

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ

דוח רבעוני לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2016

שם : מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ

מספר ברשם החברות : 520036724

כתובת : כנרת 5, בני ברק

טלפון :

פקסימיליה :

תאריך המאזן : 31 במרץ 2016

תאריך הדוח : 29 במאי 2016

ביום 10 במרץ 2014 אישר דירקטוריון החברה, כי החברה הינה "תאגיד קטן" כהגדרת מונח זה בתיקון לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 (להלן: "התיקון"). כמו כן, החליט דירקטוריון החברה על אימוץ וולנטרי של כל ההקלות הנכללות בתיקון, 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%; פטור מיישום הוראות התוספת השנייה בתקנות דוחות תקופתיים ומיידיים (פרטים בדבר חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם).

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

לתקופה שנתיימה ביום 31 במרץ 2016

בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 (להלן: "תקנות ניירות ערך"), דירקטוריון מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ (להלן: "החברה") מתכבד בזאת להגיש את דוח הדירקטוריון לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2016 (להלן: "תקופת הדוח").

דוח הדירקטוריון סוקר את השינויים העיקריים בפעילות החברה והחברות הבנות שלה בתקופת הדיווח.

1. כללי

1.1. החברה פועלת כיום בעיקר בתחום איתור וביצוע השקעות בחברות העוסקות בתחום הביומד ומדעי החיים. נכון לתקופת הדוח החברה מחזיקה ב-9% מהונה המונפק והנפרע ומזכויות ההצבעה בדילול מלא ב-**Inc Cleveland Diagnostics** (להלן: "CD'X"), חברה פרטית שבסיסה בקליבלנד, אוהיו. אחד מבעלי המניות ב-CD'X הוא זרוע ההשקעות בחדשנות רפואית של המרכז הרפואי האמריקאי Cleveland Clinic. מחזיקה בזכויות המסחור הבלעדיות של טכנולוגיה ייחודית שעל בסיסה ניתן לפתח בדיקות לאבחון ומיון מוקדם של מיני סרטן שונים. לפרטים נוספים אודות חברת CD'X ועיקרי הסכם ההשקעה ר' סעיפים 5.2.1 ו-10 לפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2014 שפורסם ביום 31 במרץ 2015 (מס' אסמכתא 070354-01-2015) ובנוגע להשלמת השקעה על ידי צד ג' שלאחריה החזקות החברה ב-CD'X עומדות על כ-8.5% בדילול מלא ראו דיווח מידי מיום 16.5.2016 (אסמכתא 01-2016-027114); ההשקעה הראשונה שבוצעה ב-CD'X מהווה נדבך ראשון בהרחבת פורטפוליו ההשקעות של החברה להשקעות בתחום הביומד והמכשור הרפואי, ובכוונת החברה לאתר ולבחון אפשרויות השקעה בחברות נוספות בתחום הביומד והמכשור הרפואי.

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 וכדומה), 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 והמכשור הרפואי שיעמדו בקריטריונים שייקבעו על ידי החברה. החברה תמשיך לפעול לבניית תשתית קשרים רחבה תוך חיפוש מתמיד אחר השקעות נוספות ו/או אופציות מימוש השקעה; לפעול לגיוון ופיזור השקעות בחברות מטרה לשם יצירת פורטפוליו מגוון ומאוזן עם פוטנציאל גבוה להשבחה.

1.2. בתחום הנדל"ן, פועלת החברה באמצעות החברה לפיתוח מתחם תג"ר (תל אביב גבעתיים רמת גן) בע"מ (להלן: "תג"ר") חברה פרטית אשר התאגדה בישראל. נכון למועד הדוח, מחזיקה החברה באופן ישיר בכ-33.33% מהונה המונפק והנפרע ומזכויות ההצבעה בתג"ר. עיקר פעילותה של תג"ר הינה החזקה במלוא הזכויות במתחם תג"ר ברחוב יגאל אלון 161 בתל אביב. לפרטים אודות הנכס האמור ר' סעיף 1.3 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2015. יצוין, כי בעלי המניות בתג"ר העניקו הלוואות בעלים לתג"ר, אשר חלקה של החברה בהן הינו כ-45.93%. למיטב ידיעת החברה, יתר ההחזקות בהן המניות המונפק והנפרע וזכויות ההצבעה בתג"ר מתחלקות שווה בשווה בין א. ליבנטל אחזקות בע"מ, חברה ציבורית שמניותיה

רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ (להלן: "הבורסה"), הפועלת בתחום הנדל"ן (להלן: "א. ליבנטל" או "ליבנטל") ובין מר אבירם דולינגר ו/או חברה בבעלותו ושליטתו המלאה. יצוין, כי נכון למועד פרסום דוח זה, החברה מחזיקה ב- 6.63% מהונה המונפק והנפרע וזכויות ההצבעה של א. ליבנטל.¹ (ראה ביאור 18.ב'. לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2015). ביום 8 במרץ 2016 נחתם הסכם (להלן: "ההסכם") בין החברה לבין ח.ד. מחלבת דשן בע"מ (להלן: "דשן"), לפיו החברה תמכור ותעביר לדשן, כנגד סך של 7 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ (להלן: "התמורה"), את מלוא זכויותיה בחברה לפיתוח מתחם תג"ר (תל-אביב גבעתיים רמת גן) בע"מ (להלן: "תג"ר"), לרבות מניות, זכויות מכוח הלוואת בעלים, זכויות במקרקעין ו/או זכויות על פי הסכם ו/או כלפי צדדי ג' (לפרטים אודות הסכם רכישת הזכויות בנכס (להלן: "הסכם המכר המקורי") מריה חברה בע"מ (להלן: "ריה"), הסכם הפשרה והסכם המייסדים ראה ביאור 7 ו-18.א'. לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2015). נכון למועד הדוח, התקיימו רוב התנאים שנקבעו בהסכם והחלק הראשון של התמורה, סך של 1,500,000 ש"ח (כאשר מתוך סכום זה וכחלק מהתמורה 775,000 ש"ח שולמו ישירות לצד שלישי – ריה), שוחרר ממנגנון הנאמנות והועבר לידי החברה. יתרת התמורה הועברה לנאמנות עד להשלמת יתר התנאים בהסכם. לאור תוכניות הנהלת החברה הוצג הנכס בדוחות הכספיים כנכס מוחזק למכירה, ובסכום שהינו על פי הנמוך מבין ערכו בספרים לבין שווי הוגן בניכוי עלויות מכירה.

2. המצב הכספי

2.1. נכסים שוטפים

הרכוש השוטף הסתכם ליום 31 במרץ 2016 בסך של כ- 15,196 אלפי ש"ח, ומורכב ממזומנים ושווי מזומנים בסך של כ- 762 אלפי ש"ח, נכס פיננסי בשווי הוגן בסך של כ- 6,425 אלפי ש"ח, פיקדון מוגבל בשימוש 1,755 אלפי ש"ח, חייבים ויתרות חובה בסך של כ- 99 אלפי ש"ח והשקעה בחברה כלולה מוחזקת למכירה בסך של כ- 6,155 אלפי ש"ח

הרכוש השוטף הסתכם ליום 31 בדצמבר 2015 בסך של כ- 14,404 אלפי ש"ח ומורכב ממזומנים ושווי מזומנים בסך של כ- 981 אלפי ש"ח, נכסים פיננסיים בשווי הוגן בסך של כ- 7,008 אלפי ש"ח חייבים ויתרות חובה בסך של כ- 235 אלפי ש"ח והשקעה בחברה כלולה מוחזקת למכירה בסך של כ- 6,180 אלפי ש"ח. הגידול ביתרת הרכוש השוטף נבע בעיקר מקבלת מקדמה ע"ח תמורה ממכירת מניות חברת תג"ר אשר הופקד בפיקדון מוגבל בשימוש.

