

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני, 2026

בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970, דירקטוריון מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ ("החברה") מתכבד בזאת להגיש את דוח הדירקטוריון של החברה לששת החודשים הראשונים לשנת 2026 ("תקופת הדוח"). דוח הדירקטוריון ליום 30 ביוני 2026 סוקר את השינויים העיקריים בפעילות החברה והחברות המוחזקות המהותיות שלה בתקופת הדוח. דוח דירקטוריון זה נערך בהנחה שבפני הקורא מצוי גם הדוח התקופתי של החברה לשנת 2025 על כל חלקיו, אשר פורסם ביום 31 במרץ 2026 (מס' אסמכתא: 01-030685-2026) ("הדוח התקופתי"). המובא בזאת על דרך ההפניה. יש לקרוא דוח זה עם הדוח התקופתי כולו כמקשה אחת. דירקטוריון החברה אישר כי מתקיימים לגבי החברה התנאים לסיווגה כ"תאגיד קטן", כהגדרת מונח זה בתקנות הדוחות, כאשר במסגרת אישורו האמור, החליט דירקטוריון החברה לאמץ את כל ההקלות המפורטות בתקנה 15 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל-1970 ("תקנות הדוחות").

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

1. כללי

נכון למועד תקופת הדוח, ממשיכה החברה ליישם את האסטרטגיה העסקית שהתווה הדירקטוריון בנוגע להשקעות בחברות העוסקות בתחומי המדטק, הביומד ומדעי החיים, כמפורט בסעיף 2.5 בפרק א' לדוח התקופתי. בנוסף, במהלך החציון השני של שנת 2022 החלה החברה לפעול בנוסף בשיווק והפצה של הבדיקה הדיאגנוסטית של CD'X לסרטן הערמונית בישראל, פעילות זאת מבוצעת באמצעות קבלן משנה (ראו סעיף 8.5.3 בפרק א' לדוח התקופתי). כמו כן, דירקטוריון החברה ממשיך לפעול להרחבת עסקיה של החברה לשם ביצוע השקעות בחברות חדשות ושימור ו/או הגדלת החזקותיה של החברה בחברות המוחזקות בהתאם לנסיבות, באמצעות המשאבים הנזילים שיש בידיה ולבחון את הצורך בגיוס הון לצורך המשך פעילותה של החברה. בחודש פברואר 2026 התקשרה החברה עם בעל השליטה בהסכם להעמדת מסגרת אשראי מתחדשת בסכום כולל של עד 600 אלפי דולר ארה"ב, ללא בטחונות, לתקופה של שנתיים. העמדת כל סכום מכוח המסגרת כפופה לאישורו מראש של בעל השליטה ואינה מהווה התחייבות מצדו להעמיד את מלוא סכום המסגרת. סכומים שיועמדו לחברה מכוח המסגרת נושאים ריבית

שנתית בשיעור של 4% ועומדים לפירעון, ככלל, בתוך 12 חודשים ממועד העמדתם, בכפוף לאפשרות לדחיית מועד הפירעון בהסכמת בעל השליטה. הלוואה בסך 233 אלפי דולר שהועמדה לחברה על ידי בעל השליטה בחודש ספטמבר 2025 נכללה במסגרת האשראי, ובחודש מרץ 2026 הועמדה לחברה משיכה נוספת בסך 170 אלפי דולר מכוח המסגרת.

לפרטים אודות מצבה הכספי של החברה, ראו להלן ובבאור 1' לדוחות הכספיים ביניים המצורפים. כמו כן, להלן נוסח הערת עסק חי מדוח הסקירה: "מבלי לסייג את מסקנתנו הנ"ל, אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בבאור 1.ג. לדוחות הכספיים בדבר מצבה הכספי של החברה ותכניות ההנהלה בהקשר לכך. גורמים אלה, יחד עם גורמים נוספים המפורטים בבאור 1.ג., מעוררים ספקות משמעותיים בדבר המשך קיומה של החברה כעסק חי. בדוחות הכספיים לא נכללו כל התאמות לגבי ערכי הנכסים וההתחייבויות וסיווגם שיתכן ותהיינה דרושות אם החברה לא תוכל להמשיך ולפעול כעסק חי."

להשפעות עלייה בשיעורי ריבית ואינפלציה, ראו באור 1' לדוחות הכספיים ביניים המצורפים.

2. המצב הכספי

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

הסבר לשינויים	ליום 31 בדצמבר 2025	ליום 30 ביוני 2025	ליום 30 ביוני 2026	נכסים
	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	
עיקר השינוי בששת החודשים שהסתיימו ב- 31 בדצמבר 2025 נובע בעיקר ממזומנים ששימשו לפעילות שוטפת בסך כ- 765 אלפי ש"ח, השקעות שבוצעו בסך כ- 2,075 אלפי ש"ח ומנגד גיוס הון באמצעות הצעת מדף בסך כ- 1,228 אלפי ש"ח והלוואה מבעל שליטה בסך 766 אלפי ש"ח. עיקר השינוי בששת החודשים שהסתיימו ב- 30 ביוני 2026 נובע בעיקר ממזומנים ששימשו לפעילות שוטפת בסך כ- 615 אלפי ש"ח, ומנגד והלוואה מבעל שליטה בסך 530 אלפי ש"ח.	352	1,198	267	מזומנים ושווי מזומנים
	50	51	50	פיקדון מוגבל בשימוש
עיקר השינוי נובע מעדכון יתרת הכנסות לקבל בגין מכירות קיטים.	332	248	269	חייבים ויתרות חובה
עיקר השינוי נובע מביטול הפרשה לירידת ערך בסך של כ- 352 אלפי ש"ח ומחכרה בהכנסות מימון בסך של כ- 17	-	-	2,369	הלוואה לאחרים

הסבר לשינויים	ליום 31 בדצמבר 2025 באלפי ש"ח	ליום 30 ביוני 2025 באלפי ש"ח	ליום 30 ביוני 2026 באלפי ש"ח	נכסים
אלפי ש"ח, וכן ממיון יתרת ההלוואה לזמן קצר בעקבות צפי הגבייה				
	734	1,497	2,955	סה"כ נכסים שוטפים
	2,000	2,000	-	הלוואה שניתנה
עיקר השינוי בשווי בששת החודשים שהסתיימו ב- 30 ביוני, 2026 נובע מירידה בשווי בגין הפרשי שער.	15,098	15,669	14,094	השקעות בחברות פורטפוליו
	1	4	-	רכוש קבוע, נטו
	-	140	-	נכס פיננסי אחר הנמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
	17,099	17,813	14,094	סה"כ נכסים שאינם שוטפים
	17,833	19,310	17,049	סה"כ נכסים

הסבר לשינויים	ליום 31 בדצמבר 2025 באלפי ש"ח	ליום 30 ביוני 2025 באלפי ש"ח	ליום 30 ביוני 2026 באלפי ש"ח	התחייבויות
עיקר השינוי נובע מהלוואות מבעל השליטה שהתקבלו בחודשים ספטמבר, 2025 ובמרץ, 2026.	751	-	1,227	הלוואה מבעל שליטה
עיקר השינוי בששת החודשים שהסתיימו ב- 30 ביוני 2026 נובע מהגדלת ההפרשה בתקופת הדוח לעמלת עו"ד בגין גביית ההלוואה בסך כ- 220 אלפי ש"ח.	530	560	793	ספקים ונותני שירותים
עיקר השינוי נובע בגין צבירת הפרשי שכר בגין הפחתה של התשלומים בפועל למנכ"ל החברה ויו"ר דירקטוריון החברה.	1,175	1,052	1,310	זכאים ויתרות זכות
	2,456	1,612	3,330	סה"כ התחייבויות שוטפות
	15,377	17,698	13,719	סה"כ הון
	17,833	19,310	17,049	סה"כ התחייבויות והון

