

מרחביה אחזקות

והשקעות בע"מ

דוח תקופתי לשנת 2016

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

תאריך הדוח:	28 במרץ 2017
תאריך המאזן:	31 בדצמבר 2016

תוכן עניינים

פרק א' -	תיאור עסקי החברה
פרק ב' -	דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 31 בדצמבר 2016
פרק ג' -	דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2016
פרק ד' -	פרטים נוספים על החברה
פרק ה' -	הצהרות מנהלים
נספח-	הערכת שווי

חלק ראשון: תיאור עסקי החברה

סעיף		עמודים
1	הגדרות	א-4
2	פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה	א-4
3	השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה	א-6
4	חלוקת דיבידנדים	א-6
5	מידע כספי לגבי תחום הפעילות של החברה	א-6
6	סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה	א-6
7	תיאור תחום הפעילות של החברה- השקעה בחברות בתחום הביומד ומדעי החיים	א-8
8	CD'X	א-10
9	עניינים הנוגעים לפעילות החברה בכללותה	א-21

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

1. הגדרות

- 1.1. **“Centers for Medicare & Medicaid Services - CMS”** - הגוף הפדרלי בארה"ב האחראי על רישוי מעבדות קליניות המבצעות בדיקות מעבדה בבני-אדם בארה"ב. רישוי זה מתבצע תחת מערך התקנים וההנחיות הרגולטוריות המכונה CLIA.
- 1.2. **“FDA”** - מנהל המזון והתרופות האמריקאי, גוף ממשלתי הכפוף למשרד הבריאות האמריקאי ומרכז את הפיקוח על מוצרי מזון, תרופות, מוצרי קוסמטיקה, מכשור רפואי ותוצרי דם בארה"ב.
- 1.3. **“Clinical Laboratory Improvement Amendments –CLIA”** - תקינה פדרלית של ארה"ב, המתייחסת לכל בדיקות המעבדה הקליניות הנערכות על בני אדם, למעט ניסויים קליניים ומחקר בסיסי. מטרת אישור ה-CLIA הינה להבטיח את איכות בדיקות המעבדה.
- 1.4. **“Laboratory Developed Test - LDT”** - בדיקת דם שפיתוחה נעשה במעבדה קלינית ומתבצעת לצרכי אבחון ושימוש רפואי בלבד כל עוד היא מתבצעת בלעדית במעבדה אשר פיתחה אותה תחת רגולציה ה-CLIA.
- 1.5. **“Prostate Specific Antigen - PSA”** - בדיקה המזהה חלבון ספציפי לבלוטת הערמונית בדם ויכולה לרמז על פתולוגיה.

2. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

- 2.1. מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ (לשעבר נפקו סטאר בע"מ) ("החברה" או "התאגיד") התאגדה בישראל בשנת 1972 כחברה פרטית מוגבלת במניות. בשנת 1991 הפכה החברה לחברה ציבורית, שמניותיה רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ("הבורסה").
- 2.2. נכון לתקופת הדוח, פועלת החברה, בתחום השקעות בחברות העוסקות בתחום הביומד ומדעי החיים. נכון לתקופת הדוח החברה מחזיקה בכ-8.12% מהונה המונפק והנפרע ומזכויות ההצבעה בדילול מלא ב- Cleveland Diagnostics Inc ("CD'X"), חברה פרטית שבסיסה בקליבלנד, אוהיו. CD'X מחזיקה בזכויות המסחר הבלעדיות של טכנולוגיה ייחודית שעל

בסיסה ניתן לפתח בדיקות לאבחון ומיון מוקדם של מיני סרטן שונים, כאשר נכון לתאריך פרסום הדוח, ההתקדמות הגדולה ביותר מתייחסת לסרטן הערמונית. לפרטים נוספים אודות חברת CD'X ראו סעיף 8 להלן.

בנוסף, נכון למועד זה, פורטפוליו החברה כולל החזקה בכ- 0.65% מהונה המונפק והנפרע בדילול מלא של Juventas Therapeutics, Inc. ("Juventas"), חברה שבסיסה בקליבלנד, אוהיו. Juventas מחזיקה בזכויות המסחור העולמיות ובלעדיות של טכנולוגיה חדשנית לריפוי גנטי באמצעות נשאים לא ויראליים לחידוש רקמות ברפואה הרגנרטיבית במגוון רחב של מחלות. לפרטים נוספים אודות חברת Juventas ר' סעיף 9.5.1 להלן.

2.3. לחברה היתה פעילות בתחום הנדל"ן בעיקר באמצעות החברה לפיתוח מתחם תג"ר (תל אביב גבעתיים רמת גן) בע"מ וחיות-טוביאס פיתוח והשקעות בע"מ ("תג"ר"), "טוביאס" ו"הפעילות הקודמת", בהתאמה). לפרטים אודות התקשרויות וארועים הקשורים לפעילות הקודמת ולהתקשרויות אחרות שאינן קשורות לתחום הפעילות הנוכחית של החברה לרבות הלוואות שהעניקה החברה וטרם נפרעו במלואן נכון למועד דוח זה ויתרת חוב בגין מכירת פעילות גונתר אנרגית רוח בע"מ, ראו ביאורים ג.15. ו-22.א. לדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2016 בפרק ג' לדוח תקופתי זה ("הדוחות הכספיים").

2.4. 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 להשבת 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 ידה מעת לעת. החברה שואפת להמשיך לפעול לבניית תשתית קשרים רחבה תוך חיפוש מתמיד אחר השקעות נוספות ו/או אופציות מימוש השקעה וכן תפעל לגיוון ופיזור השקעות בחברות מטרה לשם יצירת פורטפוליו מגוון ומאוזן עם פוטנציאל להשבה.

חברות המטרה עשויות להיות בשלבים שונים במהלך חייהן העסקיים, החל מחברות אשר עדיין בשלבים ראשוניים של מחקר ופיתוח למוצר אחד וכלה בחברות בתחום הביומד ומדעי החיים בשלבי התפתחות עסקית מתקדמת יותר. דירקטוריון החברה ידון באופן פרטני בנוגע לכל השקעה או רכישה של חברת מטרה, ויבחן את מידת ההתאמה של כל הצעה כאמור למצבה הכספי של החברה ולאסטרטגיה העסקית שלה.

נכון למועד זה, בזכות מערכת קשרים של בעלי השליטה בארה"ב גובש שתוף פעולה אסטרטגי עם זרוע ההשקעות בחדשנות רפואית של המרכז הרפואי האמריקאי Cleveland Clinic ("Cleveland Clinic"). הנהלת החברה נמצאת בקשר שוטף עם מנהלי זרוע החדשנות ב-Cleveland Clinic לאיתור הזדמנויות השקעה חדשות.

מנקודת מבטה של החברה, החברה רואה בחברת פורטפוליו חברה מהותית כאשר שווי השקעת החברה בה מהווה 10% או יותר מסך נכסי החברה, כפי שמוצג בדוח הכספי המאוחד ליום האחרון לתקופת הדיווח שקדמה למועד ביצוע הבחינה. בנוסף החברה בוחנת, מעת לעת, את ההתפתחות ומצב חברות הפורטפוליו שהוגדרו על ידה כמהותיות. בעניין זה בוחנת החברה, בין השאר, את מצב התקדמות המיזם המפותח בחברת הפורטפוליו, מצב הענף בו פועלת חברת הפורטפוליו, מצב עסקיה של חברת הפורטפוליו, עסקאות בניירות הערך של חברת הפורטפוליו, מחירי גיוסי הון המבוצעים על ידי חברת הפורטפוליו, הערכות כלכליות שנעשו, מצב השווקים, כמות המזומנים של חברת הפורטפוליו והערכות הנהלת החברה ביחס ליכולת מימוש השקעת החברה בסכום משמעותי. בנוסף, בוחנת הנהלת החברה את מצב החברות המהותיות בהתאם להתפתחויות ספציפיות בחברות אלו. בעקבות בחינה זו ממליצה הנהלת החברה לדירקטוריון החברה אודות המשך הגדרת חברת פורטפוליו כחברה מהותית.

3. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

- 3.1. למיטב ידיעת החברה, לא בוצעו השקעות בהון החברה בשנתיים האחרונות.
- 3.2. למיטב ידיעת החברה, בשנתיים שקדמו לתאריך דוח זה, לא בוצעו עסקאות מהותיות על ידי בעלי עניין בחברה במניות החברה מחוץ לבורסה, למעט כמפורט להלן: ביום 8.11.2015 מכר אפרים גרליץ, דירקטור בחברה נכון לתאריך פרסום הדוח, 500,000 מניות רגילות בתמורה ל-0.2 ש"ח למניה. בנוסף, סוכם כי הרוכש ישלם למר גרליץ 85% מהרווח הנקי בגין מכירת המניות על ידי הרוכש לצדדים שלישיים (בתקופה שבכל מקרה לא תעלה על 18 חודשים).
- 3.3. לפרטים אודות כתבי אופציה שהוקצו לנאמן עבור מר רני ליפשיץ, יו"ר הדירקטוריון ועבור מר אלי ארד, מנכ"ל החברה, ראו סעיף 21 בפרק ד' להלן.

4. חלוקת דיבידנדים

- 4.1. בשנתיים שקדמו לתאריך המאזן לא חילקה החברה דיבידנדים. לתאריך המאזן, החברה לא אימצה מדיניות חלוקת דיבידנדים.
- 4.2. ליום 31 בדצמבר 2016, לא קיימת יתרת רווחים הניתנים לחלוקה לעניין מבחן הרווח לפי סעיף 302 לחוק החברות.
- 4.3. למיטב ידיעת החברה, לתאריך המאזן, לא חלות על החברה מגבלות על חלוקת דיבידנדים, למעט אלו הקבועות בדין.

5. מידע כספי לגבי תחום הפעילות של החברה

לפרטים אודות התוצאות הכספיות של הפעילות העסקית של החברה, ראו דוח דירקטוריון בפרק ב' לדוח תקופתי זה וכן בדוחות הכספיים.

6. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה

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

לגייס מימון לפעילות שוטפת ולפעילות ארוכת טווח. בהתאם, לאי יציבות כלכלית כאמור, עשויה להיות השפעה על שווי השקעות החברה בחברות פורטפוליו.

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

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

6.4. שינויי מדיניות רגולטורית - שינוי מדיניות אישור המוצרים על ידי רשויות רגולטוריות - פעילות חברות הפורטפוליו מושפעת ממדיניות רשויות הפיקוח במדינות השונות לאישור מוצריהן.

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

המידע שלעיל בדבר הסביבה הכלכלית והגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילות החברה, מתבסס על הערכות ואומדנים סובייקטיביים של החברה, ובהתחשב בניסיון העבר. המידע שפורט לעיל הינו הערכות ובגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך התשכ"ח-1968. הערכות אלו עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שהוערך, כתוצאה מגורמים שונים, לרבות גורמים אשר אינם בשליטת החברה ו/או התממשות אי אילו מגורמי הסיכון הנזכרים בסעיף 9.9 להלן.

7. תיאור תחום הפעילות היחיד של החברה - השקעה בחברות בתחום הביומד ומדעי החיים¹

7.1. מבנה תחום הפעילות

בישראל פועלים גופים שונים העוסקים בהשקעה בחברות בתחום פעילותה של החברה בשלבי פיתוח שונים של החברות ובהיקפים שונים, וביניהם חממות טכנולוגיות המתמחות בהשקעה במיזמים טכנולוגיים בתחילת דרכם, קרנות הון סיכון המשקיעות במיזמים בשלבים שונים, חברות יישום של אוניברסיטאות, משקיעים פרטיים וחברות מבוססות אחרות. לאור ריבוי המתחרים, אין ביכולתה של החברה להעריך את חלקה בתחום, ואולם חלק זה צפוי להיות זעיר ביותר.

7.2. אופי ניהול ההשקעות

החברה תפעל לאתר מיזמים חדשים באמצעות פניה יזומה מצד החברה והן באמצעות הפניות שותפים עסקיים הפועלים בתחום הרפואה בארץ ובעולם. מיזם המגיע לחברה יעבור בדיקת נאותות על ידי הנהלת החברה, הבוחנת מספר היבטים כגון היתכנות, פוטנציאל שוק, פוטנציאל השלמת מוצר, יכולת מימוש, יזמים ובעלי מניות קיימים וכו'. הבדיקות תתבצענה תוך התייעצות עם מומחים, שיחות עם לקוחות פוטנציאליים וסריקת מחקרים גלויים ובתשלום. מיזם שיעבור לשביעות רצונה של החברה את הבדיקות יעלה לדיון בדירקטוריון החברה, שם ייסקרו על ידי הנהלת החברה נתונים עיקריים הנוגעים להשקעה, לרבות הצגת המיזם, תכנית עסקית ותנאי ההשקעה העיקריים כגון שווי המיזם, שיעור ההחזקות במיזם לאחר ההשקעה, זכויות נלוות לניירות הערך ומועד ביצוע ההשקעה. במידה והמיזם יאושר על ידי הדירקטוריון, תתקשר החברה בהסכמים להשקעה בו כנגד הקצאת מניות ו/או רכישת מניות ו/או ניירות ערך המירים ו/או במסגרת מתן הלוואת בעלים.

7.3. שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיות

פעילות חברות פורטפוליו בתחום הביומד ומדעי החיים מושפעת, בין היתר, מצרכים לא פתורים בתחומים האמורים וכן מצרכים מיידיים הנובעים מהתפרצויות של מחלות שונות ברחבי העולם, שכן עיקר התכלית של חברות פורטפוליו היא להתמודד עם מחלות אלו הן על ידי פיתוח תרופות שונות, מערכות לאבחון וגילוי מחלות וכן על ידי פיתוח של מכשורים רפואיים מתאימים, ולהביא לשיפור איכות החיים של החולים. בנוסף, פעילות חברות הפורטפוליו מושפעת מיכולתן להשלים פיתוח מוצרים מפותחים על ידן ולהשלים את הניסויים הקליניים בהצלחה, אם באופן עצמאי, ואם באמצעות שותפים אסטרטגיים, אשר יוכיחו את בטיחותם ויעילותם של המוצרים ויבטיחו את שיווקם. כמו כן, פעילותן של חברות הפורטפוליו העוסקות בתחום תלויה באופן משמעותי בחקיקה ובתקינה בינלאומית.

7.4. שינויים טכנולוגיים שיש בהם לשהפיע על תחום הפעילות

שיפורים והמצאות טכנולוגיות, כגון תופעת ה- "Crowd Funding" אשר מאפשרת גיוס כספי המוני למיזמים שונים באמצעות האינטרנט, עלולים לפגוע באטרקטיביות של החברה כמשקיעה בחברות פורטפוליו. בנוסף, באופן כללי, שינויים טכנולוגיים המובילים לפיתוח שיטות או

¹ יצוין כי, חלק מן הנתונים הנכללים במסגרת חלק א' זה לגבי הפעילות של CD'X ושל Juventas לקוחים מתוך מאמרים, מחקרים, סקרי שוק וכדומה, אשר לא נערכו על-ידי החברה ולא נבדקו על-ידה באופן עצמאי.

מוצרים מתחרים לאלה שיפותחו על ידי חברות פורטפוליו בהם החברה השקיעה, עלולים לפגוע בהשקעות החברה.

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

פעילות השיווק והפצת המוצרים של חברות הפורטפוליו העוסקות בפיתוח מכשור רפואי, כפופה לתקינה ובחינה מחמירה ולקבלת היתרים רגולטורים שונים מצד הרשויות הרלוונטיות כתנאי מקדמי לשיווק מוצריהן במדינות שונות, ולהמשך תוקפם של היתרים כאמור. אי עמידה בדרישות הרגולטוריות השונות עלולה לפגוע באופן מהותי בהמשך תהליך הפיתוח של מוצרי חברות אלה, ו/או ביכולת השיווק וההפצה של מוצרי חברות אלה.

7.6. גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות

7.6.1. חברה המסוגלת לאתר מיזמים חדשים באמצעות פעילותה ובאמצעות שיווק מוצלח מעניק לה יתרון וקדימות על פני משקיעים פוטנציאלים אחרים.

7.6.2. חברה שיצרה באמצעות שיתופי פעולה עם גורמים אסטרטגיים בתחום אפשרות להנות מ- DEAL FLOW איכותי העונה על הקריטריונים להשקעה כפי שהתווה דירקטוריון החברה.

7.6.3. לחברה בעלת יכולות ומערך מסודר של בדיקות והתייעצויות עם מומחים לצורך בחינת כדאיות ההשקעה ואופן הליווי המקצועי של חברות הפורטפוליו, קיים יתרון על פני משקיעים פוטנציאלים אחרים.

7.6.4. איכות ההון האנושי, לרבות בתחומי הניהול, הפיתוח והשיווק. הניסיון והידע של ההון האנושי המרכיב את חברות הפורטפוליו מעניק יתרון בקידום ופיתוח חברות הפורטפוליו והתחומים בהן הן עוסקות.

7.6.5. התחום מאופיין בסיכון גבוה, הטמון באופיים של המוצרים, בחדשנות הטכנולוגית הנמשכת ובחדירתם של המוצרים לשווקים גלובליים, הדורשים מהחברות העוסקות בענף זה השקעת משאבים, התעדכנות ופיתוח תמידיים.

7.6.6. הצלחתה העתידית של החברה בתחום פעילות זה, תלויה, בין השאר, באיכות הטכנולוגיות, בקניין הרוחני, במחירים ותכונותיהם של מוצרי החברות בהן תשקיע החברה במסגרת תחום הפעילות, בהשוואה למוצרים של מתחריהן וביכולתן של החברות בהן תשקיע החברה להחדיר מוצרים חדשים לשוק בתזמון הנכון תוך מתן פתרונות לצרכיהם של לקוחותיה.

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

7.6.8. התחום מאופיין בהשקעות ניכרות, במחקר ובפיתוח מתמשכים, ובכפיפות למערכת רגולטורית ענפה. הפיתוח של מכשור רפואי כרוך באלמנטים רבים של אי ודאות, שכן אין כל ודאות שניסיונותיה של חברה הפועלת בתחום זה להדגים את היעילות, הבטיחות, ויחס העלות-תועלת של המוצרים המפותחים על ידיה יצליחו. לעיתים, האמור מתגלה בשלבים מאוחרים יחסית, לאחר שהחברה השקיעה משאבים ניכרים.

7.6.9. בנוסף, ככל שהרכב השקעות החברה מגוון יותר, כך מצמצמת החברה את הסיכון באובדן נתח גדול של השקעתה ו/או ירידת ערך של תחום פעילות מסויים.

7.7. חסמי כניסה עיקריים של תחום הפעילות

- 7.7.1. חברות פורטפוליו אשר בכוונת החברה להשקיע בהן הן חברות פרטיות אשר אין לחברה שליטה עליהן. עובדה זו מקשה על הסחירות במניות חברות הפורטפוליו ומימוש ההשקעה בהן. ברוב המקרים כפופה מכירת ההחזקות בחברת פורטפוליו לזכות סירוב ראשונה של יתר בעלי המניות בחברת הפורטפוליו. בנוסף, יכולת המימוש מושפעת מהמצב הכלכלי בארץ ובעולם ומהתפתחויות בתחום הטכנולוגי בהן עוסקות חברות הפורטפוליו.
- 7.7.2. לצורך השקעה ותמיכה לאורך זמן בחברה אשר עוסקת בפיתוח טכנולוגיה רפואית דרוש הון משמעותי, זאת בשל העלויות הניכרות הכרוכות בפעילות הפיתוח והמחקר המתמשכת של חברות הפועלות בתחום.
- 7.7.3. הגנת הקניין הרוחני של חברות הפועלות בתחום מהווה מחסום למתחרים המבקשים לעשות שימוש בטכנולוגיות ולפתח מוצרים דומים לאלו שפותחו על-ידי חברות אחרות.
- 7.7.4. שלבי פיתוח ורגולציה ממושכים ויקרים: תהליכי המחקר והפיתוח של חברה העוסקת בפיתוח מכשירים רפואיים, וכן תהליך קבלת האישורים הרגולטוריים הדרושים לשם שיווקם (בעיקר בארה"ב) על-פי רוב נמשכים זמן רב ודורשים הון משמעותי. לפיכך, לכל מתחרה פוטנציאלי יידרשו משאבי זמן וכסף משמעותיים.
- 7.7.5. הצורך בידע ומומחיות בתחום הפעילות מצריכים העסקה של אנשי ניהול ברמה גבוהה בעלי ידע, ניסיון והכשרה מתאימים, ונגישות להזדמנויות השקעה בעלות פוטנציאל לתשואה משמעותית. על כל מתחרה פוטנציאלי להשקיע מאמצים רבים בבניית ידע ומומחיות כאמור או בגיוס מנהלים בעלי מיומנויות כאמור.

8. CD'X

8.1. כללי

- 8.1.1. נכון למועד פרסום הדוח, אחזקתה העיקרית של החברה בתחום מדעי החיים הינה ב- CD'X בה היא מחזיקה בכ-8.12% מהונה המונפק והנפרע ומזכויות ההצבעה בדילול מלא.
- 8.1.2. CD'X הינה חברה הפועלת מקליבלנד שבמדינת אוהיו בארה"ב והיא הוקמה בשנת 2013.
- 8.1.3. למיטב ידיעת החברה, CD'X הינה בעלת רשיון בלעדי למסחר טכנולוגיה ייחודית לבדיקות דיאגנוסטיות לסרטן. טכנולוגיה זאת פותחה בחברת Analiza, Inc, אשר חברה קשורה אליה ADX, LLC ("ADX"), המחזיקה ברישיון בלעדי ביחס לטכנולוגיה זו, העניקה רשיון בלעדי (exclusive sublicense) ל- CD'X להשתמש בטכנולוגיה לצורך דיאגנוסטיקה לסרטן על פי הסכם מיום 18.10.2013 (כפי שתוקן לאחר מכן) ("הסכם הרישיון").
- על בסיס הסכם הרישיון הוקמה חברת CD'X אשר מפתחת וממסחרת קו מוצרים לבדיקות דיאגנוסטיות, מיון ואבחון של סוגי סרטן שונים, המבוססות על ניתוח מבני של חלבון המשמש כסמן ביולוגי לזהוי תאי סרטן. הטכנולוגיה מוגנת במספר פטנטים.

בהתאם להסכם הרשיון שנחתם באוקטובר 2013, CD'X תשלם ל-ADX תמלוגים בסך של 2% מסך מכירות מוצרים והליכים מבוססי הפטנטים של CD'X, על בסיס מדינתי וכן 5% עבור רישיונות משנה או חוזים עם צד שלישי שנחתמו במהלך השנתיים הראשונות להסכם הרשיון; 2.5% עבור חוזים עם צד שלישי שנחתמו במהלך השנתיים שלאחר מכן; 1% עבור חוזים עם צד שלישי שנחתמו לאחר מכן, והכל למעט אם הוחרג אחרת בהסכם הרשיון.

בהסכם הרשיון ובמכתב נלווה לו נקבע כי על CD'X או בעל רישיון משנה מטעמה, לבצע מכירה מסחרית ראשונה של מוצר שיפותח על ידה על בסיס הטכנולוגיה בגינה ניתן הרשיון עד ליום 13.10.2019. אי עמידה בהתחייבות זו מקנה ל-ADX את הזכות לבטל את הסכם הרשיון. מכירה מסחרית כאמור טרם בוצעה.

8.1.4. הפיתוח המוביל והמתקדם ביותר של CD'X הוא בתחום בדיקת סריקה, מיון ואבחון של סרטן הערמונית, שאמורה להיות אמצעי בדיקה מהימן יותר מבדיקת ה-PSA.

8.1.5. בנוסף, CD'X מפתחת מוצרים נוספים המשפרים את ביצועיהם של סמנים ביולוגיים אחרים המשמשים לזיהוי סוגי סרטן אחרים, ובכלל זה סרטן השד וסרטן השחלות, ובדיקות דיאגנוסטיות נוירולוגיות (אלצהיימר). מוצרים אלה נמצאים נכון למועד דו"ח זה בתהליך פיתוח התחלתי (ניסויים להוכחת יכולת - proof of concept).

