

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ

דוח רבעוני לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2016

שם : מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ

מספר ברשם החברות : 520036724

כתובת : כנרת 5, בני ברק

טלפון : 03-5788770

פקסימיליה : 077-4701479

תאריך המאזן : 30 בספטמבר 2016

תאריך הדוח : 30 בנובמבר 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 30 בספטמבר 2016

בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 (להלן: "תקנות ניירות ערך"), דירקטוריון מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ (להלן: "החברה") מתכבד בזאת להגיש את דוח הדירקטוריון לתקופה שהשתיימה ביום 30 בספטמבר 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 בכ-9% מהונה המונפק והנפרע ומזכויות ההצבעה בדילול מלא ב- Cleveland Diagnostics Inc (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. CD'X 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, כפי שפורסם ביום 31 במרץ 2016 (אסמכתא מס' 2016-01-020769) ובנוגע להשלמת השקעה על ידי צד ג' שלאחריה החזקות החברה ב- CD'X תעמודנה על כ- 8.5% בדילול מלא ראו דיווח מידי מיום 16 במאי 2016 (אסמכתא מס' 2016-01-027114).

החברה השלימה השקעה נוספת בתחום הביומד ומדעי החיים ונכון למועד הדוח החברה מחזיקה בכ-0.65% מהונה המונפק והנפרע בדילול מלא של Juventas Therapeutics, Inc (להלן: "Juventas"), חברה שבסיסה בקליבלנד, אוהיו. Juventas מחזיקה בזכויות המסחור העולמיות ובלעדיות של טכנולוגיה חדשנית לריפוי גנטי באמצעות נשאים לא ויראליים לחידוש רקמות ברפואה הרגרטטיבית במגוון רחב של מחלות. לפרטים נוספים אודות Juventas ועיקרי הסכם ההשקעה ראו דיווח מידי מיום 6.9.2016 (אסמכתא מס' 2016-01-118306).

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, החברה פעלה באמצעות החברה לפיתוח מתחם תג"ר (תל אביב גבעתיים רמת גן) בע"מ

(להלן: "תג"ר") חברה פרטית אשר התאגדה בישראל. החברה החזיקה 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. 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 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). ביום 29 למאי 2016 הושלמה העסקה כאשר סך של 1,500,000 ש"ח שולמו לחברה (כאשר מתוך סכום זה וכחלק מהתמורה 775,000 ש"ח שולמו לצד שלישי – ריה, מתוקף הסכמות בין הצדדים) וחלק מיתרת התמורה (סך של 2,500,000 ש"ח) שוחררו ממנגנון הנאמנות והועברו לידי החברה. יתרת התמורה הועברה לנאמנות, בהתאם להוראות ההסכם, עד להשלמת מסירת מלוא האישורים והמסמכים הדרושים. לאחר תאריך המאזן התקבלו האישורים והמסמכים הדרושים, לפיכך יתרת התמורה בסך כ- 3.5 מיליון ש"ח שנותרה בחשבון הנאמנות הועברה לידי החברה.

2. המצב הכספי

2.1 נכסים שוטפים

הרכוש השוטף הסתכם ליום 30 בספטמבר 2016 בסך של כ- 11,659 אלפי ש"ח, ומורכב ממזומנים ושווי מזומנים בסך של כ- 1,315 אלפי ש"ח, נכס פיננסי בשווי הוגן בסך של כ- 1,806 אלפי ש"ח, פיקדון מוגבל בשימוש 3,506 אלפי ש"ח, חייבים ויתרות חובה בסך של כ- 1,869 אלפי ש"ח והלוואה לאחרים בסך של כ- 3,163 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. הקיטון ביתרת הרכוש השוטף נבע בעיקר מקבלת תמורה ממכירת מניות חברת תג"ר אשר הופקד חלקו בפיקדון מוגבל בשימוש וכן מהסכם למכירת מניות חברת ליבנטל.

2.2 נכסים שאינם שוטפים

יתרת הנכסים שאינם שוטפים של החברה הסתכמה ליום 30 בספטמבר 2016 בסך של כ- 13,791 אלפי ש"ח. היתרה כוללת הלוואות לאחרים בסך כולל של כ- 7,728 אלפי ש"ח, אופציה למניות לפי שווי הוגן בסך 388 אלפי ש"ח, השקעות והלוואות לחברות כלולות בסך של כ- 3,744 אלפי ש"ח, השקעה בחברה אחרת בסך של כ- 1,918 אלפי ש"ח ורכוש קבוע בסך של כ- 13 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 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.

הקיטון בנכסים שאינם שוטפים נבע בעיקר מקיטון בשווי המאזני של השקעות בחברות כלולות וממיון חלק מהלוואה שניתנה לחברת ליבנטל לנכסים שוטפים.

2.3. התחייבויות

התחייבויות החברה ליום 30 בספטמבר 2016 הסתכמו בכ- 7,806 אלפי ש"ח לעומת כ- 11,648 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2015.

ההתחייבויות השוטפות של החברה הסתכמו ליום 30 בספטמבר 2016 לסך של כ- 7,728 אלפי ש"ח. ההתחייבויות השוטפות כוללות ספקים ונותני שירותים בסך כ- 527 אלפי ש"ח, בעל שליטה בסך כ- 2,819 אלפי ש"ח, זכאים ויתרות זכות בסך כ- 1,219 אלפי ש"ח והלוואה מאחרים בסך כ- 3,163 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. הקיטון בהתחייבויות השוטפות נבע בעיקר מהחזר חלקי של הלוואה לבעל שליטה.

ההתחייבויות הלא שוטפות של החברה הסתכמו ליום 30 בספטמבר 2016 לסך של כ- 78 אלפי ש"ח. ההתחייבויות הלא שוטפות כוללת אופציה למניות לפי שווי הוגן בסך כ- 78 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 ממיון הלוואה שניתנה לוולרד גרופ להתחייבויות שוטפות.