תוצאות הפעילות לתקופת הדוח (באלפי ש"ח)

להלן נתוני תוצאות הפעילות של החברה לתקופות של שישה חודשים שהסתיימו בימים 30 ביוני 2026 ו-2025 ולתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31.12.2025 :

הסבר לשינויים	ליום 31 בדצמבר 2025 באלפי ש"ח	ליום 30 ביוני 2025 באלפי ש"ח	ליום 30 ביוני 2026 באלפי ש"ח	הסעיף
	--	--	-	רווח משינוי בשווי הוגן של השקעות בחברות פורטפוליו
	69	29	62	הכנסות מימון
עיקר ההכנסות האחרות לששת החודשים שהסתיימו ב 30 ביוני 2026 נובעות מעדכון יתרת ההפרשה לירידת ערך שהוכרה בעבר בגין יתרת חוב בסך של כ- 352 אלפי ש"ח ומהכנסות בגין מכירת קיטים.	346	238	467	הכנסות אחרות
	415	267	529	סה"כ הכנסות
עיקר השינוי בהוצאות הנהלה וכלליות בששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2026 נובע בעיקר מהגדלת ההפרשה לשכר טרחת עורך דין בגין הליכי גביית החוב בסך של כ-220 אלפי ש"ח, ומנגד מירידה בהוצאות שכר דירה בסך של כ-20 אלפי ש"ח ובהוצאות שכר דירקטורים בסך של כ-68 אלפי ש"ח.	(1,915)	(1,019)	(1,161)	הוצאות הנהלה וכלליות
עיקר ההפסד בששת החודשים שהסתיימו ב- 30 ביוני 2025 נובע מירידת ערך שווי ההשקעה בחברת קארדיאקסנס בסך כ- 4.6 מיליון ש"ח וירידת ערך בחברת CD'X בסך כ- 948 אלפי ש"ח שנובע משינוי בשער החליפין של הדולר בתקופת הדיווח. עיקר השינוי בשנה שהסתיימה ב- 31 בדצמבר 2025 נובע מירידות ערך ההשקעה בקארדיאקסנס בסך כ- 4 מיליון ש"ח, בנרדיו 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. עיקר ההפסד בששת החודשים שהסתיימו ב- 30 ביוני, 2026 נובע מירידה בשווי בגין הפרשי שער.	(8,466)	(5,820)	(1,004)	הפסד משינוי בשווי הוגן של השקעות בחברות פורטפוליו

הסעיף	ליום 30 ביוני 2026 באלפי ש"ח	ליום 30 ביוני 2025 באלפי ש"ח	ליום 31 בדצמבר 2025 באלפי ש"ח	הסבר לשינויים
הוצאות מימון	(35)	(40)	(194)	
סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה	(1,671)	(6,612)	(10,160)	

3. נזילות ומקורות מימון

למועד דוח זה, החברה מימנה את פעילותה השוטפת באמצעות מקורותיה העצמיים, הלוואות בעלים, מימוש בטחונות מפעילות עבר ומגיוסי הון, לפרטים נוספים ראו סעיף 4.2.1 ו 4.2.2 להלן. לתקופת הדוח מסווגות כל התחייבויות החברה לזמן קצר. יתרת התחייבויות אלו מסתכמות בסך של כ- 3,330 אלפי ש"ח. לא קיימות התחייבויות לזמן ארוך.

לאחר תאריך הדיווח, ביום 20 באוגוסט 2026, התקבל בחברה סך של כ-2,796 אלפי ש"ח במסגרת הליכי גביית הלוואה שהעמידה החברה בעבר. בהתאם לתחשיב החברה, לאחר ניכוי שכר טרחת עורך הדין המטפל בהליכי הגבייה ומע"מ בגינו, הסכום נטו הצפוי להיוותר בידי החברה בגין התקבול האמור הינו בסך של כ-1,964 אלפי ש"ח. התקבול האמור שיפר את מצב נזילותה של החברה לאחר תאריך הדיווח. לפרטים נוספים ראו סעיף 4.2.1 להלן וביאור 6 לדוחות הכספיים. לפרטים אודות מצבה הכספי של החברה, צרכי המימון שלה ותוכניות ההנהלה בקשר עם המשך פעילותה, לרבות האפשרות לדחייה או לפריסה של מועדי פירעון סכומים שנמשכו ממסגרת האשראי שהועמדה לחברה על ידי בעל השליטה, ראו ביאור ג' לדוחות הכספיים המצורפים לדוח זה.

הסבר לשינויים	ליום 31 בדצמבר 2025	ליום 30 ביוני 2025	ליום 30 ביוני 2026	הסעיף
	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	
עיקר הקיטון בתזרים ששימש לפעילות שוטפת בששת החודשים שהסתיימו ב 30 ביוני 2026 נובע מדחיית תשלומים לספקים בסך של כ 100 אלפי ש"ח.	(1,456)	(691)	(615)	תזרימי מזומנים ששימשו לפעילות שוטפת
התזרים בששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025 נובע מהשקעה בחברת קארדיאקסנס, בשנה שהסתיימה ב 31 בדצמבר 2025 השקעה ב CD'X בסך של כ- 1,106 אלפי ש"ח, השקעה בקארדיאקסנס בסך של כ- 840 אלפי ש"ח, והשקעה ב EFA בסך של כ- 129 אלפי ש"ח.	(2,477)	(403)	-	תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
התזרים בשנת 2025 נובע בעיקר מהנפקת זכויות בסך של כ-1 מיליון ש"ח מחודש ינואר 2025, בנוסף במהלך חודש יולי 2025 גייסה החברה סך של כ-1.3 מיליון ש"ח, באמצעות דוח הצעת מדף להנפקה של מניות. ובנוסף, לחברה ניתנה הלוואה מבעל שליטה בסך 756 אלפי ש"ח בחודש ספטמבר 2025. התזרים בששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2026 נובע מהגדלת ההלוואה מבעל שליטה באמצעות מסגרת האשראי שניתנה לחברה.	2,903	910	530	תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון

4. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה

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

4.1. המצב הביטחוני בישראל

בהמשך לסעיף 1.9 בפרק ב' לדוח התקופתי, נכון למועד אישור דוח זה אין שינויים מהותיים בהערכת החברה לעניין השפעת המצב הביטחוני על הפעילות השוטפת של החברה והחברות המוחזקות למעט כמפורט להלן.

ביום 28.2.2026 החל מבצע "שאגת האר"י" בתקיפה משולבת של מדינת ישראל וארצות הברית נגד איראן. בתגובה לכך, איראן החלה בירי אל עבר ישראל וכן אל עבר מטרות אמריקאיות צבאיות ואזרחיות במדינות המפרץ הפרסי ובמזרח התיכון, ובכללן איחוד האמירויות וסעודיה. ביום 8.4.2026 הוכרזה הפסקת אש. לפרטים נוספים אודות השפעת

המצב הביטחוני על תחומי פעילותה של החברה, ראו באור 1ה בדוח הכספיים.