2.2. נכסים שאינם שוטפים

יתרת הנכסים שאינם שוטפים של החברה הסתכמה ליום 31 במרץ 2016 בסך של כ- 17,027 אלפי ש"ח. היתרה כוללת הלוואות לאחרים בסך כולל של כ- 10,782 אלפי ש"ח, אופציה למניות לפי שווי הוגן בסך 287 אלפי ש"ח, השקעות והלוואות לחברות כלולות בסך של כ- 5,944 אלפי ש"ח ורכוש קבוע בסך של כ- 14 אלפי ש"ח.

יתרת הנכסים הלא שוטפים של החברה הסתכמה ליום 31 בדצמבר 2015 בסך של כ- 17,566 אלפי ש"ח. היתרה כוללת הלוואות לאחרים שניתנו לזמן ארוך בסך כולל של כ- 10,762 אלפי ש"ח, אופציה למניות לפי שווי הוגן בסך 483 אלפי ש"ח, השקעות והלוואות לחברות כלולות בסך של כ- 6,305 אלפי ש"ח ורכוש קבוע בסך של כ- 16 אלפי ש"ח.

¹ למיטב ידיעת החברה, א. ליבנטל מחזיקה ב- 33.33% מהון המניות המונפק והנפרע וזכויות ההצבעה בתג"ר.

הקיטון בנכסים שאינם שוטפים נבע בעיקר מקיטון בשווי המאזני של השקעות בחברות כלולות ומהחזר חלקי של הלוואות שניתנו לחברה כלולה חיות טוביאס.

2.3. התחייבויות

התחייבויות החברה ליום 31 במרץ 2016 הסתכמו בכ- 13,562 אלפי ש"ח לעומת כ- 11,648 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2015.

ההתחייבויות השוטפות של החברה הסתכמו ליום 31 במרץ 2016 לסך של כ- 11,775 אלפי ש"ח. ההתחייבויות השוטפות כוללות ספקים ונותני שירותים בסך כ- 675 אלפי ש"ח, בעל שליטה בסך כ- 6,437 אלפי ש"ח, זכאים ויתרות זכות בסך כ- 2,645 אלפי ש"ח והלוואה מאחרים בסך כ- 2,018 אלפי ש"ח.

ההתחייבויות השוטפות של החברה הסתכמו ביום 31 בדצמבר 2015 לסך של כ- 9,743 אלפי ש"ח. ההתחייבויות השוטפות כוללות ספקים ונותני שירותים בסך כ- 586 אלפי ש"ח, בעל שליטה בסך כ- 6,575 אלפי ש"ח, זכאים ויתרות זכות בסך כ- 564 אלפי ש"ח והלוואה מאחרים בסך כ- 2,018 אלפי ש"ח. הגידול בהתחייבויות השוטפות נבע בעיקר מגידול בזכאים ויתרות זכות, עקב קבלת תקבולים ע"ח מכירת מניות תג"ר.

ההתחייבויות הלא שוטפות של החברה הסתכמו ליום 31 במרץ 2016 לסך של כ- 1,787 אלפי ש"ח. ההתחייבויות הלא שוטפות כוללות אופציה למניות לפי שווי הוגן בסך כ- 57 אלפי ש"ח והלוואה מאחרים בסך כ- 1,730 אלפי ש"ח.

ההתחייבויות הלא שוטפות של החברה הסתכמו ביום 31 בדצמבר 2015 לסך של 1,905 אלפי ש"ח. ההתחייבויות הלא שוטפות של החברה ליום 31 בדצמבר 2015 כוללות אופציה למניות לפי שווי הוגן בסך כ- 97 אלפי ש"ח והלוואה מאחרים בסך כ- 1,808 אלפי ש"ח. הקיטון בהתחייבויות שאינן שוטפות נבע בעיקר החזר הלוואה לוולרד גרופ.

2.4. הון עצמי

ההון העצמי של החברה ליום 31 במרץ 2016 הסתכם לסך של 18,661 אלפי ש"ח, לעומת כ- 20,322 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2015. קיטון בהון העצמי נבע בעיקר מהוצאות שוטפות של החברה ובגין הפרשה למע"מ.

3. תוצאות הפעילות לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2016

3.1. הכנסות

הכנסות החברה במאוחד בתקופת הדוח הסתכמו לסך של כ- 0 אלפי ש"ח לעומת 0 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת הכנסות של כ- 153 אלפי ש"ח בשנת 2015. ההכנסות לשנת 2015 נבעו מדמי ניהול מחיות טוביאס. דמי ניהול אלו הופסקו בשנת 2015 לאחר כניסתה של טל חיות להליך פירוק מרצון.

3.2. הוצאות

הוצאות הנהלה וכלליות הסתכמו בתקופת הדוח בכ- 626 אלפי ש"ח לעומת כ- 1,104 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד וכ- 3,528 אלפי ש"ח בשנת 2015.

עיקר הוצאות הנהלה וכלליות של החברה בתקופת הדוח נבעו משירותים משפטיים בסך של כ- 73 אלפי ש"ח, משירותים מקצועיים בסך של כ- 145 אלפי ש"ח, מדמי ניהול ליו"ר החברה בסך 51 אלפי ש"ח, מתשלום מבוסס מניות ליו"ר ומנכ"ל החברה בסך 190 אלפי ש"ח, משכר עבודה ונלוות למנכ"ל בסך של כ- 69 אלפי ש"ח, מהוצאות מסים ואגרות בסך של כ- 20 אלפי ש"ח, משכר דירקטורים בסך של כ- 37 אלפי ש"ח והוצאות אחרות בסך של כ- 41 אלפי ש"ח.

עיקר הוצאות הנהלה וכלליות בתקופה המקבילה אשתקד נבעו משירותים משפטיים בסך של כ- 182 אלפי ש"ח, משירותים מקצועיים בסך של כ- 160 אלפי ש"ח, מדמי ניהול ליו"ר החברה בסך 160 אלפי ש"ח, מתשלום מבוסס מניות ליו"ר ומנכ"ל החברה בסך 384 אלפי ש"ח, משכר עבודה ונלוות למנכ"ל בסך של כ- 71 אלפי ש"ח, מהוצאות מסים ואגרות בסך של כ- 26 אלפי ש"ח, משכר דירקטורים בסך של כ- 74 אלפי ש"ח והוצאות אחרות בסך של כ- 47 אלפי ש"ח.

עיקר הקיטון בתקופת הדוח ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובע מתשלום מבוסס מניות למנכ"ל החברה וליו"ר הדירקטוריון, מדמי ניהול ליו"ר הדירקטוריון ומהוצאות משפטיות.

הוצאות אחרות בתקופת הדוח הסתכמו בסך של כ- 726 אלפי ש"ח לעומת הוצאות של כ- 3,553 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת הוצאות אחרות בסך כ- 4,276 אלפי ש"ח בשנת 2015. עיקר הקיטון בהוצאות האחרות בתקופת הדוח נובע מהפרשה מלאה לירידת ערך חוב של טרקס בגין מכירת גונתר אנרגית רוח בע"מ שבוצעה בתקופה אשתקד.

הוצאות המימון נטו בתקופת הדוח הסתכמו בכ- 248 אלפי ש"ח לעומת הכנסות מימון נטו בסך של כ- 2,370 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד לעומת הכנסות מימון נטו של כ- 461 אלפי ש"ח בשנת 2015. הירידה בהכנסות המימון בשנת הדוח ביחס לשנה המקבילה אשתקד נובעת מירידה בשווי הוגן של אופציות ומניות שמחזיקה החברה.

3.3. הפסד תפעולי

בתקופת הדוח הסתכם ההפסד התפעולי בכ- 1,352 אלפי ש"ח לעומת הפסד תפעולי של כ- 4,657 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת הפסד תפעולי בסך כ- 7,651 אלפי ש"ח בשנת 2015.