8.1.6. החברה השקיעה במרץ 2015 ב-CD'X 1 מיליון דולר לפי שווי חברה של כ-10 מיליון דולר לפני הכסף כנגד הקצאת מניות בכורה.

8.1.7. במהלך הרבעון השני של שנת 2016 התקשרה CD'X בהסכם עם משקיע חיצוני לפיו ירכוש המשקיע מניות בכורה של CD'X בתמורה לסך כולל של כ-1.25 מיליון דולר (לפי שווי של כ-21 מיליון דולר ארה"ב ל-CD'X לפני הכסף). על פי הסכם ההשקעה מניות הבכורה יוקצו למשקיע במועד המוקדם מבין (א) לאחר תום שנתיים ממאי 2016, במהלכן לא בוצע גיוס הון נוסף כנגד הקצאת מניות בכורה ("תקופת ההמרה האוטומטית"); או (ב) בקרות אירוע מפעיל ("Trigger Event") (כגון פירוק CD'X או מכירת נכסיה). בתום תקופת ההמרה האוטומטית או במקרה של אירוע מפעיל יוקצו למשקיע מניות הבכורה בתנאי מניות הבכורה הקיימות ב-CD'X. ככל שבמהלך תקופת ההמרה האוטומטית CD'X תתקשר בהסכם גיוס הון כנגד הקצאת מניות בכורה מסוג חדש ולפי שווי חברה שווה או נמוך יותר מסך של 21 מיליון דולר, יוקצו למשקיע מניות בכורה מהסוג החדש תוך התאמת מספר המניות לפי שווי CD'X שיקבע בגיוס ההון החדש (ובמקרה זה עשוי לפחות שיעור ההחזקה של החברה במניות CD'X בדילול מלא מתחת ל-8.12%). ככל שבמהלך תקופת ההמרה האוטומטית CD'X תתקשר בהסכם גיוס הון כנגד הקצאת מניות בכורה מסוג חדש לפי שווי חברה גבוה יותר מסך של 21 מיליון דולר, יוקצו למשקיע מניות בכורה מהסוג החדש ללא התאמת מספר המניות המוקצות.

8.1.8. באוקטובר 2016 התקשרה CD'X בהסכם נוסף עם המשקיע החיצוני בתנאים הנזכרים

לעיל לגיוס סך נוסף של 350 אלפי דולר, שהתקבל על ידי CD'X ביום 23.12.2016.
8.1.9. כמו כן, ביולי 2016 הציעה CD'X לבעלי מניותיה הקיימים אפשרות להשתתף בהשקעה על מנת לשמור על שיעור החזקותיהם בה. מספר בעלי מניות קיימים נענו להצעה זו והתקשרו עם CD'X בסכם השקעה עתידי - Simple Agreement for Future Equity (SAFE) – לפיו התחייבו להשקיע ב- CD'X סך של כ- 689 אלפי דולר באותם תנאים כמו המשקיע החיצוני. החברה לא השתתפה בהשקעה זו.

8.2. סרטן הערמונית ובדיקת PSA

8.2.1. סרטן הערמונית הוא הגידול השכיח ביותר בגברים ושני בסיבות המוות מסרטן אחרי סרטן הריאות. המחלה נדירה מתחת לגיל 50 ושכיחותה עולה עם הגיל. הסיבה להיווצרות המחלה איננה ידועה². איגוד הסרטן האמריקאי מעריך שבשנת 2017 מספר המקרים החדשים בארה"ב של סרטן הערמונית יעמוד על כ- 161,360 וכ- 26,730 ימותו מסרטן הערמונית. כאחד מתוך שבעה גברים יאובחן כחולה בסרטן הערמונית במהלך חייו. כשישה מתוך עשרה גברים יאובחנו לאחר גיל 65³.

8.2.2. מאחר ואין בדרך כלל תסמינים (סימפטומים) מוקדמים של המחלה, האבחון המוקדם מבוסס על בדיקת דם ל- PSA שהוא חומר חלבוני שמפרישה הערמונית ובדיקת אצבע של הערמונית (בדיקה רקטאלית). במקרים של חשד לסרטן בעקבות בדיקות אלה, נערכת ביופסיה - דהיינו, נטילת דגימה מרקמת הערמונית ובחינתה תחת עדשת המיקרוסקופ. בדיקה זו שנעשית באלחוש מקומי ובד"כ ללא כל אשפוז, מאפשרת לקבוע את סוג הסרטן, מידת התפשטותו, ומידת תוקפנותו.
בדיקת הביופסיה עשויה להסב אי נוחות לא מעטה למטופל וכן במקרים מסוימים לגרום לדימום או זיהום.

8.2.3. כיום ישנה דאגה מסוימת בקרב החוקרים בנוגע לאמינות וליעילות בדיקת ה-PSA. מכיוון שיש בה אחוז גבוה של בדיקות שליליות כוזבות (כשליש מסך הבדיקות שתוצאתן שלילית, הינן כוזבות והמטופל חולה בסרטן הערמונית), ובדיקות חיוביות כוזבות (כ-60 אחוז מסך הבדיקות שתוצאתן חיובית, הינן כוזבות והמטופל אינו חולה בסרטן הערמונית). דבר העלול להביא לבדיקות איבחון וטיפול מיותרים, על סמך הבדיקות החיוביות הכוזבות. דאגה נוספת היא אבחון יתר של סרטן ערמונית לא אגרסיבי (indolent), דהיינו כזה שלא צפוי לפגוע באיכות חיי המטופל ולא צפוי לגרום למותו.

8.2.4. שוק היעד הרלוונטי בארה"ב - בדיקת ה-IsoPSA של CD'X מציעה לרופאים מספר חיוויים. החיווי הראשון מסייע לרופאים לברור מטופלים אשר הינם מועמדים לבדיקת ביופסיה של הערמונית. לחיווי זה נתח שוק של כ- 1.7 מיליון בדיקות בשנה (בארה"ב בלבד), בהתבסס על נתוני בדיקות ביופסיה ראשוניות/חוזרות בשנה. החיווי השני מבצע

² <http://www.tasmc.org.il/Operations/Pages/prostate-cancer-treatment.aspx>

³ <https://www.cancer.org/content/dam/CRC/PDF/Public/8793.00.pdf>

מעקב פעיל (active surveillance) אחר מטופלים שחולים בסרטן הערמונית בדרגה נמוכה, ובוחר את התקדמות המחלה. לחיווי זה נתח שוק של כ-1 מיליון בדיקות בשנה, זאת בהתבסס על סטטיסטיקות סרטן הערמונית. החיווי האחרון מהווה תחליף לבדיקת ה-PSA, באמצעות בדיקות שמתבצעות על ידי רופא המשפחה. לחיווי זה נתח שוק של כ-40 מיליון בדיקות בשנה, בהתבסס על מספר בדיקות ה-PSA. שני החיוויים הראשונים עשויים להיות מתומחרים, על סמך סכום השיפוי הביטוחי הקיים כיום לחלק מהמתחרים, בכ-400\$, ולכן נתח השוק הרלוונטי עבורם מוערך בכמיליארד דולר בשנה.

8.2.5. CD'X אינה צופה שינויים במאפייני הלקוחות הפוטנציאליים למוצר שבפיתוחה.

8.2.6. המוצר של CD'X יהווה בדיקה נוספת לאחר בדיקת ה-PSA שהצביעה על ערכים גבוהים (או לדוגמא במקרה של גבר שכבר עבר בעבר ביופסיה בערמונית ונמצא במעקב) ולפני שהמטופל נשלח לבדיקת ביופסיה.

8.3. ענף הבדיקות הדיאגנוסטיות

8.3.1. ענף זה מאופיין בשוק תחרותי הדורש מאמצים שוטפים לפיתוח וחדשנות. התעשייה מאופיינת בטכנולוגיות חדשות ומתקדמות. בנוסף, נדרשת, בין היתר, היכולת לזהות, לפתח, קיטים דיאגנוסטיים בצורה אפקטיבית ולהשלים תהליך רישוי רלוונטי למוצרים אלו. כמו כן, נדרשת היכולת למסחר, לקדם ולשווק מוצרים אלו.

8.3.2. ככלל, בדיקות דיאגנוסטיות כפופות לאישורים רגולטוריים בארה"ב על ידי ה-FDA ורשויות מקבילות במדינות אחרות. אולם, בדיקות דיאגנוסטיות כמו הבדיקה אותה מפתחת CD'X לסרטן הערמונית אינה מחויבת בהליך רגולציה של תרופה או מכשור רפואי של ה-FDA, אלא ניתן להסתפק בהליך רגולטורי אחר כמפורט להלן. על אף כי חלק מהחברות פעלו לקבלת אישורי שיווק מה-FDA כערכות אבחון, חלקן זנחו מודל זה והתמקדו בשיווק ממעבדה מרכזית אחת למרות יכולתן לשווק גם למעבדות אחרות במידה וקבלו אישור FDA לכך.

חלק מהחברות בתחום, מסחרו בארה"ב בהצלחה בדיקות דיאגנוסטיות מבלי לבקש אישור רגולטורי במסלול K510 או PMA ובמקום זאת הן כפופות לאישור CLIA באמצעות המעבדה בה מפותחת הבדיקה. בכוונת CD'X לפעול במסלול זה בשלב הראשון לאישור רגולטורי לבדיקה לסרטן הערמונית.

בשנת 2014 פרסם ה-FDA טיוטת הנחיה⁴, אשר במסגרתה באו לידי ביטוי כוונותיו להעביר בעתיד את הרגולציה לגבי LDT הנמצאת כיום תחת פיקוחו של ה-CLIA לפיקוחו של ה-FDA. למיטב ידיעת החברה, ה-FDA הודיע בינואר 2017⁵ כי הוא לא

⁴ <http://www.fda.gov/downloads/MedicalDevices/DeviceRegulationandGuidance/GuidanceDocuments/UCM4166>

⁵ נייר לדיון מיום 13.1.2017 בנוגע ל-LDT שפורסם על ידי ה-FDA ומופיע בלינק הבא :

יפרסם הנחיות סופיות לגבי פיקוח על בדיקות מעבדה LDT וזאת על מנת לאפשר המשך דיון ציבורי לגבי גישת הפיקוח הנאותה על LDT ולאפשר למחוקק האמריקאי להגיע לפתרון חקיקתי בעניין.

ל-CD'X אין יכולת להעריך את ההשפעה העתידית של שינוי זה, אם וככל שיקרה, עליה והיא ממשיכה לעקוב אחר ההתפתחות בנושא זה.

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

שם המוצר הרפואי שבפיתוח	ההתוויה לה מיועד המוצר הרפואי בפיתוח	שלב הפיתוח של המוצר הרפואי נכון למועד זה	אבני הדרך הצפויות ב-12 החודשים הקרובים	אבן הדרך הקרובה והמועד הצפוי להגעה אליה	אומדן עלות השלמת אבן הדרך הקרובה	גודל שוק היעד הפוטנציאלי (מס' חולים, מטופלים או פרוצדורות) והיקף כספי שנתי של שוק היעד הפוטנציאלי של המוצר הרפואי שבפיתוח נכון למועד זה	הערכת החברה בדבר מועד תחילת שיווק המוצר הרפואי שבפיתוח	הערכת החברה ביחס לנתח שוק צפוי למוצר הרפואי שבפיתוח, בהנחה של קבלת אישור לשיווק ככל שלחברה יש הערכה כאמור
IsoPSA	סריקה, מיון ואבחון של סרטן הערמונית	סיום ניסוי פיילוט שתוצאותיו יפורסמו עד לתום רבעון שני 2017	חתימה על הסכם רישיון עם גוף שיהיה אחראי על אישור ושיווק המוצר כבדיקת מעבדה והפצתו. (ראו ס' 8.6 להלן).	כנ"ל	עלויות השלב הבא יחולו על מקבל הרישיון	ראו סעיף 8.2.4 לעיל	שנת 2018	השוק כולו מוערך בכ- 1.5 מיליארד דולר

כל ההנחות והנתונים המפורטים לעיל, הינם תחזיות, הערכות ואומדנים ומהווים מידע הצופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968, ומבוססים בחלקם על פרסומים שונים, ובחלקם על הערכות החברה או CD'X בדבר התפתחויות ואירועים עתידיים, אשר מועד התרחשותם,

אם בכלל, אינו וודאי ואינו בשליטתה של החברה. הערכות אלו עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שהוערך, כתוצאה מגורמים שונים, וביניהם אי עמידה ביעדי ניסויים ו/או אי עמידה בלוחות זמנים ו/או אי השגת המימון הדרוש לצורך פיתוח המוצרים בשלבי הפיתוח השונים וכן אי השגת אישורים רגולטורים נדרשים, גורמים נוספים אשר אינם בשליטת החברה והתממשות אי אילו מגורמי הסיכון הנזכרים בסעיף 9.9 להלן.

8.5. שיפוי ביטוחי

8.5.1. בארה"ב פועלים תאגידי ביטוח רפואי המעניקים כיסוי ביטוחי לטיפולים רפואיים ופרוצדורות המוצעות לטובת מוטבי פוליסת הביטוח (המטופלים).

8.5.2. השפה הרווחת בקרב המבטחים הרפואיים בארה"ב מבוססת על ספר קודים המתארים את הפרוצדורה הרפואית המבוצעת. קודים אלו מכונים Current Procedural Terminology – CPT. עבור פרוצדורות רפואיות חדשות ניתן לפעול באחת משלושת הדרכים הבאות: (1) שימוש בקוד קיים המתאר פרוצדורה אחרת בעלת מאפיינים דומים (2) פנייה ל-American Medical Association AMA בבקשה להגדרת קוד חדש (3) שימוש בקוד "שונות" (סעיף סל).

8.5.3. אישור החזר הוצאות (reimbursement) ממערכת ביטוחי הבריאות האמריקאית נעשה באופן עיקרי בשני שלבים:

8.5.3.1. ראשית, על המוצר לבסס תמיכה בקרב רופאים. נכון למועד זה, אין קוד רפואי פורמלי להזמנת הבדיקה, ולכן הבדיקה תשווק באופן פרטי במחיר מסוים, תוך הכרה בכך שלא יתקבל החזר הוצאות עבור בדיקות אלה.

8.5.3.2. לאחר תקופה בה תוכח התועלת הקלינית של הבדיקה בשוק, חברה עשויה לבקש קוד חדש עבור הבדיקה, ולנהל משא ומתן על היקף ההחזר הביטוחי- תחילה עם ה-CMS, ולאחר מכן עם מבטחים פרטיים.

למיטב ידיעת החברה, CD'X מתכננת ששלבים אלה יבוצעו על ידי מקבל הרשיון מטעם CD'X שיציע את הבדיקה בשוק. CD'X אינה צפויה להיות מעורבת באופן ישיר במכירה, שיווק או בפעולות החזר הוצאות עבור הבדיקה, והיא עשויה לפעול עם מורשה מטעמה תחת הסכם שיכלול תשלומי בגין השגת אבני דרך ותנאי תמלוגים. למיטב ידיעת החברה, קיים שיפוי ביטוחי עבור בדיקות מתחרות בסך של כ- \$400-500 לבדיקה (בהתאם לקוד CPT, המגדיר שירותים ופרוצדורות רפואיים באופן אחיד). סכומים אלה משמשים כבנצ'מרק עבור הבדיקה של CD'X, מכיוון שהיא כוללת את אותם החיויים כמו הבדיקות המתחרות.

כל ההנחות וההנחות המפורטים לעיל, הינם תחזיות, הערכות ואומדנים ומהווים מידע הצופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968, ומבוססים בחלקם על פרסומים שונים, ובחלקם על הערכות החברה או CD'X בדבר התפתחויות

ואירועים עתידיים, אשר מועד התרחשותם, אם בכלל, אינו וודאי ואינו בשליטתה של החברה. הערכות אלו עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שהוערך, כתוצאה מגורמים שונים, וביניהם אי עמידה ביעדי ניסויים ו/או אי עמידה בלוחות זמנים ו/או אי השגת המימון הדרוש לצורך פיתוח המוצרים בשלבי הפיתוח השונים וכן אי השגת אישורים רגולטורים נדרשים, גורמים נוספים אשר אינם בשליטת החברה והתממשות אי אילו מגורמי הסיכון הנזכרים בסעיף 9.9 להלן.

8.6. שיווק והפצה

8.6.1. בשנה האחרונה CD'X שינתה אסטרטגיה, וכעת היא מתכננת להתקשר עם חברה בעלת יכולת ותשתית שיווקית המתמחה באבחון מחלת הסרטן ואספקת שירותים נלווים בתחום סרטן הערמונית לקהילה הרפואית בארצות הברית. CD'X מתכננת להעניק רשיון בלעדי לשימוש בטכנולוגיה שלה בארה"ב, ולמכור לחברה בעלת רשיון CLIA את ה-IsoPSA. מקבלת הרשיון תפתח את בדיקות ה-LDT ותהיה אחראית לעיבודן במעבדה, לחיוב, מכירה ושיווק. CD'X צפויה לקבל תגמולים ואבני דרך כפי שיוסכם עם אותה חברה.

8.6.2. בכפוף להשלמת המשא ומתן המתקיים כיום וחתירת הסכם הרשיון, יחל תהליך פיתוח בדיקת ה-LDT והליך האישור שלה, שצפויים להימשך עד סוף 2017. השקת המוצר צפויה להתרחש בחציון הראשון של 2018. המידע לעיל מהווה תחזית, הערכה ואומדן ומהווה מידע הצופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968, ומבוסס על הערכות CD'X בדבר התפתחויות ואירועים עתידיים, אשר מועד התרחשותם, אם בכלל, אינו וודאי ואינו בשליטתה של החברה. הערכות אלו עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שהוערך, כתוצאה מגורמים שונים, וביניהם אי השלמת המשא ומתן לכדי הסכם מחייב, אי עמידה ביעדי ניסויים ו/או אי עמידה בלוחות זמנים וכן אי השגת אישורים רגולטורים נדרשים, גורמים נוספים אשר אינם בשליטת החברה והתממשות אי אילו מגורמי הסיכון הנזכרים בסעיף 9.9 להלן.

8.7. לקוחות

בקשר עם האמור בסעיף 8.6 לעיל ביחס לאסטרטגיה של CD'X, המעבדה עימה תתקשר CD'X בהסכם הרשיון, תפתח הליך בדיקה משלה על בסיס המוצר של CD'X ותפיצו לגורמי הרפואה הרלוונטיים. הלקוחות הפוטנציאליים/סופיים של המעבדה ביחס לבדיקה המבוססת על המוצר של CD'X הינם מטופלים הנמצאים בבירור לגבי חשד למחלת סרטן הערמונית בעקבות תוצאת PSA גבוהה, אשר הופנו על ידי הגורמים הרפואיים המקצועיים ובכלל זה הצוות הרפואי במרכזים קליניים, מרפאות מתמחות ובתי חולים.

8.8. תחרות

למיטב ידיעת החברה, מוצרי האבחון שיפורטו להלן, הן של CD'X והן של מתחרותיה, אינם צפויים להחליף בעתיד הקרוב את בדיקת ה-PSA, אלא להוות מוצר משלים לו לצורך קביעה אם

לבצע ביופסיה למטופל.

המוצר הרפואי	IsoPSA	4K SCORE	PCA3	PHI
החברה	CD'X INC	OPKO HEALTH INC	HOLOGIC INC	BECKMAN COULTER
מאפייני המוצר	בדיקת דם במעבדה, מיון ואבחון של סרטן הערמונית.	בדיקת דם במעבדה, מיון ואבחון של סיכון של סרטן ערמונית אגרסיבי (עד דרגה 7 במדד Gleason) באמצעות שימוש באלוגריתם שמשכלל תוצאות של מספר בדיקות של סימנים אינדוקטיביים בדם: Free/Total PSA, Intact PSA, Human ,Kallikrein 2 (hK2) יחד עם מספר גורמים נוספים	בדיקת שתן במעבדה. מיון ואבחון של סרטן הערמונית. (נדרש עיסוי אזור הערמונית לפני מתן השתן) באמצעות בדיקה גנטית	בדיקת דם במעבדה, מיון ואבחון של סיכון של סרטן ערמונית באמצעות שכלול תוצאות של מספר בדיקות של סימנים אינדוקטיביים בדם: total PSA, free PSA, and proPSA
נתח שוק	עדיין לא משווק	בסביבות 75,000 בדיקות ב-2016	לא ידוע	לא ידוע
אישור רגולטורי	CLIA	CLIA	FDA	FDA

ה-IsoPSA של CD'X מתאפיין בביצועים קליניים גבוהים. ביצועיה הקליניים של החברה מצביעים על היכולת למנוע כ- 45% מבדיקות הביופסיה המיותרות (ביופסיות שליליות). נתונים אלה דומים לתוצאות של חברת OPKO למוצר 4KScore. עם זאת תוצאות CD'X התקבלו מבדיקת PSA בודדת, בעוד שמוצר 4KScore מצריך בדיקות של ארבעה סימנים אינדוקטיביים שונים בדם. הביצועים הקליניים של מוצרים אחרים, כגון PHI (Prostate Health Test) ו-PCA3 (Prostate Cancer Gene 3), היו נחותים באופן ניכר בביצועיהם.

המוצר של CD'X מתאפשר בעלות יצור נמוכה יחסית למוצרים המתחרים, המאפשר להשיג מרווח משמעותי גם אם הבדיקה תוצע במחיר נמוך יותר מהמתחרים, כמו גם מספר יתרונות טכניים עבור הרופא והמעבדה מבחינת פשטות, עיבוד ועריכת הבדיקה.

8.9. מחקר ופיתוח

להלן פרטים אודות הניסויים הקליניים שערכת CD'X

שם הניסוי	שלב הפיתוח שבו נכלל הניסוי (ככל שרלוונטי)	האם נפתח IND או IDE בגין הניסוי	מטרת הניסוי הקליני	מס' האתרים בהם יתבצע הניסוי	המדינות בהן יתבצע הניסוי	מספר נבדקים מתוכנן במסגרת הניסוי	מספר נבדקים שהצטרפו לניסוי נכון למועד זה	אופי וסטטוס הניסוי	לוחות הזמנים של הניסוי	אומדן עלות כוללת צפויה של הניסוי	עלות שנצברה ממועד תחילת הניסוי ועד מועד הדוח	תוצאות ביניים ותוצאות סופיות של הניסוי הקליני
פיילוט - אימות קליני למוצר LDT (Clinical validation of LDT (product	אימות קליני למוצר	לא רלוונטי	אימות קליני למוצר	דגמות שהתקבלו מחמישה אתרים בארה"ב	ארה"ב	כ- 260	261	הושלם שלב הפיילוט. כיום התוצאות צפויות במהלך רבעון 2/17.	ניסוי הסתיים. תוצאות צפויות ברבעון השני של 2017. מתנהל כיום מחקר validation פתוח ללא מגבלת זמן ע"י CDX (open ended; בנוסף, בדיקת ה-validation של ה-LDT תבוצע ע"י מי שיקבל רשיון מ-CDX.	\$750,000	\$300,000	תוצאות שלב הפיילוט, שפורסמו במאי 2016, היו ברמת דיוק של AUC 0.85. תוצאות סופיות צפויות להתפרסם במהלך רבעון 2/2017.

בנוסף, CD'X באמצעות חברה לה ניתן רשיון שיווק באפריקה, החלה בעריכת ניסויים קליניים בקניה, שלאחריהם היא עתידה לרשום את המוצר במדינה זו ובמדינות נוספות במזרח אפריקה. השלמת הניסוי צפויה במחצית השנייה של שנת 2017, ותחילת מיסחור המוצר צפויה עד סוף שנת 2017. עלויות הניסוי והרישום הרגולטורי חלות על מקבל רשיון השיווק.

