

מרחביה אחזקות

והשקעות בע"מ

דוח תקופתי לשנת 2025

דירקטוריון החברה אישר כי החברה הינה "תאגיד קטן" כהגדרת מונח זה בתקנה 5 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל-1970. כמו כן, החליט דירקטוריון החברה על אימוץ וולונטרי של כל ההקלות הקיימות בדין לתאגיד קטן, ככל שהן רלבנטיות (או תהיינה רלבנטיות) לחברה, קרי, ביטול החובה לפרסם דוח על הבקרה הפנימית בתאגיד ודוח רואה החשבון המבקר על הבקרה הפנימית; העלאת סף המהותיות בקשר עם צירוף הערכות שווי ל-20%; העלאת סף הצירוף של דוחות חברות כלולות מהותיות לדוחות הביניים ל-40%; ואישור הדוחות הכספיים על ידי הדירקטוריון בלבד.

תאריך אישור הדוח: 30 במרץ 2026

תאריך הדוח על המצב הכספי: 31 בדצמבר 2025

תוכן עניינים

- פרק א' - תיאור עסקי החברה
- פרק ב' - דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 31 בדצמבר 2025
- פרק ג' - דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2025
- פרק ד' - פרטים נוספים על החברה
- פרק ה' - הצהרות מנהלים

חלק ראשון: תיאור עסקי החברה

א	עמודים
1	הגדרות א-4
2	פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה א-5
3	השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה א-7
4	חלוקת דיבידנדים א-8
5	מידע כספי לגבי תחום הפעילות של החברה א-9
6	סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה א-9
7	תיאור תחום הפעילות של החברה- השקעה בחברות בתחום הביומד, המדטק ומדעי החיים א-11
8	CD'X א-14
9	קארדיאקסנס א-32
10	עניינים הנוגעים לפעילות החברה בכללותה, השקעות והתקשרויות נוספות בחברות פורטפוליו נוספות והסכמים מהותיים א-60

לאור אופייה של החברה כחברה העוסקת בהשקעות בתחום הביומד ומדעי החיים, ועל רקע העדר הודאות בהצלחת פיתוח איזה מבין מוצרי החברות המוחזקות ו/או בהשגת האישורים הנדרשים מהרשויות הרגולטוריות המוסמכות לשם שיווק ומכירת המוצרים ו/או בהחדרתם לשוק הרלבנטי, במקרה של כישלון בפיתוח הטכנולוגי ו/או קליני של איזה מבין מוצרי החברות המוחזקות ו/או כישלון בהשגת האישורים הנדרשים מהרשויות הרגולטוריות המוסמכות לשם שיווק ומכירת איזה מבין המוצרים כאמור ו/או בהחדרתם לשוק הרלבנטי, עלולה השקעת החברות המוחזקות בפיתוח מוצריהן הרפואיים לרדת לטמיון. כמו-כן החברה איננה יכולה להבטיח, כי תוצאות מסוימות הצפויות ו/או נחזות על ידה בקשר לניסויים של החברות המוחזקות ו/או שיתופי פעולה אכן יתרחשו ובאיזו מידה. כמו כן, כחברה העוסקת בהשקעה בתחום הביומד ומדעי החיים נדרשת החברה ו/או החברות המוחזקות לגיבוי הון עד ליצירת תזרים מזומנים חיובי פרמננטי.

1. הגדרות

- 1.1 "CE" – אישור CE הינו תקן אירופאי למכשיר רפואי, המהווה הצהרה של יצרן לפיה המוצר עומד בקריטריונים של הרשויות הרלבנטיות השונות (כגון: בריאות, בטיחות ואיכות הסביבה). לצורך בדיקת עמידת המכשיר הרפואי בתקנים הנדרשים, נבדקים המאפיינים הטכניים שלו, לרבות מערכת בקרת האיכות של היצרן, כאשר בסופו של התהליך, מקבל היצרן את אישור ה-CE הנדרש לשם שיווקו במדינות האיחוד האירופאי ובמדינות נוספות המכירות באישור.
- 1.2 "FDA" – מנהל המזון והתרופות האמריקאי, רשות רגולטורית פדרלית הכפופה למשרד הבריאות האמריקאי ומרכזת את הפיקוח על מוצרי מזון, תרופות, מוצרי קוסמטיקה, מכשיר רפואי ותוצרי דם בארה"ב.
- 1.3 "Clinical Laboratory Improvement Amendments - CLIA" – תקינה פדרלית של ארה"ב, המסדירה את בדיקות המעבדה הקליניות הנערכות על בני אדם, למעט ניסויים קליניים ומחקר בסיסי. מטרת אישור ה-CLIA הינה להבטיח את איכות בדיקות המעבדה.
- 1.4 "Laboratory Developed Test - LDT" – בדיקת דם שפיתוחה נעשה במעבדה קלינית ומתבצעת לצרכי אבחון ושימוש רפואי בלבד כל עוד היא מתבצעת בלעדית במעבדה אשר פיתחה אותה תחת רגולציית ה-CLIA.
- 1.5 "Prostate Specific Antigen - PSA" – בדיקת דם המזהה חלבון ספציפי המיוצר ע"י בלוטת הערמונית ויכולה לרמז על פתולוגיה.
- 1.6 "510(k)" – הליך אישור לפני שיווק במסגרתו מאשר ה-FDA שיווק של מכשיר רפואי בהתאם לסעיף 510(K).
- 1.7 "Pre-Market Approval - PMA" – הליך אישור לפני שיווק, במסגרתו מאשר ה-FDA שיווק של מכשיר רפואי בהתאם לסעיף 515 לחוק התרופות האמריקאי.

2. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

2.1. מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ (לשעבר נפקו סטאר בע"מ) ("החברה" או "התאגיד") התאגדה בישראל בשנת 1972 כחברה פרטית מוגבלת במניות. בשנת 1991 הפכה החברה לחברה ציבורית, שמניותיה רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ("הבורסה").

2.2. נכון לתאריך פרסום הדוח, החברה עוסקת בזיהוי, השקעה וליווי של תאגידים חדשניים הפועלים בתחומי מדעי החיים, טכנולוגיות רפואיות (מדטק) ובריאות דיגיטלית. במסגרת פעילותה, ניתן דגש מיוחד לפתרונות מדטק ובריאות דיגיטלית אשר עברו ולידציה קלינית, פועלים בשווקים רחבי היקף בהם קיים צורך רפואי בלתי מסופק, וכן לתאגידים המצויים בשלבים מתקדמים לקראת השגת אבני דרך רגולטוריות, קליניות או מסחריות. אסטרטגיית ההשקעה של החברה מאופיינת במעורבות פעילה בשלבים מוקדמים ועד שלבי צמיחה, תוך מתן דגש על בחינת היתכנות טכנולוגית, הפחתת סיכונים ויצירת ערך מוסף, המונע על ידי השגת אבני דרך מהותיות. בנוסף, פועלת החברה לשיווק והפצה של בדיקה דיאגנוסטית לסרטן הערמונית בישראל. פעילות זו מבוצעת באמצעות קבלן משנה עמו לחברה יש הסכם הפצה בלעדי כמפורט בסעיף 8.5.3 להלן. נכון לתאריך פרסום הדוח, לחברה השקעות עיקריות ב-4 חברות, כמפורט להלן:

שיעור אחזקה נכון לתאריך אישור הדוח התקופתי (31.3.2026)			נציגות החברה בדירקטוריון	תיאור חברה ותחום הפעילות	שם חברת הפורטפוליו ופרטים נוספים
בדילול מלא בהון ובהצבעה	בהצבעה	בהון			
3.19%	4.06%	4.06%	אין.	חברה פרטית שבסיסה בקליבלנד, אוהיו בארה"ב, המפתחת טכנולוגיה ייחודית לבדיקות לאבחון מוקדם של מיני סרטן שונים, כאשר נכון לתאריך פרסום הדוח התקופתי, ההתקדמות הגדולה ביותר שלה מתייחסת לסרטן הערמונית.	חברה מהותית: Cleveland Diagnostics Inc. ("CD'X") לפרטים נוספים אודות פעילות חברת CD'X ראו סעיף 8 להלן.
4.07%	5.76%	5.76%	החברה מינתה דירקטור אחד מטעמה בקארדיאקסנס.	חברה פרטית שהתאגדה בישראל המפתחת מכשור לביש לניטור מדדי גוף רפואיים, ברמת דיוק גבוהה.	חברה מהותית: קארדיאקסנס בע"מ ("קארדיאקסנס") לפרטים נוספים אודות חברת קארדיאקסנס ראו סעיף 9 להלן.

שיעור אחזקה נכון לתאריך אישור הדוח התקופתי (31.3.2026)			נציגות החברה בדירקטוריון	תיאור חברה ותחום הפעילות	שם חברת הפורטפוליו ופרטים נוספים
בדילול מלא בהון ובהצבעה	בהצבעה	בהון			
3.55%	3.85%	3.85%	אין.	חברה פרטית שהתאגדה בישראל, אשר מפתחת מכשיר נייד ונישא לביצוע בדיקת ספירת דם מלאות בתהליך מהיר על ידי מכשיר נייד.	אי.אפ.איי הנדסה לכל בע"מ ("E.F.A") לפרטים נוספים אודות חברת E.F.A ראו סעיף 10.6.1 להלן.
3.61%	4.29%	4.29%	החברה מינתה דירקטור אחד מטעמה בנר״מ.	חברה ישראלית אשר עוסקת בפיתוח פתרונות רפואיים חדשניים מבוססי בינה מלאכותית (AI) בתחום הנורופיזיולוגיה התוך ניתוחית (IONM).	נר״מ בע"מ ("נר״מ") לפרטים נוספים אודות חברת נר״מ ראו סעיף 10.6.2 להלן.

2.3. לפרטים אודות סבבי השקעה בחברות פורטפוליו של החברה שבוצעו במהלך שנת 2025 ועד למועד פרסום דוח זה, ראו סעיפים 8.1.17, 9.1.6.13, 10.6.1.11, 10.6.1.12, 10.6.2.10, 10.6.2.11. לפרטים אודות הפחתות בשווי החזקות החברה בחלק מחברות הפורטפוליו, ראו הערכת שווי המצורפת כנספח לדוח התקופתי. לפרטים אודות הערת עסק חי בדוחות הכספיים של החברה, ראו חוות דעת רואה החשבון המבקר בדוחות הכספיים המצורפים לדוח התקופתי.

2.4. לפרטים אודות הלוואות שהעניקה החברה בעבר ואשר טרם נפרעו במלואן נכון למועד הדוח התקופתי, ראו סעיף 10.4 להלן וביאור 5 לדוחות הכספיים.

2.5. ביום 15 ביולי 2015, קבע דירקטוריון החברה יעדים ואסטרטגיה עסקית לחברה כדלקמן: להמשיך ולפעול להשגת תשואה מקסימלית מהשקעותיה (תמורה מרווחי הון והכנסות אחרות מההשקעות כגון ריביות, דיבידנדים) בחברות מטרה שהחברה תבחר להשקיע בהן; לפעול למימוש נכסיה הנוכחיים של החברה שאינם בתחום הביומד והמכשור הרפואי; לפעול להשבחת השקעות קיימות בחברות מטרה באמצעות פיקוח, בקרה וסיוע (לרבות בעת הצורך ביצוע השקעות המשך, מינוי דירקטור ו/או משקיף וכיוצא בזאת, בין היתר על מנת לאפשר האצת הפיתוח, השגת מטרות והגעה לשוק וכן לאפשר לחברה לממש את השקעתה. החברה מעוניינת להמשיך ולהשקיע בחברות נבחרות בתחום הביומד והמדטק שיעמדו בקריטריונים שייקבעו על ידה מעת לעת. החברה שואפת להמשיך לפעול לבניית תשתית קשרים רחבה תוך חיפוש מתמיד אחר השקעות נוספות ו/או אופציות מימוש השקעה וכן תפעל לגיוון ופיזור השקעות בחברות מטרה לשם יצירת פורטפוליו מגוון ומאוזן עם פוטנציאל להשבחה.

חברות המטרה עשויות להימצא בשלבים שונים במחזור חייהן העסקיים, החל מחברות המצויות בשלביהן הראשוניים של מחקר ופיתוח עבור מוצר יחיד, וכלה בחברות הפועלות בתחומי הביזמס, המדטק ומדעי החיים, המצויות בשלבים מתקדמים יותר של התפתחות עסקית. דירקטוריון החברה יבחן וידון בכל השקעה או רכישה של חברת מטרה באופן פרטני, תוך התייחסות למידת ההתאמה של כל הצעה כאמור למצב הכספי של החברה, לאסטרטגיה העסקית שלה וליעדיה ארוכי הטווח.

מנקודת מבטה של החברה, חברת פורטפוליו תיחשב כחברה מהותית כאשר שווי השקעת החברה בה מהווה 15% או יותר מסך נכסי החברה, כפי שמוצג בדוחות הכספיים ליום האחרון של תקופת הדיווח שקדמה למועד ביצוע הבחינה. החברה בוחנת מעת לעת את התפתחותן ומצבן של חברות הפורטפוליו שהוגדרו על ידה כמהותיות. במסגרת בחינה זו, החברה בוחנת, בין היתר, את מצב התקדמות המיזם המפותח בחברת הפורטפוליו, את מצב הענף בו פועלת חברת הפורטפוליו, את מצבה העסקי של חברת הפורטפוליו, עסקאות בניירות הערך של חברת הפורטפוליו, גיוסי הון שבוצעו על ידי חברת הפורטפוליו, הערכות כלכליות רלוונטיות, מצב השוקים, יתרות המזומנים של חברת הפורטפוליו, וכן את הערכות הנהלת החברה לעניין יכולת מימוש השקעת החברה בסכום מהותי. בנוסף, הנהלת החברה בוחנת את מצבן של החברות המהותיות בהתאם להתפתחויות מהותיות ו/או חריגות בחברות אלו.

בהתאם לאמור, נכון למועד הדוח התקופתי, החברה ממשיכה לראות בחברות הפורטפוליו CD'X וקארדיאקסנס חברות מהותיות.

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

2.7. תרשים חברות פורטפוליו עיקריות של החברה למועד הדוח התקופתי



3. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

3.1. למיטב ידיעת החברה, לא בוצעו השקעות בהון החברה בשנתיים האחרונות למעט כמפורט להלן:

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

3.1.2. ביום 16 בדצמבר 2024, פרסמה החברה דוח הצעת מדף (כפי שתוקן ביום 17 בדצמבר, 2024), במסגרתו הציעה החברה בין 3,841,320 לבין 3,855,390 מניות רגילות ללא ערך נקוב של החברה, באמצעות 36,584 לבין 36,718 יחידות זכות. ביום 7 בינואר, 2025,

פרסמה החברה תוצאות הנפקה, והודיעה כי נוצלו כ-24,120 יחידות זכות לרכישת 2,532,555 מניות רגילות של החברה, בתמורה לכ-1.67 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים, ראו דוחות מיידיים מימים 16 ו-17 בדצמבר 2024 ו-7 בינואר, 2025 (אסמכתאות: 2024-01-624795, 2024-01-624942 ו-2025-01-002678), המובאים על דרך ההפניה.

3.1.3. ביום 10 ביולי 2025 פרסמה החברה דוח הצעת מדף (מס' אסמכתא: 2025-01-051206), במסגרתו הוצעו לציבור עד 2,380,952 מניות רגילות של החברה במחיר של 0.84 ש"ח למניה. במסגרת המכרז שהתקיים, התקבלו 4 הזמנות לרכישת 1,583,448 יחידות, כאשר מחיר הסגירה ליחידה נקבע על 0.84 ש"ח. ההקצאה בוצעה בהתאם להוראות דוח הצעת המדף, והתמורה המיידית ברוטו לחברה הסתכמה בסך של כ-1.3 מיליון ש"ח.

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

3.3. ביום 19 בדצמבר 2024, GOLDENEYE ADVISORS LLC, מבעלי השליטה בחברה, רכשה בעסקה מחוץ לבורסה 550,000 מניות רגילות של החברה במחיר של 113 אגורות למניה רגילה. לפרטים נוספים, ראו דוח מיידי מיום 19 בדצמבר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-625883), המובא על דרך ההפניה.

4. חלוקת דיבידנדים

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

4.2. ליום 31 בדצמבר 2025, לא קיימת יתרת רווחים הניתנים לחלוקה לעניין מבחן הרווח לפי סעיף 302 לחוק החברות.

4.3. למיטב ידיעת החברה, לתאריך הדוח על המצב הכספי, לא חלות על החברה מגבלות על חלוקת דיבידנדים, למעט אלו הקבועות בדין.

4.4. ביום 30.8.2023 אישר דירקטוריון החברה מדיניות חלוקת דיבידנד לחברה ("מדיניות חלוקת הדיבידנד"), כמפורט להלן:

4.4.1. בכוונת החברה לחלק דיבידנד מתוך תזרים מזומנים נטו שיתקבל בחברה לאחר מס ממכירה של ניירות ערך אותן היא מחזיקה בחברות פורטפוליו שלה בתחום מדעי החיים או מתקבולים אחרים לאחר מס שיתקבלו אצלה מחברות הפורטפוליו בסכום מצטבר שנתי שלא יפחת מ-5 מיליון ש"ח ("התקבולים נטו לחברה מחברות הפורטפוליו").

4.4.2. בחינת יכולת חלוקת הדיבידנד תבחן מדי חצי שנה בסמוך לאחר פרסום הדוחות הכספיים ליום 30 ביוני והדוחות הכספיים השנתיים ("מועד הבחינה").

4.4.3. ככל והתקבולים נטו לחברה מחברות הפורטפוליו במועד הבחינה יהיו בין 5 ל-10 מיליון ש"ח, החברה עתידה לחלק בין 50%-75% מהתקבולים כאמור כדיבידנד.

4.4.4. ככל והתקבולים נטו לחברה מחברות הפורטפוליו במועד הבחינה יהיו מעל 10 מיליון ש"ח, החברה עתידה לחלק לפחות 60% מהתקבולים כאמור כדיבידנד.

4.4.5. חלוקת הדיבידנד כאמור תהיה כפופה לכך שבסמוך לכל אחד מהמועדים המוצעים

לחלוקה תתקבל החלטה נפרדת של דירקטוריון החברה לפיה החברה עומדת במבחני החלוקה הקבועים בחוק החברות, התשנ"ט-1999 ולחברה יוותרו מספיק מזומנים בקופתה לפעילותה השוטפת ל-24 חודשים ממועד החלוקה, כאשר הדירקטוריון, יתחשב, בין היתר בתכניות העסקיות של החברה, בתכניות ההשקעה שלה, בצרכי המימון של החברה, התחייבויותיה, נזילותה ושיקולים נוספים, ככל שיהיו רלוונטיים. בהתחשב בשיקולים כאמור, ככל שדירקטוריון החברה יאשר חלוקת דיבידנד בפועל, היא עשויה להיות באחוז חלוקה נמוך יותר מזה המפורט לעיל.

4.4.6. מובהר כי אין בקביעת מדיניות הדיבידנד כאמור כל התחייבות כלפי בעלי המניות של החברה ו/או צד ג' כלשהו, לבצע חלוקת דיבידנד כלשהי ולרבות, לעניין מועדי תשלום הדיבידנד ו/או שיעורו. בנוסף, מובהר כי אין בקביעת מדיניות הדיבידנד כדי לגרוע מסמכותו של הדירקטוריון לשנות את מדיניות החברה בדבר חלוקת דיבידנדים או לבטלה, ו/או להחליט על ביצוע חלוקות נוספות בגבולות המותר על פי הדין ו/או להחליט לא לחלק דיבידנד כלל, כפי שהדירקטוריון ימצא לנכון מעת לעת.

לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 31.8.2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-082378).

5. מידע כספי לגבי תחום הפעילות של החברה

לפרטים אודות התוצאות הכספיות של הפעילות העסקית של החברה, ראו את דוח הדירקטוריון של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2025 המצורף לדוח תקופתי זה וכן בדוחותיה הכספיים.

6. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה

6.1. מצב השווקים - פעילותה של החברה קשורה לסביבה הכלכלית באופן כללי ובמצבם של שוקי ההון בארץ ובעולם. המצב הכלכלי בארץ ובעולם משפיע על כמות המזומנים הפנויה ולפיכך, עלול להשפיע לרעה על יכולת גיוס ההון של חברות הפורטפוליו ושל החברה עצמה. לאי יציבות בכלכלת ארה"ב עלולות להיות השפעות שליליות על התוצאות העסקיות של חברות בתחום מדעי החיים והביומד, בהתייחס לנזילות, שווי נכסים, היקף מכירות, מצב העסקים ויכולת לגייס מימון לפעילות שוטפת ולפעילות ארוכת טווח. בהתאם, לאי יציבות כלכלית כאמור, עשויה להיות השפעה על שווי השקעות החברה בחברות פורטפוליו.

שוק המכשור הרפואי העולמי הוערך בכ-586 מיליארד דולר בשנת 2025 וצפוי לצמוח לכ-1.02 טריליון דולר עד שנת 2034, בקצב צמיחה שנתי מורכב (CAGR) של 6.1%. שוק הבריאות הדיגיטלי העולמי הוערך בכ-347 מיליארד דולר בשנת 2025 וצפוי להגיע לכ-768 מיליארד דולר בשנת 2030, בקצב צמיחה שנתי מורכב (CAGR) של 17.2%. שווקים אלו תואמים באופן ישיר את מיקוד ההשקעה של החברה בפתרונות מדטק ובריאות דיגיטלית מאומתים קלינית.

שנת 2025 התאפיינה בהימשכות האתגרים הגיאופוליטיים, לצד התאוששות כלכלית הדרגתית מהשלכות הלחימה הארוכה ביותר שידעה מדינת ישראל. אירועים מרכזיים שבלטו השנה כללו התייצבות והפסקת אש בגזרת עזה, המערכה עם איראן ושלוחותיה, המשך התמודדות עם לחצים אינפלציוניים, מדיניות פיסקלית לצמצום הגירעון, והפחתת ריבית לראשונה מאז תחילת השנה הקודמת. העליונות והיכולות הצבאיות שישראל הפגינה במבצע "עם כלביא" והסכם הפסקת האש עם חמאס, חיזקו את אמון המשקיעים בשוק המקומי והוסיפו אלמנט של אופטימיות

לשווקים. מדדי המניות המובילים בבורסת תל אביב שברו השנה את שיאם ההיסטורי מספר דו-ספרתי של פעמים ועקפו את ביצועי הבורסות המובילות בעולם: מדד ת"א-35 זינק בכ-51.6% ומדד ת"א-90 זינק בכ-46.6%, לעומת עליות בשיעורים של כ-17.9% ו-21.0% במדדי S&P 500 ו-NASDAQ 100, בהתאמה. המשקיעים הישראלים העמיקו את פעילותם בשוק המקומי: משקיעי הריטייל הישראלים הפגינו עניין גובר בבורסה בת"א ורכשו מניות בהיקף משמעותי של כ-14.7 מיליארד ש"ח נטו. המשקיעים הזרים הביעו גם הם אמון בשוק המקומי ורכשו השנה מניות בהיקף של כ-4.4 מיליארד ש"ח, בעיקר בסקטור הפיננסי ובסקטור הביטחוני, לאחר שבשנה הקודמת פעילותם הסתכמה במכירות נטו. מחזורי המסחר בשוק המניות בבורסה שברו שיאים: קפיצה משמעותית נרשמה במהלך השנה האחרונה, כאשר מחזור המסחר היומי הממוצע עמד על כ-3.45 מיליארד ש"ח, ובכך משקף גידול דרמטי בשיעור של כ-57% בהשוואה לשנת 2024. בהתאם לתחזית המחקר בבנק ישראל¹, שיעור האינפלציה בארבעת הרבעונים הקרובים (המסתיימים ברבעון הרביעי של שנת 2026) צפוי לעמוד על 1.7%. הגירעון הממשלתי צפוי לעמוד על 3.9% מהתוצר בשנת 2026 ולרדת ל-3.6% בשנת 2027. בנוסף, בנובמבר 2025 החליט בנק ישראל להפחית את שיעור הריבית ב-0.25%, מ-4.5% ל-4.25%, ובינואר 2026 עדכן בנק ישראל את שיעור הריבית בהפחתה נוספת של 0.25%, כך שנכון למועד הדוח ריבית בנק ישראל עומדת על שיעור של 4% וריבית הפריים עומדת על 5.5%. על פי התחזית, ריבית בנק ישראל צפויה לעמוד על 3.5% בממוצע לרבעון הרביעי של 2026. נכון לינואר 2026, חברת מודייס הותירה את דירוג האשראי של ישראל על Baa1 אך העלתה את תחזית הדירוג מ"שליילית" ל"יציבה". נכון למועד הדוח, העלתה חברת דירוג האשראי הבינלאומית S&P את דירוג האשראי של מדינת ישראל לדירוג "A" עם תחזית יציבה חלף תחזית שלילית.

6.2 מקורות מימון בתחום הפעילות - יכולתן של החברות העוסקות בפיתוח בתחום מדעי החיים והביומד, לגייס מקורות מימון מושפעת מהתפתחויות ומגמות בתעשיית ההון סיכון. יכולתה של החברה לבצע עסקאות מימוש מושפעת גם מהתפתחויות ומגמות בתעשיית ההון סיכון.

לפי נתוני המחקר האחרון של Israel Venture Capital Research Center ("IVC") ("המחקר")², בשנת 2025 גייסו חברות היי-טק ישראליות תוך ביצוע של 428 סבבי גיוס כ-11 מיליארד דולר, המגלמת עליה של 14% מהיקף הגיוס בשנת 2024, שעמד על 9.6 מיליארד דולר.

בנוסף, מספר ההשקעות בשלבים המוקדמים (Early Stage) עמד בשנת 2025 על 309 לעומת 333 בשנת 2024. במהלך שנת 2025, מספר סבבי הגיוס הראשוניים (Seed Rounds) מעל 20 מיליון דולר הוכפל, והגיע ל-15, לעומת 7 בשנת 2024 ו-5 בשנת 2023. כמו כן, חלה עלייה משמעותית בגודל הממוצע של סבבי גיוס מסוג A, כאשר 13 עסקאות עלו על 50 מיליון דולר, ו-50 עסקאות נעו בטווח של מעל 20 מיליון דולר.

6.3 סיכון אינהרנטי בתחום הפעילות - לתאריך הדוח על המצב הכספי, החברות בהן השקיעה החברה בתחום הביומד ומדעי החיים הינן חברות אשר פעילותן טרם הניבה הכנסות משמעותיות (למעט

¹ <https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/5-1-25a>

² <https://www.ivic-online.com/LinkClick.aspx?fileticket=a697tLyG2vY%3D&portalid=0> כפי שהם ולא נבדקו על ידי החברה ו/או מי מטעמה.

CD'X), אם בכלל, ואשר משקיעות משאבים לא מבוטלים בפיתוח ורושמות הפסדים. התחום בו פועלות החברות המוחזקות של החברה מאופיין בסיכון גבוה. הצלחתן של החברות המוחזקות תלויה, בין היתר: בקניין הרוחני וביכולתן להגן עליו; ביכולתן להשיג מימון; ביכולתן להשלים בהצלחה את פיתוח מוצריהן ולקבל את האישורים הרגולטוריים הרלוונטיים; ביכולתן לעבור משלבי פיתוח לייצור; ביכולתן לשווק את מוצריהן על בסיס מסחרי בהיקפים מהותיים; ביכולתן לפתח מוצרים נוספים; וביכולתן להתחרות בהצלחה בשווקים בהם הן פועלות. יכולתה של החברה לבצע עסקאות מימוש בערכים משמעותיים, מושפעת, בין היתר, מתנאים כלכליים, מתנאי השוק בתעשיית הביומד ומדעי החיים, ממצב תעשיית ההון סיכון, ממצב שוק ההון, ממגבלות רגולטוריות וחוזיות שונות, וכן תלויה ביכולתה של הנהלת החברה להוביל תהליכי מימוש בהצלחה, ובנסיבות ומאפיינים של החברה המוחזקת המועמדת למכירה.

6.4. שינויי מדיניות רגולטורית - פעילות חברות הפורטפוליו מושפעת ממדיניות רשויות הפיקוח במדינות השונות לאישור מוצריהן, ביניהם ה-FDA ותקינת ה-CE.

6.5. מוצרים מתחרים או תחליפיים - פיתוח וייצור מוצרים מתחרים ו/או תחליפים על ידי מתחריהן של חברות הפורטפוליו, אשר יהוו תחליף יעיל למוצרים שהחלו ייצורם ו/או שהושלם פיתוחם ו/או למוצרים המצויים בפיתוח חברות הפורטפוליו, עלול לנגוס בחלקן בשווקי היעד.

המידע שלעיל בדבר הסביבה הכלכלית והגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילות החברה, מתבסס על הערכות ואומדנים סובייקטיביים של החברה, ובהתחשב בניסיון העבר. המידע המפורט לעיל הינו הערכות ובגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("חוק ניירות ערך"). הערכות אלו עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שהוערך, כתוצאה מגורמים שונים, לרבות גורמים אשר אינם בשליטת החברה ו/או התממשות אי אילו מגורמי הסיכון הנזכרים בסעיף 10.9 להלן.

7. תיאור תחום הפעילות של החברה - השקעה בחברות בתחום הביומד, המדטק ומדעי החיים^{4,3}

7.1. מבנה תחום הפעילות

בישראל פועלים מגוון גופים העוסקים בהשקעה בחברות הפועלות בתחום פעילותה של החברה, בשלבי פיתוח שונים ובהיקפי השקעה משתנים, ובכלל זה חממות טכנולוגיות המתמחות בהשקעה במיזמים טכנולוגיים בראשית דרכם, קרנות הון סיכון המשקיעות במיזמים בשלבים שונים, חברות יישום של מוסדות אקדמיים, משקיעים פרטיים וכן חברות מבוססות נוספות. לאור ריבוי הגורמים המתחרים, אין ביכולת החברה להעריך את נתח השוק שלה בתחום זה, אולם להערכתה נתח זה צפוי להיות זניח ביותר.

7.2. אופי ניהול ההשקעות

החברה תפעל לאיתור מיזמים חדשים הן באמצעות פנייה יזומה מטעמה והן באמצעות הפניות

³ יצוין כי, חלק מן הנתונים הנכללים במסגרת חלק א' זה לגבי הפעילות של החברות המוחזקות לקוחים מתוך מאמרים, מחקרים, סקרי שוק וכדומה, אשר לא נערכו על-ידי החברה ולא נבדקו על-ידה באופן עצמאי.

⁴ החברה פועלת בנוסף להפצה של בדיקה דיאגנוסטית של CD'X לסרטן הערמונית בישראל באמצעות קבלן משנה.

שותפים עסקיים הפועלים בתחום הרפואה בישראל ומחוצה לה. כל מיזם המובא לחברה יועבר לבדיקת נאותות מקיפה על ידי גורמים מטעם הנהלת החברה, אשר תכלול בחינה של היבטים שונים, לרבות היתכנות טכנולוגית ועסקית, פוטנציאל שוק, פוטנציאל השלמת מוצר, יכולת מימוש, זהות וניסיון היזמים ובעלי המניות הקיימים, וכל היבט רלוונטי נוסף, לפי שיקול דעת החברה. בדיקות אלו עשויות להתבצע תוך התייעצות עם חברי הוועדה המייעצת של החברה, מומחים חיצוניים, קיום שיחות עם לקוחות פוטנציאליים, וכן סקירת מחקרים זמינים, בין אם ללא תמורה ובין אם בתשלום. מיזם אשר ימצא לשביעות רצון החברה בתום בדיקות הנאותות, יובא לדיון בפני דירקטוריון החברה, במסגרתו תציג הנהלת החברה את הנתונים המהותיים הנוגעים להשקעה במיזם. ככל שהדירקטוריון יאשר את ההשקעה, תתקשר החברה בהסכמים הרלוונטיים לשם השקעה במיזם כאמור.

7.3. שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו

פעילותן של חברות הפורטפוליו הפועלות בתחומי הביומד, המדטק ומדעי החיים מושפעת, בין היתר, מצרכים לא פתורים בתחומים האמורים, וכן מצרכים דחופים הנובעים מהתפרצות מחלות שונות ברחבי העולם, וזאת מאחר שעיקר ייעודן של חברות הפורטפוליו הינו להתמודד עם מחלות אלו, בין אם באמצעות פיתוח תרופות מגוונות, מערכות לאבחון ולגילוי מחלות, ובין אם באמצעות פיתוח מכשור רפואי ייעודי, במטרה לשפר את איכות חיי החולים. בנוסף, פעילותן של חברות הפורטפוליו מושפעת מיכולתה של כל חברה להשלים את פיתוח מוצריה ולסיים בהצלחה את הניסויים הקליניים הנדרשים (ככל שרלוונטיים), בין אם באופן עצמאי ובין אם באמצעות שותפים אסטרטגיים, וזאת לשם הוכחת בטיחותם ויעילותם של המוצרים והבטחת שיווקם. כמו כן, פעילותן של חברות הפורטפוליו בתחומים אלה תלויה במידה ניכרת בחקיקה ובתקינה בינלאומית רלוונטית.

מגמות דמוגרפיות וטכנולוגיות תומכות בצמיחתו של תחום הבריאות: הזדקנות האוכלוסייה מהווה גורם סיכון מרכזי להתפתחות מחלות סרטן ומחלות כרוניות אחרות, ומובילה להיווצרות צורך הולך וגובר בפתרונות רפואיים מתקדמים. במקביל, הטרנספורמציה הדיגיטלית בענף הבריאות, הנובעת מהעומס הכלכלי המתגבר על מערכות הבריאות ברחבי העולם, מאפשרת פיתוח ויישום של פתרונות רפואיים סקילביליים ויעילים מבחינת עלות. איתור מוקדם של מחלות כרוניות ומחלות מסכנות חיים הינו בעל חשיבות מכרעת, ומאיץ תהליכי חדשנות בתחומי האבחון, הניטור והטיפול הרפואי.

7.4. שינויים טכנולוגיים שיש בהם להשפיע על תחום הפעילות

ככלל, שינויים טכנולוגיים המובילים לפיתוח שיטות או מוצרים מתחרים לאלה שיפותחו על ידי חברות הפורטפוליו בהן השקיעה החברה, עלולים לפגוע בהשקעות החברה ולפגוע בתשואותיה.

7.5. מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על התחום

פעילות השיווק והפצת המוצרים של חברות הפורטפוליו, אשר עיסוקן העיקרי הוא בפיתוח מכשור רפואי, כפופה לעמידה בדרישות תקינה מחמירות, לבחינות רגולטוריות מקיפות ולקבלת

אישורים והיתרים רגולטוריים שונים מרשויות מוסמכות, וזאת כתנאי מוקדם לשיווק מוצריהן במדינות שונות וכן כתנאי להמשך תוקפם של היתרים כאמור. אי עמידה בדרישות הרגולטוריות הרלוונטיות עלולה לגרום לפגיעה מהותית בהמשך תהליך הפיתוח של מוצרי החברות ו/או ביכולתה של כל חברה לשווק ולהפיץ את מוצריה.

7.6 גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות

7.6.1 חברה אשר ביכולתה לאתר מיזמים חדשים באמצעות פעילותה השוטפת ובאמצעות אסטרטגיות שיווק יעילות, נהנית מיתרון תחרותי ומהקדימות ביחס למשקיעים פוטנציאליים אחרים.

7.6.2 חברה אשר פיתחה שיתופי פעולה עם גורמים אסטרטגיים רלוונטיים בתחום, נהנית מגישה לזרימת עסקאות (Deal Flow) איכותית, התואמת את הקריטריונים להשקעה כפי שנקבעו על ידי דירקטוריון החברה.

7.6.3 לחברה בעלת יכולות מקצועיות ומערך מסודר של בדיקות והתייעצות עם מומחים לצורך בחינת כדאיות השקעה וליווי מקצועי של חברות הפורטפוליו, קיים יתרון על פני משקיעים פוטנציאליים אחרים.

7.6.4 איכות ההון האנושי, לרבות בתחומי הניהול, הפיתוח והשיווק, מהווה רכיב מרכזי. הניסיון והידע של ההון האנושי המרכיב את חברות הפורטפוליו מקנים יתרון בקידום ופיתוח חברות הפורטפוליו והתחומים בהם הן פועלות.

7.6.5 תחום זה מאופיין ברמת סיכון גבוהה, הנובעת מאופי המוצרים, חדשנות טכנולוגית מתמדת, וכן מהצורך בחדירה לשווקים גלובליים, המחייבים את החברות הפועלות בענף זה להשקיע משאבים ניכרים ולעסוק בהתעדכנות ובפיתוח מתמידים.

7.6.6 הצלחתה העתידית של החברה בתחום פעילות זה תלויה, בין היתר, באיכות הטכנולוגיות, בזכויות הקניין הרוחני, במחיר ובמאפייני מוצרי החברות בהן תשקיע החברה במסגרת תחום הפעילות, בהשוואה למוצרים של מתחריהן, וביכולתן של החברות בהן תשקיע החברה להחדיר מוצרים חדשים לשוק בתזמון הנכון, תוך מענה מיטבי לצרכי לקוחותיהן.

7.6.7 כמו כן, הצלחתה העתידית של החברה בתחום פעילות זה תלויה גם במצב שוקי ההון בעולם וביכולתן של חברות העוסקות בתחום זה לגייס הון.

7.6.8 תחום זה מאופיין בהשקעות מהותיות, במחקר ובפיתוח מתמשכים, ובכפיפות לרגולציה נרחבת. פיתוח מכשור רפואי כרוך באי ודאות משמעותית, שכן אין כל ודאות כי ניסיונות החברה להוכיח את יעילות, בטיחות ויחס העלות-תועלת של מוצריה יישאו פרי. לעיתים, אי הוודאות מתבררת בשלבים מתקדמים של הפיתוח, לאחר השקעת משאבים ניכרים.

7.6.9 יתר על כן, ככל שהרכב השקעות החברה מגוון יותר, כך פוחת הסיכון לאובדן משמעותי

של השקעתה ו/או לירידת ערך מהותית בתחום פעילות מסוים.

7.7 חסמי כניסה ויציאה עיקריים של תחום הפעילות ושינויים החלים בהם

7.7.1 חברות הפורטפוליו אשר בכוונת החברה להשקיע בהן הן חברות פרטיות, אשר לחברה אין שליטה עליהן. עובדה זו מגבילה את הסחירות במניות חברות הפורטפוליו ומקשה על מימוש ההשקעה בהן. ברוב המקרים, מכירת ההחזקות בחברת פורטפוליו מסוימת כפופה לזכות סירוב ראשונה של יתר בעלי המניות באותה חברה. בנוסף, יכולת מימוש ההשקעה מושפעת מהמצב הכלכלי בארץ ובעולם, וכן מהתפתחויות טכנולוגיות בתחום עיסוקן של חברות הפורטפוליו.

7.7.2 השקעה ותמיכה מתמשכת בחברה העוסקת בפיתוח טכנולוגיה רפואית מחייבות הון משמעותי, וזאת בשל העלויות הגבוהות הכרוכות בפעילות המחקר והפיתוח המתמשכת של חברות הפועלות בתחום זה.

7.7.3 הגנה אפקטיבית על זכויות הקניין הרוחני של חברות הפועלות בתחום מהווה חסם מהותי בפני מתחרים המבקשים לעשות שימוש בטכנולוגיות ולפתח מוצרים דומים לאלו שפותחו על ידי חברות אחרות.

7.7.4 שלבי הפיתוח והרגולציה בתחום זה הינם ממושכים ויקרים. תהליכי המחקר והפיתוח של חברה העוסקת בפיתוח מכשירים רפואיים, וכן הליך קבלת האישורים הרגולטוריים הנדרשים לשיווקם (ובפרט בארה"ב), נמשכים לרוב פרקי זמן ממושכים ודורשים הון ניכר. בהתאם לכך, כל מתחרה פוטנציאלי יידרש להקצות משאבים ניכרים של זמן וכסף.

7.7.5 הצורך בידע ומומחיות ייחודיים בתחום הפעילות מחייבת העסקת אנשי ניהול בכירים בעלי ידע, ניסיון והכשרה מתאימים, וכן נגישות להזדמנויות השקעה בעלות פוטנציאל תשואה מהותי. כל מתחרה פוטנציאלי יידרש להשקיע מאמצים משמעותיים בבניית ידע ומומחיות כאמור או בגיוס מנהלים בעלי מיומנויות רלוונטיות.

8 CD'X

8.1 כללי

8.1.1 חברת CD'X הוקמה בשנת 2013 ופועלת מקליבלנד, אוהיו שבארה"ב.

8.1.2 החברה מחזיקה נכון למועד פרסום הדוח בכ-3.19% מהונה המונפק והנפרע ומזכויות ההצבעה בדילול מלא של CD'X.

8.1.3 למיטב ידיעת החברה, CD'X הינה בעלת רישיון בלעדי למסחור טכנולוגיה ייחודית לבדיקות דיאגנוסטיות לסרטן. טכנולוגיה זאת פותחה בחברת Analiza Inc. אשר העבירה את הבעלות על ה-IP ל-CD'X במסגרת הסכם שנחתם בחודש ינואר 2024.

חברת CD'X מפתחת וממסחרת קו מוצרים לבדיקות דיאגנוסטיות, מיון ואבחון של סוגי סרטן שונים, המבוססות על ניתוח מבני של חלבון המשמש כסמן ביולוגי לזיהוי תאי

סרטן. הטכנולוגיה מוגנת במספר פטנטים. הפיתוח המוביל והמתקדם ביותר של CD'X הוא בתחום בדיקת סריקה, מיון ואבחון של סרטן הערמונית.

8.1.4. במהלך חודש יולי 2019 עדכנה CD'X את החברה, כי היא מקדמת ניסויים ומחקרים נוספים המומלצים על-ידי ה-FDA, לקראת הגשה של בקשה לאישור מוצר בדיקת אבחון לסרטן ערמונית בארה"ב ("הבדיקה").

8.1.5. באוקטובר 2019 ה-FDA סיווג את ה-IsoPSA, בדיקת הדם החדשנית של CD'X לאבחון מוקדם של סרטן הערמונית, כ"מכשיר פורץ דרך" (Breakthrough Device Designation) ("IsoPSA"). סיווג כ"מכשיר פורץ דרך" ניתן למכשור רפואי חדשני בעל פוטנציאל לטפל או לאבחן באופן יעיל יותר מחלות מסכנות חיים או חשוכות מרפא. ביום 7.7.2020 הודיעה CD'X לחברה כי החלה לראשונה בפעילות מסחרית, במסגרתה החלה בשיווק בדיקות ה-IsoPSA בארה"ב.

8.1.6. ב-28 בנובמבר 2025 התקבל אישור השיווק (PreMarket Authorization) מאת ה-FDA לערכת בדיקת הדם החדשנית IsoPSA, אשר נועדה לסייע בקבלת החלטה מושכלת בדבר ביצוע ביופסיה של הערמונית בקרב גברים בני 50 ומעלה המציגים רמות מוגברות של PSA. קבלת אישור ה-FDA מהווה אבן דרך משמעותית בהתקדמותה ובצמיחתה של חברת CD'X, והינה הבסיס לשיפור משמעותי בתהליכי אבחון סרטן הערמונית. עוד מעריכה CD'X כי אישור זה מאת ה-FDA עשוי להוות תשתית ליצירת שיתופי פעולה מסחריים עם שותפים אסטרטגיים בשוק הדיאגנוסטיקה האונקולוגית.

8.1.7. טרם קבלת אישור ה-FDA הציעה CD'X את בדיקת ה-IsoPSA במסגרת מודל של בדיקת מעבדה (Laboratory Developed Test – LDT) אשר בוצעה במעבדתה בעלת רישיון CLIA שהוקמה במהלך הרבעון השני של שנת 2020. בהתאם להגדרת ה-FDA בדיקת LDT היא בדיקה שפותחה במעבדה קלינית ומתבצעת לצרכי אבחון ושימוש רפואי כל עוד היא מבוצעת במעבדה שפיתחה אותה ותחת רגולציית ה-CLIA. בהתאם לכך, עד לאחרונה ייצרה CD'X את הכנסותיה מבדיקות IsoPSA באמצעות המעבדה שבבעלותה.

8.1.8. עם קבלת אישור ה-FDA לשיווק ערכת הבדיקה, מתאפשר ל-CD'X להרחיב באופן משמעותי את מודל המסחר של הבדיקה, ובכלל זה להציע את ערכות ה-IsoPSA- למכירה למעבדות רפואיות נוספות בארה"ב ומחוצה לה, ולאפשר ביצוע הבדיקה במעבדות צד שלישי. התפתחות זו צפויה לתמוך בהרחבת הנגישות לבדיקת IsoPSA ולהגדיל את פוטנציאל החדירה לשוק, לצד המשך האפשרות להציע את הבדיקה גם באמצעות המעבדה של החברה הפועלת תחת רישיון CLIA.

8.1.9. CD'X מפתחת מוצרים נוספים המבוססים על טכנולוגיית הליבה שלה, אשר מיועדים לשפר את ביצועיהם של סמנים ביולוגיים המשמשים לזיהוי סוגי סרטן נוספים, ובכלל זה סרטן בלוטת התריס וסרטן השחלות. נכון למועד דוח זה, בדיקת הדם לאבחון סרטן בלוטת התריס מצויה בשלב ניסוי ראשוני בארצות הברית לצורך הוכחת היתכנות (Proof of Concept), כאשר בכוונת CD'X להגיע להוכחת היתכנות במהלך שנת 2026.

במקביל, מקדמת CD'X פיתוח של בדיקה לאבחון סרטן השחלות, אשר נמצאת בשלב פיתוח מוקדם, ובכוונתה לבחון שיתופי פעולה עם חברות תרופות לצורך פיתוח הבדיקה כבדיקה מסוג Companion Diagnostic, שתשמש ככלי תומך בקבלת החלטות טיפוליות.

8.1.10. במרץ 2015 השקיעה החברה ב-CD'X סכום של 1 מיליון דולר (3,907 אלפי ש"ח), וזאת לפי שווי חברה של כ-10 מיליון דולר לפני הכסף, בתמורה להקצאת מניות בכורה מסוג A. במסגרת סבב גיוס זה, זה גייסה CD'X סכום כולל של כ-1.98 מיליון דולר.

8.1.11. במהלך הרבעון השני של שנת 2016 התקשרה CD'X בהסכם עם משקיעים חיצוניים ובעלי מניות קיימים, לצורך ביצוע סבב גיוס הון במתכונת של הסכם SAFE אשר נועד להקנות למחזיקים בו זכויות עתידיות להקצאת מניות בכורה מסוג B של חברת CD'X, וזאת בתמורה כוללת לסך של כ-2.29 מיליון דולר, בהתאם לשווי חברה מוערך של כ-21 מיליון דולר לפני הכסף. במסגרת סבב גיוס זה, הוקצו למשקיעים, בהתאם לתנאי ההסכם, סך של 1,459,271 מניות בכורה מסוג B של חברת CD'X. יודגש, כי החברה לא נטלה חלק בסבב השקעה זה ולא השתתפה בו במישרין או בעקיפין.

8.1.12. במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2018, השקיעה החברה ב-CD'X סכום נוסף של 150 אלף דולר (543 אלפי ש"ח), מעבר לאמור בסעיף 8.1.9 לעיל, במסגרת סבב גיוס פנימי בסך כולל של כ-2.2 מיליון דולר. השקעה זו בוצעה בדרך של הלוואה המירה למניות, אשר תנאיה קובעים כי ההמרה תתבצע לפי הנמוך מבין שווי מינימאלי של 48 מיליון דולר לבין שווי המשקף הנחה של 20% על שווי סבב הגיוס הבא ב-CD'X.

8.1.13. במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2019, החלה CD'X בסבב גיוס הון נוסף, במסגרתו גייסה סך כולל של כ-7.6 מיליון דולר, לפי שווי חברה של 65 מיליון דולר ל-CD'X לפני הכסף, וזאת בתמורה להקצאת מניות בכורה מסוג C ("מניות הבכורה החדשות"). החברה השתתפה בסבב הגיוס בסך של 200 אלף דולר. עם השלמת סבב הגיוס, ההלוואה ההמירה בסך של כ-2 מיליון דולר, כמפורט בסעיף 8.1.11 לעיל, הומרה למניות בכורה מסוג C.

8.1.14. במהלך חודש פברואר 2021, השלימה CD'X סבב גיוס נוסף, במסגרתו גייסה סך של כ-17.4 מיליון דולר, לפי שווי חברה של 112 מיליון דולר ל-CD'X לאחר הכסף, בתמורה להקצאת מניות בכורה של CD'X. החברה השתתפה בסבב הגיוס בסך של 150 אלף דולר (484.8 אלף ש"ח). לאחר סגירת סבב ההשקעה, הושקעו 2 מיליון דולר נוספים על ידי קרן השקעות הקשורה למדינת אוהיו בארה"ב, כאשר השקעה זו בוצעה באמצעות מנגנון SAFE, לפי השווי הנמוך מבין: (1) הנחה של 20% הנחה על שווי סבב ההשקעה הבא; או (2) תקרת שווי של 190 מיליון דולר.

8.1.15. במהלך חודש פברואר 2023 פתחה חברת CD'X בסבב גיוס הון באמצעות הלוואה המירה, בסכום כולל של עד 15 מיליון דולר. ההלוואה ההמירה נושאת ריבית בשיעור של 8.5% לשנה, לתקופה של 24 חודשים, ותומר למניות בכורה בסבב ההשקעה הבא או

בתום התקופה, לפי הנמוך מביין: (א) שווי חברה המשקף הנחה של 25% משווי ההשקעה בסבב ההשקעה הבא; או (ב) שווי חברה של 139 מיליון דולר ארה"ב. במסגרת סבב זה גויסו כ-13.2 מיליון דולר. החברה השתתפה בסבב ההשקעה בסך של 150 אלפי דולר (כ-550 אלפי ש"ח). בנוסף, מר אילן גולדשטיין, נשיא החברה ומבעלי השליטה בה, השקיע בסבב זה 250 אלפי דולר. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 27.2.2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-018517).

8.1.16. ביום 17.1.2024 הודיעה CD'X לחברה על השלמת גיוס הון וחוב בסכום מצטבר של כ-75 מיליון דולר (הכולל את המרת ההלוואה ההמירה מחודש פברואר 2023, כמפורט בסעיף 8.1.14 לעיל). המימון האמור אפשר ל-CD'X להבטיח את ההון והגמישות הנדרשים לצורך קידום פורטפוליו הבדיקות הלא פולשניות שבבעלותה, וכן את יתר יעדיה העסקיים. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 18.1.2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-006496).

8.1.17. במהלך חודש אוקטובר 2025 השלימה CD'X סבב גיוס נוסף, אשר בוצע על ידי משקיעים קיימים, במסגרתו גייסה סך של כ-14 מיליון דולר. היקף ההשקעה של החברה בסבב זה עמד על כ-333 אלפי דולר בתמורה לקבלת מניות בכורה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 8.10.2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-074299).

8.1.18. במסגרת הערכת השווי של CD'X, השווי של אחזקות החברה בדוחות הכספיים הוערך בהתאם לסבב ההשקעה האחרון שחל בחודש אוקטובר של שנת 2025, במסגרתו גייסה CD'X כ-14 מיליון דולר תמורת הנפקת מניות בכורה. בהתאם להערכת השווי האמורה, השווי ההוגן של החזקות החברה ב-CD'X ליום 31 בדצמבר 2025 נאמד בכ-3,805 אלפי דולר (כ-12,138 אלפי ש"ח). בהתאם לכך, רשמה החברה בתקופת הדיווח רווח משערך ההשקעה ב-CD'X בסך של כ-79 אלפי ש"ח, ומנגד הפסד בסך של כ-1,604 אלפי ש"ח שנבע משינוי בשער החליפין של הדולר בתקופת הדיווח.

8.2. סרטן הערמונית ובדיקת PSA

8.2.1. סרטן הערמונית מהווה אחד מהגידולים הממאירים הנפוצים ביותר בקרב גברים, והוא מדורג שני בשכיחותו מבין כלל סוגי הסרטן הגורמים לתמותה, לאחר סרטן הריאות. המחלה נדירה בגברים מתחת לגיל 50, ושכיחותה עולה באופן מובהק עם הגיל, כאשר האטיולוגיה המדויקת להתפתחותה טרם הובהרה דיה. על פי נתוני⁵ איגוד הסרטן האמריקאי, ההסתברות הסטטיסטית היא כי אחד מכל תשעה גברים בארצות הברית יאובחן במהלך חייו כחולה בסרטן הערמונית, ואילו אחד מכל ארבעים ואחד גברים שאובחנו במחלה זו ימות ממנה.⁶

8.2.2. מאחר ובדרך כלל אין תסמינים קליניים מוקדמים למחלה, תהליך האבחון המוקדם מתבסס על בדיקת דם לרמת PSA, שהינו חלבון המופרש על ידי בלוטת הערמונית, וכן

⁵ https://www.tasmc.org.il/Be-Well/InterestAreas/cancer/Pages/prostate_cancer.aspx

⁶ <https://www.cancer.org/cancer/prostate-cancer/about/key-statistics.html>

על בדיקה רקטלית דיגיטלית של הערמונית. במקרים בהם מתעורר חשד לקיומו של סרטן הערמונית בעקבות תוצאות בדיקות אלו, מבוצעת ביופסיה – קרי, נטילת דגימה מרקמת הערמונית ובחינתה מיקרוסקופית. הליך זה מתבצע תחת אלחוש מקומי, לרוב ללא צורך באשפוז, ומאפשר לקבוע את סוג הגידול, היקף התפשטותו ומידת האגרסיביות שלו.

ביצוע הביופסיה עלול לגרום לאי-נוחות משמעותית למטופל, ובמקרים מסוימים אף להוביל לסיבוכים כגון דימום או זיהום.

8.2.3. למיטב ידיעת החברה, קיימת דאגה בקרב גורמים מחקריים רבים, ואף איגוד הסרטן האמריקני מצהיר במפורש כי אינו ממליץ על ביצוע בדיקת PSA, וזאת בשל מגבלות מהימנותה ויעילותה. השימוש בבדיקת PSA כרוך בשיעור גבוה של תוצאות חיוביות כוזבות (כ- 70% מהבדיקות החיוביות אינן מעידות בפועל על נוכחות סרטן הערמונית),⁷ דבר העלול להוביל לביצוע בדיקות אבחנתיות וטיפוליים מיותרים, בהתבסס על תוצאות שגויות. בנוסף, קיימת דאגה לאבחון-יתר של סרטן ערמונית אגרסיבי (indolent), אשר אינו צפוי להשפיע לרעה על איכות חיי המטופל או להוות גורם תמותה.

8.2.4. שוק היעד הרלוונטי בארצות הברית – על-פי פרסומים מקצועיים והערכות בענף, מבוצעות בארצות הברית כ-1–2 מיליון ביופסיות ערמונית בשנה, לרבות ביופסיות חוזרות, ובהתאם לכך מוערך נתח השוק הפוטנציאלי עבור חייוי זה בכ-1.7 מיליון בדיקות בשנה. בנוסף, על-פי נתוני האגודה האמריקאית לסרטן, למעלה מ-3.5 מיליון גברים בארצות הברית חיים עם אבחנה של סרטן הערמונית, כאשר חלק משמעותי מהם מצוי במסלולי מעקב פעיל (Active Surveillance), הכוללים בדיקות ניטור תקופתיות. בהתאם לכך מוערך השוק הפוטנציאלי עבור חייוי זה בכ-1 מיליון בדיקות בשנה. בהנחה של מחירי בדיקות דיאגנוסטיות המקובלים בתחום, נאמד סך השוק הפוטנציאלי עבור שני החיוויים בכ-1 מיליארד דולר בשנה.

8.2.5. חברת CD'X אינה צופה שינויים מהותיים במאפייני קהל היעד הפוטנציאלי לבדיקת ה-IsoPSA.

8.2.6. המוצר של חברת CD'X מהווה, בשלבו הראשוני, בדיקת סקר נוספת המבוצעת לאחר קבלת תוצאות חריגות בבדיקת PSA (או, לדוגמה, במקרים בהם מדובר בגבר אשר עבר בעבר ביופסיה של הערמונית ונמצא במעקב), ולפני הפניית המטופל לביצוע ביופסיה.