3.4. הפסדי חברות מוחזקות

בתקופת הדוח הפסדי החברה מהחזקה בחברות הכלולות הסתכמו בסך של כ- 115 אלפי ש"ח לעומת הפסד של כ- 2,323 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד והפסד של כ- 2,316 אלפי ש"ח בשנת 2015. ההפסד בתקופת הדוח נבע מחברת חיות טוביאס בסך כ- 23 אלפי ש"ח והפסד מחברת CD'X בסך כ- 92 אלפי ש"ח.

3.5. עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה

מדיניות הקבוצה הינה לבצע הערכות שווי לנכסיה במידת הצורך, על ידי מעריכי שווי חיצוניים, אחת לשנה, במסגרת הדוחות השנתיים. כאשר מתגלים סימנים לשינויים מהותיים בשווי הנכסים, הקבוצה פועלת לביצוע עדכון לשווי נכסים אלה ו/או הערכת שווי לנכסים אלה באותו מועד.

3.6. נזילות ומקורות מימון

למועד דוח זה החברה מממנת את פעילותה השוטפת ממקורות עצמאיים. גם החברות המוחזקות מממנות את פעילותיהן ממקורות עצמיים.

עיקר מקורותיה הכספיים של החברה בתקופת הדוח נבעו מהחזר הלואות מחברת חיות טוביאס בסך 111 אלפי ש"ח.

לתקופת הדוח מסווגות רוב התחייבויות החברה לזמן קצר. יתרת התחייבויות אלו מסתכמות בסך 11,775 אלפי ש"ח. כמו כן, קיימת התחייבות לטווח ארוך בסך 1,787 אלפי ש"ח.

3.7. מזומנים מפעילות שוטפת

מזומנים ששימשו לפעילות שוטפת בתקופת הדוח הסתכמו לכ- 330 אלפי ש"ח לעומת מזומנים ששימשו לפעילות שוטפת בסך כ- 550 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת מזומנים ששימשו לפעילות שוטפת בסך כ- 2,009 אלפי ש"ח בשנת 2015. עיקר הקיטון לעומת התקופה המקבילה אשתקד נבע מקיטון בהוצאות משפטיות.

מזומנים שנבעו מפעילות השקעה בתקופת הדוח הסתכמו לכ- 111 אלפי ש"ח בהשוואה למזומנים ששימשו לפעילות השקעה בסך כ- 4,161 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת מזומנים שנבעו מפעילות השקעה בסך כ- 2,160 אלפי ש"ח בשנת 2015. עיקר הקיטון בתקופה לעומת התקופה המקבילה אשתקד נבע מהשקעה בחברת CD'X שבוצעה בתקופה המקבילה אשתקד.

מזומנים שנבעו מפעילות מימון בתקופת הדוח הסתכמו לכ- 0 אלפי ש"ח לעומת סך של כ- 3,986 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת מזומנים ששימשו לפעילות מימון בסך של כ- 577 אלפי ש"ח בשנת 2015. הקיטון במזומנים שנבעו מפעילות מימון בתקופה לעומת התקופה המקבילה אשתקד נבע מהלוואה שהתקבלה מבעל שליטה בתקופה אשתקד.

3.8. הפסד נקי וכולל

הפסד הנקי והכולל של החברה בתקופת הדוח הסתכם בכ- 1,715 אלפי ש"ח, לעומת הפסד נקי והכולל של כ- 4,610 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת הפסד נקי והכולל שהסתכם לסך של 9,506 אלפי ש"ח בשנת 2015. ההפסד שנוצר בתקופה נבע בעיקר מהוצאות שוטפות של החברה ובגין הפרשה למע"מ.

תמצית דוחות רווח והפסד מאוחדים ליום 31 במרץ 2016 (באלפי ש"ח)

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015 מבוקר	לשלושת החודשים שנסתיימו ביום 31 במרץ 2015 2016 בלתי מבוקר		
153	-	-	הכנסות מדמי ניהול
(3,528)	(1,104)	(626)	הוצאות הנהלה וכלליות
(4,276)	(3,553)	(726)	הוצאות אחרות, נטו
<u>(7,651)</u>	<u>(4,657)</u>	<u>(1,352)</u>	הפסד תפעולי
2,634	2,759	649	הכנסות מימון
(2,173)	(389)	(897)	הוצאות מימון
<u>461</u>	<u>2,370</u>	<u>(248)</u>	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
(7,190)	(2,287)	(1,600)	הפסד לפני חלקה של החברה בהפסדי חברות כלולות, נטו
(2,316)	(2,323)	(115)	חלקה של החברה בהפסדי חברות כלולות, נטו
(9,506)	(4,610)	(1,715)	הפסד כולל לתקופה רווח כולל אחר :
(84)	-	(136)	הפרשי שער בגין תרגום פעילות חוץ
<u>(9,590)</u>	<u>(4,610)</u>	<u>(1,851)</u>	
(0.18)	(0.09)	(0.03)	הפסד לתקופה בסיסי למניה

4. אומדנים חשבונאיים קריטיים

באשר לכלל האומדנים החשבונאיים, לרבות האומדנים הקריטיים המשמשים בהכנת הדוחות הכספיים של החברה, ר' ביאור 3 לדוחות הכספיים של החברה להלן.

5. הסברים לגבי הפניות של רואי החשבון המבקרים של החברה בדוחות הכספיים

לא רלוונטי.

6. אירועים מהותיים בתקופת הדוח

6.1. ביום 8 במרץ 2016 נחתם הסכם (להלן: "**ההסכם**") בין החברה לבין ח.ד. מחלבת דשן בע"מ (להלן: "**דשן**"), לפיו החברה תמכור ותעביר לדשן, כנגד סך של 7 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ (להלן: "**התמורה**"), את מלוא זכויותיה בחברה לפיתוח מתחם תג"ר (תל-אביב גבעתיים רמת גן) בע"מ (להלן: "**תג"ר**"), לרבות מניות, זכויות מכוח הלוואות בעלים, זכויות במקרקעין ו/או זכויות על פי הסכם ו/או כלפי צדדי ג'. לפרטים אודות הסכם רכישת הזכויות בנכס (להלן: "**הסכם המכר המקורי**") מריה חברה בע"מ (להלן: "**ריה**"), הסכם הפשרה והסכם המייסדים ראה ביאור 7 ו-18.א'. לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2015.

התמורה ומועד ההשלמה

1. התמורה תשולם כדלקמן:

- 1.1. ביום חתימת ההסכם סך של 1.5 מיליון באמצעות המחאות בנקאיות (כאשר מתוך סכום זה וכחלק מהתמורה 0.775 מיליון ש"ח ישולמו ישירות לריה, מתוקף הסכמות בין הצדדים);
- 1.2. ההמחאות הבנקאיות ישמרו בנאמנות יועברו לנפרעים רק בחלוף 45 יום מהמועד בה החברה תודיע בכתב במסירה אישית, כנדרש על פי הסכם המייסדים לבעלי המניות בתג"ר על המכר;
- 1.3. חתימת מר אבירם דולינגר על התחייבות שהוא לא יצטרף לעסקה ולא מתנגד לה;
- 1.4. המצאה לבא כוח דשן אישור רישום משכון על המניות החברה בתג"ר אצל רשם המשכונות ואצל רשם החברות;
- 1.5. אישור תג"ר על רישום הערה בדבר המכר בספריה וברשם החברות;
- 1.6. התחייבות ריה כי העסקה לא מפעילה את זכות התמורה הנוספת המפורטת בהסכם המכר המקורי.
2. יתרת התמורה בסך של 5.5 מיליון ש"ח תועבר לחברה כנגד מסירת החזקה בכפוף המצאת אישורים ומסמכים שונים מהחברה לדשן, כמפורט בהרחבה בהסכם. עוד נקבע בהסכם מנגנון להחזקת כספים בנאמנות במקרה שלא כל האישורים והמסמכים ימסרו עד למועד ההשלמה ומסירת החזקה.
3. בכפוף להתקיימות התנאים המתלים המפורטים להלן, השלמת העסקה ומסירת החזקה תתבצע תוך 45 ימים ממועד החתימה על ההסכם.