4.2. כללי

4.2.1. בהמשך לדיווח המידי של החברה מיום 19 בינואר 2026 בנוגע לאישור הסכם מכר

למימוש נכס מקרקעין במושב כפר ברוך במסגרת הליכי גביית הלוואה שהעמידה החברה בעבר לאי.טי.אס התמחויות בע"מ (אסמכתא: 2026-01-007488), ביום 20 באוגוסט 2026 התקבל בחברה סך של כ-2,796 אלפי ש"ח כדיבידנד ביניים לנושים, מתוך תמורת מימוש הנכס במסגרת הליכי חדלות הפירעון של אחד הערבים להלוואה.

בהתאם לתחשיב החברה, לאחר ניכוי שכר טרחת עורך הדין המטפל בהליכי הגבייה ומע"מ בגינו, הסכום נטו הצפוי להיוותר בידי החברה בגין התקבול האמור הינו בסך של כ-1,964 אלפי ש"ח.

הליכי הגבייה בקשר עם ההלוואה טרם הסתיימו, והחברה ממשיכה לפעול למיצוי זכויותיה במסגרתם. במסגרת הליכים אלה עשויים להתקבל בידי החברה תקבולים נוספים. נכון למועד דוח זה, אין ביכולתה של החברה להעריך בוודאות את היקף התקבולים הנוספים שיתקבלו בידה, ככל שיתקבלו, או את מועד קבלתם. לפרטים נוספים ראו ביאור 6 לדוחות הכספיים המצורפים לדוח זה.

4.2.2. ביום 18.2.2026 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, בהסכם מסגרת אשראי ("המסגרת"), לפיו בעל השליטה רשאי (אך לא מחויב) להעמיד, לרבות באמצעות תאגיד בשליטתו, 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 הלוואה בסך 233 אלף דולר כאמור בדיווח מידי מיום 14.9.2025, אסמכתא: 2025-01-069289), ללא בטוחות, לתקופה של שנתיים, כאשר כל סכום שיימשך מכוח מסגרת האשראי נושא ריבית שנתית בשיעור של 4% ויפרע לכל המאוחר תוך 12 חודשים ממועד העמדתו לפועל. לפרטים נוספים, ראו דיווח מידי של החברה מיום 19 בפברואר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-016167). כמו כן, בחודש מרץ 2026 הועמדה לחברה משיכה נוספת בסך 170 אלפי דולר מכוח המסגרת.

4.2.3. ביום 9.6.2026 אישרו ועדת התגמול של החברה ודירקטוריון החברה להנהלת החברה,

בהתאם לתקנה 37א(5) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ולתקנה 1ב1 לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000, להתקשר בפוליסת ביטוח אחריותם של נושאי המשרה בחברה ובחברות בנות וקשורות שלה, עבור נושאי משרה המכהנים בהן מטעמה של החברה ו/או מטעם החברות הבנות ו/או החברות הקשורות שלה לרבות נושאי משרה הנמנים על בעל השליטה וקרוביו, בכפוף לעמידה בתנאי הביטוח הקבועים במדיניות התגמול של החברה.

4.2.4. ביום 6 בינואר 2026 דיווחה הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ כי חל שיפור

בנתונייה של החברה וכי היא עומדת בכללים על פי נתונים ליום 31.12.2025 ואינה מועמדת לעבור לרשימת השימור בשלב זה.

4.2.5. ביום 5 ביולי 2026, לאחר תאריך הדוח, חדל מר איל אריאלי לכהן כדירקטור חיצוני בחברה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 5.7.2026 (2026-01-063098).

4.3. עדכונים לגבי חברות מהותיות

4.3.1. CD'X¹

4.3.1.1. CD'X ממשיכה לפתח 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. 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 הרבעון הראשון של שנת 2027.

4.3.1.2. לתאריך הדיווח אמדה החברה את שווי אחזקותיה ב-CD'X, בסיוע מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי, בהתבסס על גיוס ההון האחרון אשר ביצעה CD'X בחודש אוקטובר 2025, במסגרתו גייסה סך של כ-14 מיליון דולר תמורת הנפקת מניות בכורה. להערכת הנהלת החברה סבב זה המהווה את האומדן הטוב ביותר לשווייה של CD'X ליום 30 ביוני 2026. בהתאם לאמור, לא חל שינוי בשווייה של CD'X במונחי דולר, ובתקופת הדיווח נבע לחברה הפסד בסך של כ-807 אלפי ש"ח כתוצאה משינוי בשער החליפין של הדולר. לפרטים נוספים ראו הערכת שווי מהותית מאוד המצורפת לדוח זה.

4.3.1.3. נכון למועד זה, החברה מחזיקה בכ-3.98% מהון המניות המונפק והנפרע של CD'X (כ-2.97% בדילול מלא).

4.3.2. קארדיאקסנס²

4.3.2.1. בהמשך לאמור בסעיף 9.12 בחלק א' לדוח התקופתי, במהלך החודשים האחרונים קארדיאקסנס מתמקדת ומקדמת בעיקר הסכמים לשיתופי פעולה ומסחור אסטרטגי, אשר למועד אישור הדוחות הכספיים טרם הבשילו, ובהתאם צמצמה קארדיאקסנס את מצבת כוח האדם שלה והפחיתה את קצב שריפת המזומנים. במהלך הרבעון השני של שנת 2026 גייסה קארדיאקסנס מקורות מימון נוספים בסך כולל של כ-3.2 מיליון ש"ח, מתוכם הלוואה בסך של כ-300 אלפי ש"ח מבעל מניות והלוואה בסך של כ-2.9 מיליון ש"ח מתאגיד בנקאי לתקופה של 24 חודשים, בערבות בעל מניות בקארדיאקסנס. בנוסף, בתקופה זו קארדיאקסנס ממומנת לטווחי זמן קצרים של מספר חודשים בודדים. תוכניות קרדיאקסנס לפעילות המתוכננת בשנת 2026 תלויות בהמשך גיוסי הון מצידה במהלך התקופה הקרובה. בהתאם לגיוסי ההון בפועל קארדיאקסנס תרחיב או תצמצם את

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

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

היקף פעילותה בשנת 2026.

4.3.2.2. 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.

4.3.2.3. 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, בתמורה כוללת של עד כ-2 מיליון דולר, בכפוף לעמידה באבני דרך שנקבעו בהסכם. נכון למועד דוח זה שולמו תשלומים בסך של כ-500 אלפי דולר בגין עמידה ב-3 אבני דרך וקארדיאקסנס ממשיכה במתן השירותים במסגרת ההסכם.

4.3.2.4. נכון למועד דוח זה, החברה מחזיקה בכ- 5.75% מהון המניות של קארדיאקסנס (כ- 3.93% בדילול מלא).

4.3.2.5. במסגרת הערכת השווי של קארדיאקסנס, השווי של אחזקות החברה בדוחות ליום 30 ביוני 2026 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. הערכת השווי התבססה על חישוב שווי אחזקות החברה בקרדיאקסנס באמצעות התמורה אשר לוקחת את מספר המניות שמחזיקה החברה ואת סוגן ומכפילה אותן במחיר מניה המשתקף מסבב ההשקעה האחרון בקארדיאקסנס. בהתאם להערכת השווי הנ"ל, החברה לא הכירה בשינוי ערך ההשקעה בקרדיאקסנס בתקופת הדיווח, קיים הפסד שנבע לחברה משינוי בשער החליפין בסך של כ-99 אלפי ₪. לפרטים נוספים ראו הערכת שווי מהותית מאוד המצורפת לדוח זה.