8.2.7. בשנת 2022 קיבלה חברת CD'X אישור כיסוי ביטוחי וקביעת מחיר בסך 600 דולר מ-Medicare, קבלן CGS Medicare בעל סמכות שיפוטית במדינת אוהיו. מאז, התקשרה החברה עם קבלני Medicare נוספים והחלה בפניות למבטחים פרטיים במטרה להרחיב את היקף הכיסוי הביטוחי. החל מחודש ינואר 2024, עודכן מחיר הבדיקה המאושר על ידי Medicare לסך של 760 דולר.

8.2.8. ביום 23 בדצמבר 2022 התקשרה CD'X בהסכם הפצה לא בלעדי עם Quest Diagnostics

מעבדת בדיקות מהגדולות והבולטות בארצות הברית (בסעיף זה: "המעבדה"), לצורך הרחבת הנגישות של מטופלים לביצוע בדיקה לאיתור סרטן הערמונית ברחבי ארצות הברית באמצעות IsoPSA (בסעיף זה: "ההסכם"). ההסכם נכרת לתקופה קצובה של 18 חודשים, והוא יתחדש באופן אוטומטי, אלא אם כן תימסר הודעה בכתב על ידי אחד מהצדדים בדבר אי הארכתו. מובהר, כי ההסכם אינו כולל התחייבות לרכישת כמות מינימלית של בדיקות IsoPSA. בהתאם להוראות ההסכם, CD'X תבצע את הבדיקות עבור המעבדה, בעוד שהמעבדה תשא באחריות לביצוע מכירות מסוימות, שיווק, איסוף דגימות, מתן תמיכה לוגיסטית, לרבות גביית תשלומים עבור הבדיקה, עבור CD'X. עוד נקבע בהסכם, כי הצדדים יפעלו להקמת ועדת היגוי משותפת, אשר תפקח על פעילויות משותפות לקידום ותמיכה בבדיקת IsoPSA, כאשר שלב הפעילות הראשון של ועדה זו החל ברבעון הראשון של שנת 2023. ההסכם כולל הוראות נוספות המקובלות בהסכמים מסוג זה. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 25.12.2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-122055).

8.3. ענף הבדיקות הדיאגנוסטיות

8.3.1 תחום עיסוק זה מתאפיין בסביבה תחרותית המחייבת השקעת מאמצים מתמשכים בפיתוח, חדשנות ושיפור מתמיד של מוצרים וטכנולוגיות. התעשייה מאופיינת ביישום טכנולוגיות מתקדמות וחדשניות, והצלחתה של חברה הפועלת בענף זה תלויה, בין היתר, ביכולתה לאתר, לפתח וליישם קיטים דיאגנוסטיים באופן יעיל, להשלים את כלל ההליכים הרגולטוריים הנדרשים לצורך רישוי המוצרים, וכן להחזיק ביכולת מסחרית, שיווקית וקידומית נאותה למוצרים אלו.

ככלל, ביצוע בדיקות דיאגנוסטיות כפוף לדרישות רגולטוריות מחמירות, לרבות קבלת אישורים מרשויות רגולטוריות רלוונטיות, כדוגמת מינהל המזון והתרופות האמריקאי (FDA) ורשויות מקבילות במדינות אחרות. עם זאת, בדיקות דיאגנוסטיות מסוימות, כדוגמת הבדיקה שמפתחת חברת CD'X לאבחון סרטן הערמונית, אינן מחויבות בהליכי רגולציה מלאים החלים על תרופות או מכשור רפואי לפי דרישות ה-FDA, וניתן להסתפק בהליך רגולטורי חלופי כמפורט להלן. יודגש, חלק מהחברות הפועלות בתחום, מסחרו בארה"ב בהצלחה בדיקות דיאגנוסטיות מבלי לקבל אישור רגולטורי במסלול 510(k) או אישור PMA, ובמקום זאת פעלו בהתאם לאישור CLIA הניתן באמצעות המעבדה בה מפותחת הבדיקה.

בשנת 2014 פרסם מינהל המזון והתרופות האמריקאי (FDA) טיוטת הנחיה, במסגרתה הובעה כוונתו להעביר בעתיד את הפיקוח הרגולטורי על בדיקות מעבדה מסוג LDT, אשר כיום מצויות תחת פיקוח רגולטורי של CLIA, לפיקוח ישיר של ה-FDA. למיטב ידיעת החברה, בחודש ינואר 2017 הודיע ה-FDA כי בשלב זה לא יפורסמו הנחיות סופיות בנוגע לפיקוח על בדיקות LDT וזאת במטרה לאפשר המשך קיום דיון ציבורי בסוגיית הפיקוח הרגולטורי הראוי לבדיקות אלו, ולאפשר למחוקק האמריקאי לגבש פתרון חקיקתי הולם בנושא.

בחודש מאי 2024 פרסם ה-FDA כלל סופי שמטרתו להסדיר את הפיקוח על בדיקות מסוג LDT כמכשור רפואי, לרבות קביעת מתווה הדרגתי לצמצום שיקול הדעת האכיפתי (enforcement discretion). ואולם, ביום 31 במרץ 2025 נקבע על ידי בית משפט פדרלי בארה"ב כי ה-FDA חרג מסמכותו בקביעת כלל זה, ובהמשך, ביום 19 בספטמבר 2025 הודיע ה-FDA על ביטולו. בהתאם לכך, נכון למועד הדוח, בדיקות LDT ממשיכות להיות מפקחות במסגרת דיני ה-CLIA ומעבדות קליניות רשאיות להמשיך ולהציע בדיקות מסוג זה. חברת CD'X פועלת להמשיך את פעילותה במסלול LDT לצד קידום הבדיקה שהיא מפתחת במסלול של מוצר מאושר רגולטורי (IVD). לחברת CD'X אין יכולת להעריך, בשלב זה, את ההשלכות העתידיות האפשריות של שינוי רגולטורי כאמור, ככל שיתממש, והיא ממשיכה לעקוב באופן שוטף אחר ההתפתחויות הרגולטוריות הרלוונטיות בתחום זה.

8.3.2. פרטים אודות המוצר שבפיתוח CD'X למחלת סרטן הערמונית

שם המוצר הרפואי שבפיתוח	ההתוויה לה מיועד המוצר הרפואי בפיתוח	שלב הפיתוח של המוצר הרפואי נכון למועד דוח זה	אבני הדרך הצפויות ב-12 החודשים הקרובים	אבן הדרך הקרובה והמועד הצפוי להגעה אליה	אומדן עלות השלמת אבן הדרך הקרובה	גודל שוק היעד הפוטנציאלי (מס' חולים, מטופלים או פרוצדורות) והיקף כספי שנתי של שוק היעד הפוטנציאלי של המוצר הרפואי שבפיתוח נכון למועד דוח זה	הערכת החברה בדבר מועד תחילת שיווק המוצר הרפואי שבפיתוח	הערכת החברה ביחס לנתח שוק צפוי למוצר הרפואי שבפיתוח, בהנחה של קבלת אישור לשיווק ככל שלחברה יש הערכה כאמור
IsoPSA	סריקה, מיון ואבחון של סרטן הערמונית.	פיתוח ה- IsoPSA הושלם, וניסויי ההמשך הושלמו אישור ה- FDA התקבל בנובמבר 2025	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	ראו סעיף 8.2.4 לעיל.	שיווק המוצר החל במהלך שנת 2021.	כרגע אין הערכה.

בהמשך לאמור לעיל, לצורך קבלת אישור ה-FDA לבדיקת IsoPSA, ביצעה CD'X מחקר קליני רב-מרכזי בארצות הברית בהתאם לדרישות הרגולטוריות של ה-FDA. במחקר נכללו כ-792 מטופלים שנכללו באוכלוסיית היעד של הבדיקה, הכוללת גברים בני 50 ומעלה עם רמות PSA בטווח של 4-10 ng/mL, אשר לגביהם נשקלת האפשרות לבצע ביופסיה של הערמונית בהתאם לסטנדרט הטיפול המקובל. מטרת המחקר הייתה להעריך את ביצועי בדיקת IsoPSA ככלי המסייע בזיהוי סרטן ערמונית בדרגה גבוהה (Grade Group ≥ 2 ; Gleason score ≥ 7) ומצאות המחקר הדגימו יכולת סיווג סיכון מובהקת סטטיסטית וקלינית בין קבוצות המטופלים, והצביעו על כך שהבדיקה מספקת מידע קליני המסייע בקבלת החלטה האם לבצע ביופסיה. על בסיס תוצאות מחקר זה קיבלה הבדיקה אישור PMA-מה-FDA בחודש נובמבר 2025 לשיווק כבדיקת in-vitro diagnostic. במסגרת תנאי האישור התחייבה CD'X לבצע מחקר המשך לאחר האישור (Post-Approval Study) לצורך מעקב אחר בטיחות וביצועים קליניים בעולם האמיתי. תוצאות הניסוי מאשררות את הממצאים שהושגו בניסויים קודמים.

יודגש כי במהלך שנת 2021 ערכה חברת CD'X מחקר תועלת ("UTILITY TEST") במרכז הרפואי קליבלנד קליניק, שמטרתו הייתה להוכיח את השפעתה של בדיקת IsoPSA בתנאי עולם אמיתי. במסגרת מחקר זה, אשר כלל כ-900 נבדקים גברים, החליטו הרופאים להימנע מביצוע למעלה מ-55% מהביופסיות שנשקלו טרם הזמנת בדיקת IsoPSA, וזאת בהתבסס על תוצאות הבדיקה. בנוסף, תוצאות הבדיקה הובילו לשינוי בהחלטות הרפואיות בכ-66% מהמקרים. יתר על כן, שני מחקרים רטרוספקטיביים בלתי תלויים, אשר פורסמו בשנת 2024, הדגישו את העלייה המובהקת בביצועים הנובעת מהשילוב בין בדיקת MRI לבין בדיקת IsoPSA וזאת בשים לב לכך כי בדיקת MRI מהווה פרקטיקה שגרתית במדינת ישראל, במדינות האיחוד האירופי ובארה"ב. בנוסף, המחקרים עמדו על רמת הדיוק הגבוהה של תחזיות ארוכות טווח המבוססות על מדד IsoPSA כפי שנמצא במחקר אשר הדגים כי גברים אשר נמצאו בעלי ערך IsoPSA נמוך בבדיקה הראשונית, נותרו בסיכון נמוך וממושך להתפתחות סרטן ערמונית בעל משמעות קלינית, וזאת לאורך תקופת מעקב בת 30 חודשים.

כל ההנחות והנתונים המפורטים לעיל, הינם תחזיות, הערכות ואומדנים ומהווים מידע הצופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך ומבוססים בחלקם על פרסומים שונים, ובחלקם על הערכות החברה או CD'X בדבר התפתחויות ואירועים עתידיים, אשר מועד התרחשותם, אם בכלל, אינו וודאי ואינו בשליטתה של החברה. הערכות אלו עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שהוערך, כתוצאה מגורמים שונים, וביניהם אי עמידה ביעדי ניסויים ו/או אי עמידה בלוחות זמנים ו/או אי השגת המימון הדרוש לצורך פיתוח המוצרים בשלבי הפיתוח השונים וכן אי השגת אישורים רגולטורים נדרשים, גורמים נוספים אשר אינם בשליטת החברה והתממשות אי אילו מגורמי הסיכון הנזכרים בסעיף 10.9 להלן.

8.4. שיפוי וביטוח

- 8.4.1. בארצות הברית פועלים תאגידי ביטוח רפואי המעניקים כיסוי ביטוחי לטיפולים רפואיים ולפרוצדורות רפואיות המוצעות לטובת מוטבי פוליסת הביטוח (להלן: "המבוטחים" או "המטופלים"), וזאת בהתאם להוראות הדין הרלוונטי, תנאי הפוליסה והסכמים מחייבים בין הצדדים.
- 8.4.2. השפה המקצועית הנהוגה בקרב תאגידי הביטוח הרפואי בארצות הברית מבוססת על ספר קודים מחייב, המתאר את הפרוצדורה הרפואית המבוצעת, כאשר קודים אלו מכונים Current Procedural Terminology – CPT. לעניין פרוצדורות רפואיות חדשות, קיימות שלוש חלופות עיקריות: (1) שימוש בקוד קיים המתאר פרוצדורה אחרת בעלת מאפיינים דומים; (2) פנייה לאיגוד הרפואי האמריקאי (American Medical Association – AMA) בבקשה להגדרת קוד חדש; או (3) שימוש בקוד "שונות" (סעיף סל).
- 8.4.3. הליך אישור החזר הוצאות (reimbursement) ממערכת ביטוחי הבריאות האמריקאית הינו הליך מורכב ורב-שלבי, הכולל, בין היתר: שלב קידוד – במסגרתו נקבע לפי איזה קוד CD'X תקבל תשלום (להלן: "הקוד"); שלב כיסוי – במסגרתו נבחן אם CD'X תקבל תשלום; ושלב תשלום – במסגרתו נקבע גובה התשלום אשר ישולם ל-CD'X. כל שלב כפוף להוראות הדין, נהלי המבטחים והנחיות הרגולטור.
- 8.4.4. ראשית, טרם תחילת הליך ההחזר, החלה CD'X בגיוס רשת רחבה של מובילי דעה מרכזיים, לרבות אורולוגים בכירים בארצות הברית אשר הובילו עד כה את המחקרים הקליניים של החברה, ומספקים תמיכה מקצועית מהותית לתהליך.
- 8.4.5. בחודש אוקטובר 2022, קיבלה חברת CD'X הודעה מ-CGS Administrators, קבלן אדמיניסטרטיבי מקומי של מבטח הבריאות האמריקאי Medicare (local Medicare Administrative Contractor), בדבר אישורו למתן כיסוי ביטוחי (local coverage determination) להחזר הוצאות בסך של 600 דולר עבור בדיקה באמצעות מוצר ה-IsoPSA, וזאת בכפוף לעמידה בקריטריונים מוגדרים שנקבעו על ידו. הכיסוי הביטוחי חל על מבטחי Medicare בארה"ב, ונכנס לתוקפו החל מיום 20 בנובמבר 2022. החל מחודש ינואר 2024 עודכן סכום ההחזר ל-760 דולר. למיטב ידיעת החברה, ל-Medicare כ-60 מיליון מבטחים בארה"ב. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 11.10.2022 (אסמכתא: 2022-01-101724).
- בנוסף, CD'X החלה להגיש בקשות ולנהל משא ומתן בנוגע לתמחור בדיקת IsoPSA מול מבטחים פרטיים, וכן מול ארגוני בריאות גדולים המבטחים בעצמם, לרבות Kaiser Permanente ואחרים. במהלך שנת 2025, הצליחה CD'X להבטיח כיסוי ביטוחי לכ-142 מיליון מבטחים, כך שכיום בדיקת IsoPSA מכוסה על ידי 39 תוכניות בריאות נפרדות.
- CD'X עושה שימוש בשירותיהם של יועצים ומומחים חיצוניים לצורך התמודדות עם ההליכים הרגולטוריים והמסחריים, ולשם מיצוי מלוא הפוטנציאל של בדיקת ה-

IsoPSA בשוק האמריקאי.

כל ההנחות והנתונים המפורטים לעיל הינם תחזיות, הערכות ואומדנים ומהווים מידע הצופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך ומבוססים בחלקם על פרסומים שונים, ובחלקם על הערכות החברה או CD'X בדבר התפתחויות ואירועים עתידיים, אשר מועד התרחשותם, אם בכלל, אינו וודאי ואינו בשליטתה של החברה. הערכות אלו עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שהוערך, כתוצאה מגורמים שונים, וביניהם אי עמידה ביעדי ניסויים ו/או אי עמידה בלוחות זמנים ו/או אי השגת המימון הדרוש לצורך פיתוח המוצרים בשלבי הפיתוח השונים וכן אי השגת אישורים רגולטורים נדרשים, גורמים נוספים אשר אינם בשליטת החברה והתממשות אי אילו מגורמי הסיכון הנזכרים בסעיף 10.9 להלן.

8.5. שיווק והפצה

8.5.1. בעקבות קבלת אישור ה-FDA לבדיקת IsoPSA במסגרת הליך PMA בחודש נובמבר 2025 פועלת CD'X במהלך שנת 2026 למעבר הדרגתי ממודל של ביצוע בדיקות במעבדת החברה בלבד (LDT) למודל מסחור הכולל שיווק והפצה של ערכות בדיקה דיאגנוסטיות (IVD kits) למעבדות קליניות בארצות הברית. שינוי זה צפוי לאפשר הרחבה משמעותית של נגישות הבדיקה למעבדות נוספות ולתמוך בהגדלת פוטנציאל החדירה לשוק.

במסגרת תוכנית העבודה לשנת 2026 מתכננת CD'X להשיק את בדיקת IsoPSA באופן מדורג למעבדות ייחוס, מעבדות מסחריות ובתי חולים בארצות הברית. תהליך ההשקה צפוי לכלול שלב ראשוני של פריסה במספר מעבדות פיילוט ולאחריו הרחבה הדרגתית למעבדות נוספות במהלך השנה.

בנוסף, במסגרת תוכנית העבודה לשנת 2026 ממשיכה CD'X לקדם פעילויות רגולטוריות ומדעיות התומכות בהרחבת השימוש בבדיקה, לרבות ביצוע מחקר המשך לאחר האישור (Post-Approval Study), פרסום נתונים קליניים נוספים והמשך פיתוח יישומים קליניים נוספים המבוססים על טכנולוגיית החברה.

8.5.2. המעבר למודל מסחור המבוסס על הפצת ערכות בדיקה למעבדות צד שלישי צפוי, ככל שיצליח, להרחיב את בסיס הלקוחות הפוטנציאלי של הבדיקה ולאפשר גידול בהיקף השימוש בה מעבר לביצוע בדיקות במעבדת החברה בלבד.

8.5.3. ביום 31 באוקטובר 2021 נחתם בין החברה לבין CD'X הסכם הפצה מחייב, אשר במסגרתו התחייבה CD'X להעניק לחברה בלעדיות לשיווק ולמכירה של הבדיקות הדיאגנוסטיות הייחודיות מסוג CD'X SIA-based assay ("מוצרי CD'X")⁸ לתקופה של 5 שנים (בסעיף זה: "ההסכם"), במדינות ישראל, קפריסין, יוון וקזחסטן ("מדינות היעד"). בנוסף, בחודש דצמבר 2022 הורחבה רשימת מדינות היעד לכלול גם את איחוד האמירויות הערביות ואת פולין. ההסכם כולל תנאים מסחריים סטנדרטיים, ובכלל זה זכותה של החברה לבצע הפצת משנה של הבדיקות באמצעות צד שלישי, התחייבות לרכישה שנתית מינימלית של מוצרי CD'X החל מהשנה השנייה להתקשרות, כאשר אי עמידה בדרישה זו עלולה להביא לביטול ההסכם או לביטול הבלעדיות, וכן זכות לביטול

⁸ בדיקות שנועדו לאבחון סרטן ובפרט סרטן הערמונית.

ההסכם במקרה של הפרות שלא תוקנו או במקרים מקובלים של חדלות פירעון וכיוצא באלה. נכון למועד דוח תקופתי זה, ההתחייבות לרכישה מינימלית שנתית חלה ביחס למדינת ישראל בלבד, וטרם נקבעו כמויות רכישה לשאר מדינות היעד.

החברה משווקת את מוצרי CD'X בישראל באמצעות קבלן משנה, שהינו חברה ישראלית בעלת תשתית מקצועית מתאימה וניסיון בהפצת מוצרי דיאגנוסטיקה, עמה התקשרה החברה באוקטובר 2021 בהסכם הפצת משנה בלעדי בישראל ("מפיץ המשנה" ו-"הסכם הפצת המשנה", בהתאמה). הסכם הפצת המשנה הינו לתקופה של 3 שנים ולאחר מכן יתחדש אוטומטית לתקופות נוספות של שנה אחת כל אחת, אלא אם אחד הצדדים יודיע למשנהו במועד שנקבע לכך בהסכם הפצת המשנה, כי אינו מעוניין בהארכת ההסכם.

בנוסף, הסכם הפצת המשנה כולל אפשרות לביטול מיידי של ההסכם במקרים המקובלים להסכמים מסוג זה (לרבות חדלות פירעון וכיוצא באלה). עוד נקבע, כי במקרה של אי עמידה של מפיץ המשנה ברכישה מינימלית של בדיקות, כפי שנקבעה בין הצדדים החל מהשנה השנייה להסכם הפצת המשנה (דהיינו, החל משנת 2023), תהא החברה רשאית לסיים לאלתר את ההתקשרות או לבטל את הבלעדיות שהוענקה למפיץ המשנה. מפיץ המשנה אחראי להשגת כל הרישיונות הנדרשים לצורך הפצת הבדיקות. החברה זכאית לסכום קבוע בגין כל בדיקה שתירכש על ידי מפיץ המשנה, בתנאי תשלום שוטף + 30. בהתאם להסכם הפצת המשנה, CD'X היא המבצעת את האנליזה המעבדתית של הבדיקה בארה"ב ומעבירה את התוצאות למפיץ המשנה או לחברה. לעניין הפצת מוצרי CD'X ביתר מדינות היעד, החברה בוחנת את אופן ההפצה המתאים, ונכון למועד דוח זה, טרם התקשרה בהסכמים עם מפיצי משנה באזורים אלו.

יובהר, כי המידע האמור בסעיף זה בדבר הצלחת מוצרי CD'X בשוק בדיקות האבחון לסרטן הערמונית הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר אין ודאות כי יתממש, ואשר התממשותו תלויה, בין היתר, בגורמים חיצוניים שאין לחברה יכולת השפעה עליהם או שיכולת החברה להשפיע עליהם מוגבלת, ובכלל זה אי הצלחת CD'X בפיתוח מוצריה ועיכוב או אי קבלה של האישורים הרגולטוריים הנדרשים.

8.6. לקוחות

לקוחותיה של CD'X כוללים בעיקר רופאים, קבוצות רופאים, בתי חולים ומוסדות רפואיים בארצות הברית המפנים מטופלים לביצוע בדיקות דיאגנוסטיות בתחום האורולוגיה והאונקולוגיה. עד לאחרונה שווקה בדיקת IsoPSA בעיקר במודל של ביצוע בדיקות במעבדתה של CD'X הפועלת תחת רגולציית CLIA, כאשר דגימות מטופלים נשלחות למעבדת החברה לצורך ביצוע הבדיקה. בעקבות קבלת אישור ה-FDA לבדיקת IsoPSA, פועלת CD'X להרחבה הדרגתית של פעילותה המסחרית באמצעות שיווק והפצה של ערכות בדיקה דיאגנוסטיות למעבדות קליניות בארצות הברית.

בהתאם לכך, צפויים עם הזמן לקוחות החברה לכלול גם מעבדות ייחוס מסחריות, מעבדות אזוריות ומעבדות בבתי חולים אשר יבצעו את הבדיקה במעבדותיהן.

נכון למועד הדוח, תהליך המעבר למודל המסחור המבוסס על מכירת ערכות בדיקה למעבדות נמצא בשלבים ראשוניים וצפוי להתבצע באופן הדרגתי. למיטב ידיעת החברה, נכון למועד הדוח אין ל-CD'X תלות בלקוח יחיד אשר אובדנו עלול להשפיע באופן מהותי על פעילותה.

8.7. תחרות

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

PHI	Select MDx	Exosome DX	4K SCORE	IsoPSA	המוצר הרפואי
BECKMAN COULTER	MDxHealth	MDxHealth	OPKO HEALTH INC	CD'X INC	החברה
בדיקת דם המבוססת על שילוב -PSA, free PSA- 2proPSA לצורך חישוב Prostate Health Index	בדיקת שתן המבוססת על ביטוי סמנים גנטיים mRNA (HOXC6 ו-DLX1) - לצורך הערכת הסיכון לסרטן ערמונית משמעותי קלינית	בדיקת שתן המבוססת על ביטוי RNA באקסוזומים לצורך הערכת הסיכון לסרטן ערמונית משמעותי קלינית	בדיקת דם המבוססת על אלגוריתם המשלב ארבעה חלבוני kallikrein (Total PSA, Free PSA, Intact PSA ו-hK2), יחד עם מספר גורמים נוספים. לצורך הערכת הסיכון לסרטן ערמונית אגרסיבי	בדיקת דם המבוססת על ניתוח מבני של חלבון PSA לצורך הערכת הסיכון לסרטן ערמונית בדרגה גבוהה	מאפייני המוצר
לא ידוע	לא ידוע	לא ידוע	לא ידוע	החל שיווק ובשלב זה חלקה לא ידוע	נתח שוק
FDA PMA	LDT under CLIA	LDT under CLIA	FDA PMA approval (2021) מבוצע במעבדת CLIA	FDA PMA (2025)	אישור רגולטורי

שוק הבדיקות הדיאגנוסטיות לסרטן הערמונית כולל מספר בדיקות ביומרקר מתקדמות שנועדו לשפר את יכולת ההבחנה בין מחלה ממאירה משמעותית קלינית לבין מצבים שפירים, ובכך לסייע לרופא בקבלת החלטה האם לבצע ביופסיה של הערמונית. בדיקות אלו משמשות לרוב כבדיקות משלימות לבדיקת PSA המסורתית.

בין הבדיקות המרכזיות המתחרות בבדיקת IsoPSA ניתן למנות בדיקות המבוססות על סמנים ביולוגיים בדם או בשתן, לרבות 4Kscore, Prostate Health Index (PHI), ExoDx Prostate ו-IntelliScore (EPI) SelectMDx. בדיקות אלו מיועדות לשימוש בחולים עם רמות PSA מוגברות, במטרה להעריך את הסיכון להימצאות סרטן ערמונית משמעותי קלינית ולסייע בהפחתת מספר הביופסיות המיותרות. בדיקות כגון PHI ו-4Kscore מבוססות על מדידת מספר

צורות של חלבון PSA בדם לצורך הערכת הסיכון לסרטן ערמונית אגרסיבי, בעוד בדיקות אחרות כגון ExoDx ו-SelectMDx מבוססות על ניתוח סמנים גנטיים או מולקולריים בדגימות שתן. בנוסף לבדיקות ביומרקר, קיימות גם שיטות אבחון משלימות נוספות המשמשות להערכת הצורך בביצוע ביופסיה, לרבות הדמיה באמצעות MRI רב-פרמטרי (mpMRI) ובדיקות גנומיות נוספות.

להערכת החברה, לבדיקת IsoPSA מספר מאפיינים העשויים להוות יתרון תחרותי. תוצאות מחקרים קליניים מצביעות על כך כי השימוש בבדיקה עשוי להפחית בכ-55% את מספר הביופסיות המיותרות, בהתאם לנתונים שפורסמו במחקר תועלת שנערך במרכז הרפואי Cleveland Clinic. בנוסף, למוצר של CD'X עלות ייצור נמוכה יחסית בהשוואה לחלק מהמוצרים המתחרים, באופן שעשוי לאפשר לחברה להשיג רווחיות גם במקרה בו הבדיקה תוצע במחיר נמוך יחסית. כמו כן, הבדיקה מעניקה יתרונות תפעוליים לרופא ולמעבדה, לרבות פשטות יחסית בביצוע הבדיקה ובעיבוד תוצאותיה.

בנוסף, למיטב ידיעת החברה, בדיקת IsoPSA עשויה להתאים גם למטופלים הנוטלים תרופות לטיפול בערמונית אשר עשויות להשפיע על רמות PSA, וזאת מאחר שהבדיקה מבוססת על ניתוח מאפיינים מבניים של חלבון ה-PSA ולא על מדידת ריכוזו בלבד. עם זאת, השוק בו פועלת CD'X מאופיין בהתפתחות טכנולוגית מתמדת ובתחרות מצד חברות דיאגנוסטיקה נוספות המפתחות בדיקות מבוססות ביומרקרים.

8.8 .מחקר ופיתוח

להלן פרטים בדבר הניסויים הקליניים שביצעה CD'X, אשר כולם הושלמו במלואם עד למועד דוח תקופתי זה.

שם הניסוי	שלב הפיתוח שבו נכלל הניסוי (ככל שרלוונטי)	האם נפתח IND או IDE בגין הניסוי	מטרת הניסוי הקליני	מס' האתרים בהם בוצע הניסוי	המדינות בהן בוצע הניסוי	מספר נבדקים במסגרת הניסוי	מספר נבדקים שהצטרפו לניסוי	אופי וסטטוס הניסוי	לוחות הזמנים של הניסוי	אומדן עלות כוללת של צפויה של הניסוי	עלות שנצברה ממועד תחילת הניסוי ועד מועד הדוח	תוצאות סופיות של הניסוי הקליני
פיילוט - אימות קליני למוצר LDT (Clinical validation of LDT product)	אימות קליני למוצר	לא רלוונטי	אימות קליני למוצר	דגימות שהתקבלו מחמישה אתרים בארה"ב	ארה"ב	כ- 260	261	הניסוי הושלם. התוצאות פורסמו במהלך שנת 2017 בכתב עת רפואי מוביל, והדגימו ביצועים קליניים מעולים של IsoPSA	הניסוי הסתיים.	750,000 דולר	750,000 דולר	התוצאות פורסמו
ניסוי המשך	אימות קליני למוצר	לא רלוונטי		דגימות שהתקבלו משבעה אתרים בארה"ב וישראל	ארה"ב	263	263	הניסוי הסתיים עם ביצועים קליניים מעולים	הניסוי הסתיים	כ- 500,000 דולר	כ- 500,000 דולר	התוצאות פורסמו
ניסוי IsoPSA PMA Clinical Study	ניסוי בהתאם להתווית ה-FDA	לא רלוונטי	ניסוי בהתאם להתווית ה-FDA	דגימות שהתקבלו משישה אתרים בארה"ב	ארה"ב	כ- 800	כ- 800	ניסוי הכולל כ- 800 לצורך אישור ה-FDA	הניסוי הסתיים	כ- 2.5 מיליון דולר	כ- 2.5 מיליון דולר	הניסוי הסתיים
ניסוי המשך IsoPSA PMA Clinical Study	ניסוי בהתאם להתווית ה-FDA	לא רלוונטי	מחקר קליני רב-מרכזי בארה"ב שנועד להעריך את ביצועי בדיקת IsoPSA	דגימות שהתקבלו מ-14 אתרים בארה"ב	ארה"ב	792	792	ניסוי לצורך אימות תוצאות הבדיקה מהניסוי הקודם באמצעות ריאגנטים מעודכנים של חברת ROCH וחזרה על ניסויים מעבדתיים אנליטיים. הניסוי הושלם - תוצאות המחקר שימשו בסיס	הניסוי הסתיים	כ- 3 מיליון דולר	כ- 3 מיליון דולר	הניסוי הושלם, תוצאות המחקר שימשו בסיס לקבלת אישור FDA במסגרת PMA.

שם הניסוי	שלב הפיתוח שבו נכלל הניסוי (ככל שרלוונטי)	האם נפתח IND או IDE בגין הניסוי	מטרת הניסוי הקליני	מס' האתרים בהם בוצע הניסוי	המדינות בהן בוצע הניסוי	מספר נבדקים במסגרת הניסוי	מספר נבדקים שהצטרפו לניסוי	אופי וסטטוס הניסוי	לוחות הזמנים של הניסוי	אומדן עלות כוללת צפויה של הניסוי	עלות שנצברה ממועד תחילת הניסוי ועד מועד הדוח	תוצאות ביניים ותוצאות סופיות של הניסוי הקליני
			ככלי המסייע בזיהוי סרטן ערמונית משמעותי קלינית ובהערכת הסיכון להימצאו ת מחלה בדרגה גבוהה לצורך קבלת החלטה האם לבצע ביופסיה.					לקבלת אישור FDA במסגרת PMA.				
<p>• בכונת CD'X להמשיך ולקדם פעילות מחקר ופיתוח, לרבות ביצוע מחקרים קליניים נוספים באתרים שונים בארצות הברית ובישראל, בין היתר לצורך הרחבת הידע הקליני בנוגע לשימוש בבדיקת IsoPSA ולתמיכה בפעילות המסחרית של הבדיקה לאחר קבלת אישור ה-FDA. בנוסף, בהתאם לדרישות ה-FDA במסגרת אישור ה-PMA לבדיקת IsoPSA צפויה CD'X לבצע מחקר המשך לאחר האישור (Post-Approval Study) אשר מטרתו איסוף נתונים קליניים נוספים באוכלוסיית מטופלים בעולם האמיתי. במקביל, מקדמת CD'X פיתוח של בדיקות נוספות המבוססות על טכנולוגיית החברה, לרבות בדיקה לאבחון סרטן בלוטת התריס, אשר מצויה כיום בניסוי קליני ראשוני לצורך הוכחת היתכנות (Proof of Concept) וכן בדיקה לאבחון סרטן השחלות המצויה בשלב מחקר ופיתוח מוקדם.</p>												

8.9 פטנטים מהותיים רשומים

מדינות בהן אושר	מועד פקיעה צפוי של הפטנט	הזכויות בפטנט	תיאור הפטנט	מספר הפטנט
ארה"ב	15/6/2027	בבעלות CD'X	Systems and Methods for Characterization of Molecules	US8,099,242
האיחוד האירופי	19/12/2026		Systems and Methods Involving Spectral Biomarkers	EP1977254
ארה"ב	19/12/2026		Systems and Methods Involving Data Patterns such as spectral biomarkers	US 8,437,964
ארה"ב	9/9/2031		Characterization of Molecules	US8,211,714
ארה"ב	23/8/2027		Systems and Methods Involving Data Patterns such as _ spectral biomarkers	US 8,041,513
ארה"ב	6/3/2034		Systems and Methods for Characterization of Molecules	US 9,354,229
ארה"ב	6/8/2035		Methods and Devices for Analyzing Species to Determine Diseases	US 10,613,087
ארה"ב	5/10/2043		Partitioning Systems and Methods for Determining Multiple Types of Cancers	US 11,796,544

8.10 מימון

פעילותה של CD'X מומנה עד כה בעיקר מהשקעות בהון וממקורות חוב, כמפורט בסעיף 8.1 לעיל. לאחר קבלת אישור ה-FDA לבדיקת IsoPSA, החלה CD'X בהרחבת פעילותה המסחרית בארצות הברית, ובכוונתה להמשיך ולפתח את פעילות השיווק והמכירה של הבדיקה במהלך שנת 2026 ואילך. במסגרת זו פועלת החברה להרחבת מערך המכירות שלה ולהתקשרות בהסכמי הפצה ושיתופי פעולה עם גורמים בתחום המעבדות והאבחון הרפואי בארצות הברית ומחוצה לה, כמפורט בסעיף 8.5 לעיל. בנוסף, פועלת CD'X למעבר הדרגתי ממודל של ביצוע בדיקות במעבדת החברה למודל הכולל גם שיווק והפצה של ערכות בדיקה (IVD kits) למעבדות קליניות. בשלב זה, ובמקביל להתרחבות הפעילות המסחרית, בכוונת CD'X להמשיך ולממן את פעילותה, בין היתר, באמצעות גיוסי הון ו/או חוב, בהתאם לצרכי החברה ולהתפתחות פעילותה העסקית.

8.11 מגבלות ופיקוח

פעילותה של CD'X כפופה למערך רגולטורי נרחב בארצות הברית ובמדינות נוספות בהן עשויה החברה לפעול. בדיקת IsoPSA קיבלה אישור לשיווק בארצות הברית במסגרת הליך Premarket Approval (PMA) של ה-FDA בחודש נובמבר 2025. במסגרת אישור זה, כפופה CD'X להוראות ה-FDA החלות על ייצור ושיווק של מכשור רפואי דיאגנוסטי, לרבות דרישות איכות, דיווח ותהליכי בקרה. בנוסף, בהתאם לתנאי האישור, צפויה החברה לבצע מחקר המשך לאחר האישור (Approval Study Post) לצורך איסוף נתונים קליניים נוספים.

במקביל, בתקופת המעבר למודל של שיווק ערכות בדיקה (IVD kits) למעבדות קליניות, ממשיכה החברה להציע את הבדיקה גם במתכונת של Laboratory Developed Test (LDT) באמצעות המעבדה שלה. פעילות זו כפופה להוראות חוק Clinical Laboratory Improvement

Centers for Medicare & Medicaid Services (CMS) ולפיקוח של (CLIA) Amendments המסדירים את פעילות המעבדות הקליניות בארצות הברית.

בנוסף, ככל שהחברה תפעל לשיווק מוצריה במדינות נוספות, פעילותה עשויה להיות כפופה גם להליכי אישור רגולטוריים נוספים בהתאם לדין המקומי במדינות אלו.

8.12. הליכי רישוי לצורך מתן שירותי מעבדה בארה"ב

למיטב ידיעת החברה ובהסתמך על פרסומים ציבוריים, פעילותן של מעבדות קליניות בארצות הברית מוסדרת במסגרת חוק (CLIA) Clinical Laboratory Improvement Amendments המנוהל על-ידי (CMS) Centers for Medicare & Medicaid Services.

במסגרת מערך רגולטורי זה נקבעים סטנדרטים מקצועיים להפעלת מעבדות המבצעות בדיקות מעבדה בבני אדם, לרבות דרישות הנוגעות למבנה וציוד המעבדה, כשירות והכשרת כוח האדם המקצועי, נהלי עבודה ובקרת איכות, תהליכי ולידציה של בדיקות, שמירת נתונים ותיעוד, וכן דרישות נוספות הנוגעות לניהול ולבקרה של פעילות המעבדה.

מעבדה המבקשת להציע בדיקות שפותחו על-ידיה נדרשת לעמוד בדרישות CLIA ולעבור מבדקי פיקוח תקופתיים. לאחר קבלת הרישוי המתאים רשאית המעבדה להציע בדיקות במתכונת של Laboratory Developed Tests (LDT) בכפוף לעמידה בדרישות הרגולציה החלות על פעילות זו. CD'X קיבלה רישיון CLIA למעבדה שהקימה במהלך הרבעון השני של שנת 2020.

אף כי CLIA הינו הסדר רגולטורי פדרלי, הפיקוח בפועל על מעבדות עשוי להתבצע גם באמצעות רשויות בריאות ציבור במדינות שונות בארצות הברית, ולחלק מהמדינות קיימות דרישות רישוי נוספות מעבר לדרישות הפדרליות.

8.13. הליכים משפטיים

נכון לתאריך הדוח התקופתי, CD'X אינה צד להליכים משפטיים מהותיים.

8.14. יעדים ואסטרטגיה של CD'X וצפי לשנה הקרובה

האסטרטגיה העסקית של CD'X מתמקדת במסחור בדיקת ה-IsoPSA בארצות הברית ובהרחבת השימוש הקליני בה בקרב רופאים ומעבדות קליניות, לצד המשך פיתוח מוצרים דיאגנוסטיים נוספים המבוססים על הפלטפורמה הטכנולוגית של החברה. לאחר קבלת אישור ה-FDA לבדיקת IsoPSA במסלול PMA בסוף שנת 2025, פועלת CD'X להרחבת פעילותה המסחרית בארצות הברית וליישום מודל עסקי הכולל הפצת ערכות בדיקה (IVD kits) למעבדות קליניות, במקביל להמשך הפעלת שירותי בדיקה באמצעות מעבדת החברה.

2027	2026	סטטוס ליום 31.12.2025 ולמועד דוח תקופתי זה	המוצר הרפואי
הרחבת פריסת הבדיקה במעבדות בארה"ב ובשווקים נוספים; קידום הרחבת ההתוויות	התחלת השקה מסחרית הדרגתית של ערכות הבדיקה למעבדות בארה"ב; הרחבת פעילות	CD'X משווקת את בדיקת IsoPSA באמצעות מעבדת CLIA שבבעלותה. בסוף שנת 2025 קיבלה	בדיקת IsoPSA לזיהוי סרטן הערמונית

2027	2026	סטאטוס ליום 31.12.2025 ולמועד דוח תקופתי זה	המוצר הרפואי
הקליניות לבדיקת IsoPSA; המשך פיתוח מוצרים נוספים המבוססים על הפלטפורמה הטכנולוגית של החברה.	השיווק וההפצה; הרחבת הכיסוי הביטוחי; ביצוע מחקר המשך לאחר האישור-Post Approval Study – (PAS) בהתאם לדרישות ה-FDA	CD'X אישור שיווק מה-FDA במסלול PMA לערכת הבדיקה IsoPSA	
מעבר לשלבי פיתוח מתקדמים וניסויים קליניים נוספים	המשך מחקר ופיתוח לבדיקות לסרטן בלוטת התריס וסרטן השחלות	פלטפורמה טכנולוגית המשמשת לפיתוח בדיקות נוספות	פלטפורמת IsoClear לפיתוח בדיקות לסוגי סרטן נוספים

בהתאם לאסטרטגיה זו, בכוונת CD'X להמשיך ולהרחיב את פעילותה המסחרית בארצות הברית באמצעות הגדלת מספר המעבדות והרופאים המשתמשים בבדיקת IsoPSA וכן באמצעות התקשרויות עם גופים בתחום שירותי המעבדה והאבחון הרפואי. במקביל, פועלת החברה להרחבת בסיס הנתונים הקליני של הבדיקה ולפיתוח יישומים נוספים המבוססים על הפלטפורמה הטכנולוגית שלה, לרבות בתחום סרטן בלוטת התריס וסרטן השחלות.

המידע שלעיל בדבר היעדים והאסטרטגיה של CD'X והצפי לשנה הקרובה, מתבסס על הערכות ואומדנים סובייקטיביים של החברה או של CD'X. המידע שפורט לעיל הינו בגדר הערכות ובגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך. הערכות אלו עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שהוערך, כתוצאה מגורמים שונים, לרבות גורמים אשר אינם בשליטת החברה ו/או התממשות אי אילו מגורמי הסיכון הנזכרים בסעיף 10.9 להלן.

לפרטים נוספים אודות חברת CD'X ראו הערכת שווי ליום 31.12.2025, המהווה הערכת שווי מהותית מאוד כאמור בתקנה 8(ט) בתקנות הדוחות המצורפת לדוח תקופתי זה וסעיף 8(ט) בחלק ד' המצורף לדוח תקופתי זה.

9. קארדיאקסנס

9.1. כללי

9.1.1. חברת קארדיאקסנס הוקמה בשנת 2009 בישראל, ומאז שנת 2015 עוסקת בפיתוח מכשיר רפואי לביש המיועד למדידה פשוטה, נוחה ורציפה של מדדים פיזיולוגיים רפואיים, לרבות הפרעות בקצב הלב, לחץ דם, קצב נשימה ומדדים רפואיים נוספים.

9.1.2. נכון למועד הדוח התקופתי, החברה מחזיקה בכ-4.07% מהונה המונפק והנפרע של קארדיאקסנס, בדילול מלא.

9.1.3. נכון למועד הדוח התקופתי, יו"ר דירקטוריון החברה מחזיק בכ-0.46% מהונה המונפק והנפרע של קארדיאקסנס, בדילול מלא. כמו כן, מר אילן גולדשטיין, אחד מבעלי השליטה בחברה ונשיא החברה, מחזיק נכון למועד דוח זה בכ-0.056% מהונה המונפק והנפרע של קארדיאקסנס, בדילול מלא.

9.1.4. קארדיאקסנס פיתחה שעון רפואי המבוסס על טכנולוגיית קריאת אותות אופטיים בשילוב סנסורי תנועה, לחץ, טמפרטורה וחיישנים נוספים. השעון מאפשר ניטור רציף של הפרעות בקצב הלב, ובפרט פרפור פרוזדורים, באמצעות טכנולוגיה המאפשרת מדידת דופק ברמת דיוק גבוהה ובהשוואה למדידות ECG ("השעון הרפואי" או "CardiacSense3"). בנוסף, החברה מפתחת אפשרות לניטור רציף של לחץ דם, קצב נשימה, רמת חמצן בדם ומדדים רפואיים נוספים באמצעות השעון הרפואי.

9.1.5. פרפור עליות הינה הפרעת קצב הלב השכיחה ביותר, אשר עלולה להוביל להיווצרות קרישי דם ולהגביר את הסיכון לשבץ מוחי. אבחון מוקדם של מצב זה ומתן טיפול מתאים עשויים להפחית את הסיכון לסיבוכים חמורים. עם זאת, במקרים רבים החולים אינם חשים בתסמיני הפרפור, או שהתסמינים מופיעים לסירוגין ולעיתים בהפסקות ארוכות. בשל כך, זיהוי ההפרעה עשוי לדרוש ניטור ממושך של פעילות הלב.

כיום קיימות בשוק מערכות שונות לניטור פעילות הלב, לרבות מערכות ניטור קצרות טווח ומערכות פולשניות המבוססות על השתלת חיישן בגוף המטופל לצורך ניטור ממושך. השעון הרפואי שמפתחת קארדיאקסנס נועד לאפשר ניטור רציף ולא פולשני של פעילות הלב לאורך זמן, ובכך להוות פתרון אפשרי נוסף לניטור מטופלים בסיכון להפרעות קצב.

9.1.6. השקעות החברה בקארדיאקסנס

9.1.6.1. ביום 4 ביוני 2017 התקשרה החברה עם קארדיאקסנס בהסכם השקעה מחייב, לפיו השקיעה החברה סכום של 500 אלף דולר (1,779 אלף ש"ח), בתמורה להקצאת כ-7% מהונה המונפק של קארדיאקסנס בדילול מלא, וזאת על בסיס מזכר הבנות ממרץ 2017, לפי שווי חברה של 6 מיליון דולר לפני הכסף.

9.1.6.2. במהלך שנת 2017 השקיעה החברה בקארדיאקסנס סכום כולל של 140 אלף דולר (546.5 אלף ש"ח) בשני סבבי גיוס. סך של 70 אלף דולר (273 אלף ש"ח) הושקע במסגרת סבב גיוס פנימי של בעלי מניות קארדיאקסנס, בסך כולל של כ-500 אלף דולר, לפי שווי חברה של 10 מיליון דולר לפני הכסף. סך נוסף של 70 אלף דולר (273.5 אלף ש"ח) הושקע במסגרת סבב גיוס ממשקיעים פרטיים, בסך כולל של כ-1.5 מיליון דולר, לפי שווי חברה של 12 מיליון דולר לפני הכסף.

9.1.6.3. במאי 2018 החלה קארדיאקסנס בסבב גיוס מתמשך, במסגרתו גייסה סכום

כולל של כ-3.4 מיליון דולר לפי שווי חברה של 20 מיליון דולר לפני הכסף ("סבב הגיוס המתמשך"). החברה השקיעה בסבב זה סכום של 95 אלף דולר (342 אלף ש"ח). בנוסף, במסגרת סבב זה השתתפה גם חברה בשליטתו של יו"ר דירקטוריון החברה, אשר השקיעה סכום של 65 אלף דולר.

9.1.6.4 במהלך חודש יוני 2019 מימשה החברה אופציה להשקעה בקארדיאקסנס בסך של 105 אלף דולר (374 אלף ש"ח), לפי שווי חברה של כ-20 מיליון דולר.

9.1.6.5 במהלך הרבעון השני של שנת 2019, החלה קארדיאקסנס בסבב גיוס מתמשך נוסף, במסגרתו גייסה כ-5 מיליון דולר ארה"ב, לפי שווי חברה של 35 מיליון דולר לפני הכסף. בחודש דצמבר 2019 אישר דירקטוריון החברה את השתתפות החברה בסבב הגיוס, במסגרתו השקיעה החברה סכום של 100 אלף דולר ארה"ב (345.6 אלף ש"ח).

9.1.6.6 ביום 14 ביוני 2020 התקשרה החברה עם קארדיאקסנס בהסכם השקעה במסגרת סבב גיוס, לצד משקיעים נוספים, בסך כולל של 6 מיליון דולר ארה"ב, לפי שווי חברה של 35 מיליון דולר ("סבב הגיוס"). במסגרת סבב הגיוס השקיעה החברה סכום של 250 אלף דולר ארה"ב (824 אלף ש"ח). בנוסף, לחברה ניתנה זכות לרכוש מניות נוספות של קארדיאקסנס בתמורה לסכום של עד 150 אלף דולר ארה"ב, בהתקיים המוקדם מבין: חלוף 33 חודשים ממועד ההשקעה הנוכחית, או ביצוע הנפקה ראשונה לציבור של קארדיאקסנס, או השלמת השקעה נוספת בקארדיאקסנס בסך של 5 מיליון דולר ארה"ב.

9.1.6.7 ביום 3 בפברואר 2021 התקשרה החברה עם קארדיאקסנס בהסכם השקעה במסגרת סבב גיוס, לצד משקיעים נוספים, בהיקף של כ-2 מיליון דולר ארה"ב, לפי שווי לקארדיאקסנס של 70 מיליון דולר לפני הכסף. במסגרת סבב הגיוס השקיעה החברה סכום של 250 אלף דולר ארה"ב (824 אלף ש"ח) בתמורה למניות קארדיאקסנס. במסגרת סבב זה השתתף מר אילן גולדשטיין, נשיא החברה ומבעלי השליטה, בסכום השקעה של 100 אלף דולר ארה"ב, ומר רני ליפשיץ, יו"ר הדירקטוריון של החברה, בסכום השקעה של כ-35,000 דולר, בתנאים זהים לאלה שסוכמו עם החברה, בהתאם לחלקם היחסי (פארי פאסו), וזאת לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה בישיבותיהם מיום 14.1.2021, בהתאם לתקנה 1(4) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעל עניין), תשי"ס-2000.

9.1.6.8 ברבעון האחרון של שנת 2021 החלה קארדיאקסנס בסבב השקעה בסכום של עד 10 מיליון דולר ארה"ב, כאשר עד לסוף שנת 2022 נחתמו הסכמי השקעה בסכום מצטבר של כ-8.4 מיליון דולר ארה"ב, להקצאת מניות רגילות של קארדיאקסנס, לפי שווי חברה של 125 מיליון דולר ארה"ב לפני הכסף ובדילול מלא. במסגרת סבב זה השתתפה החברה בסך של 100 אלף דולר (345 אלף ש"ח) בשנת 2022.

9.1.6.9. בחודש אפריל 2022 מימשה החברה 9,090 אופציות בקארדיאקסנס במחיר של 16.52 דולר למניה (כ-150 אלף דולר). בחודש מאי 2022 מימשה החברה 6,361 אופציות בקארדיאקסנס בתמורה לערכן הנקוב של המניות, בסך של כ-64 ש"ח.

9.1.6.10. החל מחודש ספטמבר 2022 החלה קארדיאקסנס בסבב השקעה במתכונת הלוואה המירה. במהלך שנת 2022 קיבלה קארדיאקסנס סכום כולל של כ-1.4 מיליון דולר כהלוואה המירה. הלוואה זו נושאת ריבית שנתית בשיעור של 6%, והחזר ההלוואה יתבצע בארבעה תשלומים שווים, כאשר הראשון מביניהם ישולם שנה מיום קבלת ההלוואה, והיתרה תשולם אחת לחצי שנה לאחר מכן. ככל שההלוואה תומר למניות, שווי ההמרה ייקבע בהתאם לשווי המניה בתוספת 10% על מחיר המניה בסבב ההשקעה הנוכחי, או לחלופין, בהנחה של 20% על מחיר המניה בסבב ההשקעה הבא. החברה השתתפה בסבב השקעה המיר זה בסך של 150 אלף דולר (516 אלף ש"ח).

9.1.6.11. בחודשים דצמבר 2022 וינואר 2023 קיבלה קארדיאקסנס הלוואה בסך כולל של כ-1,050 אלף דולר. תנאי ההלוואה כוללים ריבית שנתית בשיעור של 15%, והחזר ההלוואה יתבצע בשלושה תשלומים שווים, אשר ייפרעו לאחר תשעה, עשרה ואחד עשר חודשים, בהתאמה. להבטחת פירעון ההלוואה, שיעבדה קארדיאקסנס את זכויות הקניין רוחני שלה. בנוסף, במסגרת הסכם הלוואה קיבלו המלווים מניות בשווי של 250 אלף דולר.

9.1.6.12. קארדיאקסנס המשיכה בגיוסי הון והלוואות המירות, והשלימה גיוסים בסך כולל של כ-13.7 מיליון ש"ח בחודשים ינואר עד יולי 2023. החל מחודש יולי 2023 החלה קארדיאקסנס בסבב השקעה במתכונת הלוואה המירה, אשר תומר לפי הנמוך מבין: 30% הנחה על סבב הגיוס הבא או לפי שווי חברה של 100 מיליון דולר (לעומת שווי של כ-125 מיליון דולר בגיוסים קודמים). במסגרת סבב זה גייסה קארדיאקסנס סך של כ-2.6 מיליון דולר עד לסוף חודש פברואר 2024. בחודש מרץ 2024 החלה קארדיאקסנס בסבב השקעה במתכונת הלוואה המירה ממשקיעים קיימים, שהומרה לפי שווי חברה של 42 מיליון דולר. בסבב זה גייסה קארדיאקסנס כ-2.3 מיליון דולר עד לחודש ינואר 2025.

9.1.6.13. במהלך שנת 2025 החלה קארדיאקסנס בסבב השקעה חדש, במסגרתו הונפקו מניות בכורה מסוג B לפי שווי חברה של כ-20 מיליון דולר. במסגרת סבב זה עודכנו גם חלק מההשקעות שבוצעו מתחילת שנת 2025 כך שיוחלו עליהן תנאי הסבב הנוכחי. עד לחודש פברואר 2026 הושקעו במסגרת הסבב סכומים בהיקף כולל של כ-7.4 מיליון דולר, מתוכם סך של כ-2.5 מיליון דולר הינם במנגנון של הלוואה המירה. במסגרת סבב השקעה זה השקיעה החברה סך של כ-350 אלף דולר (100 אלף דולר בחודש אפריל 2025 ו-250 אלף דולר בחודש יולי 2025). בנוסף השקיעו בסבב זה בעלי עניין בחברה: מר אילן גולדשטיין –

כ-850 אלף דולר, מר שמואל גנזל – כ-100 אלף דולר ומר רני ליפשיץ – כ-20 אלף דולר.

9.1.6.14 בתקופת הדוח המשיכה קארדיאקסנס לבצע התאמות במבנה ההוצאות שלה, לרבות צמצום כוח האדם והפחתת קצב שריפת המזומנים, וזאת במטרה להאריך את משך הפעילות הקיים של החברה. בתקופה זו מימון פעילותה של קארדיאקסנס מתבסס בעיקר על השקעות והלוואות מצד בעלי מניותיה ומשקיעים קיימים. בנוסף, קארדיאקסנס מקבלת תקבולים במסגרת הסכם שיתוף פעולה הנדסי עם חברה גלובלית בתחום המוליכים למחצה, במסגרתו מעניקה קארדיאקסנס שירותי הנדסה ואינטגרציה של טכנולוגיות למכשירים לבישים בדרגה רפואית.

9.1.6.15 במסגרת הערכת השווי של קארדיאקסנס, השווי של אחזקות החברה בדוחות הכספיים הוערך בהתאם לסבב ההשקעה האחרון שהחל במהלך הרבעון השני של שנת 2025, במסגרתו גייסה קארדיאקסנס כ-7.4 מיליון דולר. בהתאם להערכת השווי האמורה, השווי ההוגן של החזקות החברה בקארדיאקסנס ליום 31 בדצמבר 2025 נאמד בכ-461 אלפי דולר (כ-1,471 אלפי ש"ח). בהתאם לכך, רשמה החברה בתקופת הדיווח הפסד משערך ההשקעה בקארדיאקסנס בסך של כ-3,984 אלפי ש"ח, ומהפסד בסך של כ-715 אלפי ש"ח שנבע משינוי בשער החליפין של הדולר בתקופת הדיווח.

9.1.7 מחקר ופיתוח

9.1.7.1 ניסויים קליניים

קארדיאקסנס עוסקת בפיתוח מכשור רפואי לביש לניטור מדדים פיזיולוגיים. במסגרת פעילות המחקר והפיתוח שלה, מבצעת קארדיאקסנס ניסויים קליניים וניסויי היתכנות במרכזים רפואיים בישראל ובארה"ב, במטרה לבחון את ביצועי המכשיר הרפואי שפיתחה ולהרחיב את מגוון האינדיקציות הקליניות הנתמכות.

החל משנת 2016 מבצעת קארדיאקסנס ניסויים קליניים בישראל, והחל משנת 2024 גם בארה"ב.