8.10. פטנטים מהותיים רשומים

מספר הפטנט	תיאור הפטנט	הזכויות בפטנט	מועד פקיעה צפוי של הפטנט	מדינות בהן אושר
US8,099,242	SIA with PSA, Ovarian cancer	בבעלות חברת Analiza, Inc. רישיון משנה בלעדי ל-CD'X בכל רחבי העולם לתחום אבחון הסרטן.	6/15/2027	ארה"ב
EP1977254	Spectral biomarkers with SIA	בבעלות חברת Analiza, Inc. רישיון משנה בלעדי ל-CD'X בכל רחבי העולם לתחום אבחון הסרטן.	12/19/2026	האיחוד האירופי
US 8,437,964	Spectral biomarkers with SIA	בבעלות חברת Analiza, Inc. רישיון משנה בלעדי ל-CD'X בכל רחבי העולם לתחום אבחון הסרטן.	12/19/2026	ארה"ב
EP 1444515	Signature biomarkers with SIA	בבעלות חברת Analiza, Inc. רישיון משנה בלעדי ל-CD'X בכל רחבי העולם לתחום אבחון הסרטן.	11/12/2022	האיחוד האירופי
US8,211,174	Signature biomarkers with SIA	בבעלות חברת Analiza, Inc. רישיון משנה בלעדי ל-CD'X בכל רחבי העולם לתחום אבחון הסרטן.	9/9/2031	ארה"ב

8.11. מימון

פעילותה של CD'X ממומנת בעיקר מהשקעות בהון CD'X. נכון לתאריך פרסום הדוח, למיטב ידיעת החברה, מקורות המימון העומדים לרשות CD'X הינם בהיקף מספק על מנת לממן את פעילותה ב- 12 החודשים הקרובים.

8.12. מגבלות ופיקוח

בהמשך לאמור לעיל, בדיקות LDT אינן כפופות להליך אישור פורמלי או לפיקוח מצד גופים רגולטוריים, למעט הצורך ברישוי של המעבדה כמפורט להלן. עם זאת, אישור בדיקת LDT כפוף לנהלים סטנדרטיים בתחום, מחקרים הכוללים מרכיבים אנליטיים (קרי, פעולות מבוססות-מעבדה) וקליניים. אורכו הצפוי של הליך האישור הוא כשישה חודשים מרגע חתימת הסכם רישוי ומסחור סופי בין CD'X לבעלת הרישיון מטעמה. CD'X אינה צופה כי בדיקת IsoPSA תידרש לעבור הליך אישור כלשהו מלבד זה הנדרש מבדיקות LDT במעבדת CLIA.

הליכי רישוי לצורך מתן שירותי מעבדה בארה"ב - למיטב ידיעת החברה, וכן בהסתמך על פרסומים ציבוריים, CMS הינו הגוף הפדרלי בארה"ב האחראי על רישוי כלל המעבדות (למעט מעבדות מחקר) המבצעות בדיקות מעבדה בבני-אדם בארה"ב. רישוי זה מתבצע תחת מערך התקנים וההנחיות הרגולטוריות המכונה CLIA. התקנים וההנחיות כאמור קובעים כללים

וסטנדרטים להפעלה וניהול של בדיקות מעבדה. מערך תקנים והנחיות זה עוסק במגוון הפעולות אשר מעבדה המספקת שירותי בדיקות דם חייבת לעמוד בהם ובכללם: מבנה וציוד ותוכניות שמירה על תקינות הציוד וכיולו באופן שוטף; פרוט האנשים; השכלתם ורישונם המוסמכים לבצע את כלל הפעולות הנדרשות בעת ביצוע בדיקות דם; תוכניות הדרכה ושמירה על כשירות האנשים; קבלת הזמנת בדיקת דם; אימות הפרטים בה, עמידה בחוקי שמירת סודיות הפרט ואימות קיומה של דרישה רפואית לביצוע הבדיקה; אופן נטילת הדם ושינועו למעבדה; תהליך קבלת דגימת הדם על-ידי המעבדה ואישורה לביצוע בדיקה; תהליכי הוולידציה של בדיקת הדם ובכללם מבחני יעילות קלינית, יציבות, דיוק, הדירות וכד'; ביצוע הבדיקה בפועל; ניתוח התוצאות; דיווח התוצאות לגורם הרפואי; שמירה ונגישות לנתונים; שמירה וטיפול בדוגמאות לאחר השלמת ביצוע הבדיקה; בקרת איכות על כלל הפרמטרים המצויינים לעיל, ועוד. לאחר בחינה של בודק מטעם CLIA לרבות מבדק פיזי במעבדה, ועל פי האישורים שניתנו לה, המעבדה רשאית לשווק את בדיקות הדם שפיתחה בהתאם לתביעות (CLAIMS) כפי שבוצעו בניסויי האימות על ידי המעבדה. על אף היות CMS גורם פדרלי, בדיקה והליך הרישוי מתבצע על-ידי גורמי מחלקת בריאות הציבור במדינות השונות. חלק מהמדינות בארה"ב מכירות ברישוי הנעשה על-ידי נציגים של מדינה אחרת בארה"ב וחלקן לא.

8.13. הליכים משפטיים

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

8.14. יעדים ואסטרטגיה של CD'X וצפי לשנה הקרובה

<u>המוצר הרפואי</u>	<u>סטטוס למועד הדוח התקופתי לשנת 2016</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>
IsoPSA סרטן הערמונית	סיום ניסוי פיילוט רב מרכזי בארה"ב	התקשרות בהסכם רישיון עם גוף שיהיה אחראי על השלמת אישור LDT ויהא אחראי על שיווק המוצר	התחלת שיווק
אבחון סרטן השד, סרטן שחלות ואלצהיימר באמצעות בדיקת דם על בסיס טכנולוגיית הליבה של CD'X	תהליך פיתוח לפני proof of concept	המשך מחקר ופיתוח	ניסוי קליני

התחלת שיווק מוצר ה-IsoPSA התאחרה לעומת מועד התכנון המשווער הקודם של החברה (2016) וזאת בין היתר מהסיבות הבאות: האסטרטגיה של CD'X בעבר היתה לסיים את ניסוי הפיילוט (אימות קליני למוצר) ובמקביל ליצור קשר עם מספר מעבדות, ביניהן קליבלנד קליניק, ולהתחיל עימן שיווק במסלול CLIA של הבדיקות. CD'X שינתה את תוכניותיה המקוריות

במהלך תקופת הדוח ולבסוף הוחלט למצוא שותף אסטרטגי שייבחר לפי קריטריונים כגון: גודל, גישה לשוק האורולוגי, בעל מוצרים משלימים בשוק האורולוגי לסרטן. נכון למועד דוח זה, מתנהלים משאים ומתנים עם מספר גורמים פוטנציאליים, בעלי אישור CLIA. הגורם שייבחר לבסוף יהיה אמון על השיווק במסגרת הסכם רשיון עם CD'X. גורם נוסף שהשפיע על העיכוב בשיווק היה התמשכות ארוכה מהמתוכננת של ניסוי הפיילוט בשל גיוס הדגימות/נבדקים. ראש מלקת האורולוגיה בקליבלנד קליניק צפוי לפרסם את תוצאות הניסוי בירחון ייעודי לקהילת האורולוגים האמריקאים בחודשים הקרובים.

המידע שלעיל בדבר היעדים והאסטרטגיה של CD'X והצפי לשנה הקרובה, מתבסס על הערכות ואומדנים סובייקטיביים של החברה או של CD'X. המידע שפורט לעיל הינו בגדר הערכות ובגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך התשכ"ח-1968. הערכות אלו עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שהוערך, כתוצאה מגורמים שונים, לרבות גורמים אשר אינם בשליטת החברה ו/או התממשות אי אילו מגורמי הסיכון הנזכרים בסעיף 9.9 להלן.

9. עניינים הנוגעים לפעילות החברה בכללותה

9.1. הון אנושי

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

9.2. הון חוזר

ליום 31 בדצמבר 2016 לחברה הון חוזר בסך של כ-6,604 אלפי ש"ח לעומת הון חוזר ליום 31 בדצמבר 2015 בסך של כ-4,661 אלפי ש"ח. להלן הרכב ההון החוזר לימים 31 בדצמבר 2016 ו- 2015 באלפי ש"ח:

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2015</u>	<u>2016</u>	
981	6,561	מזומנים ושווי מזומנים
7,008	-	נכסים פיננסיים בשווי הוגן
-	4	פקדון מוגבל בשימוש
235	560	חייבים ויתרות חובה
6,180	-	השקעה בחברה כלולה מוחזקת למכירה
-	6,926	הלוואה לאחרים
(586)	(618)	ספקים ונותני שירותים
(6,575)	(2,923)	בעל שליטה
(564)	(717)	זכאים ויתרות זכות
(2,018)	(3,189)	הלוואה
<u>4,661</u>	<u>6,604</u>	סה"כ הון חוזר

9.3. מימון

9.3.1. כללי

פעילות החברה מומנה בשנים האחרונות בעיקר באמצעות מימוש נכסיה והלוואות מבעל השליטה בחברה ומחלוקת דיבידנדים מטוביאס. לפרטים נוספים בדבר קבלת הלוואות מבעל שליטה – ראו סעיף 9.3.2 להלן, וכן תקנה 22 לפרק ד' להלן.

9.3.2. הלוואות

9.3.2.1. עסקת מסגרת להעמדת הלוואות ע"י בעל שליטה

לפרטים אודות עסקת מסגרת בין החברה לבין בעלי השליטה לשם קבלת הלוואות מאת בעלי השליטה, ר' סעיפים 3 ו-4 לתקנה 22 לפרק ד' להלן. למועד פרסום הדוח יתרת ההלוואות שנטלה החברה בסך הכל מבעל השליטה הינן בסך של כ-8 אלפי דולר.

9.3.2.2. להלן פירוט נתוני הלוואות בהן קשורה החברה מול צדדים אחרים:

צדדים להלוואה	גורם המלווה	קרן (באלפי ש"ח)	ריבית/הצמדה (אלפי ש"ח)	הלוואה לזמן ארוך או קצר	סה"כ (באלפי ש"ח)	מועד פירעון	תנאים
אילן גולדשטיין - החברה	אילן גולדשטיין	999	924	ז"ק	2,923	ר' סעיף 3 לתקנה 22 לפרק ד' להלן.	צמוד לריבית ליבור בתוספת 5% שנתית
ליבנטל - החברה	החברה	3,239	(54)	ז"א	3,185	3/12/17	צמוד למדד+ריבית אפקטיבית במח"מ ל-4 שנים של אג"ח מדינה
ליבנטל - החברה	החברה	3,239	502	ז"א	741	3/12/17	צמודה לפרים בתוספת ריבית שנתית של 3%
אי.טי.אס התמחויות בע"מ - החברה	החברה	4,497	1,842	ז"א	6,338	החייבים אינם עמדו בפרעון. נמצא בהליך משפטי (*)	צמודה לדולר בריבית שנתית של 7.5%
חיות טוביאס - החברה	החברה	9	-	ז"ק	9	2017	לא צמוד נושאת ריבית שנתית 3.05%
החברה - וורלד גרופ	וורלד גרופ	1,991	1,199	ז"א	3,189	15/8/17	צמודה למדד ללא ריבית

(*) לאור האמור לעיל ובהתאם להערכת הנהלת החברה ויועציה המשפטיים, בוצעה הפרשה להעמדת יתרת החוב על סך 4 מיליון ש"ח.

9.3.2.3. שיעורי ריבית ממוצעת להלוואות

להלן פירוט שיעורי הריבית הממוצעת של הלוואות החברה בחלוקה להלוואות לזמן קצר/ארוך לשנים 2015-2016:

2015		2016		סוג הלוואה
חוף בנקאי	בנקאי	חוף בנקאי	בנקאי	

זמן ארוך	-	-	-	7%
זמן קצר	-	5%-7%	-	5%

למועד הדוח לחברה אין מסגרות אשראי.

9.4. מיסוי

לפרטים אודות דיני המס החלים על החברה, שומות מס סגורות והפסדים לצורכי מס ר' באור 19 לדוחות הכספיים.

9.5. השקעות נוספות

9.5.1. Juventas Inc.

9.5.1.1. ביום 5.9.2016 התקשרה החברה בהסכם השקעה מחייב עם 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. לפרטים נוספים אודות הסכם ההשקעה ראו דוח מיידי שפורסם ביום 6 בספטמבר, 2016 (אסמכתא מס' 118306-01-2016).

9.5.1.2. Juventas הנה חברה שבסיסה בקליבלנד, אוהיו. Juventas נמצאת

בשלבם קליניים לפיתוח פלטפורמה לריפוי גנטי באמצעות נשאים לא ויראליים (non-viral gene therapies) לחידוש רקמות ברפואה הרגנרטיבית במגוון מחלות.

ל- Juventas פלטפורמה טכנולוגית חדשנית לריפוי גנטי באמצעות נשא לא ויראלי המכונה JVS-100. הטכנולוגיה מאפשרת החדרת גנים לתאי מטרה לשם ייצור של חלבון טיפולי עבור מחלות ללא מענה רפואי קיים. ל- Juventas הסכם רישיון עם קליבלנד קליניק לפיו היא מחזיקה בזכויות מסחור עולמיות ובלעדיות לכל השימושים ב-JVS-100.

הערכות Juventas באשר להשלמת ניסויים, תוצאות ניסויים, קבלת אישורים ו/או היתרים נדרשים, התקשרויות בהסכמים עם צדדים שלישיים ו/או שיתופי פעולה, הן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוסס על הערכות שנמסרו לחברה נכון למועד דוח תקופתי זה. אין כל וודאות כי מידע זה יתממש, כולו או חלקו.

9.5.1.3. מחלת עורקי הדם ההיקפיים (PAD) הינה בעלת השפעה על שיעורי

התמותה ממחלות לב וכלי דם. אגודת הלב האמריקאית (American Heart Association – AHA) והמכונים הלאומיים לבריאות (National Institutes of Health – NIA), מעריכים כי 8-12 מיליון אמריקאים

חולים במחלה⁶. למיטב ידיעת החברה, עלות המחלה וההוצאות הנלוות לה עומדות בארה"ב על כ- 20 מיליארד דולר בשנה. נכללות בכך בין היתר הוצאות בגין פצעים קשיי ריפוי, שמוערכות ביותר מכ- 3 מיליארד דולר בשנה, טיפול מניעתי וטיפול בפצעים קיימים.

בהתאם למידע שנמסר לחברה, נכון למועד דוח תקופתי זה, לא קיים טיפול תרופתי שאושר ע"י ה-FDA לטיפול באי תפקוד של כלי דם קטנים, כפי שבאים לידי ביטוי כתוצאה מ-PAD בשלב מתקדם. בהתבסס על מחקרים שפורסמו, ב-Juventas מעריכים כי קיימים בין 1.5-2 מיליון חולי PAD בשלב מתקדם בארה"ב שיהוו פוטנציאל שוק לטיפול ב-JVS-100, באם יאושר.

9.5.1.4. להלן פרטים נוספים אודות מוצר Juventas שבפיתוח:

שם המוצר	ההתוויה לה מיועד המוצר	שלב הפיתוח נכון למועד הדו"ח	אבני הדרך הצפויות ב-12 החודשים הקרובים	אבן הדרך הקרובה והמועד הצפוי להגעה אליה	אומדן עלות השלמת אבן הדרך הקרובה	גודל שוק היעד הפוטנציאלי והיקף כספי שנתי של שוק היעד הפוטנציאלי נכון למועד הדו"ח	הערכת התאגיד בדבר מועד תחילת שיווק המוצר	הערכת התאגיד ביחס לאומדן נתח שוק צפוי למוצר, בהנחה של קבלת אישור לשיווק
JVS-100	רפואה רגנרטיבית (תחום) ייצור רקמות פונקציונליות שנועדו לתקן או להחליף רקמות או איברים בעלי תפקוד לקוי או חסר כתוצאה מנזק או מום מולד).	Phase IIB	עיבוד נתונים משלב בניסוי 2	קבלת נתונים משלב בניסוי עד סוף רבעון 3 לשנת 2017	5 מיליון דולר	ר' סעיף 9.5.1.3 לעיל	לא ידוע	לא ידוע

כל ההנחות והנתונים המפורטים לעיל, הינם תחזיות, הערכות ואומדנים ומהווים מידע הצופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968, ומבוססים בחלקם על פרסומים שונים, ובחלקם על הערכות החברה או Juventas בדבר התפתחויות ואירועים עתידיים, אשר

⁶ https://www.nhlbi.nih.gov/health/educational/pad/materials/pad_extfctsht_general.html

מועד התרחשותם, אם בכלל, אינו וודאי ואינו בשליטתה של החברה. הערכות אלו עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שהוערך, כתוצאה מגורמים שונים, וביניהם אי עמידה ביעדי ניסויים ו/או אי עמידה בלוחות זמנים ו/או אי השגת המימון הדרוש לצורך פיתוח המוצרים בשלבי הפיתוח השונים וכן אי השגת אישורים רגולטורים נדרשים, גורמים נוספים אשר אינם בשליטת החברה והתממשות אי אילו מגורמי הסיכון הנזכרים בסעיף 9.9 להלן.

9.5.1.5. פרטים אודות הניסוי הקליני למוצר בפיתוח של Juventas :

שלב הפיתוח בו נכלל הניסוי	האם הניסוי בוצע במסגרת הליך IND או IDE	מטרת הניסוי הקליני	מספר האתרים בהם יתבצע הניסוי	המדינות בהן יתבצע הניסוי	מספר נבדקים מתוכנן במסגרת הניסוי	מספר נבדקים שהצטרפו לניסוי נכון למועד פרסום הדו"ח	אופי וסטטוס הניסוי	לוחות הזמנים של הניסוי	אומדן עלות כוללת צפויה של הניסוי	עלות שנצברה ממועד תחילת הניסוי ועד מועד הדו"ח	תוצאות הניסוי (תוצאות ביניים או תוצאות סופיות)	
STOP-PAD : ניסוי קליני ברגל סכרתית	Phase IIB	IND	מטרה משולבת הכוללת סגירת פצעים וקטיעות הנמדדות לאחר שישה חודשים	20 אתרים בארה"ב	ארה"ב	120	85	בתהליך	נתונים ראשוניים עד Q3 ב-2017, השלמת הניסוי במהלך 2018	15 מיליון דולר	10 מיליון דולר	טרם התקבל

9.5.1.6. המוצר בפיתוח Juventas הינו ראשון מסוגו ונמצא בשלב 2 של ניסוי קליני לרגל סכרתית. לכן, בשלב זה לא ידועה מדיניות מבטחי הבריאות בעניין החזר הוצאות (reimbursement) בגינו.

9.5.1.7. המוצר נמצא במסלול אישור מהיר (fast track) של ה-FDA. הליך זה נועד להקל על פיתוחן של תרופות לטיפול במצבים חמורים ולזרז את בדיקתן בכדי לענות על צרכים רפואיים חסרי מענה. צורך רפואי חסר מענה מוגדר כטיפול במצב רפואי אשר לא קיים טיפול עבורו, או כשיפור של טיפול קיים. החלטת הארגון לאשר תרופה במסלול זה תלויה במספר משתנים, ביניהם הישרדות החולים במחלה הרלוונטית, איכות חייהם ביום-יום, ומידת החומרה של המחלה באם לא תטופל. סכרת נחשבת בעיני הארגון כמחלה חמורה.⁷

9.5.1.8. למיטב ידיעת החברה, נכון למועד זה, לא קיימים מוצרים ביולוגיים מאושרים שמהווים תחרות למוצר שאותו מפתחת Juventas. למיטב ידיעת החברה, נכון למועד זה, שתי חברות מפתחות טיפולים גנטיים שאינם ויראליים לטיפול בסממנים איסכמיים (מצבי הפחתת אספקת

⁷ <https://www.fda.gov/ForPatients/Approvals/Fast/ucm405399.htm>

הדס) : AnGes היפנית ו- Viomed מדרום קוריאנה.

9.5.1.9 קנין רוחני של Juventus :

מספר הפטנט	תיאור הפטנט	תיאור הפטנט בפטנט	הזכויות	מועד פקיעה צפוי של הפטנט	מדינות בהן אושר הפטנט
US Patent 8513007	JVS-100 הרכבת חומר ושימוש	JVS-100 הרכבת חומר ושימוש	הרכבת חומר ושימוש	2030	ארה"ב

9.5.1.10 יעדים וצפי להתפתחות :

המוצר הרפואי	סטאטוס למועד הדו"ח התקופתי לשנת 2016	1 + 2016	2 + 2016
JVS-100	שלב 2 של ניסוי קליני למוצר	השלמת שלב 2 של הניסוי הקליני	גיוס נבדקים לשלב 3 של הניסוי הקליני

המידע שלעיל בדבר היעדים והצפי להתפתחות של Juventus, מתבסס על הערכות ואומדנים סובייקטיביים של החברה או של Juventus. המידע שפורט לעיל הינו בגדר הערכות ובגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך התשכ"ח-1968. הערכות אלו עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שהוערך, כתוצאה מגורמים שונים, לרבות גורמים אשר אינם בשליטת החברה ו/או התממשות אי אילו מגורמי הסיכון הנזכרים בסעיף 9.9 להלן.

9.5.2 קארדיאקסנס בע"מ - לפרטים בדבר התקשרות במזכר הבנות לא מחייב להשקעה בחברת קארדיאקסנס בע"מ ראו דיווח מיידי של החברה מיום 26.3.2017 (מס' אסמכתא 2017-01-024475).

9.6 הסכמים מהותיים

9.6.1 לפירוט אודות התקשרות בהסכם למכירת מניות של א. ליבנטל אחזקות בע"מ, ראו דוח מיידי מיום 1 בספטמבר, 2016 (אסמכתא מס' 2016-01-116245) וכן ביאור א.15. ו-15.ז. לדוחות הכספיים.

9.6.2 לפירוט אודות השלמת עסקה בין החברה לבין ח.ד. מחלבת דשן בע"מ למכירת מלוא הזכויות בחברה לפיתוח מתחם ת.ג.ר (תל-אביב גבעתיים רמת גן) בע"מ, ראו ביאור 15.ד. לדוחות הכספיים.

9.6.3 לפירוט אודות הסכם פשרה בין החברה לבין טרקס אחזקות בע"מ, ראו ביאור א.22. לדוחות הכספיים.

9.6.4 לפרטים אודות הסכם הלוואה שניתנה לחברת ליבנטל, ראו ביאור 8 (2) לדוחות הכספיים.

9.6.5 לפרטים אודות הסכם הלוואה שהתקבלה מחברת וורלד-גרופ, ראו ביאור 14 לדוחות הכספיים.

9.7 הליכים משפטיים

לפרטים אודות הליכים משפטיים, ראו ביאור 15 בדוחות הכספיים.

9.8. יעדים, אסטרטגיה עסקית וצפי להתפתחות בשנה הקרובה

מעבר לאמור בסעיף 2.4 לעיל לגבי החלטת דירקטוריון החברה משנת 2015 לגבי יעדים ואסטרטגיה עסקית לחברה, החברה בוחנת לאתר חברות מטרה בעלות פוטנציאל במטרה להרחיב במהלך שנת 2017 את פורטפוליו חברות המטרה המוחזקות על ידי בתחום הביומד ומדעי החיים.

התיאור לעיל משקף את האסטרטגיה הנוכחית של החברה, אשר עשויה להשתנות מעת לעת, בהתאם להחלטות העסקיות שתתקבלנה בהנהלת ובדירקטוריון החברה. אין ביכולת החברה להעריך נכון למועד פרסום הדוח, את פוטנציאל המימוש של אסטרטגיית החברה הנוכחית, ואת השגת היעדים והאסטרטגיה, או אופן מימוש הפוטנציאל הגלום בהם בפועל, זאת, בשל גורמים שאינם בשליטת החברה, ובין היתר, גורמי הסיכון המתוארים להלן וגורמים רלוונטיים אחרים, כגון אי איתור חברות מטרה, אי איתור משקיעים מתאימים או אופן ההתפתחות בפועל של חברות המטרה או ההשקעה בה. יצוין, כי הערכות אלו, הינן בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך. הערכות אלו מבוססות על תחזיות והערכות החברה, המתבססות על סמך נתוני עבר, כפי שהן נכון למועד פרסום הדוח. בהתאם, ההערכות האמורות עלולות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שנצפה.