2.4. הון עצמי

ההון העצמי של החברה ליום 30 בספטמבר 2016 הסתכם לסך של 17,644 אלפי ש"ח, לעומת כ- 20,322 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2015. הקיטון בהון העצמי נבע בעיקר מהוצאות שוטפות של החברה ובגין הפרשה למע"מ.

3. תוצאות הפעילות לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2016

3.1. הכנסות

הכנסות החברה בתקופת הדוח הסתכמו לסך של כ- 0 אלפי ש"ח לעומת 153 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת הכנסות של כ- 153 אלפי ש"ח בשנת 2015. ההכנסות בתקופה המקבילה אשתקד ובשנת 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- 1,762 אלפי ש"ח לעומת כ- 2,724 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- 177 אלפי ש"ח, משירותים מקצועיים בסך של כ- 344 אלפי ש"ח, מדמי ניהול ליו"ר החברה בסך 151 אלפי ש"ח, מתשלום מבוסס מניות ליו"ר ומנכ"ל החברה בסך 582 אלפי ש"ח, משכר עבודה ונלוות למנכ"ל בסך של כ- 205 אלפי ש"ח, מהוצאות מסים ואגרות בסך של כ- 59 אלפי ש"ח, משכר דירקטורים בסך של כ- 90 אלפי ש"ח והוצאות אחרות בסך של כ- 154 אלפי ש"ח.

עיקר הוצאות הנהלה וכלליות בתקופה המקבילה אשתקד נבעו משירותים משפטיים בסך של כ- 346 אלפי ש"ח, משירותים מקצועיים בסך של כ- 451 אלפי ש"ח, מדמי ניהול ליו"ר החברה בסך 256 אלפי ש"ח, מתשלום מבוסס מניות ליו"ר ומנכ"ל החברה בסך 1,098 אלפי ש"ח, משכר עבודה ונלוות למנכ"ל בסך של כ- 207 אלפי ש"ח, מהוצאות מסים ואגרות בסך של כ- 63 אלפי ש"ח, משכר דירקטורים בסך של כ- 178 אלפי ש"ח והוצאות אחרות בסך של כ- 125 אלפי ש"ח.

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

הכנסות אחרות בתקופת הדוח הסתכמו בסך של של כ- 1,082 אלפי ש"ח לעומת הוצאות של כ- 3,937 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 מהקטנת ההפרשה לירידת ערך חוב של טרקס בגין מכירת גונתר אנרגית רוח בע"מ שבוצעה בתקופה אשתקד.

הוצאות המימון נטו בתקופת הדוח הסתכמו בכ- 2,127 אלפי ש"ח לעומת הכנסות מימון נטו בסך של כ- 417 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת הכנסות מימון נטו של כ- 461 אלפי ש"ח בשנת 2015. הגידול בהוצאות המימון בתקופת הדוח ביחס לשנה המקבילה אשתקד נובעת ממימוש המניות של חברת ליבנטל שמחזיקה החברה.

3.3 הפסד תפעולי

בתקופת הדוח הסתכם ההפסד התפעולי בכ- 680 אלפי ש"ח לעומת הפסד תפעולי של כ- 6,508 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- 309 אלפי ש"ח לעומת הפסד של כ- 1,891 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-3 אלפי ש"ח והפסד מחברת CD'X בסך כ- 306 אלפי ש"ח.

3.5 נזילות ומקורות מימון

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

עיקר מקורותיה הכספיים של החברה בתקופת הדוח נבעו ממכירת חברת תג"ר, ממכירת מניות חברת ליבנטל ומקבלת דיבידנד על סך של כ-1,940 אלפי ש"ח מחברת חיות טוביאס.

לתקופת הדוח מסווגות רוב התחייבויות החברה לזמן קצר. יתרת התחייבויות אלו מסתכמות בסך 7,728 אלפי ש"ח. כמו כן, קיימת התחייבות לטווח ארוך בסך 78 אלפי ש"ח.

3.6 מזומנים מפעילות שוטפת

מזומנים ששימשו לפעילות שוטפת בתקופת הדוח הסתכמו לכ- 1,199 אלפי ש"ח לעומת מזומנים ששימשו לפעילות שוטפת בסך כ- 882 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- 6,133 אלפי ש"ח בהשוואה למזומנים ששימשו לפעילות השקעה בסך כ- 3,971 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת מזומנים שנבעו

מפעילות השקעה בסך כ- 2,160 אלפי ש"ח בשנת 2015. עיקר הגידול בתקופה לעומת התקופה המקבילה אשתקד נבע ממכירת מניות תג"ר בסך של כ-6,155 אלפי ש"ח, מתמורה ממכירת מניות ליבנטל בסך של כ-2,266 אלפי ש"ח ומקבלת דיבידנד מחברת חיות טוביאס על סך של כ-1,940 אלפי ש"ח.

מזומנים ששימשו לפעילות מימון בתקופת הדוח הסתכמו לכ- 4,600 אלפי ש"ח לעומת מזומנים שנבעו מפעילות מימון בסך 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 שהוחזרה לבעל השליטה שהתקבלה ממנו בתקופה אשתקד.

3.7. הפסד נקי וכולל

הפסד הנקי של החברה בתקופת הדוח הסתכם בכ- 3,116 אלפי ש"ח, לעומת הפסד נקי של כ- 7,982 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת הפסד נקי שהסתכם לסך של 9,506 אלפי ש"ח בשנת 2015. ההפסד שנוצר בתקופה נבע בעיקר מהוצאות שוטפות של החברה ובגין הפרשה למע"מ.

הפסד הכולל של החברה בתקופת הדוח הסתכם בכ- 3,260 אלפי ש"ח, לעומת הפסד הכולל של כ- 8,045 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת הפסד הכולל שהסתכם לסך של 9,590 אלפי ש"ח בשנת 2015.