במסגרת פעילות המחקר והפיתוח שלה, מבצעת קארדיאקסנס ניסויים קליניים וניסויי היתכנות במרכזים רפואיים בישראל ובארה"ב, במטרה לבחון את ביצועי המכשיר הרפואי שפיתחה ולהרחיב את מגוון האינדיקציות הקליניות הנתמכות.

להלן פירוט אודות הניסויים הקליניים שערכה קארדיאקסנס:

- במהלך חודש פברואר 2019 החלה קארדיאקסנס בביצוע מחקר פרוספקטיבי, חד-מרכזי, המשווה בין תוצאות מדידת דופק ברמת פעימה בודדת באמצעות חיישן אופטי מסוג PPG המותקן בשעון המחקר הרפואי

CardiacSense1, לבין תוצאות מדידה באמצעות מכשיר הביקורת Holter, הפועל בטכנולוגיית ECG.

הניסוי נערך בבית החולים איכילוב במשך כ-4 חודשים, וכלל 24 נבדקים שחולקו ל-6 קבוצות, כאשר בכל קבוצה 4 נבדקים. במסגרת הניסוי, ענדו נסיינים בריאים וכן חולי פרפור פרוזדורים (AF) את השעון הרפואי של החברה ואת מכשיר ה-Holter כמכשיר ייחוס, למשך 90 דקות. לאחר איסוף הנתונים, בוצעה השוואה בין ערכי הדופק שנמדדו באמצעות מכשיר הייחוס, כאשר היעד שנקבע היה רמת דיוק העולה על 95%, בהתאם לדרישות ה-FDA. תוצאות הניסוי הצביעו על רמת דיוק של כ-99% בזיהוי דופק ברמת פעימה בודדת, המהווה בסיס לזיהוי פרפור עליות.

- בחודש יוני 2019, החלה קארדיאקסנס בביצוע ניסוי קליני רב-מרכזי בבתי החולים איכילוב, תל השומר ורמב"ם, אשר הושלם במהלך חודש מרץ 2020. בניסוי זה השתתפו 45 נבדקים, ונבחנה היכולת לזהות פרפור עליות בטכנולוגיית ECG (מדידה רגעית) ובטכנולוגיית PPG (מדידה רציפה). בתחילת הניסוי, ענדו המשתתפים את השעון הרפואי של קארדיאקסנס וכן מכשיר ייחוס מסוג Holter. לאחר התקנת הציוד, חזרו המשתתפים לביתם לפרק זמן של כ-24 שעות, ולאחר מכן שבו לבית החולים להחזרת הציוד. לאחר פריקת הנתונים מהמכשירים, פוענח מידע ה-Holter על ידי שלושה קרדיולוגים מומחים, אשר השוו אותו למידע שהופק מהשעון הרפואי של קארדיאקסנס. תוצאות המחקר הצביעו על רמת דיוק של כ-99%, בעוד שהסף שנקבע על ידי ה-FDA עמד, כאמור, על 95%. עלות הניסוי הסתכמה בכ-100 אלף דולר.

יודגש, כי מטרת שני הניסויים הקליניים הייתה להגיש את תוצאותיהם לגופי התקינה הרלוונטיים. בעקבות הגשת תוצאות ניסויים אלו, קיבלה קארדיאקסנס בחודש פברואר 2021 אישור עמידה בתקנים האירופאים (CE) לאינדיקציות הבאות: זיהוי פרפור עליות בטכנולוגיית ECG, זיהוי פרפור עליות בטכנולוגיית PPG, מדידת דופק ברמת הפעימה הבודדת בטכנולוגיית ECG, ומדידת דופק ברמת הפעימה הבודדת בטכנולוגיית PPG.

- במהלך חודש ינואר 2020, החלה קארדיאקסנס בביצוע ניסוי למדידת קצב נשימה של חולי אי ספיקת לב ו-COPD. בניסוי השתתפו 30 נבדקים אשר נוטרו במהלך שהותם באשפוז על ידי שעון CardiacSense1 (השעון הרפואי) לתקופה של עד שבוע, במסגרתו הם ענדו את השעון הרפואי שפיתחה החברה ומכשיר ייחוס מאושר FDA (קפנוגרף). בניסוי זה נבחנה יכולת מדידה רציפה של קצב נשימה על פני תחום רחב מאוד של קצבי נשימה. בניסוי נמצאה התאמה טובה בין תוצאות המדידה בטווחים שבין 40-4 נשימות לדקה ולתוצאות הקפנוגרף. נכון למועד הדוח, ניסוי זה הסתיים.

- בחודש נובמבר 2020, החלה קארדיאקסנס בביצוע ניסוי למדידת קצב נשימה רציף במתנדבים בריאים, בהשתתפות 25 נסיינים. במסגרת הניסוי, ביצעו המתנדבים נשימות בטווח של 6 עד 40 נשימות לדקה, וכן נשימות טבעיות. במהלך ביצוע הנשימות, ענדו המשתתפים את השעון הרפואי CardiacSense2 שפותח על ידי קארדיאקסנס, וכן מכשיר ייחוס מאושר FDA (קפנוגרף). הניסוי בחן את יכולת המדידה הרציפה של קצב הנשימה באמצעות השעון, בהשוואה למכשיר הייחוס. תוצאות הניסוי הצביעו על התאמה גבוהה ודיוק מדידה מרבי בין השעון של החברה לבין הקפנוגרף. הניסוי התקיים בבית החולים איכילוב. עלות הניסוי הסתכמה ב-200 אלף ש"ח. נכון למועד הדוח, הניסוי הסתיים בהצלחה.
- בחודש יוני 2021 החל ניסוי נוסף לבחינת בטיחות וביצועים של גרסה מתקדמת של השעון הרפואי CS Watch3 לצורך ניטור ריווי חמצן. במסגרת ניסוי זה, נבחנה יכולת השעון של קארדיאקסנס למדוד ריווי חמצן בטווח של 70% עד 100%. הניסוי הסתיים בהצלחה.
- בחודש מאי 2022 הגישה קארדיאקסנס בקשה ל-CE לקבלת אישורים עבור שלוש אינדיקציות חדשות: מדידת קצב נשימה, מדידת ריווי חמצן בדם, ואגירה ושיתוף של מידע רפואי בענן. זאת, בנוסף לאינדיקציות המאושרות על ידי ה-CE, הכוללות זיהוי פרפור עליות בטכנולוגיית ECG, זיהוי פרפור עליות בטכנולוגיית PPG, מדידת דופק ברמת פעימה בודדת בטכנולוגיית ECG ומדידת דופק ברמת פעימה בודדת בטכנולוגיית PPG. בחודש אפריל 2023 קיבלה קארדיאקסנס את האישורים לשלוש האינדיקציות האמורות מארגון ה-CE. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 2.4.2023 (אסמכתא: 2023-01-037161).
- בחודש אוקטובר 2022 ביצעה קארדיאקסנס ניסוי קליני בארה"ב למדידת דופק ברמת פעימה בודדת בטכנולוגיית ECG. בניסוי השתתפו 56 נסיינים והוא בוצע באמצעות שעון מדגם CSF3. הניסוי הסתיים בהצלחה ותוצאותיו הוגשו למנהל המזון והתרופות האמריקאי (FDA).
- בחודש ינואר 2023 התקבל אישור ה-FDA למדידת דופק ברמת פעימה בודדת בטכנולוגיית ECG וכן למדידת ריווי חמצן בדם באמצעות השעון הרפואי של קארדיאקסנס. אישור זה מאפשר לקארדיאקסנס להתחיל בשיווק מוצריה בשוק האמריקאי, בכפוף לדרישות הדין הרלוונטי.
- בנוסף, במסגרת הניסוי נבחנה גם יכולת השעון למדידת דופק ברמת פעימה בודדת בטכנולוגיית PPG. תוצאות אלו הוגשו ל-FDA בחודש אוגוסט 2023, וביום 5 במאי 2024 התקבל אישור ה-FDA לאינדיקציה זו עבור השעון הרפואי מדגם CSF4 כפי שדיווחה החברה בדוח מיידי מיום 6 במאי 2024 (אסמכתא: 2024-01-047457), המובא על דרך ההפניה.

המידע האמור לעיל בדבר שיתופי פעולה מסחריים עם שותפים מסחריים אסטרטגיים וצמיחתה של קארדיאקסנס 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 קארדיאקסנס לרבות תנאי שוק, מגבלות ייצור, מוצרים מתחרים, אי הגעה להסכמות עם שותפים אסטרטגיים במדינות היעד, החמרה בדרישות של גופים רגולטוריים שונים לרבות ה-FDA, שינויים בתוכניות העבודה של קארדיאקסנס ועוד.

9.1.7.2 מחקרים נוספים ופיתוח אלגוריתמים

במהלך השנים 2020 ועד למועד דוח זה מבצעת קארדיאקסנס ניסויים נוספים שמטרתם איסוף מידע רפואי לצורך פיתוח אלגוריתמים שיאפשרו לקארדיאקסנס להרחיב את מגוון האינדיקציות שהשעון מנטר, ובכלל זה:

מדידת קצב נשימה של חולי אי-ספיקת לב ו-COPD

ניטור הפרעות קצב

ניטור לחץ דם

9.1.7.3 להלן טבלה של הניסויים העיקריים שביצעה קארדיאקסנס:

שם הניסוי	שלב הפיתוח שבו נכלל הניסוי (ככל שרלוונטי)	האם נפתח IND או IDE בגין הניסוי	מטרת הניסוי הקליני	מס' האתרים בהם יתבצע הניסוי	המדינות שבהן יתבצע הניסוי	מספר נבדקים מתוכנן במסגרת הניסוי	מספר נבדקים שהצטרפו לניסוי נכון למועד דוח זה	אופי וסטטוס הניסוי	לוחות הזמנים של הניסוי	אומדן עלות כוללת צפויה של הניסוי	עלות שנצברה ממועד תחילת הניסוי ועד מועד הדוח	תוצאות ביניים ותוצאות סופיות של הניסוי הקליני
מחקר פרוספקטיבי, חד מרכזי, השוואתי, בין תוצאות מדידה של חיישן מסוג PPG המותקן בתוך מוצר המחקר, Cardiacsense I ומכשיר הביקורת - אק"ג מסוג הולטר.	לא רלוונטי	לא רלוונטי	בדיקת דיוק הטכנולוגיה (דיוק האלגוריתם בשילוב החיישנים) למדידת דופק מהשעון בהתאם לדרישות הרגולטוריות של ה-FDA.	איכילוב	ישראל	24	בניסוי השתתפו 24 נבדקים	חולים בריאים וחולי AF ענדו את השעון. ערכי הדופק של כל פעימה (RR) שהתקבלו מהשעון הושו לערכי דופק המתקבלים במכשיר הייחוס. המדידה ארכה כ- 90 דקות.	החל במהלך הרבעון הראשון של שנת 2019 והסתיים בחודש מרץ 2019.	לא מהותי	לא מהותי	הושגה רמת דיוק של כ- 99% בזיהוי דופק ברמת הפעימה הבודדת (שהינה הבסיס לזיהוי פרפור עליות) כאשר יעד הניסוי, כפי שהוגדר מראש היה להגיע לרמת דיוק של 96%.

שם הניסוי	שלב הפיתוח שבו נכלל הניסוי (ככל שרלוונטי)	האם נפתח IND או IDE בגין הניסוי	מטרת הניסוי הקליני	מס' האתרים בהם יתבצע הניסוי	המדינות שבהן יתבצע הניסוי	מספר נבדקים מתוכנן במסגרת הניסוי	מספר נבדקים שהצטרפו לניסוי נכון למועד דוח זה	אופי וסטטוס הניסוי	לוחות הזמנים של הניסוי	אומדן עלות כוללת צפויה של הניסוי	עלות שנצברה ממועד תחילת הניסוי ועד מועד הדוח	תוצאות ביניים ותוצאות סופיות של הניסוי הקליני
מחקר פרוספקטיבי, רב מרכזי, לבדיקת יעילות בטיחות וביצועיות לאבחון פרפור פרוזדורים.	שעון פונקציונלי הכולל את רכיבי השעון (חיישנים) כפי שיוטמעו בשעון בייצור סדרתי.	לא רלוונטי	בדיקת דיוק הטכנולוגיה (דיוק האלגוריתם בשילוב החיישנים) לאבחון פרפור פרוזדורים מהשעון בהתאם לדרישות ה-FDA וכן הגשת תוצאות הניסוי ל-FDA ולקבלת תו העמידה בתקנים האירופאים (CE).	שלושה: איכילוב, רמב"ם והמרכז הרפואי תל השומר.	ישראל	עד 60	בניסוי השתתפו 45 משתתפים	מתוך הנסיינים מחצית היו חולים ומחצית בריאים. הנסיינים החולים והבריאים הגיעו לבית החולים והצוות הרפואי ענד להם את השעון ומכשיר הולטר ששימש לייחוס.	המחקר הסתיים בינואר 2020	300,000 ש"ח	תוצאות הניסוי הציגו דיוק ברמה של כ- 99% בזיהוי של הפרעת קצב מסוג פרפור עליות כאשר יעד הניסוי היה רמת דיוק של מעל ל- 95%.	

שם הניסוי	שלב הפיתוח שבו נכלל הניסוי (ככל שרלוונטי)	האם נפתח IND או IDE בגין הניסוי	מטרת הניסוי הקליני	מס' האתרים בהם יתבצע הניסוי	המדינות שבהן יתבצע הניסוי	מספר נבדקים מתוכנן במסגרת הניסוי	מספר נבדקים שהצטרפו לניסוי נכון למועד דוח זה	אופי וסטטוס הניסוי	לוחות הזמנים של הניסוי	אומדן עלות כוללת צפויה של הניסוי	עלות שנצברה ממועד תחילת הניסוי ועד מועד הדוח	תוצאות ביניים ותוצאות סופיות של הניסוי הקליני
								לאחר מכן הנסיינים הלכו לביתם לפרק זמן של 24-48 שעות. לאחר 48 שעות הוריד הצוות הרפואי של השעון וההולטר מהנסיינים.				
מחקר פרוספקטיבי מבוקר לבדיקת בטיחות וביצועיות של מכשיר Cardiacsense2 לניטור רציף של קצב נשימה.	שעון פונקציונלי הכולל את רכיבי השעון (חיישנים) כפי שמוטמע בשעון בייצור	לא רלוונטי	לבדוק את בטיחות וביצועיות מכשיר Cardiacsense2 לנטר ברציפות את קצב הנשימה במתנדבים בריאים כאשר הם מחוברים	אחד	איכילוב ישראל	25	25	במסגרת המחקר המשתתפים נמדדים ע"י מכשיר ייחוס ובמקביל	המחקר הסתיים.	200,000 ש"ח	200,000 ש"ח	נמצא כי השעון מודד קצב נשימה ברמת דיוק של 3 bpm ביחס

תוצאות ביניים ותוצאות סופיות של הניסוי הקליני	עלות שנצברה ממועד תחילת הניסוי ועד מועד הדוח	אומדן עלות כוללת צפויה של הניסוי	לוחות הזמנים של הניסוי	אופי וסטטוס הניסוי	מספר נבדקים שהצטרפו לניסוי נכון למועד דוח זה	מספר נבדקים מתוכנן במסגרת הניסוי	המדינות שבהן יתבצע הניסוי	מס' האתרים בהם יתבצע הניסוי	מטרת הניסוי הקליני	האם נפתח IND או IDE בגין הניסוי	שלב הפיתוח שבו נכלל הניסוי (ככל שרלוונטי)	שם הניסוי
למכשיר הייחוס.				ע"י מכשיר Cardiacse nse2 אשר מודד אותות דופק וקצב נשימה. תוכנה מיועדת תנחה את המשתתפים באיזה קצב לנשום (מטרונים) לאחר מכן יתבקש המשתתף לנשום בטבעיות למשך 20 דקות.					בו זמנית לקפנוגרף ולשעון.		סדרתי.	

שם הניסוי	שלב הפיתוח שבו נכלל הניסוי (ככל שרלוונטי)	האם נפתח IND או IDE בגין הניסוי	מטרת הניסוי הקליני	מס' האתרים בהם יתבצע הניסוי	המדינות שבהן יתבצע הניסוי	מספר נבדקים מתוכנן במסגרת הניסוי	מספר נבדקים שהצטרפו לניסוי נכון למועד דוח זה	אופי וסטטוס הניסוי	לוחות הזמנים של הניסוי	אומדן עלות כוללת צפויה של הניסוי	עלות שנצברה ממועד תחילת הניסוי ועד מועד הדוח	תוצאות ביניים ותוצאות סופיות של הניסוי הקליני
מחקר פרוספקטיבי לפיתוח שיטה למדידה רציפה, אבסולוטית, וללא ניפוח שרוול, של לחץ דם על ידי שעון CS6BP	פיתוח אב טיפוס מתקדם של החיישן לאבחון ולמדידת לחץ דם.	לא רלוונטי	איסוף נתונים והערכת הבטיחות והיעילות הראשונית שבשימוש מכשיר CS6BP למדידת לחץ דם מהשעון.	אחד	ישראל	80	15	חולים מאושפזים בבית החולים במחלקת טיפול נמרץ ומחוברים לסנסור פולשני (A-LINE) שהוא מכשיר הייחוס בניסוי. למאושפזים יענדו את השעון הלביש שפיתחה החברה.	הניסוי הסתיים במהלך שנת 2023	450,000	100,000	התוצאות שהתקבלו משמשות את החברה לפיתוח אלגוריתם מדידת לחץ דם.

שם הניסוי	שלב הפיתוח שבו נכלל הניסוי (ככל שרלוונטי)	האם נפתח IND או IDE בגין הניסוי	מטרת הניסוי הקליני	מס' האתרים בהם יתבצע הניסוי	המדינות שבהן יתבצע הניסוי	מספר נבדקים מתוכנן במסגרת הניסוי	מספר נבדקים שהצטרפו לניסוי נכון למועד דוח זה	אופי וסטטוס הניסוי	לוחות הזמנים של הניסוי	אומדן עלות כוללת צפויה של הניסוי	עלות שנצברה ממועד תחילת הניסוי ועד מועד הדוח	תוצאות ביניים ותוצאות סופיות של הניסוי הקליני
								ערכי לחץ דם שיתקבלו מהשעון יושוו לערכי לחץ דם המתקבלים במכשירי ייחוס.				
מחקר לדיוק מדידת אחוז החמצן עם רמת חמצן נמוכה	הוכחת דיוק מדידה של רמת חמצן בדם ממכשיר 4 CS Watch	לא רלוונטי	בדיקת דיוק הטכנולוגיה למדידת אחוז חמצן בהתאם לדרישות הרגולטוריות של ה-FDA.	אחד	ארה"ב	12	12	בניסוי נמדדת רמת החמצן בדם של אנשים בריאים מחוברים לסנסור פולשני למדידת פרמטר זה שהוא מכשיר	הניסוי הסתיים	190,000	190,000	התוצאות הוכיחו כי שעון החברה מודד רמת חמצן בדם בדיוק הנדרש עפ"י ה-FDA.

שם הניסוי	שלב הפיתוח שבו נכלל הניסוי (ככל שרלוונטי)	האם נפתח IND או IDE בגין הניסוי	מטרת הניסוי הקליני	מס' האתרים בהם יתבצע הניסוי	המדינות שבהן יתבצע הניסוי	מספר נבדקים מתוכנן במסגרת הניסוי	מספר נבדקים שהצטרפו לניסוי נכון למועד דוח זה	אופי וסטטוס הניסוי	לוחות הזמנים של הניסוי	אומדן עלות כוללת צפויה של הניסוי	עלות שנצברה ממועד תחילת הניסוי ועד מועד הדוח	תוצאות ביניים ותוצאות סופיות של הניסוי הקליני
								הייחוס בניסוי. אנשים אלה עונדים גם את שעון לחץ הדם. במהלך הניסוי רמת החמצן בדם של המשתתפים יורדת ע"י שאיפה תערובת עם ריכוז חמצן נמוך יותר משל הסביבה.				
מחקר פרוספקטיבי לבדיקת בטיחות וביצועיות של מכשיר 3CSF לניטור דופק בהשוואה	שעון פונקציונלי הכולל את	לא רלוונטי	בדיקת דיוק הטכנולוגיה (דיוק האלגוריתם בשילוב	אחד	ארה"ב	52	52	חולים בריאים ענדו את	הניסוי הסתיים	200,000 דולר	200,000 דולר	התוצאות הוכיחו כי שעון

תוצאות ביניים ותוצאות סופיות של הניסוי הקליני	עלות שנצברה ממועד תחילת הניסוי ועד מועד הדוח	אומדן עלות כוללת צפויה של הניסוי	לוחות הזמנים של הניסוי	אופי וסטטוס הניסוי	מספר נבדקים שהצטרפו לניסוי נכון למועד דוח זה	מספר נבדקים מתוכנן במסגרת הניסוי	המדינות שבהן יתבצע הניסוי	מס' האתרים בהם יתבצע הניסוי	מטרת הניסוי הקליני	האם נפתח IND או IDE בגין הניסוי	שלב הפיתוח שבו נכלל הניסוי (ככל שרלוונטי)	שם הניסוי
החברה מודד דופק בשתי טכנולוגיות ECG ו- PPG בדיוק הנדרש עפ"י ה-FDA.				השעון ומכשיר הולטר. ערכי הדופק של כל פעימה (RR) שהתקבלו מהשעון הושו לערכי דופק המתקבלים במכשיר הייחוס.					החיישנים) למדידת דופק מהשעון בהתאם לדרישות הרגולטוריות של ה-FDA.		רכיבי השעון (חיישנים) כפי שמוטמע בשעון בייצור סדרתי.	להולטר ECG

9.2. פרטים אודות המוצר שבפיתוח קארדיאקסנס לניטור מדדי גוף רפואיים

שם המוצר הרפואי שבפיתוח	ההתוויה לה מיועד המוצר הרפואי בפיתוח	שלב הפיתוח של המוצר הרפואי נכון למועד דוח זה	אבני הדרך הצפויות ב-12 החודשים הקרובים	אבן הדרך הקרובה והמועד הצפוי להגעה אליה	אומדן עלות השלמת אבן הדרך הקרובה	גודל שוק היעד הפוטנציאלי (מס' חולים, מטופלים או פרוצדורות) והיקף כספי שנתי של שוק היעד הפוטנציאלי של המוצר הרפואי שבפיתוח נכון למועד דוח זה	הערכת החברה בדבר מועד תחילת שיווק המוצר הרפואי שבפיתוח	הערכת החברה ביחס לנתח שוק צפוי למוצר הרפואי שבפיתוח, בהנחה של קבלת אישור לשיווק ככל שלחברה יש הערכה כאמור
CS System 4	מדידת דופק בטכנולוגיות PPG, מדידת דופק בטכנולוגיות ECG, קצב נשימה, אחוז חמצן בדם ניתוח 27 סוגי הפרעות קצב	הוספת יכולת ניתוח 27 סוגי הפרעות קצב למערכת (תוכנה שמופעלת בענן של החברה)	סיום הפיתוח	עד סוף שנת 2025	200,000 יורו	שוק המוצרים הלבשיים העולמי מוערך בשנת 2022 בכ- 27 מיליארדי דולר ⁹	רבעון ראשון של שנת 2026	אין הערכה בשלב זה
CSF3	מדידת דופק בטכנולוגיות PPG, מדידת דופק בטכנולוגיות ECG, קצב נשימה, אחוז חמצן בדם ניתוח 27 סוגי הפרעות קצב	הפיתוח הושלם. התקבל אישור מנהל התרופות האמריקאי (FDA)	מציאת שותף אמריקאי לשיווק המוצר בארה"ב	סוף שנת 2025	80,000 דולר לפיתוח עסקי	שוק המוצרים הלבשיים העולמי מוערך בשנת 2022 בכ- 27 מיליארדי דולר	רבעון שלישי של שנת 2026	אין הערכה בשלב זה
SOM	כל ההתוויות שיהיו מאושרות	תכנון אלקטרו-מכני	סיום תכנון אלקטרו-מכני	סיום תכנון אלקטרו-מכני עד תום 2025	500,000 ש"ח	שוק המוצרים הלבשיים העולמי מוערך בשנת 2022 בכ- 27 מיליארדי דולר	שנת 2026	אין הערכה בשלב זה

⁹ <https://www.grandviewresearch.com/industry-analysis/wearable-medical-devices-market>

כל ההנחות והנתונים המפורטים לעיל, בדבר התחלת הניסויים, קבלת האישורים הרגולטוריים הרלוונטיים והשקת המוצרים של קארדיאקסנס, הינם תחזיות, הערכות ואומדנים ומהווים מידע הצופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, ומבוססים בחלקם על פרסומים שונים, ובחלקם על הערכות החברה בדבר התפתחויות ואירועים עתידיים, אשר מועד התרחשותם, אם בכלל, אינו וודאי ואינו בשליטתה של החברה. הערכות אלו עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שהוערך, כתוצאה מגורמים שונים, וביניהם אי עמידה ביעדי ניסויים ו/או אי עמידה בלוחות זמנים ו/או אי השגת המימון הדרוש לצורך פיתוח המוצרים בשלבי הפיתוח השונים וכן אי השגת אישורים רגולטוריים נדרשים, גורמים נוספים אשר אינם בשליטת החברה והתממשות אי אילו מגורמי הסיכון הנזכרים בסעיף 10.9 להלן.

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

שם המוצר הרפואי שנמכר	ההתוויה לה מיועד המוצר הרפואי בפיתוח	שלב הפיתוח של המוצר הרפואי נכון למועד דוח זה	אבני הדרך הצפויות ב-12 החודשים הקרובים	אבן הדרך הקרובה והמועד הצפוי להגעה אליה	גודל שוק היעד הפוטנציאלי (מס' חולים, מטופלים או פרוצדורות) והיקף כספי שנתי של שוק היעד הפוטנציאלי של המוצר הרפואי שבפיתוח נכון למועד דוח זה	הערכת החברה בדבר מועד תחילת שיווק המוצר הרפואי שבפיתוח	הערכת החברה ביחס למכירות צפויות בשנה הקרובה למוצר הרפואי
CS System3	פרפור עליות, מדידת דופק בטכנולוגיות PPG, מדידת דופק בטכנולוגיות ECG	הפיתוח הושלם	ייצור ומכירה של אלפי יחידות בחודש	הגדלת היקף הייצור והמכירה של המוצר במהלך השנים הקרובות לאלפי יחידות בחודש.	שוק המוצרים הלבשיים העולמי מוערך בשנת 2023 בכ- 33.8 מיליארדי דולר	השיווק החל, אך ברוב מדינות העולם משווק כיום השעון המתקדם יותר (4CS)	אין הערכה בשלב זה
CS System4	מדידת דופק בטכנולוגיות PPG, מדידת דופק בטכנולוגיות ECG, קצב נשימה, אחוז חמצן בדם	הפיתוח הושלם	ייצור ומכירה אלפי יחידות בחודש	הגדלת היקף הייצור והמכירה של המוצר במהלך השנים הקרובות לאלפי יחידות בחודש.	שוק המוצרים הלבשיים העולמי מוערך בשנת 2023 בכ- 33.8 מיליארדי דולר	השיווק החל	הערכת מכירות לשנה הקרובה כ- 3 מיליון דולר

9.4. שיפוי וביטוח

- 9.4.1. במרבית המדינות המפותחות, ובפרט בארצות הברית ובאירופה, קיימים מנגנונים של החזר הוצאות עבור שירותים ופרוצדורות רפואיות. הזכאות להחזר נקבעת על-ידי מבטחי בריאות ציבוריים ופרטיים בהתאם למדיניותם ולקריטריונים רפואיים וכלכליים שונים, אשר אינם בשליטתה של קארדיאקסנס. ככל שמוצרי החברה יקבלו את האישורים הרגולטוריים הנדרשים וייכנסו לשימוש מסחרי בארצות הברית, עשויים ספקי שירותי הבריאות להגיש בקשות לשיפוי ביטוחי בהתאם לקודים הרלוונטיים. שינויים במדיניות השיפוי עשויים להשפיע באופן מהותי על הביקוש למוצרי החברה.
- 9.4.2. בארצות הברית פועלים מבטחי בריאות ציבוריים ופרטיים המספקים כיסוי ביטוחי לטיפולים ולפרוצדורות רפואיות. תוכנית הביטוח הפדרלית המרכזית היא Medicare המנוהלת על-ידי Centers for Medicare & Medicaid Services (CMS) ומעניקה כיסוי לאוכלוסיות שונות, לרבות בני 65 ומעלה ואנשים עם מוגבלות. בנוסף פועלת תוכנית Medicaid המעניקה כיסוי לאוכלוסיות בעלות הכנסה נמוכה. מבטחים רבים נוספים מקבלים כיסוי באמצעות ביטוחי בריאות פרטיים, בין אם באמצעות מעסיקהם ובין אם ברכישה עצמאית.
- 9.4.3. בארצות הברית נהוג להשתמש במערכת קודים רפואיים המתארת את הפרוצדורה הרפואית שבוצעה. קודים אלו מכונים (CPT) Current Procedural Terminology. שיוך שירות רפואי לקוד CPT מסוים עשוי להשפיע על היקף הכיסוי הביטוחי ועל שיעור השיפוי שיינתן לספק השירות הרפואי. עבור פרוצדורות רפואיות חדשות ניתן לפעול במספר דרכים, ובכללן שימוש בקוד קיים המתאר פרוצדורה דומה, פנייה ל-American Medical Association (AMA) לצורך יצירת קוד חדש, או שימוש בקוד כללי המתייחס לשירותים שאינם מסווגים באופן ספציפי.
- 9.4.4. להערכת קארדיאקסנס, ניתן יהיה לבחון שימוש בקודי CPT קיימים המתייחסים לשירותי ניטור רפואי מרחוק, לצורך שימוש במוצרים שפותחו על-ידי החברה. עם זאת, קבלת שיפוי בפועל עשויה להיות תלויה, בין היתר, בהתוויות הקליניות של המוצר, במדיניות המבטחים ובגורמים נוספים שאינם בשליטת החברה.
- 9.4.5. בשנים האחרונות פעל ה-CMS להרחבת מנגנוני השיפוי עבור שירותי ניטור חולים מרחוק (Remote Patient Monitoring – RPM), במטרה לעודד שימוש בטכנולוגיות ניטור דיגיטליות ולסייע לספקי שירותי הבריאות להרחיב את מתן השירותים הרפואיים מרחוק.
- 9.4.6. במסגרת מנגנוני השיפוי הקיימים, זכאים ספקי שירותי הבריאות להחזר עבור התקנה והדרכה של מכשירי ניטור מרחוק, וכן להחזרים חודשיים בגין מתן שירותי ניטור שוטף וניתוח הנתונים המתקבלים מהמכשירים. מנגנון זה עשוי ליצור עבור ספקי שירותי הבריאות תמריץ כלכלי לשימוש בטכנולוגיות ניטור רפואי מרחוק..

כל ההנחות והנתונים המפורטים לעיל, הינם תחזיות, הערכות ואומדנים ומהווים מידע

הצופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ומבוססים בחלקם על פרסומים שונים, ובחלקם על הערכות החברה או קארדיאקסנס בדבר התפתחויות ואירועים עתידיים, אשר מועד התרחשותם, אם בכלל, אינו וודאי ואינו בשליטתה של החברה. הערכות אלו עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שהוערך, כתוצאה מגורמים שונים, וביניהם אי עמידה ביעדי ניסויים ו/או אי עמידה בלוחות זמנים ו/או אי השגת המימון הדרוש לצורך פיתוח או ייצור המוני של המוצרים וכן אי השגת אישורים רגולטורים נדרשים, גורמים נוספים אשר אינם בשליטת החברה והתממשות אי אילו מגורמי הסיכון הנזכרים בסעיף 10.9 להלן.

9.5. שיווק והפצה

נכון למועד פרסום הדוח התקופתי, קארדיאקסנס התקשרה בהסכמים עם מפיצים להפצת מוצריה במספר מדינות באירופה, המזרח הרחוק ודרום אמריקה. בנוסף, מוצרי קארדיאקסנס משווקים גם בישראל. תקופות ההתקשרות בהסכמים עם המפיצים נעות בדרך כלל בין 12 ל-48 חודשים, כאשר הסכמים אלו כוללים תנאי ביטול המקובלים בהסכמים מסוג זה.

מדיניות השיווק וההפצה של קארדיאקסנס מבוססת, בין היתר, על הענקת זכויות הפצה בלעדיות למפיץ בטריטוריה מסוימת, בכפוף להתחייבות המפיץ לרכישת כמות מינימלית של מוצרים במהלך תקופת ההתקשרות. ככל שמפיץ אינו עומד ביעדי המכירות שנקבעו בהסכם, רשאית קארדיאקסנס לבטל את הבלעדיות או את ההסכם בהתאם לתנאיו.

ככלל, קארדיאקסנס פועלת להתקשר עם מפיצים בעלי ניסיון ומומחיות בתחום המכשור הרפואי והניטור הרפואי מרחוק, אשר מפיצים גם מוצרים רפואיים נוספים או מספקים שירותי ניטור רפואי מרחוק.

במקביל למודל ההפצה באמצעות מפיצים, פועלת קארדיאקסנס להרחיב את ערוצי המסחר של הטכנולוגיות שפיתחה, בין היתר באמצעות שיתופי פעולה עם חברות בתחום המכשור הרפואי, חברות טכנולוגיה ויצרני מכשירים לבישים (wearables) במטרה לשלב את הטכנולוגיה של קארדיאקסנס במוצרים ובמערכות של צדדים שלישיים או לפעול במודלים של רישוי טכנולוגי (licensing) ייצור משותף או שיתופי פעולה אסטרטגיים.

במסגרת אסטרטגיה זו התקשרה קארדיאקסנס ביום 10 באוקטובר 2025 בהסכם שיתוף פעולה עם חברה אירופאית מובילה בתחום טכנולוגיות המוליכים למחצה, במסגרתו מספקת קארדיאקסנס שירותי הנדסה לצורך אינטגרציה של שבב המפותח על-ידי אותה חברה, תיקוף ומוכנות רגולטורית לשימוש במכשירים לבישים בדרגה רפואית. בהתאם להסכם, השירותים צפויים להינתן בשלבים עד לחודש יוני 2026, בתמורה כוללת של עד כ-2 מיליון דולר, בכפוף לעמידה באבני דרך שנקבעו בהסכם. בנוסף, קארדיאקסנס מקיימת מגעים עם גורמים אסטרטגיים נוספים, לרבות חברות טכנולוגיה וחברות בתחום המכשור הרפואי, לצורך בחינת שיתופי פעולה מסחריים נוספים.

מובהר, כי הערכות קארדיאקסנס בדבר הכנסות מינימליות צפויות מהסכמי ההפצה הינו בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. המידע מבוסס על הנתונים המצויים ברשות קארדיאקסנס נכון למועד הדוח התקופתי ולפיכך עשוי שלא להתממש, באופן

חלקי או מלא, או להתממש באופן שונה מהותית מהמתואר לעיל, כתוצאה מגורמים שונים לרבות גורמים שאינם בשליטת קארדיאקסנס, בין היתר כתוצאה ממגמות כלל עולמיות בשוק הרפואה, שינויים בלוחות זמני ייצור מוערכים של המוצר וגורמים נוספים אשר אינם בשליטת החברה והתממשות אי אילו מגורמי הסיכון הנזכרים בסעיף 10.9 להלן.

9.6 תחרות

9.6.1 תחרות בתחום ניטור לב מרחוק (Remote Cardiac Monitoring)

מערכות ניטור לב ביתיות הקיימות כיום בשוק מבוססות ברובן על מכשירים לניטור קצר או בינוני טווח, כגון Holter monitors או patch monitors אשר מיועדים בדרך כלל לניטור הנמשך מספר ימים ועד מספר שבועות. לעומת זאת, פתרונות לניטור רציף לאורך זמן ממושך של פעילות הלב מבוססים לעיתים על מכשירים פולשניים, כגון Implantable Cardiac Monitor (ICM) המושתלים בגופו של המטופל לצורך ניטור מתמשך של פעילות הלב.

השעון הרפואי שמפתחת קארדיאקסנס נועד לאפשר ניטור רציף ולא פולשני של פעילות הלב לתקופות ממושכות, תוך שימוש בחיישנים אופטיים ובאלגוריתמים לניתוח אותות פיזיולוגיים. להערכת קארדיאקסנס, פתרון מסוג זה עשוי לאפשר ניטור מתמשך של המטופל ללא צורך בפרוצדורה פולשנית ובעלות נמוכה יחסית לפתרונות מסוימים הקיימים כיום בשוק.

למיטב ידיעתה של קארדיאקסנס ובהתבסס על ניסויים קליניים שבוצעו על ידה, הטכנולוגיה שפותחה על ידי קארדיאקסנס מאפשרת זיהוי מדויק של הפרעות קצב לב, ובכלל זה פרפור עליות. עם זאת, תחום הניטור הרפואי מרחוק מצוי בהתפתחות מתמדת, וחברות טכנולוגיה וחברות מכשור רפואי רבות בעולם משקיעות משאבים משמעותיים בפיתוח פתרונות דומים או חלופיים.

9.6.2 תחרות בתחום המכשירים הלבשיים ושעונים חכמים

החל משנת 2014 חלה צמיחה משמעותית בשוק השעונים החכמים, כאשר חברות טכנולוגיה מובילות, לרבות Apple, Samsung, Garmin ו-Fitbit מציעות מכשירים הכוללים יכולות ניטור של מדדים פיזיולוגיים שונים, בעיקר לצרכי בריאות כללית וכושר גופני.

בשנים האחרונות שולבו בחלק מהמכשירים גם פונקציות בעלות מאפיינים רפואיים מסוימים, כגון מדידת דופק, ניטור פעילות לב ואף בדיקות ECG במכשירים מסוימים. עם זאת, מכשירים אלו מיועדים בדרך כלל לשימוש צרכני ואינם מיועדים בהכרח לניטור רפואי רציף וממושך במסגרת טיפול רפואי מרחוק.

להערכת קארדיאקסנס, היתרון היחסי של הטכנולוגיה שפיתחה טמון בשילוב בין ניטור רציף של מדדים פיזיולוגיים לבין אלגוריתמים לניתוח אותות רפואיים המיועדים לשימוש רפואי. עם זאת, שוק השעונים החכמים מאופיין בתחרות מצד תאגידי טכנולוגיה גדולים בעלי משאבים משמעותיים, ועל כן אין באפשרות קארדיאקסנס

להעריך בשלב זה את חלקה העתידי בשוק זה.

9.6.3 תחרות בתחום ניטור לחץ דם רציף ללא שרוול (Cuffless Blood Pressure Monitoring)

בשנים האחרונות מתפתחות טכנולוגיות שונות לניטור לחץ דם רציף ללא שימוש בשרוול (cuffless blood pressure monitoring) המבוססות על חיישנים אופטיים, חיישני לחץ או שילוב בין אותות פיזיולוגיים שונים. בתחום זה פועלות מספר חברות טכנולוגיה ומכשור רפואי המפתחות פתרונות לניטור לחץ דם באמצעות מכשירים לבישים או מערכות ניטור מרחוק.

חלק מהפתרונות הקיימים מבוססים על חיישנים אופטיים מסוג PPG או על שילוב בין אותות ECG ו-PPG ולעיתים דורשים כיוול תקופתי באמצעות מד לחץ דם מסורתי. חלק מן המערכות נמצאות בשלבי פיתוח וניסויים קליניים, וחלקן משמשות לניטור מוגבל או למטרות מחקריות.

הטכנולוגיה שמפתחת קארדיאקסנס מיועדת לאפשר ניטור רציף של לחץ הדם כחלק ממערכת ניטור פיזיולוגי רחבה הכוללת מדדים נוספים. להערכת קארדיאקסנס, שילוב בין חיישנים ייעודיים, אלגוריתמים לניתוח אותות פיזיולוגיים ומדדים נוספים עשוי לשפר את יכולת הניטור הרציף של לחץ הדם. עם זאת, תחום זה נמצא בהתפתחות טכנולוגית מתמדת וחברות נוספות ממשיכות לפתח פתרונות מתחרים.

יצוין כי תחום ניטור לחץ הדם באמצעות מכשירים לבישים מצוי גם תחת התפתחות רגולטורית מתמשכת. בשנת 2026 פרסם מנהל המזון והתרופות האמריקאי (FDA) טיוטת הנחיה המתייחסת לבחינת הביצועים הקליניים של מכשירים למדידת לחץ דם ללא שרוול. בהתאם להנחיה זו, יצרנים של מכשירים מסוג זה נדרשים, בין היתר, להוכיח את דיוק המדידה באמצעות מחקרים קליניים ובהשוואה לשיטות מדידה מקובלות. להערכת קארדיאקסנס, דרישות רגולטוריות מסוג זה עשויות להשפיע על קצב כניסתן של טכנולוגיות חדשות לשוק ועל רמת התחרות בתחום.

9.7 מענקים

קארדיאקסנס קיבלה מענקים מרשות החדשנות, אשר קבלתם מחייבת את קארדיאקסנס בהגשת דיווחים שוטפים ותקופתיים לרשות החדשנות, לרבות דיווח על שינויים בזהות בעלי השליטה ועל בעלי עניין זרים בה. אי עמידה בדרישות הדין עלולה להביא לדרישה מצד רשות החדשנות להשבת המענקים שניתנו לה באופן מיידי, וזאת בניגוד להסדר תשלום תמלוגים. בנוסף, חוק המו"פ מטיל סנקציות כספיות ופליליות בגין העברה אל מחוץ לישראל של ידע או זכויות קניין רוחני שפותחו במימון מענקי רשות החדשנות, ללא קבלת אישור מראש מוועדת המחקר של רשות החדשנות או בניגוד לתנאי האישור שניתן. ההתחייבויות בגין המענקים שהתקבלו מרשות החדשנות נפרעות באמצעות תשלום תמלוגים ממכירות בפועל. קארדיאקסנס החלה בתוכנית מדען חדשה בחודש יולי 2024, במסגרתה קיבלה מענק בסך כולל של כ-1.5 מיליון ש"ח.

בשנים 2014–2015 התקבל מענק מקרן קוריאה–ישראל בסך של כ-300,000 דולר. החל משנת 2027, קארדיאקסנס צפויה להשיב את המענק באמצעות תשלומים חודשיים, לרבות ריבית שנצברה, כתמלוגים ממכירות בפועל.

9.8. נכסים לא מוחשיים

להלן יפורטו הפטנטים הרשומים של קארדיאקסנס:

מדינות בהן אושר הפטנט	מועד פקיעה צפוי של הפטנט	מועד הגשת הבקשה לפטנט האפקטיבי	בעלות	כותרת הפטנט	מספר פטנט
האיחוד האירופי, גרמניה, אנגליה, איטליה, ישראל, הונג קונג, יפן	יוני 2042	10/5/2020	קארדיאקסנס	A Displacement Sensor for Use in Measuring Biological Parameters	17/049,744
ישראל. במקביל הוגשה בקשה בינלאומית של פטנט זה	אפריל 2042	26/7/2020	קארדיאקסנס	Device for Measurement of Physiological Parameters through a Skin Contact Surface	276279
ארה"ב	מרץ 2036	24/3/2016	קארדיאקסנס	Sensing at least one biological parameter, e.g. heart rate or heart rate variability of a subject.	10,849,513
ארה"ב	דצמבר 2036 (תוספת של 263 של PTA)	24/3/2016	קארדיאקסנס	Methods, circuits, Assemblies, devices, systems, facets, and associated machine executable code for detecting Vital Signs.	10,736,570
ארה"ב	מרץ 2029	11/3/2009	קארדיאקסנס	Training and instructing support device.	7,980,998
ארה"ב	ינואר 2038	25/1/2018	קארדיאקסנס	Sensing at least one biological parameter, e.g. heart rate or heart rate variability of a subject.	11,911,137

מספר פטנט	כותרת הפטנט	בעלות	מועד הגשת הבקשה לפטנט האפקטיבי	מועד פקיעה צפוי של הפטנט	מדינות בהן אושר הפטנט
287216	Medical Watch For Measuring Physiological Parameters	קארדיאקסנס	12/10/2021	אוקטובר 2041	ישראל, אירופה
296760	System for Measuring Physiological Parameters and a Pressure Applied on a Surface Thereof	קארדיאקסנס	27/9/2022	ספטמבר 2042	ישראל
298601	Method and System for Identifying Cardiac Parameters	קארדיאקסנס	27/9/2022	ספטמבר 2042	ישראל. במקביל הוגשה בקשה בינלאומית של פטנט זה
213988	Device for self-monitoring of heart conditions and vital signs	קארדיאקסנס	16/3/2021	מרץ 2041	ארה"ב, האיחוד האירופי, יפן, קנדה, ישראל, הודו, אנגליה, דרום קוריאה
313883	Device and Method for Measurement of Oxygen Saturation	קארדיאקסנס	24/06/2024	יוני 2044	ישראל

9.9. בקשות לרישום פטנטים

מדינות בהן הוגשה הבקשה	מועד הגשת הבקשה האפקטיבי	מועד דין הקדימה	בעלות	כותרת בקשת הפטנט
אירופה, ארה"ב וסין	25/7/2021	25/7/2020	קארדיאקסנס	Device for measurement of physiological parameters through a skin contact surface.
הבקשה בשלב בינלאומי (PCT)	31/8/2021	1/9/2020	קארדיאקסנס	Optical Sensor Unit
הבקשה בשלב בינלאומי (PCT)	11/7/2021	11/7/2021	קארדיאקסנס	OPTICAL-BASED DEVICE AND SYSTEM FOR DETERMINING A PHYSIOLOGICAL PARAMETER OF A SUBJECT
הבקשה בשלב בינלאומי (PCT)	21.9.23	22.9.22	קארדיאקסנס	System for Measuring

מדינות בהן הוגשה הבקשה	מועד הגשת הבקשה האפקטיבי	מועד דין הקדימה	בעלות	כותרת בקשת הפטנט
				Physiological Parameters and a Pressure Applied on a Surface Thereof
בקשה הוגשה בישראל	4.4.24	4.4.24	קארדיאקסנס	Wrist sensor for measuring physiological parameters
בקשה הוגשה בישראל בקשה הוגשה בישראל	6.1.25	6.1.25	קארדיאקסנס	Device and Method for OPTIMIZING DETECTION OF SIGNALS INDICATIVE OF PHYSIOLOGICAL PARAMETERS Device and Method for Measurement of Oxygen Saturation
בקשה הוגשה בישראל	6.1.25	6.1.25	קארדיאקסנס	Device and Method for OPTIMIZING DETECTION OF SIGNALS INDICATIVE OF PHYSIOLOGICAL PARAMETERS
ישראל	6.3.25	6.3.25	קארדיאקסנס	Determination of Blood Pressure of a Subject and Parameters Associated Therewith

9.10. מימון

פעילותה של קארדיאקסנס ממומנת בעיקר באמצעות השקעות הון שבוצעו על ידי משקיעים קיימים וחדשים. נכון למועד פרסום הדוח התקופתי, קארדיאקסנס ממשיכה לפעול לגיוס מקורות מימון נוספים לצורך המשך פעילות המחקר והפיתוח וקידום פעילותה העסקית.

היקף פעילותה של קארדיאקסנס בשנת 2026 צפוי להיות מושפע, בין היתר, מהיקף מקורות המימון שיעמדו לרשותה בפועל. בהתאם לכך, עשויה קארדיאקסנס להרחיב או לצמצם את היקף פעילותה בהתאם להתקדמות גיוסי ההון ומקורות המימון הזמינים לה.

במקביל, פועלת קארדיאקסנס לקידום שיתופי פעולה אסטרטגיים עם חברות בינלאומיות, לרבות בתחומי המכשור הרפואי, הטכנולוגיה והמוליכים למחצה, אשר עשויים לכלול הסכמים לשילוב הטכנולוגיה שפיתחה במוצרים של צדדים שלישיים, הסכמי רישוי טכנולוגי או שיתופי פעולה מסחריים נוספים.

בנוסף, קארדיאקסנס עשויה לבחון אפשרויות מימון נוספות, לרבות התקשרויות עסקיות עם שותפים אסטרטגיים או מקורות מימון אחרים, ככל שיידרש לצורך המשך פיתוח ומסחר מוצריה.

9.11. מגבלות ופיקוח

פעילות הפיתוח, הייצור, השיווק וההפצה של מוצרי קארדיאקסנס, אשר הינם מכשור רפואי, כפופה לעמידה בדרישות רגולטוריות מחמירות ובתקני איכות במדינות בהן מבקשת קארדיאקסנס לשווק את מוצריה. עמידה בדרישות אלו מהווה תנאי לקבלת אישורי שיווק רגולטוריים וכן להמשך תוקפם של אישורים כאמור. אי עמידה בדרישות הרגולטוריות הרלוונטיות עלולה לפגוע באופן מהותי בהמשך פיתוח מוצרי קארדיאקסנס וביכולתה לשווק ולהפיץ את מוצריה.

שיווק מכשור רפואי כפוף לאישור רשויות רגולטוריות שונות, ובהן משרד הבריאות בישראל, מנהל המזון והתרופות האמריקאי (FDA) בארצות הברית, גופים מוסמכים (Notified Bodies) באיחוד האירופי במסגרת רגולציית ה-MDR לצורך קבלת סימון CE וכן רשויות רגולטוריות נוספות במדינות שונות, כגון ה-NMPA בסין. הדרישות לקבלת אישור שיווק משתנות ממדינה למדינה, ואישור שניתן במדינה אחת אינו מבטיח קבלת אישור במדינה אחרת. יחד עם זאת, לעיתים קבלת אישור מרגולטור מרכזי עשויה להקל על תהליכי רישוי במדינות נוספות.

הליכי האישור למוצרים רפואיים עשויים לכלול, בין היתר, בדיקות בטיחות ותקינות, ביצוע ניסויים קליניים, בחינת תהליכי הפיתוח של המוצר, בדיקת תהליכי הייצור והבטחת איכות, וכן בחינת רכיבי תוכנה ואלגוריתמים רפואיים ככל שהמוצר כולל רכיבים מסוג זה. בנוסף, רשויות רגולטוריות רשאיות לבצע ביקורות תקופתיות באתרי החברה או באתרי הייצור גם לאחר קבלת אישורי השיווק, לצורך בחינת עמידה בתקני איכות ובנהלי ייצור נאותים.

בנוסף, בשנים האחרונות מתפתחות טכנולוגיות לניטור מדדים פיזיולוגיים באמצעות מכשירים לבישים, ובכלל זה ניטור לחץ דם ללא שימוש בשרוול (cuffless blood pressure monitoring). בהקשר זה פרסם מנהל המזון והתרופות האמריקאי (FDA) בשנת 2026 טיוטת הנחיה המתנייחת לבחינת הביצועים הקליניים של מכשירים למדידת לחץ דם ללא שרוול. הנחיה זו כוללת דרישות לביצוע מחקרים קליניים ולהוכחת דיוק המדידה ביחס לשיטות מדידה מקובלות, והיא עשויה להשפיע על הדרישות הרגולטוריות החלות על מוצרים בתחום זה.

בנוסף לדרישות לקבלת אישורי שיווק, רשויות רגולטוריות עשויות לחייב חברות המפתחות מכשור רפואי לעמוד גם בדרישות פיקוח לאחר שיווק (Post-Market Surveillance) הכוללות מעקב אחר ביצועי המוצר בשימוש קליני, איסוף נתונים מהשימוש בפועל (Real-World Data) דיווח על תקלות או אירועים חריגים ועדכון שוטף של מערכות האיכות והבטיחות של המוצר. דרישות אלו עשויות להשפיע על פעילות הפיתוח, האישור והשיווק של מוצרי קארדיאקסנס.

יצוין כי הדרישות הרגולטוריות בתחום המכשור הרפואי מתעדכנות מעת לעת, לרבות בתחום מערכות ניהול האיכות, הרגולציה על מכשור רפואי הכולל רכיבי תוכנה ואלגוריתמים, והדרישות להוכחת ביצועים קליניים של מכשירים לבישים. שינויים רגולטוריים כאמור עשויים להשפיע על תהליכי הפיתוח, האישור והשיווק של מוצרי קארדיאקסנס בעתיד.

9.12. הסכמי שיתוף פעולה

קארדיאקסנס פועלת לקידום שיתופי פעולה אסטרטגיים עם חברות טכנולוגיה ומכשור רפואי בינלאומיות, במטרה להרחיב את אפשרויות המסחר של הטכנולוגיות שפיתחה ולהטמיען במוצרים ובפלטפורמות טכנולוגיות של צדדים שלישיים. אסטרטגיית קארדיאקסנס כוללת, בין היתר, שילוב הטכנולוגיה שפיתחה בפלטפורמות חומרה של חברות טכנולוגיה בינלאומיות, לרבות מכשירים לבישים ומערכות ניטור רפואי, לצד שיתופי פעולה בפיתוח מוצרים רפואיים מתקדמים.

במסגרת אסטרטגיה זו התקשרה קארדיאקסנס במהלך חודש אוקטובר 2025 בהסכם שיתוף פעולה עם חברה אירופאית מובילה בתחום טכנולוגיות המוליכים למחצה. במסגרת ההסכם מספקת קארדיאקסנס שירותי הנדסה לצורך אינטגרציה של שבבים המפותחים על ידי אותה חברה, וכן שירותי תיקוף ומוכנות רגולטורית לשימוש במכשירים לבישים בדרגה רפואית. השירותים ניתנים בשלבים עד לחודש יוני 2026, בתמורה כוללת של עד כ-2 מיליון דולר, בכפוף לעמידה באבני דרך שנקבעו בהסכם.

בנוסף, קארדיאקסנס משתפת פעולה עם אותה חברה גם בתחומי פיתוח ומסחר טכנולוגיות שבבים לשימוש במכשור רפואי לביש, כאשר מסחר עתידי של מוצרים משותפים כפוף להסכמות מסחריות נוספות בין הצדדים.

במקביל, מקיימת קארדיאקסנס מגעים עם חברות נוספות בתחומי הטכנולוגיה והמוליכים למחצה, לצורך בחינת שיתופי פעולה אסטרטגיים נוספים, אשר עשויים לכלול פיתוח משותף של טכנולוגיות, שילוב הטכנולוגיה של קארדיאקסנס בפלטפורמות חומרה של צדדים שלישיים, התקשרויות מסחריות או אפשרויות נוספות לשיתוף פעולה עסקי, לרבות בחינת עסקאות אסטרטגיות שונות.

יצוין כי מגעים אלו מצויים בשלבים שונים, ואין ביכולתה של קארדיאקסנס להעריך בשלב זה האם ומתי יבשילו לכדי התקשרויות מסחריות מחייבות.

כל ההנחות והנתונים המפורטים לעיל, הינם תחזיות, הערכות ואומדנים ומהווים מידע הצופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, ומבוססים בחלקם על פרסומים שונים, ובחלקם על הערכות החברה או קארדיאקסנס בדבר התפתחויות ואירועים עתידיים או הסכמים אסטרטגיים, אשר מועד התרחשותם, אם בכלל, אינו וודאי ואינו בשליטתה של החברה. הערכות אלו עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שהוערך, כתוצאה מגורמים שונים, וביניהם אי עמידה ביעדי ניסויים ו/או אי עמידה בלוחות זמנים ו/או אי השגת המימון הדרוש לצורך פיתוח המוצרים בשלבי הפיתוח השונים וכן אי השגת אישורים רגולטורים נדרשים, גורמים נוספים אשר אינם בשליטת החברה והתממשות אי אילו מגורמי הסיכון הנזכרים בסעיף 10.9 להלן.

9.13. הליכים משפטיים

קארדיאקסנס פתחה בהליכים משפטיים כנגד מספר חברות בטענה להפרת פטנט הרשום על שמה. במסגרת אחד ההליכים הגישה אחת החברות הנתבעות בקשה לבחינה מחדש של הפטנט (Inter Partes Review – IPR) בפני רשות הפטנטים וסימני המסחר של ארצות הברית

(USPTO). בקשה זו צפויה להיבחן בפני ה- Patent Trial and Appeal Board (PTAB) במהלך התקופה הקרובה. להערכת קארדיאקסנס, ככל שבקשת ה-IPR תידחה והפטנט ייוותר בתוקפו, עשויה קארדיאקסנס לפעול למיצוי זכויותיה הקנייניות, לרבות באמצעות ניהול משא ומתן להסדרת השימוש בפטנט או נקיטת הליכים משפטיים נוספים כנגד גורמים אשר לטענתה עושים שימוש בטכנולוגיה המוגנת בפטנט ללא רשות.