9.9. דיון בגורמי סיכון

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

9.9.1. סיכוני מקרו

9.9.1.1. שינויי מדד ושערי חליפין - לחברה הלוואות לזמן ארוך הצמודות למדד ונושאות

ריבית קבועה. לפיכך, לחברה חשיפה כלכלית וחשבונאית לשינויים במדד המחירים לצרכן ולשינויים חריפים בשער החליפין של הדולר.

9.9.1.2. מגמות מקרו כלכליות - למיתון ואי ודאות כלכלית בשוק הישראלי והעולמי

עשויה להיות השפעה לרעה על יכולתה של החברה לגייס הון נוסף העשוי להידרש להרחבת פעילותה.

9.9.2. סיכונים ענפיים

9.9.2.1. סיכון בפעילות בינלאומית – החזקה בחברות חוץ הפועלות בתחום מדעי החיים

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

9.9.2.2. מרכיבי סיכון ואי-ודאות בתחומי הביומד ומדעי החיים – פעילות בתחום מדעי

החיים כרוכה במרכיבי סיכון ואי-וודאות גבוהים ודורשת השקעת זמן ומשאבים ניכרים. אין כל וודאות שחברות העוסקות בתחום מדעי החיים יצליחו בפיתוח מוצריהן, בייצור מוצריהן, או בהשגת האישורים הרגולטוריים הדרושים לצורך שיווק מוצריהן. פעילות המחקר והפיתוח של חברות הפועלות בתחום מדעי החיים, ובייחוד אלו העוסקות בפיתוח מכשור רפואי, אורכת שנים רבות ודורשת כוח אדם איכותי. כל פרויקט לפיתוח מוצר כרוך במורכבות מדעית והנדסית, ומצריך ידע טכנולוגי נרחב לצורך פיתוח המוצר. היעדר של ידע טכנולוגי או עסקי עלול להוביל לעיכוב או כישלון בפיתוח המוצר. כן קיים סיכון כי לאחר השלמת הפיתוח, מתחרה עשוי לפתח מוצר בעל עליונות טכנולוגית ובכך לזכות ביתרון תחרותי. אין כל וודאות כי חברות הפועלות בתחום זה יצליחו לעבור משלבי פיתוח לשלבי ייצור ושיווק, לרבות בניית כושר ייצור בהיקף מסחרי והקמת מערכי שיווק ומכירות. חברות הפורטפוליו כפופות לחקיקה או תקינה שונים בהתאם לתחום פעילותן, ושינוי ברגולציה עשוי להשפיע לרעה על התפתחות עסקיהן של חברות הפורטפוליו.

9.9.3. סיכונים ספציפיים

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

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

9.9.3.3. **כישלון בזיהוי הזדמנויות עסקיות** – כישלון בזיהוי הזדמנויות עסקיות בהתאם לאסטרטגיה שהתווה דירקטוריון החברה, כמפורט בסעיף 2.4 לעיל.

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

9.9.3.5. **צרכי מימון** - המשך פעילות החברה תלוי ביכולתה לגייס הון ו/או להמשיך ולקבל מימון מבעל השליטה ו/או לממש את אחד מנכסיה.

9.9.3.6. **איתנות הלווים** - החברה העמידה הלוואות לצדדים שלישיים כנגד בטוחות שונות. החזר ההלוואות בצירוף הריבית תלויה באיתנות הלווים וטיב הבטוחות אשר הועמדו להבטחת ההלוואות וכן התקדמות התהליכים המשפטיים הננקטים לשם מימוש הבטוחות.

9.9.4. סיכום גורמי הסיכון

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

סוג סיכון	תיאור הסיכון	השפעה נמוכה	השפעה בינונית	השפעה גבוהה
סיכוני מקרו	שינויי מדד ושערי חליפין	X		
	מגמות מקרו כלכליות		X	

	X		סיכון בפעילות בינלאומית	סיכונים ענפיים
X			מרכיבי סיכון ואי-וודאות הביומד ומדעי החיים	
	X		ביקוש למוצרי חברות הפורטפוליו	סיכונים ספציפיים
X			קושי במימוש השקעות	
X			כישלון בזיהוי הזדמנויות עסקיות	
	X		השפעה מוגבלת על ניהול חברות המטרה	
X			צרכי מימון	
	X		איתנות הלווים	

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד
לתקופה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016

בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל – 1970, דירקטוריון מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ (להלן: "החברה") מתכבד בזאת להגיש את דוח הדירקטוריון של החברה לשנים עשר החודשים שנסתיימו ביום 31 בדצמבר 2016 (להלן: "תקופת הדוח"). דוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2016 סוקר את השינויים העיקריים בפעילות החברה והחברות המוחזקות המהותיות שלה בתקופת הדוח. דוח הדירקטוריון הינו חלק בלתי נפרד מהדוח התקופתי על כל חלקיו, ויש לקרוא את הדוח התקופתי כולו כמקשה אחת.

1. כללי

לתיאור עסקי החברה, ראו פרק א' לדוח תקופתי זה. בתקופת הדוח המשיכה החברה ליישם את האסטרטגיה העסקית שהתווה הדירקטוריון כמפורט בהחלטתו מיום 15 ביולי 2015 (ראו סעיף 2.4 בפרק א' לעיל) ובמסגרת זו החברה הגדילה את פורטפוליו האחזקות שלה בחברות מתחום הביומד ומדעי החיים ופעלה לממש אחזקות מתחום פעילותה הקודם (נדל"ן) ולהסדיר התקשרויות שונות מתחום פעילותה הקודם (ראו ביאור 15.ד. לדוחות הכספיים).

2. המצב הכספי

להלן נתונים עיקריים מהדוחות הכספיים של החברה על המצב הכספי, ליום 31.12.2015 וליום 31.12.2016 (באלפי ש"ח):

<u>נכסים</u>	31 בדצמבר 2016 (באלפי ש"ח)	31 בדצמבר 2015 (באלפי ש"ח)	הסבר לשינויים
מזומנים ושווי מזומנים	6,561	981	ראו דוחות על תזרימי המזומנים
נכס פיננסי בשווי הוגן	-	7,008	בתקופת הדוח נמכרו בחוץ לבורסה יתרת המניות
השקעה בחברה כלולה מוחזקת למכירה	-	6,180	בתקופת הדוח נמכרה השקעה בחברה הכלולה
הלוואה לאחרים	6,926	-	מיון הלוואות לזמן קצר מזמן ארוך שניתנה לחברת א. ליבנטל
סה"כ נכסים שוטפים	14,051	14,404	ההון החוזר של החברה ליום 31 בדצמבר, 2016 היה חיובי והסתכם בסך של כ-6,604 אלפי ש"ח לעומת הון חוזר חיובי של כ-4,661 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2015.
הלוואות לאחרים	4,000	10,762	עיקר השינוי נבע ממיון הלוואה לא. ליבנטל מז"א לז"ק
חייבים שונים	829	-	חוב לזמן ארוך של חברת טרקס
השקעות והלוואות לחברות כלולות	3,781	6,305	בתקופת הדוח הוחזרו לחברה הלוואות בסך 169 אלפי ש"ח והתקבלו דיבידנדים בסך 1,941 אלפי ש"ח מחברת חיות-טוביאס
השקעה בחברה אחרת	1,918	-	בתקופת הדוח השקיעה החברה בחברת Juventus
סה"כ נכסים שאינם שוטפים	11,062	17,566	
סה"כ נכסים	25,113	31,970	

התחייבויות	31 בדצמבר 2016 (באלפי ש"ח)	31 בדצמבר 2015 (באלפי ש"ח)	הסבר לשינויים
בעל שליטה	2,923	6,575	בשנת הדוח נפרעה אחת ההלוואות לבעל השליטה בסכום של כ-3.8 מיליון ש"ח
הלוואה מאחרים	3,189	2,018	הגידול נבע ממיון יתרת הלוואה שנתקבלה מוורלד גרופ מזמן ארוך לזמן קצר
סה"כ התחייבויות שוטפות	7,447	9,743	עיקר הקיטון נבע מהחזר הלוואה לבעל שליטה
סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות	104	1,905	עיקר הקיטון נבע ממיון יתרת הלוואה שהתקבלה מוורלד גרופ מזמן ארוך לזמן קצר
סה"כ הון	17,562	20,322	
סה"כ התחייבויות והון	25,113	31,970	

לגבי הון חוזר – ר' סעיף 9.2 לפרק א' לעיל.

3. תוצאות הפעילות לתקופת הדוח

	31 בדצמבר 2016 (באלפי ש"ח)	31 בדצמבר 2015 (באלפי ש"ח)	שינוי ב-%	הסבר לשינויים
הכנסות מדמי ניהול	-	153	(100%)	
הוצאות הנהלה וכלליות	2,684	3,528	(23.92%)	
הכנסות (הוצאות) אחרות	1,601	(4,276)		השינוי נובע בעיקר מגביית חוב מחברת טרקס ומקבלת בטוחות מהם
הכנסות (הוצאות) מימון נטו	(2,059)	461		ההפרש נובע בעיקר מהפסד בגין מימוש מניות ליבנטל
הפסד לאחר מימון	3,142	7,190	(56.3%)	
חלק החברה בהפסדי חברות כלולות, נטו	339	2,316	(85.36%)	ההפרש נובע בעיקר ממכירת תג"ר ועקב כך הפסקת הכללת הפסדי האקוויטי מחברת תג"ר
הפסד לשנה	3,481	9,506	(63.38%)	
הפרשי שער בגין תרגום פעילות חוץ	(57)	(84)	(32.14%)	
סה"כ הפסד כולל לתקופה	3,538	9,590	(63.11%)	

4. נזילות ומקורות מימון

למועד דוח זה, החברה מימנה את פעילותה השוטפת בה ממימוש השקעה בתג"ר, ממכירת מניות של חברת א.ליבנטל, מקבלת דיבידנדים מחברה חיות-טוביאס ומגביית חוב מחברת טרקס. החברות הכלולות מממנות את פעילויותיהן ממקורות עצמיים, מהנפקה הונית וכן מהלוואות לזמן קצר ולזמן ארוך מבנקים.

לתקופת הדוח מסווגות רובן של התחייבויות הקבוצה לזמן קצר. יתרת התחייבויות אלו מסתכמות בסך כ-7,447 אלפי ש"ח וכן קיימות התחייבויות לזמן ארוך בסך של כ-104 אלפי ש"ח.

הסבר לשינויים	31 בדצמבר 2015 (באלפי ש"ח)	31 בדצמבר 2016 (באלפי ש"ח)	
עיקר הקיטון לעומת התקופה המקבילה אשתקד נבע מקיטון בהוצאות משפטיות.	2,009	1,705	תזרימי מזומנים ששימשו לפעילות שוטפת
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-4,069 אלפי ש"ח ומקבלת דיבידנד מחברת חיות טוביאס על סך של כ-1,941 אלפי ש"ח.	2,160	11,886	תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות השקעה
הקיטון במזומנים שנבעו מפעילות מימון בתקופה לעומת התקופה המקבילה אשתקד נבע מהלוואה שהוחזרה לבעל השליטה שהתקבלה ממנו בתקופה אשתקד.	577	4,601	תזרימי מזומנים ששימשו לפעילות מימון

5. אומדנים חשבונאיים קריטיים

באשר לכלל האומדנים החשבונאיים, לרבות האומדנים הקריטיים המשמשים בהכנת הדוחות הכספיים של החברה, ר' ביאור 3 לפרק ג' (הדוחות הכספיים) להלן.

6. גילוי בדבר מבקר פנימי בחברה

6.1. שם מבקר הפנים: דניאל שפירא (להלן בס' זה גם: "מבקר הפנים" או "המבקר פנימי").

6.2. תאריך תחילת כהונה: 1 ביוני 2011.

6.3. הכישורים המכשירים את מבקר הפנים לשמש בתפקידו:

המבקר הפנימי הינו בעל משרד רו"ח המתמחה בביקורת פנים. למשרד ניסיון של כ-24 שנים בביצוע ביקורת פנים בחברות ציבוריות, והוא מתמחה במגוון רחב של תחומי פעילות. כמו כן מבקר הפנים הינו בוגר כלכלה וחשבונאות מאוניברסיטת בר אילן ובעל ניסיון רב שנים בביקורת פנימית.

לפרטים נוספים אודות מבקר הפנים ר' תקנה 26א לפרק ד' שלהלן.

6.4. המבקר עומד בהוראות סעיף 146 (ב) לחוק החברות ובתנאי ס' 3(א) והוראות ס' 8 לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב-1992 (להלן: "חוק הביקורת הפנימית").

6.5. דרך המינוי:

מבקר הפנים מונה על-ידי ועדת הביקורת והדירקטוריון של החברה ביום 31 במאי 2011. לדעת וועדת הביקורת והדירקטוריון, כישורי המבקר הפנימי, כפי שפורטו בס"ק 6.3 לעיל,

מתאימים לביצוע ביקורת פנימית בחברה, לאור גודלה והיקף פעילותה ומורכבותה וכן לאור הסמכויות והחובות המוטלים עליו.

עובר לפרסום דוח זה, בחנה ועדת הביקורת את מערך הביקורת הפנימית של החברה ואת תפקוד מבקר הפנים וציינה כי המבקר הפנימי מבצע את תפקידו בנאמנות ובמקצועיות, זאת, בין היתר, בהתבסס על דוחות הביקורת שהגישו ביחס לשנת 2016 וכן, בין היתר, בהסתמך על סקירת מבקר הפנים. להערכת ועדת הביקורת עומדים לרשותו של מבקר הפנים המשאבים והכלים הנחוצים לו לצורך מילוי תפקידו, בהתחשב בהיקף ומורכבות הפעילות של החברה.

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

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

6.8. בשנת 2016 ביצע המבקר הפנימי, דוח בנושאים: מכירת בית סלע ומכירת בית תג"ר.

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

6.10. בהתאם לסעיף 4(ב) לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב - 1992, הונחה דעתו של דירקטוריון החברה, כי המבקר הפנימי עמד בכל הדרישות שנקבעו בתקנים המקצועיים ובהנחיות בשים לב למקצועיותו, תקופת העסקתו ולהיכרותו עם החברה וכן על סמך דוחות הביקורת שהכין.

6.11. למבקר הפנים, ניתנת גישה חופשית ובלתי אמצעית לכל מערכות המידע של החברה לרבות גישה לנתונים כספיים של החברה לפי סעיף 9 לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב - 1992.

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

מועד הגשת הדוח	מועד הדיון בדוח
1.2.2016	27.3.2016
27.12.2016	14.3.2017

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

6.14. בתקופת הדוח ביצע המבקר הפנימי ביקורת של כ- 70 שעות בגינם שולם למבקר פנים תגמול בסך של כ- 14 אלפי ש"ח. לדעת דירקטוריון החברה, התגמול הוא סביר ואין בו כדי להשפיע על שיקול דעתו של המבקר בבואו לבקר את החברה.

6.15. מבקר הפנים איננו ממלא בחברה תפקיד נוסף על הביקורת הפנימית, ולמיטב ידיעת החברה איננו ממלא מחוץ לחברה תפקיד היוצר או העלול ליצור ניגוד עניינים עם תפקידו כמבקר פנים.

7. רואה החשבון המבקר

7.1. שם רואה החשבון המבקר הקודם (עד למינוי משרד PwC Israel בפברואר 2017 כאמור להלן): משרד ברזילי ושות'.

7.2. להלן טבלה המפרטת את התשלומים לרואה החשבון המבקר הקודם בשנים 2015 ו- 2016 (באלפי ש"ח)

2015		2016		
שעות	בגין שירותי ביקורת ושירותים נלווים באלפי ש"ח	שעות	בגין שירותי ביקורת ושירותים נלווים באלפי ש"ח	
-	-	450	75	שכר טרחה של רואי חשבון של החברה שנכלל בדוחות הכספיים
755	142	587	95	שכר טרחה של רואי החשבון הקודמים של החברה ושל חלק מהחברות המוחזקות אשר בוקרו על ידו, שנכלל בדוחות הכספיים
233	25	124	20	שכר טרחה של רואי חשבון אחרים המתייחס ליתר החברות המוחזקות שנכלל בדוחות הכספיים

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

ביום 20 בפברואר 2017 הוחלט למנות למנות את משרד רואי החשבון PwC Israel, כרואה החשבון המבקר של החברה ולהסמך את דירקטוריון החברה לקבוע את תנאי שכרו. לפרטים ר' דיווח מיידי מיום 20 בפברואר 2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-015724), מידע זה מהווה הכללה על דרך הפנייה).

8. נוהל עסקאות זניחות

במסגרת ישיבתו של דירקטוריון החברה שנערכה ביום 19.12.2010 נדונה סוגיית סיווג עסקאות, התקשרויות ופעולות מסוימות של החברה כעסקאות זניחות. לפרטים אודות קביעותיו של דירקטוריון החברה לעניין זה ר' סעיף 11 לפרק ב' לדוח התקופתי לשנת 2013.

9. אכיפה פנימית

ביום 27 בנובמבר 2014, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת המלצת ועדת האכיפה הפנימית, את תכנית האכיפה הפנימית בתחום דיני ניירות ערך ונהליה המרכזיים. תוכנית האכיפה הפנימית מבטאת את הכרת החברה בחשיבות הציות לחוק על ידי עובדי החברה, מנהליה, חברי הדירקטוריון שלה ונותני שירותים רלוונטיים ומרכזת את מדיניות החברה בנושא מניעת הפרות והטיפול בהן, לרבות מדיניות להערכת נזקיהן של הפרות חוק ומניעת הישנותן.

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

דירקטוריון החברה קבע כי המספר המזערי הראוי של דירקטורים בעלי מיומנות חשבונאית ופיננסית, הינו אחד. קביעה זו נעשתה בהתייחס, בין השאר, לגודלה של החברה, אופי פעילותה העסקית ומורכבותה, וכן בהתחשב בחשיפת החברה לסיכונים שונים ובצורך לעמוד ברמת הביקורות הקיימות בה. לדעת דירקטוריון החברה, המספר המזערי הראוי של דירקטורים כאמור יאפשר לדירקטוריון לעמוד בחובות, בתפקידים ובסמכויות המוטלים עליו בהתאם לחוק ולמסמכי ההתאגדות, ובמיוחד בהתייחס לאחריותו לבדיקת מצבה הכספי של הקבוצה, לעריכת הדוחות הכספיים שלה ואישורם. לפרטים אודות הדירקטורים שהינם בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, ראו תקנה 26 בפרק ד' להלן. החברה בחרה שלא לאמץ בתקנון את ההוראה הקבועה בסעיף 219(ה) לחוק החברות, בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים המכהנים בדירקטוריון החברה.

11. תרומות

החברה לא קבעה מדיניות בנוגע לתרומות. בתקופת הדיווח, החברה לא נתנה תרומות.

12. אירועים שאירעו לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי המוזכרים בדו"חות הכספיים

לפרטים בקשר עם אירועים שאירעו לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי והמוזכרים בדו"חות הכספיים ראו ביאור 22 בדוחות הכספיים.

13. פרטים בדבר הערכות שווי מהותיות ומהותיות מאוד

לפרטים בדבר הערכות שווי מהותיות ומהותיות מאוד על פי תקנה 38 ב (ט) לתקנות ני"ע דוחות תקופתיים ומידיים, ראו סיפא של פרק ד' של דו"ח תקופתי זה.

14. מדיניות החברה בעניין דיווחים מידיים

החברה נוהגת לפרסם מעת לעת דיווחים מידיים כלליים על אירועים, עסקאות או התקשרויות שאינם מהותיים לעסקיה כפי שאלה משתקפים בדוחות הכספיים (באמצעות טפסי ת-121) ואינם בגדר אירועים או עניינים החורגים מעסקי התאגיד הרגילים המחייבים דיווח בהתאם להוראות תקנה 36 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-

1970 ("תקנות הדוחות"), לרבות הסכמים מקדמיים כגון התקשרויות לא מחייבות. הנהלת החברה החליטה כי כל עסקה או התקשרות ששווייה כ- 400 אלף דולר לפחות או אירוע בעל השפעה אסטרטגית על פעילותה של החברה, ידווח במסגרת דיווחים כלליים כאמור, במטרה ליידע את בעלי המניות של החברה ואת ציבור המשקיעים שלה על אירועים, עסקאות או התקשרויות מסוג זה, בכפוף להסכמת הצד השני לעסקה או ההתקשרות. בעת פרסום דיווח מיידי אשר אינו מהותי בהתאם לדרישות תקנה 36 לתקנות הדוחות, תציין החברה שהאירוע המדווח איננו מהותי. כמו כן, בהתאם לדרישות תקנה 37 א(2) לתקנות הדוחות, תדווח החברה אודות כל שינוי מהותי בעסקה שדווחה.

אלי ארז
מנכ"ל החברה

רני ליפשיץ
יו"ר הדירקטוריון

28 במרץ 2017

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2016

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2016

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח רואה החשבון המבקר
	הדוחות הכספיים:
3 - 4	דוחות על המצב הכספי
5	דוחות על הרווח (ההפסד) הכולל
6	דוחות על השינויים בהון
7 - 8	דוחות על תזרימי המזומנים
9 - 43	ביאורים לדוחות הכספיים
44	נספח- רשימת חברות מוחזקות



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

ביקרנו את הדוח על המצב הכספי של מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ (להלן - "החברה") ליום 31 בדצמבר 2016 ואת הדוח על הרווח וההפסד הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2015 ולכל אחת מהשנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2015 ו-2014 בוקרו על ידי רואי החשבון מבקרים אחרים, אשר הדוח האחרון שלהם מיום 30 במרס 2016 כלל חוות דעת בלתי מסויגת.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני אשר ההשקעה בהן הינה 3,781 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2016 וחלקה של החברה בתוצאותיהן הכספיות הינה (339) אלפי ש"ח לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016. הדוחות הכספיים של חברות אלו בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שהדוחות שלהם הומצא לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג - 1973. על-פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואי החשבון האחרים מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי החשבון האחרים, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2016 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016, בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע - 2010.