המידע האמור לעיל בדבר המשך גיוסי ההון של קארדיאקסנס, המשך ביצוע ההסכם לשיתוף פעולה ועמידה באבני הדרך שנקבעו במסגרתו 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,

גיוס כספים חלקי וכן התממשות אי אילו מגורמי הסיכון הנזכרים בסעיף 10.9 בפרק א' לדוח התקופתי.

4.4. פעילות החברה והשקעותיה

4.4.1. 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 הנוכחי כולל מצגים ושיפויים 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. מאחר ושוויין ההון של אחזקות החברה ב-EFA ליום 31 בדצמבר 2025 נאמדו בהתבסס על גיוס ההון האמור, לא נבע לחברה רווח או הפסד בתקופת הדיווח משינוי בשוויין ההון של אחזקותיה ב-EFA, למעט הפסד בסך של כ- 68 אלפי ש"ח אשר נבע משינוי שער החליפין של הדולר, לפיו נאמד שווי ההון של EFA. תוכניות EFA לפעילות המתוכננת בשנת 2026 תלויות בהמשך גיוסי הון מצידה במהלך התקופה הקרובה. בהתאם לגיוסי ההון בפועל EFA תרחיב או תצמצם את היקף פעילותה בשנת 2026.

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

4.4.3. במהלך החודשים פברואר ומרץ 2026 התקשרה נרווי 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.

4.4.4. במהלך תקופת הדיווח התקשרה נרווי בהסכמים אסטרטגיים עם תאגיד גלובלי מוביל בתחום המכשור הרפואי, בקשר להמשך פיתוח ובחינה של טכנולוגיה רפואית מבוססת בינה מלאכותית המפותחת על ידיה, ולבחינת אפשרות למסחור עתידי של הטכנולוגיה. ההתקשרות בנויה ממספר שלבים וכפופה לעמידה באבני דרך ותנאים שונים שנקבעו בין הצדדים. במסגרת ההסכמים נקבעו גם מנגנוני תמורה הקשורים להתקדמות הפיתוח ולמסחור עתידי, ככל שיבשיל.

4.4.5. שווי אחזקות נרווי לתקופת הדיווח היה ללא שינוי, למעט הפסד בסך של כ- 30 אלפי ש"ח אשר נבע משינוי שער החליפין של הדולר, לפיו נאמד שווי ההון של נרווי נכון למועד דוח זה, החברה מחזיקה בכ- 4.18% מהון המניות המונפק והנפרע של נרווי (כ- 3.61% בדילול מלא).

5. חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

בדוחות הכספיים לא הוצג מגזר בר-דיווח שהוא "מגזר פעילות פיננסי" ונכון ליום 30.6.2026 לא קיימת לחברה "פעילות פיננסית מהותית" כאמור בתקנה 10(ב)(7) לתקנות הדוחות.

היבטי ממשל תאגידי

6. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

אין שינוי לעומת המתואר בדוח התקופתי למעט כמפורט להלן:

ביום 20.7.2026 מונה מר אמיר קפלן כדירקטור חיצוני, שהינו בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית. ביום 20.7.2026 האסיפה הכללית לא אישרה את חידוש כהונתו כדירקטור חיצוני של מר איתן בן דוד והוא יסיים את תפקידו ביום 8.9.2026.

7. דירקטורים בלתי תלויים

אין שינוי לעומת המתואר בדוח התקופתי.

8. תרומות

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

9. פרטים בדבר מבקר הפנים

אין שינוי לעומת המתואר בדוח התקופתי.

הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של החברה

10. גילוי בדבר אומדנים חשבונאיים קריטיים

לא חל שינוי מהותי באומדנים החשבונאיים הקריטיים לעומת המתואר בביאור 22(2) לדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2025, למעט ככל שנובע מעדכון מדידות השווי ההוגן כמפורט בביאור 3 לדוחות הכספיים ביניים.

11. הערכות שווי מהותיות מאוד

א. הערכת שווי מהותית מאוד ליום 30.6.2026 (מצורפת) – CD'X

זיהוי נושא ההערכה	הערכת שווי החזקות ב- CD'X
עיתוי ההערכה	30.6.2026
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
שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה	3,805 אלפי דולר.
זיהוי המעריך ואפיוניו, לרבות השכלה, ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים ובהיקפים דומים לאלה של ההערכה המדווחת או העולים על היקפים אלה ותלות במזמין ההערכה, ולרבות התייחסות להסכמי שיפוי עם מעריך השווי	שגיא בן שלוש רו"ח, מנכ"ל חברת אי.אפ.אס ייעוץ והשקעות - בעל תואר ראשון BA בחשבונאות וכלכלה, תואר שני M.B.A במנהל עסקים עם התמחות במימון, בנקאות ומערכות מידע ותואר שני M.A בלימודי משפט. - בעל רישיון ראיית חשבון בישראל וחבר בלשכת רואי חשבון בישראל. - בעל ניסיון של מעל ל-20 שנים בתחום הערכות השווי והייעוץ הכלכלי והמימוני, הכולל ביצוע של מאות הערכות שווי ועבודות כלכליות במגוון תחומי לחברות פרטיות, ציבוריות ומשרדי ממשלה. - לשעבר מנהל המחלקה הכלכלית בחברת חיסונים פיננסים, מנהל כספים של מספר חברות, רו"ח בכיר במחלקה הכלכלית בפירמת BDO זיו האפט. - קיימת אי תלות בהתאם לכל דין, ובכלל זה, בהתאם לעמדה מספר 105-30 של רשות ניירות ערך בעניין גילוי קיומה של תלות בין מעריך השווי לבין התאגיד, לרבות לעניין הערכות שווי מהותיות מאוד לתאגיד, מיום 22 ביולי 2015.
מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	מודל OPM על בסיס סבב השקעה אחרון וניתוח פעילות החברה.
ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה, בהתאם למודל ההערכות	שיעור סטיית תקן- 91% ריבית חסרת סיכון-3.7% תקופת הנזלה – בטווח שבין 3 ל-5 שנים

אלי ארד
מנכ"ל החברה

רני ליפשיץ
יו"ר הדירקטוריון

27 באוגוסט, 2026

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ

תמצית דוחות כספיים ביניים

ליום 30 ביוני 2026

(בלתי מבוקרים)

תוכן הענינים

עמוד

2	דוח סקירה של רואי החשבון
	תמצית דוחות כספיים ביניים (בלתי מבוקרים):
3	- דוחות על המצב הכספי
4	- דוחות על הרווח הכולל
5	- דוחות על השינויים בהון
6	- דוחות על תזרימי המזומנים
7 - 15	- באורים לדוחות הכספיים

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ (להלן - החברה), הכולל את הדוח התמציתי על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2026 ואת הדוחות התמציתיים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכת ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

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

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS34.