תמצית דוחות רווח והפסד ליום 30 בספטמבר 2016 (באלפי ש"ח)

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה החודשים שנסתיימו ביום 30 בספטמבר		לתשעה החודשים שנסתיימו ביום 30 בספטמבר		
	2015	2016	2015	2016	
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
153	-	-	153	-	הכנסות מדמי ניהול
(3,528)	(849)	(615)	(2,724)	(1,762)	הוצאות הנהלה וכלליות
(4,276)	102	1,085	(3,937)	1,082	הוצאות אחרות, נטו
(7,651)	(747)	470	(6,508)	(680)	הפסד תפעולי
2,634	290	718	2,151	1,226	הכנסות מימון
(2,173)	(1,322)	(2,347)	(1,734)	(3,353)	הוצאות מימון
461	(1,032)	(1,629)	417	(2,127)	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
(7,190)	(1,779)	(1,159)	(6,091)	(2,807)	הפסד לפני חלקה של החברה ברווחי (בהפסדי) חברות כלולות, נטו
(2,316)	(155)	(36)	(1,891)	(309)	חלקה של החברה ברווחי (הפסדי) חברות כלולות, נטו
(9,506)	(1,934)	(1,195)	(7,982)	(3,116)	הפסד לתקופה רווח (הפסד) כולל אחר :
(84)	154	(88)	(63)	(144)	הפרשי שער בגין תרגום פעילות חוץ
(9,590)	(1,780)	(1,283)	(8,045)	(3,260)	סה"כ הפסד כולל לתקופה
(0.18)	(0.04)	(0.02)	(0.16)	(0.06)	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. אירועים מהותיים בתקופת הדוח

5.1 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 החזיקה בכ- 6.63% ממניות חברת א. ליבנטל אחזקות בע"מ.

5.2 ביום 1.9.2016 החברה התקשרה בהסכם למכירת עד 661,113 מניות (בהתאמה: "המניות הנמכרות" ו-"הסכם מכר") של א. ליבנטל אחזקות בע"מ ("ליבנטל") למר ברוך אופיר ארביב ("הרוכש") אשר הינו בעל השליטה בליבנטל. המניות הנמכרות מהוות כ- 6.63% מהון המניות המונפק והנפרע של ליבנטל. בתמורה למניות הנמכרות, ישלם הרוכש לחברה סך של 5 ש"ח למניה ובגין כל המניות הנמכרות תמורה כוללת בסך 3,305,565 ש"ח ("התמורה"). התמורה והעברת המניות הנמכרות יבוצעו בשני שלבים כדלקמן: סך של 1,500,000 ש"ח שולם לחברה כנגד העברת 300,000 מניות במועד החתימה; וסך של 1,805,565 ש"ח שולם לחברה כנגד העברה של 361,113 מניות עד ליום 30.11.2016 ("מועד התשלום השני"). במקרה שהרוכש לא ישלם את יתרת התמורה עד למועד התשלום השני, מכל סיבה שהיא, הרוכש התחייב לשלם לחברה סך של 300,000 ש"ח נוספים בגין המניות שהועברו במועד החתימה כך שהמחיר למניה יעודכן ויעמוד על 6 ש"ח למניה. לפרטים נוספים אודות הסכם המכר ותנאיו ראו דוח מידי מיום 1 בספטמבר, 2016 (אסמכתא מס' 116245-01-2016).

5.3 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 הגישה השגה על השומה שנקבעה.

5.4 כאמור בסעיף 6.2 לדוח הדירקטוריון שפרסמה החברה ביום 29 במאי 2016, בחודש מאי 2016 הושלמה עסקת לפיה צד ג' השקיע 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. לאחר השלמת העסקה, החזקות החברה ב- CD'X עומדות על כ- 8.5% בדילול מלא.

5.5 בחודש מאי 2016 CD'X, 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.

5.6. בהמשך לאמור בביאור 5.א'. לדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2016, ביום 29 למאי 2016 החברה עדכנה כי הושלמה העסקה בינה לבין ח.ד. מחלבת דשן בע"מ למכירת מלוא הזכויות בחברה לפיתוח מתחם ת.ג.ר (תל-אביב גבעתיים רמת גן) בע"מ. סך של 1.5 מיליון ש"ח שולמו לחברה (כאשר מתוך סכום זה וכחלק מהתמורה 775,000 ש"ח שולמו לצד שלישי – ריה, מתוקף הסכמות בין הצדדים) וחלק מיתרת התמורה (סך של 2,500,000 ש"ח) שוחררו ממנגנון הנאמנות והועברו לידי החברה. יתרת התמורה הועברה לנאמנות, בהתאם להוראות ההסכם, עד להשלמת מסירת מלוא האישורים והמסמכים הדרושים. לאחר תאריך המאזן התקבלו האישורים והמסמכים הדרושים, לפיכך יתרת התמורה בסך כ- 3.5 מיליון ש"ח שנותרה בחשבון הנאמנות הועברה לידי החברה.

5.7. בהמשך לאמור בביאור 18.ה'. לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2015, בדבר הסכם הפרשה בין החברה לחברת טרקס אחזקות בע"מ, עד ליום 5 ליוני 2016 התקבל אצלה תשלום נוסף בסך 1 מיליון ש"ח על חשבון החוב. לאור הערכות החברה ויועציה המשפטיים לגבי יתרת החוב של טרקס, החליטה החברה להכיר ביתרת החוב בתוספת ריבית והצמדה בניכוי יתרת ההפרשה בגין בוררות שמתנהלת בין הצדדים. יתרת החוב נטו ליום 30 בספטמבר 2016 עומדת ע"ס כ- 1,779 אלפי ש"ח. לאחר תקופת הדוח הועבר על ידי טרקס סכום נוסף על סך כ- 390 אלפי ש"ח.