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון

תל-אביב,
28 במרס, 2017

פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited

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

נכסים

ליום 31 בדצמבר		ביאור	
2015	2016		
981	6,561	4	נכסים שוטפים - מזומנים ושווי מזומנים נכס פיננסי בשווי הוגן פקדון מוגבל בשימוש חייבים ויתרות חובה השקעה בחברה כלולה מוחזקת למכירה הלוואה לאחרים
7,008	-	5	
-	4		
235	560	6	
6,180	-	7	
-	6,926	(2)8	
14,404	14,051		
10,762	4,000	8	נכסים שאינם שוטפים - הלוואות לאחרים לזמן ארוך אופציה למניות לפי שווי הוגן חוב לזמן ארוך השקעות והלוואות לחברות כלולות השקעה בחברה אחרת רכוש קבוע, נטו
483	522	9	
-	829	ג.15	
6,305	3,781	10	
-	1,918	ח.15	
16	12		
17,566	11,062		
31,970	25,113		סה"כ נכסים

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

התחייבויות והון עצמי

ליום 31 בדצמבר		ביאור	
2015	2016		
			התחייבויות שוטפות -
586	618	11	ספקים ונותני שירותים
6,575	2,923	12	בעל שליטה
564	717	13	זכאים ויתרות זכות
2,018	3,189	14	הלוואה
9,743	7,447		
			התחייבויות שאינן שוטפות -
97	104	9	אופציה למניות לפי שווי הוגן
1,808	-	14	הלוואה
1,905	104		
		16	הון עצמי -
20,322	17,562		הון עצמי המיוחס לבעלי מניות החברה
20,322	17,562		סך הון עצמי
31,970	25,113		סה"כ התחייבויות והון עצמי

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

(**) הוסמך לחתום על פי החלטת דירקטוריון מיום 28 במרץ 2017

28 במרץ 2017
 תאריך אישור הדוחות הכספיים

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
דוחות על הרווח וההפסד הכולל
באלפי ש"ח

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			ביאור	
2014	2015	2016		
151	153	-		הכנסות מדמי ניהול
151	153	-		סה"כ הכנסות
(1,335)	(3,528)	(2,684)	'א17	הוצאות הנהלה וכלליות
(5,286)	(4,276)	1,601	'ג17	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
(6,470)	(7,651)	(1,083)		הפסד תפעולי
3,198	2,634	1,283	'ב17	הכנסות מימון
(2,574)	(2,173)	(3,342)	'ב17	הוצאות מימון
624	461	(2,059)		הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
(5,846)	(7,190)	(3,142)		הפסד לאחר מימון
(234)	(2,316)	(339)		חלק החברה בהפסדי חברות כלולות, נטו
(6,080)	(9,506)	(3,481)		הפסד לשנה
				הפסד כולל אחר:
				סכומים אשר מסווגים מחדש לרווח והפסד או יסווגו בעתיד לרווח והפסד:
-	(84)	(57)		הפרשי שער בגין תרגום פעילות חוץ
(6,080)	(9,590)	(3,538)		סה"כ הפסד כולל לתקופה
(6,080)	(9,506)	(3,481)		סה"כ הפסד לשנה מיוחס לבעלי המניות של החברה
(0.12)	(0.18)	(0.07)		הפסד למניה המיוחס לבעלי מניות החברה:
(0.12)	(0.18)	(0.07)		הפסד בסיסי למניה (בש"ח)
(0.12)	(0.18)	(0.07)		הפסד מדולל למניה (בש"ח)

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

סה"כ	יתרת רווח (הפסד)	מניות באוצר	קרן הון מהפרשי שער בגין תרגום פעילות חוץ	קרנות הון	הון המניות	
34,292	6,399	(1,298)	-	19,568	9,623	יתרה ליום 1 בינואר 2014
(6,080)	(6,080)	-	-	-	-	רווח כולל לשנה
28,212	319	(1,298)	-	19,568	9,623	יתרה ליום 31 בדצמבר 2014
(84)	-	-	(84)	-	-	הפסד כולל אחר לתקופה
1,486	-	-	-	1,486	-	תשלום מבוסס מניות
214	-	-	-	214	-	הטבה הונית מעסקה עם בעל שליטה
(9,506)	(9,506)	-	-	-	-	הפסד כולל לשנה
20,322	(9,187)	(1,298)	(84)	21,268	9,623	יתרה ליום 31 בדצמבר 2015
(3,481)	(3,481)	-	-	-	-	הפסד לשנה
(57)	-	-	(57)	-	-	הפסד כולל אחר לשנה
778	-	-	-	778	-	תשלום מבוסס מניות
17,562	(12,668)	(1,298)	(141)	22,046	9,623	יתרה ליום 31 בדצמבר 2016

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2014	2015	2016	
(6,080)	(9,506)	(3,481)	תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת - הפסד לשנה
			התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת:
			הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:
234	2,316	339	חלק החברה בהפסדי כלולות נטו
1	3	7	פחת
-	1,486	778	תשלום מבוסס מניות
(1,119)	(454)	(949)	ריבית והפרשי הצמדה שנצברו בגין הלוואות שניתנו
(1,979)	(2,142)	(290)	ריבית והפרשי הצמדה שנצברו בגין הלוואות לחברות כלולות
1,250	665	312	ריבית, הפרשי שער והפרשי הצמדה שנצברו בגין הלוואות שהתקבלו
131	753	(39)	הפסד (רווח) מהתאמת שווי הוגן של אופציה שהתקבלה
(26)	(150)	7	הפסד (רווח) מהתאמת שווי הוגן של אופציה שניתנה
1,193	527	2,940	הפסד ממכירת ומהתאמת שווי הוגן של נכס פיננסי
3,358	1,722	315	ירידת ערך בהשקעה בחברה כלולה מוחזקת למכירה
1,817	315	(12)	ירידת ערך הלוואה שניתנה
-	2,088	(2,012)	ירידת (עליית) ערך חוב של חייבים שונים
(1,220)	(2,377)	(2,085)	
			שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:
(181)	51	195	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
(178)	(178)	-	גידול בחוב חברה כלולה
(143)	495	185	עליה (ירידה) בספקים וזכאים ויתרות זכות
(502)	368	380	
(1,722)	(2,009)	(1,705)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת
			תזרימי מזומנים מפעילות השקעה -
-	-	(4)	שינוי בפיקדון מוגבל בשימוש
-	(3,986)	-	השקעה בחברה כלולה
-	-	(1,918)	השקעה בחברה אחרת
-	-	1,941	דיבידנדים שהתקבלו מחברה כלולה
-	-	6,155	תקבולים ממכירת חברה כלולה
-	1,000	1,450	גביית חוב מחייבים שונים בגין מימוש חברת בת
(537)	5,145	169	גביית (מתן) הלוואה מחברה כלולה
150	18	27	גביית הלוואה שניתנה
(3)	(17)	(3)	רכישת רכוש קבוע
2,613	-	4,069	תמורה ממימוש ניירות ערך
2,223	2,160	11,886	מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר

2014	2015	2016
-	186	(3,888)
(325)	(763)	(713)
(325)	(577)	(4,601)
176	(426)	5,580
1,231	1,407	981
1,407	981	6,561

תזרימי מזומנים לפעילות מימון -

קבלת (החזר) הלוואות מבעל עניין
 פירעון הלוואה שהתקבלה

מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון

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

(א) מידע נוסף על תזרימי המזומנים:

מזומנים ששולמו במשך השנה עבור:
 ריבית

-	228	5
---	-----	---

מזומנים שהתקבלו במשך השנה עבור:
 ריבית

123	18	-
-----	----	---

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2016
באלפי ש"ח

ביאור 1 - כללי

א. הישות המדווחת

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ (להלן - "החברה") הינה חברה תושבת ישראל. החברה פועלת בעיקר בתחום השקעות בחברות העוסקות בתחום הביומד ומדעי החיים. בנוסף, לחברה החזקה בחברה מוחזקת שפעלה עד אשתקד בתחום הנדל"ן המניב. הדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2016, כוללים את אלה של החברה ושל חברות מוחזקות שלה (להלן יחד - "הקבוצה"). ניירות הערך של החברה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ. במהלך הרבעון הראשון של שנת 2015 השקיעה החברה סך של 1 מיליון דולר בחברה העוסקת בתחום פיתוח מוצרים דיאגנוסטיים לסרטן (ראה ביאור 2.ד.10). ההשקעה התבצעה בהמשך להחלטת דירקטוריון החברה להתמקד באיתור השקעות במיזמים וחברות בתחום מדעי החיים. במהלך הרבעון השלישי של שנת 2016 השקיעה החברה סך של כ-500 אלפי דולר בחברה נוספת העוסקת בתחום מדעי החיים. ראה ביאור 15.ח.

ב. הגדרות

בדוחות כספיים אלה -

- החברה - מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ.
- הקבוצה - החברה והחברות הכלולות שלה (כהגדרתן להלן). רשימת חברות הקבוצה ניתנת בנספח לדוחות הכספיים.
- חברות כלולות - חברות אשר לקבוצה השפעה מהותית בהן, ואשר השקעות הקבוצה בהן, במישרין או בעקיפין, נכללות בדוחות הכספיים על בסיס שיטת השווי המאזני.
- חברות אחרות - חברות המוחזקות על ידי הקבוצה ואשר אין לה בהן שליטה, שליטה משותפת או השפעה מהותית.
- צדדים קשורים - כהגדרתם ב- IAS 24, "צדדים קשורים" של הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (ה- IASB).
- בעלי עניין - כהגדרתם בחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968, על תקנותיו.
- בעלי שליטה - כהגדרתם בחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968, על תקנותיו.
- מדד - מדד המחירים לצרכן בישראל כפי שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
- דולר או \$ - דולר של ארה"ב.
- IFRS - תקני דיווח כספי בינלאומיים ותקני חשבונאות בינלאומיים שאומצו על ידי הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (IASB), לרבות פרשנויות לתקנים אלה שנקבעו על ידי הוועדה לפרשנויות של דיווח כספי בינלאומי (IFRIC) או שנקבעו על ידי הוועדה המתמדת לפרשנויות (SIC).

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2016
באלפי ש"ח

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. הצהרה לגבי יישום תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS)

הדוחות הכספיים של הקבוצה מצייתים לתקני IFRS. עיקרי המדיניות החשבונאית המפורטים בהמשך יושמו באופן עקבי לגבי כל תקופות הדיווח המוצגות בדוחות כספיים אלה, פרט לשינויים במדיניות החשבונאית שנבעו מיישום של תקנים, תיקונים לתקנים ופרשנויות אשר נכנסו לראשונה לתוקף מחייב לגבי שנת הדיווח השוטפת.

כמו כן, הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010. הדוחות אושרו לפרסום ביום 28 במרץ 2017 על ידי דירקטוריון החברה.

ב. הבסיס לעריכת הדוחות הכספיים

הדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2016 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך והדוחות הכספיים לתקופות ההשוואה נערכו על בסיס העלות, למעט:

- (1) הנכסים וההתחייבויות הבאים הנמדדים לפי שווים ההוגן: מכשירים פיננסיים נגזרים והשקעה בחברה אחרת. לעניין אופן קביעת השווי ההוגן ראה ביאור ג.3.
- (2) השקעות בחברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני.

ג. תקופת המחזור התפעולי

תקופת המחזור התפעולי הרגיל של הקבוצה, הינה 12 חודשים.

ד. מטבע פעילות ומטבע דיווח

(1) מטבע פעילות ומטבע דיווח

הדוחות הכספיים של כל אחת מחברות הקבוצה ערוכים במטבע של הסביבה הכלכלית העיקרית בה היא פועלת (להלן - "מטבע הפעילות"). מטבע הפעילות ומטבע ההצגה של החברה הינו ש"ח.

(2) תרגום עסקאות ויתרות שאינן במטבע הפעילות

בהכנת הדוחות הכספיים של כל אחת מחברות הקבוצה, עסקאות שבוצעו במטבעות השונים ממטבע הפעילות של אותה חברה (להלן - "מטבע חוץ") נרשמות לפי שערי החליפין שבתוקף במועדי העסקאות. בתום כל תקופת דיווח, פריטים כספיים הנקובים במטבע חוץ מתורגמים לפי שערי חליפין שבתוקף לאותו מועד; פריטים לא-כספיים הנמדדים בשווי הוגן הנקוב במטבע חוץ מתורגמים לפי שערי החליפין למועד בו נקבע השווי ההוגן; פריטים לא-כספיים הנמדדים במונחי עלות היסטורית מתורגמים לפי שערי חליפין שבתוקף במועד ביצוע העסקה בקשר לפריט הלא-כספי.

(3) אופן הרישום של הפרשי שער

הפרשי שער מוכרים ככלל ברווח והפסד בתקופה בה הם נתהוו, פרט להפרשי שער בגין פריטים כספיים לקבל מפעילות חוץ או לשלם לפעילות החוץ אשר ישובם אינו מתוכנן או צפוי לקרות ועל כן מהווים חלק מההשקעה נטו בפעילות החוץ. הפרשי שער אלו מוכרים ברווח הכולל האחר בסעיף "הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ" ומסווגים לרווח והפסד בעת מימוש ההשקעה בפעילות חוץ.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2016
באלפי ש"ח

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ה. מזומנים ושווי מזומנים

מזומנים ושווי מזומנים כוללים מזומנים הניתנים למימוש מיידי, פיקדונות הניתנים למשיכה מיידי, וכן פיקדונות לזמן קצוב אשר אין מגבלה בשימוש בהם ואשר מועד פירעונם, במועד ההשקעה בהם, אינו עולה על שלושה חודשים.

פקדונות אשר קיימת מגבלה לגבי השימוש בהם או אשר מועד פרעונם במועד ההשקעה בהם עולה על שלושה חודשים ואינו עולה על שנה וכן מזומנים מוגבלים מסווגים במסגרת סעיף פקדונות ברכוש השוטף.

ו. נכסים פיננסיים

כללי

נכסים פיננסיים בתחולת IAS 39 מוכרים במועד ההכרה הראשונית לפי שווי הוגן ובתוספת עלויות עסקה ישירות, למעט לגבי נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, אשר לגביהם עלויות עסקה נזקפות לרווח או הפסד.

לאחר ההכרה הראשונית, הטיפול החשבונאי בנכסים פיננסיים מבוסס על סיווגם כמפורט להלן:

א. נכסים פיננסיים שאינם נגזרים

(2) הלוואות וחייבים

לקוחות, פקדונות, הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך ולזמן קצר וחייבים אחרים עם תשלומים מוגדרים או הניתנים לקביעה שאין להם ציטוט בשוק פעיל, מסווגים כהלוואות וחייבים. הלוואות וחייבים נמדדים בעלות מופחתת לפי שיטת הריבית האפקטיבית בניכוי ירידת ערך, אם ישנה כזו. הכנסות הריבית מוכרות על פני תקופת ההלוואה או יתרת החייבים בהתבסס על שיטת הריבית האפקטיבית, למעט בגין לקוחות וחייבים לזמן קצר כאשר סכומי הריבית בהם יש להכיר אינם מהותיים.

(3) נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד

נכס פיננסי מסווג כנמדד לפי שווי הוגן דרך רווח והפסד, אם הוא מסווג כמוחזק למסחר או אם יועד ככזה בעת ההכרה הראשונה. נכסים פיננסיים מיועדים לשווי הוגן דרך רווח והפסד, אם הקבוצה מנהלת השקעות מסוג זה ומקבלת החלטות קניה ומכירה בגינם בהתבסס על השווי ההוגן וזאת בהתאם לאופן שבו תיעדה הקבוצה את ניהול הסיכונים או אסטרטגיית ההשקעה, אם הייעוד נועד למנוע חוסר עקביות חשבונאית (an accounting mismatch), או אם מדובר במכשיר משולב הכולל נגזר משובץ. עלויות עסקה הניתנות לייחוס נזקפות לרווח והפסד עם התהוותן. נכסים פיננסיים אלה נמדדים בשווי הוגן והשינויים בהם נזקפים לרווח והפסד. נכסים פיננסיים מיועדים לשווי הוגן דרך רווח והפסד כוללים השקעות הוניות שאחרת היו מסווגות כזמינות למכירה.

נכסים פיננסיים המסווגים כמוחזקים למסחר כוללים ניירות ערך שנרכשו בעיקר לצורך מכירתם בטווח הקצר, המוחזקים בכדי לתמוך בצרכי הנזילות לטווח הקצר של הקבוצה מכשירים פיננסיים נגזרים, פרט לנגזר שהוא חוזה ערבות פיננסית או מכשיר מגדר מיועד ואפקטיבי, מסווגים אף הם כמוחזקים למסחר.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2016
באלפי ש"ח

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

(4) ירידת ערך של נכסים פיננסיים

נכסים פיננסיים, למעט כאלה המסווגים כנכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, נבחנים בתום כל תקופת דיווח לצורך זיהוי קיומם של סימנים לירידת ערך. ירידת ערך כאמור מתהווה כאשר יש ראיות אובייקטיביות לכך שכתוצאה מאירוע אחד, או יותר שהתרחש לאחר מועד ההכרה הראשונית בנכס הפיננסי, הושפעו לרעה תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים של ההשקעה.

לגבי נכסים פיננסיים הכלולים לפי העלות המופחתת (בעיקר הלוואות וחייבים), סכום ירידת הערך הוא ההפרש שבין ערכו הפנקסני של הנכס הפיננסי לבין הערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים לנבוע מהנכס כשהם מנוכים בשיעור הריבית האפקטיבי המקורי שלו. סכום זה נזקף לרווח והפסד.

אם בתקופה עוקבת קיימות אינדיקציות כי סכום ההפסד מירידת ערך קטן ואותו קיטון קשור אובייקטיבית לאירוע שהתרחש לאחר שירידת הערך הוכרה, אזי במקרה זה מבוטל ההפסד מירידת ערך שהוכר בעבר, כולו או חלקו, כנגד רווח והפסד. הסכום לביטול כאמור מוגבל כך שהערך הפנקסני של ההשקעה בנכס הפיננסי במועד בו מבוטל ההפסד מירידת ערך לא יעלה על העלות המופחתת של הנכס למועד הביטול אילו לא הוכרה בעבר ירידת הערך.

ז. השקעות בחברות כלולות ועסקאות משותפות

השקעות בהסדרים משותפים מסווגות שעלותן משותפות או מעסקות משותפות נתלות בזכויות ובמחויבויות מול הצדדים להסדר. הסדרים משותפים אשר הקבוצה קבעה כי יש לאותם עסקאות משותפות מטופלים לפי שיטת השווי המאזני.

חברה כלולה הינה ישות שלקבוצה יש בה השפעה מהותית על המדיניות הכספית והתפעולית, אך לא הושגה בה שליטה. בבחינת קיומה של השפעה מהותית, מובאים בחשבון זכויות הצבעה פוטנציאליות, הניתנות למימוש או להמרה באופן מידי למניות הישות המוחזקת. בבחינה האם זכויות הצבעה פוטנציאליות מסוימות ניתנות למימוש מידי לא נלקחים בחשבון כוונות ההנהלה והיכולת הפיננסית של הקבוצה לממש או להמיר את הזכויות האמורות.

התוצאות, הנכסים וההתחייבויות של חברות כלולות ושל עסקאות משותפות נכללים בדוחות כספיים אלה תוך שימוש בשיטת השווי המאזני בעלות המותאמת לשינויים שאירעו לאחר הרכישה בחלקה של הקבוצה בנכסים נטו, לרבות קרנות הון, בניכוי ירידת ערך, במידה וחלה, בערכה של החברה הכלולה או העסקה המשותפת. הפסדי חברה כלולה או העסקה המשותפת העולים על זכויות הקבוצה באותה חברה או העסקה המשותפת (כולל זכויות כלשהן לזמן ארוך אשר במהותן הינן חלק בהשקעות הקבוצה נטו, בחברה הכלולה או העסקה המשותפת) אינם מוכרים אלא אם קיימת מחויבות משפטית או משתמעת של הקבוצה לשלם או שבוצעו תשלומים בעבור החברה הכלולה או העסקה המשותפת. לעניין בחינת ירידת ערך של השקעה בחברות כלולות או העסקה המשותפת ראה סעיף 2.ח להלן.

עודף עלות הרכישה של חברה כלולה או העסקה המשותפת מעל חלקה של הקבוצה בשווי ההוגן של נכסים מזוהים, התחייבויות והתחייבויות תלויות של הכלולה או העסקה המשותפת שהוכרו במועד הרכישה, מוכר כמוניטין. המוניטין נכלל בערך בספרים של ההשקעה בחברה הכלולה או העסקה המשותפת, ונבחן לצורך ירידת ערך כחלק של ההשקעה.

דוחות כספיים של חברות כלולות ושל עסקאות משותפות הערוכים שלא על פי המדיניות החשבונאית של הקבוצה מותאמים, לפני הכללתם בדוחות הכספיים של החברה, למדיניות החשבונאית הנקוטה על ידי הקבוצה.

רווחים או הפסדים הנוצרים מעסקאות המבוצעות בין תאגיד בקבוצה לבין החברה הכלולה או העסקה המשותפת, מבוטלים בהתאם לחלקה של הקבוצה בזכויות באותה חברה כלולה או העסקה המשותפת.

בעת מימוש חלקי של חברה כלולה או העסקה המשותפת הגורם לאיבוד ההשפעה המהותית, ההשקעה הנותרת לאחר המימוש החלקי נמדדת בשוויה ההוגן. ההפרש בין הערך בספרים של ההשקעה הנותרת, לבין שוויה ההוגן נזקף לרווח והפסד. כמו כן, בעת איבוד ההשפעה המהותית, הסכומים שהוכרו ברווח כולל אחר בהתייחס לאותה חברה כלולה או העסקה המשותפת מטופלים באותו אופן שהיה נדרש אילו החברה הכלולה או העסקה המשותפת הייתה מממשת בעצמה את הנכסים הקשורים או ההתחייבויות הקשורות.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2016
באלפי ש"ח

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ז. השקעות בחברות כלולות ועסקאות משותפות (המשך)

הקבוצה בוחנת בתום כל תקופת דיווח באם יש צורך להכיר בהפסד בגין ירידת ערך של ההשקעה בחברות כלולות באם קיימת ראייה אובייקטיבית לירידת ערך של ההשקעה. במידה ויש צורך בכך, מוכר הפסד מירידת ערך בסכום ההפרש בין סכום בר ההשבה של ההשקעה (הגבוה מבין שווי שימוש לבין שווי הוגן בניכוי עלויות מכירה) בחברה הכלולה לבין יתרת ההשקעה בספרים. ההפסד מירידת ערך נזקף לרווח והפסד.

ח. ירידת ערך נכסים לא כספיים

בתום כל תקופת דיווח, בוחנת הקבוצה את נכסיה הלא כספיים במטרה לקבוע באם קיימים סימנים המעידים על ירידת ערך של נכסים אלו. במידה וקיימים סימנים כאמור, נאמד סכום בר ההשבה של הנכס ביחס לערכו הפנקסני במטרה לקבוע את סכום ההפסד מירידת ערך שנוצר, אם בכלל.

סכום בר השבה הינו הגבוה מבין שווי ההוגן של הנכס בניכוי עלויות מכירה לבין שווי השימוש בו. בהערכת שווי השימוש, אומדני תזרימי המזומנים העתידיים מנוכים לערכם הנוכחי תוך שימוש בשיעור ניכיון לפני מס המשקף את הערכות השוק הנוכחיות לגבי ערך הזמן של הכסף ואת הסיכונים הספציפיים לנכס בגינם לא הותאם אומדן תזרימי המזומנים העתידיים.

מקום בו סכום בר ההשבה של נכס נאמד כנמוך מערכו הפנקסני, מופחת הסכום הפנקסני של הנכס עד לגובה סכום בר ההשבה שלו. סכום ההפחתה כאמור הינו הפסד מירידת ערך הנכס הנזקף כהוצאה ברווח והפסד.

הפסד מירידת ערך של נכס (למעט מוניטין) שהוכר בעבר מבוטל, כולו או חלקו, רק אם חלו שינויים באומדנים ששימשו בקביעת סכום בר ההשבה של הנכס מהמועד האחרון בו הוכר הפסד מירידת ערכו. במקרה כזה, הערך הפנקסני של הנכס מוגדל בחזרה לאומדן סכום בר ההשבה העדכני, ובלבד שסכום הנכס לאחר ההגדלה לא יעלה על ערכו הפנקסני של הנכס שהיה נקבע לו (לאחר ניכוי פחת במידה ורלוונטי) אילו לא הוכר בגינו בתקופות קודמות הפסד מירידת ערך. ביטול הפסד מירידת ערך נזקף לרווח והפסד.

מוניטין המתייחס לחברות כלולות ועסקאות משותפות נכלל בערך בספרים מול ההשקעה ונבחן לצורך הכרה בירידת ערך כחלק מההשקעה בכללותה.

ט. התחייבויות פיננסיות

התחייבויות פיננסיות מסווגות כהתחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח והפסד או כהתחייבויות פיננסיות אחרות.

(1) התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד

התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד (אופציה למניות – ראה ביאור 16) מוצגות בשווי הוגן. כל רווח או הפסד הנובע משינויים בשווי ההוגן מוכר ברווח והפסד. עלויות עסקה נזקפות במועד ההכרה הראשונית לרווח והפסד.

(2) התחייבויות פיננסיות אחרות

התחייבויות פיננסיות אחרות בקבוצה כוללות אשראי לזמן קצר, זכאים ויתרות זכות, הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים.