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

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

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ

דוחות על המצב הכספי

31 בדצמבר

2025
מבוקר
אלפי ש"ח

30 ביוני

2025 2026
בלתי מבוקר
אלפי ש"ח אלפי ש"ח

352
50
332
--
734

2,000
15,098

--
1
17,099

17,833
=====

751
530
1,175
2,456

--

52,544
(1,298)
(35,869)
15,377

17,833
=====

1,198
51
248
--
1,497

2,000
15,669

140
4
17,813

19,310
=====

--
560
1,052
1,612

--

51,317
(1,298)
(32,321)
17,698

19,310
=====

267
50
269
2,369
2,955

--
14,094

--
--
14,094

17,049
=====

1,227
793
1,310
3,330

--

52,557
(1,298)
(37,540)
13,719

17,049
=====

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
פקדונות משועבדים בתאגיד בנקאי
חייבים ויתרות חובה
הלוואה לאחרים

נכסים שאינם שוטפים

הלוואה לאחרים
השקעות בחברות פורטפוליו
נכס פיננסי אחר הנמדד בשווי הוגן דרך
רווח או הפסד
רכוש קבוע

התחייבויות שוטפות

הלוואה מבעל שליטה
ספקים ונותני שירותים
זכאים ויתרות זכות

הון

הון מניות
פרמיה על מניות, כתבי אופציה וקרנות
הון אחרות
מניות באוצר
יתרת הפסד

אלי ארד
מנכ"ל

שמוליק גנזל
דירקטור (*)

רני ליפשיץ
יו"ר הדירקטוריון

(*) הוסמך על ידי דירקטוריון החברה לחתום על הדוחות הכספיים ביום 27 באוגוסט 2026.

27 באוגוסט 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	לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
<u>2025</u>	<u>2025</u>	<u>2026</u>	
<u>מבוקר</u>	<u>בלתי מבוקר</u>		
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	
			הכנסות :
69	29	62	הכנסות מימון
<u>346</u>	<u>238</u>	<u>467</u>	הכנסות אחרות
415	267	529	סה"כ הכנסות
-----	-----	-----	
			הוצאות
1,915	1,019	1,161	הוצאות הנהלה וכלליות
8,466	5,820	1,004	הפסד משינוי בשווי ההוגן של השקעות בחברות פורטפוליו
<u>194</u>	<u>40</u>	<u>35</u>	הוצאות מימון
10,575	6,879	2,200	סה"כ הוצאות
-----	-----	-----	
(10,160)	(6,612)	(1,671)	הפסד והפסד כולל
=====	=====	=====	
(0.50)	(0.34)	(0.08)	<u>הפסד בסיסי ומדולל למניה (בש"ח)</u>
=====	=====	=====	

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ

דוחות על השינויים בהון

פרמיה על מניות, כתבי אופציה					
<u>הון מניות</u>	<u>וקרנות הון אחרות</u>	<u>מניות באוצר</u>	<u>יתרת הפסד</u>	<u>סה"כ הון</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	
					לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה
					<u>ביום 30 ביוני 2026 (בלתי מבוקר)</u>
-- (*)	52,544	(1,298)	(35,869)	15,377	יתרה ליום 1 בינואר 2026
--	--	--	(1,671)	(1,671)	הפסד
--	<u>13</u>	<u>--</u>	<u>--</u>	<u>13</u>	מרכיב ההטבה בעסקה עם בעל שליטה
					יתרה ליום 30 ביוני 2026
-- (*)	52,557	(1,298)	(37,540)	13,719	
=====	=====	=====	=====	=====	
					לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה
					<u>ביום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)</u>
-- (*)	50,406	(1,298)	(25,709)	23,399	יתרה ליום 1 בינואר 2025
--	--	--	(6,612)	(6,612)	הפסד
-- (*)	910	--	--	910	הנפקת הון מניות
--	<u>1</u>	<u>--</u>	<u>--</u>	<u>1</u>	תשלום מבוסס מניות
					יתרה ליום 30 ביוני 2025
-- (*)	51,317	(1,298)	(32,321)	17,698	
=====	=====	=====	=====	=====	
					לשנה שהסתיימה
					<u>ביום 31 בדצמבר 2025 (מבוקר)</u>
-- (*)	50,406	(1,298)	(25,709)	23,399	יתרה ליום 1 בינואר 2025
--	--	--	(10,160)	(10,160)	הפסד
-- (*)	2,133	--	--	2,133	הנפקת הון מניות
--	4	--	--	4	מרכיב ההטבה בעסקה עם בעל שליטה
--	<u>1</u>	<u>--</u>	<u>--</u>	<u>1</u>	תשלום מבוסס מניות
					יתרה ליום 31 בדצמבר 2025
-- (*)	52,544	(1,298)	(35,869)	15,377	
=====	=====	=====	=====	=====	

(*) מניות ללא ע.נ.

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ

דוחות על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
<u>2025</u>	<u>2025</u>	<u>2026</u>	
<u>מבוקר</u>	<u>בלתי מבוקר</u>		
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	
(10,160)	(6,612)	(1,671)	<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</u>
-----	-----	-----	הפסד
			התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים
			מפעילות שוטפת :
			הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים :
7	4	1	פחת
1	1	--	תשלום מבוסס מניות
--	--	(352)	רווח מביטול הפרשה לירידת ערך הלוואה לאחרים
--	--	(17)	שערוך הלוואה לאחרים
			הפסד משינוי בשווי ההוגן של השקעות בחברות
8,466	5,820	1,004	פורטפוליו, נטו
			הפסד משערוך נכס פיננסי אחר הנמדד בשווי הוגן
180	40	--	דרך רווח והפסד
(15)	--	(41)	שערוך הלוואה מבעל שליטה (לרבות מרכיב ההטבה)
8,639	5,865	595	
-----	-----	-----	
			שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות :
(146)	(62)	63	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
211	118	398	עליה בספקים ונותני שירותים ובזכאים ויתרות זכות
65	56	461	
-----	-----	-----	
(1,456)	(691)	(615)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת
-----	-----	-----	
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>
(2,443)	(368)	--	השקעה בחברות פורטפוליו
(50)	(35)	--	הפקדת פקדונות בתאגיד בנקאי
16	--	--	גביית פקדונות בתאגיד בנקאי
(2,477)	(403)	--	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
-----	-----	-----	
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u>
770	--	530	קבלת הלוואה מבעל שליטה
2,133	910	--	הנפקת הון מניות (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה)
2,903	910	530	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון
-----	-----	-----	
(1,030)	(184)	(85)	ירידה במזומנים ושווי מזומנים
-----	-----	-----	
1,382	1,382	352	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
352	1,198	267	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה
=====	=====	=====	
			<u>נספח - מידע נוסף בגין תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת</u>
44	24	2	ריבית שהתקבלה
=====	=====	=====	

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 ומדעי החיים בענפי הביוטכנולוגיה והמכשור הרפואי (להלן - חברות הפורטפוליו), אשר הינו תחום עתיר סיכון, כאשר פעילותן והצלחתן של חברות הפורטפוליו בהן השקיעה ו/או תשקיע החברה תלויות, בין היתר, בגורמים חיצוניים רבים אשר לחברה אין שליטה עליהם.

דירקטוריון החברה עשוי להחליט על הרחבה או צמצום של מאפייני חברות הפורטפוליו בהן תשקיע החברה. חברות הפורטפוליו עשויות להיות בשלבים שונים במהלך חייהן העסקיים, החל מחברות אשר עדיין בשלבי המחקר והפיתוח וכלה בחברות אשר החלו במכירת מוצרים רפואיים.