5.8. ביום 5.9.2016 התקשרה החברה בהסכם השקעה מחייב עם Juventas Therapeutics, Inc. ("Juventas") לפיו החברה השקיעה סך של 500,000 דולר ארה"ב ב- Juventas כחלק מסך סיבוב השקעה של כ- 10,000,000 דולר ארה"ב, כנגד הקצאת מניות בכורה שיהוו כ- 0.65% מהונה המונפק ונפרע של Juventas בדילול מלא. Juventas הנה חברה שבסיסה בקליבלנד, אוהיו. Juventas נמצאת בשלבים קליניים מתקדמים לפיתוח פלטפורמה לריפוי גנטי באמצעות נשאים לא ויראליים (non-viral gene therapies) לחידוש רקמות ברפואה הרגנרטיבית במגוון רחב של מחלות. לפרטים נוספים אודות הסכם ההשקעה ראו דוח מידי שפורסם ביום 6 בספטמבר, 2016 (אסמכצא מס' 2016-01-118306).

6. אירועים מהותיים לאחר תאריך המאזן

אין.

7. דיווח בדבר חשיפה לסיכונים שוק

מבחני רגישות בהתאם לשינויים בגורמי השוק הרלוונטיים ליום 30 ביוני 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
282	141	(2,819)	(141)	(282)	הלוואות לזמן קצר מבעל שליטה
(118)	(59)	1,181	59	118	

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%	
(7)	(4)	71	4	7	חייבים ויתרות חובה
(319)	(160)	3,192	160	319	הלוואה לזמן ארוך לאחרים
114	57	(1,143)	(57)	(114)	זכאים ויתרות זכות
316	158	(3,163)	(158)	(316)	הלוואה לזמן קצר מאחרים
104	51	(1,043)	(51)	(104)	

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%	
-	-	112	-	-	מזומנים ושווי מזומנים
(6)	(3)	3,506	3	6	פקדון מוגבל בשימוש
(6)	(3)	3,699	3	6	הלוואה שניתנה לזמן ארוך
(12)	(6)	7,317	6	12	

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%	
4	2	(2,819)	(2)	(4)	בעל שליטה
4	2	(2,819)	(2)	(4)	

ה. רגישות לשינויים בניירות ערך סחירים

רווח (הפסד) מהשינוי			כמוצג בדוח	רווח (הפסד) מהשינוי		
ירידה של	ירידה של	ירידה של		עלייה של	עלייה של	עלייה של
12%	10%	5%		5%	10%	12%
(217)	(181)	(90)	1,806	90	181	217
(217)	(181)	(90)	1,806	90	181	217

מניות

החברה ביצעה מבחני רגישות לגורמי סיכוני השוק העיקריים שיש בהם כדי להשפיע על תוצאות הפעילות או המצב הכספי המדווחים. מבחני הרגישות מציגים את הרווח או ההפסד ו/או השינוי בהון העצמי (לפני מס), עבור כל מכשיר פיננסי בגין משתנה הסיכון הרלבנטי שנבחר עבורו נכון למועד הדיווח. בחינת גורמי הסיכון והנכסים וההתחייבויות 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 30 בספטמבר 2016

<u>סך הכל</u> <u>אלפי ש"ח</u>	<u>רכוש (התחייבויות)</u>		<u>במטבע</u>	<u>הצמדה למדד</u>	
	<u>שאינם</u>	<u>ללא</u>	<u>חוץ או</u>	<u>המחירים</u>	
	<u>פיננסים</u>	<u>הצמדה</u>	<u>צמוד אליו</u>	<u>לצרכן</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>	
					<u>נכסים כספיים</u>
1,315	-	1,315	-	-	מזומנים ושווי מזומנים
1,806	-	1,806	-	-	נכס פיננסי בשווי הוגן
3,506	-	3,506	-	-	פיקדון מוגבל בשימוש
1,869	6	1,792	-	71	חייבים ויתרות חובה
3,163	-	1,698	-	1,465	הלוואות שניתנו לזמן קצר
7,728	-	2,001	4,000	1,727	הלוואות שניתנו לזמן ארוך
388	-	388	-	-	אופציות למניות לפי שווי הוגן
3,744	3,738	6	-	-	השקעות והלוואות לחברות כלולות
1,918	1,918	-	-	-	השקעה בחברה אחרת
13	13	-	-	-	רכוש קבוע, נטו
<u>25,450</u>	<u>5,675</u>	<u>12,512</u>	<u>4,000</u>	<u>3,263</u>	<u>סה"כ נכסים</u>
					<u>התחייבויות כספיות</u>
527	-	527	-	-	ספקים ונותני שירותים
2,819	-	-	2,819	-	בעל שליטה
1,219	-	76	-	1,143	זכאים ויתרות זכות
3,163	-	-	-	3,163	הלוואות לזמן קצר מאחרים
78	-	78	-	-	אופציות למניות לפי שווי הוגן
<u>7,806</u>	<u>-</u>	<u>681</u>	<u>2,819</u>	<u>4,306</u>	<u>סה"כ התחייבויות</u>
<u>17,644</u>	<u>5,675</u>	<u>11,831</u>	<u>1,181</u>	<u>(1,043)</u>	<u>סה"כ יתרה מאזנית, נטו</u>