תנאים מתלים

השלמת העסקה מותנית בהתקיימות תנאים מתלים שונים שעיקריהם כדלקמן:

1. העסקה לא תפעיל חובת תשלום של תמורה נוספת (הנקובה בהסכם המכר המקורי);
2. דשן לא תדרש לרכישות נוספות בתג"ר ו/או את מניות החברה שלא בתנאי ההסכם;
3. לא יוצא צו מניעה לביצוע המכר ו/או לקיום ההסכם;
4. לא נפתחו ו/או ננקטו הליכים משפטיים ו/או מנהליים ו/או שומתיים לרבות הליכי פירוק ו/או כינוס נכסים ו/או עיקול נגד תג"ר ו/או נגד החברה;
5. לא נוצר ו/או נרשם עיקול ו/או שיעבוד על זכויות החברה בתג"ר ו/או על זכויות תג"ר;
6. לא נוצרה מניעה לקיום ההסכם ולהשלמת העברת הזכויות על שם דשן.

הוראות נוספות

1. ההסכם כולל, בין היתר, התחייבות של החברה לשאת בתשלום כל חוב ו/או התחייבות של החברה כלפי תג"ר ו/או כלפי צד ג' ו/או של חוב ו/או התחייבות של החברה לכפי צד ג' שאינו באחריות דשן על פי הגדרת הממכר בהסכם.
2. מס שבח/מכירה/רכוש בגין העסקה, ככל שיחול, ישולם על ידי החברה.
3. מס רכישה בגין העסקה יחול על דשן.
4. ככל שקיים חבות בת תוקף של היטל השבחה בגין תכנית בנין עיר שאושרה עד ליום החתימה על ההסכם החובה לשלם את היטל ההשבחה (אם קיימת חובה כזו) תהיה על החברה. ככל שהחברה תמציא אישור עירייה לטאבו הכולל תשלום או פטור מהיטל השבחה, יראו בכך הצדדים משום קיום חובותיה של החברה כלפי דשן לעניין סעיף זה.

לאחר תאריך הדוח, התקיימו כל התנאים שנקבעו בהסכם והעסקה הושלמה. החלק הראשון של התמורה, סך של 1,500,000 ש"ח (כאשר מתוך סכום זה וכחלק מהתמורה 775,000 ש"ח שולמו ישירות לצד שלישי – ריה), שוחרר ממנגנון הנאמנות והועבר לידי החברה. יתרת התמורה הועברה לנאמנות, בהתאם להוראות ההסכם, עד להשלמת מסירת מלוא האישורים והמסמכים הדרושים.

- 6.2. ביום 18.3.2016 התקשרה CD'X עם צד ג' בהסכם השקעה עתידי (Simple Agreement for Future Equity) לפיו צד ג' ישקיע ב- CD'X 1.25 מיליון דולר ארה"ב (לפי שווי של כ- 21 מיליון דולר ארה"ב ל- CD'X לפני הכסף, מרחביה השקיעה במרץ 2015 ב- CD'X 1 מיליון דולר לפי שווי חברה של כ-10 מיליון דולר לפני הכסף) כנגד הקצאה של מניות בכורה של CD'X. נכון למועד דוח זה החברה לא השתתפה בהשקעה. בחודש מאי 2016 הושלמה העסקה. בעקבות השלמת העסקה, החזקות החברה ב- CD'X תעמדנה על כ- 8.5% בדילול מלא.

7. אירועים מהותיים לאחר תאריך המאזן

- 7.1. ביום 14.4.2016 הודיע צד ג' שאינו קשור לחברה ("השואל") לו השאילה החברה 100,000 מניות רגילות של א. ליבנטל אחזקות בע"מ ("מניות ההשאלה") על מימוש האופציה לרכישת מלוא מניות ההשאלה תמורת סך כולל של 766,200 ש"ח. לאחר מכירה זאת החברה מחזיקה בכ 6.63% ממניות חברת א. ליבנטל אחזקות בע"מ.
- 7.2. בהמשך לאמור בביאור 18.ג'. לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2015, ביום 2 במאי 2016 הוצאה לחברה שומת תשומות על ידי מע"מ גוש דן לתקופה שבין יוני 2011 לדצמבר 2015 בסך כולל של 1,003 אלפי ש"ח בתוספת ריבית והצמדה. למיטב ידיעת החברה טענת מע"מ מעוגנת בראיה שמרבית פעילותה של החברה הינה אחזקות בחברות בנות וכלולות, ולפיכך עיקר התשומות לא משמשות בייצור עסקאות חייבות בע"מ. החברה ביצעה הפרשה אשר להערכתה מתאימה לחשיפה המקסימלית הקיימת מול מע"מ. החברה בוחנת את תגובתה ביחד עם יועציה המשפטיים.

8. דיווח בדבר חשיפה לסיכוני שוק

מבחני רגישות בהתאם לשינויים בגורמי השוק הרלוונטיים ליום 31 במרץ 2016 (באלפי ש"ח):

א. מבחן רגישות לשערי חליפין

שינויים בשע"ח דולר/ש"ח

רווח (הפסד) מהשינוי		שווי הוגן	רווח (הפסד) מהשינוי		
ירידה של 10%	ירידה של 5%		עלייה של 5%	עלייה של 10%	
(400)	(200)	4,000	200	400	הלוואה לזמן ארוך שניתנה
644	322	(6,437)	(322)	(644)	הלוואות לזמן קצר מבעל שליטה
244	122	(2,437)	(122)	(244)	

ב. מבחן רגישות במדד המחירים לצרכן

רווח (הפסד) מהשינוי		שווי הוגן	רווח (הפסד) מהשינוי		
ירידה של 10%	ירידה של 5%		עלייה של 5%	עלייה של 10%	
(6)	(3)	64	3	6	חייבים ויתרות חובה
(1,957)	(978)	19,568	978	1,957	הלוואה לחברות מוחזקות
(317)	(158)	3,165	158	317	הלוואה לזמן ארוך לאחרים
86	43	(862)	(43)	(86)	זכאים ויתרות זכות
202	101	(2,018)	(101)	(202)	הלוואה לזמן קצר מאחרים
173	87	(1,730)	(87)	(173)	הלוואה לזמן ארוך מאחרים
(1,819)	(908)	18,187	908	1,819	

ג. רגישות לשינויים בשיעורי ריבית הפריים

רווח (הפסד) מהשינוי		שווי הוגן	רווח (הפסד) מהשינוי		
ירידה של 10%	ירידה של 5%		עלייה של 5%	עלייה של 10%	
0	-	112	-	0	מזומנים ושווי מזומנים
(3)	(1)	1,755	1	3	פקדון מוגבל בשימוש
(6)	(3)	3,617	3	6	הלוואה שניתנה לזמן ארוך
(9)	(4)	5,484	4	9	

ד. רגישות לשינויים בשיעורי ריבית הליבור

רווח (הפסד) מהשינוי		שווי הוגן	רווח (הפסד) מהשינוי		
ירידה של 10%	ירידה של 5%		עלייה של 5%	עלייה של 10%	
8	4	(6,437)	(4)	(8)	בעל שליטה
8	4	(6,427)	(4)	(8)	

ה. רגישות לשינויים בניירות ערך סחירים

רווח (הפסד) מהשינוי

ירידה של	ירידה של	ירידה של
12%	10%	5%
(771)	(643)	(321)
(771)	(643)	(321)

כמוצג בדוח

6,425
6,425

רווח (הפסד) מהשינוי

עלייה של	עלייה של	עלייה של
12%	10%	5%
771	643	321
771	643	321

מניות

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

בהלוואות לזמן ארוך בריבית משתנה, מבחן הרגישות התבצע רק על הרכיב הקבוע בריבית. המכשירים הרגישים לא נועדו להגנה.