התחייבויות פיננסיות אחרות מוכרות לראשונה בשווי הוגן לאחר ניכוי עלויות עסקה. בתקופות שלאחר המדידה הראשונית נמדדות ההתחייבויות הפיננסיות האחרות, ככל שתוצאות מדידה כאמור הן מהותיות, על בסיס עלות מופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית, כאשר עלויות המימון נזקפות ככלל לרווח והפסד על בסיס ריבית אפקטיבית.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2016
באלפי ש"ח

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

י. הפרשות

הפרשות מוכרות כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, בגינה צפוי שימוש במשאבים כלכליים הניתנים לאומדן באופן מהימן על מנת לסלק את המחויבות. הסכום המוכר כהפרשה משקף את האומדן הטוב ביותר של ההנהלה לגבי הסכום שיידרש ליישוב המחויבות בהווה במועד הדוח על המצב הכספי תוך הבאה בחשבון של הסיכונים ואי הוודאיות הכרוכים במחויבות. כאשר ההפרשה נמדדת תוך שימוש בתזרימי מזומנים חזויים לצורך יישוב המחויבות, הערך בספרים של ההפרשה הוא הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים החזויים. שינויים בגין ערך הזמן נזקפים לרווח והפסד.

כאשר כל הסכום, או חלקו, הדרוש ליישוב המחויבות בהווה צפוי להיות מושב על ידי צד שלישי, מכירה הקבוצה בנכס, בגין ההשבה, עד לגובה ההפרשה שהוכרה, רק כאשר וודאי למעשה (Virtually Certain) שהשיפוי יתקבל וכן ניתן לאומדו באופן מהימן.

יא. תשלום מבוסס מניות

בעסקאות תשלום מבוסס מניות עם עובדים (כולל עם נושאי משרה ואחרים המספקים שירותים דומים) המסולקות במכשירי הון של הקבוצה, נקבעת ההטבה הגלומה במכשירים ההוניים המוענקים בהתבסס על שווים ההוגן במועד ההענקה (grant date). ההטבה האמורה נזקפת כהוצאה ברווח והפסד כנגד גידול בהון העצמי, בקו ישר על פני תקופות ההבשלה (vesting) של המכשיר ההוני שהוענק, באופן שכל תת הענקה נחשבת כסדרה נפרדת (graded vesting).

בעסקאות תשלום מבוסס מניות המסולקות במזומן, מודדת הקבוצה את השירותים שנרכשו ואת ההתחייבות שהתהוותה, לפי השווי ההוגן של ההתחייבות. עד לסילוק ההתחייבות, הקבוצה מודדת מחדש את השווי ההוגן של ההתחייבות בכל מועד דיווח ובמועד הסילוק, כאשר שינויים כלשהם בשווי ההוגן מוכרים בדוח הרווח והפסד לתקופה.

יב. מיסים על ההכנסה

מיסים נדחים

חברות הקבוצה יוצרות מיסים נדחים בגין הפרשים זמניים בין ערכם לצורכי מס של נכסים והתחייבויות לבין ערכם בדוחות הכספיים. יתרות המסים הנדחים (נכס או התחייבות) מחושבות לפי שיעורי המס הצפויים בעת מימושן, בהתבסס על שיעורי המס וחוקי המס אשר נחקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה, עד תאריך הדוח על המצב הכספי. התחייבויות מיסים נדחים מוכרות, בדרך כלל, בגין כל ההפרשים הזמניים בין ערכם לצורכי מס של נכסים והתחייבויות לבין ערכם בדוחות הכספיים. נכס מס נדחה מוכר בספרים בגין הפסדים מועברים, הטבות מס והפרשים זמניים הניתנים לניכוי ורק כאשר צפוי שבעתיד תהיה הכנסה חייבת, שכנגדה ניתן יהיה לנצל אותם.

בחישוב המסים הנדחים לא מובאים בחשבון המסים שהיו חלים במקרה של מימוש ההשקעות בחברות מוחזקות, מאחר ובכוונת הקבוצה להחזיק בהשקעות ולפתחן. כמו כן לא מובאים בחשבון מיסים נדחים בגין חלוקת רווחים בחברות אלו, מאחר והדיבידנדים אינם חייבים במס ו/או מאחר וקיימת החלטה שלא לחלק דיבידנדים החייבים במס בעתיד הנראה לעין.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2016
באלפי ש"ח

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יג. הכרה בהכנסה

ההכנסות נזקפות בדוחות הכספיים כל עוד גבייתן מוערכת כצפויה במועד ההכרה בהן וכאשר סכום ההכנסות ניתן למדידה באופן מהימן.

- (1) הכנסות ריבית מוכרות על בסיס צבירה תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית.
- (2) הכנסות ממתן שרותי ניהול מוכרות בתקופה שבה מספקת החברה את השירותים.

יד. הוצאות מימון ועלויות אשראי

הוצאות מימון כוללות הוצאות ריבית על הלוואות שנתקבלו, שינויים בשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים המוצגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד ושינויים בגין ערך הזמן בגין הפרשות. הכנסות מימון כוללות הכנסות ריבית בגין סכומים שהושקעו, הכנסות מדיבידנדים ושינויים בשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים המוצגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד.

רווחים או הפסדים מהפרשי שער אחרים מוצגים בנטו.

טו רווח למניה

החברה מחשבת את סכומי הרווח הבסיסי למניה לגבי רווח או הפסד, המיוחס לבעלי המניות של החברה על ידי חלוקת רווח או הפסד, המיוחס לבעלי המניות הרגילות של החברה, בממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות הקיימות במחזור במהלך תקופת הדיווח. לצורך חישוב הרווח המדולל למניה מתאמת החברה את הרווח או הפסד, המיוחס לבעלי המניות הרגילות, ואת הממוצע המשוקלל של מספר המניות הקיימות במחזור, בגין ההשפעות של כל המניות הפוטנציאליות המדוללות, הכוללות כתבי אופציה למניות. מניות פוטנציאליות (בגין כתבי אופציה למניות) מובאות בחשבון כאמור רק כאשר השפעתן הינה מוטבת (מקטינה את הרווח למניה או מגדילה את הפסד למניה) לצורך חישוב הרווח המיוחס לבעלי המניות הרגילות של הקבוצה המשמש כבסיס לרווח הבסיסי למניה או לרווח המדולל למניה, לפי הענין, מחושב חלקה של החברה בתוצאות חברות מוחזקות בהתחשב ברווח למניה הבסיסי או המדולל, לפי הענין, של החברה המוחזקת ובהתחשב בהחזקה של החברה במניות ו/או במניות פוטנציאליות של החברה המוחזקת על ידי החברה.

טז. נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה

נכסים בלתי שוטפים מסווגים כמוחזקים למכירה אם ערכם בספרים יושב בעיקרו באמצעות מכירתם ולא באמצעות שימוש מתמשך בהם. נכסים בלתי שוטפים מסווגים כמוחזקים למכירה, כאשר המכירה הינה צפויה ברמה גבוהה (Highly Probable), והנכס הינו זמין למכירה מיידית במצבו הנוכחי. הקבוצה מסווגת נכסים בלתי שוטפים כמוחזקים למכירה כאשר ההנהלה מחויבת לביצוע המכירה וכן, המכירה צפויה להיות כשירה להכרה כמכירה שהושלמה בתוך שנה אחת ממועד סיווג הנכס הבלתי שוטף, כמוחזק למכירה.

החל מהתקופה שבה נכס מוגדר כמיועד למימוש הוא מוצג בדוח על המצב הכספי, ביחד עם נכסים אחרים הקשורים אליו ישירות והצפויים להתממש אף הם עם מימוש, בסעיף "נכסים המוחזקים למכירה". התחייבויות שאינן שוטפות המיוחסות ישירות לנכס המיועד למימוש, אשר צפוי כי תסולקנה עם מימוש של הנכס מוצגות בדוח על המצב הכספי בסעיף "התחייבויות של קבוצת מימוש המוחזקת למכירה". נתוני ההשוואה המתייחסים לנכס המוחזק למכירה אינם מסווגים מחדש כאמור. נכסים לא שוטפים המסווגים כמוחזקים למכירה, למעט נדל"ן להשקעה הנמדד בשווי הוגן, נמדדים לפי הנמוך מבין ערכם בספרים לבין שוויים ההוגן בניכוי עלויות מכירה. נדל"ן להשקעה הנמדד בשווי הוגן המסווג כמוחזק למכירה, ממשיך להימדד בשווי הוגן.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2016
באלפי ש"ח

יז. השפעת תקני דיווח כספי בינלאומיים חדשים ותיקונים לתקנים בתקופה שלפני יישומם היכולים להשפיע על הדוחות הכספיים בתקופה של היישום לראשונה:

תקן דיווח כספי בינלאומי 9 "מכשירים פיננסיים" (להלן - "IFRS 9" או "התקן"):

IFRS 9 עוסק בסיווג, מדידה והכרה של נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות. הגרסה המלאה של IFRS 9 פורסמה בחודש יולי 2014. תקן זה מחליף את ההנחיות הקיימות כיום בתקן חשבונאות בינלאומי 39 "מכשירים פיננסיים: הכרה ומדידה" (להלן - IAS 39) באשר לסיווג ומדידת מכשירים פיננסיים. IFRS 9 מותיר על כנו את מודל המדידה המעורב למדידת נכסים פיננסיים אך מפשט אותו וקובע שלוש קטגוריות עיקריות: עלות מופחתת, שווי הוגן דרך רווח כולל אחר ושווי הוגן דרך רווח או הפסד. הסיווג מבוסס על המודל העסקי של הישות ועל מאפייני תזרים המזומנים החוזי של הנכס הפיננסי. השקעות במכשירים הוניים תימדדנה בשווי הוגן דרך רווח או הפסד. עם זאת, הנהלת הישות יכולה לבחור, במועד ההכרה לראשונה, באופן בלתי-הפיך, להציג את השינויים בשווי ההוגן של מכשיר הוני ברווח כולל אחר, ללא סיווג מחדש לרווח והפסד (recycling).

התקן מציג מודל חדש לירידת ערך של נכסים פיננסיים, המבוסס על הפסדי האשראי הצפויים ("Expected Credit Loss Model"). מודל זה מחליף את המודל הקיים ב-IAS 39, המבוסס על הפסדים שהתרחשו ("Incurred loss model"). המודל לבחינת ירידת ערך המבוסס על הפסדי אשראי צפויים כולל גישה המבוססת על שלושה שלבים, הנקבעים בהתאם לשינויים בסיכון האשראי של הנכס הפיננסי. כל שלב קובע כיצד יש למדוד את הפסדי האשראי וכיצד יש ליישם את שיטת הריבית האפקטיבית. כמו כן, עבור נכסים פיננסיים שאין להם מרכיב מימון משמעותי, כגון חייבים, ניתן ליישם שיטה פשוטה יותר. במועד ההכרה לראשונה בנכס הפיננסי, על הישות להכיר בהפסד בגובה ההפסד הצפוי ב-12 החודשים הקרובים, או בהפסד הצפוי לכל אורך חיי המכשיר עבור יתרת חייבים, אלא אם הנכס נחשב כבעל "דירוג אשראי פגום".

לגבי סיווג ומדידה של התחייבויות פיננסיות לא חלו שינויים, למעט ההכרה בשינוי בהתחייבויות שיועדרו לשווי הוגן דרך רווח או הפסד, הנובע מסיכון האשראי העצמי של הישות, ברווח כולל אחר.

IFRS 9 מקל את הדרישות לבחינת אפקטיביות של גידור על ידי החלפת הדרישה לעמידה בקווים מנחים כמותיים ברורים לבחינת אפקטיביות של גידור. IFRS 9 דורש כי יהיה יחס כלכלי בין המכשיר המגדר לבין הפריט המגודר, וכי "יחס הגידור" יהיה זהה ליחס הגידור בו הנהלת הישות משתמשת בפועל לצורכי ניהול הסיכונים שלה. התקן משמר את הדרישה לתיעוד במשך כל תקופת הגידור, אך התיעוד שונה מזה הנדרש לפי IAS 39.

התקן ייושם באופן רטרואקטיבי החל מתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2018. בהתאם להוראות IFRS 9, יישומו המוקדם אפשרי.

החברה בוחנת את ההשפעה האפשרית של IFRS 9 על הדוחות הכספיים, אולם בשלב זה אין ביכולתה להעריך את ההשפעה כאמור.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2016
באלפי ש"ח

ביאור 3 - שיקול דעת חשבונאי קריטי; אומדנים ואי וודאויות עיקריים

א. שיקול דעת חשבונאי קריטי

ביישום המדיניות החשבונאית הנקוטה על ידי הקבוצה, נדרשת הנהלת הקבוצה, במקרים מסוימים, להפעיל שיקול דעת חשבונאי. שיקול דעת זה מתייחס בעיקר לאימוץ הכלל החשבונאי הנאות ביותר בנסיבות העניין, או מתן פרשנות קבילה לכלל חשבונאי שאינו נותן מענה מלא או מפורש לנסיבות ספציפיות.

להלן מוצג תחום בו נדרשת הנהלת הקבוצה להפעיל שיקול דעת חשבונאי קריטי ביישום המדיניות החשבונאית אשר יש לו השפעה מהותית על הסכומים המוצגים בדוחות הכספיים:

בכל רכישת מניות של חברה אחרת ומכירה, הנהלת הקבוצה בוחנת את המדיניות החשבונאית הרלוונטית ליישום לגבי אותה השקעה בהתאם לאופי הזכויות שנרכשו והאם הן מקנות לה שליטה, שליטה משותפת, השפעה מהותית או אף אחת מאלה. בין השאר, מתבססת ההנהלה בהחלטתה על תנאי הסכם הרכישה, תקנון החברה הנרכשת, הסכמים בין בעלי מניות, מבנה ההון של הנרכשת, אופי זכויות אחרות של בעלי המניות, הסכמי ניהול ועוד. כמו כן, נבחנת קיומה של שליטה אפקטיבית ולא רק השליטה על בסיס משפטי. בהתאם להבחנה הנ"ל נקבעת המדיניות החשבונאית שתיושם לגבי אותה השקעה (איחוד, שווי מאזני או טיפול כנכס פיננסי זמין למכירה).

ב. אומדנים ואי וודאויות עיקריים

בעת עריכת הדוחות הכספיים נדרשת הנהלת החברה להשתמש באומדנים או בהערכות לגבי עסקאות או עניינים אשר השפעתם הסופית על הדוחות הכספיים אינה ניתנת לקביעה מדויקת בעת עריכתם.

להלן תחומים אשר קביעת ערכם בדוחות הכספיים מחייבת ביצוע אומדן והערכות, אשר להערכת הנהלת הקבוצה השפעתם הצפויה הינה משמעותית במיוחד:

- (1) **הפרשות להליכים משפטיים והיטלי מס** - לצורך בחינת הנפקות המשפטיות של התביעות המשפטיות והיטלי המס, כמו גם לקביעת הסבירות כי הן תתממשנה לרעת הקבוצה, מסתמכת הנהלת הקבוצה על חוות דעת של יועצים משפטיים ומקצועיים. לאחר שיועציה של הקבוצה מגבשים את עמדתם המשפטית ואת סיכויי הקבוצה באשר לנשוא התביעה, בין אם הקבוצה תצטרך לשאת בתוצאותיה או שיש ביכולתה לדחות אותה, אומדת הנהלת הקבוצה את הסכום אותו יש לרשום בדוחות הכספיים, אם בכלל. פרשנות שונה מזו של יועציה המשפטיים של הקבוצה למצב חוקי קיים, הבנה שונה של הנהלת הקבוצה לגבי חוזי התקשרות, וכן שינויים שמקורם בפסיקה רלבנטית או בתוספת עובדות חדשות, יש בהם כדי להשפיע על ערכה של ההפרשה הכוללת בגין ההליכים המשפטיים והיטלי המס העומדים כנגד הקבוצה, ובכך להשפיע באופן מהותי על מצבה הכספי ותוצאות פעולותיה של הקבוצה.
- (2) **מיסים על הכנסה** - בקביעת ההפרשה למיסים שוטפים ונדחים מבצעת ההנהלה אומדנים והערכות, בעיקר לגבי עסקאות לגביהן שיעורי המס או חבות המס אינם וודאיים או סופיים. כאשר קיימת אי וודאות, מעריכה הנהלת החברה, לרוב בהתבסס על חוות דעת של יועצי מס שונים, את קיומה של מחויבות מס נוספת לתאריך הדוח על המצב הכספי ברמת סבירות גבוהה יותר מאשר לא (more likely than not), ובמקרה של קיום מחויבות זו את האומדן הטוב ביותר של עלות המס הנוספת שתישא הקבוצה.
- (3) **שווי הוגן של מכשירים פיננסיים** - ראה סעיף ג' להלן.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2016
באלפי ש"ח

ביאור 3 - שיקול דעת חשבונאי קריטי; אומדנים ואי וודאויות עיקריים (המשך)

ג. קביעת שווי הוגן

לצורך יישום חלק מכללי המדיניות החשבונאית, נדרשת הקבוצה לאמוד את השווי ההוגן של נכסים והתחייבויות פיננסיים ושאינם פיננסיים. ערכי השווי ההוגן נקבעו לצרכי מדידה ו/או גילוי על בסיס השיטות המתוארות להלן. מידע נוסף לגבי ההנחות ששימשו בקביעת ערכי השווי ההוגן ניתן בבאורים המתחייבים לאותו נכס או התחייבות.

לצורך הכנת הדוחות הכספיים נדרשת הקבוצה לקבוע את השווי ההוגן של נכסים והתחייבויות מסוימים.

בקביעת השווי ההוגן של נכס או התחייבות, משמשת הקבוצה בנתונים נצפים מהשוק ככל שניתן. מדידות שווי הוגן מחולקות לשלוש רמות במדרג השווי ההוגן בהתבסס על הנתונים ששימשו בהערכה, כדלקמן:

- רמה 1: מחירים מצוטטים (לא מתואמים) בשוק פעיל לנכסים או התחייבויות זהים.
- רמה 2: נתונים נצפים מהשוק, במישרין או בעקיפין, שאינם כלולים ברמה 1 לעיל.
- רמה 3: נתונים שאינם מבוססים על נתוני שוק נצפים.

(1) **מכשירים פיננסיים נסחרים נגזרים ושאינם נגזרים** - השווי ההוגן של מכשירים פיננסיים אלו הנסחרים בשווקים פעילים חושב על פי שערי הסגירה או מחירי שוק לתאריך הדוח על המצב הכספי המצוטטים בבורסות השונות, כשהם מוכפלים בכמות המונפקת של המכשיר הפיננסי הסחיר באותו מועד.

(2) **מכשירים פיננסיים שאינם נסחרים הנימדדים בשווי הוגן** - השווי ההוגן של מכשירים פיננסיים, לרבות נגזרים, שאינם נסחרים בשוק פעיל נאמד באמצעות טכניקות ומודלים כלכליים מקובלים להערכת שווי בהתבסס על הנחות סבירות הנגזרות מההנחות הכלכליים הקיימים בכל תאריך דוח על המצב הכספי. שיטות ההערכה כוללות מודלים להמחרת אופציות וערך נוכחי של תזרימי מזומנים עתידיים המהווים בריבית ניכיון בשיעור המשקף, להערכת הנהלת החברה, את רמת הסיכון הגלומה במכשיר הפיננסי וכמו כן התייחסות לעסקאות במכשיר בתקופה הסמוכה לתאריך המאזן.

ביאור 4 - מזומנים ושווי מזומנים

ליום 31 בדצמבר	
2015	2016
869	6,449
112	112
981	6,561

במטבע ישראלי
פקדונות במטבע ישראלי

פקדונות לזמן קצר לימים 31 בדצמבר 2016 ו-2015 נושאים ריבית שנתית מבוססת פריים וכוללים מרווח בשיעור שאינו מהותי. שיעור הפריים לימים 31 בדצמבר 2016 ו-2015 עמד על 1.6%.

ביאור 5 - נכסים פיננסיים בשווי הוגן

ליום 31 בדצמבר 2015 החברה החזיקה ב-761,113 מניות חברת א.ליבנטל, המהווים כ-7.64% מהון המניות שלה. ההשקעה הוחזקה לצורכי מסחר והמניות הוצגו לפי שער הבורסה. לגבי שעבודים ראה ביאור 15(1).ב. לגבי עסקאות למכירת והשאלת מניות ראה ביאור 15.א ו-15.ז.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2016
באלפי ש"ח

ביאור 6 - חייבים ויתרות חובה

ליום 31 בדצמבר		
2015	2016	
171	-	מוסדות
51	32	הוצאות מראש
13	* 528	אחרים
235	560	

(*) מתוכם יתרת חוב טרקס אחזקות בע"מ בסך 500 אלפי ש"ח בגין מכירת גונתר. לפרטים נוספים – ראה ביאור 15.ג.

ביאור 7 - השקעה בחברה כלולה מוחזקת למכירה

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

א. החברה החזיקה ב- 33% ממניות חברת תג"ר, חברה כלולה. עם זאת, הכירה החברה בחלק ברווח של תג"ר בשיעור 45.93% וזאת לפי היחס בין סכום ההלוואה שנתנה החברה לתג"ר לעומת סך יתרת ההלוואות לתג"ר שנתנו שאר בעלי המניות.

תג"ר רכשה בשנת 2008 מקרקעין בתל אביב. על המקרקעין מבנים המושכרים ל- 2 שוכרים. תקופת השכירות של אחד השוכרים (לאחר מימוש אופציה) הינה עד ל- 31.12.2018. לתג"ר ולשוכר זכות לקצר את תקופת השכירות, בהודעה מוקדמת של שישה חודשים. תקופת השכירות של השוכר האחר הינה עד ל- 31.12.2014. בחודש אפריל 2014 התקשרה החברה עם השוכר השני בתוספת להסכם השכירות המקורי. בהתאם לתוספת הוארכה תקופת השכירות ב- 3 שנים נוספות (2015-2017) בתעריפי שכירות הגבוהים בממוצע בכ- 38% מתעריף השכירות בשנת 2014, אך לתג"ר ולשוכר זכות לקצר את תקופת השכירות בהודעה מוקדמת של שתיים-עשרה חודשים.

תג"ר מתכוונת להרוס את המבנים ולבנות על הקרקע שטחים מסחריים ומשרדים להשכרה.

בדוחות הכספיים של תג"ר ליום 31 בדצמבר 2015 קיימת הערת "עסק חי" לאור גרעון בהון החוזר בסך של 41,826 אלפי ש"ח הנובע מכך שמועד פירעון הלוואות מצדדים קשורים היה בינואר 2011 ולא הוסכם על הארכת מועד הפירעון.

בשנת 2014 החליטה הנהלת החברה על מכירת מניותיה בתג"ר וכן הלוואה שניתנה לה (ביחד להלן: "הנכס").

לפרטים בדבר מכירת האחזקה בחברת תג"ר בתקופת הדוח ראה ביאור 15.ד.

ב. הלוואה לתג"ר בסך 19,199 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2015 שהועמדה במהלך שנת 2008. ההלוואה צמודה למדד המחירים לצרכן ונושאת ריבית שנתית בשיעור של 12%. יתרת ההלוואה כוללת את הריבית שנצברה בגינה. מועד פירעון ההלוואות היה ינואר 2011. ההלוואות טרם נפרעו ולא הוסכם על הארכת מועד הפירעון.

לפרטים בדבר מכירת האחזקה בחברת תג"ר בתקופת הדוח ראה ביאור 15.ד.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2016
באלפי ש"ח

ביאור 8 - הלוואות לאחרים לזמן ארוך

ליום 31 בדצמבר		
2015	2016	
4,000	4,000	הלוואה ל- אי.טי.אס התמחויות (ישראל) בע"מ (1)
6,762	-	הלוואה לא. ליבנטל (2)
<u>10,762</u>	<u>4,000</u>	

(1) הלוואה שהועמדה במהלך שנת 2008 לחברת אי.טי.אס התמחויות (ישראל) בע"מ (להלן- "הלוואה") לתקופה של עד 3 שנים, צמודה לשער הדולר ובתוספת ריבית שנתית בשיעור של 7.5% לשנה. ההלוואה מובטחת בשעבוד על נכס נדל"ן ומספר ערבים להלוואה. לאור אי עמידת הלוואה בתנאי ההלוואה, ולאחר אי עמידה בתנאי מספר הסכמי פשרה שנחתמו עם הלווים, החברה פתחה תיק הוצאה לפועל כספי כנגד כל החייבים והערבים על סכום החוב הכספי לחברה, עד כה לא הניבו פעולות הגביה תוצאות משמעותיות. במקביל לכך החברה ממשיכה עם הליכי מימוש הנכס המשועבד, בחודש מרץ 2017 קבע בית המשפט (במהלך ערעור של אחד המתגוררים בנכס, שפינויו מהנכס הנ"ל יהיה לא לפני 1 באוגוסט 2017.