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ-

מאזן הצמדה ליום 31 בדצמבר 2015

<u>סך הכל</u> <u>אלפי ש"ח</u>	<u>רכוש</u> <u>(התחייבויות)</u>	<u>הצמדה</u>		<u>למדד</u>	
	<u>שאינם</u> <u>פיננסים</u> <u>אלפי ש"ח</u>	<u>ללא</u> <u>הצמדה</u> <u>אלפי ש"ח</u>	<u>במטבע</u> <u>חוץ או</u> <u>צמוד אליו</u> <u>אלפי ש"ח</u>	<u>המחירים</u> <u>לצרכן</u> <u>אלפי ש"ח</u>	
981	-	981	-	-	<u>נכסים כספיים</u> מזומנים ושווי מזומנים
7,008	-	7,008	-	-	נכס פיננסי בשווי הוגן
235	51	13	-	171	חייבים ויתרות חובה
6,180	(13,019)	-	-	19,199	השקעה בנכס פיננסי זמין למכירה
10,762	-	3,567	4,000	3,195	הלוואות לאחריים לזמן ארוך
483	-	483	-	-	אופציות למניות לפי שווי הוגן
6,305	6,131	174	-	-	השקעה והלוואות לחברות כלולות
16	16	-	-	-	רכוש קבוע, נטו
<u>31,970</u>	<u>(6,821)</u>	<u>12,226</u>	<u>4,000</u>	<u>22,565</u>	<u>סה"כ נכסים</u>
586	-	586	-	-	<u>התחייבויות כספיות</u> ספקים ונותני שירותים
6,575	-	-	6,575	-	בעל שליטה
564	-	32	-	532	זכאים ויתרות זכות
2,018	-	-	-	2,018	הלוואה מאחריים לזמן קצר
97	-	97	-	-	אופציות למניות לפי שווי הוגן
1,808	-	-	-	1,808	הלוואה מאחריים לזמן ארוך
<u>11,648</u>	<u>-</u>	<u>715</u>	<u>6,575</u>	<u>4,358</u>	<u>סה"כ התחייבויות</u>
<u>20,322</u>	<u>(6,821)</u>	<u>11,511</u>	<u>(2,575)</u>	<u>18,207</u>	<u>סה"כ יתרה מאזנית, נטו</u>

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 ושמתיקיים בהם האמור בתקנה 3(א) ו-(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 וארז אלראי, ר' דוחות זימון האסיפה מיום 28 באפריל 2014 (אסמכתא מס' 052095-01-2014) ומיום 6 ביולי 2014 (אסמכתא מס' 107070-01-2014) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

טיוטת הדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2016 נמסרה לחברי הדירקטוריון ביום 23 בנובמבר 2016. בישיבת הדירקטוריון שנערכה ביום 30 בנובמבר 2016, נכחו ה"ה רני ליפשיץ, אילן גולדשטיין, אפרים גרליץ, ירון קייזר, ארז אלראי ומיכל אהרן וכן ה"ה אלי ארד מנכ"ל; עו"ד רביב צפרוני ממשד מטרי מאירי ושות', יועציה המשפטיים החיצוניים של החברה; רו"ח הילל שטיינברגר ממשד ברזילי ושות', רואה החשבון המבקר של החברה; ורו"ח רובין מיכאל ממשד רואי החשבון בן שמואל, עורכי הדוחות הכספיים של החברה.¹ לאחר סקירת מנכ"ל החברה ורו"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 30 בספטמבר 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

30 בנובמבר, 2016

¹ מבקר הפנים של החברה הוזמן להשתתף בישיבה.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ

**תמצית דוחות כספיים ביניים
ליום 30 בספטמבר 2016
בלתי מבוקרים**

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
תמצית דוחות כספיים ביניים
ליום 30 בספטמבר 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 -13	ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים

ירושלים, 30 בנובמבר 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 (להלן - "החברה"), הכולל את תמצית הדוח על המצב הכספי ביניים ליום 30 בספטמבר 2016 ואת הדוחות התמציתיים ביניים על ההפסד הכולל, שינויים בהון העצמי ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלו 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 מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומישום 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



ירושלים: הר חוצבים, רח' הרטום 19, 97775. טל. 073-2366200, פקס. 02-6231340. **תל אביב:** מגדל שלום, רח' אחד העם 9, 65251. טל. 03-5176383, פקס. 03-5176392. **חיפה:** טירת הכרמל, רח' האתר 5, 39032. 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 30 בספטמבר		ביאור		
	2015	2016			
מבוקר	בלתי מבוקר				
981	540	1,315		נכסים שוטפים - מזומנים ושווי מזומנים נכס פיננסי בשווי הוגן פקדון מוגבל בשימוש חייבים ויתרות חובה השקעה בחברה כלולה מוחזקת למכירה הלוואה לאחרים	
7,008	7,368	1,806	'ז5		
-	-	3,506			
235	992	1,869			
6,180	6,000	-	'א5		
-	-	3,163			
<u>14,404</u>	<u>14,900</u>	<u>11,659</u>			
10,762	10,747	7,728			נכסים שאינם שוטפים - הלוואות לאחרים אופציה למניות לפי שווי הוגן השקעות והלוואות לחברות כלולות השקעה בחברה אחרת רכוש קבוע, נטו
483	490	388			
6,305	11,939	3,744	'ב5, 'ה5		
-	-	1,918	'ח5		
16	7	13			
<u>17,566</u>	<u>23,183</u>	<u>13,791</u>			
<u><u>31,970</u></u>	<u><u>38,083</u></u>	<u><u>25,450</u></u>		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 30 בספטמבר		
	2015	2016	
מבוקר	בלתי מבוקר		
586	1,023	527	התחייבויות שוטפות -
6,575	10,345	2,819	ספקים ונותני שירותים
564	592	1,219	בעל שליטה
2,018	2,781	3,163	זכאים ויתרות זכות
9,743	14,741	7,728	הלוואה מאחרים
			התחייבויות שאינן שוטפות -
97	98	78	אופציה למניות לפי שווי הוגן
1,808	1,765	-	הלוואה מאחרים
1,905	1,863	78	
			הון עצמי -
20,322	21,479	17,644	
31,970	38,083	25,450	סה"כ 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 30 בנובמבר 2016.