מימון ההליכים המשפטיים כאמור מבוצע באמצעות גורם חיצוני המתמחה במימון ליטיגציה, על בסיס הצלחה בלבד (contingency basis) ולפיכך קארדיאקסנס אינה נושאת בעלויות המשפטיות השוטפות הכרוכות בניהול ההליך.

יצוין כי בשלב זה לא ניתן להעריך את תוצאות ההליכים המשפטיים האמורים או את השפעתם האפשרית על פעילותה של קארדיאקסנס.

למעט האמור לעיל, נכון למועד הדוח התקופתי, קארדיאקסנס אינה צד להליכים משפטיים מהותיים נוספים.

9.14. יעדים ואסטרטגיה של קארדיאקסנס וצפי לשנה הקרובה

קארדיאקסנס פועלת לקידום מסחור הטכנולוגיות שפיתחה בתחום הניטור הרפואי באמצעות מכשירים לבישים, לצד הרחבת פעילותה העסקית באמצעות שיתופי פעולה אסטרטגיים עם חברות בינלאומיות בתחומי הטכנולוגיה, המכשור הרפואי והמוליכים למחצה. אסטרטגיית קארדיאקסנס כוללת, בין היתר, שילוב הטכנולוגיה שפיתחה בפלטפורמות חומרה של חברות טכנולוגיה בינלאומיות, לרבות מכשירים לבישים ומערכות ניטור רפואי.

במהלך השנים האחרונות פועלת קארדיאקסנס למימון האסטרטגיה העסקית שלה כך שלצד מכירת השעון הרפואי שפיתחה, תפעל גם למסחור טכנולוגיות הליבה שלה באמצעות שיתופי פעולה עם חברות בינלאומיות, לרבות שילוב רכיבי חומרה, אלגוריתמים, תוכנה ויכולות עיבוד נתונים במוצרים של צדדים שלישיים.

במסגרת פיתוח מוצריה, פועלת קארדיאקסנס להשקת הדור הבא של השעון הרפואי שלה (CardiacSense Watch v13) אשר צפוי לכלול יכולות מתקדמות לניטור רב-פרמטרי של מדדים פיזיולוגיים. בנוסף, פועלת קארדיאקסנס לקידום פיתוח יכולות לניטור לחץ דם ללא שימוש בשרוול וללא צורך בכיול (cuffless blood pressure), לרבות קידום הליכים רגולטוריים לקבלת אישורים מתאימים, ככל שיידרשו.

במקביל, קארדיאקסנס מפתחת רכיב חומרה מסוג System-on-Module (SOM) המיועד לשלב את טכנולוגיית החישה והעיבוד של החברה בפלטפורמות חומרה שונות, לרבות מכשירים לבישים ומערכות ניטור רפואי. רכיב זה עשוי לאפשר שילוב הטכנולוגיה של קארדיאקסנס במוצרים של חברות נוספות ולהרחיב את אפשרויות המסחור של הטכנולוגיה שפיתחה.

בנוסף, קארדיאקסנס פועלת להרחבת פעילותה העסקית באמצעות קידום שיתופי פעולה עם חברות בינלאומיות בתחומי הטכנולוגיה והמכשור הרפואי, לרבות בתחומי החומרה, האלגוריתמיקה, התוכנה ועיבוד הנתונים הרפואיים. במסגרת פעילות זו פועלת קארדיאקסנס גם לקידום ניסויים קליניים ושיתופי פעולה עם מרכזים רפואיים ורופאים מובילי דעה, במטרה להרחיב את בסיס הידע הקליני, להגדיל את מודעות הקהילה הרפואית למוצריה ולהרחיב את

השימוש בהם.

לשנה הקרובה צפויה קארדיאקסנס להתמקד, בין היתר, בהמשך פיתוח הדור הבא של השעון הרפואי שלה ובהיערכות להשקתו המסחרית, בקידום פיתוח יכולות לניטור לחץ דם ללא שרוול וללא כיול ובהתקדמות בהליכים רגולטוריים הרלוונטיים, בהמשך פיתוח רכיב ה-SOM המיועד לשילוב הטכנולוגיה של החברה בפלטפורמות חומרה נוספות, ובהעמקת שיתופי הפעולה עם חברות טכנולוגיה בינלאומיות, לרבות בתחומי המכשור הרפואי והמוליכים למחצה. בנוסף, בכוונת קארדיאקסנס להמשיך לפעול להרחבת בסיס הנתונים הקליני של מוצריה באמצעות ניסויים קליניים ושיתופי פעולה עם מרכזים רפואיים בארץ ובעולם.

המידע שלעיל בדבר היעדים והאסטרטגיה של קארדיאקסנס והצפי לשנה הקרובה, מתבסס על הערכות ואומדנים סובייקטיביים של החברה או של קארדיאקסנס. המידע שפורט לעיל הינו בגדר הערכות ובגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך. הערכות אלו עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שהוערך, כתוצאה מגורמים שונים, לרבות גורמים אשר אינם בשליטת החברה ו/או התממשות אי אילו מגורמי הסיכון הנזכרים בסעיף 10.9 להלן.

9.15. לפרטים נוספים אודות חברת קארדיאקסנס ראו הערכת שווי ליום 31.12.2025 כאמור בתקנה 8ב(ט) לתקנות הדוחות המצורפת לחלק ד' לדוח תקופתי זה.

10. עניינים הנוגעים לפעילות החברה בכללותה

10.1. רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים

החברה התקשרה בהסכמי שכירות בסכומים לא מהותיים כמפורט בביאור 2 בדוחות הכספיים.

10.2. הון אנושי

החברה פועלת במטה מצומצם, ונכון למועד הדוח, בחברה אין עובדים למעט מנכ"ל החברה. ההתקשרות עם יו"ר הדירקטוריון הינה במתכונת של יחסי נותן שירותים. לפרטים נוספים, ראו תקנה 21 בפרק ד' להלן.

10.3. הון חוזר

נכון ליום 31 בדצמבר 2025, לחברה הון חוזר שלילי בסך של כ- 971 אלף ש"ח, לעומת הון חוזר ליום 31 בדצמבר 2024 בסך של כ- 90 אלף ש"ח.

להלן הרכב ההון החוזר לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2025 באלפי ש"ח:

<u>ליום 31 בדצמבר</u>			
<u>2024</u>		<u>2025</u>	
1,382		352	מזומנים ושווי מזומנים
16		50	פיקדון מוגבל בשימוש
186		332	חייבים ויתרות חובה
-			הלוואה לאחרים
-			השקעות בחברות פורטפוליו
(467)		(530)	ספקים ונותני שירותים
<u>(1,027)</u>		<u>(1,175)</u>	זכאים ויתרות זכות
<u>90</u>		<u>(971)</u>	סה"כ הון חוזר

10.4. מימון

10.4.1. כללי

פעילות החברה ממומנת בעיקר באמצעות גיוסי הון, מהלוואות מבעל השליטה, ומהכנסות המתקבלות משיווק הבדיקה הדיאגנוסטית ISO-PSA בישראל. בנוסף, החברה ממומנת ממימוש נכסים בגין חוב מפעילות נדל"ן היסטורית בה פעלה החברה.

10.4.2. הלוואות

להלן פירוט הלוואות בהן קשורה החברה מול צדדים אחרים:

תנאים	מועד פירעון	סה"כ (באלפי ש"ח)	הלוואה לזמן ארוך או קצר	ריבית/ הצמדה (אלפי ש"ח)	קרן (באלפי ש"ח)	גורם המלווה	צדדים להלוואה
צמודה לדולר בריבית שנתית של 7.5% במהלך שנת 2025 לא נעשו תשלומים על חשבון הלוואה.	החייבים אינם עומדים בפירעון. (*)	2,000	ז"א	2,000	-	החברה	אי.טי.אס התמחיות בע"מ – החברה

(*) ראו סעיף 10.7.1 להלן.

לפרטים אודות הלוואה וקו אשראי מבעל השליטה, ראו דוח מיידי מיום 19.2.2026 (אסמכתא: 2026-01-016167).

10.4.2.1. שיעורי ריבית ממוצעת להלוואות שהעמידה החברה

2024	2025	להלן פירוט שיעורי הריבית הממוצעת של הלוואות החברה בחלוקה להלוואות לזמן קצר/ארוך לשנים: 2024-2025
7.5%	7.5%	זמן ארוך

(*) נכון למועד הדוח התקופתי לחברה אין מסגרות אשראי.

10.5. מיסוי

לפרטים אודות דיני המס החלים על החברה, שומות מס סגורות והפסדים לצורכי מס ראו ביאור 14 א'-ד' לדוחות הכספיים.

10.6. השקעות והתקשרויות נוספות והסכמים מהותיים

10.6.1. אי.אפ.איי. הנדסה לכל בע"מ

10.6.1.1. E.F.A הינה חברת פורטפוליו המאוגדת בישראל, אשר הצטרפה בדצמבר 2018 לחממה הטכנולוגית eHealth Ventures במסגרת תכנית החממות של רשות החדשנות ובתמיכת שותפי החממה, לרבות קופת חולים מכבי, חברת מדיסון וחברת Amgen.

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

10.6.1.3. E.F.A מפתחת מערכת אבחון רפואית ניידת ונישאת המיועדת לביצוע בדיקות ספירת דם מלאה (Complete Blood Count – CBC) בנקודת הטיפול במטופל, (Point-of-Care) באמצעות דגימת דם קטנה מהאצבע וללא צורך בגישה למעבדה מרכזית.

המערכת מבוססת על שילוב של מספר טכנולוגיות, לרבות מיקרופלואידיקה, הדמיה מיקרוסקופית ואלגוריתמים לעיבוד וניתוח נתונים, ומיועדת לאפשר הכנת דגימת הדם וביצוע הבדיקה במקום, תוך קבלת תוצאות בתוך דקות.

המערכת מפותחת כפלטפורמה טכנולוגית אשר עשויה לאפשר בעתיד הרחבה לביצוע בדיקות נוספות מעבר לבדיקת ספירת דם מלאה (להלן: "מכשיר האבחון הנייד").

המערכת מיועדת לשימוש במסגרות רפואיות מבזרות, לרבות מרפאות קהילה, מרכזי רפואה דחופה, מרפאות ניידות ומוסדות סיעודיים.

10.6.1.4. ביום 11 במרץ 2019 התקשרה החברה עם E.F.A בהסכם השקעה (בסעיף זה - "הסכם ההשקעה"), במסגרתו השקיעה החברה סך כולל של 1 מיליון ש"ח (בסעיף זה "התמורה"), בתמורה להקצאת 1,934 מניות רגילות A של E.F.A, בהתאם לעמידת E.F.A באבני דרך. במועד השלמת העסקה העבירה החברה תשלום ראשון על חשבון התמורה בסך 300 אלפי ש"ח. במהלך חודש יוני 2019 עודכנה החברה כי הושלמה אבן הדרך השנייה שנקבעה בהסכם ההשקעה, לפיכך, בחודש יולי 2019 העבירה החברה ל-E.F.A סך של 200 אלף ש"ח, תשלום שני על חשבון התמורה שנקבעה בהסכם ההשקעה. במהלך חודש פברואר 2020 עודכנה החברה בדבר השלמת אבן הדרך השלישית שנקבעה בהסכם ההשקעה, לפיכך, במהלך חודש פברואר 2020 העבירה החברה ל-E.F.A סך של 300 אלף ש"ח, תשלום שלישי על חשבון התמורה שנקבעה

בהסכם ההשקעה.

יתרת התמורה בסך 200 אלף ש"ח הועברה בחודש פברואר 2021 ל-E.F.A בתשלום נוסף, בהתאם לעמידה באבן הדרך הרביעית והאחרונה.

10.6.1.5. ביום 13 באוגוסט 2020 התקשרה החברה עם E.F.A בהסכם השקעה נוסף (בסעיף זה - **"הסכם ההשקעה הנוסף"**), כחלק מסבב גיוס עם משקיעים נוספים, אשר נסגר בהיקף של כ-2.2 מיליון דולר ובשווי E.F.A של כ-8.2 מיליון דולר אחרי הכסף, במסגרתו השקיעה החברה סך כולל של 100 אלף דולר (בסעיף זה **"ההשקעה"**).

10.6.1.6. בשנת 2022 השלימה E.F.A סבב השקעה מסוג הון עתידי (SAFE) בסכום של כ-3.65 מיליון דולר, כאשר החברה השתתפה בסבב גיוס זה בסכום של כ-100 אלף דולר (כ-316.7 אלף ש"ח). להלן עיקרי תנאי ה-SAFE: (א) הסכם ה-SAFE כולל מנגנון המרה אוטומטי בקרות גיוסים מסוג מסוים, כפי שהוגדרו בהסכם, במחיר הנמוך מבין הנחה על מחיר המניה שנקבע בגיוס עם תקרת שווי שנקבעה; (ב) בקרות אירוע שינוי שליטה או IPO, תהיה החברה זכאית לבחור מבין: (1) לקבל את הגבוה מבין סכום השקעתה או סכום אחר שנקבע בהסכם; או (2) מקרים מסוימים להמיר את ה-SAFE ולקבל מניות במחיר המשקף שווי מסוים שהוגדר מראש בהסכם; ו- (ג) ככל ש-E.F.A תפורק, תהיה החברה זכאית לסכום השקעתה.

10.6.1.7. בחודש מאי 2022 קיבלה E.F.A אישור CE למכשיר ה-RevDx לביצוע בדיקות ספירת דם במכשיר נייד. נכון למועד הדוח, E.F.A השלימה את פיתוח הגרסה הראשונית של המוצר, פועלת לקידום פעילות מסחרית ראשונית במספר טריטוריות, וכן השלימה היערכות לקווי ייצור באמצעות קבלני משנה, לצורך ייצור והפצה של המכשיר בהתאם לצרכים המסחריים.

10.6.1.8. במהלך חודש מרץ 2024, E.F.A השלימה סבב השקעה בסכום של כ-3 מיליון דולר בתמורה להקצאת מניות בכורה A של E.F.A וכן כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות בכורה מסוג A-1 של E.F.A (**"סבב הגיוס הנוכחי"**). 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 אלף דולר ארה"ב. שווי E.F.A לפני הכסף במסגרת סבב הגיוס נקבע על סך של כ-10 מיליון דולר ארה"ב. הסכם ההשקעה של סבב הגיוס הנוכחי כולל מצגים ושיפויים כמקובל בסוג הסכמים זה וכן זכויות נוספות מקובלות למשקיעים. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי של החברה מיום 6.3.2024 (אסמכתא: 2024-01-022701).

10.6.1.9. במהלך חודש אוקטובר 2024, המירו משקיעים ב-E.F.A כתבי אופציות למניות בשווי של 1,125 אלף דולר. המרת האופציות בוצעה בהתאם לשווי

ההשקעה בסבב מחודש מרץ 2024.

10.6.1.10. למיטב ידיעת החברה, הפתרון שמפתחת E.F.A מיועד להרחיב את הנגישות לביצוע בדיקות ספירת דם מלאה (CBC), אשר נמנית עם הבדיקות הרפואיות הנפוצות ביותר בעולם, ומשמשת בין היתר לאבחון זיהומים, אנמיה והפרעות המטולוגיות שונות. בדיקת CBC נחשבת לאחת מבדיקות המעבדה הנפוצות ביותר בעולם ומהווה בדיקת קו ראשון לאבחון מגוון רחב של מצבים רפואיים.

בדיקה זו עשויה לסייע, בין היתר, להבחין בין זיהומים חידקיים לזיהומים ויראליים ובכך לצמצם שימוש יתר באנטיביוטיקה – תופעה בעלת השלכות בריאותיות משמעותיות בקנה מידה עולמי.

פלטפורמת הבדיקה של E.F.A מפותחת כך שתאפשר בעתיד הרחבה לבדיקות נוספות מעבר לבדיקת ספירת דם מלאה, לרבות אינדיקציות קליניות נוספות בתחום ההמטולוגיה והזיהומים.

נכון למועד דוח תקופתי זה, קיבלה E.F.A אישורים רגולטוריים לשיווק המוצר במספר טריטוריות, לרבות אישור CE באירופה ואישור רגולטורי בברזיל, והיא פועלת לקידום פעילות מסחרית ראשונית בשווקים אלה.

בנוסף, פועלת E.F.A לקידום פיילוטים עם שותפים מסחריים ולהתקשרויות עם מפיצים במדינות נוספות, לרבות בבריטניה ובאיטליה, וכן בוחנת אפשרות להגשת בקשה רגולטורית מסוג FDA 510(k) לשיווק המוצר בארצות הברית.

10.6.1.11. במהלך חודש מרץ 2025 החלה E.F.A בסבב גיוס הון בהיקף של כ-1.2 מיליון דולר ממשקיעים פנימיים וחיצוניים. תנאי הסבב קבעו כי מחיר המניה יהיה נמוך בכ-13% ממחיר המניה בסבב ההשקעה הקודם שהושלם בחודש מרץ 2024 (ראו סעיף 10.6.1.9 לעיל).

10.6.1.12. במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2025 החלה EFA בסבב השקעה נוסף מסוג הון עתידי (SAFE) בסכום של כ-866 אלפי דולר בו השתתפה החברה השתתפה בסכום של 40 אלף דולר ארה"ב. תנאי ה-SAFE כוללים מנגנון המרה בגיוס הון בסכום של לפחות 1 מיליון דולר ארה"ב, במחיר הנמוך מבין 90% ממחיר המניה הרגילה שנקבע בגיוס ההון או תקרת שווי של כ-6 מיליון דולר ארה"ב. במהלך הרבעון הראשון של שנת 2026 השלימה EFA גיוס הון בסך של כ-768 אלפי דולר. שווי E.F.A לפני הכסף במסגרת סבב הגיוס נקבע על סך של כ-5.8 מיליון דולר. במסגרת סבב ההשקעה, הסכם ההשקעה של סבב הגיוס הנוכחי כולל מצגים ושיפויים כמקובל בסוג הסכמים זה וכן זכויות נוספות מקובלות למשקיעים. בנוסף, במסגרת סבב השקעה זה הומרו

השקעות ה-SAFE שהושקעו ב-E.F.A במהלך הרבעון הרביעי 2025 בסך כולל של כ-866 אלפי דולר.

נכון למועד הדוח התקופתי, החברה מחזיקה בכ-3.85% מהון המניות המונפק והנפרע של E.F.A (כ- 3.55% בדילול מלא).

מובהר, כי אין וודאות שהצדדים יגיעו להסכמות לגבי התקשרות במזכר הבנות חדש או התקשרות בהסכם השקעה מחייב או כי E.F.A תצליח לגייס סכום כסף מהותי בתקופה הקרובה ממשקיעים אחרים, מה שעשוי להשפיע על היקף פעילותה, וכי המידע האמור בדוח זה, הינו בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר אין כל ודאות כי יתממש, כולו או חלקו, באופן האמור או בכל אופן אחר והוא עשוי להתממש באופן שונה מהותית מהמפורט לעיל. התקשרות במזכר הבנות חדש כפופה, בין היתר, להשלמת משא ומתן, חתימה על הסכם מחייב בקשר עם ביצוע השקעה וקבלת אישור האורגנים המוסמכים לכך והתקיימות התנאים המתלים שייקבעו בהסכם ההשקעה.

10.6.1.13. לאור העובדה כי E.F.A השלימה סבב השקעה שמאפשר לה לממן את פעילותה ותוכניותיה לשנת 2026, יתרת ההשקעה שוערכה בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025 והועמדה בהתאם לשווי ההוגן של החזקת החברה ב-E.F.A בהתבסס, בין היתר, על סבב ההשקעה האחרון שבוצע בחברה במהלך הרבעון הראשון של שנת 2026. בהתאם להערכת השווי האמורה, השווי ההוגן של החזקת החברה ב-E.F.A ליום 31 בדצמבר 2025 נאמד בכ-324 אלפי דולר (כ-1,034 אלפי ש"ח). בהתאם לכך, הכירה החברה בתקופת הדיווח בהפסד משערוך ההשקעה ב-E.F.A בסך של כ-1,001 אלפי ש"ח, ומהתאמות הנובעות משינויי שער החליפין של הדולר בתקופת הדיווח בסך של כ-274 אלפי ש"ח.

הערכות E.F.A באשר לביצוע או השלמת הניסויים, תוצאות הניסויים, קבלת אישורים ו/או היתרים נדרשים, התקשרויות בהסכמים עם צדדים שלישיים ו/או שיתופי פעולה, לרבות המידע המפורט לעיל בדבר השימוש האפשרי במוצר E.F.A הן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות שנמסרו לחברה נכון למועד דוח תקופתי זה ואין כל וודאות כי מידע זה יתממש, כולו או חלקו.

10.6.2. נרווי בע"מ

10.6.2.1. נרווי הינה חברת פורטפוליו המאוגדת בישראל אשר הוקמה ב-1 בינואר 2020. בעלי מניותיה כוללים, בין היתר, את eHealth Ventures (EHV), שירותי בריאות כללית (באמצעות מור יישומים), זרוע מסחור הידע של קופ"ח כללית).

10.6.2.2. נרווי הינה חברת הזנק המתמחה בפיתוח פתרונות רפואיים חדשניים

מבוססי בינה מלאכותית (AI) בתחום הנירופיזיולוגיה התוך-ניתוחית (IONM). בתוך כך, נרוויו מפתחת פלטפורמת תוכנה מבוססת AI המיועדת לשפר את יכולת הניטור במהלך ניתוחים ולסייע במניעת פגיעות במערכת העצבים, אשר עלולות להוביל לשיתוק או לחסכים נירולוגיים משמעותיים.

10.6.2.3. על-פי הערכות שוק שנמסרו לחברה על ידי נרוויו, השוק העולמי הרלוונטי לפתרונות ניטור נירופיזיולוגי תוך-ניתוחי ולמערכות תומכות החלטה מבוססות AI נאמד במיליארדי דולרים, ומאופיין בצמיחה שנתית מתונה. להערכת נרוויו, השוק מאופיין במחסור באנשי מקצוע מיומנים, בעלויות שירות גבוהות ובפערי נגישות, באופן היוצר צורך בפתרונות תוכנה מבוססי AI שיסייעו בהרחבת הנגישות ובשיפור היעילות התפעולית של שירותי הניטור התוך-ניתוח.

10.6.2.4. ביום 30 בדצמבר 2020 התקשרה החברה בהסכם השקעה, במסגרתו השקיעה החברה בנרוויו סכום כולל של 650 אלף ש"ח, שחלקו מותנה בעמידה באבני דרך שסוכמו בין הצדדים, בתמורה להקצאת מניות רגילות מסוג א' של נרוויו המהוות נכון לאותו מועד כ-6.6% מהונה המונפק והנפרע של נרוויו.

בנוסף, לחברה ניתנה אופציה להשקיע סכום נוסף של 350 אלף ש"ח לתקופה של 36 חודשים ממועד החתימה על ההסכם, בתמורה למניות רגילות של נרוויו, לפי מחיר מניה של כ-0.67 ש"ח, המשקף לנרוויו שווי של 10.4 מיליון ש"ח לפני הכסף. אופציה זו פקעה ללא מימוש מצד החברה.

10.6.2.5. ביום 2 ביוני 2021 עודכנה החברה כי הושלמה אבן דרך שנקבעה בהסכם ההשקעה, הכוללת השלמת מחקר נתונים רטרוספקטיבי אשר כלל עיבוד של מקרי ניתוחים מנוטרים, וכי נרוויו החלה בניסוי קליני ראשון. לפיכך, העבירה החברה לנרוויו סך של 200 אלף ש"ח כתשלום שני על חשבון התמורה שנקבעה בהסכם ההשקעה. זאת, לאחר שבסמוך לאחר החתימה על הסכם ההשקעה העבירה החברה לנרוויו 250 אלף ש"ח.

10.6.2.6. בחודש ינואר 2022, נרוויו השלימה את עמידתה באבן הדרך השנייה, שכללה את תחילת ביצועו של ניסוי קליני נוסף, שהתקיים בבית החולים אסותא רמת החייל החל מאוקטובר 2021. הניסוי הושלם במהלך שנת 2023, ותוצאותיו הצביעו על השלמת ניתוח הנתונים והוכחת היתכנות, כאשר דיוק המערכת עמד על מעל ל-80%. בהתאם לכך, העבירה החברה לנרוויו סך של 200 אלף ש"ח ובכך הושלמה ההשקעה הכוללת בסך 650 אלף ש"ח.

10.6.2.7. בחודש פברואר 2022 התקשרה נרוויו בהסכם השקעה מסוג SAFE עם EHV, במסגרתו הושקעו בנרוויו כ-400 אלף דולר.

10.6.2.8. ביום 26 ביולי 2022 התקשרה נרוויו בהסכם השקעה עם מדיפרס בריאות – שותפות מוגבלת, שיחידות ההשתתפות שלה נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ ("השותפות" ו-"הסכם ההשקעה", בהתאמה). במסגרת

הסכם ההשקעה, השקיעה השותפות סך של 300,000 דולר ארה"ב בתמורה להקצאת מניות בכורה מסוג A1 של נרוויו, וזאת לפי שווי חברה של נרוויו של כ-7.5 מיליון דולר לפני הכסף. יובהר, כי התקשרותה של מדיפרס בהסכם ההשקעה בוצעה במסגרת סבב גיוס זה של נרוויו בסכום של עד 2.5 מיליון דולר, במסגרתו הונפקו גם המניות בגין השקעת ה-SAFE של EHV מחודש פברואר 2022, כאמור לעיל. במהלך החודשים יולי ואוגוסט 2022 הושקע בנרוויו סכום נוסף של כ-100 אלף דולר על ידי משקיעים חיצוניים, במסגרת סבב השקעה זה. במהלך שנת 2023 ובחודש ינואר 2024 הושקע סכום נוסף של כ-1.4 מיליון דולר, ובכך הושלם סבב הגיוס הנוכחי, כך שבסך הכל גויסו במסגרת סבב גיוס זה כ-2.2 מיליון דולר.

10.6.2.9. במהלך חודש אוגוסט 2024 החלה נרוויו בסבב גיוס נוסף, במסגרתו גייסה תחילה סך של כ-500 אלף דולר ממשקיע קיים, בתמורה להקצאת מניות בכורה של נרוויו לפי שווי חברה של כ-15 מיליון דולר ארה"ב לפני הכסף. בהמשך לכך, במהלך החודשים שלאחר מכן ועד לחודש ספטמבר 2025 גייסה נרוויו סכומים נוספים ממשקיעים קיימים במסגרת אותו סבב גיוס. בסך הכול גויסו במסגרת סבב זה כ-1.7 מיליון דולר ארה"ב. הסכמי ההשקעה במסגרת הסבב כוללים מצגים, התחייבויות וזכויות מקובלות למשקיעים בעסקאות מסוג זה, לרבות זכויות הנלוות למניות בכורה.

10.6.2.10. במהלך חודש נובמבר 2025 גייסה נרוויו סך של 500 אלף דולר ממשקיע קיים באמצעות מכשיר השקעה מסוג SAFE תנאי ה-SAFE-כוללים מנגנון המרה אוטומטי בקורות גיוס הון מזכה, במחיר המשקף את הנמוך מבין הנחה של 25% על מחיר המניה בגיוס ההון המזכה או שווי חברה של 8 מיליון דולר ארה"ב.

10.6.2.11. במהלך החודשים פברואר ומרץ 2026 התקשרה נרוויו בהסכמי SAFE נוספים עם משקיע קיים, בהיקף מצטבר של כ-990 אלף דולר, הכוללים מנגנון המרה אוטומטי בגיוס הון מזכה, לפי הנמוך מבין הנחה של 25% על מחיר המניה בגיוס ההון המזכה או שווי חברה של 5 מיליון דולר ארה"ב. חלק מההשקעה צפוי להיות מוזרם בתשלומים בהתאם לתנאי ההסכמים.

10.6.2.12. במסגרת הערכת השווי שבוצעה להחזקות החברה בחברת נרוויו, נקבע השווי ההוגן של החזקת החברה בנרוויו בהתבסס, בין היתר, על סבב ההשקעה מסוג SAFE האחרון שבוצע בנרוויו במהלך נובמבר 2025 ופברואר ומרץ 2026. בהתאם להערכת השווי האמורה, השווי ההוגן של החזקת החברה בנרוויו ליום 31 בדצמבר 2025 נאמד בכ-456 אלפי ש"ח. בהתאם לכך, הכירה החברה בתקופת הדיווח בהפסד משערון ההשקעה בנרוויו בסך של כ-789 אלפי ש"ח, ומהפסד בסך כ-178 אלפי ש"ח הנובע מהתאמות משינויי שער החליפין של הדולר בתקופת הדיווח.

10.6.2.13. נכון למועד דוח תקופתי זה, החברה מחזיקה בכ-4.29% מהון המניות המונפק והנפרע של נרווי (כ-3.61% בדילול מלא).

10.6.2.14. במהלך שנת 2024 הקימה נרווי חברת בת בארצות הברית ומינתה מנכ"ל אמריקאי לצורך הובלת הפעילות העסקית והקלינית בשוק האמריקאי. במסגרת פעילות זו פועלת נרווי לקידום שיתופי פעולה עם שחקנים אסטרטגיים בתחום המכשור הרפואי והטכנולוגיה הרפואית, לרבות בחינת שיתופי פעולה טכנולוגיים ואינטגרציה עם מערכות ניטור נירופיזיולוגי קיימות. במהלך השנה הקרובה מתכננת נרווי להמשיך ולהרחיב את פעילותה העסקית והקלינית בארצות הברית ובאירופה, בין היתר באמצעות קידום פיילוטס וניסויים קליניים עם מרכזים רפואיים ושותפים תעשייתיים, פיתוח והטמעה של מודל עסקי מבוסס תוכנה (Software as a Service – SaaS) וכן קידום התקשרויות מסחריות אפשריות עם יצרני מכשור רפואי וגורמי הפצה. בנוסף, בוחנת נרווי את קידום ההליך הרגולטורי בארצות הברית לצורך הגשת בקשה לאישור מסוג FDA 510(k) עבור הדור הראשון של המערכת. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 27.7.2022 (אסמכתא: 2021-01-0349032022-01-095770) המובא על דרך ההפניה.

הערכות נרווי באשר לביצוע או השלמת הניסויים, תוצאות הניסויים, קבלת אישורים ו/או היתרים נדרשים, התקשרויות בהסכמים עם צדדים שלישיים ו/או שיתופי פעולה, לרבות המידע המפורט לעיל בדבר השימוש האפשרי במוצר נרווי הן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות שנמסרו לחברה נכון למועד דוח תקופתי זה ואין כל וודאות כי מידע זה יתממש, כולו או חלקו.

10.6.3. **חתימה על הסכם הפצה מחייב עם CD'X לשיווק בדיקות ה- CD'X SIA-based assay**

ראו סעיף 8.5.2 לעיל.

10.6.4. **הסכם תיווך להפצה של בדיקה דיאגנוסטית לסרטן של שלפוחית השתן**

במהלך חודש דצמבר 2023 חתמה החברה על הסכם תיווך להפצה של בדיקה דיאגנוסטית לסרטן של שלפוחית השתן (בסעיף זה – "הבדיקה") עם מפיק שהינו חברה ישראלית, בתמורה לעמלה שתחושב על בסיס מכירות בפועל של הבדיקה בישראל. נכון למועד פרסום דוח זה, החל השיווק של הבדיקה בישראל והעמלה שמגיעה לחברה בשלב זה אינה מהותית.

10.7. **הליכים משפטיים**

10.7.1. החברה העמידה בעבר הלוואה לחברת אי.טי.אס התמחויות בע"מ ("אי.טי.אס"). להבטחת פירעון הלוואה ניתנו לחברה בטוחות שונות, ובכלל זה ערבויות אישיות של מספר גורמים. בעקבות אי פירעון הלוואה פועלת החברה לגביית החוב במסגרת הליכים משפטיים שונים, לרבות הליכי הוצאה לפועל והליכי חדלות פירעון המתנהלים כנגד הערבים הלוואה.

נכון למועד הדוח, יתרת החוב בתיק ההוצאה לפועל בגין ההלוואה עומדת על סך של כ- 6.5 מיליון ש"ח, הכוללת קרן, הפרשי הצמדה, ריבית והוצאות. בדוחותיה הכספיים של החברה הוכרה בעבר עיקר יתרת החוב כחוב אבוד, ולפיכך יתרת ההלוואה המוצגת בדוחות הכספיים בסך כ- 2 מיליון ש"ח נמוכה מהותית מיתרת החוב הכוללת כאמור.

במסגרת ההליכים כאמור פועלת החברה למימוש נכסים של הערבים להלוואה, ובין היתר:

נכס מקרקעין במושב כפר ברוך - במסגרת הליכי חדלות פירעון של אחד הערבים להלוואה נמכר נכס מקרקעין במושב כפר ברוך בתמורה של כ-3.3 מיליון ש"ח נטו. יצוין כי הנכס אינו משועבד לטובת החברה, וזכויות החברה בקשר לתמורת המכר נובעות ממעמדה כנושה במסגרת ההליך המשפטי המתנהל נגד הערב. השלמת העסקה כפופה לתנאים נוספים המקובלים בעסקאות מסוג זה. התמורה צפויה להיות מחולקת בין הנושים בהתאם להוראות הדין והחלטות בית המשפט, באמצעות בעל התפקיד שמונה בהליך, ככל שלא יחולו עיכובים בלתי צפויים, החברה מעריכה כי השלמת העסקה צפויה במחצית השנייה של שנת 2026.

נכסים במושב בת-שלמה - ביחס למספר חלקות מקרקעין במושב בת-שלמה שבבעלות חלק מהערבים להלוואה נוהל הליך פירוק שיתוף במקרקעין. במסגרת ההליך נמכרו זכויות במקרקעין בתמורה של כ-4.95 מיליון ש"ח, וכן שתי חלקות נוספות שנמכרו בתמורה של כ-1.3 מיליון ש"ח וכ-450 אלפי ש"ח, בהתאמה. חלק מהעסקאות טרם הושלמו באופן סופי, ובחלק מהמקרים מתנהלים הליכים נוספים, לרבות בקשות לביטול עסקאות. סכומי העסקאות משקפים תמורה ברוטו בגין מכירת הנכסים, טרם ניכוי הוצאות ההליך, מיסים וחלוקה בין בעלי הזכויות.

נכס נוסף במושב בת-שלמה - לחברה ידוע כי ביחס לנחלה נוספת במושב בת-שלמה, אשר הזכויות בה מוחזקות על ידי אחד הערבים להלוואה ורעייתו (המשמשת אף היא כערה לחוב החברה), מתנהלים הליכי מימוש במסגרת הליך פשיטת רגל של הערב. במסגרת ההליך פועלים כונסי נכסים למכירת הזכויות בנחלה, והנכס הועמד למכירה במסגרת הזמנה להגשת הצעות לרכישתו. ככל שתתקבל תמורה ממכירת הנכס, היא תחולק בין הנושים בהתאם להחלטות בית המשפט ובהתאם לדין.

החברה ממשיכה לפעול למיצוי זכויותיה במסגרת ההליכים האמורים. להערכת יועציה המשפטיים של החברה, קיימת היתכנות לגבייה נוספת מהחייבים, בין היתר ממימוש נכסים כאמור, ואולם בשלב זה אין ביכולתה של החברה להעריך בוודאות את היקף התקבולים נטו אשר יתקבלו בפועל או את מועד קבלתם, בין היתר בשל התנאים להשלמת העסקאות, הליכים משפטיים תלויים ועומדים ואופן חלוקת התמורה בין הנושים.

המידע האמור לעיל ביחס להשלמת העסקאות, מועדי השלמתן והתקבולים האפשריים לחברה מהווה מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-

1968, המבוסס על הערכות החברה נכון למועד הדוח, ואין ודאות כי הערכות אלה יתמשו.

10.7.2. ביום 7 באוגוסט 2019 התקבלה דרישת תשלום מופנית לחברת "חיות טוביאס פיתוח והשקעות בע"מ" (להלן – "חיות טוביאס"), שמחצית ממניותיה מוחזקות על ידי החברה. עניינה של דרישת התשלום בסך של כ-3.5 מיליון ש"ח בגין דמי שימוש חורג בנכס בבני ברק (הידוע כ"בית סלעי"), וכן דמי היוון בסך של כ-1.9 מיליון ש"ח.

יצוין כי זכויות חיות טוביאס בנכס נמכרו זה מכבר לצדדים שלישיים, ואולם העסקאות טרם נרשמו ברשות מקרקעי ישראל, כך שחיות טוביאס עדיין רשומה כבעלת הזכויות בנכס.

ביום 6 בנובמבר 2019 הוגשה השגה שמאית על דרישת התשלום. ההשגה הראשונה נדחתה ברובה על ידי השמאי הממשלתי, ובעקבות זאת הוגשה השגה שנייה. ביום 13 באוגוסט 2025 הוכרעה ההשגה השנייה, במסגרתה התקבלו חלק מטענות חיות טוביאס, והתיק הועבר לרשות מקרקעי ישראל לצורך יישום ההחלטה והוצאת שובר תשלום.

בנוסף, טענות משפטיות מסוימות, לרבות טענות באשר להיקף השימושים החורגים ופרשנות חוזה החכירה, טרם הוכרעו והן צפויות להתברר מול רשות מקרקעי ישראל.

לטענת חיות טוביאס, אין היא אמורה לשאת בתשלומים האמורים, שכן חבויות אלה אמורות לחול על רוכשי הזכויות בנכס, לפחות ביחס לחלק מהשימושים ודמי ההיוון. כמו כן, קיימת מחלוקת בין חיות טוביאס לבין הרוכשים באשר לחלוקת האחריות לתשלום הסכומים הנדרשים במסגרת דרישת התשלום. נכון למועד הדוח, לא ניתן להעריך את היקף החבות הסופי של חיות טוביאס, אם בכלל, וכן את אופן חלוקת החיוב בין הצדדים ומהן ההשלכות, אם בכלל, על החברה. לפרטים נוספים ראו ביאור 10א' וביאור 5 בדוחות הכספיים של החברה.

10.8. יעדים, אסטרטגיה עסקית וצפי להתפתחות בשנה הקרובה

החברה בוחנת לאתר חברות מטרה בעלות פוטנציאל במטרה להרחיב במהלך שנת 2026 את פורטפוליו חברות המטרה המוחזקות על ידה בתחום הביומד, המדטק ומדעי החיים.

החברה פועלת במסגרת מעורבותה בחברות הפורטפוליו, בכדי להמשיך ולהשביח אותן על מנת לממש את אסטרטגיית ההשקעה של החברה ולהשיא ערך לבעלי מניותיה. בכוונת החברה להמשיך לפעול במבנה ארגוני רזה, המאפשר שמירה על מבנה הוצאות מצומצם ויעילות תפעולית, וזאת לצד המשך פיתוח פעילותה העסקית.

התיאור לעיל משקף את האסטרטגיה הנוכחית של החברה, אשר עשויה להשתנות מעת לעת, בהתאם להחלטות העסקיות שתתקבלנה בהנהלת ובדירקטוריון החברה. אין ביכולת החברה להעריך נכון למועד פרסום הדוח, את פוטנציאל המימוש של אסטרטגיית החברה הנוכחית, ואת השגת היעדים והאסטרטגיה, או אופן מימוש הפוטנציאל הגלום בהם בפועל, זאת, בשל גורמים שאינם בשליטת החברה, ובין היתר, גורמי הסיכון המתוארים להלן וגורמים רלוונטיים אחרים, כגון אי איתור חברות מטרה, אי איתור משקיעים מתאימים או אופן ההתפתחות בפועל של חברות המטרה או ההשקעה בה. יצוין, כי הערכות אלו, הינן בגדר מידע צופה פני עתיד,

כהגדרתו בחוק ניירות ערך. הערכות אלו מבוססות על תחזיות והערכות החברה, המתבססות על סמך נתוני עבר, כפי שהן נכון למועד פרסום הדוח. בהתאם, ההערכות האמורות עלולות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שנצפה.

10.9. דיון בגורמי סיכון

לחברה גורמי סיכון שונים המשפיעים על פעילותה, חלקם נובעים מהסביבה הכלכלית בה פועלת החברה וחלקם אינהרנטיים לתחום פעילותה של החברה. להלן יתוארו, להערכת החברה, גורמי הסיכון העיקריים המשפיעים על פעילותה, תוך התייחסות לתחום הפעילות של החברה.

10.9.1. סיכונים מקרו

10.9.1.1. המצב הביטחוני-מדיני והפוליטי בישראל - הדרדרות ו/או חוסר יציבות של

המצב הפוליטי והביטחוני בישראל (לרבות השפעת מלחמת "חרבות ברזל" ומבצע "שאגת הארי"), עלול להשפיע באופן שלילי על מצבן של החברות הפועלות בישראל. זאת, בין היתר, כתוצאה מחששם של משקיעים זרים להשקיע בחברות ישראליות או מחששם של חברות בינלאומיות להתקשר בהסכמים עם חברות ישראליות.

ההשקעה בחברות הפורטפוליו כרוכה ברמת סיכון גבוהה ומושפעת גם מהמצב הכלכלי והפוליטי/ביטחוני בארץ ומהמצב הכלכלי של חברות הטכנולוגיה בעולם. שינויים במצב הפוליטי/ביטחוני בארץ מרחיקים לעיתים מישראל משקיעים זרים, המהווים גורם חשוב בהשקעות בחברות מסוג זה. משבר עולמי בכלל, ומשבר עולמי בחברות טכנולוגיה בפרט, עלול לגרום לכך שחברות הפורטפוליו בישראל יתקשו למכור את מוצריהן, שעיקרם מיועד לשווקים בעולם, ויזדקקו לתמיכה כספית נוספת. כמו-כן, חלק מחברות הפורטפוליו עשויות לקבל תמיכה מאת רשות החדשנות במדינת ישראל. בעת משבר כלכלי בישראל, עלול לחול קיצוץ בתקציבים של רשות החדשנות, דבר שעשוי לפגוע בפעילות חברות אלו כאמור.

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

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

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

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

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

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

10.9.1.5. **מיתון או האטה כלכלית במשק** - למיתון, האטה ואי וודאות כלכלית במשק הישראלי והעולמי עשויות להיות השפעות מהותיות שליליות על המשק בכללותו ועל החברה בפרט, אשר יתבטאו, בין היתר בהשפעה לרעה על יכולתה של החברה לגייס הון נוסף העשוי להידרש להרחבת פעילותה, בשל התקשותה במציאת מקורות מימון למימון פעילויותיה השוטפות, וכן ייתכן וישפיעו לרעה על תנאי מימון. כמו כן, יתקשו חברות הפורטפוליו להתקשר עם חברות אחרות לצורך שיתופי פעולה, לרבות לצורך שיווק ומסחור מוצריהן.

10.9.2. סיכונים ענפיים

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

10.9.2.2. **סיכון בפעילות בינלאומית** - החזקה בחברות חוץ הפועלות בתחום מדעי החיים ומייעדות את מוצריהן ללקוחות בשוק הבינלאומי, חושפת את החברה לסיכונים שונים כגון אירועים בינלאומיים כלכליים, פוליטיים או גיאוגרפיים שליליים העשויים להשפיע לרעה על פוטנציאל הכנסות החברות המוחזקות ולפגוע במצב הכספי והעסקי ובתוצאות פעילותן, וכפועל יוצא מכך גם במצב הכספי ובתוצאות הפעילות של החברה. חלק מן הסיכונים בפעילות עסקית בינלאומית כוללים שינויים רגולטורים בלתי צפויים, תנודות בשערי החליפין, תחולה מקבילה וכפולה של חוקים שונים ממדינות שונות, הטלה של הגבלות ומחסומים, אי יציבות כלכלית ופוליטית ועוד.

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

פעילות בתחום הביומד, המכשור הרפואי ומדעי החיים כרוכה במרכיבי סיכון ואי-וודאות גבוהים ודורשת השקעת זמן ומשאבים ניכרים. על רקע היעדר הוודאות שחברות העוסקות בתחום יצליחו בפיתוח מוצריהן, בייצור מוצריהן, או בהשגת האישורים הרגולטוריים הדרושים לצורך שיווק מוצריהן ו/או בהחדרתם לשוק הרלבנטי וכן משום שפעילות המחקר והפיתוח של חברות הפועלות בתחום, ובייחוד אלו העוסקות בפיתוח מכשור רפואי, אורכת שנים רבות ודורשת כוח אדם איכותי. כל פרויקט לפיתוח מוצר כרוך במורכבות מדעית והנדסית, ומצריך ידע טכנולוגי נרחב לצורך פיתוח המוצר. היעדר של ידע טכנולוגי או עסקי עלול להוביל לעיכוב או כישלון בפיתוח המוצר. כן קיים סיכון כי לאחר השלמת הפיתוח, מתחרה עשוי לפתח מוצר בעל עליונות טכנולוגית ובכך לזכות ביתרון תחרותי. בנוסף, על רקע היעדר הוודאות כי חברות הפועלות בתחום זה יצליחו לעבור משלבי פיתוח לשלבי ייצור ושיווק, לרבות בניית כושר ייצור בהיקף מסחרי והקמת מערכי שיווק ומכירות, עלולה השקעת מרחביה בחברות אלה לרדת לטמיון.

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

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

קניין קיימות- עיקר פירות הפיתוח של חברות הפורטפוליו מתגבש לידי קניין רוחני שבבעלותן. היעדר הגנה של זכויות קניין רוחני אלו, הן בשל עלויות ההגנה והן בשל היעדר יכולת הגנה במקרים מסוימים, עשוי לגרוע מבלעדיותן של חברות הפורטפוליו במוצר שפיתחו, כתוצאה מכך לפגוע משמעותית בתוצאותיהן העסקיות ובהתאם גם בתוצאותיה העסקיות של השותפות. כמו-כן, עלול פיתוח של חברת הפורטפוליו לגרור הפרת זכויות קניין רוחני קיימות של צד שלישי.

10.9.3. סיכונים ספציפיים

10.9.3.1. **ביקוש למוצרי חברות הפורטפוליו**- אין כל ודאות כי מוצרי חברות הפורטפוליו יתקבלו בשוק.

10.9.3.2. **קושי במימוש השקעות**- השקעה בניירות ערך של חברות פורטפוליו הינה לעיתים תכופות השקעה בניירות ערך שאינם רשומים למסחר בבורסה. בשל כך, ייתכן ויהיה קושי למכור את ניירות הערך האמורים ו/או לממש אותם במידה וייווצר צורך.

10.9.3.3. **כישלון בזיהוי הזדמנויות עסקיות** - כישלון בזיהוי הזדמנויות עסקיות בהתאם לאסטרטגיה שהתווה דירקטוריון החברה, כמפורט בסעיף 2.5 לעיל. השקעה בחברות פורטפוליו הינה השקעה בסיכון גבוה בשל האפשרות שחברות אלו כאמור כלל לא יוכלו להשיג את מטרותיהן. הצלחתן של חברות הפורטפוליו תלויה ברמת הניהול של אותם תאגידי מטרה, באיכות כוח האדם המועסק בהם, במצב השווקים הבינלאומיים, באיכות הטכנולוגית של המוצרים המוגמרים אותם מפתחות חברות הפורטפוליו ובשינויים בהן, בכך שפיתוח המוצר לא ייתקל בקשיים ועיכובים הכרוכים בעלויות נוספות שהיקפן לא ניתן להערכה, וכן ביכולתן להחדיר מוצרים חדשים לשוק בתזמון ובמחיר נכון. לאחר שלב הפיתוח, על חברות הפורטפוליו להחדיר את מוצריהן לשוק ולהגביר את השימוש במוצרים האמורים, לרבות בדרך של שכנוע לקוחות ביתרונותיהם ויכולותיהם של המוצרים. כמו-כן, על חברות הפורטפוליו להמשיך ולשדרג את מוצריהן על מנת להגדיל ולעיתים אף לשמר את היתרונות הכלכליים והתפעוליים שלהן. אי הצלחתן של חברות הפורטפוליו להחדיר את המוצרים לשוק ולעמוד ביעדים האמורים עשויה לגרום לפגיעה משמעותית במכירותיהן של חברות הפורטפוליו וכתוצאה מכך לפגוע בתוצאות פעילותה של השותפות. בנוסף, על מנת לבצע חדירה מוצלחת לשווקים רבים, דרוש הון משמעותי, אותו לא תמיד עולה בידי חברת הפורטפוליו לגייס.

10.9.3.4. **השפעה מוגבלת על ניהול חברות המטרה** - החזקות החברה בחברות מטרה הינן החזקות מיעוט ולפיכך השפעתה של החברה על ניהול חברות המטרה הינה מוגבלת.

10.9.3.5. **צרכי מימון** - המשך פעילות החברה תלוי ביכולתה לגייס הון ו/או לממש את אחד או יותר מנכסיה. ככלל, מאופיינים שוקי ההון בתנודתיות גבוהה. שפל בשוקי ההון עשוי להקשות על ביצוע הנפקות, פרטיות או ציבוריות, של חברות הפורטפוליו. בנוסף לכך, הרעה במצב שוקי ההון בארץ ובעולם עשוי להשפיע לרעה על יכולתה של החברה עצמה לגייס מימון לכשיידרש לצורך פעילותה ופעילות חברות הפורטפוליו ולפיכך, להשפיע על תוצאותיה הכספיות. ראו גם סעיף 6.1 לעיל בדבר מצב השווקים.

10.9.3.6. **סיכוני סייבר ואבטחת מידע** - במהלך השנים האחרונות חל גידול משמעותי בעוצמת איומי הסייבר, הן מבחינת היקפם, הן מבחינת גורמי האיום והן בהיבטי תחכום וזמניות כלי התקיפה, כאשר מגמה זו צפויה להימשך גם בעתיד. "אירוע סייבר" משמעו אירוע אשר במהלכו מתבצעת תקיפת מערכות מחשב ו/או מערכות ותשתיות משובצות מחשב על ידי, או מטעם, גורם (חיצוני או פנימי) לחברה שבכוונתו להסב נזק לחברה (נזק – תוצאה בלתי רצויה, לרבות שיבוש והפרעה/השבתה של פעילות, גניבת נכס, איסוף מודיעין ופגיעה במוניטין/אמון הציבור). התרחשותו של אירוע סייבר עלולה לגרום

לחברה או לחברות מוחזקות שלה נזק כאמור לעיל, ובין היתר לפגוע בתוצאותיה העסקיות.

10.9.3.7. **תלות של חברות פורטפוליו ביזמים** - הידע שבבסיס פעילות המחקר בה משקיעות חברות הפורטפוליו נשען, במידה רבה, בדרך כלל, על הידע של יזמיהן, ועל יכולתם לממש ידע זה למוצרים. אם אותם יזמים יפסיקו את פעילותם בחברות הפורטפוליו, עלולה להיות לכך השפעה משמעותית על פעילותן של אותן חברות פורטפוליו, וכתוצאה מכך על תוצאותיה של החברה. עם זאת יובהר, כי עם התקדמות פיתוח הפרויקטים העומדים בבסיס חברות הפורטפוליו ועם הרחבת השדרה הניהולית והמקצועית של חברות הפורטפוליו, הולכת ופוחתת התלות האמורה.

10.9.4. **סיכום גורמי הסיכון**

להלן יסוכמו כלל גורמי הסיכון אשר פורטו לעיל, בטבלה המרכזת הבאה:

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

הערכת החברה בדבר גורמי הסיכון שלעיל ובכלל זאת מידת ההשפעה של גורמי הסיכון על החברה, כוללת מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על אינפורמציה הקיימת בחברה נכון למועד

הדו"ח, וכן כוללת הערכות או כוונות של החברה. החברה עשויה להיות חשופה בעתיד לגורמי סיכון נוספים, והשפעתו של כל גורם סיכון, אם יתממש, עשויה להיות שונה מהערכותיה של החברה.

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

לתקופה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025

בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ("תקנות הדוחות"), דירקטוריון מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ ("החברה") מתכבד בזאת להגיש את דוח הדירקטוריון של החברה לשנים עשר החודשים שנסתיימו ביום 31 בדצמבר 2025 ("תקופת הדוח"). דוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2025 סוקר את השינויים העיקריים בפעילות החברה והחברות המוחזקות המהותיות שלה בתקופת הדוח. דוח הדירקטוריון הינו חלק בלתי נפרד מהדוח התקופתי על כל חלקיו, ויש לקרוא את הדוח התקופתי כולו כמקשה אחת.

1. כללי

1.1. לתיאור עסקי החברה ועדכונים מרכזיים לחברות הפורטפוליו בתקופת הדוח, ראו פרק א' לדוח תקופתי זה.

1.2. בדוח רואה החשבון המבקר לדוחות הכספיים צוין כי "מבלי לסייג את חוות דעתנו הנ"ל, אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בביאור 1.ב. לדוחות הכספיים בדבר מצבה הכספי של החברה ותכניות ההנהלה בהקשר לכך. גורמים אלה, יחד עם גורמים נוספים המפורטים בביאור 1.ב., 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".

1.3. שנת 2025 התאפיינה בהמשך פעילות השקעה וניהול פורטפוליו בתחומי הביומד והמדטק, לצד סביבת מאקרו מאתגרת עבור חברות טכנולוגיה ומדעי החיים בישראל ובעולם. במהלך השנה המשיכה החברה לתמוך בחברות הפורטפוליו המרכזיות שלה, ובפרט בחברות CD'X וקארדיאקסנס, וכן השתתפה במספר סבבי השקעה בחברות פורטפוליו. שנת 2025 התאפיינה באתגרי מימון בענף ההון-סיכון בישראל ובעולם. התפתחויות מאקרו-כלכליות אלו הובילו, בין היתר, לכך שחברות טכנולוגיה ומדעי החיים נדרשו לעיתים להתפשר על שוויין לצורך גיוס הון, לעיתים ללא קשר להתפתחויות חיוביות ברמת המחקר והפיתוח, וחלקן אף התקשו בגיוס מקורות מימון לפעילותן השוטפת. מגמות אלה השפיעו גם על חברות הפורטפוליו של החברה, שנדרשו להתמודד עם סביבת מימון מורכבת יותר. כתוצאה מכך, נרשמו ירידות ערך בהשקעות החברה בקארדיאקסנס (לרבות הפחתה מהותית) וכן בחברות נרווי ו-EFA.

לצד האמור לעיל, בתקופת הדוח חל אירוע משמעותי בפעילות אחת מחברות הפורטפוליו המרכזיות של החברה. בחודש נובמבר 2025 קיבלה חברת CD'X אישור שיווק (Pre-Market Approval – PMA) מאת ה-FDA עבור ערכת בדיקת הדם IsoPSA המיועדת לסייע בקבלת החלטה בדבר ביצוע ביופסיה של הערמונית בקרב גברים עם רמות PSA מוגברות.

להערכת החברה, קבלת אישור ה-FDA מהווה אבן דרך משמעותית בפעילות CD'X שכן היא מאפשרת מעבר הדרגתי ממודל על ביצוע בדיקות במעבדת CD'X בלבד למודל מסחרי הכולל שיווק והפצה של ערכות בדיקה למעבדות קליניות בארצות הברית. בנוסף, אישור זה עשוי

לתמוך בהרחבת היקף המכירות של הבדיקה, בהתקשרויות עם שותפים אסטרטגיים בתחום הדיאגנוסטיקה, וכן ביצירת הזדמנויות להצפת ערך משמעותי בחברת CD'X לרבות באמצעות עסקאות אסטרטגיות, גידול בהכנסות או אפשרות להנפקה עתידית. עם זאת, פעילותן של חברות הפורטפוליו של החברה, ובכללן CD'X כפופה לרמת אי ודאות גבוהה המאפיינת את תחום מדעי החיים והביומד.

1.4. ביום 16 בדצמבר 2024, פרסמה החברה דוח הצעת מדף (כפי שתוקן ביום 17 בדצמבר, 2024), במסגרתו הציעה החברה בין 3,841,320 לבין 3,855,390 מניות רגילות ללא ערך נקוב של החברה, באמצעות 36,584 לבין 36,718 יחידות זכות. ביום 7 בינואר, 2025, פרסמה החברה תוצאות הנפקה, והודיעה כי נוצלו כ-24,120 יחידות זכות לרכישת 2,532,555 מניות רגילות של החברה, בתמורה לכ-1.67 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים, ראו דוחות מיידים מהימים 16 ו-17 בדצמבר, 2024 וה-7 בינואר, 2025 (מס' אסמכתאות: 2024-01-624795, 2024-01-624942 ו-2025-01-002678, בהתאמה) המובאים בדוח זה על דרך ההפניה.