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

ב. דוחות כספיים אלה ערוכים במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני 2026 ולתקופה של ששה חודשים שהסתיימה באותו תאריך בהתאם לכללים חשבונאיים מקובלים לעריכת דוחות כספיים לתקופות ביניים, כפי שנקבעו בתקן חשבונאות בינלאומי IAS34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן בהתאם להוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם.

ג. מצבה הכספי של החברה

בתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026 ובשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 נבעו לחברה תזרימי מזומנים שליליים מפעילות שוטפת בסך של כ- 615 אלפי ש"ח וכ- 1,456 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 לסך כולל של כ- 317 אלפי ש"ח ולחברה הון חוזר שלילי בסך של כ- 375 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 הנהלתה (להלן - תוכניות ההנהלה), הכוללות, בין היתר, את התאמת היקף השקעותיה של החברה למקורותיה הכספיים, המשך גביית ההלוואה שהעמידה החברה בעבר לחברת אי.טי.אס.התמחויות בע"מ (להלן - אי.טי.אס.), מימוש השקעות בחברות הפורטפוליו וגיוס הון לפי הצורך.

במסגרת זו, השלימה החברה בשנים 2024 ו-2025 גיוסי הון בסך כולל (נטו) של כ-2.8 מיליון ש"ח ובחודש פברואר 2026 התקשרה החברה עם בעל השליטה בהסכם, לפיו רשאי בעל השליטה להעמיד לחברה מסגרת אשראי מצטברת בסכום כולל של עד 600 אלפי דולר ארה"ב, מתוכה העמיד בעל השליטה לחברה עד תאריך הדיווח סך של כ-403 אלפי דולר (ראה באור 4 להלן). בנוסף, לאחר תאריך הדיווח, בחודש אוגוסט 2026, קיבלה החברה סכומים במסגרת הליכי גביית הלוואה שהועמדה על ידה בעבר לאי.טי.אס., כאשר להערכת החברה, לאחר ניכוי שכר טרחת עורך הדין המטפל בהליכי הגביה ובניכוי מע"מ, הסכום נטו הצפוי להיוותר בידי החברה בגין התקבול האמור הינו בסך של כ-2 מיליון ש"ח (ראה באור 6 להלן).

הנהלת החברה בחנה את מצבה הכספי למועד אישור הדוחות הכספיים והגיעה למסקנה, כי על אף גביית סכומים בגין הלוואה שהועמדה בעבר לאי.טי.אס. כאמור, ובהתחשב, בין היתר, בהוצאותיה הצפויות של החברה בעתיד הנראה לעין, בהתחייבויותיה הקיימות, לרבות בגין הלוואה שהועמדה לה על ידי בעל השליטה כאמור, ובמועד פרעון, להערכת הנהלת החברה, מקורותיה הכספיים הקיימים של החברה אינם בהיקף המספק בוודאות את צרכי פעילותה ופירעון התחייבויותיה במהלך התקופה האמורה.

לפיכך, לצורך המשך פעילותה ופירעון התחייבויותיה במועד, מעריכה הנהלת החברה כי החברה עשויה להידרש לגיוס הון נוסף ו/או למימוש השקעות בחברות הפורטפוליו ו/או להרחבת פעילות השיווק וההפצה ו/או לקבלת תקבולים נוספים במסגרת הליכי הגביה המתנהלים בקשר עם ההלוואה שהעמידה החברה בעבר לאי.טי.אס.

בנוסף, בהתאם לתנאי מסגרת האשראי שהועמדה לחברה על ידי בעל השליטה, החברה רשאית לבקש דחייה או פריסה של מועדי הפירעון בקשר עם סכומים שנמשכו ממסגרת האשראי, וזאת בכפוף לאישורו מראש ובכתב של בעל השליטה. דחייה או פריסה כאמור, ככל שתאושר, עשויה להאריך את התקופה שבה מקורותיה הכספיים הקיימים של החברה יאפשרו את מימון פעילותה השוטפת, אולם למועד אישור הדוחות הכספיים, אין ודאות כי תתקבל הסכמת בעל השליטה לדחייה או לפריסה כאמור, ככל שתתבקש.

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

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

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 1 - כללי (המשך)

ד. השפעת האינפלציה והשינויים 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 4), כך שלשינויים בשיעורי הריבית לא היתה השפעה מהותית על פעילותה של החברה. יחד עם זאת, במקביל לעלייה בשיעורי האינפלציה כאמור, חלו תנודות משמעותיות בשערי מטבע חוץ, כאשר השווי ההוגן של השקעות החברה בחברות הפורטפוליו נמדד בדולר ולפיכך השינוי בשוויין ההוגן מושפע בחלקו מהשינוי בשער החליפין של הדולר. בנוסף, לחברה הלוואה דולרית שהתקבלה מבעל השליטה, המושפעת אף היא משינויים 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 הארוך, על רקע האתגרים המשמעותיים שהציבה התקופה הנוכחית.

ה. 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 בטחונית 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 הביא לירידה בעוצמת הלחימה אך לא לסיומה המוחלט. 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 חלה התמתנות מסוימת בעצימות העימות, בין היתר על רקע מזכר הבנות שנחתם בין ארה"ב לאיראן, אולם רמת אי הוודאות הגיאופוליטית נותרה גבוהה.

למועד אישור הדוחות הכספיים אין ביכולתה של החברה להעריך באופן מהימן את היקף ההשפעה העתידית של הסלמת המצב הבטחוני 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.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

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

באור 3 - השקעות בחברות פורטפוליו

א. הרכב ההשקעה בחברות הפורטפוליו לתאריכי הדיווח:

<u>יתרת השקעה</u>			<u>שיעור החזקה</u>			<u>התאגדות</u>	
<u>31 בדצמבר</u>	<u>30 ביוני</u>		<u>31 בדצמבר</u>	<u>30 ביוני</u>			
<u>2025</u>	<u>2025</u>	<u>2026</u>	<u>2025</u>	<u>2025</u>	<u>2026</u>		
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>%</u>	<u>%</u>	<u>%</u>		
12,138	11,609	11,331	4.06	4.17	3.98	ארה"ב	CD'X
1,471	728	1,372	5.76	5.19	5.75	ישראל	קארדיאקסנס בע"מ
1,033	2,016	965	4.57	4.66	3.85	ישראל	EFA
456	1,316	426	4.29	4.44	4.18	ישראל	נרווי
15,098	15,669	14,094					
=====	=====	=====					

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

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

<u>לשנה שהסתיימה</u>	<u>לתקופה של ששה חודשים</u>		
<u>ביום 31 בדצמבר</u>	<u>שהסתיימה ביום 30 ביוני</u>		
<u>2025</u>	<u>2025</u>	<u>2026</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	
(1,525)	(948)	(807)	CD'X
(4,699)	(4,600)	(99)	קארדיאקסנס בע"מ
(1,276)	(165)	(68)	EFA
(966)	(107)	(30)	נרווי
(8,466)	(5,820)	(1,004)	
=====	=====	=====	

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 3 - השקעות בחברות פורטפוליו (המשך)

ג. מידע נוסף בקשר עם חברות הפורטפוליו

CD'X (1)

בהמשך לאמור בבאור 7.ב.1 (1) לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, לתאריך הדיווח אמדה החברה את שווי אחזקותיה ב-CD'X, בסיוע מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי, בהתבסס על גיוס ההון האחרון אשר ביצעה CD'X בחודש אוקטובר 2025, במסגרתו גייסה סך של כ- 14 מליון דולר בתמורה להקצאת מניות בכורה מסוג E, המהווה להערכת הנהלת החברה את האומדן הטוב ביותר לשווייה של CD'X ליום 30 ביוני 2026. בהתאם לאמור, לא נבע לחברה רווח או הפסד בתקופת הדיווח משינוי בשווייה של CD'X, למעט הפסד בסך של כ- 807 אלפי ש"ח אשר נבע משינוי שער החליפין של הדולר, לפיו נאמד שווייה ההוגן של CD'X.