30 בנובמבר 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 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		ביאור
	2015	2016	2015	2016	
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
153	-	-	153	-	הכנסות מדמי ניהול
(3,528)	(849)	(615)	(2,724)	(1,762)	הוצאות הנהלה וכלליות
(4,276)	102	1,085	(3,937)	1,082	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
(7,651)	(747)	470	(6,508)	(680)	רווח (הפסד) תפעולי
2,634	290	718	2,151	1,226	הכנסות מימון
(2,173)	(1,322)	(2,347)	(1,734)	(3,353)	הוצאות מימון
461	(1,032)	(1,629)	417	(2,127)	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
(7,190)	(1,779)	(1,159)	(6,091)	(2,807)	הפסד לפני חלק החברה בהפסדי חברות כלולות, נטו
(2,316)	(155)	(36)	(1,891)	(309)	חלק החברה בהפסדי חברות כלולות, נטו
(9,506)	(1,934)	(1,195)	(7,982)	(3,116)	הפסד לתקופה
(84)	154	(88)	(63)	(144)	רווח (הפסד) כולל אחר:
(9,590)	(1,780)	(1,283)	(8,045)	(3,260)	סכומים אשר מסווגים מחדש לרווח והפסד או יסווגו בעתיד לרווח והפסד הפרשי שער בגין תרגום פעילות חוץ סה"כ הפסד כולל לתקופה
(0.18)	(0.04)	(0.02)	(0.16)	(0.06)	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 אחרות	הון המניות	
						בלתי מבוקר
20,322	(9,187)	(1,298)	(84)	21,268	9,623	יתרה ליום 1 בינואר 2016
(144)	-	-	(144)	-	-	הפסד כולל אחר לתקופה
582	-	-	-	582	-	תשלום מבוסס מניות
(3,116)	(3,116)	-	-	-	-	הפסד לתקופה
<u>17,644</u>	<u>(12,303)</u>	<u>(1,298)</u>	<u>(228)</u>	<u>21,850</u>	<u>9,623</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר 2016
						בלתי מבוקר
28,212	319	(1,298)	-	19,568	9,623	יתרה ליום 1 בינואר 2015
(63)	-	-	(63)	-	-	הפסד כולל אחר לתקופה
1,098	-	-	-	1,098	-	תשלום מבוסס מניות
214	-	-	-	214	-	הטבה הונית מעסקה עם בעל שליטה
(7,982)	(7,982)	-	-	-	-	הפסד לתקופה
<u>21,479</u>	<u>(7,663)</u>	<u>(1,298)</u>	<u>(63)</u>	<u>20,880</u>	<u>9,623</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר 2015
						בלתי מבוקר
18,727	(11,108)	(1,298)	(140)	21,650	9,623	יתרה ליום 1 ביולי 2016
(88)	-	-	(88)	-	-	הפסד כולל אחר לתקופה
200	-	-	-	200	-	תשלום מבוסס מניות
(1,195)	(1,195)	-	-	-	-	הפסד לתקופה
<u>17,644</u>	<u>(12,303)</u>	<u>(1,298)</u>	<u>(228)</u>	<u>21,850</u>	<u>9,623</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר 2016
						בלתי מבוקר
22,895	(5,729)	(1,298)	(217)	20,516	9,623	יתרה ליום 1 ביולי 2015
154	-	-	154	-	-	הפסד כולל אחר לתקופה
364	-	-	-	364	-	תשלום מבוסס מניות
(1,934)	(1,934)	-	-	-	-	הפסד לתקופה
<u>21,479</u>	<u>(7,663)</u>	<u>(1,298)</u>	<u>(63)</u>	<u>20,880</u>	<u>9,623</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר 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
<u>20,322</u>	<u>(9,187)</u>	<u>(1,298)</u>	<u>(84)</u>	<u>21,268</u>	<u>9,623</u>	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 2015	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2015	2016	2015	2016	
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
(9,506)	(1,934)	(1,195)	(7,982)	(3,116)	תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת - הפסד לתקופה
התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים לפעילות שוטפת:					
התאמות לסעיפי רווח והפסד:					
2,316	155	36	1,891	309	חלק החברה בהפסדי חברות כלולות נטו
3	1	2	1	5	פחת
1,486	364	200	1,098	582	תשלום מבוסס מניות
(454)	(363)	(718)	(393)	(915)	הפרשי הצמדה וריבית שנצברו בגין הלוואות שניתנו
(2,142)	(623)	2	(1,609)	(290)	הפרשי הצמדה וריבית שנצברו בגין הלוואות לחברות כלולות
665	440	97	592	181	ריבית, הפרשי שער והפרשי הצמדה שנצברו בגין הלוואות שהתקבלו מבעל שליטה ואחרים
753	764	(105)	746	95	הפסד (רווח) מהתאמת שווי הוגן של אופציה שהתקבלה
(150)	(153)	21	(149)	(19)	הפסד (רווח) מהתאמת שווי הוגן של אופציה שניתנה
527	966	2,229	167	2,937	הפסד ממכירת ומהתאמת שווי הוגן של נכס פיננסי
1,722	584	-	1,493	315	ירידת ערך בהשקעה בחברה כלולה מוחזקת למכירה
2,088	(1,000)	(1,012)	2,088	(2,012)	ירידת (עלית) ערך חוב של חייבים שונים
315	307	(131)	274	(12)	ירידת (עלית) ערך הלוואה שניתנה
(2,377)	(492)	(574)	(1,783)	(1,940)	
שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:					
51	10	-	94	145	ירידה בחייבים ויתרות חובה
(178)	-	-	(152)	-	גידול בחוב חברה כלולה
495	489	(852)	959	596	עליה (ירידה) בספקים וזכאים ויתרות זכות
368	499	(852)	901	741	
(2,009)	7	(1,426)	(882)	(1,199)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה -					
(3,986)	-	-	(3,986)	-	השקעה בחברה כלולה
-	-	(1,918)	-	(1,918)	השקעה בחברה אחרת
-	-	1,940	-	1,940	דיבידנדים שהתקבלו מחברה כלולה
5,145	80	60	(192)	171	גבייה (מתן) הלוואה מחברה כלולה
1,000	200	-	200	1,000	גביית חוב מחייבים שונים בגין מימוש חברת בת
-	-	(6)	-	(3,506)	שינוי בפיקדון מוגבל בשימוש
-	-	1,500	-	2,266	תמורה ממכירת ניירות ערך סחירים
-	-	-	-	6,155	תקבולים ממכירת חברה כלולה
18	9	27	13	27	גביית הלוואה שניתנה
(17)	-	-	(6)	(2)	רכישת רכוש קבוע
2,160	289	1,603	(3,971)	6,133	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 2015	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2015	2016	2015	2016
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	
186	-	(3,888)	3,986	(3,888)
(763)	-	(616)	-	(712)
(577)	-	(4,504)	3,986	(4,600)
(426)	296	(4,327)	(867)	334
1,407	244	5,642	1,407	981
981	540	1,315	540	1,315
228	9	-	13	4
18	-	-	228	-