1.5. ביום 10 ביולי 2025 פרסמה החברה דוח הצעת מדף, במסגרתו הוצעו לציבור עד 2,380,952 מניות רגילות של החברה במחיר של 0.84 ש"ח למניה. במסגרת המכרז שהתקיים, התקבלו 4 הזמנות לרכישת 1,583,448 יחידות, כאשר מחיר הסגירה ליחידה נקבע על 0.84 ש"ח. ההקצאה בוצעה בהתאם להוראות דוח הצעת המדף, והתמורה המיידית ברוטו לחברה הסתכמה בסך של כ-1.3 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים, ראו דוח מיידים מיום 10 ביולי, 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-051206), המובא בדוח זה על דרך ההפניה.

1.6. ביום 6 בינואר 2026 דיווחה הבורסה כי חל שיפור בנתונייה של החברה והיא עומדת בכללים על פי נתונים ליום 31.12.2025 ואינה מועמדת לעבור לרשימת השימור בשלב זה.

1.7. עדכונים מרכזיים לחברות הפורטפוליו במהלך תקופת הדוח:

1.7.1. להשקעות שביצעה החברה בתקופת הדוח בחלק מחברות הפורטפוליו, ראו פרק א' לדוח התקופתי.

1.7.2. חברת CD'X

במהלך תקופת הדוח נרשמו מספר התפתחויות מהותיות בפעילות CD'X:

1.7.2.1 ביום 28 בנובמבר 2025 קיבלה CD'X אישור שיווק (Pre-Market Approval – PMA) מאת ה-FDA עבור ערכת בדיקת הדם IsoPSA המיועדת לסייע בקבלת החלטה בדבר ביצוע ביופסיה של הערמונית בקרב גברים בני 50 ומעלה עם רמות PSA מוגברות.

1.7.2.2 בנוסף, במהלך חודש אוקטובר 2025 השלימה CD'X סבב גיוס הון נוסף ממשקיעים קיימים בהיקף של כ-14 מיליון דולר. החברה השתתפה בסבב ההשקעה בהיקף של כ-333 אלפי דולר בתמורה להקצאת מניות בכורה.

1.7.2.3 להערכת החברה, התקדמותה של CD'X ובפרט קבלת אישור ה-FDA לבדיקת IsoPSA עשויה לתמוך בהרחבת פעילותה המסחרית של החברה ובהגדלת פוטנציאל יצירת הערך בהשקעה, בין היתר באמצעות גידול

במכירות הבדיקה, התקשרויות עם שותפים אסטרטגיים בתחום הדיאגנוסטיקה הרפואית או אפשרות לאירוע נזילות עתידי. לפרטים נוספים ראו סעיף 8 בפרק א' לדוח התקופתי.

1.7.3. חברת קארדיאקסנס

במהלך תקופת הדוח נרשמו מספר התפתחויות מרכזיות בפעילות קארדיאקסנס :

1.7.3.1 במהלך שנת 2025 החלה קארדיאקסנס בסבב השקעה חדש במסגרתו הונפקו מניות בכורה מסוג B לפי שווי חברה של כ-20 מיליון דולר. עד לחודש פברואר 2026 הושקעו במסגרת סבב זה סכומים בהיקף כולל של כ-7.4 מיליון דולר, במסגרת סבב ההשקעה השתתפה החברה והשקיעה סכום כולל של כ-350 אלפי דולר (100 אלף דולר בחודש אפריל 2025 ו-250 אלף דולר בחודש יולי 2025).

1.7.3.2 במהלך חודש אוקטובר 2025 חתמה קארדיאקסנס על הסכם שיתוף פעולה הנדסי עם חברה גלובלית בתחום המוליכים למחצה, במסגרתו מספקת קארדיאקסנס שירותי הנדסה לצורך אינטגרציה של שבב המפותח על-ידי אותה חברה, תיקוף ומוכנות רגולטורית לשימוש במכשירים לבישים בדרגה רפואית. בהתאם להסכם, השירותים צפויים להינתן בשלבים עד לחודש יוני 2026, בתמורה כוללת של עד כ-2 מיליון דולר, בכפוף לעמידה באבני דרך שנקבעו בהסכם.

1.7.3.3 במהלך תקופת הדוח ביצעה קארדיאקסנס התאמות במבנה ההוצאות שלה, לרבות צמצום כוח האדם והפחתת קצב שריפת המזומנים, במטרה להאריך את משך הפעילות הקיים של החברה.

1.7.3.4 בהתאם למפורט בפרק א', קארדיאקסנס פועלת לקידום מסחור הטכנולוגיות שפיתחה בתחום הניטור הרפואי באמצעות מכשירים לבישים, לצד הרחבת פעילותה העסקית באמצעות שיתופי פעולה אסטרטגיים עם חברות בינלאומיות בתחומי הטכנולוגיה, המכשור הרפואי והמוליכים למחצה.

לשנה הקרובה צפויה קארדיאקסנס להתמקד, בין היתר, בהמשך פיתוח הדור הבא של השעון הרפואי שלה (CardiacSense Watch v13) בקידום פיתוח יכולות לניטור לחץ דם ללא שרוול ובהתקדמות בהליכים רגולטוריים רלוונטיים, בפיתוח רכיב (SOM) System-on-Module לשילוב טכנולוגיית החברה בפלטפורמות חומרה נוספות ובהעמקת שיתופי פעולה עם חברות טכנולוגיה בינלאומיות.

1.7.4. חברת EFA

במהלך תקופת הדוח ולאחריה נרשמו מספר התפתחויות בפעילות EFA :

1.7.4.1. במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2025 בוצעו ב-EFA השקעות באמצעות מכשיר השקעה מסוג SAFE בסך כולל של כ-866 אלפי דולר. במסגרת השקעה

זו השתתפה החברה והשקיעה סכום של כ-40 אלפי דולר.

1.7.4.2. במהלך הרבעון הראשון של שנת 2026 השלימה EFA סבב גיוס הון בהיקף של כ-768 אלפי דולר, לפי שווי חברה לפני הכסף של כ-5.8 מיליון דולר. במסגרת סבב זה הומרו גם השקעות ה-SAFE-שבוצעו ב-EFA-במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2025. הסכם ההשקעה כולל מצגים, שיפויים וזכויות למשקיעים כמקובל בהסכמי השקעה מסוג זה.

1.7.4.3. במהלך התקופה המשיכה EFA בפיתוח ובקידום הפלטפורמה הטכנולוגית שלה RevDx המיועדת לביצוע בדיקות המטולוגיה מהירות באמצעות מכשיר נייד לבדיקות Point-of-Care.

בהתאם למפורט בפרק א', במהלך השנה הקרובה צפויה EFA להתמקד בהמשך פיתוח הפלטפורמה והרחבת יכולותיה, בקידום פעילות מסחר והרחבת שיתופי פעולה עם מפיצים ושותפים אסטרטגיים, וכן בהמשך קידום הפעילות הקלינית והרגולטורית הנדרשת לצורך הרחבת השימוש במוצריה.

1.7.5. חברת נרווי

במהלך תקופת הדוח ולאחריה נרשמו מספר התפתחויות בפעילות נרווי :

1.7.3.5. במהלך חודש נובמבר 2025 גייסה נרווי סכום של כ-500 אלפי דולר ממשקיע קיים באמצעות מכשיר השקעה מסוג SAFE הכולל תקרת שווי (Valuation Cap) של כ-8 מיליון דולר.

1.7.3.6. במהלך שנת 2026 התקשרה נרווי בהסכמי השקעה נוספים באמצעות מכשיר השקעה מסוג SAFE, במסגרתם גויס סכום כולל של כ-990 אלפי דולר. הסכמים אלו כוללים תקרת שווי (Valuation Cap) של כ-5 מיליון דולר. חלק מההשקעה צפוי להיות מוזרם בתשלומים בהתאם לתנאי ההסכמים.

בהתאם למפורט בפרק א', במהלך השנה הקרובה צפויה נרווי להתמקד בהמשך פיתוח הטכנולוגיה והמערכת שהיא מפתחת, בקידום פעילות המחקר והפיתוח וביצוע ניסויים ופיילוטים עם גורמים רפואיים, וכן בקידום פעילות העסקית ושיתופי פעולה עם גורמים בתעשיית המכשור הרפואי. בנוסף, צפויה נרווי להמשיך לפעול לגיוס מקורות מימון נוספים לצורך המשך פעילותה ופיתוח מוצריה.

1.7.6. להערכות שווי של חברות פורטפוליו עיקריות, ראו נספח לדוח התקופתי.

1.8. השפעת אינפלציה ועליית ריבית¹

האינפלציה בשנת 2025 עמדה על כ-2.7% בארה"ב. בישראל, האינפלציה התמתנה ועמדה על כ-2.5% בשנת 2025. נכון למועד הדוח, ריבית בנק ישראל עומדת על 4%, לאחר כשתי הורדות ריבית של 0.25% כל אחת. שיעור האינפלציה השנתי בישראל צפוי לעמוד על כ-1.7% בשנת

¹ התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר, ינואר 2026 : <https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/5-1-25a>

2026 ועל כ-2.0% בשנת 2027. תחזית הצמיחה עודכנה על-ידי בנק ישראל ל-5.2% בשנת 2026, ו-4.3% בשנת 2027. יצוין כי התחזית גובשה לאחר כניסתה לתוקף של הפסקת האש בחודש אוקטובר 2025, על רקע משק המאופיין בעודפי ביקוש ובשוק עבודה הדוק.

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.

נכון למועד הדוח, לחברה אין הלוואות ו/או קווי אשראי המושפעים מעליית הריבית. החברה מממנת את פעילותה בעיקר מיתרות מזומנים שגויסו ומהלוואות מבעל השליטה.

1.9. מלחמת "חרבות ברזל", מבצע "עם כלביא" ומבצע "שאגת הארי"

ביום 7 באוקטובר 2023 הותקפה מדינת ישראל, ובעקבות זאת הכריזה ממשלת ישראל על מלחמת "חרבות ברזל", שהובילה להסלמה במספר חזיתות. ביום 13 ביוני 2025 החל מבצע "עם כלביא" במסגרת המערכה מול איראן, הוכרז מצב מיוחד בעורף והוטלו מגבלות שונות שפגעו בפעילות העסקית במשק. ביום 24 ביוני 2025 הוכרזה הפסקת אש בין ישראל לאיראן.

השפעת המלחמה ניכרת בין היתר בהגבלות אזרחיות, גיוס מילואים ובתנודתיות בשווקים הפיננסיים בישראל, לרבות הורדות דירוג אשראי. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים נחתמו הסכמי הפסקת אש בחזית הדרומית והצפונית, אולם ביום 28 בפברואר 2026 החל מבצע "שאגת הארי" במסגרת מערכה נוספת מול איראן והפרת הפסקת האש בחזית הצפונית.

נכון למועד אישור דוח זה, אין ביכולתה של החברה להעריך באופן מהימן את היקף ההשפעה העתידית של המלחמה ו/או התפתחויות בטחוניות נוספות על פעילותה, בין היתר בשל חוסר הוודאות ביחס למשך ועוצמת הלחימה והשלכותיה. החברה עוקבת אחר ההתפתחויות והשפעתן, ובכלל זה סיכונים אפשריים לגיוס הון, להתקשרויות עם לקוחות וספקים, לסגירת עסקאות ולביצוע עסקאות מימוש, ותפעל בהתאם להתפתחויות.

2. המצב הכספי

להלן נתונים עיקריים מהדוחות הכספיים של החברה על המצב הכספי, ליום 31.12.2024 וליום 31.12.2025 (באלפי ש"ח):

הסבר לשינויים	31 בדצמבר 2024 (באלפי ש"ח)	31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח)	נכסים
עיקר השינוי נובע ממזומנים ששימשו לפעילות שוטפת בסך כ-1,524 אלפי ש"ח, מהשקעות בחברות פורטפוליו בסך של כ-2,445 אלפי ש"ח, ומנגד מהלוואה שהתקבלה מבעל השליטה בסך כ-756 אלפי ש"ח וגיוס הון שבוצע בסך 2,217 אלפי ש"ח.	1,382	352	מזומנים ושווי מזומנים
	16	50	פקדון מוגבל בשימוש
עיקר היתרה הינה בגין הכנסות לקבל ממכירות קיטים.	186	332	חייבים ויתרות חובה

	1,584	734	סה"כ נכסים שוטפים
	2,000	2,000	הלוואה שניתנה
ההפרש בגין ירידת ערך באופציות סילריה	180	-	נכס פיננסי אחר הנמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
עיקר השינוי נובע מירידות ערך ההשקעה בקארדיאקסנס בסך כ-4 מיליון ש"ח, בנרוויי בסך כ-0.8 מיליון ש"ח וב-EFA בסך כ-1 מיליון ש"ח; וכן מירידת ערך שנובעת מהפרשי שער לכלל החברות בסך כ-2.8 מיליון ש"ח. מנגד השקעות שבוצעו בחברת CD'X בסך כ-1.1 מיליון ש"ח ובקארדיאקסנס בסך כ-1.2 מיליון ש"ח.	21,121	15,098	השקעות בחברות פורטפוליו
	8	1	רכוש קבוע, נטו
	23,309	17,099	סה"כ נכסים שאינם שוטפים
	24,893	17,833	סה"כ נכסים

הסבר לשינויים	31 בדצמבר 2024 (באלפי ש"ח)	31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח)	התחייבויות
	467	530	ספקים ונותני שירותים
עיקר השינוי עקב צבירת הפרשי שכר בגין הפחתה של התשלומים בפועל למנכ"ל החברה ויו"ר הדירקטוריון בסך כ-227 אלפי ש"ח. בנוסף, יתרת הלוואה שניתנה לחברה מבעל השליטה בסך 751 אלפי ש"ח.	1,027	1,926	זכאים ויתרות זכות
	1,494	2,456	סה"כ התחייבויות שוטפות
	23,399	15,377	סה"כ הון
	24,893	17,833	סה"כ התחייבויות והון

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

3. תוצאות הפעילות לתקופת הדוח

הסבר לשינויים	שינוי ב- % בין 2023 ל-2024	הסבר לשינויים	שינוי ב- % בין 2024 ל-2025	31 בדצמבר 2023 (באלפי ש"ח)	31 בדצמבר 2024 (באלפי ש"ח)	31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח)	
רווח לשנת 2024 נובע מהפרשי שער בהשקעה ב-CD'X.	(96%)		—	1,723	71	-	רווח משינוי בשווי הוגן של השקעות בחברות פורטפוליו
ריבית מפיקדונות ושערוך הפיקדון והכנסות מהפרשי שער.	(65%)	ריבית מפיקדונות ושערוך הפיקדון והכנסות מהפרשי שער.	14%	143	49	69	הכנסות מימון

הסבר לשינויים	שינוי ב- % בין 2023 ל- 2024	הסבר לשינויים	שינוי ב- % בין 2024 ל-2025	31 בדצמבר 2023 (באלפי ש"ח)	31 בדצמבר 2024 (באלפי ש"ח)	31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח)	
עיקר ההכנסות בשנת 2024 נובעות מביטול הפרשה לירידת ערך בהלוואה לאחרים בסך כ- 1.5 מיליון ש"ח.	457%	עיקר ההכנסות בשנת 2024 נובעות מביטול הפרשה לירידת ערך בהלוואה לאחרים בסך כ- 1.5 מיליון ש"ח.	527%	317	1,825	346	הכנסות אחרות
			—	2,183	1,945	415	סה"כ הכנסות
עיקר העלייה בשנת 2024 בגין מרכיב ההטבה בתשלום מבוסס מניות בסך כ- 811 אלפי ש"ח לעומת סך של כ- 216 אלפי ש"ח בשנת 2023.	19%	עיקר הירידה בשנת 2025 בגין מרכיב ההטבה בתשלום מבוסס מניות בסך כ- 811 אלפי ש"ח ב 2024 לעומת סך של כ- 1 אלפי ש"ח בשנת 2025.	—	(2,386)	(2,830)	(1,915)	הוצאות הנהלה וכלליות
עיקר ההפסד נובע מירידות ערך ההשקעה בקארדיאקסנס בסך כ- 4.4 מיליון ש"ח, באוקון בסך כ- 1.1 מיליון ש"ח וב- EFA בסך כ- 0.4 מיליון ש"ח.	(82%)	עיקר השינוי נובע מירידות ערך ההשקעה בקארדיאקסנס בסך כ- 4 מיליון ש"ח, בניריוו בסך כ-0.8 מיליון ש"ח וב- EFA בסך כ- 1 מיליון ש"ח; וכן מירידת ערך שנובעת מהפרשי שער לכלל החברות בסך כ-2.8 מיליון ש"ח.	—	(16,026)	(6,025)	(8,466)	הפסד משינוי בשווי הוגן של ההשקעות בחברות פורטפוליו
	—		—	(2)	(3)	(14)	הוצאות מימון
	—	ירידת ערך אופציות סילריה	—	-	(60)	(180)	הוצאות אחרות
	—		—	(18,414)	(8,918)	(10,575)	סה"כ הוצאות
	—		—	(16,231)	(6,973)	(10,160)	הפסד (רווח)
	—		—	(16,231)	(6,973)	(10,160)	סה"כ הפסד (רווח) כולל לשנה

4. נזילות ומקורות מימון

למועד פרסום דוח זה, החברה מימנה את פעילותה השוטפת בעיקר באמצעות גיוסי הון משנים קודמות, לרבות הנפקת זכויות שהושלמה ביום 7 בינואר, 2025 ולרבות הצעת מניות לציבור במסגרת תשקיף מדף שהושלמה ביום 10 ביולי, 2025, כאמור בסעיף 1.5 לעיל.

כמו כן, במהלך תקופת הדוח, מר אילן גולדשטיין, בעל השליטה בחברה, העמיד לחברה הלוואה ומסגרת אשראי. לפרטים נוספים, ראו תקנה 22 בפרק ד' להלן.

לכספים שהחברה עתידה לקבל מממוש נכסים של חייבים/ערבים בגין הלוואות שהעניקה בעבר, ראו סעיף 10.7 בפרק א' לדוח התקופתי.

לתקופת הדוח מסווגות התחייבויות החברה לזמן קצר. יתרת התחייבויות אלו מסתכמות בסך כ- 2,456 אלפי ש"ח ולא קיימות התחייבויות לזמן ארוך.

לפרטים אודות מצבה הכספי של החברה ולהערת "עסק חיי" שנרשמה בחוות הדעת בדוחות הכספיים, ראו ביאור 1ב' לפרק ג' (הדוחות הכספיים) בדוח תקופתי זה.

הסבר לשינויים בין 2023 ל-2024	הסבר לשינויים בין 2024 ל-2025	31 בדצמבר 2023 (באלפי ש"ח)	31 בדצמבר 2024 (באלפי ש"ח)	31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח)	
בשנת 2024 חלה ירידה בהוצאות ביחס לשנת 2023; בתקבולים ממכירת קיטים כ- 392 אלפי ש"ח בשנת 2023 לעומת כ- 331 אלפי ש"ח בשנת 2024; כמו כן, עקב צבירת הפרשי שכר בגין הפחתה של התשלומים בפועל למנכ"ל החברה ויו"ר הדירקטוריון) בשנת 2024 בסך של כ- 216 אלפי ש"ח לעומת 160 אלפי ש"ח בשנת 2023.	עיקר סעיפי ההוצאות השוטפים בשנת 2025 היו ללא שינוי מהותי משנת 2024.	(1,570)	(1,460)	(1,456)	תזרימי מזומנים ששימשו לפעילות שוטפת

הסבר לשינויים בין 2023 ל- 2024	הסבר לשינויים בין 2024 ל- 2025	31 בדצמבר 2023 (באלפי ש"ח)	31 בדצמבר 2024 (באלפי ש"ח)	31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח)	
השינוי נובע פיקדון מוגבל	בשנת 2025 החברה השקיעה 1,210 אלפי ש"ח בקארדיאקסנס, 1,105 אלפי ש"ח ב- CD'X ו- 128 אלפי ש"ח ב- EFA	(306)	(16)	(2,477)	תזרימי מזומנים ששימשו לפעילות השקעה
הסכום בשנת 2024 נובע מסכומים שהתקבלו עוד בשנת 2024 בגין הנפקת הזכויות שהושלמה בחודש ינואר 2025.	בינואר 2025, החברה גייסה כ-1 מיליון ש"ח נטו. במהלך חודש יולי 2025 גייסה החברה סך של כ-1.3 מיליון ש"ח, באמצעות הנפקה של מניות. בנוסף, לחברה ניתנה הלוואה מבעל שליטה בסך 756 אלפי ש"ח בחודש ספטמבר 2025.	(22)	662	2,903	תזרימי מזומנים שנבעו (שימוש) מפעילות מימון

5. חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

בדוחות הכספיים לא הוצג מגזר בר-דיווח שהוא "מגזר פעילות פיננסי" ונכון ליום 31.12.2025 לא קיימת לחברה "פעילות פיננסית מהותית" כאמור בתקנה 10(ב)(7) לתקנות הדוחות.

6. אומדנים חשבונאיים קריטיים

באשר לכלל האומדנים החשבונאיים, לרבות האומדנים הקריטיים המשמשים בהכנת דוחותיה הכספיים של החברה, ראו ביאור 2.ב(2) לפרק ג' (הדוחות הכספיים) להלן.

7. גילוי בדבר מבקר פנימי בחברה

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

7.2. תאריך תחילת כהונה: 1 ביוני 2011.

7.3. הכישורים המכשירים את מבקר הפנים לשמש בתפקידו:

המבקר הפנימי הינו בעל משרד רו"ח המתמחה בביקורת פנים. למשרד ניסיון של כ- 34 שנים בביצוע ביקורת פנים בחברות ציבוריות, והוא מתמחה במגוון רחב של תחומי פעילות. כמו כן, מבקר הפנים הינו בוגר כלכלה וחשבונאות מאוניברסיטת בר אילן ובעל ניסיון רב שנים בביקורת פנימית. לפרטים נוספים אודות מבקר הפנים ראו תקנה 26א לפרק ד' שלהלן.

7.4. מבקר הפנים עומד בהוראות סעיף 146 (ב) לחוק החברות ובתנאי ס' 3(א) והוראות ס' 8 לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב-1992 ("חוק הביקורת הפנימית").

7.5. דרך המינוי:

מבקר הפנים מונה על-ידי ועדת הביקורת והדירקטוריון של החברה ביום 31 במאי 2011. לדעת ועדת הביקורת והדירקטוריון, כישורי מבקר הפנים, כפי שפורטו בס"ק 7.3 לעיל, מתאימים לביצוע ביקורת פנימית בחברה, לאור גודלה, היקף פעילותה ומורכבותה וכן לאור הסמכויות והחובות המוטלים עליו.

עובר לפרסום דוח זה, בחנה ועדת הביקורת את מערך הביקורת הפנימית של החברה ואת תפקוד מבקר הפנים וציינה כי המבקר הפנימי מבצע את תפקידו בנאמנות ובמקצועיות, זאת, בין היתר, בהתבסס על דוחות הביקורת שהגיש עד לפרסום דוח זה וכן, בין היתר, בהסתמך על סקירת מבקר הפנים. להערכת ועדת הביקורת עומדים לרשותו של מבקר הפנים המשאבים והכלים הנחוצים לו לצורך מילוי תפקידו, בהתחשב בהיקף ומורכבות הפעילות של החברה.

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

7.7. תכנית העבודה של המבקר הפנימי הינה תכנית רב שנתית ותוכנית שנתית המוגשת לדיון ולאישור ועדת הביקורת של החברה מדי שנה. תכנית העבודה מותירה בידי המבקר הפנימי שיקול דעת לסטות ממנה באישור מוסדות החברה. ועדת הביקורת בוחנת את הנושאים, תוך התייעצות עם הנהלת החברה ולאחר מכן מחליטה על אישור התכנית (בשינויים או ללא שינויים), כאשר השיקולים שמנחים את ועדת ביקורת הינם, בין היתר, צרכי הביקורת, חשיבות הנושאים, התדירות שבה נבחנו הנושאים בעבר וכן המלצותיו של מבקר הפנים והנהלת החברה. ביקורת הפנים לא בחנה העסקאות מהותיות של החברה בתקופת הדוח.

7.8. בגין שנת 2025 ביצע המבקר הפנימי, דוחות בנושא: צדדים קשורים.

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

7.10. בהתאם לסעיף 4(ב) לחוק הביקורת הפנימית, הונחה דעתו של דירקטוריון החברה, כי המבקר הפנימי עמד בכל הדרישות שנקבעו בתקנים המקצועיים ובהנחיות בשים לב למקצועיותו, תקופת העסקתו ולהיכרותו עם החברה וכן על סמך דוחות הביקורת שהכין.

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

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

מועד הדיון בדוח	מועד הגשת הדוח	נושא הדוח
פברואר 2026	פברואר 2026	צדדים קשורים

7.13. לדעת דירקטוריון החברה וועדת הביקורת, היקף אופי ורציפות הפעילות ותכנית העבודה של המבקר הפנימי, הינם סבירים בנסיבות העניין ויש בהם כדי להגשים את מטרות הביקורת הפנימית בחברה.

7.14. בתקופת הדוח ביצע המבקר הפנימי ביקורת של כ- 80 שעות בגינם שולם למבקר פנים תגמול בסך של כ- 18 אלפי ש"ח. לדעת דירקטוריון החברה, התגמול הוא סביר ואין בו כדי להשפיע על שיקול דעתו של המבקר בבואו לבקר את החברה. מבקר הפנים איננו ממלא בחברה תפקיד נוסף על הביקורת הפנימית, ולמיטב ידיעת החברה תפקידו מחוץ לחברה אינם יוצרים או עלולים ליצור ניגוד עניינים עם תפקידו כמבקר פנים.

7.15. למיטב ידיעת החברה, הוא אינו מחזיק בניירות ערך של החברה או של גוף קשור אליה ואין למבקר הפנימי קשרים עסקיים מהותיים או קשרים מהותיים אחרים עם החברה או עם גוף קשור אליה.

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

7.17. תכנית הביקורת הפנימית מתייחסת לחברה.

8. רואה החשבון המבקר

8.1. שם רואה החשבון המבקר: משרד שטראוס לזר ושות', אשר מונה כרואה החשבון המבקר של החברה ביום 7 בינואר 2024.

8.2. להלן טבלה המפרטת את ההפרשה לרואה החשבון המבקר בגין שירותי הביקורת לדוחות הכספיים השנתיים שהסתיימו ביום 31.12.2025 (באלפי ש"ח):

שירותים אחרים	שירותי מס	שירותי ביקורת ושירותים הקשורים לביקורת	
44	-	69.6	2024
45.4	-	71.1	2025

8.3. שכר הטרחה של רואה החשבון המבקר נקבע במשא ומתן בין הנהלת החברה לרואה החשבון המבקר, ולדעת החברה הינו סביר ובהתאם למקובל בהתאם לאופי והיקף פעילות החברה. שכר הטרחה מאושר ע"י דירקטוריון החברה.

9. פרטים בדבר דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית ודירקטורים בלתי תלויים

דירקטוריון החברה קבע כי המספר המזערי הראוי של דירקטורים בעלי מיומנות חשבונאית ופיננסית, הינו אחד. קביעה זו נעשתה בהתייחס, בין השאר, לגודלה של החברה, אופי פעילותה העסקית ומורכבותה, וכן בהתחשב בחשיפת החברה לסיכונים שונים ובצורך לעמוד ברמת הביקורות הקיימות בה.

דירקטוריון החברה סבור כי המספר המזערי הראוי של דירקטורים כאמור יאפשר לדירקטוריון לעמוד בחובות, בתפקידים ובסמכויות המוטלים עליו בהתאם לחוק ולמסמכי ההתאגדות, ובמיוחד בהתייחס לאחריותו לבדיקת מצבה הכספית של החברה, לעריכת הדוחות הכספיים שלה ואישורם.

לפרטים אודות הדירקטורים שהינם בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, ראו תקנה 26 בפרק ד' לדוח התקופתי. החברה בחרה שלא לאמץ בתקנון את ההוראה הקבועה בסעיף 219(ה) לחוק החברות, בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים המכהנים בדירקטוריון החברה.

10. תרומות

נכון למועד הדוח, החברה לא קבעה מדיניות בנוגע לתרומות. בתקופת הדיווח, לא היו הוצאות בגין תרומות. נכון למועד הדו"ח אין לחברה התחייבויות מהותיות למתן תרומות בתקופות עתידיות.

11. אירועים שאירעו לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי המוזכרים בדוחות הכספיים

לפרטים בקשר עם אירועים שאירעו לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי והמוזכרים בדוחות הכספיים ראו ביאור 17 בדוחות הכספיים.

12. פרטים בדבר הערכות שווי מהותיות ומהותיות מאוד

לפרטים בדבר הערכות שווי מהותיות ומהותיות מאוד על פי תקנה 8ב(ט) לתקנות הדוחות, ראו סיפא של פרק ד' של דו"ח תקופתי זה.

13. מדיניות החברה בעניין דיווחים מידיים

החברה נוהגת לפרסם מעת לעת דיווחים מידיים כלליים על אירועים, עסקאות או התקשרויות שאינם מהותיים לעסקיה כפי שאלה משתקפים בדוחות הכספיים (באמצעות טפסי ת-121) ואינם בגדר אירועים או עניינים החורגים מעסקי התאגיד הרגילים המחייבים דיווח בהתאם להוראות תקנה 36 לתקנות הדוחות. הנהלת החברה החליטה כי כל עסקה או התקשרות מחייבת ששוויה עבור החברה כ- 400 אלף דולר לפחות או אירוע בעל השפעה אסטרטגית על פעילותה של החברה, ידווח במסגרת דיווחים כלליים כאמור, במטרה ליידע את בעלי המניות של החברה ואת ציבור המשקיעים שלה על אירועים, עסקאות או התקשרויות מסוג זה, בכפוף להסכמת הצד השני לעסקה או ההתקשרות. בעת פרסום דיווח מידי אשר אינו מהותי בהתאם לדרישות תקנה 36 לתקנות הדוחות, תציין החברה שהאירוע המדווח איננו מהותי. כמו כן, בהתאם לדרישות תקנה 37 א(2) לתקנות הדוחות, תדווח החברה אודות כל שינוי מהותי בעסקה שדווחה.

אלי ארד
מנכ"ל החברה

רני ליפשיץ
יו"ר הדירקטוריון

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ

דוחות כספיים

ליום 31 בדצמבר 2025

תוכן העניינים

=====

עמוד

2 - 5

דוח רואה החשבון המבקר

דוחות כספיים :

6

דוחות על המצב הכספי

7

דוחות על הרווח הכולל

8

דוחות על השינויים בהון

9 - 10

דוחות על תזרימי המזומנים

11 - 44

באורים לדוחות הכספיים

דוח רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי

לבעלי המניות של מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ

חוות הדעת

ביקרנו את הדוחות הכספיים של מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ (להלן - "החברה") הכוללים את הדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2025, ואת הדוחות על הרווח הכולל, על השינויים בהון ועל תזרימי המזומנים לשנה שהסתיימה באותו תאריך ואת הבאורים לדוחות הכספיים, לרבות עיקרי המדיניות החשבונאית.

לדעתנו, הדוחות הכספיים המצורפים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2025 ואת התוצאות הכספיות ותזרימי המזומנים לשנה שהסתיימה באותו תאריך בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS Accounting Standards) ולהוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

בסיס לחוות הדעת

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. חובותינו על פי תקנים אלו מתוארות בפיסקת חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של הדוחות הכספיים בדוח זה. אנו בלתי תלויים בחברה בהתאם להוראות הדין החלות בישראל בעניין אי תלות ומניעת ניגוד עניינים של רואה החשבון המבקר בישראל. כמו כן, קיימנו את חובות האתיקה האחרות שלנו בהתאם לחוק רואי חשבון, התש"ו-1955, ותקנות מכוחו. אנו סבורים שראיות הביקורת אשר הושגו הן נאותות ומספיקות על מנת להוות בסיס לחוות דעתנו.

הדגש עניין

אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בבאור 1.ב. לדוחות הכספיים בדבר מצבה הכספי של החברה ותכניות ההנהלה בהקשר לכך. גורמים אלה, יחד עם גורמים נוספים המפורטים בבאור 1.ב., 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. חוות דעתנו אינה כוללת שינוי מהנוסח האחד בנוגע לעניין זה.

ענייני מפתח בביקורת

ענייני מפתח בביקורת המפורטים להלן הם העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, לדירקטוריון החברה ואשר, לפי שיקול דעתנו המקצועי, היו משמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים לתקופה השוטפת. עניינים אלה כוללים, בין היתר, כל עניין אשר: (1) מתייחס, או עשוי להתייחס, לסעיפים או לגילויים מהותיים בדוחות הכספיים וכן (2) שיקול דעתנו לגביו היה מאתגר, סובייקטיבי או מורכב במיוחד. לעניינים אלה ניתן מענה במסגרת ביקורתנו וגיבוש חוות דעתנו על הדוחות הכספיים בכללותם. התקשור של עניינים אלה להלן, אינו משנה את חוות דעתנו על הדוחות הכספיים בכללותם ואין אנו נותנים באמצעות חוות דעת נפרדת על עניינים אלה או על הסעיפים או הגילויים שאליהם הם מתייחסים.

הערכת שווי החזקות החברה בחברות הפורטפוליו

כאמור בבאורים 1.א. ו- 2.ו. לדוחות הכספיים, החברה הינה "ישות השקעה", כהגדרת 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 בעסקאות כלולות ובעסקאות משותפות". כפועל יוצא, מודדת החברה את השקעותיה בחברות הפורטפוליו בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

בהתאם לאמור בבאורים 2.ב. (2) ו- 7 לדוחות הכספיים, ליום 31 בדצמבר 2025 הסתכם שוויין ההוגן של החזקות החברה בחברות הפורטפוליו בכ- 15.1 מיליון ש"ח. הערכות השווי של חברות הפורטפוליו מבוצעות בעיקרן על ידי החברה בסיוע מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי, לרוב בהתבסס על סבבי השקעה שבוצעו על ידי חברות הפורטפוליו בסמוך לתאריך הדיווח, תוך שימוש במודלים כלכליים, בהנחות ובאומדנים הכרוכים באי ודאות, הכוללים, בין היתר, תנודתיות צפויה, מועד הנזלה צפוי וכיו"ב.

זיהינו את תהליך הערכת שוויין ההוגן של חברות הפורטפוליו כעניין מפתח בביקורת, בין היתר, לאור האומדנים וההנחות עליהם מבוססות הערכות השווי כאמור, הכרוכים באי ודאות ועשויים להיות מושפעים מהערכות סובייקטיביות של הנהלת החברה, כאשר לאומדנים ולהנחות אלה עשויה להיות השפעה מהותית על שוויין ההוגן של חברות הפורטפוליו, כמוצג בדוחותיה הכספיים של החברה.

נהלי הביקורת שבוצעו כמענה לענייני המפתח בביקורת

להלן הנהלים העיקריים שביצענו בקשר לעניין מפתח זה במסגרת ביקורתנו:

- בחינה והערכה של הכשירות, היכולות והאובייקטיביות של מעריך השווי שסייע בהערכות השווי.
- בחינה מעמיקה של כל אחת מהערכות השווי, הכוללת, בין היתר, בחינת המתודולוגיה בה נעשה שימוש, בחינת אסמכתאות לגבי נתונים עליהם התבססו הערכות השווי, לרבות בקשר עם נתונים אודות סבבי גיוס שבוצעו על ידי חברות הפורטפוליו, אופן קביעת ההנחות והפרמטרים ששימשו בעבודה וכיו"ב.
- עריכת בירורים עם מעריך השווי ו/או עם הנהלת החברה, בין היתר בדבר סטאטוס חברות הפורטפוליו, סבבי הגיוס שבוצעו והנחות עיקריות שהונחו בכל אחת מהערכות השווי.
- בהתבסס על הבחינות כאמור ועל התקשורת שבוצעה מול מעריך השווי ו/או הנהלת החברה כאמור, בחנו את תוצאות העבודות ומסקנותיהן ואת יישום ממצאי העבודות בדוחותיה הכספיים של החברה והגילוי הניתן בגינן.

חובות של הדירקטוריון וההנהלה לדוחות הכספיים

הדירקטוריון וההנהלה אחראים להכנה ולהצגה נאותה של הדוחות הכספיים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS Accounting Standards) ולהוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010; וכן הם אחראים לבקרה הפנימית הנחוצה בהתאם לקביעת הדירקטוריון וההנהלה על מנת לאפשר הכנת דוחות כספיים ללא הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות.

בהכנת הדוחות הכספיים, הדירקטוריון וההנהלה אחראים להעריך את יכולת החברה להמשיך ולפעול כעסק חי, לתת גילוי, ככל שנדרש, לעניינים הקשורים לעסק חי וליישום בסיס חשבונאי של עסק חי, אלא אם הדירקטוריון וההנהלה מתכוונים לפרק או להפסיק את פעילות החברה או שאין להם חלופה מציאותית אחרת מלבד זאת.

חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של הדוחות הכספיים

המטרות שלנו הן להשיג מידה סבירה של ביטחון כי הדוחות הכספיים בכללותם אינם כוללים הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות, ולתת דוח רואה החשבון המבקר הכולל את חוות דעתנו. מידה סבירה של ביטחון היא רמה גבוהה של ביטחון, אך היא אינה מהווה ערובה לכך שביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל תגלה תמיד הצגה מוטעית מהותית כאשר היא קיימת. הצגות מוטעות יכולות לנבוע מתרמית או מטעות והן נחשבות מהותיות אם, בנפרד או במצטבר, ניתן לצפות באופן סביר שהן ישפיעו על ההחלטות הכלכליות של משתמשים אשר התקבלו על בסיס דוחות כספיים אלו.

בביקורת המבוצעת, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, אנו מפעילים שיקול דעת מקצועי ושומרים על ספקנות מקצועית במהלך הביקורת. בנוסף אנו:

- מזהים ומעריכים את הסיכונים להצגה מוטעית מהותית בדוחות הכספיים, בין שמקורה בתרמית או בטעות, מתכננים ומבצעים נוהלי ביקורת במענה לאותם סיכונים, ומשיגים ראיות ביקורת נאותות ומספיקות על מנת לבסס חוות דעתנו. הסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מתרמית גבוה יותר מהסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מטעות, שכן תרמית עלולה להיות כרוכה בקנוניה, זיוף, השמטות מכוונות, מצג שווא בזדון או עקיפה של בקרה פנימית.
- משיגים הבנה של הבקרה הפנימית הרלוונטית לביקורת על מנת לתכנן נוהלי ביקורת מתאימים בנסיבות העניין, אך לא לצורך מתן חוות דעת על אפקטיביות הבקרה הפנימית של החברה.
- מעריכים את נאותות המדיניות החשבונאית שיושמה ואת סבירותם של האומדנים החשבונאיים והגילויים הקשורים אשר נעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה.
- מגיעים למסקנה בקשר לנאותות קביעת הדירקטוריון וההנהלה בדבר קיומה של הנחת העסק החי, וכן, בהתבסס על ראיות הביקורת אשר השגנו, האם קיימת אי ודאות מהותית הקשורה לאירועים או מצבים העלולים להטיל ספקות משמעותיים ביכולתה של החברה להמשיך כעסק חי. אם הגענו למסקנה כי קיימת אי ודאות מהותית, נדרש מאיתנו להפנות את תשומת הלב בדוח רואה החשבון המבקר שלנו לגילויים הקשורים בדוחות הכספיים או, אם גילויים אלו אינם מספקים, לכלול שינוי מהנוסח האחיד בחוות דעתנו. מסקנותינו מבוססות על ראיות ביקורת אשר הושגו עד למועד דוח רואה החשבון המבקר שלנו. יחד עם זאת, אירועים או מצבים עתידיים עלולים לגרום לחברה שלא להמשיך לפעול כעסק חי.
- מעריכים את ההצגה בכללותה, המבנה והתוכן של הדוחות הכספיים, לרבות הגילויים, והאם הדוחות הכספיים משקפים את העסקאות והאירועים העומדים בבסיסם באופן המשיג הצגה נאותה.

אנו מתקשרים עם הדירקטוריון וההנהלה, בין היתר, את ההיקף ועיתוי הביקורת המתוכננים וממצאי ביקורת משמעותיים, לרבות ליקויים משמעותיים בבקרה פנימית שרואה החשבון המבקר מזהה במהלך הביקורת.

כמו כן, אנו מספקים לדירקטוריון ולהנהלה הצהרה כי קיימנו את דרישות האתיקה הרלוונטיות בנוגע לאי תלותנו, וכן מתקשרים איתם את כל הקשרים ועניינים אחרים שעשויים להיחשב, באופן סביר, כמשפיעים על אי תלותנו, וכאשר רלוונטי, אמצעי הגנה שיושמו על מנת לבטל איומים מזוהים על אי תלותנו.

מתוך העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, עם הדירקטוריון וההנהלה, קבענו את העניינים המשמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים לתקופה השוטפת ולכן הם ענייני המפתח בביקורת. אנו מתארים עניינים אלה בדוח רואה החשבון המבקר שלנו, אלא אם הוראות חוק או רגולציה מונעות גילוי לצדדים חיצוניים לגבי אותו עניין.

שותף ההתקשרות של הביקורת נשוא דוח רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי הוא יהודה בכר.

שטראוס לזר ושות'

רואי חשבון

תל אביב, 30 במרץ 2026

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ

דוחות על המצב הכספי

<u>31 בדצמבר</u>			
<u>2 0 2 4</u>	<u>2 0 2 5</u>	<u>באור</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>		
			<u>נכסים שוטפים</u>
1,382	352	3	מזומנים ושווי מזומנים
16	50	.ג.10	פקדונות משועבדים בתאגיד בנקאי
<u>186</u>	<u>332</u>	4	חייבים ויתרות חובה
1,584	734		
-----	-----		
			<u>נכסים שאינם שוטפים</u>
2,000	2,000	5	הלוואה לאחרים
21,121	15,098	7	השקעות בחברות פורטפוליו
180	--	.ב.10	נכס פיננסי אחר הנמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
<u>8</u>	<u>1</u>		רכוש קבוע
23,309	17,099		
-----	-----		
24,893	17,833		
=====	=====		
			<u>התחייבויות שוטפות</u>
--	751	ה.15	הלוואה מבעל שליטה
467	530	8	ספקים ונותני שירותים
<u>1,027</u>	<u>1,175</u>	9	זכאים ויתרות זכות
1,494	2,456		
-----	-----		
		11	<u>הון</u>
--	--		הון מניות
50,406	52,544		פרמיה על מניות, כתבי אופציה וקרנות הון אחרות
(1,298)	(1,298)		מניות באוצר
<u>(25,709)</u>	<u>(35,869)</u>		יתרת הפסד
23,399	15,377		
-----	-----		
24,893	17,833		
=====	=====		
-----	-----		
-----	-----		
=====	=====		

אלי ארד
מנכ"ל

שמוליק גנזל
דירקטור (*)

רני ליפשיץ
יו"ר הדירקטוריון

(*) הוסמך על ידי דירקטוריון החברה לחתום על הדוחות הכספיים ביום 30 במרץ 2026.

30 במרץ 2026
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				
<u>2 0 2 3</u>	<u>2 0 2 4</u>	<u>2 0 2 5</u>	<u>באור</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>		
				<u>הכנסות :</u>
1,723	71	--	7	רווח משינוי בשווי ההוגן של השקעות בחברות פורטפוליו
143	49	69	.ב.12	הכנסות מימון
<u>317</u>	<u>1,825</u>	<u>346</u>	.ג.12	הכנסות אחרות
2,183	1,945	415		סה"כ הכנסות
-----	-----	-----		
				<u>הוצאות</u>
2,386	2,830	1,915	.א.12	הוצאות הנהלה וכלליות
16,026	6,025	8,466	7	הפסד משינוי בשווי ההוגן של השקעות בחברות פורטפוליו
<u>2</u>	<u>63</u>	<u>194</u>	.ב.12	הוצאות מימון
18,414	8,918	10,575		סה"כ הוצאות
-----	-----	-----		
(16,231)	(6,973)	(10,160)		הפסד והפסד כולל
=====	=====	=====		
(*) (0.96)	(0.41)	(0.50)	13	<u>הפסד בסיסי ומדולל למניה (בש"ח)</u>
=====	=====	=====		

(*) הותאם למפרע בגין מרכיב ההטבה בהנפקת זכויות שהשלימה החברה בשנת הדיווח ובגין איחוד הון שבוצע בשנת 2024 - ראה באור 11.

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ

דוחות על השינויים בהון

סה"כ הון אלפי ש"ח	יתרת הפסד אלפי ש"ח	מניות באוצר אלפי ש"ח	פרמיה על מניות, כתבי אופציה וקרנות הון אחרות		הון מניות אלפי ש"ח	
			אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
44,913	(2,505)	(1,298)	35,836	12,880		יתרה ליום 1 בינואר 2023
						<u>תנועה בשנת 2023</u>
(16,231)	(16,231)	--	--	--	--	הפסד
216	--	--	216	--	--	תשלום מבוסס מניות
28,898	(18,736)	(1,298)	36,052	12,880		יתרה ליום 31 בדצמבר 2023
						<u>תנועה בשנת 2024</u>
--	--	--	12,880	(12,880)		ביטול ערך נקוב של הון המניות
(6,973)	(6,973)	--	--	--	--	הפסד
662	--	--	662	(*) --		הנפקת הון מניות
812	--	--	812	--	--	תשלום מבוסס מניות
23,399	(25,709)	(1,298)	50,406	(*) --		יתרה ליום 31 בדצמבר 2024
						<u>תנועה בשנת 2025</u>
(10,160)	(10,160)	--	--	--	--	הפסד
2,133	--	--	2,133	(*) --		הנפקת הון מניות
4	--	--	4	--		מרכיב ההטבה בעסקה עם בעל שליטה
1	--	--	1	--	--	תשלום מבוסס מניות
15,377	(35,869)	(1,298)	52,544	(*) --		יתרה ליום 31 בדצמבר 2025
=====	=====	=====	=====	=====	=====	

(*) 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			
<u>2 0 2 3</u>	<u>2 0 2 4</u>	<u>2 0 2 5</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	
(16,231)	(6,973)	(10,160)	<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</u>
-----	-----	-----	הפסד
			התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים
			מפעילות שוטפת:
			הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:
12	8	7	פחת
--	(120)	--	הכנסות שתמורתן התקבלה בהקצאת כתבי אופציה
216	812	1	תשלום מבוסס מניות
(40)	--	--	ריבית והפרשי הצמדה בגין הלוואות לחברות פורטפוליו
--	(1,501)	--	רווח מביטול הפרשה לירידת ערך הלוואה לאחרים
14,304	5,954	8,466	הפסד משינוי בשווי ההוגן של השקעות בחברות
			פורטפוליו, נטו
--	60	180	הפסד משערוך נכס פיננסי אחר הנמדד בשווי הוגן
--	--	(15)	דרך רווח והפסד
(18)	--	--	שערוך הלוואה מבעל שליטה (לרבות מרכיב ההטבה)
-----	-----	-----	הפרשי שער בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים
14,474	5,213	8,639	
-----	-----	-----	
			שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:
(140)	73	(146)	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
327	227	211	עליה בספקים ונותני שירותים ובזכאים ויתרות זכות
187	300	65	
-----	-----	-----	
(1,570)	(1,460)	(1,456)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת
-----	-----	-----	
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>
--	(16)	(50)	הפקדת פקדונות בתאגיד בנקאי
--	--	16	גביית פקדונות בתאגיד בנקאי
(550)	--	(2,443)	השקעה בחברות פורטפוליו
225	--	--	גביית חוב בגין אופציה שנמכרה
34	--	--	גביית חוב בגין הלוואה לאחרים
(15)	--	--	רכישת רכוש קבוע
-----	-----	-----	
(306)	(16)	(2,477)	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			
<u>31 בדצמבר</u>			
<u>2 0 2 3</u>	<u>2 0 2 4</u>	<u>2 0 2 5</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u>
(22)	--	--	פרעון התחייבות בגין מכירת אופציה
--	--	770	קבלת הלוואה מבעל שליטה
<u>--</u>	<u>662</u>	<u>2,133</u>	הנפקת הון מניות
			 <u>מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון</u>
(22)	662	2,903	(ששימשו לפעילות מימון)
<u>-----</u>	<u>-----</u>	<u>-----</u>	
(1,898)	(814)	(1,030)	<u>ירידה במזומנים ושווי מזומנים</u>
4,076	2,196	1,382	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה</u>
<u>18</u>	<u>--</u>	<u>--</u>	<u>הפרשי שער בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים</u>
2,196	1,382	352	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה</u>
<u>=====</u>	<u>=====</u>	<u>=====</u>	
			 <u>נספח - מידע נוסף בגין תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת</u>
85	48	44	<u>ריבית שהתקבלה</u>
<u>=====</u>	<u>=====</u>	<u>=====</u>	

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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.

לתאריכי הדיווח מחזיקה החברה, בעקיפין באמצעות חברה מוחזקת שאינה פעילה, ב- 50% מהונה המונפק והנפרע של חברת חיות טוביאס פיתוח והשקעות בע"מ (להלן - חיות טוביאס) אשר אינה פעילה בתקופות המדווחות ואשר ההשקעה בה הופחתה במלואה במהלך שנת 2019 (לעניין התחייבות תלויה של חיות טוביאס - ראה באור 10.א. להלן).

ב. מצבה הכספי של החברה

בשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2025, 2024 ו- 2023 נבעו לחברה תזרימי מזומנים שליליים מפעילות שוטפת בסך של כ- 1,456 אלפי ש"ח, כ- 1,460 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 והפקדונות של החברה בכ- 402 אלפי ש"ח ולחברה הון חוזר שלילי בסך של כ- 1,722 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 הנהלה), שעיקרן ביצוע השקעות נוספות בחברות פורטפוליו במקביל לגביית ההלוואה שניתנה בעבר לאחרים (ראה באור 5), מימוש השקעות בחברות הפורטפוליו או גיוס הון לפי הצורך. במסגרת זו, בחודשים דצמבר 2024 וינואר 2025 השלימה החברה גיוס הון בסך כולל (נטו) של כ- 1.6 מיליון ש"ח ובחודש יולי 2025 השלימה החברה גיוס הון נוסף בסך כולל (נטו) של כ- 1.2 מיליון ש"ח.

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 הנהלה כאמור ולעיתוי התממשותן, ככל ותתממשה, באופן בו יתאפשר לחברה להמשיך בפעילותה ולפרוע את התחייבויותיה בהגיע מועד פרעונן.

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.

ג. השפעת האינפלציה ושינויים בשיעורי הריבית

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 ומהלוואה שהועמדה לה על ידי בעל השליטה (ראה באור 15.ה), 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)

ד. השלכות המצב הבטחוני בישראל ובעולם

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). במקביל, בחלק מהתקופה התפתחה גם הסלמה ביטחונית בגבולה הצפוני של מדינת ישראל, וכן באזור הים האדום ונתיבי הסחר הסמוכים אליו. בחודש יוני 2025 התרחש מבצע "עם כלביא", מבצע צבאי רחב בן 12 יום במסגרתו תקפה ישראל באיראן. בחודש אוקטובר 2025 נחתם הסכם הפסקת אש בין ישראל לארגוני הטרור ברצועת עזה, אשר מופר מעת לעת. ביום 28 בפברואר 2026 החל מבצע "שאגת הארי", במסגרתו ישראל החלה בתקיפה על איראן בשיתוף ארה"ב, אשר הוביל למתקפת נגד מצד איראן כנגד ישראל ומדינות המפרץ ואף לחזרת הלחימה בצפון הארץ כנגד ארגון הטרור חיזבאללה. למועד אישור הדוחות הכספיים, מבצע "שאגת הארי" ממשיך, כאשר השפעתו על המשק הישראלי ניכרת ומתבטאת, בין היתר, גם בהגבלות אזרחיות מסוגים שונים, בגיוס מילואים נרחב ובהשפעה על השווקים הפיננסיים בישראל ובעולם.

למועד אישור הדוחות הכספיים, אין ביכולתה של החברה להעריך באופן מהימן את היקף ההשפעה העתידית של מבצע "שאגת הארי" ו/או של הסלמת המצב הבטחוני בצפון הארץ ובגזרות נוספות על פעילותה של החברה ו/או של חברות הפורטפוליו, בין היתר לאור התנודתיות בשווקים, חוסר הוודאות בדבר משך זמן הלחימה, עוצמתה, השפעותיה על תחומי הפעילות של החברה ו/או של חברות הפורטפוליו וכן, ביחס לצעדים נוספים שיינקטו על ידי הממשלה. החברה עוקבת אחר השפעת המצב הבטחוני על פעילותה ככלל, ואחר מוקדי סיכון 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.

ה. הגדרות

בדוחות כספיים אלה:

החברה	-	מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ.
צדדים קשורים	-	כהגדרתם ב- IAS 24.
בעלי עניין ובעלי שליטה	-	כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע-2010.
מדד	-	מדד המחירים לצרכן בישראל כפי שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
דולר	-	דולר של ארה"ב.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

עיקרי המדיניות החשבונאית, אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים באופן עקבי, הינם כדלקמן:

א. בסיס הצגת הדוחות הכספיים

הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן - תקני IFRS). כמו כן, הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

הדוחות הכספיים של החברה ערוכים על בסיס העלות, למעט נכסים פיננסיים (לרבות השקעות בחברות פורטפוליו) הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

כאמור בסעיף משנה 1.2. להלן, בתקופות המדווחות ולתאריכי הדיווח מהווה החברה "ישות השקעה" ו"קרן הון סיכון", כמשמעותם ב- IFRS10 וב- IAS28, בהתאמה. לאור זאת וכמקובל בפרקטיקה בענף קרנות ההון סיכון, מציגה החברה את הדוחות על הרווח הכולל שלה בהתאם לגישת ה- Single Step, היינו כל סעיפי ההכנסות מקובצים יחד וכל סעיפי ההוצאות מקובצים יחד.

ב. עיקרי השיקולים, האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים

(1) שיקול דעת חשבונאי קריטי

בתהליך יישום עיקרי המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים, הפעילה הקבוצה שיקול דעת בבחינת הנושאים הבאים, שלהם השפעה מהותית על הסכומים שהוכרו בדוחות הכספיים:

- קביעה האם החברה מהווה "ישות השקעה" ו"קרן הון סיכון"

כאמור בבאור 1.א. לעיל, לאחר בחינה מעמיקה שביצעה הנהלת החברה לגבי עמידת החברה בפרמטרים מסוימים הקבועים במסגרת תקן דיווח כספי בינלאומי 10 (להלן - IFRS10), הגיעה הנהלת החברה למסקנה כי החברה מהווה "ישות השקעה" כמשמעותו של מונח זה ב- IFRS10 ומשכך היא מהווה גם "קרן הון סיכון" כמשמעותו של מונח זה בתקן חשבונאות בינלאומי 28.

בהתאם לכך, ומאחר שהחברה הכירה במועד ההכרה לראשונה בכל אחת מחברות הפורטפוליו לפי שווי הוגן דרך רווח או הפסד, מודדת החברה את השקעותיה בכל חברות הפורטפוליו בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

(2) אומדנים והנחות עיקריים

בעת עריכת הדוחות הכספיים, נדרשת ההנהלה להסתייע באומדנים, הערכות והנחות המשפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים המדווחים של נכסים, התחייבויות, הכנסות והוצאות. האומדנים וההנחות שבבסיסם נסקרים באופן שוטף. השינויים באומדנים החשבונאיים נזקפים בתקופה בה נעשה השינוי באומדן.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

להלן ההנחות העיקריות שנעשו והאומדנים הקריטיים שחושבו בעריכת הדוחות הכספיים:

- קביעת שווי הוגן של מכשירים פיננסיים שאינם סחירים

שוויים ההוגן של מכשירים פיננסיים שאינם נסחרים בשוק פעיל (רמה 3 במדרג השווי ההוגן), נאמד באמצעות טכניקות ומודלים כלכליים מקובלים בהערכת שווי, בהתבסס על הנחות סבירות הנגזרות מהתנאים הכלכליים הקיימים בכל תאריך דיווח. שיטות ההערכה עשויות לכלול, בין היתר, מודלים להמחרת אופציות וערך נוכחי של תזרימי מזומנים עתידיים המהוונים בריבית ניכיון בשיעור המשקף, להערכת הנהלת החברה, את רמת הסיכון הגלומה במכשיר הפיננסי וכמו כן, התייחסות לעסקאות במכשיר הפיננסי בתקופה הסמוכה לתאריך הדיווח.