קארדיאקסנס בע"מ (2)

בהמשך לאמור בבאור 7.ב.2 (2) לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, במהלך החודשים האחרונים קארדיאקסנס מתמקדת ומקדמת בעיקר הסכמים לשיתופי פעולה ומסחור אסטרטגי, אשר למועד אישור הדוחות הכספיים טרם הבשילו, ובהתאם צמצמה קארדיאקסנס את מצבת כוח האדם שלה והפחיתה את קצב "שריפת המזומנים". במהלך הרבעון השני של שנת 2026 גייסה קארדיאקסנס מקורות מימון נוספים בסך כולל של כ- 3.2 מיליון ש"ח, מתוכם הלוואה בסך של כ- 0.3 מיליון ש"ח מבעל מניות קיים בקארדיאקסנס והלוואה בסך של כ- 2.9 מיליון ש"ח מתאגיד בנקאי לתקופה של 24 חודשים, המובטחת בערבות בעל מניות בקארדיאקסנס.

לשם מדידת השווי ההוגן של ההשקעה בקארדיאקסנס התבססה החברה על הערכת שווי חיצונית שהתבצעה על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי שהינו מומחה בהערכות שווי של חברות והינו בעל הידע והניסיון הנדרשים, אשר העריכה את שווי חלקה של החברה בשווייה הכולל של קארדיאקסנס ומצורפת לדוחות כספיים אלה. הערכת השווי התבססה על חישוב שווי אחזקות החברה בקארדיאקסנס באמצעות התמורה אשר לוקחת את מספר המניות שמחזיקה החברה ואת סוגן ומכפילה אותן במחיר מניה המשתקף מסבב ההשקעה האחרון שהחלה קארדיאקסנס במהלך הרבעון השני של שנת 2025 וכלל משקיעים חיצוניים, המהווה להערכת החברה את האומדן הטוב ביותר לשווייה של קארדיאקסנס ליום 30 ביוני 2026. בהתאם לאמור, לא נבע לחברה רווח או הפסד בתקופת הדיווח משינוי בשווייה של קארדיאקסנס, למעט הפסד בסך של כ- 99 אלפי ש"ח אשר נבע משינוי בשער החליפין של הדולר, לפיו נאמד שווייה ההוגן של קארדיאקסנס.

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

בהמשך לאמור בבאור 7.ב.3 (3) לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, 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 3 - השקעות בחברות פורטפוליו (המשך)

מאחר ושוויין ההוגן של אחזקות החברה ב-EFA ליום 31 בדצמבר 2025 נאמדו בהתבסס על גיוס ההון האמור, לא נבע לחברה רווח או הפסד בתקופת הדיווח משינוי בשוויין ההוגן של אחזקותיה ב-EFA, למעט הפסד בסך של כ- 68 אלפי ש"ח אשר נבע משינוי שער החליפין של הדולר, לפיו נאמד שווי ההוגן של EFA.

(4) נרווי בע"מ (להלן - נרווי)

בהמשך לאמור בבאור 7.ב. (4) לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, במהלך תקופת הדיווח התקשרה נרווי בהסכמי SAFE עם משקיע קיים, במסגרתם גייסה סך מצטבר של כ- 990 אלפי דולר, הכוללים מנגנון המרה אוטומטי בגיוס הון מזכה, לפיו הנמוך מבין הנחה של 25% על מחיר המניה בגיוס ההון המזכה או שווי לנרווי של 5 מיליון דולר ארה"ב.

כמו כן, במהלך תקופת הדיווח התקשרה נרווי בהסכמים אסטרטגיים עם תאגיד גלובלי מוביל בתחום המכשור הרפואי, בקשר להמשך פיתוח ובחינה של טכנולוגיה רפואית מבוססת בינה מלאכותית המפותחת על ידיה, ולבחינת אפשרות למסחור עתידי של הטכנולוגיה. ההתקשרות בנויה ממספר שלבים וכפופה לעמידה באבני דרך ותנאים שונים שנקבעו בין הצדדים. במסגרת ההסכמים נקבעו גם מנגנוני תמורה הקשורים להתקדמות הפיתוח ולמסחור עתידי, ככל שיבשיל. תוכניות נרווי לפעילותה תלויות בהמשך גיוסי הון מצידה במהלך התקופה הקרובה. בהתאם לגיוסי ההון בפועל נרווי תרחיב או תצמצם את היקף פעילותה בעתיד הנראה לעין.

מאחר ושוויין ההוגן של אחזקות החברה בנרווי ליום 31 בדצמבר 2025 נאמדו בהתבסס על גיוס ההון האמור, לא נבע לחברה רווח או הפסד בתקופת הדיווח משינוי בשוויין ההוגן של אחזקותיה בנרווי, למעט הפסד בסך של כ- 30 אלפי ש"ח אשר נבע משינוי שער החליפין של הדולר, לפיו נאמד שווי ההוגן של נרווי.

באור 4 - הלוואה מבעל שליטה

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.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 4 - הלוואה מבעל שליטה (המשך)

מבחינת החברה את תנאי ההלוואות שהועמדו לה על חשבון מסגרת האשראי כאמור, הגיעה החברה למסקנה כי הריבית הנקובה בגין ההלוואות הנ"ל אינה משקפת תנאי שוק. בהתאם, אמדה החברה, בסיוע מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי, את שיעור הריבית אותו היתה נדרשת החברה לשלם בתקופת הדיווח אילו ההלוואות היו מתקבלות מצד שלישי שאינו קשור לחברה בכ- 6.15%. ההפרש בין הריבית הנקובה על ההלוואות לבין ריבית השוק אותה אמדה החברה כאמור, נזקף לרווח והפסד לסעיף הוצאות מימון כנגד גידול מקביל בהון.