תזרימי מזומנים לפעילות מימון -
 קבלת (פירעון) הלוואה מבעל שליטה
 פירעון הלוואה שהתקבלה מאחרים
 מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות)
 מימון
 שינוי במזומנים ושווי מזומנים
 יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
 יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

(א) מידע נוסף על תזרימי המזומנים:

מזומנים שהתקבלו במשך התקופה עבור:
 ריבית

מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור:
 ריבית

הביאורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים
ליום 30 בספטמבר 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 החזקה 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'. במהלך הרבעון השלישי של שנת 2016 השקיעה החברה סך של כ-500 אלפי דולר בחברה נוספת העוסקת בתחום מדעי החיים. ראה ביאור 5'.

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 30 בנובמבר 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 הנהלה, 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 30 בספטמבר 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"	
%	%	%	
(3.69)	-	-	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2016
0.87	(0.2)	(0.59)	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2015
(2.29)	0.40	-	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2016
4.09	0.30	(0.4)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 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 775 אלפי ש"ח ישולמו ישירות לחברה אחרת (להלן-"ריה"), 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 30 בספטמבר 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 כלפי 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 שקיימת חבות בת תוקף של היטל השבחה בגין תכנית בנין עיר שאושרה עד ליום החתימה על ההסכם החובה לשלם את היטל השבחה (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.

בתקופת הדוח, התקיימו כל התנאים שנקבעו בהסכם והעסקה הושלמה. החלק הראשון של התמורה, סך של 1.5 מיליון ש"ח (כאשר מתוך סכום זה וכחלק מהתמורה 775 אלפי ש"ח שולמו ישירות לצד שלישי – ריה) וחלק מיתרת התמורה ע"ס 2.5 מיליון ש"ח, שוחררו ממנגנון הנאמנות והועברו לידי החברה. יתרת התמורה הועברה לנאמנות, בהתאם להוראות ההסכם, עד להשלמת מסירת מלוא האישורים והמסמכים הדרושים. עד למועד פרסום הדוחות הכספיים התקבלו האישורים והמסמכים הדרושים, לפיכך יתרת התמורה בסך כ- 3.5 מיליון ש"ח שנותרה בחשבון הנאמנות עברה לידי החברה.

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 הועברה ל-CD'X התמורה עבור המניות אשר טרם הונפקו למשקיע. לאחר הנפקת המניות, החזקות החברה ב-CD'X תעמודנה 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"), ביום 14 באפריל 2016 הודיע השואל על מימוש האופציה לרכישת מלוא מניות ההשאלה תמורת סך כולל של כ- 766 אלפי ש"ח. ראה ביאור 15'.

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 נשענת על כך שלכאורה מרבית 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 הגישה השגה על השומה שנקבעה.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים
ליום 30 בספטמבר 2016
(בלתי מבוקר)

5. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו (המשך) –

ה. בחודש מאי 2016 חברת CD'X (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.

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.

ו. בהמשך לאמור בביאור 18ה'. לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2015, בדבר הסכם הפשרה בין החברה לחברת טרקס אחזקות בע"מ, עד ליום 5 ליוני 2016 התקבל בחברה תשלום נוסף בסך 1 מיליון ש"ח על חשבון החוב.

לאור הערכות החברה ויועציה המשפטיים לגבי יתרת החוב של טרקס, החליטה החברה להכיר ביתרת החוב בתוספת ריבית והצמדה ובניכוי יתרת ההפרשה בגין בוררות שמתנהלת בין הצדדים. יתרת החוב נטו ליום 30 בספטמבר 2016 עומדת ע"ס כ- 1,779 אלפי ש"ח. לאחר תקופת הדוח הועבר על ידי טרקס סכום נוסף על סך כ-390 אלפי ש"ח.

ז. ביום 1 בספטמבר 2016 נחתם הסכם בין החברה (להלן: "המוכרת") למר ברוך אופיר ארביב (בעל שליטה בחברת א.ליבנטל אחזקות בע"מ (להלן: "ליבנטל")) (להלן: "הרוכש") בו התחייבה המוכרת למכור לרוכש את מניותיה בליבנטל.

עיקרי ההסכם:

המוכרת תמכור לרוכש, בעסקה מחוץ לבורסה 661,113 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע"נ כל אחד של ליבנטל, במחיר של 5 ש"ח למניה, ובתמורה כוללת של 3,305,565 ש"ח. התמורה תשולם בשני תשלומים.