להלן דוח בסיסי הצמדה של החברה לתאריך הדוח וליום 31 בדצמבר 2015 :

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ-

מאזן הצמדה ליום 31 במרץ 2016

הצמדה למדד	במטבע	רכוש (התחייבויות)		
המחירים	חוץ או	ללא	שאינם	
לצרכן	צמוד אליו	הצמדה	פיננסים	סך הכל
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
<u>נכסים כספיים</u>				
מזומנים ושווי מזומנים	-	762	-	762
נכס פיננסי בשווי הוגן	-	6,425	-	6,425
פיקדון מוגבל בשימוש	-	1,755	-	1,755
חייבים ויתרות חובה	64	13	22	99
השקעות בחברות כלולות מוחזקות למכירה	19,568	-	(13,413)	6,155
הלוואות שניתנו לזמן ארוך	3,165	3,617	-	10,782
אופציות למניות לפי שווי הוגן	-	287	-	287
השקעות והלוואות לחברות כלולות	-	65	5,879	5,944
רכוש קבוע, נטו	-	-	14	14
סה"כ נכסים	22,797	12,924	(7,498)	32,223
<u>התחייבויות כספיות</u>				
ספקים ונותני שירותים	-	675	-	675
בעל שליטה	-	-	-	6,437
זכאים ויתרות זכות	862	1,783	-	2,645
הלוואות לזמן קצר מאחרים	2,018	-	-	2,018
אופציות למניות לפי שווי הוגן	-	57	-	57
הלוואות לזמן ארוך מאחרים	1,730	-	-	1,730
סה"כ התחייבויות	4,610	2,515	-	13,562
סה"כ יתרה מאזנית, נטו	18,187	10,409	(7,498)	18,661

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ-

מאזן הצמדה ליום 31 בדצמבר 2015

הצמדה למדד	במטבע	רכוש (התחייבויות)	סך הכל
המחירים	חוץ או	שאינם	אלפי ש"ח
לצרכן	צמוד אליו	פיננסים	אלפי ש"ח
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	-	-	981
-	-	-	7,008
171	-	51	235
19,199	-	(13,019)	6,180
3,195	4,000	-	10,762
-	-	-	483
-	-	6,131	6,305
-	-	16	16
22,565	4,000	(6,821)	31,970
-	-	-	586
-	6,575	-	6,575
532	-	32	564
2,018	-	-	2,018
-	-	97	97
1,808	-	-	1,808
4,358	6,575	-	11,648
18,207	(2,575)	(6,821)	20,322

נכסים כספיים

מזומנים ושווי מזומנים

נכס פיננסי בשווי הוגן

חייבים ויתרות חובה

השקעה בנכס פיננסי זמין למכירה

הלוואות לאחרים לזמן ארוך

אופציות למניות לפי שווי הוגן

השקעה והלוואות לחברות כלולות

רכוש קבוע, נטו

סה"כ נכסים

התחייבויות כספיות

ספקים ונותני שירותים

בעל שליטה

זכאים ויתרות זכות

הלוואה מאחרים לזמן קצר

אופציות למניות לפי שווי הוגן

הלוואה מאחרים לזמן ארוך

סה"כ התחייבויות

סה"כ יתרה מאזנית, נטו

בהתאם לתקנות החברות (הוראות ותנאים לעניין הליך אישור הדוחות הכספיים), התש"ע-2010 (להלן: "תקנות הדוחות") והואיל והחברה נחשבת "תאגיד קטן" לפי תקנה 5 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970, דירקטוריון החברה החליט לאמץ את ההקלה שבתקנה 3 לתקנות הדוחות לפיה הדירקטוריון לא ימנה ועדה לבחינת הדוחות הכספיים והדוחות הכספיים יובאו לדיון ולאישור הדירקטוריון בלבד. הרכב הדירקטוריון כולל שלושה דירקטורים שמתקיימים בהם התנאים הקבועים בסעיף 115(ב) ו-(ג) לחוק החברות ושמתיקים בהם האמור בתקנה 3(א)(4) ו-(5) לתקנות הדוחות, ורוב הדירקטורים כאמור הם דירקטורים בלתי תלויים כדלקמן: מר ירון קייזר (דח"צ), מר ארז אלראי (דח"צ) וגב' מיכל אהרן (דב"ת). מר ארז אלראי וגב' מיכל אהרן הינם בעלי מיומנות חשבונאית פיננסית וזאת בשים לב להשכלתם ולניסיונם המקצועי. לפרטים אודות ה"ה ירון קייזר, מיכל אהרן ו ארז אלראי, ר' דוחות זימון האסיפה מיום 28 באפריל 2014 (אסמכתא מס' 01-2014-052095) ומיום 6 ביולי 2014 (אסמכתא מס' 01-2014-107070)² (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

טיוטת הדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2016 נמסרה לחברי הדירקטוריון ביום 24 במאי 2016. בישיבת הדירקטוריון בקשר עם הדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2016, שנערכה ביום 29 במאי 2016, נכחו ה"ה רני ליפשיץ, אילן גולדשטיין, אפרים גרליץ, ירון קייזר ומיכל אהרן וכן ה"ה אלי ארד מנכ"ל; עוה"ד רביב צפרוני ומאיה קורט ממשד מטרי מאירי ושות', יועציה המשפטיים החיצוניים של החברה; רו"ח הילל שטיינברגר ממשד ברזילי ושות', רואה החשבון המבקר של החברה; רו"ח רובין מיכאל ממשד רואי החשבון בן שמואל, עורכי הדוחות הכספיים של החברה.² לאחר סקירת מנכ"ל החברה ורוה"ח המבקר של החברה ולאחר עיון ובדיקה מקיפים של הדוחות הכספיים, תוך שנבחנו כל הסוגיות המהותיות בדיווח הכספים וכל הנושאים הנדרשים בהתאם לתקנות החברות (הוראות ותנאים לעניין הליך אישור הדוחות הכספיים), התש"ע-2010, החליטו חברי הדירקטוריון פה אחד לאשר את הדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2016.

דירקטוריון החברה קבע, כי פרק זמן של לפחות 2 ימי עסקים הינו זמן סביר לשם העברת טיוטת הדוחות לדירקטוריון לפני הדיון בדירקטוריון בנוגע לאישור הדוחות הכספיים, לנוכח היקף ומורכבות ההמלצות.

אלי ארד, מנכ"ל החברה

רני ליפשיץ, יו"ר דירקטוריון

29 במאי, 2016

² מבקר הפנים של החברה הוזמן להשתתף בישיבה.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ

**תמצית דוחות כספיים ביניים
ליום 31 במרץ 2016
בלתי מבוקרים**

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
תמצית דוחות כספיים ביניים
ליום 31 במרץ 2016
בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח סקירה של רואה החשבון המבקר
	תמצית דוחות כספיים ביניים:
3 - 4	תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים
5	תמצית דוחות על ההפסד הכולל ביניים
6	תמצית דוחות על השינויים בהון העצמי ביניים
7 - 8	תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים
9 - 12	ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים

ירושלים, 29 במאי 2016

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, הכולל את תמצית הדוח על המצב הכספי ביניים ליום 31 במרץ 2016 ואת הדוחות התמציתיים ביניים על ההפסד הכולל, שינויים בהון העצמי ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 1 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 מברורים, 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 מזהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מביעים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34.

בנוסף לאמור 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 ומידיים), התש"ל - 1970.