לעניין שיטות הערכה פרטניות ששימשו בהערכת שוויין של השקעות החברה בחברות הפורטפוליו - ראה באור 7 להלן.

- נכסי מיסים נדחים

לחברה צבורים הפסדים בסכומים ניכרים לצרכי מס (ראה באור 14). מאחר שנכון לתאריכי הדיווח לא היתה וודאות גבוהה, המבוססת על הסכמים ו/או מהלכים המקודמים בפועל, שתהיה לחברה הכנסה חייבת לצרכי מס בעתיד הנראה לעין אשר תוכל לקזז את ההפסדים האמורים, לא הכירה החברה בנכסי מיסים נדחים בגין הפסדים אלה מעבר לגובה התחייבות המיסים הנדחים, ככל וקיימת לתאריך הדיווח.

- הלוואות מבעל שליטה

לתאריך הדיווח, קיבלה החברה הלוואה מבעל השליטה הצמודה לדולר ארה"ב ונושאת ריבית שנתית בשיעור הנמוך, להערכת החברה, משיעור ריבית השוק אותה היתה נדרשת החברה לשלם אילו הלוואה היתה מתקבלת מצד שלישי שאינו קשור לחברה. החברה טיפלה בעסקה כאמור כנושאת הטבה הונית. בהתאם, נדרשה החברה לאמוד את תנאי השוק במועד העמדת הלוואה על ידי בעל השליטה ובכלל זה את שיעור הריבית אותו היתה נדרשת החברה לשלם אילו הלוואה היתה מתקבלת מצד שלישי. ההפרש בין הריבית הנקובה על הלוואה לבין ריבית השוק, כפי שנאמדה על ידי החברה, הוכר בדוחות הכספיים כהוצאות מימון ברווח או הפסד כנגד גידול מקביל בהון.

ג. מטבע הפעילות ומטבע חוץ

(1) מטבע הפעילות ומטבע ההצגה

הדוחות הכספיים מוצגים בשקלים, מטבע הפעילות של החברה, שהוא המטבע המשקף באופן הטוב ביותר את הסביבה הכלכלית בה פועלת החברה ואת עסקאותיה.

(2) עסקאות, נכסים והתחייבויות במטבע חוץ

עסקאות הנקובות במטבע חוץ (מטבע השונה ממטבע הפעילות) נרשמות עם ההכרה הראשונית בהן לפי שער החליפין במועד העסקה. לאחר ההכרה הראשונית, נכסים והתחייבויות כספיים הנקובים במטבע חוץ מתורגמים בכל תאריך דיווח למטבע הפעילות לפי שער החליפין במועד זה. הפרשי שער נזקפים לרווח או הפסד.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

שינויים בשוויין ההוגן של השקעות החברה בחברות פורטפוליו הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד ואשר נובעים משינויים בשערי חליפין של מטבעות חוץ, מוכרים ברווח או הפסד כחלק מהרווח או ההפסד בגין שינויים בשוויין ההוגן של מכשירים פיננסיים אלה.

ד. מזומנים ושווי מזומנים

מזומנים ושווי מזומנים כוללים השקעות שנזילותן גבוהה, לרבות פקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר, שתקופתם המקורית אינה עולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה ואשר אינם מוגבלים בשעבוד.

ה. מכשירים פיננסיים

(1) נכסים פיננסיים

א. נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת

נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת כוללים הלוואות וחייבים אשר מקיימים את שני התנאים המצטברים הבאים:

- הנכס מוחזק במסגרת מודל עסקי שמטרתו היא להחזיק בנכסים על מנת לגבות את תזרימי המזומנים החוזיים הנובעים מהם.

- על פי התנאים החוזיים של הנכס הפיננסי, החברה זכאית, במועדים מוגדרים, לקבל תזרימי מזומנים המהווים אך ורק תשלומי קרן ותשלומי ריבית על יתרת הקרן.

הלוואות וחייבים מוכרים לראשונה לפי שווי הוגן בתוספת עלויות עסקה המיוחסות ישירות. לאחר ההכרה הראשונית, הלוואות וחייבים נמדדים לפי העלות המופחתת, תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית.

החברה בוחנת בכל מועד דיווח את ההפרשה להפסד בגין מכשירים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת. ירידת הערך בגין מכשירי חוב הנמדדים לפי עלות מופחתת נזקפת לרווח או הפסד כנגד הפרשה. לחברה נכסים פיננסיים בעלי תקופות אשראי קצרות בגינם היא מיישמת את ההקלה שנקבעה במודל, קרי החברה מודדת את ההפרשה להפסד בסכום השווה להפסדי אשראי חוזיים לאורך כל חיי המכשיר.

ב. נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן

נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן כוללים השקעות במכשירים הוניים וכן מכשירי חוב אשר אינם עומדים בקריטריונים שפורטו לעיל. בקבוצה זו נכללות השקעות החברה בחברות פורטפוליו ומכשירים הוניים של יישויות אחרות המוחזקים על ידי החברה. נכסים פיננסיים אלה נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

רווחים או הפסדים, הנובעים משינויים בשוויין ההוגן של השקעות החברה בחברות הפורטפוליו מוצגים ברווח והפסד במסגרת סעיף "רווח (הפסד) משינוי בשווי הוגן של השקעות בחברות פורטפוליו" בתקופה בה נבעו.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

(2) התחייבויות פיננסיות

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת כוללות הלוואות ואשראי נושאי ריבית, אשראי ספקים וזכאים אחרים. במועד ההכרה לראשונה, התחייבויות פיננסיות אלה נמדדות בשווי הוגן בניכוי עלויות עסקה המיוחסות ישירות. לאחר ההכרה הראשונית, ההלוואות והאשראי הנ"ל נמדדים בעלות מופחתת, תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית.

1. השקעות בחברות פורטפוליו

כאמור בביאור 1.א. לעיל, התוכנית העסקית של החברה הינה להשקיע בחברות הפורטפוליו לשם השגת תשואות מעליית ערך הונית, מהכנסה מהשקעה או משניהם. בהתאם לכך, בחרה החברה, במועד ההכרה לראשונה בכל אחת מחברות הפורטפוליו, למדוד אותן בשווי הוגן דרך רווח או הפסד והיא בוחנת את השקעותיה באופן סדיר בהתאם לשוויין ההוגן.

הנהלת החברה הגיעה למסקנה שהחברה מהווה "ישות השקעה" כמשמעות מונח זה ב- IFRS10 ומשכך היא גם מהווה "קרן הון סיכון" כמשמעותו של מונח זה ב- IAS28, וזאת בין היתר מהנימוקים המפורטים להלן:

- החברה משיגה כספים ממשקיעים במטרה לספק להם שירותי ניהול השקעות;
- החברה מתחייבת למשקיעים שלה כי מטרתה העסקית היא להשקיע כספים אך ורק עבור תשואות מעליית ערך הונית, מהכנסה מהשקעה או משניהם;
- החברה מודדת ומעריכה את הביצועים של כל השקעותיה על בסיס שווי הוגן;
- לחברה יש יותר מהשקעה אחת;
- לחברה יש יותר ממשקיע אחד;
- לחברה יש גם משקיעים שאינם צדדים קשורים שלה;
- זכויות הבעלות בחברה הינן זכויות הוניות.

בהתאם לכך, מיישמת החברה את הפטור מיישום שיטת השווי המאזני שב- IAS28 עבור השקעותיה בחברות כלולות, ככל וקיימות, והיא מודדת בדוחותיה הכספיים את השקעותיה בכל חברות הפורטפוליו בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

2. חכירות

החברה שכרה משרדים בבני ברק לתקופה שאינה קצובה ואינה מחייבת. החברה בחרה ליישם את הפטור מהכרה בחכירות לטווח קצר ובחכירות שבהן נכס הבסיס הוא בעל ערך נמוך.

לשנה שהסתיימה ביום

31 בדצמבר

<u>2 0 2 3</u>	<u>2 0 2 4</u>	<u>2 0 2 5</u>
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>
41	41	21
====	====	====

ההוצאות המתייחסות לחכירות לטווח קצר

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ח. מיסים על ההכנסה

החברה יוצרת מיסים נדחים בגין הפרשים זמניים בין ערכם של נכסים והתחייבויות לצרכי מס לבין ערכם בדוחות הכספיים. יתרות המיסים הנדחים מחושבות לפי שיעורי המס הצפויים לחול בעת מימושן, בהתבסס על שיעורי המס וחוקי המס אשר נחקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה, עד תאריך הדיווח. התחייבויות מיסים נדחים מוכרות כאמור בגין כל ההפרשים הזמניים בין ערכם של נכסים והתחייבויות לצרכי מס לבין ערכם בדוחות הכספיים, כאשר נכסי מיסים נדחים מוכרים בגין הפסדים מועברים, הטבות מס והפרשים זמניים הניתנים לניכוי ורק כאשר צפוי שבעתיד תהיה הכנסה חייבת, שכנגדה ניתן יהיה לנצלם או עד גובה התחייבות המיסים הנדחים שהוכרה לתאריך הדיווח.

ט. הכרה בהכנסה

הכנסות מחוזים עם לקוחות מוכרות ברווח או הפסד כאשר השליטה בנכס או בשירות מועברת ללקוח. הכנסה נמדדת ומוכרת לפי השווי ההוגן של התמורה שצפויה להתקבל בהתאם לתנאי החוזה, בניכוי הסכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים (כגון מיסים). הכנסה מוכרת ברווח או הפסד עד למידה שצפוי שההטבות הכלכליות יזרמו לקבוצה, וכן ההכנסה והעלויות, אם רלוונטי, ניתנות למדידה מהימנה.

לחברה הכנסות מפעילות הפצה, המוכרות על בסיס נטו לאורך תקופת מתן השירות ומוצגות בדוח על הרווח הכולל במסגרת סעיף הכנסות אחרות.

י. עסקאות תשלום מבוסס מניות

עובדים (כולל נושאי משרה ואחרים המספקים שירותים דומים) של החברה זכאים להטבות בדרך של תשלום מבוסס מניות המסולקות במכשירים הוניים. עלות העסקאות עם עובדים המסולקות במכשירים הוניים נמדדת על פי השווי ההוגן של המכשירים הוניים שהוענקו במועד ההענקה. השווי ההוגן נקבע באמצעות שימוש במודל תמחור אופציות מקובל. לגבי נותני שירותים אחרים, עלות העסקאות נמדדת לפי השווי ההוגן של הסחורות או השירותים שהתקבלו, אלא אם כן לא ניתן לאמוד באופן מהימן את השווי ההוגן (במקרים אלה עלות העסקאות נמדדת אף היא לפי השווי ההוגן של המכשירים הוניים שהוענקו).

עלות העסקאות המסולקות במכשירים הוניים מוכרת ברווח או הפסד יחד עם גידול מקביל בהון על פני התקופה שבה תנאי הביצוע או השירות מתקיימים ומסתיימת במועד שבו העובדים הרלוונטיים זכאים לגמול (להלן - תקופת ההבשלה). ההוצאה המצטברת המוכרת בגין עסקאות המסולקות במכשירים הוניים בתום כל מועד דיווח עד למועד ההבשלה משקפת את מידת חלוף תקופת ההבשלה ואת האומדן הטוב ביותר של החברה לגבי מספר המכשירים הוניים שיבשילו בסופו של דבר. ההוצאה או ההכנסה ברווח והפסד משקפת את השינוי בהוצאה המצטברת שהוכרה לתחילת ולסוף התקופה המדווחת.

כאשר החברה מבצעת שינויים בתנאי הענקה המסולקת במכשירים הוניים, מוכרת הוצאה נוספת בגין כל שינוי המגדיל את השווי ההוגן הכולל של התגמול. ביטול הענקה המסולקת במכשיר הונן, מטופלת כאילו הבשילה לתאריך הביטול וההוצאה שטרם הוכרה בגין הענקה מוכרת מיידית.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יא. רווח (הפסד) למניה

הרווח (ההפסד) הבסיסי למניה מחושב על ידי חלוקת הרווח הנקי (ההפסד) המיוחס לבעלי המניות של החברה בממוצע המשוקלל של מספר המניות אשר קיימות בפועל במהלך התקופה, תוך התאמה למפרע בשל מניות הטבה, איחוד מניות או פיצול מניות. בחישוב הרווח (ההפסד) המדולל למניה מתואם הרווח (ההפסד) הבסיסי למניה בגין ההשפעה של מניות רגילות פוטנציאליות (ניירות ערך המירים כדוגמת כתבי אופציה) כל עוד השפעתן מדללת (מקטינות את הרווח למניה או מגדילות את ההפסד למניה). מניות רגילות פוטנציאליות שהומרו למניות במהלך התקופה נכללות בחישוב הרווח (ההפסד) המדולל למניה רק עד למועד ההמרה, ומאותו מועד הן נכללות בחישוב הרווח (ההפסד) הבסיסי למניה.

יב. תקופת המחזור התפעולי

תקופת המחזור התפעולי של החברה הינה 12 חודשים.

יג. 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 יכול 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.

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 - מזומנים ושווי מזומנים

<u>31 בדצמבר</u>		<u>שיעור הריבית (*)</u>	<u>ההרכב:</u>
<u>2024</u>	<u>2025</u>		
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>%</u>	
789	105		מזומנים בבנק ובקופה
593	247	0.25-3.75	פקדונות במטבע ישראלי (*)
1,382	352		
=====	=====		

(*) לתאריך הדיווח.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 4 - חייבים ויתרות חובה

<u>31 בדצמבר</u>		
<u>2 0 2 4</u>	<u>2 0 2 5</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>ההרכב:</u>
14	16	הוצאות מראש
142	299	הכנסות לקבל
<u>30</u>	<u>17</u>	מוסדות
186	332	
=====	=====	

באור 5 - הלוואה לאחרים

במהלך שנת 2008 העמידה החברה הלוואה לחברת אי.טי.אס התמחויות בע"מ (להלן - הלווה) לתקופה של עד 3 שנים, הצמודה לשער החליפין של הדולר ונושאת ריבית בשיעור של 7.5%. להבטחת פירעון ההלוואה הועמדו לטובת החברה בטוחות שונות, ובכלל זה ערבויות אישיות של מספר גורמים.

במהלך שנת 2014 הכירה החברה בהפרשה לירידת ערך בגין יתרת ההלוואה אשר לאותו מועד טרם נפרעה, כאשר נכון ליום 31 בדצמבר 2023 העריכו החברה ויועציה המשפטיים כי יתרת ההלוואה, בסך של כ- 499 אלפי ש"ח (לאחר ניכוי הפרשה לירידת ערך) נכון לאותו מועד, תיגבה במלואה מהחייבים.

בעקבות אי פירעון ההלוואה על ידי הלווה, פעלה החברה במהלך השנים האחרונות למיצוי זכויותיה לגביית החוב במסגרת הליכים משפטיים שונים, לרבות הליכי הוצאה לפועל והליכי חדלות פירעון המתנהלים כנגד הערבים להלוואה. למועד אישור הדוחות הכספיים, יתרת החוב הקיימת בתיק ההוצאה לפועל אשר פתחה החברה בגין ההלוואה מסתכמת בכ- 6.5 מיליון ש"ח (קרו, הפרשי הצמדה, ריבית והוצאות).

במסגרת ההליכים המשפטיים כאמור, פועלת החברה למימוש נכסי הערבים להלוואה, הכוללים בין היתר:

- נכס מקרקעין במושב כפר ברוך - במסגרת הליכי חדלות פירעון של אחד הערבים להלוואה נמכר נכס מקרקעין במושב כפר ברוך בתמורה לסך של כ- 3.3 מיליון ש"ח (נטו). יצוין כי הנכס אינו משועבד לטובת החברה, וזכויות החברה בקשר עם תמורת המכר נובעות ממעמדה כנושה במסגרת ההליך המשפטי המתנהל נגד הערב. ככל שלא יחולו עיכובים בלתי צפויים, החברה מעריכה כי השלמת העסקה צפויה במהלך המחצית השנייה של שנת 2026.

- נכסים במושב בת-שלמה - ביחס למספר חלקות מקרקעין במושב בת-שלמה שבבעלות חלק מהערבים להלוואה נוהל הליך פירוק שיתוף במקרקעין. במסגרת ההליך נמכרו זכויות במקרקעין בתמורה לסך של כ- 4.95 מיליון ש"ח, וכן שתי חלקות נוספות שנמכרו בתמורה לסך של כ- 1.3 מיליון ש"ח וכ- 450 אלפי ש"ח, בהתאמה. חלק מהעסקאות טרם הושלמו באופן סופי, ובחלק מהמקרים מתנהלים הליכים נוספים, לרבות בקשות לביטול עסקאות, כאשר סכומי עסקאות אלו משקפים תמורה ברוטו בגין מכירת הנכסים, טרם ניכוי הוצאות ההליך, מיסים וחלוקה בין בעלי הזכויות.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 5 - הלוואה לאחרים (המשך)

- נכס נוסף במושב בת-שלמה - למיטב ידיעת החברה, ביחס לנחלה נוספת במושב בת-שלמה, אשר הזכויות בה מוחזקות על ידי אחד הערבים להלוואה ורעייתו (המשמשת אף היא כערבה לחוב), מתנהלים הליכי מימוש במסגרת הליך פשיטת רגל של הערב. במסגרת ההליך פועלים כונסי נכסים למכירת הזכויות בנחלה והנכס הועמד למכירה במסגרת הזמנה להגשת הצעות לרכישתו. ככל שתתקבל תמורה ממכירת הנכס, היא תחולק בין הנושים בהתאם להחלטות בית המשפט ובהתאם לדין.

בהתאם לאמור, ליום 31 בדצמבר 2024 ולתאריך הדיווח, להערכת החברה ויועציה המשפטיים קיימת היתכנות לגבייה נוספת מהחייבים בסך של כ- 2 מיליון ש"ח לפחות.

לאור האמור, ביטלה החברה בשנת 2024 סך של כ- 1.5 מיליון ש"ח מיתרת ההפרשה לירידת ערך אשר הוכרה בגין ההלוואה במהלך שנת 2014 (הפרשה בסך כולל של כ- 1.8 מיליון ש"ח), כך שיתרת ההלוואה ליום 31 בדצמבר 2024 ולתאריך הדיווח (לאחר הפרשה לירידת ערך שיתרתה כ- 0.3 מיליון ש"ח), מסתכמת לסך של כ- 2 מיליון ש"ח.

כתוצאה מביטול חלק מההפרשה כאמור, נבע לחברה בשנת 2024 רווח בסך של כ- 1.5 מיליון ש"ח אשר נזקף לרווח או הפסד לסעיף הכנסות אחרות.

החברה ממשיכה לפעול למיצוי זכויותיה במסגרת ההליכים האמורים, כאשר למועד אישור הדוחות הכספיים אין ביכולתה להעריך בוודאות את היקף התקבולים נטו אשר יתקבלו בפועל בגין ההלוואה כאמור או את מועד קבלתם, בין היתר בשל התנאים להשלמת העסקאות ואופן חלוקת התמורה במסגרת ההליכים המשפטיים.

באור 6 - אופציה למניות

ביום 30 במרץ 2020 התקשרה החברה בהסכם לביטול אופציה לרכישת 557,044 מניות ליבנטל חברה לבניין בע"מ שהוענקה ללא תמורה לחברה על ידי מר עופר ארביב (להלן - ההסכם), וזאת בתמורה לסך של 775 אלפי ש"ח שישולמו לה על ידי מר עופר ארביב, כאשר בשנים 2021, 2022 ו- 2023 שולם לחברה סך של 325 אלפי ש"ח, 225 אלפי ש"ח ו- 225 אלפי ש"ח, בהתאמה והתמורה שולמה במלואה.

לזכות חברת ש.י.ש עומדות 20% מהזכויות ו\או ההטבות שתצמחנה לחברה ממכירת האופציה שקיבלה, כמפורט לעיל. לימים 31 בדצמבר 2025 ו- 2024 יתרת זכאותה של חברת ש.י.ש מוערכת בכ- 23 אלפי ש"ח ומוצגת בדוח על המצב הכספי במסגרת סעיף זכאים ויתרות זכות.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 7 - השקעות בחברות פורטפוליו

א. הרכב ההשקעה בחברות פורטפוליו לתאריכי הדיווח:

יתרת השקעה		שיעור החזקה		מדינת התאגדות	מידע נוסף - סעיף משנה להלן	
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר				
2024	2025	2024	2025			
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	%			
12,557	12,138	4.24	4.06	ארה"ב	ב.1	CD'X
4,960	1,471	5.45	5.76	ישראל	ב.2	קארדיאקסנס בע"מ
2,181	1,033	4.94	4.57	ישראל	ב.3	EFA
<u>1,423</u>	<u>456</u>	4.46	4.29	ישראל	ב.4	נרווי
21,121	15,098					
=====	=====					

ההשקעה בחברות הפורטפוליו כוללת החזקה במניות רגילות, מניות בכורה, הלוואות המירות 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. מידע נוסף בקשר עם חברות הפורטפוליו המהותיות של החברה:

CD'X (1)

א. CD'X עוסקת בפיתוח מוצרים דיאגנוסטיים לסרטן. ביום 2 במרץ 2015 החברה התקשרה בהסכם השקעה מפורט ומחייב עם CD'X (להלן - הסכם ההשקעה), במסגרתו השקיעה החברה סך של 1 מיליון דולר (כ- 3,907 אלפי ש"ח) ב- CD'X, כחלק מסיבוב השקעה בסך 1.98 מיליון דולר, כנגד הקצאת מניות בכורה A שהיו כ- 9.7% מהונה המונפק והנפרע של CD'X וכ- 9% בדילול מלא. בחודש מרץ 2015 התקיימו כל התנאים המפורטים בהסכם ההשקעה והעסקה הושלמה.

ב. במהלך הרבעון השני של שנת 2016 התקשרה CD'X בהסכם עם משקיעים חיצוניים ובעלי מניות קיימים לסבב גיוס במתכונת SAFE (Simple agreement for future equity) למניות בכורה B של CD'X בתמורה לסך כולל של כ- 2.29 מיליון דולר (לפי שווי של כ- 21 מיליון דולר ל- CD'X לפני הכסף). על פי הסכם ההשקעה מניות הבכורה יוקצו למשקיעים במועד המוקדם מבין (א) לאחר תום שנתיים ממאי 2016, במהלכן לא בוצע גיוס הון נוסף כנגד הקצאת מניות בכורה (להלן - תקופת ההמרה האוטומטית); או (ב) בקרות אירוע מפעיל ("Trigger Event") (כגון פירוק CD'X או מכירת נכסיה). בתום תקופת ההמרה האוטומטית או במקרה של אירוע מפעיל יוקצו למשקיע מניות הבכורה בתנאי מניות הבכורה הקיימות ב- CD'X. המניות, עבור סבב גיוס זה, הונפקו למשקיעים ביום 27 בנובמבר 2017. החברה לא השתתפה בסבב גיוס זה. תנאי מניות הבכורה מסדרה B זהים לתנאי מניות הבכורה מסדרה A.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 7 - השקעות בחברות פורטפוליו (המשך)

- ג. במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2018 השקיעה החברה סך של כ- 150 אלפי דולר (כ- 543 אלפי ש"ח) נוספים במסגרת סבב גיוס פנימי של כ- 2.2 מיליון דולר בחברת CD'X. ההשקעה בוצעה כהלוואה המירה למניות, לפי שווי הנמוך מבין סך של 48 מיליון דולר או דיסקאונט של 20% על סבב הגיוס הבא ב- CD'X.
- ד. במהלך החציון השני של שנת 2019 החלה CD'X בסבב גיוס, במסגרתו, עד ליום 31 בדצמבר 2019, גייסה סך של כ- 4.4 מיליון דולר לפי שווי ל- CD'X של 65 מיליון דולר לפני הכסף בתמורה להקצאת מניות בכורה מסוג C (להלן - מניות הבכורה החדשות). במהלך הרבעון הראשון של שנת 2020 הושלם סבב הגיוס בסך כולל של כ- 7.6 מיליון דולר (כולל סך של כ- 4.4 מיליון דולר שגויסו עד תום שנת 2019 כאמור). החברה השתתפה בסבב הגיוס בסך של 200 אלפי דולר (כ- 693.2 אלפי ש"ח). בנוסף לאחר סגירת סבב הגיוס, ההלוואה ההמירה בסך של כ- 2 מיליון דולר (כ- 7.62 מיליון ש"ח) הומרה למניות בכורה מסוג C של CD'X.
- ה. במהלך חודש פברואר 2021 השלימה CD'X סבב גיוס, במסגרתו גייסה סך של כ- 17.4 מיליון דולר לפי שווי ל- CD'X של כ- 112 מיליון דולר אחרי הכסף בתמורה להקצאת מניות בכורה של CD'X. החברה השתתפה בסבב הגיוס בסך של 150 אלפי דולר (כ- 484.8 אלפי ש"ח). בנוסף לאחר סגירת סבב ההשקעה, התקשרה CD'X עם צד שלישי בהסכם להלוואה המירה בסך של כ- 2 מיליון דולר הניתנות להמרה לפי מחיר מניה המשקף 20% הנחה לסיבוב השקעה עתידי או לפי שווי ל- CD'X של 190 מיליון דולר לפני הכסף, לפי הנמוך.
- ו. במהלך חודש פברואר 2023 החלה CD'X סבב גיוס מסוג הלוואה המירה, בסכום של כ- 15 מיליון דולר. ההלוואה ההמירה נושאת ריבית בשיעור של 8.5%, לתקופה של 24 חודשים והיא תומר למניות בכורה בסבב ההשקעה הבא או בתום התקופה לפי שווי הנמוך מבין 25% הנחה על שווי ההשקעה בסבב ההשקעה הבא או שווי חברה של 139 מיליון דולר. החברה השתתפה בסבב השקעה זה בסך של 150 אלפי דולר (כ- 550 אלפי ש"ח). בנוסף, ביום 27 בפברואר 2023, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה את השתתפות מר אילן גולדשטיין, נשיא החברה ומבעלי השליטה בה, בהשקעה בסך 250 אלפי דולר בסבב גיוס זה ובתנאים שאינם שונים מאלה שסוכמו עם החברה, בשים לב לחלקם היחסי בהשקעה (פארי פאסו). 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.
- ז. במהלך חודש אוקטובר 2025 השלימה CD'X סבב גיוס נוסף ממשקיעים קיימים, במסגרתו גייסה סך של כ- 14 מיליון דולר בתמורה להקצאת מניות בכורה מסוג E. החברה השתתפה בסבב השקעה זה בהיקף של כ- 333 אלפי דולר (כ- 1,106 אלפי ש"ח).
- ליום 31 בדצמבר 2025 החברה מחזיקה בכ- 4.06% מהונה המונפק והנפרע של CD'X וכ- 3.19% בדילול מלא.
- ח. במהלך החציון השני של שנת 2022 קיבלה CD'X אישור כיסוי ביטוחי וקביעת מחיר של 600 דולר מ- CGS, קבלן מדיקייר שהינו מבטח בריאות אמריקאי לשימוש ב- IsoPSA לאבחון מוקדם לסרטן הערמונית. מאז התקשרה CD'X עם קבלני Medicare אחרים והחלה פניות למבטחים פרטיים כדי להרחיב את הכיסוי הביטוחי. החל מחודש ינואר 2024 עודכן מחיר הבדיקה המאושר על ידי מדיקייר לסך של 760 דולר.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 7 - השקעות בחברות פורטפוליו (המשך)

ט. בחודש דצמבר 2022 התקשרה CD'X בהסכם הפצה לא בלעדי עם Quest Diagnostics, מעבדת בדיקות הגדולה בארה"ב (להלן - המעבדה) שמטרתו הרחבת הגישה למטופלים לביצוע בדיקה לאיתור סרטן ערמונית ברחבי ארה"ב באמצעות IsoPSA (להלן - ההסכם). ההסכם הינו לתקופה של 18 חודשים והוא יוארך באופן אוטומטי ככל שלא ניתנה הודעה אחרת על ידי אחד הצדדים. ההסכם אינו כולל התחייבות לרכישת כמות מינימאלית של IsoPSA. במסגרת ההסכם, CD'X תבצע בדיקות עבור המעבדה בעוד המעבדה תהיה אחראית למכירות מסוימות, שיווק, איסוף דגימות, תמיכה לוגיסטית, כולל בגביית התשלום עבור הבדיקה עבור CD'X.

י. ביום 31 באוקטובר 2021, נחתם בין החברה לבין CD'X הסכם הפצה מחייב אשר במסגרתו התחייבה CD'X להעניק לחברה בלעדיות לשיווק ומכירת הבדיקות הדיאגנוסטיות הייחודיות ה- CD'X SIA-based assay ("מוצרי CD'X" שהינם בדיקות שנועדו לאבחון סרטן ובפרט סרטן הערמונית) לתקופה של 5 שנים (להלן - ההסכם), במדינות ישראל, קפריסין, יוון וקזחסטן (להלן - מדינות היעד). בנוסף בחודש דצמבר 2022 הורחבה רשימת מדינות היעד כך שתכלול את איחוד האמירויות ופולין.

ההסכם כולל תנאים מסחריים סטנדרטים, הכוללים בין היתר זכות של החברה להפצת משנה של הבדיקות באמצעות צד ג', התחייבות לכמות מינימלית (כאשר אי עמידה בכמות זו עלולה להוביל לביטולו של ההסכם או לביטול הבלעדיות) וכן זכות לביטול ההסכם במקרה של הפרות שלא תוקנו או במקרים מקובלים של חדלות פירעון וכדומה. החברה משווקת את מוצרי CD'X בישראל באמצעות קבלן משנה שהינו חברה ישראלית בעלת תשתית מקצועית מתאימה, בעלת ניסיון בהפצה של מוצרי דיאגנוסטיקה, עימה התקשרה החברה בחודש אוקטובר 2021 בהסכם הפצת משנה בלעדי בישראל (להלן - מפיץ המשנה ו- הסכם הפצת המשנה, בהתאמה). ההסכם הפצת המשנה הינו לתקופה של 3 שנים החל מהמכירה הראשונה שתבוצע ולאחר מכן יוארך באופן אוטומטי לתקופות נוספות של שנה בכל פעם, אלא אם צד יודיע למשנהו שאינו מעוניין בהארכת ההסכם במועד שנקבע לכך בהסכם הפצת המשנה. בנוסף, ההסכם הפצת המשנה כולל אפשרות של ביטול מיידי של ההסכם במקרים המקובלים להסכמים מסוג זה (כגון, חדלות פירעון וכדומה). מפיץ המשנה אחראי להשגת כל הרישיונות הנדרשים לצורך הפצת הבדיקות. החברה זכאית לסכום קבוע בגין כל בדיקה שתרכש על ידי מפיץ המשנה ובתנאי שוטף + 30. ביחס להפצת מוצרי CD'X ביתר מדינות היעד, החברה בוחנת את דרך ההפצה המתאימה.

יא. ביום 28 בנובמבר 2025 התקבל אישור השיווק (PreMarket Authorization) מאת ה- FDA לערכת בדיקות הדם החדשנית IsoPSA, אשר נועדה לסייע בקבלת החלטה מושכלת בדבר ביצוע ביופסיה של הערמונית בקרב גברים בני 50 ומעלה המציגים רמות מוגברות של PSA. להערכת CD'X, קבלת אישור ה- FDA מהווה אבן דרך משמעותית בהתקדמותה ובצמיחתה, והינה הבסיס לשיפור משמעותי בתהליכי אבחון סרטן הערמונית. עוד מעריכה CD'X כי אישור זה מאת ה- FDA עשוי להוות תשתית ליצירת שיתופי פעולה מסחריים עם שותפים אסטרטגיים בשוק הדיאגנוסטיקה האונקולוגית.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 7 - השקעות בחברות פורטפוליו (המשך)

יב. לשם מדידת השווי ההוגן של ההשקעה ב-CDX התבססה החברה על הערכת שווי חיצונית אשר העריכה את חלקה של החברה בשווי CDX. הערכת שווי זו מצורפת לדוחות כספיים אלה. השווי ההוגן האמור נקבע בהתאם להערכת שווי שהתבצעה על ידי מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים שהינם מומחים בהערכות שווי של חברות והינם בעלי הידע והניסיון הנדרשים. הערכת השווי התבססה על חישוב שווי אחזקות החברה באמצעות משוואת התמורה אשר לוקחת את מספר מניות הבכורה שמחזיקה החברה ומכפילה אותן במחיר מניה המשתקף מסבב ההשקעה האחרון שביצעה CDX בחודש אוקטובר 2025. הערכת השווי חושבה בעזרת חתירה למטרה לשווי CDX על בסיס השקעה במניות בכורה בהתאם לזכויות המוקנות למניות אלו. לאחר "גזירת" שווי CDX נאמד שווי מניות הבכורה שבידי החברה, באמצעות יישום מודל OPM ובהתאם לזכויות המוקנות לכל מכשיר, תוך שימוש, בין היתר, בסטיית תקן בשיעור של כ-91%. בהתאם להערכת השווי הנ"ל, הכירה החברה בשנת הדיווח בהפסד משערוך ההשקעה ב-CDX בסך של כ-1,525 אלפי ש"ח (כולל הפסד שנבע לחברה משינוי שער החליפין של הדולר בתקופת הדיווח).

(2) קארדיאקסנס בע"מ

א. קארדיאקסנס הינה חברה פרטית המאוגדת בישראל, אשר נמצאת בשלבי פיתוח של מכשיר לביש רפואי למדידה קלה, פשוטה ורציפה של מדדי גוף רפואיים הכוללים בין היתר, הפרעות בקצב הלב, לחץ דם, קצב נשימה ומדדי גוף רפואיים נוספים ברמת דיוק גבוהה.

ב. ביום 4 ביוני 2017 התקשרה החברה בהסכם השקעה מחייב עם קארדיאקסנס (להלן - הסכם ההשקעה) במסגרתו השקיעה סך של 500 אלפי דולר (כ-1,779 אלפי ש"ח) במסגרת סיבוב השקעה של כ-1 מיליון דולר כנגד הקצאת מניות אשר היוו כ-7% מהונה המונפק והנפרע בדילול מלא של קארדיאקסנס.

במסגרת סבב ההשקעה השתתפו גם שני גופים הקשורים ליו"ר דירקטוריון החברה (להלן - המשקיע הנוסף) בסכום השקעה של 60 אלפי דולר בתנאים שאינם שונים מאלה שסוכמו עם החברה בשים לב לחלקו היחסי בהשקעה.

הסכמות נוספות בהסכם ההשקעה:

כל עוד החברה והמשקיע הנוסף מחזיקים למעלה מ-7% בהון מניות קארדיאקסנס, תהיה לחברה זכות למנות דירקטור אחד לדירקטוריון קארדיאקסנס.

לחברה ניתנה אופציה לרכוש מניות נוספות של קארדיאקסנס בסכום כולל השווה לסכום ההשקעה הנוכחי שהשקיעה בקארדיאקסנס וזאת במחיר למניה המשקף 10% הנחה על המחיר שייקבע בסיבוב ההשקעה במועד מימוש האופציה. ככל ומימוש האופציה יבוצע שלא במסגרת סיבוב השקעה, אזי נקבע מחיר למניה לפי שווי חברה לקארדיאקסנס גבוה יותר כמפורט בהסכם ההשקעה. האופציה ניתנה לתקופה של שנתיים או עד לביצוע תשקיף הצעה לציבור של קארדיאקסנס או עד לקרות אירוע אקזיט כהגדרתו בהסכם ההשקעה, לפי המוקדם. הסכם ההשקעה כולל מצגים ושיפויים כמקובל בסוג הסכמים זה.

במהלך שנת 2017 השקיעה החברה בקארדיאקסנס סך של 140 אלפי דולר (כ-546.5 אלפי ש"ח) בשני סבבי גיוס. סך של 70 אלפי דולר (כ-273 אלפי ש"ח) הושקעו במסגרת סבב גיוס פנימי של בעלי מניות קארדיאקסנס, בסך של כ-500 אלפי דולר לפי שווי של 10 מיליון דולר לפני הכסף וסך של 70 אלפי דולר ממשקיעים פרטיים בסך של כ-1.5 מיליון דולר לפי שווי של 12 מיליון דולר לפני הכסף.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 7 - השקעות בחברות פורטפוליו (המשך)

- ג. במהלך חודש מאי 2018 השקיעה החברה סך של 95 אלפי דולר (כ- 342 אלפי ש"ח) במסגרת סבב השקעה של כ- 3.4 מיליון דולר לפי שווי של כ- 20 מיליון דולר לפני הכסף.
- ד. במהלך חודש יוני 2019 מימשה החברה אופציה להשקעה בקארדיאקסנס בסך של 105 אלף דולר (כ- 374 אלפי ש"ח) לפי שווי של כ- 20 מיליון דולר.
- ה. במהלך הרבעון השני של שנת 2019 קארדיאקסנס החלה בסבב גיוס מתמשך נוסף במסגרתו גייסה סך של כ- 5 מיליון דולר לפי שווי של 35 מיליון דולר לפני הכסף. בחודש דצמבר 2019 אישר דירקטוריון החברה השתתפות של החברה בסבב הגיוס במסגרתו השקיעה החברה סך של 100 אלפי דולר (כ- 346 אלפי ש"ח).
- ו. במהלך חודש דצמבר 2020 קארדיאקסנס החלה בסבב גיוס מתמשך נוסף במסגרתו גייסה באותם תנאים כמו בסבב הקודם. בחודש מאי 2020 אישר דירקטוריון החברה השתתפות של החברה בסבב הגיוס במסגרתו השקיעה החברה סך של 250 אלפי דולר (כ- 824 אלפי ש"ח) תמורת 29,620 מניות רגילות לפי שווי של 35 מיליון דולר לפני הכסף. בנוסף לחברה אופציה להשקעה נוספת בסך 150 אלפי דולר (כ- 495 אלפי ש"ח), כאשר מחיר מימוש האופציה במקרה של הנפקה או סבב גיוס הון יהיה בהנחה של 20% ממחיר המניה בהנפקה או בסבב גיוס הון.
- ז. ביום 3 בפברואר 2021, התקשרה החברה עם חברת קרדיאקסנס בהסכם השקעה במסגרתו השקיעה החברה בקרדיאקסנס סך של 250 אלף דולר (כ- 824 אלפי ש"ח) בתמורה למניות רגילות של קרדיאקסנס.
- ח. השקעת החברה הינה במסגרת סבב השקעה בקרדיאקסנס, בהשתתפות החברה ומספר משקיעים נוספים, בסך של כ- 2 מיליון דולר לפי שווי לקרדיאקסנס של כ- 70 מיליון דולר לפני הכסף (להלן - סבב ההשקעה).
- ט. במסגרת סבב ההשקעה, השתתף גם מר אילן גולדשטיין, נשיא ודירקטור לשעבר בחברה ומבעלי השליטה בחברה, בסכום השקעה של 100 אלפי דולר ומר רני ליפשיץ יו"ר הדירקטוריון של החברה בסכום השקעה של כ- 35 אלפי דולר בתנאים שאינם שונים מאלה שסוכמו עם החברה בשים לב לחלקו היחסי בהשקעה.
- י. ביום 9 בפברואר 2021 הודיעה קרדיאקסנס כי היא קיבלה אישור CE לשיווק ומכירת השעון הרפואי באירופה. בהתאם לאישור שהתקבל, קרדיאקסנס רשאית לשווק ולמכור את השעון הרפואי במדינות שונות בעולם המאמצות את הסטנדרט הרגולטורי האירופאי תחת סימן ה-CE.
- יא. בחודש אוקטובר 2021, קארדיאקסנס החלה בסבב השקעה בסכום של עד 10 מיליון דולר מתוכו חתמה על הסכמי השקעה עד תום שנת 2022 בסכום השקעה מצטבר של כ- 8.4 מיליון דולר להקצאת מניות רגילות של קארדיאקסנס לפי שווי של 125 מיליון דולר לפני הכסף בדילול מלא. בחודש יוני 2022 ביצעה החברה השקעה של 100 אלפי דולר (כ- 345 אלפי ש"ח) במסגרת סבב זה. במהלך הרבעון הראשון של שנת 2023 הושקעו עוד כ- 630 אלפי דולר במסגרת סבב השקעה זה.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 7 - השקעות בחברות פורטפוליו (המשך)

- י. בחודש אפריל 2022 מימשה החברה אופציות בסך של 150 אלפי דולר (כ- 493.6 אלפי ש"ח). ביום 15 במאי 2022 מימשה החברה 6,361 אופציות לרכישת מניות של חברת קרדיאקסנס אשר הוענקו לה על ידי קרדיאקסנס בחודש מרץ 2021.
- יא. החל מחודש ספטמבר 2022 החלה קרדיאקסנס בסבב השקעה כהלוואה המירה, כאשר במהלך שנת 2022 קיבלה קרדיאקסנס סך של כ- 1.4 מיליון דולר כהלוואה המירה. ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור של 6% והחזר ההלוואה יתבצע בארבעה תשלומים שווים כאשר הראשון הינו לאחר שנה מיום לקיחתה והיתר הינם כל חצי שנה לאחר מכן. ככל וההלוואה תומר למניות שווי ההמרה יתבצע בהתאם לשווי המניה בתוספת 10% על מחיר המניה בסבב ההשקעה הנוכחי או 20% הנחה על מחיר המניה בסבב ההשקעה הבא. בחודש נובמבר 2022 החברה השתתפה בסבב השקעה המירה זה בסך של 150 אלף דולר (כ- 516 אלפי ש"ח).
- יב. בחודשים דצמבר 2022 וינואר 2023 קיבלה קרדיאקסנס הלוואה בסך של כ- 1,050 אלפי דולר. ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור של 15% והחזרה יהיה בשלושה תשלומים שווים לאחר תשעה, עשרה ואחד עשר חודשים. לטובת קבלת ההלוואה שיעבדה קרדיאקסנס את זכויות ה- IP של קרדיאקסנס. בנוסף, במסגרת הסכם ההלוואה בשנת 2023 קיבלו המלווים מניות בשווי של 250 אלפי דולר.
- יג. בחודש אוקטובר 2022 ביצעה קרדיאקסנס ניסוי קליני בארה"ב למדידת דופק ברמת הפעימה הבודדת בטכנולוגיית ECG. בניסוי זה השתתפו 56 נסיינים. הניסוי הסתיים בהצלחה ותוצאות הוגשו למנהל התרופות האמריקאי, ה- FDA. בחודש ינואר 2023 התקבל אישור ה- FDA למדידת דופק ברמת הפעימה הבודדת בטכנולוגיית ECG ומדידת אחוז חמצן בדם באמצעות שעון היד הרפואי שפיתחה. אישור ה- FDA מהווה קפיצת דרך משמעותית בהתקדמות ובצמיחה של קארדיאקסנס ומאפשר לה להתחיל למכור ולשווק לשוק האמריקאי.
- יד. ביום 2 באפריל 2023 דיווחה החברה כי קרדיאקסנס קיבלה אישור נוסף מארגון הרגולציה הרפואית האירופי (CE) לשלוש יכולות חדשות בשעון הרפואי שפותח על ידה. האינדקציות החדשות כוללות מדידה רציפה של קצב נשימה על שורש כף היד, מדידה של רמת חמצן בדם ואגירה ושיתוף של מידע רפואי בענן. האינדקציות הנ"ל מעשירות בצורה משמעותית את מגוון השירותים שמאפשר השעון של קרדיאקסנס והם צפויות להפוך למסחריות בתקופה הקרובה.
- טו. חברת קארדיאקסנס המשיכה בגיוסים בין היתר בתצורות של גיוסי הון והלוואות המירות והשלימה גיוסים בסך של כ- 13.7 מיליון ש"ח בחודשים ינואר עד יולי 2023. החל מחודש יולי 2023, החלה קארדיאקסנס בסבב השקעה כהלוואה המירה, שתומר לפי הנמוך מבין 30% הנחה על סבב הגיוס הבא או לפי שווי חברה של 100 מיליון דולר (לעומת שווי בגיוסים קודמים של כ- 125 מיליון דולר). במסגרת סבב זה, גייסה קארדיאקסנס סך של כ- 2.6 מיליון דולר עד סוף חודש פברואר 2024. בחודש מרץ 2024, החלה קרדיאקסנס בסבב השקעה כהלוואה המירה ממשקיעים קיימים, שהומרה לפי שווי חברה של 42 מיליון דולר, כאשר קרדיאקסנס גייסה בסבב זה כ- 2.3 מיליון דולר עד חודש ינואר 2025 (סך של כ- 2.15 מיליון דולר בשנת 2024 וסך של כ- 0.15 מיליון דולר בשנת 2025). בנוסף במהלך התקופה שמחודש יולי 2024 ועד חודש מרץ 2025 המשיכה קרדיאקסנס בגיוסי הון לפי שווי חברה של 60 מיליון דולר, כאשר, למיטב ידיעת החברה, השלימה קארדיאקסנס, במסגרת סבב זה, גיוסי הון בסך כולל של כ- 1.75 מיליון דולר ארה"ב.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 7 - השקעות בחברות פורטפוליו (המשך)

טו. במהלך שנת 2025 החלה קארדיאקסנס בסבב השקעה חדש, במסגרתו הונפקו מניות בכורה מסוג B לפי שווי לקארדיאקסנס בסך של כ- 20 מיליון דולר. במסגרת סבב זה עודכנו גם חלק מההשקעות שבוצעו בקארדיאקסנס מתחילת שנת 2025 כך שיוחלו עליהן תנאי הסבב הנוכחי. עד לחודש פברואר 2026 גייסה קארדיאקסנס במסגרת הסבב הנוכחי סך כולל של כ- 7.4 מיליון דולר, מתוכם סך של כ- 2.5 מיליון דולר גוייסו במנגנון של הלוואה המירה. במסגרת סבב השקעה זה השקיעה החברה סך של כ- 350 אלפי דולר (100 אלפי דולר בחודש אפריל 2025 ו- 250 אלפי דולר בחודש יולי 2025) (כ- 1,210 אלפי ש"ח). בנוסף השקיעו בסבב זה מר אילן גולדשטיין, נשיא ובעל השליטה בחברה - סך של כ- 850 אלפי דולר, מר שמואל גנזל המכהן כדירקטור בחברה - סך של כ- 100 אלפי דולר ומר רני ליפשיץ המכהן כיו"ר הדירקטוריון של החברה - סך של כ- 20 אלפי דולר.

טז. 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.

יז. 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 ומכפילה אותן במחיר מניה המשתקף מסבב ההשקעה האחרון שהחל במהלך הרבעון השני של שנת 2025. בהתאם להערכת השווי הנ"ל, הכירה החברה בתקופת הדיווח בהפסד משערך ההשקעה בקרדיאקסנס בסך של כ- 4,699 אלפי ש"ח (כולל הפסד שנבע לחברה משינוי שער החליפין של הדולר בתקופת הדיווח).

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

א. E.F.A הינה חברה המאוגדת בישראל אשר הצטרפה בחודש דצמבר 2018 לחממת eHealth Ventures. E.F.A קיבלה מענק מרשות החדשות וזכתה במספר תחרויות בתחום הבריאות הדיגיטלית.

E.F.A מפתחת מכשיר אבחון נייד ונישא אשר יאפשר לקחת דגימת דם ממטופל ולערוך בדיקת ספירת דם (CBC) בו במקום, תוך מספר דקות וללא הצורך בגישה למעבדה לניתוח ולקבלת התוצאות, באופן שיאפשר קבלת החלטה מושכלת על הטיפול המומלץ והמשך המעקב. המערכת מפותחת כפלטפורמה ייחודית המשלבת מספר טכנולוגיות ותאפשר הכנת הדגימה וביצוע האבחון בו במקום וביצוע מגוון רחב של בדיקות נוספות בעתיד, בנוסף לביצוע ספירת דם.

ב. ביום 11 במרץ 2019 התקשרה החברה עם E.F.A בהסכם השקעה במסגרתו תשקיע החברה סך כולל של 1 מיליון ש"ח בתמורה להקצאת 1,934 מניות רגילות A של E.F.A בהתאם לעמידת E.F.A באבני דרך. במועד השלמת העסקה העבירה החברה תשלום ראשון בסך של 300 אלפי ש"ח על חשבון התמורה.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 7 - השקעות בחברות פורטפוליו (המשך)

- ג. במהלך חודש יוני 2019 עודכנה החברה כי הושלמה אבן הדרך השנייה שנקבעה בהסכם ההשקעה ולפיכך בחודש יולי 2019 העבירה החברה ל- E.F.A סך של 200 אלפי ש"ח המהווה את התשלום השני על חשבון התמורה שנקבעה בהסכם ההשקעה. במהלך חודש פברואר 2020 עודכנה החברה כי הושלמה אבן הדרך השלישית שנקבעה בהסכם ההשקעה ולפיכך במהלך חודש פברואר 2020 העבירה החברה ל- E.F.A סך של 300 אלפי ש"ח המהווה תשלום שלישי על חשבון התמורה שנקבעה בהסכם ההשקעה. במהלך חודש פברואר 2021 בעקבות עמידה באבן הדרך הרביעית שנקבעה בהסכם ההשקעה העבירה החברה את יתרת ההשקעה בסך 200 אלפי ש"ח.
- ד. בחודש יולי 2020 התקשרה החברה עם E.F.A בהסכם השקעה נוסף כחלק מסבב גיוס עם משקיעים נוספים (אשר נסגר בהיקף של כ- 2.2 מיליון דולר ובשווי E.F.A של כ- 8.2 מיליון דולר (אחרי הכסף)), במסגרתו השקיעה החברה סך כולל של 100 אלפי דולר (כ- 340 אלפי ש"ח) בתמורה ל- 355 מניות רגילות מסדרה A של E.F.A.
- ה. בחודש ינואר 2022 הודיעה E.F.A כי היא סיימה סבב השקעה מסוג הון עתידי (SAFE) בסכום של כ- 3.65 מיליון דולר, כאשר החברה השתתפה בסבב גיוס זה בסכום של כ- 100 אלפי דולר (כ- 316.7 אלפי ש"ח).
- ו. 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 כאמור.
- ז. במהלך חודש אוקטובר 2024 המירו משקיעים ב E.F.A כתבי אופציות למניות בכורה מסוג A-1 בשווי של 1,125 אלפי דולר, כאשר המרת האופציות בוצעה בהתאם לשווי ההשקעה בסבב מחודש מרץ 2024.
- ח. במהלך חודש מרץ 2025 החלה E.F.A בסבב גיוס הון בהיקף של כ- 1.2 מיליון דולר ממשקיעים פנימיים וחיצוניים. תנאי הסבב קבעו כי מחיר המניה יהיה נמוך בכ- 13% ממחיר המניה בסבב ההשקעה הקודם שהושלם בחודש מרץ 2024.
- ט. במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2025 החלה EFA בסבב השקעה נוסף מסוג הון עתידי (SAFE) בסכום של כ- 866 אלפי דולר בו השתתפה החברה בסכום של 40 אלפי דולר ארה"ב (כ- 127 אלפי ש"ח). תנאי ה- SAFE כוללים, בין היתר, מנגנון המרה בגיוס הון בסכום של לפחות 1 מיליון דולר ארה"ב, במחיר הנמוך מבין 90% ממחיר המניה הרגילה שנקבע בגיוס ההון או תקרת שווי של כ- 6 מיליון דולר ארה"ב. במהלך הרבעון הראשון של שנת 2026 השלימה EFA גיוס הון בסך של כ- 768 אלפי דולר, כאשר שווי E.F.A לפני הכסף במסגרת סבב הגיוס נקבע על סך של כ- 5.8 מיליון דולר. הסכם ההשקעה של סבב הגיוס הנוכחי כולל מצגים ושיפויים כמקובל בהסכמים מסוג זה וכן זכויות נוספות מקובלות למשקיעים. בנוסף, במסגרת סבב השקעה זה הומרו השקעות ה- SAFE שהושקעו ב- E.F.A במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2025 בסך כולל של כ- 866 אלפי דולר כאמור.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 7 - השקעות בחברות פורטפוליו (המשך)

י. לתאריך הדיווח החברה מחזיקה ב- 4.57% מהונה המונפק והנפרע של E.F.A ובכ- 4.09% מהונה המונפק והנפרע בדילול מלא.

יא. הערכת שווי ההשקעה ב- E.F.A בוצעה על ידי מערכי שווי חיצוני בלתי תלויים והתבססה על חישוב שווי אחזקות החברה באמצעות הכפלת מספר המניות המוחזקות על ידי החברה במחיר המניה המשתקף מהגיוס האחרון שבוצע על ידי E.F.A. הערכת השווי חושבה באמצעות נוסחת חתירה למטרה לשווי E.F.A על בסיס השקעה במניות בכורה בהתאם לזכויות המוקנות למניות אלו. לאחר "גזירת" שווי E.F.A נאמד שווי מניות הבכורה שבידי החברה באמצעות יישום מודל OPM בהתאם לזכויות המוקנות לכל מכשיר, תוך שימוש, בין היתר, בסטיית תקן בשיעור של כ- 48%. בהתאם להערכת השווי הנ"ל, הכירה החברה בשנת הדיווח בהפסד משערך ההשקעה ב- E.F.A בסך של כ- 1,275 אלפי ש"ח (כולל הפסד שנבע לחברה משינוי שער החליפין של הדולר בתקופת הדיווח).

(4) נרווי בע"מ (להלן - נרווי)

נרווי הינה חברת פורטפוליו המאוגדת בישראל אשר הוקמה ביום 1 בינואר 2020 ובעלי מניותיה כוללים, בין היתר, את eHealth Ventures (EHV) ואת שירותי בריאות כללית (באמצעות מור יישומים, זרוע מסחור הידע של קופ"ח כללית).

ביום 30 בדצמבר 2020 התקשרה החברה בהסכם השקעה, במסגרתו השקיעה החברה בנרווי סכום כולל של 650 אלפי ש"ח, שחלקו הותנה בעמידה באבני דרך שסוכמו בין הצדדים, בתמורה להקצאת מניות רגילות מסוג A1 של נרווי אשר היוו נכון לאותו מועד כ- 6.6% מהונה המונפק והנפרע של נרווי.

בנוסף, לחברה ניתנה אופציה להשקיע סך נוסף של 350 אלפי ש"ח לתקופה של 36 חודשים ממועד החתימה על ההסכם, בתמורה למניות רגילות של נרווי, לפי מחיר מניה של כ- 0.67 ש"ח, המשקף לנרווי שווי של 10.4 מיליון ש"ח לפני הכסף.

ביום 2 ביוני 2021 עודכנה החברה כי הושלמה אבן דרך ראשונה שנקבעה בהסכם ההשקעה, הכוללת השלמת מחקר נתונים רטרוספקטיבי אשר כלל עיבוד של מקרי ניתוחים מנוטרים וכי נרווי החלה בניסוי קליני ראשון. לפיכך, העבירה החברה לנרווי סך של 200 אלף ש"ח, תשלום שני על חשבון התמורה שנקבעה בהסכם ההשקעה, לאחר שהעבירה בסמוך לאחר מועד החתימה על ההסכם ההשקעה 250 אלפי ש"ח.

נרווי החלה בניסוי קליני ראשון שמטרתו לאמת ולהוכיח את יכולת המערכת שפיתחה למניעת פגיעות במערכת העצבים במהלך ניתוחי גב. המחקר התקיים בבית החולים בלינסון החל מחודש מאי 2021 וכלל עשרות רבות של מנותחים.