במהלך חודש יולי 2016 ניתן כנגד אחד החייבים צו כינוס במסגרת תיק פשיטת רגל ומונה לו מנהל מיוחד. החברה משתפת פעולה עם המנהל המיוחד במטרה לסייע לו במימוש נכסים נוספים.

בהערכת שווי שבוצעה על ידי מעריך שווי חיצוני, נקבע כי שווי זכויות הבעלות בנכס הנדון בניכוי עלויות מימוש ליום 31 בדצמבר 2016 הינו כ- 3.6 מיליון ש"ח.

לאור האמור לעיל ובהתאם להערכת הנהלת החברה ויועציה המשפטיים, בוצעה הפרשה להעמדת יתרת החוב על סך 4 מיליון ש"ח.

לימים 31 בדצמבר 2016 ו- 2015 סך ההפרשה כאמור הינו 2,119 אלפי ש"ח ו- 2,131 אלפי ש"ח בהתאמה.

(2) ביום 13 בספטמבר 2012 נחתם הסכם פשרה עם ליבנטל המסדיר את זכויות החברה בהלוואה, לאור העובדה שההלוואה ניתנה במקור ללא הסכם ישירות מול ליבנטל וללא בטחונות. התנאים המתלים התקיימו וההתקשרות הושלמה במלואה ביום 3 בדצמבר 2013.

בהסכם הפשרה, ליבנטל מכירה בהמחאת ההלוואות לחברה ולצורך הבטחת הסילוק המלא של ההלוואות שועבדו לטובת החברה 30,000 מניות של החברה לפיתוח מתחם תג"ר (תל אביב, גבעתיים, רמת גן) בע"מ (להלן- "תג"ר") שבבעלות ליבנטל, המהוות 33% מהון המניות של תג"ר. מועד פירעון ההלוואות הינו בתשלום אחד לאחר חלוף 4 שנים ממועד כניסת ההסכם לתוקף, דהיינו ביום 3 בדצמבר 2017, למעט במקרים מסוימים המפורטים בהסכם.

ההלוואות תעמודנה לפירעון בתשלום אחד בחלוף 4 שנים ממועד כניסת ההסכם לתוקף. מחצית מההלוואות נושאות ריבית שנתית בשיעור פריים + 3%, ומחצית ההלוואות צמודה למדד המחירים לצרכן בתוספת ריבית בשיעור תשואה ברוטו של אג"ח ממשלתיות בעלות מח"מ של 4 שנים.

כאשר לזכותה של החברה לפרוע את חובה לוורלד-גרופ בדרך של המחאת חלק מההלוואה לא.ליבנטל (בסכום זהה) לטובת קופת הפירוק של וורלד-גרופ. ראה ביאור 15 להלן.

יום 31 בדצמבר 2016 יתרת הלוואות ע"ס 6,926 אלפי ש"ח הוצגו בנכסים השוטפים של החברה (אשתקד הוצג בנכסים שאינם שוטפים).

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2016
באלפי ש"ח

ביאור 9 - אופציה למניות לפי שווי הוגן

אופציה לרכישת 557,044 מניות ליבנטל, המוצגת בשווי הוגן דרך רווח והפסד. במסגרת הסכמי הפשרה שנחתמו ביום 13 בספטמבר 2012, נחתם הסכם אופציה למניות של ליבנטל בין החברה, ש.י.ש יזמות נדל"ן בע"מ (להלן - ש.י.ש.), ואחד מבעלי השליטה בש.י.ש לבין מר ברוך אופיר ארביב (להלן: "ארביב") (בעל שליטה בחברת א.ליבנטל אחזקות בע"מ). ארביב העניק לחברה ללא תמורה אופציה לרכוש ממנו 557,044 מניות של ליבנטל שבבעלותו, ומהוות כ- 5% מהון המניות של ליבנטל. המניות משועבדות לטובת לומיר חברה לבנין בע"מ (להלן - לומיר בנין), להבטחת חוב של ארביב ללומיר בנין. ש.י.ש תהא זכאית ל-20% מהזכויות ו/או ההטבות שיצמחו לחברה ממימוש אופציה זו והחברה תהא זכאית ליתר 80% מהזכויות ו/או ההטבות כאמור. האופציה ניתנת למימוש במלואה או בחלקה במחיר למניה השווה לערך החוב של ארביב ללומיר בנין הכולל ריבית והצמדה למועד המימוש בחלוקה למספר המניות כאמור. השווי ההוגן של האופציה נקבע על בסיס הערכת שווי שבוצעה על ידי מעריך שווי בלתי תלוי ובעל כישורים מקצועיים מתאימים. השווי ההוגן של האופציה (100%) על פי מודל בלאק אנד שולס ליום 31 בדצמבר 2016 הינו בסך כ-522 אלפי ש"ח (אשתקד 483 אלפי ש"ח).

לזכות חברת ש.י.ש עומדים 20% מהזכויות ו/או ההטבות שיצמחו לחברה מאופציה שקיבלה החברה, כמפורט לעיל. ליום 31 בדצמבר 2016 שווי ההוגן של האופציות העומדות לזכותה של חברת ש.י.ש מוערכות בכ-104 אלפי ש"ח.

ביאור 10 - השקעות והלוואות לחברות כלולות

א. השקעה בחברות כלולות:

מדינת התאגדות	שיעור החזקה		היקף השקעה בחברה כלולה	
	ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר	
	2015	2016	2015	2016
	%	%		
חיות טובי'אס פיתוח והשקעות בע"מ	ישראל	50	50	594
CD'X	ארה"ב	9.73	9.73	3,187
			6,305	3,781

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2016
באלפי ש"ח

ביאור 10 - השקעות והלוואות לחברות כלולות (המשך)

ב. הרכב ההשקעה בחברות כלולות:

ליום 31 בדצמבר		
2015	2016	
3,990	3,989	עלות ההשקעה במניות
(84)	(141)	חלק החברה בקרן הון
(96)	(96)	הפחתת הפרש מקורי
-	38	חלקינו בתמורה ע"ח אופציות שהונפקו
2,321	1,944	רווחים שנצברו ממועד ההשקעה, נטו
-	(1,960)	דיבידנד שחולק
6,131	3,774	
174	7	הלוואות שניתנו (1)
6,305	3,781	

(1) הרכב הלוואות שניתנו:

הלוואה לחברת חיות טובי אס פיתוח והשקעות בע"מ בסך כ-7 אלפי ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2015 - 174 אלפי ש"ח). ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור 2.56% (ליום 31 בדצמבר 2015 - בשיעור 3.05%).

ג. תמצית נתונים כספיים מהדוחות הכספיים של החברות הכלולות

ליום 31 בדצמבר		
2015	2016	
3,562	1,589	חלק הקבוצה במאזן החברות הכלולות בהתאם לשיעור ההחזקה בהן לתאריך המאזן:
301	518	נכסים שוטפים
(705)	(417)	נכסים לא שוטפים
(199)	(1,042)	התחייבויות שוטפות
2,959	648	התחייבויות לא שוטפות
		נכסים נטו
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2015	2016	
818	-	חלק הקבוצה בתוצאות הפעולות של החברות הכלולות בהתאם לשיעור ההחזקה בהן בתקופה:
(2,286)	(339)	הכנסות
		הפסד, נטו

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2016
באלפי ש"ח

ביאור 10 - השקעות והלוואות לחברות כלולות (המשך)

ד. פרטים נוספים על חברות כלולות

1. חיות טוביאס פיתוח והשקעות בע"מ

חיות טוביאס פיתוח והשקעות בע"מ (להלן: "חיות-טוביאס"), הינה חברה אשר 50% ממניותיה מוחזקות על ידי החברה באמצעות חברת בת בבעלותה המלאה של החברה. חיות טוביאס היתה בעלת זכויות בעלות וחכירה בנכס נדל"ן ברחוב ברוך הירש בבני ברק (להלן: "בית סלע") והשכירה את השטחים בנכס לשוכרים שונים.

חיות-טוביאס מחזיקה ב- 87.5% ממניות חברת חיות טוביאס - קרדוב יזום והשקעות 1994 בע"מ (להלן: חיות-קרדוב) אשר איננה פעילה.

במהלך חודש מאי 2015 חיות-טוביאס, חתמה על הסכם למכירת "בית סלע" בתמורה לסך של 30.5 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ.

ביום 21 באוקטובר 2015 הושלמה עסקת המכר, ובהתאם להסכם המכר שנחתם הועברה יתרת התמורה לחיות-טוביאס.

בשנת 2015 העבירה חיות-טוביאס לחברה סך של כ-5,343 אלפי ש"ח על חשבון החזר הלוואות. ובמהלך שנת 2016 העבירה חיות-טוביאס לחברה סך של כ-2,109 אלפי ש"ח, כאשר סך של כ-1,962 אלפי ש"ח בגין דיבידנדים שחולקו וסך של כ-169 אלפי ש"ח כהחזר יתרת ההלוואות.

2. CD'X

ביום 2 במרץ 2015 החברה התקשרה בהסכם השקעה מפורט ומחייב עם CD'X (להלן: "ההסכם ההשקעה"). להלן עיקרי ההסכם ההשקעה:

החברה השקיעה סך של 1 מיליון דולר ארה"ב ב- CD'X, כחלק מסך סיבוב השקעה של 1.98 מיליון דולר ארה"ב, כנגד הקצאת מניות בכורה A שהיוו כ-9.7% מהונה המונפק והנפרע של CD'X וכ-9% בדילול מלא.

להערכת החברה, ההשקעה ב-CD'X מהווה נדבך משמעותי בהרחבת פורטפוליו ההשקעות של החברה להשקעות בתחום הביומד והמכשור הרפואי בחברות שלהן פוטנציאל פיתוח ומסחור של קווי מוצרים בעולם הרפואה הגלובלי. בחודש מרץ 2015 התקיימו כל התנאים המפורטים בהסכם ההשקעה והעסקה הושלמה.

לאור ההסכם, הוסכם על מינוי דירקטור אחד מטעם החברה, מתוך חמישה דירקטורים. לאור הזכויות שפורטו לעיל, לעמדת החברה, ובהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 28 השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות ("IAS 28") קיימת לה השפעה מהותית בחברת CD'X, לפיכך החברה החליטה ליישם את שיטת השווי המאזני בהתאם לתקן כאמור לעיל. עודף התמורה שהועברה על השווי ההוגן של הנכסים המזוהים נטו, בסך 2,670 ו-1,371 אלפי ש"ח, יוחסו למו"פ בתהליך ולמוניטין, בהתאמה, ונכלל כחלק מחשבון ההשקעה בחברה כאמור.

לצורך חישוב עודף התמורה השווי ההוגן של ההשקעה נקבע על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי, בעל כישורים וניסיון מתאימים לגבי סוג הנכס נשוא הערכת השווי ומיקומו.

לפרטים בדבר דילול שווי אחזקותיה של החברה ב-CD'X ראה ביאור 1.15.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2016
באלפי ש"ח

באור 11 - ספקים ונותני שירותים

ליום 31 בדצמבר	
2015	2016
586	618
586	618

חובות פתוחים והוצאות לשלם *

(*) כולל הפרשה לשכר דירקטורים בסך 142 אלפי ש"ח ו-74 אלפי ש"ח לימים 31 בדצמבר 2016 ו-2015, בהתאמה וכן הפרשה לחוב לי"ר הדירקטוריון בגין דמי ניהול בסך 230 אלפי ש"ח ו-224 אלפי ש"ח לימים 31 בדצמבר 2016 ו-2015, בהתאמה.

באור 12 - בעל שליטה

היתרה צמודה לדולר ארה"ב ונושאת ריבית שנתית של לייבור + 5%. שיעור הלייבור ליום 31 בדצמבר 2016 הינו כ- 1.69% (ליום 31 בדצמבר 2015 - כ- 1.18%).
 לפרטים נוספים בדבר תנאי ההלוואה שנפרעה לאחר 31 בדצמבר 2016 ראה ביאור 20.ג.

ביאור 13 - זכאים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר	
2015	2016
13	11
532	696
19	10
564	717

בעלי עניין
 מוסדות
 אחרים

ביאור 14 - הלוואה

הלוואה מוורלד גרופ קפיטל (58) בע"מ (להלן: "וורלד גרופ") לימים 31 בדצמבר 2016 ו-2015 בסך 3,189 אלפי ש"ח ו-3,826 אלפי ש"ח, בהתאמה, נושאת ריבית שנתית בשיעור 7% לשנה וצמודה למדד המחירים לצרכן. ליום 31 בדצמבר 2016 מוצגת מלוא היתרה בסך 3,189 אלפי ש"ח במסגרת התחייבויות שוטפות (אשתקד סך של 2,018 אלפי ש"ח מוצג במסגרת התחייבויות שוטפות וסך של 1,808 אלפי ש"ח מוצג במסגרת התחייבויות שאינן שוטפות). מועד הפרעון של ההלוואה צפוי להיות ביום 15 באוגוסט 2017.
 וורלד גרופ הינה חברה שנמצאת בפירוק. בהתאם להסכם עם וורלד גרופ לחברה קיימת זכות לפרעו את מלוא יתרת ההלוואה באמורה בדרך של המחאת חלק מההלוואה שניתנה על ידי החברה לליבנטל (ראה ביאור 8(2)) בסכום זהה לטובת קופת הפירוק של וורלד גרופ.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2016
באלפי ש"ח

ביאור 15 - התחייבויות תלויות, התקשרויות, ערבויות ושעבודים

1. ערבויות ושעבודים שניתנו על ידי הקבוצה -

א. החברה שיעבדה לטובת קופת הפירוק של וורלד גרופ קפיטל (58) בע"מ את הזכויות לגביית כספים מחברת ליבנטל על פי הסכם מיום 12 בספטמבר 2012. השיעבוד מוגבל לסכום של 2 מיליון ש"ח כערך ביום צו הפירוק של וורלד גרופ בצירוף ריבית והפרשי הצמדה כהגדרתם בהסכם ההלוואה. (ראה ביאור 14) ליום 31 בדצמבר היתרה של השיעבוד עומדת ע"ס של כ-3,189 אלפי ש"ח.

ב. החברה שיעבדה לטובת קופת הפירוק של וורלד גרופ קפיטל (58) בע"מ, 200,000 מניות ליבנטל המוחזקות בחשבון נאמנות, בהתאם להסכם מיום 12 בספטמבר 2012. השיעבוד הוסר במהלך שנת 2016 עם מכירת יתרת המניות המשועבדות והעברת התמורה המוסכמת לקופת הפירוק. (ראה ביאור 14)

2. התחייבויות תלויות והתקשרויות

א. במהלך שנת 2015 התקשרה החברה עם צד ג' (להלן: "השואל") בהסכם להשאלת 100,000 מניות רגילות של א. ליבנטל אחזקות בע"מ שברשותה (להלן: "מניות ההשאלה").
בחודש אפריל 2016 הודיע השואל על מימוש האופציה לרכישת מלוא מניות ההשאלה תמורת סך כולל של כ-766 אלפי ש"ח.

לפרטים נוספים לרבות לגבי מכירת מניות א. ליבנטל על ידי החברה - ראה ביאורים 5 ו-15.ז.

ב. שומת תשומות ע"י מע"מ

במהלך חודש דצמבר 2016 החברה הגיעה לפשרה במסגרת ההשגה שהתנהלה מול רשויות מס ערך מוסף נחתם הסכם שבמסגרתו התחייבה החברה לשלם סך של כ-664 אלפי ש"ח לפני ריבית והצמדה. החוב נפרע במלואו בתחילת שנת 2017.

החל משנת 2016 פועלת החברה לפי עמדת מע"מ לגבי חברות אחזקה.

ג. יתרת חוב טרקס בגין מכירת גונתר אנרגית רוח בע"מ (להלן: "גונתר")

בשנת 2013 התקשרה החברה בהסכם למכירת מלוא החזקותיה בגונתר בתמורה

1. לסך של 14 מיליון ש"ח, בתוספת חובה של חברת אנרגית רוח ירוקה בע"מ (להלן: "אר"י") לגונתר, אשר נכון ליום 1 בדצמבר 2012 הינו בסך 375,000 דולר ארה"ב (בניכוי הוצאות גבייה סבירות, כפי שנקבעו בהסכם) ובהפחתת סכומים כדלקמן, כפי שהיו במועד ההשלמה: (1) החובות הקיימים של גונתר למועד ההשלמה לצדדי ג' בסך כ-110 אלפי ש"ח (2) יתרת חובה של גונתר לבנק בגין הלוואה שיתרתה למועד ההשלמה הייתה כ-3,010 אלפי ש"ח.

2. לפי ההסכם, תנאי התשלום על ידי הרוכשת הינם במועדים כדלקמן:

(1) סך של 10 מיליון ש"ח, בהפחתת החובות הקיימים כאמור, שולמו במועד ההשלמה.
(2) סך השווה לחוב אר"י, בניכוי סכומים על חשבון חוב אר"י שיתקבלו בידי החברה, כפי שנקבע בהסכם (ככל שיתקבלו), ישולם לאחר חלוף 12 חודשים מהמועד בו יושלם השדרוג של תחנת תל עסניה, באופן שזו תפעל בהספק של לפחות 13.3 מגה וואט, תחובר לרשת החשמל ויתקבל בידה רישיון יצרן חשמל פרטי (להלן: "מועד הפעלה מסחרית").

(3) סך של 4 מיליון ש"ח ישולם במוקדם מבין: (א) חלוף 18 חודשים ממועד ההשלמה; (ב) חלוף שלושה חודשים ממועד הפעלה מסחרית.
מועד זה חל ביום 2.3.2015 (ראה גם להלן)

3. להבטחת ביצוע מלוא התשלום כאמור (1) לעיל, הפקידה הרוכשת במועד חתימת ההסכם סך של כ-10 מיליון ש"ח בחשבון נאמנות.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2016
באלפי ש"ח

ביאור 15 - התחייבויות תלויות, התקשרויות, ערבויות ושעבודים (המשך)

התחייבויות תלויות והתקשרויות (המשך)

ג. הסכם שנחתם למכירת גונתר אנרגית רוח בע"מ (להלן - "גונתר") (המשך)

להבטחת ביצוע התשלום כאמור בסעיפים (2) ו- (3) לעיל, העמידה הרוכשת לחברה בטוחות כדלקמן: (1) שטר חוב בסך 4 מיליון ש"ח; (2) שעבוד קבוע, ראשון בדרגה, והמחאה על דרך השעבוד על 30% מהון המניות המונפק והנפרע של גונתר וכן על הזכות של הרוכשת לקבלת כספים ו/או כל טובת הנאה אחרת מגונתר בגין המניות המשועבדות. שעבוד זה לא ניתן היה לרשום ברשם החברות עקב כך שחברת טרקס הינה מפרת חוב ברשם החברות.

מבלי לגרוע מן האמור לעיל, בסמוך למועד ההשלמה, התגלתה מחלוקת בין הצדדים בקשר עם הסכום, אשר בהתאם לתנאי העסקה, יש לקזזו מסך התשלום הראשון מתוך התמורה לחברה, שהינו בסך של 1.878 מיליון ש"ח (להלן: "הסכום שבמחלוקת"), ולפיכך השלימו הצדדים את העסקה, תוך שביחס לסכום שבמחלוקת, הוסכם, כי עד להכרעת בורר, מחצית מהסכום שבמחלוקת תועבר לידי החברה והמחצית השנייה תועבר לידי הרוכשת. בהתאם לכך הועבר לחברה מאת הנאמן בעסקה סך של כ- 5.9 מיליון ש"ח.

במהלך החודשים נובמבר ודצמבר 2016 הגישו הצדדים סיכומים לבורר. לפרטים בדבר הסכם הפשרה עם טרקס בקשר עם בוררות זאת, בין היתר, ראה ביאור 22.א.

כאמור, בהתאם להוראות ההסכם לעיל למכירת מניות גונתר, היה על טרקס לשלם לחברה סך של 4 מיליון ש"ח עד ולא יאוחר מיום 2.3.2015.

ביום 17 במרץ 2015 פתחה החברה בהליך הוצאה לפועל לביצוע שטר החוב שמסרה הרוכשת במסגרת הסכם המכר. מבירור שערכה החברה באמצעות שירותיו של משרד חקירות עולה כי טרקס הפרה את ההסכם בין הצדדים, בצעה דיספוזיציות במניות שהיו אמורות להיות משועבדות לטובת החברה, וכן רשמה שיעבודים נוספים על זכויות שלה ועל זכויות של גונתר באר"י. לנוכח זאת התעורר חשש כבד כי טרקס פועלת להברחת נכסים שיקשו על גביית החוב בסך 4 מיליון ש"ח, ומשכך הגישה החברה בקשה למתן עיקולים דחופים לפני מתן אזהרה. הבקשה הנ"ל אושרה במלואה ביום 19 במרץ 2015 על ידי ראש לשכת ההוצאה לפועל.

לאחר משלוח העיקולים לצדדים שלישיים שונים התברר כי בעניין מניות גונתר הוגשה תביעה על ידי אחרים כנגד הרוכשת במסגרתה נטען על ידם כי הם בעלי הזכויות במניות גונתר. ביחד עם התביעה הוגשה בקשה לצו מניעה האוסר על ביצוע דיספוזיציות במניות אלה. החברה הצטרפה כצד לצו המניעה על מנת לעמוד על זכויותיה ולוודא כי אלה לא יפגעו וכי כל דיספוזיציה שבוצעה במניות אלה כפופה לזכויות החברה. ביום 6 באוגוסט 2015 ניתן צו מניעה קבוע בתיק, האוסר על טרקס לבצע דיספוזיציות כלשהן במניות גונתר ו/או אר"י תוך שבית המשפט קובע בהחלטתו, כבקשת החברה, כי כל הדיספוזיציות במניות יהיו כפופות לזכויות החברה.

ביום 9 בספטמבר 2015, נתן בית המשפט המחוזי תוקף של פסד דין להסכם פשרה (להלן: "הסכם הפשרה") בין החברה לטרקס על פיה נדחתה ההתנגדות שהוגשה על ידי טרקס למימוש שטר במסגרת תיק הוצל"פ. בנוסף נקבע בהסכם הפשרה כי טרקס תשלם לחברה את החוב נשוא הליך ההוצל"פ, בסך של 4 מיליון ש"ח בתוספת ריבית, וכן את הוצאות תיק ההוצאה לפועל, במועדים שנקבעו בהסכם הפשרה. נכון ליום 31 בדצמבר 2015, חובה של טרקס לחברה הופרש במלואו.

להבטחת התשלום פעלו הצדדים לרישום שיעבוד שני על 62.5% ממניות גונתר ולשעבוד שני על 100% ממניות אר"י הרשומים כיום על שם טרקס, כך שכל מניות גונתר שבבעלות טרקס וכל מניות אר"י שבבעלות גונתר שועבדו לטובת החברה.

בחודש דצמבר 2016, לבקשת טרקס נחתם בין הצדדים מסמך הסדרת תשלומים (להלן: "המסמך").

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2016
באלפי ש"ח

ביאור 15 - התחייבויות תלויות, התקשרויות, ערבויות ושעבודים (המשך)

התחייבויות תלויות והתקשרויות (המשך)

ג. הסכם שנחתם למכירת גונתר אנרגית רוח בע"מ (להלן - "גונתר") (המשך)

בהתאם להוראות המסמך תשלם טרקס לחברה את התשלום בסך 1 מיליון ש"ח (אשר היה אמור להיות משולם עד סוף חודש אוקטובר 2016), כדלקמן: תשלום בסך של 450 אלפי ש"ח ששולם לחברה עד למועד החתימה על המסמך, ותשלום בסך של 550 אלפי ש"ח ישולם עד ליום 31.12.2016 (בפועל טרקס לא נדרשה לתשלום זה. נחתם הסכם נוסף לאחר תאריך המאזן ראה ביאור 22.א).