באור 5 - מכשירים פיננסיים

שווי הוגן של מכשירים פיננסיים

א. סיווג מכשירים פיננסיים לפי מדרג שווי הוגן

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

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

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

30 ביוני 2026		
<u>רמה 3</u>	<u>רמה 2</u>	<u>רמה 1</u>
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>
14,094	--	--
=====	=====	=====

השקעות בחברות פורטפוליו

30 ביוני 2025		
<u>רמה 3</u>	<u>רמה 2</u>	<u>רמה 1</u>
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>
15,669	--	--
140	--	--
15,809	--	--
=====	=====	=====

השקעות בחברות פורטפוליו

נכס פיננסי אחר

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 5 - מכשירים פיננסיים (המשך)

<u>31 בדצמבר 2025</u>			
<u>רמה 3</u>	<u>רמה 2</u>	<u>רמה 1</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	
15,098	--	--	השקעות בחברות פורטפוליו
=====	=====	=====	

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

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

לתקופה של ששה חודשים
שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026

השקעות בחברות
פורטפוליו
אלפי ש"ח

יתרה ליום 1 בינואר 2026
הפסדים שהוכרו ברווח או הפסד

15,098
(1,004)

יתרה ליום 30 ביוני 2026

14,094
=====

לתקופה של ששה חודשים
שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025

השקעות בחברות	נכס פיננסי
<u>פורטפוליו</u>	<u>אחר</u>
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>

יתרה ליום 1 בינואר 2025
תוספות בתקופה
הפסדים שהוכרו ברווח או הפסד

21,121	180
368	--
<u>(5,820)</u>	<u>(40)</u>

יתרה ליום 30 ביוני 2025

15,669	140
=====	=====

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 5 - מכשירים פיננסיים (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום

31 בדצמבר 2025

<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 בתקופה
<u>(180)</u>	<u>(8,466)</u>	הפסדים שהוכרו ברווח או הפסד
--	15,098	יתרה ליום 31 בדצמבר 2025
=====	=====	

ד. להערכת הנהלת החברה, השווי ההוגן של המכשירים הפיננסיים של החברה זהה או קרוב לערכם הפנקסני.

באור 6 - אירועים מהותיים נוספים לאחר תאריך הדיווח

בהמשך לאמור בביאור 5 לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 בדבר הלוואה שהעמידה החברה במהלך שנת 2008 לחברת אי.טי.אס התמחויות בע"מ והליכי הגבייה המתנהלים בקשר עמה, לאחר תאריך הדיווח, ביום 20 באוגוסט 2026, קיבלה החברה סך של כ- 2,796 אלפי ש"ח (כולל מע"מ) כדיבידנד ביניים לנושים במסגרת הליכי חדלות הפירעון של אחד הערבים להלוואה, מתוך תמורת מימוש נכס מקרקעין במושב כפר ברוך.

לאור האמור, ביטלה החברה בתקופת הדיווח את יתרת ההפרשה לירידת ערך שהוכרה בעבר בגין יתרת החוב הנ"ל, בסך של כ- 352 אלפי ש"ח, וכן הכירה בהכנסות מימון בגין יתרת החוב, בסך של כ- 17 אלפי ש"ח, בהתבסס על התמורה שהתקבלה כאמור, כך שיתרת הלוואה לתאריך הדיווח הסתכמה לסך של כ- 2,369 אלפי ש"ח. הרווח שנבע לחברה מביטול ההפרשה, אשר הסתכם כאמור לסך של כ- 352 אלפי ש"ח, נזקף לרווח והפסד לסעיף הכנסות אחרות בתקופת הדיווח. יובהר, כי לתאריך הדיווח נכללה בדוחותיה הכספיים של החברה הפרשה בגין שכר טרחת עורך הדין המטפל בהליכי הגבייה בסך של כ- 344 אלפי ש"ח.

עוד יצויין, כי הליכי הגבייה בקשר עם ההלוואה טרם הסתיימו, והחברה ממשיכה לפעול למיצוי זכויותיה במסגרתם. במסגרת הליכים אלה עשויים להתקבל בידי החברה תקבולים נוספים, אם כי למועד אישור הדוחות הכספיים, אין ביכולתה של החברה להעריך בוודאות את היקף התקבולים הנוספים שיתקבלו בידה, ככל שיתקבלו, או את מועד קבלתם.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ

דוח חציון 1 לשנת 2026 | הצהרות מנהלים

1. הצהרת מנכ"ל

אני, אלי ארד, מצהיר כי:

1.1. בחנתי את הדוח החצי שנתי של חברת מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ ("החברה") לחציון הראשון של שנת 2026 ("הדוחות");

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

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

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

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

אלי ארד, מנכ"ל

תאריך: 27 באוגוסט 2026

2. הצהרת נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים

אני, שמואל גנזל, מצהיר בזה כי:

2.1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ ("החברה") לחציון הראשון של שנת 2026 ("הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");

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

2.3. לפי ידיעתי, הדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של החברה לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;

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

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

תאריך: 27 באוגוסט 2026

שמואל גנזל, דירקטור

**הערכת שווי חלק מהחזקות
מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
בחברות הפורטפוליו
ליום 30.6.2026**

יולי, 2026



22 ביולי, 2026

לכבוד :

מר אלי ארד, מנכ"ל

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ

הנדון : הערכת שווי החזקות מרחביה בחברות הפורטפוליו ליום 30.6.2026

לבקשת מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ (להלן : "מרחביה" ו/או "החברה") ביצענו, חברת אי.אפ.אס ייעוץ והשקעות (2009) בע"מ (להלן : "IFS"), הערכת שווי הוגן של החזקות החברה בחלק מחברות הכלולות בפורטפוליו שלה, ליום 30.6.2026 (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 וההנחות 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 30.6.2026 על בסיס עקרונות התקינה החשבונאית הבינלאומית.
- כל הנתונים בעבודה זו הינם בדולר ארה"ב או בש"ח ומוצגים בערכים שוטפים, אלא אם כן צוין אחרת.
- להלן מוצגת רשימת מונחים אשר נעשה בהם שימוש במסגרת חוות דעת זו:

מרחביה ו/או החברה –	מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
IFS –	אי.אפ.אס ייעוץ והשקעות (2009) בע"מ
מועד ההערכה –	30.6.2026
-CDx	Cleveland Diagnostics, Inc
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 30.6.2026 ולתאריכי החתך השונים (מוצג באלפי דולר):

30.6.2025	31.12.2025	30.6.2026	
3,443	3,805	3,805	CDx

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 הכוללים 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

IFRS13²

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 שמשתתפים 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 ההשוואה (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 לרווחיותה 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-DCF³, 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-CAPM⁴). 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 ההוון של נכסי החברה בניכוי השווי ההוון של התחייבויות החברה. אחת השיטות ליישום גישה זו הינה הערכת השווי ההוון 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.

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 ערכן 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,

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.

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.

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

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 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 30.6.2026

לצורך גזירת השווי ההוגן של החזקת מרחביה התבססנו על סבב ההשקעה האחרון – סבב 12.2025 אשר כלל משקיעים חיצוניים (להרחבה ראה הערכת שווי ליום 31.12.2025). בין מועד הסבב לבין מועד הערכת השווי לא בוצעו

השקעות נוספות בחברה ובנוסף החברה התקדמה בהתאם לתוכניותיה העסקיות. להלן, השווי ההוגן של החזקות מרחביה למועד הסבב:

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 לשווי ההוגן של ההשקעה⁶, אנו סבורים ששווי החזקות מרחביה בחברה ליום 30.6.2026 אינו שונה באופן מהותי מכ-3,805 אלפי דולר.

את השימוש בנתונים שאינם ניתנים לצפייה כדי לקיים את המטרה של מדידת שווי הוגן ... בתנאי שוק נוכחיים".

⁶ 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 מוסיף וקובע כי "...ישות תמקסם את השימוש בנתונים שניתנים לצפייה רלוונטיים ותמזער

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.

- 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 למערכי שווי:
 - Member in the International Association of Consultants, Valuers and Analysts – IACVA