ברזלי ושות'
רואי - חשבון



Jerusalem: Her Hotzvim, 19 Hartom st. 97775 Tel-Aviv: Migdal Shalom, 9 Ahad Ha'am st. 65251 Haifa: Tirat Hacarmel 5 Haetgar st. 39032	Tel. 073-2366200, Fax: 972-2-6231340 Tel. 972-3-5176383, Fax: 972-3-5176392 Tel. 972-4-8200879, Fax: 972-4-8200873	טל. 073-2366200, פקס. 02-6231340 טל. 03-5176383, פקס. 03-5176392 טל. 04-8200879, פקס. 04-8200873
--	--	--

www.barzily.co.il

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים
באלפי ש"ח

נכסים

ליום 31 בדצמבר 2015	ליום 31 במרץ		ביאור
מבוקר	2015	2016	
	בלתי מבוקר		
981	682	762	
7,008	9,095	6,425	
-	-	1,755	
235	212	99	
6,180	13,336	6,155	א'5
14,404	23,325	15,196	
10,762	10,626	10,782	
483	1,976	287	
6,305	3,986	5,944	ב'5, ה'5
16	2	14	
17,566	16,590	17,027	
31,970	39,915	32,223	

נכסים שוטפים -

מזומנים ושווי מזומנים
 נכס פיננסי בשווי הוגן
 פיקדון מוגבל בשימוש
 חייבים ויתרות חובה
 השקעה בחברה כלולה מוחזקת למכירה

נכסים שאינם שוטפים -

הלוואות לאחרים
 אופציה למניות לפי שווי הוגן
 השקעות והלוואות לחברות כלולות
 רכוש קבוע, נטו

סה"כ נכסים

הביאורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים
באלפי ש"ח

התחייבויות והון עצמי

ליום 31 בדצמבר 2015	ליום 31 במרץ	
מבוקר	2015	2016
	בלתי מבוקר	
586	607	675
6,575	10,193	6,437
564	187	2,645
2,018	2,781	2,018
9,743	13,768	11,775
97	395	57
1,808	1,552	1,730
1,905	1,947	1,787
20,322	24,200	18,661
31,970	39,915	32,223

התחייבויות שוטפות -

ספקים ונותני שירותים

בעל שליטה

זכאים ויתרות זכות

הלוואה מאחרים

התחייבויות שאינן שוטפות -

אופציה למניות לפי שווי הוגן

הלוואה מאחרים

הון עצמי -

סך הכל התחייבויות והון עצמי

הביאורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אלי ארד מנכ"ל	אפרים גרליץ דירקטור (**)	רני ליפשיץ יו"ר הדירקטוריון
------------------	-----------------------------	--------------------------------

(**) הוסמך לחתום על פי החלטת דירקטוריון מיום 29 במאי 2016.

29 במאי 2016
 תאריך אישור הדוחות הכספיים

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
תמצית דוחות על ההפסד הכולל ביניים
באלפי ש"ח
(למעט נתוני הפסד למניה)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
מבוקר	2015	2016	בלתי מבוקר
153	-	-	הכנסות מדמי ניהול
(3,528)	(1,104)	(626)	הוצאות הנהלה וכלליות
(4,276)	(3,553)	(726)	הוצאות אחרות, נטו
(7,651)	(4,657)	(1,352)	הפסד תפעולי
2,634	2,759	649	הכנסות מימון
(2,173)	(389)	(897)	הוצאות מימון
461	2,370	(248)	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
(7,190)	(2,287)	(1,600)	הפסד לפני חלק החברה בהפסדי חברות כלולות, נטו
(2,316)	(2,323)	(115)	חלק החברה בהפסדי חברות כלולות, נטו
(9,506)	(4,610)	(1,715)	הפסד לתקופה
			הפסד כולל אחר:
			סכומים אשר מסווגים מחדש לרווח והפסד או
(84)	-	(136)	יסווגו בעתיד לרווח והפסד
(9,590)	(4,610)	(1,851)	הפרשי שער בגין תרגום פעילות חוץ
			סה"כ הפסד כולל לתקופה
(0.18)	(0.09)	(0.03)	הפסד בסיסי ומדולל למניה (בש"ח) המיוחס לבעלי
			המניות של החברה

הביאורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
תמצית דוחות על השינויים בהון העצמי ביניים
באלפי ש"ח

סה"כ	יתרת רווח (הפסד)	מניות באוצר	קרן הון מהפרשי שער בגין תרגום פעילות חוץ	קרנות הון	הון מניות	
בלתי מבוקר						
20,322	(9,187)	(1,298)	(84)	21,268	9,623	יתרה ליום 1 בינואר 2016
(136)	-	-	(136)	-	-	הפסד כולל אחר לתקופה
190	-	-	-	190	-	תשלום מבוסס מניות
(1,715)	(1,715)	-	-	-	-	הפסד לתקופה
18,661	(10,902)	(1,298)	(220)	21,458	9,623	יתרה ליום 31 במרץ 2016
בלתי מבוקר						
28,212	319	(1,298)	-	19,568	9,623	יתרה ליום 1 בינואר 2015
384	-	-	-	384	-	תשלום מבוסס מניות
214	-	-	-	214	-	הטבה הונית מעסקה עם בעל שליטה
(4,610)	(4,610)	-	-	-	-	הפסד לתקופה
24,200	(4,291)	(1,298)	-	20,166	9,623	יתרה ליום 31 במרץ 2015
מבוקר						
28,212	319	(1,298)	-	19,568	9,623	יתרה ליום 1 בינואר 2015
(84)	-	-	(84)	-	-	הפסד כולל אחר לשנה
1,486	-	-	-	1,486	-	תשלום מבוסס מניות
214	-	-	-	214	-	הטבה הונית מעסקה עם בעל שליטה
(9,506)	(9,506)	-	-	-	-	הפסד לשנה
20,322	(9,187)	(1,298)	(84)	21,268	9,623	יתרה ליום 31 בדצמבר 2015

הביאורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים
באלפי ש"ח

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
2015	2015	2016	
מבוקר	בלתי מבוקר		
			תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת -
(9,506)	(4,610)	(1,715)	הפסד לתקופה
			התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים לפעילות שוטפת:
			התאמות לסעיפי רווח והפסד:
			חלק החברה בהפסדי כלולות נטו
			פחת
			תשלום מבוסס מניות
2,316	2,323	115	ריבית והפרשי הצמדה שנצברו בגין הלוואות שניתנו
3	-	2	ריבית והפרשי הצמדה שנצברו בגין הלוואות לחברות כלולות
1,486	384	190	ריבית, הפרשי שער והפרשי הצמדה שנצברו בגין הלוואות שהתקבלו
(454)	(200)	(139)	הפסד (רווח) מהתאמת שווי הוגן של אופציה שהתקבלה
(2,142)	(243)	(370)	הפסד (רווח) מהתאמת שווי הוגן של אופציה שניתנה
665	227	(216)	הפסד (רווח) ממכירת ומהתאמת שווי הוגן של נכס פיננסי
753	(740)	196	ירידת ערך בהשקעה בחברה כלולה מוחזקת למכירה
(150)	148	(40)	ירידת ערך חוב של חייבים שונים
527	(1,560)	583	ירידת ערך הלוואה שניתנה
1,722	206	394	
2,088	3,088	-	
315	215	119	
(2,377)	(762)	(881)	
			שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:
51	74	136	ירידה בחייבים ויתרות חובה
(178)	-	-	גידול בחוב חברה כלולה
495	138	415	עליה בספקים וזכאים ויתרות זכות
368	212	551	
(2,009)	(550)	(330)	
			מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת
			תזרימי מזומנים לפעילות השקעה -
(3,986)	(3,986)	-	השקעה בחברה כלולה
5,145	(175)	111	גביה (מתן) הלוואה מחברה כלולה
1,000	-	-	גביית חוב מחייבים שונים בגין מימוש חברת בת
-	-	(1,755)	שינוי בפיקדון מוגבל בשימוש
-	-	1,755	תקבולים ע"ח מכירת חברה כלולה
18	-	-	גביית הלוואה שניתנה
(17)	-	-	רכישת רכוש קבוע
2,160	(4,161)	111	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה

הביאורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים
באלפי ש"ח

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2015	2015	2016
מבוקר	בלתי מבוקר	
186	3,986	-
(763)	-	-
(577)	3,986	-
(426)	(725)	(219)
1,407	1,407	981
981	682	762

תזרימי מזומנים מפעילות מימון -

קבלת הלוואות מבעל עניין
 פרעון הלוואה שהתקבלה
 מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון

שינוי במזומנים ושווי מזומנים
 יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
 יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

(א) מידע נוסף על תזרימי המזומנים:

מזומנים ששולמו במשך השנה עבור:
 ריבית

228	-	-
-----	---	---

מזומנים שהתקבלו במשך השנה עבור:
 ריבית

18	-	2
----	---	---

הביאורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים
ליום 31 במרץ 2016
(בלתי מבוקר)

1. כללי -

הישות המדווחת

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ (להלן - "החברה") הינה חברה תושבת ישראל. ביום 23 בנובמבר 2014 אישר רשם החברות את שינוי שמה של החברה מ"נפקו סטאר בע"מ" לשמה הנוכחי "מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ". החברה פועלת בעיקר בתחום השקעות בחברות העוסקות בתחום הביומד ומדעי החיים. בנוסף, לחברה החזקות בחברה כלולה המוחזקת למכירה המחזיקה בקרקע וכן בחברה מוחזקת שפעלה עד אשתקד בתחום הנדל"ן המניב. ניירות הערך של החברה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב. במהלך הרבעון הראשון של שנת 2015 השקיעה החברה סך של כ-1 מיליון דולר בחברה העוסקת בתחום פיתוח מוצרים דיאגנוסטיים לסרטן, ההשקעה התבצעה בהמשך להחלטת דירקטוריון החברה להתמקד באיתור השקעות במיזמים וחברות בתחום מדעי החיים. ראה ביאור 5.ה'.

2. בסיס עריכת הדוחות הכספיים -

תמצית הדוחות הכספיים ביניים נערכה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34, דיווח כספי לתקופות ביניים ואינה כוללת את כל המידע הנדרש בדוחות כספיים שנתיים מלאים. יש לקרוא אותה ביחד עם הדוחות הכספיים ליום ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015 (להלן - "הדוחות השנתיים"). כמו כן, דוחות אלו נערכו בהתאם להוראות פרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

תמצית הדוחות הכספיים ביניים אושרה לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 29 במאי 2016.

3. שימוש באומדנים ושיקול דעת -

בעריכת תמצית הדוחות הכספיים ביניים בהתאם ל- IFRS נדרשת הנהלת הקבוצה להשתמש בשיקול דעת, בהערכות, אומדנים והנחות, אשר משפיעים על יישום המדיניות ועל הסכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר שהתוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה. שיקולי הדעת של ההנהלה, בעת יישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה וההנחות העיקריות ששימשו בהערכות הכרוכות באי ודאות, הינם עקביים עם אלו ששימשו בדוחות הכספיים השנתיים.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים
ליום 31 במרץ 2016
(בלתי מבוקר)

4. שינויים במדד המחירים לצרכן ובשערי מט"ח -

שער החליפין של דולר ארה"ב	מדד המחירים לצרכן "ידוע"	מדד המחירים לצרכן "בגין"	
%	%	%	
(3.49)	(0.91)	(1.0)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2016
2.34	(1.60)	(1.30)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2015
0.33	(0.89)	(0.99)	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015

5. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו -

א. ביום 8 במרץ 2016 נחתם הסכם (להלן-"ההסכם") בין החברה לבין ח.ד. מחלבת דשן בע"מ (להלן-"דשן"), לפיו החברה תמכור ותעביר לדשן, כנגד סך של 7 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ (להלן-"התמורה"), את מלוא זכויותיה בחברה לפיתוח מתחם תג"ר (תל-אביב גבעתיים רמת גן) בע"מ (להלן-"תג"ר"), לרבות מניות, זכויות מכוח הלוואת בעלים, זכויות במקרקעין ו/או זכויות על פי הסכם ו/או כלפי צדדי ג'.

התמורה ומועד ההשלמה

1. התמורה תשולם כדלקמן:

- 1.1 ביום חתימת ההסכם סך של 1.5 מיליון ש"ח באמצעות המחאות בנקאיות (כאשר מתוך סכום זה וכחלק מהתמורה 0.775 מיליון ש"ח ישולמו ישירות לריה, מתוקף הסכמות בין הצדדים);
- 1.2 ההמחאות הבנקאיות ישמרו בנאמנות ויועברו לנפרעים רק בחלוף 45 יום מהמועד בה החברה תודיע בכתב במסירה אישית, כנדרש על פי הסכם המייסדים לבעלי המניות בתג"ר על המכר;
- 1.3 חתימת מר אבירם דולינגר על התחייבות שהוא לא יצטרף לעסקה ולא מתנגד לה;
- 1.4 המצאה לבא כוח דשן אישור רישום משכון על המניות החברה בתג"ר אצל רשם המשכונות ואצל רשם החברות;
- 1.5 אישור תג"ר על רישום הערה בדבר המכר בספריה וברשם החברות;
- 1.6 התחייבות ריה כי העסקה לא מפעילה את זכות התמורה הנוספת המפורטת בהסכם המכר המקורי.

2. יתרת התמורה בסך של 5.5 מיליון ש"ח תועבר לחברה כנגד מסירת החזקה בכפוף המצאת אישורים ומסמכים שונים מהחברה לדשן, כמפורט בהרחבה בהסכם. עוד נקבע בהסכם מנגנון להחזקת כספים בנאמנות במקרה שלא כל האישורים והמסמכים ימסרו עד למועד ההשלמה ומסירת החזקה.

3. בכפוף להתקיימות התנאים המתלים המפורטים להלן, השלמת העסקה ומסירת החזקה תתבצע תוך 45 ימים ממועד החתימה על ההסכם.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים
ליום 31 במרץ 2016
(בלתי מבוקר)

5. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו (המשך) –

תנאים מתלים

השלמת העסקה מותנית בהתקיימות תנאים מתלים שונים שעיקריהם כדלקמן:

1. העסקה לא תפעיל חובת תשלום של תמורה נוספת (הנקובה בהסכם המכר המקורי);
2. דשן לא תדרש לרכישות נוספות בתג"ר ו/או את מניות החברה שלא בתנאי ההסכם;
3. לא יוצא צו מניעה לביצוע המכר ו/או לקיום ההסכם;
4. לא נפתחו ו/או ננקטו הליכים משפטיים ו/או מנהליים ו/או שומתיים לרבות הליכי פירוק ו/או כינוס נכסים ו/או עיקול נגד תג"ר ו/או נגד החברה;
5. לא נוצר ו/או נרשם עיקול ו/או שיעבוד על זכויות החברה בתג"ר ו/או על זכויות תג"ר;
6. לא נוצרה מניעה לקיום ההסכם ולהשלמת העברת הזכויות על שם דשן.