בחודש ינואר 2022, נרווי השלימה את אבן הדרך השנייה שכללה התחלה של ניסוי קליני שני אותו היא עורכת בבית החולים אסותא רמת החייל החל מאוקטובר 2021, וכן השלמת ניתוח נתונים והוכחת היתכנות של דיוק המערכת למעל ל- 80%. בהתאם, העבירה החברה לנרווי סך של 200 אלפי ש"ח, ובכך השלימה את סך ההשקעה בסך 650 אלפי ש"ח.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 7 - השקעות בחברות פורטפוליו (המשך)

בחודש פברואר 2022 התקשרה נרווי בהסכם השקעה מסוג SAFE עם EHV, במסגרתו הושקעו בנרווי כ- 400 אלפי דולר. ביום 26 ביולי 2022 בוצעה השקעה בנרווי על ידי משקיע חיצוני בסך כולל של 300 אלפי דולר בתמורה להקצאת 774,920 מניות בכורה מסוג 1A, וזאת לפי שווי חברה של נרווי של כ- 7.5 מיליון דולר לפני הכסף. ההשקעה בוצעה במסגרת סבב הגיוס של נרווי בסכום של עד 2.5 מיליון דולר, במסגרתו גם הונפקו המניות בגין השקעת ה-SAFE של EHV מחודש פברואר 2022 כאמור. בחודשים יולי ואוגוסט 2022 הושקעו בנרווי עוד כ- 100 אלפי דולר על ידי משקיעים חיצוניים במסגרת סבב ההשקעה הנ"ל ובמהלך שנת 2023 ובחודש ינואר 2024 הושקעו סך של כ- 1.4 מיליון דולר ובכך הושלם סבב הגיוס, כך שגוייסו על ידי נרווי סה"כ במסגרת סבב הגיוס כ- 2.2 מיליון דולר בסבב זה, וזאת לפי שווי חברה לנרווי בסך של כ- 7.5 מיליון דולר ארה"ב לפני הכסף.

במהלך חודש אוגוסט 2024 גייסה נרווי סך של כ- 500 אלפי דולר ממשקיע קיים כנגד הקצאת מניות בכורה למשקיע לפי שווי חברה של 15 מיליון דולר לפני הכסף. בנוסף, עד תום שנת 2024 גייסה נרווי סך של כ- 650 אלפי דולר נוספים ממשקיעים קיימים. בהמשך לכך, במהלך החודשים שלאחר מכן ועד לחודש ספטמבר 2025 גייסה נרווי סכומים נוספים ממשקיעים קיימים במסגרת אותו סבב גיוס, כאשר בסה"כ גייסה נרווי במסגרת סבב זה כ- 1.7 מיליון דולר ארה"ב. הסכמי ההשקעה במסגרת הסבב כוללים מצגים, התחייבויות וזכויות מקובלות למשקיעים בעסקאות מסוג זה, לרבות זכויות הנלוות למניות בכורה.

במהלך חודש נובמבר 2025 גייסה נרווי סך של 500 אלפי דולר ממשקיע קיים באמצעות מכשיר השקעה מסוג SAFE, שתנאיו כוללים מנגנון המרה אוטומטי בקרות גיוס הון מזכה, במחיר המשקף את הנמוך מבין הנחה של 25% על מחיר המניה בגיוס ההון המזכה או שווי חברה לנרווי של 8 מיליון דולר ארה"ב.

במהלך החודשים פברואר ומרץ 2026 התקשרה נרווי בהסכמי SAFE נוספים עם משקיע קיים, בהיקף מצטבר של כ- 990 אלפי דולר, הכוללים מנגנון המרה אוטומטי בגיוס הון מזכה, לפי הנמוך מבין הנחה של 25% על מחיר המניה בגיוס ההון המזכה או שווי חברה של 5 מיליון דולר ארה"ב, כאשר חלק מסכומי ההשקעה צפויים להיות מוזרמים לנרווי בתשלומים בהתאם לתנאי ההסכמים.

במהלך שנת 2024 הקימה נרווי חברת בת בארצות הברית ומינתה מנכ"ל אמריקאי לצורך הובלת הפעילות העסקית והקלינית בשוק האמריקאי. במסגרת פעילות זו פועלת נרווי לקידום שיתופי פעולה עם שחקנים אסטרטגיים בתחום המכשור הרפואי והטכנולוגיה הרפואית, לרבות בחינת שיתופי פעולה טכנולוגיים ואינטגרציה עם מערכות ניטור נירופיזיולוגי קיימות. במהלך השנה הקרובה מתכננת נרווי להמשיך ולהרחיב את פעילותה העסקית והקלינית בארצות הברית ובאירופה, בין היתר באמצעות קידום פיילוטים וניסויים קליניים עם מרכזים רפואיים ושותפים תעשייתיים, פיתוח והטמעה של מודל עסקי מבוסס תוכנה (Software as a Service - SaaS) וכן קידום התקשרויות מסחריות אפשריות עם יצרני מכשור רפואי וגורמי הפצה. בנוסף, בוחנת נרווי את קידום ההליך הרגולטורי בארצות הברית לצורך הגשת בקשה לאישור מסוג FDA 510(k) עבור הדור הראשון של המערכת. תוכניות נרווי לפעילות המתוכננת בשנת 2026 תלויות בהמשך גיוסי הון מצידה במהלך השנה הקרובה. בהתאם לגיוסי הון בפועל נרווי תרחיב או תצמצם את היקף פעילותה בשנת 2026.

ליום 31 בדצמבר 2025 החברה מחזיקה ב- 4.29% מהונה המונפק והנפרע של נרווי ובכ- 3.61% מהונה המונפק והנפרע בדילול מלא.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 7 - השקעות בחברות פורטפוליו (המשך)

הערכת שווי ההשקעה בנרוויי בוצעה על ידי מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים והתבססה על חישוב שווי אחזקות החברה באמצעות התמורה אשר לוקחת את מספר המניות שמחזיקה החברה ומכפילה אותן במחיר מניה המשתקף מהגיוס האחרון שבוצע על ידי נרוויי. הערכת השווי חושבה באמצעות נוסחת חתירה למטרה לשווי נרוויי על בסיס השקעה במניות בכורה בהתאם לזכויות המוקנות למניות אלו. לאחר "גזירת" שווי נרוויי נאמד שווי מניות הבכורה שבידי החברה באמצעות יישום מודל OPM בהתאם לזכויות המוקנות לכל מכשיר ותוך שימוש, בין היתר, בסטיית תקן בשיעור של כ- 91%. בהתאם להערכת השווי הנ"ל, הכירה החברה בשנת הדיווח בהפסד משערך ההשקעה בנרוויי בסך של כ- 967 אלפי ש"ח (כולל הפסד שנבע לחברה משינוי שער החליפין של הדולר בתקופת הדיווח).

באור 8 - ספקים ונותני שירותים

לתאריך הדיווח היתרה בדוחות על המצב הכספי כוללת התחייבות לבעל עניין בסך של כ- 97 אלפי ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2024 הפרשה לשכר דירקטורים והתחייבות לבעל עניין בסך של כ- 55 אלפי ש"ח וכ- 26 אלפי ש"ח, בהתאמה).

באור 9 - זכאים ויתרות זכות

<u>31 בדצמבר</u>		
<u>2024</u>	<u>2025</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>ההרכב:</u>
858	1,126	בעלי עניין
120	--	הכנסות מראש (ראה באור 10.ב.)
<u>49</u>	<u>49</u>	אחרים
1,027	1,175	
====	====	

באור 10 - התחייבויות תלויות והתקשרויות

א. התחייבויות תלויות

ביום 7 באוגוסט 2019 התקבלה דרישת תשלום המופנית לחברת "חיות טוביאס פיתוח והשקעות בע"מ" (להלן - חיות טוביאס) שמחצית ממניותיה מוחזקות על ידי החברה. עניינה של דרישת התשלום, שהינה בסך של כ- 3.5 מיליון ש"ח, בגין דמי שימוש חורג בנכס הידוע כ- "בית סלע" וכן דמי היוון בסך של כ- 1.9 מיליון ש"ח. בחודש מרץ 2022 הוגשה השגה שמאית שנייה בנושא. ביום 13 באוגוסט 2025 הוכרעה ההשגה השנייה כאמור, במסגרתה התקבלו חלק מטענות חיות טוביאס, והתיק הועבר לרשות מקרקעי ישראל לצורך יישום ההחלטה והוצאת שובר תשלום. בנוסף, טענות מסוימות, לרבות טענות משפטיות באשר להיקף השימושים החורגים ופרשנות חוזה החכירה, טרם הוכרעו.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 10 - התחייבויות תלויות והתקשרויות (המשך)

לטענת חיות טוביאס, אין היא אמורה לשאת בתשלומים האמורים, שכן החבות בגין דמי שימוש חורג אמורה לחול על רוכשי הזכויות בנכס, לפחות ביחס לחלק מהשימושים. כמו כן, קיימת מחלוקת בין חיות טוביאס לבין הרוכשים באשר לחלוקת האחריות לתשלום הסכומים הנדרשים במסגרת דרישת התשלום. למועד אישור הדוחות הכספיים אין כל דרישה מהחברה ולפיכך להערכת יועציה המשפטיים של החברה חשיפת החברה לתשלום כלשהו נמוכה מ- 50%. בהתאם, בדוחות הכספיים של החברה לא נכללה הפרשה בגין דרישת התשלום הנ"ל.

מאידך החליטה החברה כי לא קיים צפי לקבלת מזומנים כלשהם מחיות-טוביאס ואי לכך הופחתה יתרת ההשקעה בחברת חיות-טוביאס במלואה לרווח והפסד בשנת 2019.

ב. התקשרויות

ביום 21 בדצמבר 2023 התקשרה החברה בהסכם מסגרת לשיתוף פעולה עם חברת סילריה בע"מ, חברה פרטית שהתאגדה בישראל העוסקת בגידול, עיבוד והשבחה של אצות ים לצורך פיתוח, שיווק והפצה של קו מוצרים לטיפול בנוזקי עור וקוסמטיקה על בסיס טכנולוגיה ייחודית העושה שימוש באצות ים אדומות המעובדות בתהליך ג'לנטיזציה (gelatinized red algae) (להלן - סילריה). בהתאם להסכם, בין היתר, תספק החברה לסילריה שירותי ניהול ויעוץ אסטרטגי בשווי של 10 אלפי ש"ח לחודש ולמשך תקופה של 24 חודשים, וזאת בתמורה להקצאת כתבי אופציה של סילריה הניתנים למימוש לעד 15% מהון המניות המונפק והנפרע של סילריה בדילול מלא (להלן - כתבי האופציה). מתן השירותים על ידי החברה לסילריה החל ביום 1 בינואר 2024. כתבי האופציה יהיו ניתנים למימוש החל ממועדי ההבשלה שנקבעו בהסכם ולמשך 6 שנים ממועד הענקתם. מחיר המימוש נקבע על פי שווי לסילריה של 5 מיליון ש"ח, ויעמוד על סך כולל מצטבר לכל כתבי האופציה של כ- 750 אלפי ש"ח צמוד למדד. כתבי האופציה הבשילו באופן בו שליש מכתבי האופציה הבשילו באופן מיידי ויתרת כתבי האופציה הבשילו במהלך שנת 2024.

כתבי האופציה נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, כאשר ליום 31 בדצמבר 2023 השווי ההוגן של כתבי האופציה שהבשילו עד לאותו מועד נאמד על ידי החברה בכ- 80 אלפי ש"ח בהתבסס על שווי השירותים שתספק החברה לסילריה בגינם.

ליום 31 בדצמבר 2024 אמדה החברה את שוויים ההוגן של כתבי האופציה (כלל כתבי האופציה לאחר שהבשילו במלואם) בכ- 180 אלפי ש"ח, וזאת בהתבסס על שווי השירותים שניתנו על ידי החברה לסילריה בתמורה לכתבי האופציה האמורים ובניכוי 25%, שיעור הפחתה אותו אמדה החברה בהתחשב בחוסר התקדמות ממשית בפעילות של סילריה במהלך שנת הדיווח, בין היתר בעקבות מלחמת "חרבות ברזל".

לתאריך הדיווח, לאור חוסר התקדמות ממשית בפעילותה של סילריה ממועד התקשרות הצדדים בהסכם, אמדה החברה את שווי כתבי האופציה בסכום זניח. בהתאם, הכירה החברה בשנת הדיווח בהפסד בסך של כ- 180 אלפי ש"ח בגין הפחתת שוויים של כתבי האופציה כאמור, אשר נזקף לרווח והפסד לסעיף הוצאות מימון.

ג. שעבודים

להבטחת מסגרת אשראי שעבדה החברה פקדון בתאגיד בנקאי שיתרתו לתאריך הדיווח כ- 50 אלפי ש"ח.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 11 - הון

<u>מונפק ונפרע</u>		<u>רשום</u>	<u>הרכב הון המניות</u>
<u>לימים 31 בדצמבר</u>		<u>לימים 31 בדצמבר</u>	
<u>2024</u>	<u>2025</u>	<u>2024 ו- 2025</u>	
<u>מספר מניות (*)</u>	<u>מספר מניות (*)</u>	<u>מספר מניות</u>	
18,176,108	21,374,211	50,000,000 (**)	מניות רגילות ללא ע.ג.
=====	=====	=====	

(*) כולל 373,702 מניות באוצר.

(**) ביום 15 בספטמבר 2024 אישרה האסיפה הכללית של החברה את הגדלת ההון הרשום של החברה מ- 24 מיליון מניות רגילות ללא ע.ג. (לאחר איחוד הון שביצעה החברה) ל- 50 מיליון מניות רגילות ללא ע.ג. של החברה.

המניות רשומות בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ (להלן - הבורסה). שער מניית החברה ליום 31 בדצמבר 2025 וליום 31 בדצמבר 2024 הינו 2.155 ש"ח ו- 0.587 ש"ח, בהתאמה.

ב. 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.

ג. 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, כאשר 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.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 11 - הון (המשך)

ד. 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. תמורת ההנפקה, נטו (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה) הסתכמה בכ- 1,223 אלפי ש"ח.

ה. תשלום מבוסס מניות

(1) 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 בשנת 2024 - ראה סעיף משנה ב' לעיל):

- 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 הדירקטוריון של 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.

ביום 29 בינואר 2024 התקבל אישור רשות המיסים והתמחור מחדש נכנס לתוקף.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 11 - הון (המשך)

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 החזוי של כתבי האופציה (שנים)
3.7% - 4%	ריבית חסרת סיכון
--	תשואת דיבידנד צפויה

(2) להלן התנועה במספר כתבי האופציה למניות שהוענקו לעובדים, נושאי משרה, בעלי עניין ונותני שירותים אחרים והממוצעים המשוקללים של מחירי המימוש שלהם:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

<u>2 0 2 3</u>		<u>(*) 2 0 2 4</u>		<u>(*) 2 0 2 5</u>		
ממוצע	ממוצע	ממוצע	ממוצע	ממוצע	ממוצע	
משוקלל	משוקלל	משוקלל	משוקלל	משוקלל	משוקלל	
של מחיר מספר	של מחיר מספר	של מחיר מספר	של מחיר מספר	של מחיר מספר	של מחיר מספר	
<u>המימוש (ש"ח)</u>	<u>אופציות</u>	<u>המימוש (ש"ח)</u>	<u>אופציות</u>	<u>המימוש (ש"ח)</u>	<u>אופציות</u>	
0.63	7,565,682	3.1	1,490,219	6.3	1,370,220	במחזור לתחילת השנה
--	(114,585)	--	(120,000)	--	(107,083)	פקעו/חולטו
0.62	7,451,097	3.1	1,370,220	6.5	1,263,137	במחזור לתום השנה
====	=====	====	=====	====	=====	
0.6	6,740,981	2.95	1,360,320	6.1	1,263,137	ניתנים למימוש בתום השנה
====	=====	====	=====	====	=====	

(*) לאחר איחוד הון והתאמת מחיר המימוש.

ההוצאות שנרשמו בגין כתבי האופציה הקיימים במחזור ובגין המניות החסומות שהבשילו הסתכמו בכ- 1 אלפי ש"ח, כ- 812 אלפי ש"ח וכ- 216 אלפי ש"ח בשנים 2025, 2024 ו- 2023, בהתאמה. ההוצאות נזקפו לרווח והפסד לסעיף הוצאות הנהלה וכלליות ונכללו בסעיפים שירותים מקצועיים, דמי ניהול ונלוות ליו"ר ושכר עבודה ונלוות למנכ"ל.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 12 - פירוטים נוספים לסעיפי רווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום

31 בדצמבר

<u>2 0 2 3</u>	<u>2 0 2 4</u>	<u>2 0 2 5</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>הוצאות הנהלה וכלליות</u>
653	646	419	שירותים מקצועיים (*)
260	257	236	שכר דירקטורים
304	217	190	משפטיות
396	662	329	דמי ניהול ונלוות ליו"ר (**)
599	837	554	שכר עבודה ונלוות למנכ"ל (***)
54	100	91	מיסים ואגרות
41	41	21	שכר דירה ואחזקה
32	33	33	ביטוח נושאי משרה ודירקטורים
<u>47</u>	<u>37</u>	<u>42</u>	אחרות
2,386	2,830	1,915	
=====	=====	=====	

ב. הכנסות (הוצאות) מימון, נטו

<u>2 0 2 3</u>	<u>2 0 2 4</u>	<u>2 0 2 5</u>	<u>הכנסות מימון</u>
85	48	44	בגין פקדונות מתאגידים בנקאיים
40	--	--	בגין הלוואות לחברות הפרוטפוליו
<u>18</u>	<u>1</u>	<u>25</u>	הפרשי שער
143	49	69	
-----	-----	-----	
			<u>הוצאות מימון</u>
--	(60)	(180)	הפסד משערוך נכס פיננסי אחר הנמדד בשווי הוגן
--	--	(12)	דרך רווח והפסד
<u>(2)</u>	<u>(3)</u>	<u>(2)</u>	ריבית בגין הלוואה מבעל שליטה (כולל מרכיב הטבה)
(2)	(63)	(194)	עמלות בנק
<u>-----</u>	<u>-----</u>	<u>-----</u>	
141	(13)	(125)	
=====	=====	=====	

(*) בשנת הדיווח כולל הוצאות תשלום מבוסס מניות בסך של כ- 1 אלפי ש"ח (בשנים 2024 ו- 2023 כ- 186 אלפי ש"ח וכ- 78 אלפי ש"ח, בהתאמה).

(**) בשנים 2024 ו- 2023 כולל הוצאות תשלום מבוסס מניות בסך של כ- 329 אלפי ש"ח וכ- 67 אלפי ש"ח, בהתאמה.

(***) בשנים 2024 ו- 2023 כולל הוצאות תשלום מבוסס מניות בסך של כ- 297 אלפי ש"ח וכ- 71 אלפי ש"ח, בהתאמה.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 12 - פירוטים נוספים לסעיפי רווח והפסד (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום			
<u>31 בדצמבר</u>			
<u>2 0 2 3</u>	<u>2 0 2 4</u>	<u>2 0 2 5</u>	
			<u>הכנסות אחרות</u> ג.
317	204	209	הכנסות ממכירת קיטים (*)
--	120	120	הכנסות ממתן שירותי ניהול ויעוץ אסטרטגי (**)
--	1,501	--	ביטול הפרשה לירידת ערך הלוואה בת שלמה
--	--	17	אחרות
<u>317</u>	<u>1,825</u>	<u>346</u>	
=====	=====	=====	

(*) הכנסות ממכירת קיטים לקבלן משנה מוכרות על בסיס נטו.
 (**) ראה באור 10.ב.

באור 13 - הפסד למניה

לשנה שהסתיימה ביום			
<u>31 בדצמבר</u>			
<u>2 0 2 3</u>	<u>2 0 2 4</u>	<u>2 0 2 5</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	
(16,231)	(6,973)	(10,160)	הפסד המיוחס לבעלי מניות החברה
=====	=====	=====	
(*) 16,972	17,035	20,125	כמות המניות שנלקחה בחשבון בחישוב ההפסד הבסיסי והמדולל למניה (*)
=====	=====	=====	

(*) הותאם למפרע בגין איחוד הון שביצעה החברה בשנת 2024 ובגין מרכיב ההטבה בהנפקת זכויות שהשלימה החברה בשנת הדיווח (ראה באור 11).

בחישוב ההפסד המדולל למניה לא נלקחו בחשבון כמויות המניות שינבעו ממימוש אופציות מאחר והשפעתן הינה אנטי מדללת.

באור 14 - מיסים על ההכנסה

א. שיעורי המס החלים על הכנסות החברה

הכנסות החברה חייבות במס חברות בשיעור רגיל. שיעור מס החברות בישראל בשנים המדווחות הינו 23%. רווחי הון בידי החברה חייבים במס על פי שיעור מס החברות הרגיל החל בשנת המס.

ב. הפסדים לצורכי מס להעברה לשנים הבאות

ליום 31 בדצמבר 2025 לחברה הפסדים עסקיים לצרכי מס המועברים לשנים הבאות המוערכים בכ- 6.5 מיליון ש"ח והפסדי הון מועברים המוערכים בכ- 40.7 מיליון ש"ח. נכס מס נדחה בגין הפסדים מועברים אלו נוצר רק עד לגובה התחייבות המס הנדחה שהוכרה בגין רווחי שערוך חברות הפורטפוליו, ככל והוכרה.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 14 - מיסים על ההכנסה (המשך)

ג. שומות מס סופיות

לחברה שומות מס הנחשבות סופיות עד וכולל שנת המס 2019.

ד. מיסים נדחים

בשל חוסר הודאות באשר לקיום הכנסה חייבת בשנים הבאות, מקזזת החברה את התחייבות המס הנדחה שהוכרה בגין רווחי שערך חברות הפורטפוליו (ככל והוכרה) כנגד נכס המס הנדחה שהוכר בגין הפסדים מועברים.

<u>סה"כ</u> <u>אלפי ש"ח</u>	התחייבויות למס בגין רווחים משיערוך ההשקעה בחברות הפורטפוליו	נכס מס בגין הפסדים עסקיים והפסדי הון מועברים	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	
--	(1,469)	1,469	יתרה ליום 1 בינואר 2024
<u>--</u>	<u>1,369</u>	<u>(1,369)</u>	שינויים ברווח והפסד
--	(100)	100	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024
<u>--</u>	<u>100</u>	<u>(100)</u>	שינויים ברווח והפסד
--	--	--	יתרה ליום 31 בדצמבר 2025
=====	=====	=====	

באור 15 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

לשנה שהסתיימה ביום			
<u>31 בדצמבר</u>			
<u>2 0 2 3</u>	<u>2 0 2 4</u>	<u>2 0 2 5</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	
396	662	329	דמי ניהול ליו"ר החברה (*)
599	837	554	שכר ונלוות למנכ"ל החברה (**)
<u>260</u>	<u>257</u>	<u>236</u>	שכר ונלוות לדירקטורים (***)
1,255	1,756	1,119	
=====	=====	=====	

(*) בשנים 2024 ו- 2023 כולל הוצאות תשלום מבוסס מניות בסך של כ- 329 אלפי ש"ח וכ- 67 אלפי ש"ח, בהתאמה.

(**) בשנים 2024 ו- 2023 כולל הוצאות תשלום מבוסס מניות בסך של כ- 296 אלפי ש"ח וכ- 71 אלפי ש"ח, בהתאמה.

(***) בשנת הדיווח - 5 דירקטורים (שנת 2024 - 5 דירקטורים, שנת 2023 - 7 דירקטורים).

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 15 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ב. עסקאות נוספות עם בעלי שליטה ובעלי עניין

לשנה שהסתיימה ביום			
31 בדצמבר			
<u>2 0 2 3</u>	<u>2 0 2 4</u>	<u>2 0 2 5</u>	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
41	41	21	דמי שכירות
====	====	====	
--	--	12	הוצאות מימון (כולל רכיב הטבה)
====	====	====	

ג. יתרות עם צדדים קשורים ובעלי עניין

31 בדצמבר		
<u>2 0 2 4</u>	<u>2 0 2 5</u>	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
--	751	הלוואה מבעל שליטה (ראה סעיף משנה ה' להלן)
====	====	
81	97	בעלי עניין - בספקים ונותני שירותים
====	====	
858	1,126	בעלי עניין - בזכאים ויתרות זכות (*)
====	====	

(*) לתאריך הדיווח כולל התחייבויות כלפי מנכ"ל החברה ויו"ר הדירקטוריון של החברה בסך של כ- 166 אלפי ש"ח וכ- 517 אלפי ש"ח, בהתאמה (ליום 31 בדצמבר 2024 - כ- 117 אלפי ש"ח וכ- 338 אלפי ש"ח, בהתאמה), בגין שכר ודמי ניהול שלא נמשכו באופן זמני, כאשר מנכ"ל החברה ויו"ר הדירקטוריון התחייבו כלפי החברה שלא לדרוש את פרעון ההתחייבות כל עוד הם מועסקים בחברה ו/או נותנים שרותים לחברה או עד שהחברה תגייס הון או שיתקבלו בידי החברה כספים שיאפשרו את מימון פעילותה השוטפת לתקופה של לפחות 12 חודשים שלאחר פרעון ההתחייבות הנ"ל.

ד. ביום 16 באפריל 2023 אישרה האסיפה הכללית, לאחר אישורם של דירקטוריון החברה וועדת הביקורת של החברה, בין היתר, הענקת כתב שיפוי ופטור לה"ה אילן גולדשטיין בגין כהונתו כנושא משרה בחברה, לתקופה של שלוש שנים.

ה. הלוואה מבעל שליטה

ביום 14 בספטמבר 2025 אישר דירקטוריון החברה (לאחר אישורה של ועדת הביקורת), העמדת הלוואה מבעל השליטה, מר אילן גולדשטיין (לרבות באמצעות תאגיד בשליטתו), בסך של 233 אלף דולר ארה"ב (להלן - הלוואה), ללא בטחונות, אשר תשמש את החברה בהתאם לצרכיה ובכלל זה למימון המשך השקעה בחברה מוחזקת מהותית. הלוואה תישא ריבית שנתית בשיעור של 4% והיא תיפרע (קרן וריבית) בתום שנה ממועד העמדתה לחברה.

מבחינת החברה את תנאי הלוואה כאמור, הגיעה החברה למסקנה כי הריבית הנקובה בגין הלוואה אינה משקפת תנאי שוק. בהתאם, אמדה החברה, בסיוע מעריך שווי חיזוני בלתי תלוי, את שיעור הריבית אותו היתה נדרשת החברה לשלם אילו היתה מתקבלת מצד שלישי שאינו קשור לחברה, בכ- 6.15%. ההפרש בין הריבית הנקובה על הלוואה לבין ריבית השוק אותה אמדה החברה כאמור, נזקף לרווח והפסד כהוצאות מימון כנגד גידול מקביל בהון (לעניין התקשרות החברה עם בעל השליטה בהסכם מסגרת אשראי לאחר תאריך הדיווח - ראה באור 17 להלן).

ו. לעניין עסקאות תשלום מבוסס מניות עם בעלי עניין בתקופות המדווחות - ראה באור 11.ה. (1) לעיל.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 16 - מכשירים פיננסיים

א. מדיניות ניהול ההון

החברה מנהלת את ההון על מנת להבטיח שהחברה תוכל להמשיך לפעול כעסק חי תוך מקסום התשואה עבור בעלי המניות ואופטימיזציה של יתרות החוב וההון העצמי של החברה.

דירקטוריון החברה, מבצע מעקב על מבנה ההון של החברה. מעקב זה כולל בין היתר בחינה של עלות ההון ובחינה של הסיכונים הקשורים עם כל אחד ממרכיבי ההון.

ב. קבוצות של מכשירים פיננסיים

<u>31 בדצמבר</u>		
<u>2024</u>	<u>2025</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	
		<u>נכסים פיננסיים בעלות מופחתת</u>
1,398	402	מזומנים ושווי מזומנים (לרבות פקדון בתאגיד בנקאי)
<u>2,142</u>	<u>2,299</u>	הלוואות וחייבים
3,540	2,701	
=====	=====	
		<u>נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד</u>
21,121	15,098	השקעות בחברות פורטפוליו
<u>180</u>	<u>--</u>	נכס פיננסי אחר הנמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
21,301	15,098	
=====	=====	
		<u>התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת</u>
--	(751)	הלוואה מבעל שליטה
(467)	(530)	ספקים ונותני שירותים
<u>(907)</u>	<u>(1,175)</u>	זכאים ויתרות זכות
(1,374)	(2,456)	
=====	=====	

ג. מטרות ניהול סיכונים פיננסיים

פעילויות החברה חושפות אותה לסיכונים הקשורים למכשירים פיננסיים שונים, כגון סיכון שוק (לרבות סיכון מטבע, סיכון שווי הוגן בגין שיעור ריבית, סיכון תזרים מזומנים בגין שיעור ריבית, שינוי במדד וכן סיכון מחיר) וסיכון אשראי. תוכנית ניהול הסיכונים של החברה מתמקדת בפעולות לצמצום למינימום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של החברה.

להלן מידע בדבר סיכונים הקשורים למכשירים פיננסיים:

(1) סיכון אשראי

סיכון אשראי מתייחס לסיכון שהצד שכנגד לא יעמוד בהתחייבויותיו ויגרום הפסד לחברה.

המזומנים ושווי מזומנים של החברה מופקדים במוסדות אשר להערכת החברה הינם בעלי איתנות פיננסית גבוהה ולפיכך, להערכת החברה, אין לחברה סיכון אשראי בגין יתרות אלה.

באשר להלוואה שהועמדה לאחרים - ראה ביאור 5.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 16 - מכשירים פיננסיים (המשך)

(2) סיכון נזילות

האחריות על ניהול סיכונים הנזילות חלה על הנהלת החברה, אשר מנהלת תוכנית ניהול סיכונים מימון ונזילות לטווח הקצר, הבינוני והארוך. החברה מנהלת את סיכון הנזילות על ידי שמירה של עודפי מזומנים הולמים, ביצוע תחזיות כספיות מתעדכנות ומעודכנות ובחינת התזרים הנגזר מההתחייבויות הפיננסיות. לתאריכי הדיווח כל ההתחייבויות הפיננסיות של החברה עומדות לפירעון תוך תקופה של שנה מתאריך הדיווח. לעניין מצבה הכספי של החברה וספקות משמעותיים בדבר המשך קיומה כעסק חי - ראה באור 1.ב. לעיל.

ד. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים

(1) 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).

(2) להלן סיווג הנכסים הפיננסיים של החברה הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, בהתאם למדרג המפורט לעיל, לתאריכי הדיווח:

31 בדצמבר 2025		
<u>רמה 1</u>	<u>רמה 2</u>	<u>רמה 3</u>
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>
--	--	15,098 (*)
--	--	-- (**)
--	--	15,098
====	====	====
31 בדצמבר 2024		
<u>רמה 1</u>	<u>רמה 2</u>	<u>רמה 3</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

השקעות בחברות פורטפוליו
נכס פיננסי אחר

(*) ראה באור 7.
(**) ראה באור 10.ב.

כאמור בביאור 1.א. החברה בוחנת באופן סדיר את השקעותיה בחברות הפורטפוליו בהתאם לשווי ההוגן. דיונים לגבי תהליכי הערכת השווי ותוצאותיהן נדונים מעת לעת בהנהלת החברה ובפרט במסגרת דיונים הנוגעים לבחינת ביצועי ההשקעות האמורות.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 16 - מכשירים פיננסיים (המשך)

(3) להלן התנועה בנכסים הפיננסיים של החברה הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד ברמה 3 בשנים המדווחות:

		<u>לשנה שהסתיימה ביום</u>	
		<u>31 בדצמבר 2025</u>	
<u>נכס פיננסי</u>	<u>השקעות בחברות</u>		
<u>אחר</u>	<u>פורטפוליו</u>		
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>		
180	21,121	יתרה ליום 1 בינואר 2025	
--	2,443	תוספות במהלך השנה	
<u>(180)</u>	<u>(8,466)</u>	הפסדים שהוכרו ברווח והפסד	
--	15,098	יתרה ליום 31 בדצמבר 2025	
=====	=====		
		<u>לשנה שהסתיימה ביום</u>	
		<u>31 בדצמבר 2024</u>	
<u>נכס פיננסי</u>	<u>השקעות בחברות</u>		
<u>אחר</u>	<u>פורטפוליו</u>		
<u>אלפי ש"ח</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	
=====	=====		
		<u>לשנה שהסתיימה ביום</u>	
		<u>31 בדצמבר 2023</u>	
<u>נכס פיננסי</u>	<u>השקעות בחברות</u>		
<u>אחר</u>	<u>פורטפוליו</u>		
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>		
--	40,617	יתרה ליום 1 בינואר 2023	
80	550	תוספות במהלך השנה	
--	172	העברה מרמה 1 לרמה 3	
<u>--</u>	<u>(14,264)</u>	הפסדים שהוכרו ברווח והפסד	
80	27,075	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023	
=====	=====		

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 16 - מכשירים פיננסיים (המשך)

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

ה. סיכון מטבע

סיכון מטבע הינו הסיכון של תנודות בשווי של מכשיר פיננסי כתוצאה משינויים בשערי החליפין של מטבע חוץ. לחברה השקעות בחברות פורטפוליו אשר שוויין ההוגן, הנקוב בדולר, הסתכם לתאריך הדיווח בכ- 15,098 אלפי ש"ח, ולפיכך היא חשופה לתנודות בשער החליפין של השקל אל מול הדולר.

בהתאם, כתוצאה מעליה בשיעור של 5% בשער הדולר אל מול השקל צפוי לנבוע לחברה רווח בסך של כ- 755 אלפי ש"ח וכתוצאה מירידה בשיעור של 5% בשער הדולר אל מול השקל צפוי לנבוע לחברה הפסד בסכום דומה.

באור 17 - אירועים מהותיים נוספים לאחר תאריך הדיווח

ביום 18 בפברואר 2026 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה את התקשרות החברה עם בעל השליטה, מר אילן גולדשטיין (להלן - בעל השליטה), בהסכם מסגרת אשראי לפיו בעל השליטה רשאי (אך אינו מחויב) להעמיד לחברה, מעת לעת, על פי שיקול דעתו הבלעדי ובכפוף לאישורו מראש ובכתב לכל משיכה, מסגרת אשראי מצטברת בסכום של עד 600 אלפי דולר ארה"ב, ללא בטוחות ולמשך תקופה של שנתיים (להלן - מסגרת האשראי).

בהתאם להסכם, כל סכום שיימשך ממסגרת האשראי יישא ריבית שנתית בשיעור של 4% וייפרע לכל המאוחר תוך 12 חודשים ממועד העמדתו בפועל. החברה רשאית לבקש דחיה או פריסה של מועד פירעון של משיכה, בכפוף לאישורו מראש ובכתב של בעל השליטה ומנגד, לבעל השליטה זכות לדרוש פרעון מוקדם ככל והחברה תגייס כסף בהנפקה ציבורית בסכום העולה על יתרת החוב כלפיו או במקרה של "אקזיט" או מימוש נכסים אחרים שייצר לחברה תזרים שמספיק לפעילותה השוטפת ל- 12 חודשים קדימה. כמו כן, לחברה זכות לפרוע את המשיכות ממסגרת האשראי בפרעון מוקדם בהחלטה של ועדת הביקורת ללא נוכחות בעל השליטה.

יצוין כי הלוואה קודמת שהועמדה לחברה על ידי בעל השליטה בחודש ספטמבר 2025, בסך של כ- 233 אלפי דולר ארה"ב, תיחשב כמשיכה ממסגרת האשראי ותופחת מהיתרה הפנויה במסגרת. במהלך חודש מרץ 2026 משכה החברה סך של 170 אלפי דולר נוספים ממסגרת האשראי.

פרק ד' - פרטים נוספים

שם החברה: מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ

מספר חברה: 520036724

כתובת: רח' מצדה 7, בני ברק

טלפון: 03-5788770

פקס: 077-4701479

דואר אלקטרוני: earad01@gmail.com

תאריך הדוח על המצב הכספי: 31 בדצמבר 2025.

תאריך הדוח: 30 במרץ 2026.

תקופת הדוח: השנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025.

תקנה ד'9 - דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון

ראו דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון המפורסם בסמוך לדוח התקופתי.

תקנה 10א' - תמצית דוחות רווח והפסד שנתיים וחצי שנתיים

להלן תמצית דוחות רווח והפסד מאוחדים שנתיים וחצי שנתיים לשנת 2025 (באלפי ש"ח מדווחים):

ינואר-יוני 2025	יולי-דצמבר 2025	סה"כ 2024	סה"כ 2025	
הכנסות:				
-	-	71	-	רווח משינוי בשווי הוגן של השקעות בחברות פורטפוליו
29	27	49	69	הכנסות מימון
238	108	1,825	346	הכנסות אחרות
<u>267</u>	<u>135</u>	<u>1,945</u>	<u>415</u>	סה"כ הכנסות
הוצאות:				
(1,019)	(978)	(2,830)	(1,915)	הוצאות הנהלה וכלליות
(5,820)	-	(6,025)	(8,466)	הפסד משינוי בשווי הוגן של ההשקעה בחברת פורטפוליו
-	(141)	(60)	(14)	הוצאות לאחרות
(40)	(141)	(3)	(180)	הוצאות מימון
<u>(6,879)</u>	<u>(1,121)</u>	<u>(8,918)</u>	<u>(10,575)</u>	סה"כ הוצאות
<u>(6,612)</u>	<u>(986)</u>	<u>(6,973)</u>	<u>(10,160)</u>	סה"כ רווח כולל לתקופה
<u>(6,612)</u>	<u>(986)</u>	<u>(6,973)</u>	<u>(10,160)</u>	סה"כ רווח לתקופה מיוחס לבעלי המניות של החברה
<u>(0.339)</u>	<u>(0.05)</u>	<u>(0.41)</u>	<u>(0.502)</u>	רווח (הפסד) בסיסי ומדולל למניה (בש"ח)
<u>19,514</u>	<u>20,272(*)</u>	<u>(*) 17,035</u>	<u>20,272(*)</u>	ממוצע משוקלל של הון המניות ששימשו לחישוב הרווח הבסיסי למניה (באלפים)

(*) הוצג לפי איחוד ההון שנעשה בשנת 2025.

הסברי הדירקטוריון	סה"כ חציון ראשון 2025	סה"כ חציון שני 2025	
	-	-	הכנסות:
			רווח משינוי בשווי הוגן של השקעות בחברות פורטפוליו הכנסות מימון
עיקר היתרה בחציון הראשון הכנסות ריבית מפיקדונות בסך 24 אלפי ש"ח, והכנסות משערוך והפרשי שער בסך 5 אלפי ש"ח. עיקר היתרה בחציון השני הכנסות ריבית מפיקדונות בסך 22 אלפי ש"ח, והכנסות משערוך והפרשי שער בסך 18 אלפי ש"ח.	29	40	
עיקר ההפרש בין החציון הראשון לשני הינו הכנסות מדמי ניהול בגין עסקת סילריה בסך 120 אלפי ש"ח שלא קיימות יותר בחציון השני.	238	108	הכנסות אחרות
	267	148	סה"כ הכנסות
			הוצאות:
עיקר ההפרש נובע בגין הוצאות גבוהות יותר עקב הוצאות משפטיות שנצרכו בתקופה בחציון הראשון.	(1,019)	(896)	הוצאות הנהלה וכלליות
בחציון הראשון מורכב בעיקר מקיטון בשווי CDX עקב הפרשי שער בסך 947 אלפי ש"ח, ירידת ערך מהותית בקארדיאקסנס בסך 3,858 אלפי ש"ח וקיטון בשווי מהפרשי שער בסך 744 אלפי ש"ח, ומקיטון בשווי ההוגן ב- EFA ונרוויי עקב הפרשי שער בסך 164 אלפי ש"ח ו-107 אלפי ש"ח, בהתאמה. בחציון השני מורכב בעיקר מעליית ערך ב-CD'X בסך 80 אלפי ש"ח, וירידה בשווי עקב הפרשי שער בסך 657 אלפי ש"ח, ירידת ערך בקארדיאקסנס בסך 127 אלפי ש"ח, ב-EFA ירידת ערך משערוך בסך 1,002 אלפי ש"ח וירידה בשווי עקב הפרשי שער בסך 109 אלפי ש"ח, נרוויי קיטון בשווי עקב הפרשי שער בסך 71 אלפי ש"ח וירידת ערך בסך 788 אלפי ש"ח.	(5,820)	(2,646)	הפסד משינוי בשווי הוגן של ההשקעה בחברת פורטפוליו
עקב האופציות שהתקבלו בעסקת סילריה ובהפחתתן בחציון הראשון בסך 40 אלפי ש"ח ובחציון השני בסך 140 אלפי ש"ח.	(40)	(140)	הוצאות אחרות
בחציון השני ישנן הוצאות ריבית על הלוואה בסך 8 אלפי ש"ח, וכן הוצאות משערוך והפרשי שער בסך 6 אלפי ש"ח.	-	(14)	הוצאות מימון
	(6,879)	(3,696)	סה"כ הוצאות
	(6,612)	(3,548)	סה"כ רווח כולל לתקופה
	(6,612)	(3,548)	סה"כ רווח לתקופה מיוחס לבעלי המניות של החברה
	(0.339)	(0.163)	רווח (הפסד) בסיסי ומדולל למניה (בש"ח)
	(*) 19,514	(*) 20,272	ממוצע משוקלל של הון המניות ששימשו לחישוב הרווח הבסיסי למניה (באלפים)

(*) הוצג לפי איחוד ההון שנעשה בשנת 2025.

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

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

תקנה 12 - שינויים בהשקעות בחברות כלולות מהותיות בתקופת הדו"ח

לא רלוונטי.

תקנה 13 - הכנסות של חברות כלולות והכנסות התאגיד מהן לתאריך הדוח על מצב הכספי (באלפי ש"ח)

לא רלוונטי.

תקנה 14 - רשימת הלוואות

מתן הלוואות אינו אחד מעיסוקיה העיקריים של החברה.

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

ביום 10 ביולי 2025 פרסמה החברה דוח הצעת מדף להנפקה ולרישום למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב של עד 2,380,952 מניות רגילות של החברה. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי של החברה מיום 10.7.2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-051206).

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

תקנה 21 - תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה שהוכרו בדוחות הכספיים ליום 31.12.2025

להלן פרטים בדבר התגמולים (באלפי ש"ח) שניתנו, בשנת 2025, כפי שהוכרו בדוחות הכספיים לשנת 2025 ל- (1) כל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בתאגיד בשליטתה ואשר ניתנו לו בקשר עם כהונתו בחברה או בתאגיד בשליטתה; (2) משלושת נושאי המשרה הבכירה בעלי התגמולים הגבוהים ביותר בחברה שהתגמולים ניתנו לו בקשר עם כהונתו בחברה עצמה (אם לא נמנה בפסקה (1)); (3) לכל אחד מבעלי העניין בחברה (אשר לא נמנו עם מקבלי התגמולים הנזכרים בסעיפים קטנים (1) ו- (2) לעיל), אם התגמולים ניתנו להם על ידי החברה או על ידי תאגיד בשליטתה, בקשר עם שירותים שנתנו כבעלי תפקידים בחברה או בתאגיד בשליטתה. הנתונים להלן במונחי עלות לחברה, באלפי ש"ח, על בסיס שנתי:

סה"כ	תגמולים (במונחי עלות לחברה) בעבור שירותים (אלפי ש"ח)							פרטי מקבל התגמולים			
	גמול דירקטורים	עמלה	דמי ייעוץ	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניות	מענק	שכר	שיעור החזקה בהון החברה	היקף משרה	תפקיד	שם
554 (**)	-	-	-	-	-	-	554	0.41%	75%	מנכ"ל	אלי ארד (1)
1	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	דירקטורים (2)
329 (**)	-	-	-	329	-	-	-	6.36%	-	יו"ר הדירקטוריון	רני ליפשיץ (3)

¹ יובהר כי נכון למועד הדוח, מנכ"ל החברה הינו נושא המשרה הבכירה היחיד בחברה, למעט יו"ר הדירקטוריון, הדירקטורים המכהנים, נשיא החברה ומבקר הפנים.

18	-	-	18	-	-	-	-	-	-	מבקר פנים	דניאל שפירא (4)
-	-	-	-	-	-	-	-	11.68% (*)	-	נשיא החברה	אילן גולדשטיין (5)

(*) למיטב ידיעת החברה, GOLDENEYE ADVISORS LLC המחזיקה ב-42.33% מהון מניות החברה, היא חברה זרה אשר מוחזקת במלואה ע"י נאמנות בשם GOLDILOCKS. הנאמנות GOLDILOCKS נוצרה ע"י מר אילן גולדשטיין, אזרח אמריקאי הנושא דרכון מספר 466999850, שהינו בנו של מר ליאון גולדשטיין ז"ל, מבעלי השליטה בחברה ונשיא החברה. הנהנים בנאמנות הם אשתו וצאצאיו של אילן גולדשטיין ולפיכך רואה החברה באחזקותיהם כמוחזקות במשותף בניירות ערך של החברה.

(**) תאריך הדיווח כולל התחייבויות כלפי מנכ"ל החברה ויו"ר הדירקטוריון בסך של כ-166 אלפי ש"ח וכ-517 אלפי ש"ח, בהתאמה, בגין שכר ודמי ניהול שלא נמשכו באופן זמני, כאשר מנכ"ל החברה ויו"ר הדירקטוריון התחייבו כלפי החברה שלא לדרוש את פירעון ההתחייבות כל עוד הם מועסקים בחברה ו/או נותנים שירותים עד שהחברה תגייס הון או שיתקבלו בידי החברה כספים שיאפשרו את מימון פעילותה השוטפת לתקופה של לפחות 12 חודשים שלאחר פירעון ההתחייבות הנ"ל.

(1) מנכ"ל החברה

תנאי העסקה

בחודש דצמבר 2010, אישרו וועדת הביקורת ודירקטוריון החברה את מינויו ואת תנאי העסקתו של מר אלי ארד כמנכ"ל החברה ("המנכ"ל"), החל מיום 9 בדצמבר 2010. עיקרי תנאי העסקתו של המנכ"ל על פי הסכם ההעסקה (בס"ק זה: "ההסכם"), הינם כדלקמן: שכרו החודשי יעמוד על סך של 13,688 ש"ח ברוטו, צמוד למדד המחירים לצרכן (מדד אוקטובר 2010). בנוסף זכאי המנכ"ל לתנאים סוציאליים, הכוללים הפרשות לקרן פנסיה וקרן השתלמות כמקובל, 10 ימי חופשה שנתית והחזר הוצאות בגין הוצאות סבירות, שישא בהן המנכ"ל, בקשר עם מילוי תפקידו, אשר מסגרתן תקבע בין המנכ"ל לבין יו"ר דירקטוריון החברה. ההסכם הינו לתקופה לא קצובה, וכל צד רשאי להביאו לסיומו בהודעה מראש ובכתב של שלושה חודשים. ההסכם כולל תניות אי תחרות וסודיות כמקובל בהסכמים מעין אלו.

ביום 16 בפברואר 2015, לאחר קבלת אישורם של ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, אישרה האסיפה הכללית של החברה את עדכון תנאי העסקה של המנכ"ל, לפיו לשכר הברוטו החודשי של מנכ"ל החברה יתווסף סך של 3,000 ש"ח וזאת החל מיום 1.12.2014, כך ששכר הברוטו החודשי יעמוד על סך של 17,497 ש"ח צמוד למדד. כמו כן, המנכ"ל יכול ויהיה זכאי למענקים בהתאם לשיפור בהון העצמי של החברה בין שנים קלנדריות עוקבות.

ביום 14 במרץ 2019, לאחר קבלת אישורם של ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, אישרה האסיפה הכללית את עדכון תנאי העסקה של המנכ"ל, לפיו היקף העסקתו של המנכ"ל יעלה ל-75%, שכר הברוטו החודשי של המנכ"ל יעמוד על סך של 26,333 ש"ח לחודש צמוד למדד, וכן ביחס זהה הגדלת מכסת ימי החופשה השנתית ל-15 ימים וכך גם גידול יחסי בימי ההבראה, בנוסף, מר ארד יהיה זכאי לתשלום חודשי לצורך העמדת רכב לשימוש בסך של 2,500 ש"ח וזאת החל מיום 1.1.2019.

גמול הוני

אופציות 03/11:

ביום 7 במרץ 2011, אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישור ועדת הביקורת מאותו יום, הקצאה פרטית, ללא תמורה, של 67,174 אופציות לא רשומות למסחר למר אלי ארד (בס"ק זה: "האופציות" או "הכמות הכוללת של האופציות"), הניתנות למימוש, כל אחת, למניה רגילה של החברה בת 1 ש"ח ע.ג. כ"א, בתמורה למחיר מימוש למניה של 5 ש"ח לא צמוד. האופציות הוקצו בהתאם לסעיף 102 לפקודת מס הכנסה, במסלול הוני עם

נאמן.

יצוין, כי ביום 7.1.2024 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה את איחוד ההון שבוצע במניות החברה ביחס של 1 ל-5, וכן ביטול הערך הנקוב של מניות החברה (בס"ק זה: "איחוד ההון וביטול הערך הנקוב"), הרי שנכון למועד הדוח בידי נאמן עבור המנכ"ל 134,348 אופציות הניתנות למימוש ל-134,348 מניות רגילות ללא ערך נקוב של החברה. בנוסף, ביום 7 בינואר 2024 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה לאחר קבלת אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה בישיבותיהן מיום 23 בנובמבר 2023 את הארכת תקופת המימוש של האופציות עד ליום 31 בדצמבר 2028 וכן את עדכון מחיר המימוש של האופציות ל-1.2 ש"ח חלף מחיר מימוש (קודם לאיחוד הון מניות החברה) של 0.5 ש"ח. לפרטים נוספים, ראו דיווח זימון אסיפה של החברה מיום 24.12.2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-139890) המובא על דרך ההפניה.

אופציות 01/15 :

בימים 27 בנובמבר 2014 ו-21 בדצמבר 2014, אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישורה של ועדת התגמול של החברה מיום 23 בנובמבר 2014, הקצאה פרטית, ללא תמורה, למנכ"ל של 781,329 אופציות הניתנות למימוש ל-781,329 מניות בנות 0.1 ש"ח ע.נ. כ"א של החברה. האסיפה הכללית של החברה אישרה את ההקצאה הנ"ל ביום 16 בפברואר 2015. האופציות הוקצו ב-10 למרץ 2015 בהתאם לסעיף 102 לפקודת מס הכנסה, במסלול הוני עם נאמן.

ביום 7.1.2024 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה את איחוד ההון וביטול הערך הנקוב, הרי שנכון למועד הדוח בידי נאמן עבור המנכ"ל 156,265 אופציות הניתנות למימוש ל-156,265 מניות רגילות ללא ערך נקוב של החברה. בנוסף, ביום 7 בינואר 2024 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה לאחר קבלת אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה בישיבותיהן מיום 23 בנובמבר 2023 את הארכת תקופת המימוש של האופציות עד ליום 31 בדצמבר 2028 וכן את עדכון מחיר המימוש של האופציות ל-1.2 ש"ח חלף מחיר מימוש (קודם לאיחוד הון מניות החברה) של 0.8 ש"ח. לפרטים נוספים, ראו דיווח זימון אסיפה של החברה מיום 24.12.2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-139890) המובא על דרך ההפניה.

אופציות 10/20 ויחידות מניה חסומות :

ביום 14 באוקטובר 2020, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה מיום 26.8.2020, להקצות למנכ"ל החברה, 999,985 כתבי אופציה לא סחירים הניתנים למימוש ל-999,985 מניות רגילות של החברה וכן 428,565 יחידות מניה חסומות (RSU), הניתנות למימוש ל-428,565 מניות רגילות של החברה.

ביום 7.1.2024 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה את איחוד ההון וביטול הערך הנקוב, הרי שנכון למועד הדוח בידי נאמן עבור המנכ"ל 199,997 אופציות הניתנות למימוש ל-199,997 מניות רגילות ללא ערך נקוב של החברה וכן עודכן מספר יחידות המניה החסומות ל-85,713 הניתנות למימוש ל-85,713 מניות רגילות של החברה. בנוסף, ביום 7 בינואר 2024 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה לאחר קבלת אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה בישיבותיהן מיום 23 בנובמבר 2023 את הארכת תקופת המימוש של האופציות עד ליום 31 בדצמבר 2028 וכן את עדכון מחיר המימוש של האופציות ל-1.2 ש"ח חלף מחיר מימוש (קודם לאיחוד הון מניות החברה) של 0.55 ש"ח. כמו כן, האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה אישרה את הארכת תקופת המימוש של יחידות המניה החסומות (RSU) עד ליום 31.12.2028 וכן עודכן מחיר המימוש לסך של 0 ש"ח חלף מחיר מימוש (קודם לאיחוד ההון) של 0.1 ש"ח. לפרטים נוספים, ראו דיווח זימון אסיפה של החברה מיום 24.12.2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-139890) המובא על דרך ההפניה. ביום 10 בפברואר, 2025,

המיר המנכ"ל את ה-RSU שברשותו למניות, כך שנכון למועד הדוח, לא נותרו לו RSU. לפרטים נוספים ראו דוח מידי מיום 11 בפברואר, 2025 (מס' אסמכתא : 2025-01-009832), המובא בדוח זה על דרך ההפניה.

האופציות ויחידות המניה החסומות הוקצו בהתאם לסעיף 102 לפקודת מס הכנסה, במסלול הוני עם נאמן. לפרטים נוספים ראו דיווח על זימון האסיפה של החברה מיום 7.10.2020 (מס' אסמכתא : 2020-01-109539) המובא על דרך ההפניה.

יובהר כי תקופת ההבשלה של אופציות 03/11, אופציות 01/15, אופציות 10/20 ושל יחידות המניה החסומות (RSU) (בס"ק זה : "ניירות הערך") שהוענקו למנכ"ל, עודכנו כך ש- 50% מניירות הערך הבשילו ביום 7 בינואר 2024 באופן מידי ו- 50% מניירות הערך הבשילו ביום 30 בנובמבר 2024.

(2) גמול דירקטורים

החברה מעניקה לדירקטורים בחברה, היינו ה"ה אייל אריאלי, איתן בן דוד, אופיר שחף וענת בנסעיד-פלג, גמול שנתי וגמול השתתפות לשיבה, בגובה "הסכום הקבוע" כאמור בתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000 ("תקנות החברות"). ביום 19.1.2021 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה, בהמשך לאישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה בישיבותיהן מיום 2.12.2020 את מינויו של מר שמואל גנזל כדירקטור בחברה לרבות תנאי כהונתו והעסקתו כדירקטור, לרבות גמול שנתי וגמול השתתפות לשיבה, בגובה "הסכום הקבוע" כאמור בתקנות החברות כאמור לעיל. ביום 7.1.2024 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה, בהמשך לאישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה בישיבותיהן מיום 23.11.2023. את הארכת תוקפו של כתב השיפוי שהוענק למר שמואל גנזל.

לפרטים נוספים אודות מינויו של מר שמואל גנזל כדירקטור בחברה ואישור תנאי כהונתו והעסקתו ראו דיווח מידי מיום 24.12.2023 (מס' אסמכתא : 2023-01-139890) המובא על דרך ההפניה.

(3) יו"ר הדירקטוריון:

הסכם למתן שירותי יו"ר דירקטוריון

ביום 16 בפברואר 2015, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות התקשרות בהסכם למתן שירותי יו"ר דירקטוריון בתנאים הבאים לפיו יעניק מר רני ליפשיץ לחברה, באמצעות חברה בשליטתו ("חברת הניהול"), שירותי יו"ר דירקטוריון. התגמול החודשי הכולל שנקבע יהיה בסך של 16,000 ש"ח בתוספת מע"מ ("דמי הניהול"), ויבוצע באופן רטרואקטיבי החל מיום 1.6.2014. דמי הניהול יהיו צמודים לעליית מדד המחירים לצרכן. מר רני ליפשיץ ימשיך להיות זכאי לביטוח אחריות נושאי משרה ודירקטורים, להתחייבות לשיפוי ולמתן פטור, כמקובל בחברה ביחס ליתר הדירקטורים בה ובהתאם לקבלת אישורי האורגנים המוסמכים בחברה. חברת הניהול תהא זכאית להחזר הוצאות במידה שהוצאו במסגרת מתן שירותי הניהול, בכל מקרה בכפוף לתקרת הוצאות של 1,500 ש"ח לחודש. דירקטוריון החברה רשאי לקבוע שיעור שונה של החזר הוצאות במקרה של צורך מיוחד בכפוף לקבלת האישורים הנדרשים על פי דין.