- תשלום ראשון של 1,500,000 ש"ח שיעשה בתמורה להעברה של 300,000 מניות במועד החתימה.
- תשלום שני של 1,805,565 ש"ח, שיעשה בתמורה להעברה של 361,113 המניות הנותרות, שיבוצע על ידי הצדדים עד ליום 30 בנובמבר 2016.

במקרה שהרוכש לא ישלם את יתרת התמורה עד למועד התשלום השני, מכל סיבה שהיא, הרוכש התחייב לשלם למוכרת סך של 300,000 ש"ח נוספים בגין המניות שהועברו במועד החתימה כך שהמחיר למניה יעודכן ויעמוד על 6 ש"ח למניה.

עוד נקבע בהסכם המכר כי הואיל וקיים שעבוד לטובת צד שלישי על 200,000 מניות מתוך המניות הנמכרות ("המניות המשועבדות"), אזי ככל שהחברה לא תצליח, מסיבות שאינן קשורות בה, להסיר את השעבוד עד למועד התשלום השני, הרוכש ירכוש במועד התשלום השני 161,113 מניות בלבד כנגד סך של 805,565 ש"ח.

עוד סוכם בין הצדדים כי אם לאחר מועד התשלום השני, החברה תסיר את השעבוד מהמניות המשועבדות יחולו ההוראות הבאות:

- אם הודעת המוכרת תינתן לרוכש לפני חלוף ששה חודשים ממועד ההסכם, אזי הרוכש ירכוש את המניות האמורות מהמוכרת תוך 45 יום מהמועד בו תומצא לו הודעת המוכרת כאמור, בתמורה למיליון ש"ח.
- אם הודעת החברה תינתן לרוכש אחרי חלוף ששה חודשים ממועד ההסכם, תהיה לרוכש זכות, אך לא חובה, לרכוש מהחברה את המניות, תוך 45 יום מהמועד בו תומצא לו הודעה כנגד תשלום בסך של מיליון ש"ח.

המוכרת מתחייבת לא לבצע כל עסקה במניות מלבד כאמור בהסכם.

החלק הראשון של העסקה הושלם בתקופת הדוח והשעבוד הוסר מהמניות המשועבדות.

המניות הנותרות הוצגו בדוחות הכספיים ביניים אלו, לפי מחיר העסקה שנחתמה.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים
ליום 30 בספטמבר 2016
(בלתי מבוקר)

5. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו (המשך) –

ח. ביום 5 בספטמבר 2016 (לאחר שהתקבל אישור דירקטוריון החברה) החברה התקשרה בהסכם השקעה מחייב עם Juventas Therapeutics, Inc. ("Juventas") לפיו החברה השקיעה סך של 500,000 דולר ארה"ב ב-Juventas, כחלק מסך סיבוב השקעה של כ- 10,000,000 דולר ארה"ב, כנגד הקצאת מניות בכורה שיהוו כ- 0.65% מהונה המפונק והנפרע של Juventas בדילול מלא.

Juventas הנה חברה שבסיסה בקליבלנד, אוהיו. Juventas-הושקעו עד כה כ- 42 מיליון דולר ובין בעלי מניותיה נמצאים משקיעים מובילים בתעשיית הביומד האמריקאית והעולמית.

Juventas נמצאת בשלבים קליניים מתקדמים לפיתוח פלטפורמה לריפוי גנטי באמצעות נשאים לא ויראליים (non-viral gene therapies) לחידוש רקמות ברפואה הרגנרטיבית במגוון רחב של מחלות.

Juventas פיתחה פלטפורמה טכנולוגית חדשנית, לריפוי גנטי באמצעות נשא לא ויראלי המכונה JVS-100. הטכנולוגיה מאפשרת החדרת גנים לתאי מטרה לשם יצור של חלבון טיפולי עבור מחלות בהן הטיפול הקיים אינו נותן מענה. החברה ביצעה עד היום מספר ניסויים קליניים בשלוש התוויות רפואיות ראשונות בכ- 200 חולים, מבלי שאותרו כל תופעות לוואי משמעותיות.

ל-Juventas הסכם רישיון עם קליבלנד קליניק לפיו היא מחזיקה בזכויות מסחור עולמיות ובלעדיות לכל השימושים ב-JVS-100 ולחברה קניין רוחני הכולל 64 בקשות לפטנטים.

ל-Juventas אישור פיתוח במסלול מהיר (Fast Track) מה-FDA למוצר ה-JVS-100 עבור טיפול בשתי מחלות (מחלת העורקים הפריפריאליים ואי ספיקת לב כרונית) וכן חוזה ייצור בבלגיה במסגרתו מיוצר החומר התרופתי של ה-JVS-100 בהיקף נרחב.

הערכות Juventas באשר להשלמת הניסויים, תוצאות הניסויים, קבלת אישורים ו/או היתרים נדרשים, התקשרויות בהסכמים עם צדדים שלישיים ו/או שיתופי פעולה, הן מידע צופה פני עתיד, המבוסס על הערכות שנמסרו לחברה. אין כל וודאות כי מידע זה יתממש, כולו או חלקו.

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 2015	ליום 30 בספטמבר 2016		ליום 31 בדצמבר 2015	ליום 30 בספטמבר 2016	
מבוקר	בלתי מבוקר		מבוקר	בלתי מבוקר	
אלפי ש"ח					

נכסים פיננסיים

12,936	6,555	6,831	26,136	6,747	6,891
<u>12,936</u>	<u>6,555</u>	<u>6,831</u>	<u>26,136</u>	<u>6,747</u>	<u>6,891</u>

הלוואות וחייבים

הצהרת מנהלים
הצהרת מנהל כללי

אני, מר אלי ארד, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח הרבעוני של מרחביה השקעות ואחזקות בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון השלישי 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.

30 בנובמבר 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 השלישי 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.

30 בנובמבר 2016

אפרים גרליץ, דירקטור