הוראות נוספות

1. ההסכם כולל, בין היתר, התחייבות של החברה לשאת בתשלום כל חוב ו/או התחייבות של החברה כלפי תג"ר ו/או כלפי צד ג' ו/או של חוב ו/או התחייבות של החברה לכפי צד ג' שאינו באחריות דשן על פי הגדרת הממכר בהסכם.
2. מס שבח/מכירה/רכוש בגין העסקה, ככל שיחול, ישולם על ידי החברה.
3. מס רכישה בגין העסקה יחול על דשן.
4. ככל שקיים חבות בת תוקף של היטל השבחה בגין תכנית בנין עיר שאושרה עד ליום החתימה על ההסכם החובה לשלם את היטל ההשבחה (אם קיימת חובה כזו) תהיה על החברה. ככל שהחברה תמציא אישור עירייה לטאבו הכולל תשלום או פטור מהיטל השבחה, יראו בכך הצדדים משום קיום חובותיה של החברה כלפי דשן לעניין סעיף זה.

לאחר תאריך הדוח, התקיימו כל התנאים שנקבעו בהסכם והעסקה הושלמה. החלק הראשון של התמורה, סך של 1,500,000 ש"ח (כאשר מתוך סכום זה וכחלק מהתמורה 775,000 ש"ח שולמו ישירות לצד שלישי – ריה), שוחרר ממנגנון הנאמנות והועבר לידי החברה. יתרת התמורה הועברה לנאמנות, בהתאם להוראות ההסכם, עד להשלמת מסירת מלוא האישורים והמסמכים הדרושים.

- ב.** בחודש מרץ 2016 חברת CD'X התקשרה עם צד ג' בהסכם השקעה לפיו צד ג' ישקיע ב-CD'X 1.25 מיליון דולר ארה"ב (לפי שווי של כ-21 מיליון דולר ארה"ב לפני הכסף) כנגד הקצאה של מניות בכורה של CD'X. החברה לא השתתפה בהשקעה.
- בחודש מאי 2016 הושלמה העסקה. בעקבות השלמת העסקה, החזקות החברה ב-CD'X תעמדנה על כ-8.5% בדילול מלא.

- ג.** בהמשך לאמור בביאור 18.ב'. לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2015, בדבר התקשרות עם צד ג' שאינו קשור לחברה (להלן: "השואל") בהסכם להשאלת 100,000 מניות רגילות של א. ליבנטל אחזקות בע"מ (להלן: "מניות ההשאלה") והענקת אופציה לשואל לרכוש מהחברה את מניות ההשאלה (להלן: "ההסכם"), החברה מעדכנת שביום 14 באפריל 2016 הודיע השואל על מימוש האופציה לרכישת מלוא מניות ההשאלה תמורת סך כולל של כ-766 אלפי ש"ח. יתרת אחזקות החברה במניות ליבנטל שלאחר מימוש האופציה עומדת על כ-6.63%.

- ד.** בהמשך לאמור בביאור 18.ג'. לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2015, ביום 2 במאי 2016 הוצאה לחברה שומת תשומות על ידי מע"מ גוש דן לתקופה שבין יוני 2011 לדצמבר 2015 בסך כולל של 1,003 אלפי ש"ח בתוספת ריבית והצמדה.
- למיטב ידיעת החברה טענת מע"מ מעוגנת בראיה שמרבית פעילותה של החברה הינה אחזקות בחברות בנות וכלולות, ולפיכך עיקר התשומות לא משמשות בייצור עסקאות חייבות בע"מ.
- החברה ביצעה הפרשה אשר להערכתה מתאימה לחשיפה המקסימלית הקיימת מול מע"מ.
- החברה בוחנת את תגובתה ביחד עם יועציה המשפטיים.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים
ליום 31 במרץ 2016
(בלתי מבוקר)

5. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו (המשך) –

ה. בחודש מאי 2016 חברת CD'X אשר החזקות החברה בה עומדות על כ-8.5% בדילול מלא (ראה ביאור 5.ב. לעיל), עדכנה את החברה בתוצאות ביניים אשר התקבלו בהתאם לפרוטוקול הניסוי הקליני המתבצע למוצר לאבחון מוקדם של סרטן הערמונית IsoPSA (להלן- "המוצר הרפואי").

המוצר הרפואי אשר פותח על ידי CD'X מאפשר לאתר ולהעריך שינויים במבנה החלבון באמצעות בדיקת דם פשוטה שתאפשר מציאת מטופלים עם פוטנציאל לחלות בסרטן אגרסיבי וזאת לצורך ביצוע ביופסיה, כך שניתן יהיה להקדים טיפול ולהגדיל משמעותית את סיכויי הצלחתו.

בהתאם לתוצאות הביניים, המוצר הרפואי הצליח להשיג תוצאות יעילות וסגוליות עדיפות על פני הבדיקה הסטנדרטית בשוק.

הניסוי הקליני כלל 6 מרכזים רפואיים ו-132 מטופלים, נכון למועד פרסום תוצאות הביניים, ונבדקה בו היכולת של המוצר הרפואי להבחין בין מטופלים עם רמת סיכון שונה, בשלבים מתקדמים של סרטן (Gleason 7) או בשלבי מחלה נמוכים (Gleason 6) או מטופלים שכלל לא נמצאים בשלבי מחלה.

בית החולים קליבלנד קליניק (בעל מניות מוביל ב- CD'X) הציג את תוצאות הביניים בוועידה השנתית של ארגון האורולוגים האמריקאי ומסר כי המוצר הרפואי מזהה בהצלחה שינויים מולקולריים באנטיגן ספציפי של בלוטת הערמונית (PSA) ברמת דיוק גבוהה מהבדיקות הקיימות כיום בשוק.

רמת ההבחנה (מובהקות) של המוצר הרפואי, שנמדד באמצעות טכניקה סטטיסטית סטנדרטית, הינו AUC 0.85. בהתאם למידע שנמסר לחברה, ערך זה הינו הערך הגבוה ביותר שהתקבל עד כה בשוק, מהבדיקות שדווחו.

הניסוי נמשך במספר רב של קליניקות, הן בארה"ב והן מחוצה לה, ולו מספר אינדיקציות רפואיות שעתידות להיבחן בשלבים הבאים של הניסוי.

המידע לעיל, לרבות הערכות החברה בדבר המשך הניסוי והשימוש האפשרי במוצר הרפואי, מהווה מידע צופה פני עתיד. החברה אינה יכולה להבטיח, כי תוצאות מסוימות הצפויות ו/או נחזות על ידה בקשר לניסויים של CD'X אכן יתרחשו ובאיזו מידה.

6. מכשירים פיננסיים -

שווי הוגן בהשוואה לערך בספרים -
 הערך בספרים של נכסים והתחייבויות פיננסיים מסוימים לרבות מזומנים ושווי מזומנים, חייבים ויתרות חובה, ספקים ונותני שירותים, זכאים ויתרות זכות והלוואה מאחרים תואם או קרוב לשווי ההוגן שלהם. השווי ההוגן של יתר הנכסים הפיננסיים והערכים בספרים המוצגים בדוח על המצב הכספי, הינם כדלקמן:

שווי הוגן			ערך בספרים		
ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ		ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
2015	2015	2016	2015	2015	2016
מבוקר	בלתי מבוקר		מבוקר	בלתי מבוקר	
אלפי ש"ח					

נכסים פיננסיים

12,936	6,244	6,704	26,136	6,626	6,782
12,936	6,244	6,704	26,136	6,626	6,782

הלוואות וחייבים

הצהרת מנהל כללי **הצהרת מנהלים**

אני, מר אלי ארד, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח הרבעוני של מרחביה השקעות ואחזקות בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2016 (להלן: "הדוחות").
- (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.
- (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.
- (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, הגילוי והבקרה עליהם.

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

29 במאי 2016

אלי ארד, מנכ"ל

הצהרת מנהלים
הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, מר אפרים גרליץ, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של מרחביה השקעות ואחזקות בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2016 (להלן: "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים").
 - (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 בהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
 - (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.
 - (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, הגילוי ובבקרה עליהם.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

29 במאי 2016

אפרים גרליץ, דירקטור