ביום 14 במרץ 2019, לאחר קבלת אישורם של ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, אישרה האסיפה הכללית את עדכון דמי הניהול המשולמים ליו"ר הדירקטוריון, כך שיעמדו על סך של 23,000 ש"ח לחודש צמוד למדד וזאת החל מיום 1.1.2019.

גמול הוני

אופציות 01/15:

ביום 16 בפברואר 2015, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות הקצאה פרטית ללא תמורה, למר רני ליפשיץ, יו"ר הדירקטוריון, של 1,562,658 אופציות הניתנות למימוש ל-1,562,658 מניות בנות 0.1 ש"ח ע.נ. כ"א של החברה.

ביום 7.1.2024 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה את איחוד ההון וביטול הערך הנקוב, הרי שנכון למועד הדוח בידי נאמן עבור מר רני ליפשיץ, יו"ר הדירקטוריון 312,531 אופציות הניתנות למימוש ל-312,531 מניות רגילות ללא ערך נקוב של החברה. בנוסף, ביום 7 בינואר 2024 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה לאחר קבלת אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה בישיבותיהן מיום 23 בנובמבר 2023 את הארכת תקופת המימוש של האופציות עד ליום 31 בדצמבר 2028 וכן את עדכון מחיר המימוש של האופציות ל-1.2 ש"ח חלף מחיר מימוש (קודם לאיחוד הון מניות החברה) של 0.8 ש"ח. לפרטים נוספים, ראו דוח זימון אסיפה (משלים) של החברה מיום 24.12.2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-139890) המובא על דרך ההפניה.

אופציות 10/20 ויחידות מניה חסומות:

ביום 14 באוקטובר 2020, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה מיום 26.8.2020, להקצות ליו"ר דירקטוריון החברה, 999,985 כתבי אופציה לא סחירים הניתנים למימוש ל-999,985 מניות רגילות של החברה וכן 428,565 יחידות מניה חסומות (RSU), הניתנות למימוש ל-428,565 מניות רגילות של החברה. מחיר המימוש של האופציות האמורות הינו 0.55 ש"ח לאופציה, ואילו מחיר המימוש של יחידות המנייה החסומות הינו 0.3 ש"ח ליחידת מניה חסומה.

ביום 7.1.2024 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה את איחוד ההון וביטול הערך הנקוב, הרי שנכון למועד הדוח בידי נאמן עבור מר רני ליפשיץ יו"ר הדירקטוריון, 199,997 אופציות הניתנות למימוש ל-199,997 מניות רגילות ללא ערך נקוב של החברה וכן עודכן מספר יחידות המניה החסומות ל-85,713 הניתנות

למימוש ל- 85,713 מניות רגילות של החברה. בנוסף, ביום 7 בינואר 2024 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה לאחר קבלת אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה בישיבותיהן מיום 23 בנובמבר 2023 את הארכת תקופת המימוש של האופציות עד ליום 31 בדצמבר 2028 וכן את עדכון מחיר המימוש של האופציות ל-1.2 ש"ח חלף מחיר מימוש (קודם לאיחוד הון מניות החברה) של 0.55 ש"ח. כמו כן, האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה אישרה את הארכת תקופת המימוש של יחידות המניה החסומות (RSU) עד ליום 31.12.2028 וכן עדכון מחיר המימוש לסך של 0.3 ש"ח חלף מחיר מימוש (קודם לאיחוד ההון) של 0.3 ש"ח.

לפרטים נוספים, ראו דוח זימון אסיפה (משלים) של החברה מיום 24.12.2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-139890) המובא על דרך ההפניה.

יובהר כי תקופת ההבשלה של אופציות 01/15, אופציות 10/20 ושל יחידות המניה החסומות (RSU) (בס"ק זה: "ניירות הערך") שהוענקו למר רני ליפשיץ, יו"ר הדירקטוריון, עודכנו כך ש- 50% מניירות הערך הבשילו ביום 7 בינואר 2024 באופן מיידי ו- 50% מניירות הערך הבשילו ביום 30 בנובמבר 2024.

לפרטים נוספים, ראו דוח זימון אסיפה (משלים) של החברה מיום 24.12.2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-139890), המובא על דרך ההפניה.

(4) **לפרטים בדבר שכה"ט של מבקר הפנים, ראו סעיף 7.14 לדוח הדירקטוריון.**

(5) **מר אילן גולדשטיין**

הסכם ייעוץ וגמול הוני

ביום 14.10.2020, אישרה האסיפה הכללית של החברה, לאחר אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בישיבותיהן מיום 26.8.2020 את התקשרות החברה עם מר אילן גולדשטיין, מבעלי השליטה בחברה, בהסכם לקבלת שירותי ייעוץ וכן לקבלת גמול הוני במסגרת הסכם הייעוץ, כמפורט להלן. במסגרת ההסכם, נקבע בין היתר כי מר גולדשטיין יעניק לחברה שירותי ייעוץ בנוגע לאיתור, בחינה וייעוץ של הזדמנויות עסקיות בצפון אמריקה, איתור שותפים אסטרטגיים בצפון אמריקה לפעילות החברה וכן פיתוח הקשרים העסקיים של החברה עם המרכז הרפואי CLEVELAND CLINIC, לתקופת התקשרות של 3 שנים החל ממועד אישור האסיפה את ההסכם, וכי בגין שירותי הייעוץ, יהיה זכאי מר אילן גולדשטיין לגמול הוני המפורט להלן וכן לקבלת שיפוי בנוסח זהה הניתן מעת לעת ליתר נושאי המשרה בחברה, בשינויים המחויבים לפי העניין.

יובהר כי תוקפו של הסכם הייעוץ כאמור הסתיים ביום 14.10.2023 אך מר אילן גולדשטיין ממשיך להעמיד שירותים לחברה לפי הצורך ללא תמורה.

בהתאם, אישרה האסיפה הכללית של החברה, כאמור, להקצות למר אילן גולדשטיין 999,985 כתבי אופציה לא סחירים הניתנים למימוש ל-999,985 מניות רגילות של החברה וכן 428,565 יחידות מניה חסומות (RSU), הניתנות למימוש ל-428,565 מניות רגילות של החברה. מחיר המימוש של האופציות האמורות הינו 0.55 ש"ח לאופציה, ואילו מחיר המימוש של יחידות המניה החסומות הינו 0.3 ש"ח ליחידת מנייה חסומה. האופציות ויחידות המניה החסומות הוקצו בהתאם לסעיף 3(ט) לפקודת מס הכנסה. לפרטים נוספים ראו דיווח על זימון האסיפה של החברה מיום 7.10.2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-109539) המובא על דרך ההפניה

ביום 7.1.2024 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה את איחוד ההון וביטול הערך הנקוב. נכון למועד הדוח, בידי נאמן עבור מר אילן גולדשטיין, קיימות 199,997 אופציות הניתנות למימוש ל-199,997 מניות רגילות ללא ערך נקוב של החברה. כמו כן, עודכן מספר יחידות המניה החסומות ל-85,713, הניתנות למימוש

ל-85,713 מניות רגילות של החברה. בנוסף, ביום 7 בינואר 2024 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה בישיבותיהן מיום 23 בנובמבר 2023, את הארכת תקופת המימוש של האופציות עד ליום 31 בדצמבר 2028 ואת עדכון מחיר המימוש של האופציות ל-1.2 ש"ח, חלף מחיר מימוש (קודם לאיחוד הון מניות החברה) של 0.55 ש"ח. כמו כן, האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה אישרה את הארכת תקופת המימוש של יחידות המניה החסומות (RSU) עד ליום 31.12.2028 וכן עדכון מחיר המימוש לסך של 0.3 ש"ח, חלף מחיר מימוש (קודם לאיחוד ההון) של 0.3 ש"ח. לפרטים נוספים, ראו דיווח זימון אסיפה של החברה מיום 24.12.2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-139890) המובא על דרך ההפניה.

יובהר כי תקופת ההבשלה של כתבי האופציות ושל יחידות המניה החסומות (RSU) (בס"ק זה: "ניירות הערך") שהוענקו למר אילן גולדשטיין, עודכנו כך ש- 50% מניירות הערך הבשילו ביום 7 בינואר 2024 באופן מיידי ו- 50% מניירות הערך הבשילו ביום 30 בנובמבר 2024.

לפרטים נוספים, ראו דיווח זימון אסיפה (משלים) של החברה מיום 24.12.2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-139890) המובא על דרך ההפניה.

(6) **מדיניות התגמול של החברה**

ביום 21.11.2023 אישר דירקטוריון החברה לאחר קבלת המלצת ועדת התגמול את חידוש מדיניות התגמול שהיתה קיימת עד לאותו מועד והחברה פרסמה ביום 24.12.2023 זימון לאסיפה כללית לאשר את מדיניות התגמול (מס' אסמכתא: 2023-01-139890). מדיניות התגמול בתוקף למשך 3 שנים החל מיום 7 בינואר 2024 (מועד כינוס האסיפה השנתית- ראו דיווח מיידי מאותו יום, מס' אסמכתא: 2024-01-003774) המובא על דרך ההפניה.

(7) **פטור, שיפוי וביטוח**

לפרטים בדבר הסדרי פטור, שיפוי וביטוח לדירקטורים ונושאי המשרה בחברה ראו תקנות 21 ו-29 להלן.

תקנה 21א - בעלי השליטה בחברה

למיטב ידיעת החברה, בעלי השליטה בחברה נכון למועד זה הם חברת GOLDENEYE ADVISORS LLC ומר אילן גולדשטיין - נשיא החברה. למיטב ידיעת החברה, GOLDENEYE ADVISORS LLC המחזיקה ב-42.33% מהון מניות החברה, היא חברה זרה אשר מוחזקת במלואה ע"י נאמנות בשם GOLDILOCKS. הנאמנות GOLDILOCKS נוצרה ע"י מר אילן גולדשטיין (המחזיק במישרין ב-11.68% מהון מניות החברה), אזרח אמריקאי הנושא דרכון מספר 566670849, שהינו בנו של מר ליאון גולדשטיין ז"ל, מבעלי השליטה בחברה ונשיא החברה. הנהנים בנאמנות הם אשתו וצאצאיו של אילן גולדשטיין ולפיכך רואה החברה באחזקותיהם כמוחזקות במשותף בניירות ערך של החברה.

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

עסקאות המניות בסעיף 270(4) לחוק החברות

1. לפרטים אודות אישור האסיפה הכללית של החברה את התקשרות החברה עם מר אילן גולדשטיין, מבעלי השליטה בחברה ונשיא החברה בהסכם ייעוץ וכן בהקצאת אופציות ויחידות מנייה חסומות, ראו תקנה 21(4) לעיל.

2. לפרטים אודות אישור האסיפה הכללית של החברה את הענקת כתבי שיפוי למר אילן גולדשטיין, מבעלי השליטה בחברה ונשיא החברה, ראו תקנה 21(2) לעיל.
3. לפרטים אודות אישור האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה את מינויו של מר שמואל גנזל כדירקטור בחברה מיום 19.1.2021, ראו תקנה 21 לעיל (גמול דירקטורים).

עסקאות אחרות

4. ביום 27.5.2025, אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישורה של ועדת התגמול של החברה, בהתאם לסעיף 37א(5) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ובהתאם לסעיף 1ב1 לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000, להנהלת החברה להתקשר בפוליסת ביטוח אחריותם של נושאי המשרה בחברה ובחברות בנות וקשורות שלה, עבור נושאי משרה המכהנים בהן מטעמה של החברה ו/או מטעם החברות הבנות ו/או החברות הקשורות שלה לרבות נושאי משרה הנמנים על בעל השליטה וקרוביו, בכפוף לעמידה בתנאי הביטוח הקבועים במדיניות התגמול של החברה. עיקרי תנאי הביטוח לנושאי המשרה בחברה כאמור, הינם כדלקמן:

- א. תקופת הביטוח - מיום 31.5.2025 ועד ליום 30.5.2026.
- ב. גבול אחריות של פוליסת הביטוח - לא יעלה על 5 מיליון דולר ארה"ב למקרה ולתקופה.
- ג. פרמיית הביטוח - 9,000 דולר ארה"ב.
- ד. סכום ההשתתפות העצמית - 5,000 דולר ארה"ב למקרה (למעט בארה"ב או בקנדה, בהן העלות היא 25,000 דולר ארה"ב ו- 50,000 דולר ארה"ב בגין תביעות ניירות ערך).

לפרטים נוספים, ראו דיווח מידי של החברה מיום 27.5.2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-037825), המובא על דרך ההפניה.

5. ביום 14 בספטמבר 2025 אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישורה של ועדת הביקורת, בהתאם לתקנה 1(2) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000, העמדת הלוואה מבעל השליטה, מר אילן גולדשטיין (לרבות באמצעות תאגיד בשליטתו), בסך של 233 אלף דולר ארה"ב, ללא בטחונות, אשר תשמש את החברה בהתאם לצרכיה ובכלל זה למימון המשך השקעה בחברה מוחזקת מהותית. לפרטים נוספים, ראו דיווח מידי של החברה מיום 14 בספטמבר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-069289).

6. ביום 18 בפברואר 2026 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בהתאם לתקנה 1 לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000, את התקשרות החברה עם בעל השליטה בחברה, מר אילן גולדשטיין (לרבות באמצעות תאגיד בשליטתו), בהסכם מסגרת אשראי לפיו בעל השליטה רשאי (אך לא מחויב) להעמיד לחברה, מעת לעת, על פי שיקול דעתו הבלעדי ובכפוף לאישורו מראש ובכתב לכל משיכה, מסגרת אשראי מצטברת בסכום של עד 600 אלף דולר ארה"ב (הכוללת בתוכה את הלוואה בסך 233 אלף דולר כאמור בסעיף 5 לעיל), ללא בטוחות, לתקופה של שנתיים. לפרטים נוספים, ראו דיווח מידי של החברה מיום 19 בפברואר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-016167).

תקנה 24 - החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה

לפרטים אודות החזקות בעלי עניין בחברה בניירות ערך של החברה, ראו דיווח מידי מיום 7 בינואר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-002998) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

מניות רדומות

החברה מחזיקה ב- 373,702 מניות רגילות בנות ללא ערך נקוב של החברה.

תקנה 24א - הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים

לפרטים אודות ההון הרשום, ההון המונפק וניירות ערך המירים של החברה, לרבות התייחסות למניות רדומות ומניות שאינן מקנות זכויות הצבעה, ראו ביאור 11 לדוחות הכספיים.

תקנה 24ב - מרשם בעלי מניות של החברה

לפרטים אודות מרשם בעלי המניות של החברה ראו דיווח מיידי מיום 11 בנובמבר 2025 (מס' אסמכתא : 2025-01-085914), המובא על דרך ההפניה.

תקנה 26 - הדירקטורים של החברה

שם הדירקטור	מספר תעודת זהות	תאריך לידה	מענו להמצאת כתבי בי-דין	נתינות	חברות בוועדה או ועדות של הדירקטוריון	דירקטור בלתי תלוי/ דירקטור חיצוני	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית	תפקיד שממלא כעובד החברה, של חברה בת שלה, של חברה קשורה שלה, או של בעל עניין בה	התאריך שבו החל לכהן כדירקטור של החברה	השכלה	עיסוק ב-5 שנים האחרונות ופירוט תאגידים בהם משמש כדירקטור	בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה
1 רני ליפשיץ (יו"ר)	022682603	24.8.1966	אלתרמן 11, תל אביב	ישראלית	ועדת אכיפה פנימית	לא	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	כיהן עד ליום 11.5.2014 כדירקטור בחברה. החל מיום 27.5.2014 החל לכהן כיו"ר הדירקטוריון	תואר ראשון בכלכלה מאוני' ת"א תואר ראשון במשפטים מאוני' בר אילן.	מנכ"ל לשעבר - חברת טראלייט בע"מ- החל משנת 2021 ועד 1.9.2025. יו"ר פעיל של חברת מנורה מבטחים אנרגיה בע"מ- החל מנובמבר 2025.	לא	
2 שמואל גנזל	058885229	11.8.1964	קצנלסון 5/15, ירושלים	ישראלית	לא	לא	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	עובד כיועץ של בעל השליטה בחברה - אילן גולדשטיין	בוגר מתמטיקה ומדעי הטבע מהאוניברסיטה הפתוחה. מוסמך תואר במנהל עסקים מאוניברסיטת בר אילן.	סמנכ"ל סמנכ"ל ודירקטור בחברת לביא בניה ירושלים מינואר 2023. דירקטור בחברות לביא התחדשות עירונית בע"מ. דירקטור בחברת ל גולדשטיין בע"מ. דירקטור בחברת מרחביה נדל"ן בע"מ. היה במשך 3 שנים סמנכ"ל ודירקטור בחברת Replixio LTD	לא	

שם הדירקטור	מספר תעודת זהות	תאריך לידה	מענו להמצאת כתבי בי-דין	נתינות	חברות בוועדה או ועדות של הדירקטוריון	דירקטור בלתי תלוי/ דירקטור חיצוני	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית	תפקיד שממלא כעובד החברה, של חברה בת שלה, של חברה קשורה שלה, או של בעל עניין בה	התאריך שבו החל לכהן כדירקטור של החברה	השכלה	עיסוק ב-5 שנים האחרונות ופירוט משמש כדירקטור	בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה
											מנהל השקעות בחברות היי-טק – ELAN GLOBAL GROUP, וכן יועץ למר אילן גולדשטיין, בעל שליטה בחברה.	
3	איל אריאלי	057154312	כפר הרי"ף	ישראלית	ועדת ביקורת, ועדת תגמול	דירקטור חיצוני	בעל כשירות מקצועית	אין	7.6.2020	בוגר תואר בכלכלה מהאוניברסיטה העברית בירושלים. מוסמך קורס במנהל עסקים מאוניברסיטת אילן. בוגר קורס דירקטורים	עד 4.2020 מנכ"ל Essenza Medical -cannabis 4.2020 COO/CFO בחברת Precise Bio דירקטור בוועד אחזקות עין צורים.	לא
4	ענת בנסעיד-פלג	022700629	פרחי הבר, 40 יהוד	ישראלית	ועדת ביקורת, ועדת תגמול והוועדה לאכיפה פנימית	דירקטורית תלויה	בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית	אין	16.4.2023	בוגרת תואר ראשון בכלכלה ובחשבונאות וכן תואר שני במנהל עסקים מאוניברסיטת בר אילן. בעלת תעודת ראיית חשבון.	סמנכ"לית כספים ב- בי.סי.איץ' בראק קפיטל הולדינגס בע"מ ודירקטורית ב- בדליון בע"מ, בי.סי.אם.קי בראק קפיטל מקרוי בע"מ, בי.סי.די. בראק קפיטל פיתוח בע"מ.	לא

שם הדירקטור	מספר תעודת זהות	תאריך לידה	מענו להמצאת כתבי בי-דין	נתינות	חברות בוועדה או ועדות של הדירקטוריון	דירקטור בלתי תלוי/ דירקטור חיצוני	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית	תפקיד שממלא כעובד החברה, של חברה בת שלה, של חברה קשורה שלה, או של בעל עניין בה	התאריך שבו החל לכהן כדירקטור של החברה	השכלה	עיסוק ב-5 שנים האחרונות ופירוט משמש כדירקטור	בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה
5	איתן בן דוד	055605273	8.2.1959	דרך הרימונים 59, רינתיה	ישראלית	ועדת ביקורת, וועדת תגמול	דירקטור חיצוני	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	אין	7.9.2023	בוגר תואר ראשון ומוסמך בכלכלה מהאוניברסיטה העברית	לא

דירקטורים שחדלו לכהן במהלך שנת 2025 : ביום 1.1.2026 חדל מר אופיר שחף לכהן כדירקטור בחברה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 04.01.2026 (מס' 04.01.2026)

אסמכתא : (2026-01-000882).

תקנה 26א - נושאי משרה בכירה של החברה שאינם דירקטורים

שם נושא המשרה הבכירה	מספר תעודת זהות	תאריך לידה	תאריך תחילת כהונה	תפקידו בחברה, בחברת הבת שלה, בחברה קשורה שלה או בבעל עניין בה	בעל עניין בחברה	בן משפחה של נושא משרה או של בעל עניין בחברה	השכלה	עיסוק בחמש שנים האחרונות
1 אלי ארד	025089632	11.12.1972	9.12.2010	מנכ"ל החברה וכן אחראי על ניהול סיכוני שוק	כן, מתוקף היותו מנכ"ל החברה	לא	בוגר תואר ראשון במנהל עסקים ממכללת רופין. מוסמך כרואה חשבון, מכללת רמת גן.	מנכ"ל החברה, בנוסף מכהן כדירקטור בחברות הבאות: סטייקהולדר פוד בע"מ, א.נ. שוהם ביזנס בע"מ, חיות טוביאס בע"מ, קארדיוסרט בע"מ.
2 דניאל שפירא	052755998	21.7.1954	1.6.2011	מבקר פנים בחברה	לא	לא	בוגר תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות מאוניברסיטת בר אילן, מוסמך כרואה חשבון.	מבקר פנים בחברות ציבוריות הנסחרות בארץ ובחו"ל, בעל משרד רו"ח דניאל שפירא.
3 אילן גולדשטיין	466999850	27.4.1961	19.1.2021	נשיא החברה	כן	כן	JD FORDHAM LAW ובוגר פסיכולוגיה ב-YESHIVA UNIVERSITY.	איש עסקים פרטי בתחום הנדל"ן והיי-טק. מכהן כדירקטור בתאגידים כדלקמן: ל. גולדשטיין, מרחביה נדל"ן, לביא התחדשות עירונית בע"מ, לביא בניה בירושלים בע"מ.

תקנה 26ב - מורשה חתימה של החברה

למועד הדוח אין בחברה מורשה חתימה עצמאי.

תקנה 27 - רואה החשבון של החברה

שם רואה חשבון: משרד שטראוס לזר ושות.

מען המשרד: מגדל אלון 2, רח' יגאל אלון 94 ת"א 6789139.

תקנה 28 - שינוי בתזכיר או בתקנון ההתאגדות

בשנת הדיווח לא נעשו שינויים בתקנון החברה.

תקנה 29 - המלצות והחלטות הדירקטוריון

לפירוט בדבר עסקאות עם בעל השליטה בחברה שאינן טעונות אישור האסיפה הכללית, ראו תקנה 22 לעיל.

החלטות אסיפה כללית ומיוחדת

ביום 1 בינואר, 2026, אישרה האסיפה השנתית של החברה את הנושאים הבאים: מינוי מחדש של רו"ח המבקר, מינוי מחדש של ה"ה רני ליפשיץ ושמואל גנזל כדירקטורים בחברה ומינוי מחדש של הגב' ענת בנסעיד פלג כדירקטורית בלתי תלויה בחברה. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 4.1.2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-000871) המובא על דרך ההפניה.

תקנה 29א - החלטות החברה

1. ביום 18.2.2026 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בכפוף לאישורה של האסיפה הכללית המיוחדת שתתכנס ביום 12.4.2026, את הארכת תוקפו של כתב השיפוי שהוענק למר אילן גולדשטיין, נשיא החברה ובעל השליטה בחברה, לתקופה של שלוש שנים נוספות בתוקף מיום 20.2.2026, בגין כהונתו כנשיא החברה, בנוסח המקובל בחברה ליתר נושאי המשרה. לפרטים נוספים, ראו דוח זימון אסיפה כללית מיוחדת שפרסמה החברה ביום 24.2.2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-017436). לדירקטורים ונושאי משרה שאינם בעל שליטה או שלבעל שליטה ענין אישי בתנאי כהונתם, הוענק בנוסף לכתב השיפוי גם כתב פטור.
2. ביטוח נושאי משרה- לפרטים נוספים ראו תקנה 22 לעיל.
3. לפרטים נוספים ראו תקנות 21 ו-22 לעיל.

תקנה 8(ב)ט) - פרטים בדבר הערכות שווי מהותיות

הערכת שווי מהותית מאוד (מצורפת) – CD'X

הערכת שווי החזקות ב- CD'X	זיהוי נושא ההערכה
31.12.2025	עיתוי ההערכה
מנכ"ל החברה, מר אלי ארד	זהות מזמין הערכת השווי
לצורך קביעת ערכם של נתונים בדוח הכספי של החברה לתקופה שנסתיימה ביום 31.12.2025	הסיבה בשלה הוזמנה הערכת השווי
מועד ההתקשרות והחתימה על הסכם ההתקשרות: ינואר 2026	פרטים לגבי ההתקשרות עם מעריך השווי
3,443 אלפי דולר ארה"ב	שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי.
3,805 אלפי דולר ארה"ב 12,138 אלפי ש"ח	שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם לערכה
שגיא בן שלוש רוי"ח, מנכ"ל חברת אי.אפ.אס ייעוץ והשקעות	זיהוי המעריך ואפיוניו, לרבות השכלה, ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים ובהיקפים דומים לאלה של ההערכה המדווחת או העולים על היקפים אלה ותלות במזמין ההערכה, ולרבות התייחסות להסכמי שיפוי עם מעריך השווי.
<ul style="list-style-type: none"> בעל תואר ראשון BA בחשבונאות וכלכלה, תואר שני M.B.A במנהל עסקים עם התמחות במימון, בנקאות ומערכות מידע ותואר שני M.A בלימודי משפט. בעל רישיון ראיית חשבון בישראל וחבר בלשכת רואי חשבון בישראל. בעל ניסיון של מעל ל-20 שנים בתחום הערכות השווי והייעוץ הכלכלי והמימוני, הכולל ביצוע של מאות הערכות שווי ועבודות כלכליות במגוון תחומי לחברות פרטיות, ציבוריות ומשרדי ממשלה. לשעבר מנהל המחלקה הכלכלית בחברת חיסונים פיננסיים, מנהל כספים של מספר חברות, רוי"ח בכיר במחלקה הכלכלית בפירמת BDO זיו האפט. חבר בארגונים/גופים בינלאומיים למעריכי שווי. 	
שיפוי בהתאם לתקנות. מעל פי 3 מגובה שכר הטרחה על בסיס ההשקעה בפועל ויישום מודל OPM.	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו
91% סטיית תקן- 3.7% ריבית- תקופת הנזלה- 3 – 5 שנים	ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה, בהתאם למודל ההערכות

הערכת שווי מהותית מאוד (מצורפת) – קארדיאקסנס (Cardiacsense)

זיהוי נושא ההערכה	הערכת שווי החזקות ב- Cardiacsense
עיתוי ההערכה	31.12.2025
זהות מזמין הערכת השווי	מנכ"ל החברה, מר אלי ארד
הסיבה בשלה הוזמנה הערכת השווי	לצורך קביעת ערכם של נתונים בדוח הכספי של החברה לתקופה שנסתיימה ביום 31.12.2025 ולצורך צירופן לדוח התקופתי של החברה לתקופה שנסתיימה ביום 31.12.2025
פרטים לגבי ההתקשרות עם מעריך השווי	מועד ההתקשרות: ינואר 2026
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 4,960 אלפי ש"ח
שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם לערכה	461 אלפי דולר ארה"ב 1,470 אלפי ש"ח
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.	שגיא בן שלוש רו"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 פיננסיים, מנהל כספים של מספר חברות, רו"ח בכיר במחלקה הכלכלית בפירמת BDO זיו האפט. • חבר בארגונים/גופים בינלאומיים למערכי שווי. • שיפוי בהתאם לתקנות. מעל פי 3 מגובה שכר הטרחה
מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו.	על בסיס ההשקעה בפועל ויישום מודל OPM.
ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה, בהתאם למודל ההערכות	סטיית תקן- 73% ריבית- 4.4% תקופת הנזלה- 4 – 6 שנים

אלי ארד,
מנכ"ל

רני ליפשיץ,
יו"ר הדירקטוריון

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ

דוח תקופתי לשנת 2025 | הצהרות מנהלים

1. הצהרת מנכ"ל

אני, אלי ארד, מצהיר בזה כי:

1.1. בחנתי את הדוח התקופתי של חברת מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ ("התאגיד") לשנת 2025 ("הדוחות");

1.2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;

1.3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;

1.4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בדיווח הכספי ובגילויי ובבקרה עליהם;

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

2. הצהרת נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים

אני, שמואל גנזל, מצהיר בזה כי:

2.1. בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ ("התאגיד") לשנת 2025 ("הדוחות");

2.2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;

2.3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;

2.4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בדיווח הכספי ובגילויי ובבקרה עליהם;

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

**הערכת שווי חלק מהחזקות
מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
בחברות הפורטפוליו
ליום 31.12.2025**

מרץ, 2026



12 במרץ, 2026

לכבוד:

מר אלי ארז, מנכ"ל

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ

הנדון: הערכת שווי החזקות מרחביה בחברות הפורטפוליו ליום 31.12.2025

לבקשת מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ (להלן: "מרחביה" ו/או "החברה") ביצענו, חברת אי.אפ.אס ייעוץ והשקעות (2009) בע"מ (להלן: "IFS"), הערכת שווי הוגן של החזקות החברה בחלק מחברות הכלולות בפורטפוליו שלה, ליום 31.12.2025 (להלן: "מועד ההערכה"). העבודה נערכה על סמך תקני חשבונאות בינלאומיים (IFRS) לרבות תקן IFRS13.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

פרטי השכלתו וניסיוני של האחראי מטעם החברה מעריכת השווי:

שגיא בן שלוש, בעלים ומנהל של חברת אי.אפ.אס יעוץ והשקעות (2009) בע"מ. בעל תואר ראשון בחשבונאות וכלכלה, תואר שני במנהל עסקים (התמחות במימון, בנקאות ומערכות מידע) ותואר שני בלימודי משפט. בעל רישיון לראיית חשבון¹.

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

¹ לפרטים נוספים, ראו נספח א' לעבודתנו.

פרק 1

כללי

- מטרת העבודה הנה הערכת שווי של החזקות מרחביה בחלק מחברות הפורטפוליו נכון ליום 31.12.2025 על בסיס עקרונות התקינה החשבונאית הבינלאומית.
- כל הנתונים בעבודה זו הינם בדולר ארה"ב או בש"ח ומוצגים בערכים שוטפים, אלא אם כן צוין אחרת.
- להלן מוצגת רשימת מונחים אשר נעשה בהם שימוש במסגרת חוות דעת זו:

מרחביה ו/או החברה –	מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
IFS –	אי.אפ.אס ייעוץ והשקעות (2009) בע"מ
מועד ההערכה –	31.12.2025
-CDx	Cleveland Diagnostics, Inc
קרדיאקסנס -	Cardiacsense LTD
דולר/\$-	דולר ארה"ב
אש"ח-	אלפי ש"ח

מקורות מידע

במסגרת עבודתנו, התבססנו, בין היתר, על נתונים ומידע פיננסי של מרחביה והחברות המוחזקות, אשר התקבלו מהנהלת מרחביה והחברות המוערכות.

ידוע לכם והנכם מסכימים, כי אנו מסתמכים על המידע שהומצא לנו כאמור ללא כל אימות או בדיקה עובדתית שלו או של תוכנו, ולפיכך אנו לא נהיה אחראים לתוצאות הסתמכותנו עליו ו/או להשפעת הסתמכותנו כאמור על עבודתנו ו/או על תוצאותיה. יחד עם זאת, לאור שיחותינו עם ההנהלה ניכר כי אין לנו כל סיבה להאמין כי המידע והנתונים שהתקבלו אינם סבירים.

להלן מקורות המידע העיקריים בהם נעשה שימוש בעבודתנו:

- ◀ דוחות כספיים מבוקרים וסקורים של חלק מהחברות ושל מרחביה.
- ◀ מסמכי התאגדות של החברות המוחזקות.
- ◀ הסכמי הלוואות, הסכמי השקעה והסכמים אחרים בחברות המוחזקות.
- ◀ נתונים אודות מבנה ההון של החברות.
- ◀ הסכמי אופציות לעובדים ויועצים.
- ◀ דיווחי מרחביה לבורסה.
- ◀ תוכניות עסקיות והערכות שווי אשר בוצעו לחברות על ידי צד ג', ככל שקיימות.
- ◀ נתונים פיננסיים, תחזיות וביאורים שונים.
- ◀ מאגרי מידע של IFS ; וכן
- ◀ מידע ציבורי.

פרק 2 תמצית הערכת השווי

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

2.2 ממצאים

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

בהתבסס על הניתוח שערכנו, להלן המלצתנו לגבי שווי החזקת מרחביה בחלק מחברות הפורטפוליו ליום 31.12.2025 ולתאריכי החתך השונים (מוצג באלפי דולר):

31.12.2024	30.6.2025	31.12.2025	
3,443	3,443	3,805	CDx
1,360	216	461	קרדיאקסנס

פרק 3

מתודולוגיה

3.1 מדרג שווי הוגן²

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

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

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

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

² IFRS13

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

3.2 גישות להערכת שווי חברות

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

להלן הגישות המקובלות לביצוע הערכת שווי החברות:

3.2.1 גישת השוואה (Market Approach)

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

קיימות שתי שיטות נפוצות להערכת שווי תחת גישה זו :

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

◀ **Guideline Transaction Method** – לפי שיטה זו מעריך השווי משתמש בשווי החברה המוערכת, כפי שנקבע בעסקאות הוניות שנעשו בעבר, בין החברה לבין משקיעים או בין המשקיעים עצמם, ובתנאי שהמשקיעים אינם צדדים קשורים לחברה או האחד לשני, בהתאמה.

המגבלה העיקרית של גישת ההשוואה הינה שבמקרים מעטים ניתן למצוא שתי חברות שהן זהות, דהיינו, ברות השוואה מכל בחינה, וכן היעדרותן של עסקאות במניות החברה המוערכת במועדים הסמוכים למועד בערכת השווי.

3.2.2 גישת ההכנסה (Income Approach)

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

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

³ Discounted Cash Flow

⁴ Capital Asset Pricing Model

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

3.2.3 גישת השווי הנכסי (Asset Approach)

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

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

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

Preference, אותו בעלי מניות הבכורה אמורים לקבל במועד הפירוק. מודל זה מאפשר ביצוע אלוקציה של שווי החברה בין מניות רגילות לבין מניות בכורה תוך שימוש במודל מקובל לתמחור אופציות.

בהערכת שווי זו, במקרים הרלוונטיים, בחרנו להשתמש ב- Option Pricing Method.

על מעריך השווי לשקול אפוא את השימוש בכל אחת מהגישות ולבחור בגישה או גישות המתאימה/ות ביותר בהתאם לשלב ההתפתחותי שבו מצויה החברה.

3.3 שיטות לייחוס שווי בין המניות הרגילות למניות הבכורה

3.3.1 Current-value method

לפי שיטה זו, יש לקבוע תחילה את שווי החברה לפי אחת מ-3 הגישות להערכת שווי שפורטו לעיל (השוואה, הכנסה ושווי נכסי). לאחר מכן, יש לייחס את שווי החברה לסוגים השונים של המניות לפי הגבוה מבין סכומן בפירוק או ערךן בהנחה המרה.

3.3.2 Probability-weighted expected return method

לפי שיטה זו, שווי המניה הרגילה נקבע על פי ניתוח השווי העתידי של החברה בקרות תרחישים עתידיים שונים (לדוגמא: IPO, מכירה, מיזוג, פירוק וכד'). מחיר המניה מחושב כערך הנוכחי של ההשקעה בכל תרחיש, משוקלל בהסתברות התממשותו של התרחיש ובהתחשב בזכויות של המניות השונות.

3.3.3 Option pricing method

שיטה זו רואה במניית הבכורה והמניה הרגילה אופציית Call על שווי החברה, כאשר "מחיר המימוש" הינו גובה הסכום ב"אירוע הנזלה", Liquidation,

הערכת שווי החזקות ב-CDx

4.1 תיאור CDx⁵

על פי הנהלת מרחביה, CDx (בפרק זה גם "החברה") הינה חברה הפועלת מקליבלנד שבמדינת אוהיו בארה"ב והיא הוקמה בשנת 2013.

החברה הינה בעלת טכנולוגיה ייחודית לבדיקות דיאגנוסטיות לסרטן. טכנולוגיה זאת פותחה בחברת Analiza Inc. אשר העבירה את הבעלות על ה-IP ל CDX במסגרת הסכם שנחתם בחודש ינואר 2024, עד לאותו מועד, העניקה Analiza Inc רישיון בלעדי (exclusive sublicense) ל-CD'X להשתמש בטכנולוגיה לצורך דיאגנוסטיקה לסרטן על פי הסכם בין הצדדים מחודש ספטמבר 2022. עד לאותו מועד הרישיון ל-CD'X הוענק מחברת ADX LLC, חברה קשורה ל- Analiza מכוח הסכם בין הצדדים מיום 18.10.2013 (כפי שתוקן לאחר מכן).

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

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

בנוסף, CDx מפתחת מוצרים נוספים המשפרים את ביצועיהם של סמנים ביולוגיים אחרים המשמשים לזיהוי סוגי סרטן אחרים, ובכלל זה סרטן בלוטת התריס וסרטן השחלות. מוצרים אלה נמצאים נכון למועד דו"ח זה בתהליך פיתוח התחלתי (ניסויים להוכחת יכולת - proof of concept).

המוצר של CDx מהווה בשלב ראשון בדיקה נוספת לאחר בדיקת ה-PSA שהצביעה על ערכים גבוהים (או לדוגמה במקרה של גבר שכבר עבר בעבר ביופסיה בערמונית ונמצא במעקב) ולפני שהמטופל נשלח לבדיקת ביופסיה.

ב 28 בנובמבר 2025 החברה קיבלה את אישור השיווק (PreMarket Authorization) מ-FDA עבור ערכת בדיקת הדם החדשנית IsoPSA המיועדת לסייע בהחלטה על ביצוע ביופסיה של הערמונית עבור גברים בני 50 ומעלה עם רמות PSA מוגברות.

סרטן הערמונית הוא הסרטן השני בשכיחותו בקרב גברים אמריקאים, כאשר אחד מכל 8 גברים מאובחן במהלך חייו. בארצות הברית, יותר ממיליון גברים עוברים ביופסיות ערמונית מדי שנה, אולם עד 75% מבדיקות המעקב הללו הן שליליות למחלה בדרגה גבוהה. פער אבחנתי זה גורם למיליונים לעבור הליכים פולשניים ויקרים שיכולים לייצר סיכונים פיזיים, מתח רגשי ועלויות בריאות משמעותיות. בדיקת IsoPSA מסייעת לסגור פער זה, ומעניקה לרופאים

⁵ מקור: הנהלת מרחביה. להרחבה ראה דיווח מרחביה לבורסה.

ולמטופלים הערכת סיכון מדויקת יותר וביטחון רב יותר בקבלת החלטות לגבי ביופסיה.

אישור ה-FDA מהווה קפיצת דרך משמעותית בהתקדמות ובצמיחה של החברה והינו הבסיס לשיפור משמעותי באבחון סרטן הערמונית. החברה מעריכה גם כי אישור זה על ידי ה-FDA עשוי להוות את הבסיס ליצירת שיתופי פעולה עם שותפים מסחריים אסטרטגיים בשוק הדיאגנוסטיקה האונקולוגית.

4.2 סבבי השקעה אחרונים בחברה

- במהלך חודש בינואר 2024 השלימה החברה גיוס הון וחוב בסכום מצטבר של 75 מיליון דולר (להלן: "סבב 1.2024"). במסגרת סבב זה הנפיקה החברה ממניות בכורה מסוג E. במסגרת סבב זה הומר ה-CLA למניות בכורה מסוג E2.
- בחציון השני של 2025 הרחיבה החברה את הסבב וסך הגיוס, עד למועד החישוב, נאמד בכ-14 מיליון דולר

4.3 שווי החזקות מרחביה בחברה ליום 31.12.2025

לצורך גזירת השווי ההוגן של החזקת מרחביה התבססנו על סבב ההשקעה האחרון אשר הסתיים בסמוך למועד הערכת השווי.

⁶ראה פירוט בתקנון החברה. כולל פירוק, M&A וכד' (למעט IPO במקרים מסויימים).

4.3.1 הון המניות

להלן הון המניות של החברה למועד הסבב:

סוג הנייר	#
מניות רגילות	10,175,406
בכורה E1	10,903,739
בכורה E2	4,406,370
בכורה D	4,465,205
בכורה C	2,505,532
בכורה B	1,459,271
בכורה A	2,385,244
E-1 Warrants	751,336
ESOP שהוענקו	7,334,765
סה"כ	44,386,868

4.3.2 זכויות בפירוק

תקנון החברה קובע כי במקרה של הנזלה⁶ כל נכסי החברה העומדים בין בעלי המניות של החברה יחולקו לפי סדר העדיפות שלהלן:

- ◀ ראשית, כל בעל מניות בכורה מסוג E יהא זכאי לקבל, לפני בעלי המניות האחרים, את הסכום שהושקע על ידו, כאשר בעלי מניות E1 זכאים לקבל 20% ריבית לשנה לתקופה של עד 5 שנים. במידה וסך הסכום לחלוקה יהיה נמוך מהסכום הנדרש, כל בעל מניות בכורה יהא זכאי לקבל את חלקו היחסי מהסכום הזמין לחלוקה.

סה"כ	מחיר	תוספת /	מספר מניות	
למועד	מניה ב-\$	ריבית		
הנזלה				
			10,175,406	מניות רגילות
97,959	4.9911	43,537	10,903,739	בכורה E1
16,494	3.7433		4,406,370	בכורה E2
22,710	4.6236	x1.1	4,465,205	בכורה D
10,613	4.236		2,505,532	בכורה C
2,289	1.5689		1,459,271	בכורה B
1,980	0.8301		2,385,244	בכורה A
			751,336	E-1 Warrants
			7,334,765	ESOP שהוענקו
152,046			44,386,868	סה"כ

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

- ◀ שנית, לאחר שכל בעל מניית בכורה מסוג E קיבל את חלקו, כל בעל מניות בכורה מסוג D יהא זכאי לקבל, לפני בעלי המניות האחרים, 110% מהסכום אשר הושקע על ידו. במידה וסך הסכום לחלוקה יהיה נמוך מהסכום הנדרש, כל בעל מניות בכורה יהא זכאי לקבל את חלקו היחסי מהסכום הזמין לחלוקה.
- ◀ לאחר שכל בעלי מניות בכורה מסוג D ו-E קיבלו את חלקם, כל בעל מניות בכורה מסוג C, B ו-A⁷ יהא זכאי לקבל, לפני בעלי המניות הרגילות, את הסכום שהושקע על ידו. במידה וסך הסכום לחלוקה יהיה נמוך מהסכום הנדרש, כל בעל מניות בכורה יהא זכאי לקבל את חלקו היחסי מהסכום הזמין לחלוקה.
- ◀ במקרה שנכסי החברה הזמינים לחלוקה יעלו על הסכום הנחוץ על מנת לשלם לבעלי מניות הבכורה, יחולק הסכום שיוותר לבעלי המניות הרגילות בלבד.
- ◀ במקרה של QIPO (המוגדר בתנאיו בתקנון), הזכויות בהנזלה יהיו שוות לזכויות המניות הרגילות ויחולקו בין כל בעלי המניות פרו-רטה. להלן טבלה המציגה את סך ההשקעה של כל שכבת מניות בכורה למועד ההנזלה⁸ (מוצג באלפי-\$):

⁷ אין העדפה בחלוקה בין סוגי מניות הבכורה

⁸ מועד הנזלה חזוי הנו בטווח שבין 3 ל-5 שנים.

4.3.3 פרמטרים נוספים

- ◀ חישוב שווי המניה הרגילה ובכורה בוצע על-ידי יישום מודל ה- OPM בהתאם לזכויות המוקנות לכל מכשיר.
- ◀ תוספת המימוש של שכבת מניות הבכורה הינה זכויות ההנזלה העדיפות.
- ◀ אורך חיים – הינו משך הזמן המוערך עד להתרחשות אירוע הנזלה. אומדן מועד ההנזלה מתבסס על הערכות הנהלת החברה והנו בטווח שבין 3 ל-5 שנים (לתחשיב נלקח 4 שנים).
- ◀ ריבית חסרת סיכון- ריבית חסרת סיכון על אג"ח של ממשלת ארה"ב בעלת מח"מ שתואם לתקופה עד למועד ההנזלה הנאמדת בכ-3.7%⁹.
- ◀ תנודתיות – קיים, אפוא, קושי בהצבת הנתון על סטית התקן במקרה וצפוי שעד למועד אירוע הנזילות החברה צפויה לעבור שלב התפתחות, ולכן גם סטיית התקן צריכה להשתנות תוך כדי המודל. אנו מקטינים את ההשפעה של החיסרון הני"ל באמצעות הצבת נתוני סטיית תקן הנלקחים ממדגם של חברות הנמצאות בשלבי התפתחות שונים אך פועלות בתחום בו פועלת החברה. שיעור סטיית התקן הנו כ-10%¹⁰.
- ◀ על פי הנהלת החברה הסבירות ל-QIPO הנה בשיעור מאוד זניח.

4.3.4 גזירת שווי החברה

תחילה חישבנו, בעזרת חתירה למטרה, את שווי החברה על בסיס השקעה במניות בכורה מסוג E1 בהתאם לזכויות המוקנות למניות אלו. לאחר גזירת

אופציה	161,501	152,046	137,163	114,453	97,959
	ה'	ד'	ג'	ב'	א'
מניות רגילות	93%	0%	0%	0%	0%
בכורה E1	0%	0%	0%	0%	100%
בכורה E2	0%	0%	0%	100%	0%
בכורה D	0%	0%	100%	0%	0%
בכורה C	0%	71%	0%	0%	0%
בכורה B	0%	15%	0%	0%	0%
בכורה A	0%	13%	0%	0%	0%
E-1 Warrants	7%	0%	0%	0%	0%
ESOP שהוענקו	0%	0%	0%	0%	0%
סה"כ	100%	100%	100%	100%	100%

אינסוף	398,771	268,253	243,589	230,453	182,459
יא'	י'	ט'	ח'	ז'	ו'
23%	30%	35%	38%	46%	49%
25%	0%	0%	0%	0%	0%
10%	13%	15%	17%	0%	0%
10%	13%	0%	0%	0%	0%
6%	7%	9%	0%	0%	0%
3%	4%	5%	6%	7%	0%
5%	7%	8%	9%	11%	12%
2%	2%	3%	3%	3%	4%
17%	22%	25%	28%	33%	36%
100%	100%	100%	100%	100%	100%

¹⁰ החברות הן: Trinity Biotech plc, XTL, BioLineRx Ltd, Compugen. על פני 48 חודשים בחישוב יומי.

⁹מקור: <http://www.ustreas.gov/offices/domestic-finance/debt-management/interest-rate/yield.shtml>

שווי החברה¹¹ אמדנו את שווי מניות הבכורה שבידי מרחביה.

4.3.5 שווי החזקות מרחביה בחברה למועד הסבב

להלן, השווי ההוגן של החזקות מרחביה למועד הסיבוב:

סוג נייר	כמות	PPS	באלפי \$
בכורה E2	43,104	2.726	117
בכורה E1	66,840	4.991	334
בכורה D	32,442	2.743	89
בכורה C	100,082	2.591	259
בכורה A	1,204,672	2.495	3,006
	1,447,140		3,805

בהתאם לעיל ולאור שסבב השקעה עדכני מהווה את הראיה הטובה ביותר לשווייה ההוגן של ההשקעה¹², אנו סבורים ששווי החזקות מרחביה בחברה ליום 31.12.2025 אינו שונה באופן מהותי מכ-3,805 אלפי דולר.

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

¹¹ מפאת הסודיות אין אנו מציגים את שווי החברה.
¹² בהקשר זה, ראוי לציין כי סעיף 7 ל- IFRS13 מגדיר "שווי הוגן" כ "המחיר שהיה מתקבל במכירת נכס... בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד - המדידה...". סעיף 11 לתקן זה

פרק 5

הערכת שווי החזקות בקרדיאקסנס

5.1 תיאור קרדיאקסנס

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

קארדיאקסנס פועלת לקידום מסחור הטכנולוגיות שפיתחה בתחום הניטור הרפואי באמצעות מכשירים לבישים, לצד הרחבת פעילותה העסקית באמצעות שיתופי פעולה אסטרטגיים עם חברות בינלאומיות בתחומי הטכנולוגיה, המכשור הרפואי והמוליכים למחצה. אסטרטגיית קארדיאקסנס כוללת, בין היתר, שילוב הטכנולוגיה שפיתחה בפלטפורמות חומרה של חברות טכנולוגיה בינלאומיות, לרבות מכשירים לבישים ומערכות ניטור רפואי.

במהלך השנים האחרונות פועלת קארדיאקסנס למיקוד האסטרטגיה העסקית שלה כך שלצד מכירת השעון הרפואי שפיתחה, תפעל גם למסחור טכנולוגיות הליבה שלה באמצעות שיתופי פעולה עם חברות בינלאומיות, לרבות שילוב רכיבי חומרה, אלגוריתמים, תוכנה ויכולות עיבוד נתונים במוצרים של צדדים שלישיים.

לשנה הקרובה צפויה קארדיאקסנס להתמקד, בין היתר, בהמשך פיתוח הדור הבא של השעון הרפואי שלה ובהיערכות להשקתו המסחרית, בקידום פיתוח יכולות לניטור לחץ דם ללא שרוול וללא כיוול ובהתקדמות בהליכים רגולטוריים הרלוונטיים, בהמשך פיתוח רכיב ה-SOM-המיועד לשילוב הטכנולוגיה של החברה בפלטפורמות חומרה נוספות, ובהעמקת שיתופי הפעולה עם חברות טכנולוגיה בינלאומיות, לרבות בתחומי המכשור הרפואי והמוליכים למחצה. בנוסף, בכוונת קארדיאקסנס להמשיך לפעול להרחבת בסיס הנתונים הקליני

של מוצריה באמצעות ניסויים קליניים ושיתופי פעולה עם מרכזים רפואיים בארץ ובעולם.

להרחבה ראה דו"ח תקופתי של מרחביה לשנת 2025.

5.2 תיאור סבב השקעה אחרון בחברה

בחודש יוני 2025 החלה החברה בגיוס הון. במסגרת גיוס זה גייסה החברה כ- 5 מיליון דולר תמורת הנפקת מניות בכורה מסוג B. במסגרת סבב זה השקיעה מרחביה סך של 250 אלפי דולר והשקעת מרחביה בסך 100 אלף דולר מחציון H1.2025. הומרה למניות בכורה מסוג B.

5.3 הערכת שווי החזקות מרחביה בקרדיאקסנס

שווי החזקות מרחביה בחברה מתבסס על סבב ההשקעה האחרון בחברה.

5.3.1 הון המניות

להלן טבלה המרכזת את הרכב הון המניות של החברה למועד החישוב:

סוג הנייר	#
מניות רגילות + Warrants 0.01	6,521,395
Warrants (ex 10\$)	188,733
Preferred B	2,768,621
Preferred A	942,591
ESOP	2,474,936
ESOP שלא הוענקו	1,064,796
סה"כ	13,961,072

5.3.2 זכויות בפירוק

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

- ◀ כל בעל מניות בכורה מסוג B יהא זכאי לקבל, לפני בעלי המניות האחרים, את ערך המניה כפול ¹³5. במידה וסך הסכום לחלוקה יהיה נמוך מהסכום הנדרש, כל בעל מניות בכורה B יהא זכאי לקבל את חלקו היחסי מהסכום הזמין לחלוקה.
- ◀ לאחר שכל בעלי מניות בכורה B קיבלו את חלקם, כל בעל מניות בכורה מסוג A יהא זכאי לקבל, לפני בעלי המניות הרגילות, את ערך המניה כפול ¹⁴2.25. במידה וסך הסכום לחלוקה יהיה נמוך מהסכום הנדרש, כל בעל מניות בכורה A יהא זכאי לקבל את חלקו היחסי מהסכום הזמין לחלוקה.
- ◀ במקרה שנכסי החברה הזמינים לחלוקה יעלו על הסכום הנחוץ על מנת לשלם לבעלי מניות הבכורה, יחולק הסכום שיותר לבעלי המניות הרגילות בלבד.

5.3.3 פרמטרים בביצוע הערכת השווי

להלן ההנחות והפרמטרים אשר כל בסיסם חושב השווי ההוגן של האופציה למועד ההערכה:

- ◀ נעשה שימוש במודל ה-OPM בהתאם לזכויות המוקנות לכל מכשיר.
- ◀ תוספת המימוש של שכבת מניות הבכורה הינה זכויות ההנזלה העדיפות.
- ◀ אורך חיים – הינו משך הזמן המוערך עד להתרחשות אירוע הנזלה. אומדן מועד ההנזלה מתבסס על הערכות הנהלת מרחביה ומעריך השווי נכון למועד ההערכה הנו בממוצע כ-5 שנים (בטווח שבין 4 ל-6 שנים).
- ◀ ריבית חסרת סיכון- ריבית חסרת סיכון דולרית בעלת מח"מ שתואם לתקופה עד למועד ההנזלה הנאמדת בכ-4.4%¹⁵.
- ◀ תנודתיות – קיים, אפוא, קושי בהצבת הנתון על סטית התקן במקרה וצפוי שעד למועד אירוע הנזילות החברה צפויה לעבור שלב התפתחות, ולכן גם סטיית התקן צריכה להשתנות תוך כדי המודל. אנו מקטינים את ההשפעה של החיסרון הנ"ל באמצעות הצבת נתוני סטיית תקן הנלקחים ממדגם של חברות הנמצאות בשלבי התפתחות שונים אך פועלות בתחום בו פועלת החברה, לכן נלקח מדגם חברות¹⁶ וענף Healthcare Information and Technology. שיעור סטיית התקן הנגזר הנו 73%.

¹⁶ החברות הן: Trinity Biotech plc, XTL, BioLineRx Ltd, Compugen. על פני 48 חודשים בחישוב יומי.

¹³ אינו צובר ריבית.

¹⁴ אינו צובר ריבית.

¹⁵ מקור: מרווח הוגן. דולרי ומח"מ 5 שנים.

5.3.4 גזירת שווי החברה

תחילה חישבנו, בעזרת חתימה למטרה, את שווי החברה על בסיס השקעה במניות בכורה מסוג B בהתאם לזכויות המוקנות למניות אלו. לאחר גזירת שווי החברה¹⁷ אמדנו את שווי המניות שביידי מרחביה.

5.3.5 שווי מניות מרחביה בחברה

הטבלה שלהלן מציגה את שווי החזקות מרחביה בחברה ליום 31.12.2025 (מוצג באלפי דולר):

סוג הנייר	כמות	שווי הוגן ליח'	סה"כ באלפי \$
מניות רגילות	343,055	0.265	91
Preferred B	194,747	1.797	350
Preferred A	27,567	0.723	20
סה"כ	565,369		461

להלן טבלה המציגה את סך ההשקעה של כל שכבת מניות בכורה עד למועד ההנזלה (מוצג באלפי דולר ונכון למועד סבב זה):

מספר מניות	מניה ב-\$	למועד הנזלה
6,521,395 Warrants + 0.01		
188,733 Warrants (ex 10\$)		
24,878 Preferred B	1.797	2,768,621
12,867 Preferred A	6.067	942,591
ESOP		2,474,936
ESOP שלא הוענקו		1,064,796
סה"כ		37,745
		13,961,072

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

אינסוף	176,044	105,767	96,345	37,745	24,878	
א'	ב'	ג'	ד'	ה'	ו'	
51%	55%	70%	100%	0%	0%	מניות רגילות + 0.01 Warrants
1%	2%	0%	0%	0%	0%	Warrants (ex 10\$)
21%	23%	30%	0%	0%	100%	Preferred B
7%	0%	0%	0%	100%	0%	Preferred A
19%	21%	0%	0%	0%	0%	ESOP
0%	0%	0%	0%	0%	0%	ESOP שלא הוענקו
100%	100%	100%	100%	100%	100%	סה"כ

¹⁷ מפאת הסודיות אין אנו מציגים את שווי החברה.

פרטי החברה המעריכה

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

תחומי ידע ופעילות

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

פרטי עורך חוות הדעת, שגיא בן שלוש, רו"ח

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