לגבי הסכם פשרה שמסדיר את יתרת התשלומים של חוב טרקס והבוררות עם טרקס ראה ביאור 22. א.

במהלך 2016 התקבל מטרקס סך נוסף של 1,450 אלפי ש"ח ע"ח החוב שלה לחברה. סכום זה הוכר במלואו כהכנסה.

בנוסף, לאור הערכות החברה ויועציה המשפטיים לגבי יתרת החוב של טרקס, החליטה החברה להעמיד את יתרת החוב ליום 31 בדצמבר 2016 ע"ס כ- 1.3 מיליון ש"ח. סכום זה הוכר אף הוא כהכנסה בשנת 2016.

מתוך הסכום האמור, סך של 500 אלפי ש"ח מוצג כנכס שוטף במסגרת חייבים ויתרות חובה (ראה ביאור 6) וסך של 829 אלפי ש"ח מוצג במסגרת הנכסים שאינם שוטפים כחוב לזמן ארוך.

נכון ליום 31 בדצמבר 2016 יתרת חוב של טרקס לחברה שלא הוכרה כנכס בדוח על המצב הכספי מסתכמת לסך של כ- 2.5 מיליון ש"ח בערכי קרן בלבד לפני ריבית.

ד. הסכם שנחתם למכירת החברה לפיתוח מתחם תג"ר (תל אביב גבעתיים רמת גן) בע"מ בע"מ (להלן - "תג"ר")
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, אשר מתוכו סך של 775 אלפי ש"ח ישולמו לצד ג' מתוקף הסכמות בינו לבין החברה וסך של 6,205 אלפי ש"ח יהווה תמורה לחברה (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'. ראה ביאור 7 לעיל.

במהלך שנת 2016, התקיימו כל התנאים שנקבעו בהסכם והעסקה הושלמה. התמורה עברה במלואה לחברה. בנוסף, סך של 775 אלפי ש"ח שולמו ישירות לצד השלישי.

ה. חברת חיות טוביאס - קרדוב יזום והשקעות 1994 בע"מ (להלן: "קרדוב"), חברה בת של חברת חיות-טוביאס, קיבלה בחודש אוגוסט 2015 דרישת תשלום מפקיד שומה מיסוי מקרקעין המסתכמת בסך כ-4.4 מיליון ש"ח. במהלך שנת 2016 הטיפול מול רשויות המס הסתיים שבמהלכו קרדוב שילמה סך של 48 אלפי ש"ח קנסות כולל ריבית והצמדה להסדרת הנושא.

ו. במהלך הרבעון השני של שנת 2016 התקשרה CD'X בהסכם עם משקיע חיצוני לפיו ירכוש המשקיע מניות בכורה של CD'X בתמורה לסך כולל של כ- 1.25 מיליון דולר (לפי שווי של כ- 21 מיליון דולר ארה"ב ל - CD'X לפני הכסף). תמורת ההשקעה התקבלה על ידי CD'X בחודש מאי 2016. על פי הסכם ההשקעה מניות הבכורה יוקצו למשקיע במועד המוקדם מבין (א) לאחר תום שנתיים ממאי 2016, במהלכן לא בוצע גיוס הון נוסף כנגד הקצאת מניות בכורה ("תקופת ההמרה האוטומטית"); או (ב) בקרות אירוע מפעיל ("Trigger Event") (כגון פירוק CD'X או מכירת נכסיה). בתום תקופת ההמרה האוטומטית או במקרה של אירוע מפעיל יוקצו למשקיע מניות הבכורה בתנאי מניות הבכורה הקיימות ב- CD'X. ככל שבמהלך תקופת ההמרה האוטומטית החברה תתקשר בהסכם גיוס הון כנגד הקצאת מניות בכורה מסוג חדש ולפי שווי CD'X, יוקצו למשקיע מניות בכורה מהסוג החדש תוך התאמת מספר המניות לפי שווי CD'X בגיוס ההון החדש. ככל שבמהלך תקופת ההמרה האוטומטית החברה תתקשר בהסכם גיוס הון כנגד הקצאת מניות בכורה מסוג חדש לפי שווי חברה גבוה יותר, יוקצו למשקיע מניות בכורה מהסוג החדש ללא התאמת מספר המניות המוקצות.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2016
באלפי ש"ח

ביאור 15 - התחייבויות תלויות, התקשרויות, ערבויות ושעבודים (המשך)

התחייבויות תלויות והתקשרויות (המשך)

באוקטובר 2016 התקשרה CD'X בהסכם עם המשקיע החיצוני בתנאים הנזכרים לעיל לגיוס סך נוסף של 350 אלפי דולר, שהתקבל על ידי CD'X ביום 23.12.2016.

כמו כן, ביולי 2016 הציעה CD'X לבעלי מניותיה הקיימים אפשרות להשתתף בהשקעה על מנת לשמור על שיעור החזקותיהם בה. מספר בעלי מניות קיימים נענו להצעה זו והתקשרו עם CD'X בסכם השקעה עתידי - Simple Agreement for Future Equity (SAFE) – לפיו התחייבו להשקיע ב- CD'X סך של כ- 700 אלפי דולר.

בשנת 2016 התמורה, עבור סבב גיוס זה, הועברה ל- CD'X עבור המניות אשר טרם הונפקו למשקיעים. תמורה זו סווגה בדוחות CD'X כהתחייבויות פיננסיות. החברה לא השתתפה בסבב הגיוס שנערך בשנת 2016.

לאחר הנפקת המניות, ובהנחה שלא יערך סיבוב גיוס נוסף בשווי חברה נמוך מ 21 מליון דולר, החזקות החברה ב-CD'X תעמודנה על כ-8.12% בדילול מלא.

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. במהלך חודש דצמבר 2016 השלימה החברה את מכירת יתרת המניות לרוכש כמפורט לעיל ובכך הושלמה העסקה.

בגין עסקה זו נבע לחברה הפסד בסך של כ- 2.9 מיליון ש"ח אשר נזקף להוצאות המימון.

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 שיהיו כ- 0.65% מהונה המפונק והנפרע של Juventas בדילול מלא.

Juventas הנה חברה שבסיסה בקליבלנד, אוהיו. Juventas נמצאת בשלבים קליניים מתקדמים (Phase IIb) לפיתוח פלטפורמה לריפוי גנטי באמצעות נשאים לא ויראליים (non-viral gene therapies) לחידוש רקמות ברפואה הרגנרטיבית במגוון רחב של מחלות.

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.

ההשקעה ב- Juventas שבה לחברה אין השפעה מהותית מטופלת לפי IAS 39 כנכס פיננסי המיועד לשווי הוגן דרך רווח או הפסד הנמדד בשווי הוגן. שינויים בשווי ההוגן של ההשקעה נזקפים לרווח או הפסד. להערכת הנהלת החברה לא חלו שינויים מהותיים בשווי ההוגן של ההשקעה ב- Juventas ממועד רכישתה ועד ליום 31 בדצמבר 2016.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2016
באלפי ש"ח

ביאור 16 - הון עצמי

מספר המניות		א. <u>הרכב הון המניות</u>
		הרכב ליום 31 בדצמבר 2016 ו-2015:
מונפק ונפרע	רשום	
<u>*53,285,360</u>	<u>120,000,000</u>	מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ע.ג. כ"א
		* כולל 1,868,510 מניות אוצר.

- ב. המניות רשומות בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ.
- ג. באשר לאופציות שהונפקו לדירקטורים ולמנכ"ל ראה ביאור 20.

ביאור 17 - פירוטים נוספים לסעיפי דוח רווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			א. <u>הוצאות הנהלה וכלליות</u>
2014	2015	2016	
388	576	519	שירותים מקצועיים
283	214	200	שכר דירקטורים
224	422	340	משפטיות
-	1,274	744	דמי ניהול ונלוות ליו"ר *
223	791	531	שכר עבודה ונלוות למנכ"ל **
59	63	138	מסים ואגרות
80	80	90	שכירות ואחזקה
37	42	35	ביטוח נושאי משרה ודירקטורים
41	66	87	אחרות
<u>1,335</u>	<u>3,528</u>	<u>2,684</u>	

* בשנת 2016 כולל הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות בסך 518 אלפי ש"ח (אשתקד 848 אלפי ש"ח).

** בשנת 2016 כולל הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות בסך 260 אלפי ש"ח (אשתקד 638 אלפי ש"ח).

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2016
באלפי ש"ח

ביאור 17 - פירוטים נוספים לסעיפי דוח רווח והפסד

ב. הכנסות (הוצאות) מימון, נטו

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2014	2015	2016	הכנסות
1,979	2,029	292	ריבית מהלוואות לצדדים קשורים
1,192	454	947	ריבית מהלוואות שניתנו לאחרים
26	151	39	שערוך אופציה שניתנה
-	-	5	ריבית ממוסדות
1	-	-	ריבית מפיקדונות בבנקים
3,198	2,634	1,283	הכנסות מימון שנזקפו לרווח והפסד
			הוצאות
(1,324)	(1,280)	(2,947)	שערוך נכסים פיננסיים ואופציה למניות
(958)	(406)	(237)	ריבית והפרשי שער בגין הלוואות מבעלי עניין
-	(228)	(82)	ריבית למוסדות
(292)	(259)	(76)	ריבית בגין הלוואות מאחרים
(2,574)	(2,173)	(3,342)	הוצאות מימון שנזקפו לרווח והפסד
624	461	(2,059)	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו שנזקפו לרווח והפסד

ג. הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2014	2015	2016	
(1,817)	(315)	12	עדכון הפרשה לעליית (ירידת) ערך בהלוואות (ביאורים 18)
(111)	(151)	(38)	הפרשה לתשלום למס ערך מוסף (ביאור 15.ב.2).
(3,358)	(1,722)	(385)	ירידת ערך השקעה בחברה כלולה מוחזקת למכירה
-	(2,088)	2,012	עליית (ירידת) ערך חוב חייבים שונים
(5,286)	(4,276)	1,601	

ביאור 18 - רווח (הפסד) למניה

רווח (הפסד) בסיסי למניה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2014	2015	2016	
(6,080)	(9,506)	(3,481)	הפסד המיוחס לבעלי מניות החברה (באלפי ש"ח)
51,417	51,417	51,417	כמות המניות שנקלחה בחשבון לחישוב ההפסד הבסיסי המדולל למניה
(0.12)	(0.18)	(0.07)	הפסד בסיסי ומדולל למניה

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

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2016
באלפי ש"ח

ביאור 19 - מסים על הכנסה

א. חוקי המס החלים על החברה

שיעור המס ושינוי בשיעורי המס החלים על החברה:

שיעור מס החברות החל על החברה בשנים 2014 - 2015 הינו 26.5% ובשנת 2016 – 25%. בחודש דצמבר 2016 פורסם חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנות התקציב 2017 ו-2018), התשע"ז-2016, לפיו שיעור המס יעמוד בשנת 2017 על 24% והחל משנת 2018 על 23%, במקום שיעור של 25% כיום.

חבר בני אדם חייב במס על רווח הון ריאלי בשיעור מס החברות החל בשנת המכירה.

לשינויים האמורים אין השפעה על הדוחות הכספיים.

ב. הפסדים וניכויים לצורכי מס להעברה לשנים הבאות -
 ליום 31 בדצמבר 2016 לחברה הפסדים לצרכי מס המועברים לשנים הבאות בסך כ-3,424 אלפי ש"ח והפסדי הון בסך כ-11,822 אלפי ש"ח.

ג. שומות מס סופיות -
 לחברה שומות מס הנחשבות לסופיות עד וכולל שנת המס 2012.

ד. מסים נדחים -
 בשל אי הודאות באשר לקיום הכנסה חייבת בשנים הבאות, לא נרשמו מסים נדחים בגין הפסדים מועברים.

ה. מס תיאורטי
 למעט אי רישום מס נדחה לקבל בגין הפסדים מועברים לצרכי מס לא קיימים פרטים מהותיים נוספים המסבירים את הפער בין המס התיאורטי (ההפסד לפני מס כשהוא מוכפל בשיעור מס החברות לשנה המתייחסת) להוצאות המסים המופיעות בדוח רווח והפסד.

ביאור 20 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

א. הטבות לאנשי מפתח ניהוליים של החברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2014	2015	2016	
-	1,274	744	דמי ניהול ליו"ר החברה *
223	791	531	שכר ונלוות למנכ"ל החברה **
283	214	200	שכר ונלוות לדירקטורים
37	42	35	ביטוח נושאי משרה ודירקטורים
543	2,321	1,510	

* בשנת 2016 כולל הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות בסך 518 אלפי ש"ח (אשתקד 969 אלפי ש"ח).

* בשנת 2016 כולל הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות בסך 260 אלפי ש"ח (אשתקד 485 אלפי ש"ח).

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2016
באלפי ש"ח

ביאור 20 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ב. עסקאות עם בעלי שליטה ובעלי עניין

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2014	2015	2016	
80	80	90	דמי שכירות
-	1,274	744	דמי ניהול ונלוות לבעל עניין *
1,979	2,029	292	הכנסות מימון מהלוואות לצדדים קשורים
(958)	(406)	(237)	הוצאות מימון בגין הלוואות מבעלי עניין
151	153	-	הכנסות דמי ניהול

ג. יתרות עם צדדים קשורים ובעלי עניין

ליום 31 בדצמבר		
2015	2016	
6,180	-	השקעה בחברה כלולה מוחזקת למכירה
2,731	594	השקעות והלוואות לחברות כלולות (ביאור 10)
6,575	2,923	בעל שליטה *
13	11	בעלי עניין- בזכאים ויתרות זכות

* ההלוואה הועמדה לחברה בהתאם לתנאים שאושרו על ידי האסיפה הכללית מיום 28 בספטמבר 2008, כ"עסקת מסגרת", לפיהם ההלוואה צמודה לדולר ארה"ב ותישא ריבית שנתית בשיעור של לייבור + 5% ותיפרע בתוספת הריבית בתום שישה חודשים ממועד העמדת ההלוואה, אלא אם הסכים המלווה בכתב לדחות את מועד הפירעון. המלווה נתן את הסכמתו לדחות את מועד פירעון ההלוואה כאמור. בחודש מרץ 2017 נפרעה מרבית יתרת ההלוואה בסכום כולל של כ-2,797 אלפי ש"ח (כ-758 אלפי דולר ארה"ב).

ביום 21 בדצמבר 2014 התקבלו החלטות ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בהתאמה, לקבל הלוואת מסגרת בסך של עד 1 מיליון דולר ארה"ב מבעלי השליטה בחברה, ה"ה ליאון ואילן גולדשטיין (או חברות בשליטתם) (להלן: "הלוואת מסגרת"). סכומי הלוואת מסגרת יועמדו לחברה על פי קריאה לכסף של החברה, שיכולה להינתן מעת לעת, בפעם אחת או במספר פעמים. הסכומים יעברו תוך 7 ימים ממועד הקריאה. סכומי הלוואת המסגרת יהיו צמודים לדולר ולא יישאו ריבית. תקופת הלוואת המסגרת הינה לשנה והיא תתחדש בהסכמת הצדדים. החברה תהיה רשאית בכל עת, בהתאם לשיקול ההנהלה, לפרוע בפירעון מוקדם את ההלוואה (כולה או חלקה) ללא עמלת פירעון מוקדם. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, החברה תהיה חייבת לפרוע את הלוואת המסגרת בפירעון מוקדם בהתקיים המוקדם מבין תנאים מסוימים שהוגדרו.

בחודש נובמבר 2015 החברה פרעה את מלוא הלוואת מסגרת בסך של 3.8 מיליון ש"ח (כ-1 מיליון דולר ארה"ב).

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2016
באלפי ש"ח

ביאור 20 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ד. תשלום מבוסס מניות

בימים 27 בנובמבר 2014 ו-21 בדצמבר 2014, אישר דירקטוריון החברה (ובהמשך אישרה אסיפה מיוחדת, ראה ביאור 2.20) לאחר אישורה של ועדת התגמול של החברה מיום 23 בנובמבר 2014, להעניק, ללא תמורה, למר רני ליפשיץ המכהן כיו"ר הדירקטוריון של החברה, 1,562,658 כתבי אופציה שניתנים למימוש ל-1,562,658 מניות בנות 0.1 ש"ח ע.ג. כ"א ולמר אלי ארד המכהן כמנכ"ל החברה, 781,329 כתבי אופציה הניתנים למימוש ל-781,329 מניות בנות 0.1 ש"ח ע.ג. כ"א (להלן: "האופציות" ו-"המניות" בהתאמה), בסה"כ תקצה החברה לניצעים 2,343,987 אופציות הניתנות למימוש ל-2,343,987 מניות. סך כל המניות הרגילות אשר ינבעו ממימוש האופציות המוצעות לניצעים, יהווה כ-4.45% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בחברה בהנחה של מימוש האופציות וכ-4.31% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה בדילול מלא. האופציות המוצעות לניצעים הינן בהתאם לתוכנית האופציות לדירקטורים ונושאי המשרה בחברה ולהוראות סעיף 102 לפקודת מס הכנסה. האופציות אשר תוענקה לניצעים תופקדנה עבורם אצל נאמן, אשר יחזיק בהן בנאמנות במשך התקופות הקבועות בסעיף 102 לפקודה, ובתנאים כמפורט להלן. מועד ההענקה של האופציות הוא מועד אישור הקצאת האופציות על ידי האסיפה המיוחדת של בעלי המניות (להלן: "מועד ההענקה"). ראה ביאור 2.20.

עיקר תנאי האופציות

1. האופציות אינן סחירות.
2. האופציות תוקצינה לניצעים ללא תמורה.
3. מחיר המימוש של כל אופציה הממומשת למניה רגילה אחת של החברה הינו 108 אג' למניה (להלן: "מחיר המימוש"). מימוש האופציות יכול ויבוצע לפי מנגנון "מימוש נטו", ללא תשלום מחיר המימוש במזומן, כמפורט בתנאי הענקה.
4. תקופת הבשלת האופציות (vesting) - 1/4 מכמות האופציות שהוקצו יבשילו בתום כל 12 חודשים ממועד הקצאת האופציות במשך ארבע שנים ממועד הקצאת האופציות, ובכפוף לכך שעבור כל אחת מן ההקניות, במועד ההבשלה יכהן הניצע הרלוונטי בתפקידו בחברה.
5. במועד סיום היחסים ללא "סיבה" ו/או במקרה של שינוי שליטה בחברה, יואצו מועדי ההבשלה של האופציות כך שמספר האופציות שתהיינה בשלות באותו מועד יחושב על פי הנוסחה הבאה: מספר החודשים שחלפו החל ממועד חתימת ההסכם ועד למועד מסירת ההודעה על סיום הסכם הייעוץ כאמור או שינוי השליטה, לפי העניין, בתוספת 12, חלקי 36, כפול מספר האופציות שהוקצו לניצע. לניצע תהא זכות לממש כל חלק מהאופציות שתקופת ההבשלה שלהן הושלמה ואשר לא מימש עד למועד ההודעה או שינוי השליטה (לרבות האופציות שתקופת ההבשלה שלהן הוצאה כאמור לעיל), וזאת עד חלוף 180 ימים מסיום היחסים או שינוי השליטה.
6. מספר המניות הניתנות למימוש, מחירי המימוש ותנאי ההסכם כפופים להתאמות שנקבעו במועד הענקה.

התנועה במספר האופציות למניות והממוצעים המשוקללים של מחירי המימוש שלהן, הינם כדלקמן:

2015		2016		
ממוצע משוקלל של מחיר המימוש ש"ח	מספר האופציות	ממוצע משוקלל של מחיר המימוש ש"ח	מספר האופציות	
0.50	671,740	0.95	3,015,727	קיימות במחזור לתחילת השנה
1.08	2,343,987	-	-	הוענקו
-	-	-	-	חולטו
-	-	-	-	פקעו
-	-	-	-	מומשו
0.95	3,015,727	0.95	3,015,727	קיימות במחזור לתום שנה
0.95	1,257,737	0.95	1,843,734	ניתנות למימוש בתום השנה

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2016
באלפי ש"ח

ביאור 20 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ה. ביום 27 לנובמבר 2014 אימץ דירקטוריון החברה את המלצת ועדת התגמול שהתכנסה בימים 23.11.2014 ו- 27.11.2014 לתקן את מדיניות התגמול הנוכחית בחברה. להלן תמצית השינויים במדיניות התגמול:

1. עודכנו תקרות ההטבה השנתית בגין התשלום מבוסס מניות.
2. תוקן מנגנון הבשלת האופציות.
3. נוסף החלק הדין במענקים לפיהם החברה רשאית להעניק מענקים לנושאי המשרה בחברה על פי תוכנית מענקים רב שנתית שתאושר לתקופה של 4 שנים לפחות וזאת על בסיס עמידה ביעדים כמותיים שייקבעו מראש.
4. נקבע תקרת המענקים כך שליו"ר הדירקטוריון התקרה נקבעה בסך מצטבר של 800,000 ש"ח ומנכ"ל החברה התקרה נקבעה בסך מצטבר של 400,000 ש"ח. שתי התקרות נקבעו לתקופה של 4 שנים.
5. עודכן היחס בין שיעור התגמול המשתנה אל מול התגמול הקבוע במונחי תקרת העלות לחברה.

ו. ביום 16 בפברואר 2015 אישרה האספה המיוחדת את הנושאים הבאים:

1. אישור עדכון מדיניות התגמול של החברה. ראה ביאור 20.ה.
2. אישור עדכון בתנאי כהונתו והעסקתו של מר אלי ארד, מנכ"ל החברה.
3. אישור הקצאה פרטית מהותית של אופציות למנכ"ל החברה וליו"ר הדירקטוריון כמפורט בביאור 20.ה.
- נכון ליום אישור האסיפה, הערך הכלכלי של האופציות המוקצות למר רני ליפשיץ הינו 1,917 אלפי ש"ח ולמר אלי ארד הינו 958 אלפי ש"ח. השווי ההוגן של האופציות נערך על ידי מעריך שווי בלתי תלוי ובעל כישורים מקצועיים, תוך יישום מודל בלק אנד שולס (B8S). במועד החלטת האספה המיוחדת שער המניה בבורסה היה 1.78 ש"ח.
4. אישור תשלום חד פעמי לדירקטור מר אפרים גרליץ בגין חוב החברה כלפיו בסך 85 אלפי ש"ח בגין התקופה בה כיהן בפועל כמ"מ מנכ"ל החברה.
5. לאשר את התקשרותה של החברה עם חברה בשליטת יו"ר דירקטוריון החברה, מר רני ליפשיץ, בהסכם למתן שירותי יו"ר דירקטוריון.

ביום 10 במרץ 2015 הוקצו האופציות. התקופה בה ניתן לממש את האופציות הינה 5 שנים בכפוף לתקופות ההבשלה.

ביום 26 בנובמבר 2015 החליט דירקטוריון החברה לאשר עסקה חריגה של החברה עם תנאי כהונה והעסקה של מנכ"ל החברה. הוחלט על הארכת תקופת המימוש של כתבי אופציה, כאמור לעיל, בשנה, באופן שהאופציות תהיינה ניתנות למימוש עד ליום 30 בנובמבר 2017.

הארכת תקופת המימוש חייבה את החברה לרשום בדוחותיה הכספיים בתקופה אשתקד הוצאה בגובה שווי ההטבה של כ-33 אלפי ש"ח.

ז. ביום 20 בפברואר 2017 אישרה האספה הכללית, לאחר אישורם של דירקטוריון וועדת הביקורת של החברה, את הענקת כתב שיפוי ופטור לה"ה אילן גולדשטיין ואפרים גרליץ בגין כהונתם כנושא משרה בחברה, לתקופה של שלוש שנים.

ח. ביום 30 בנובמבר 2016 אישרו ועדת התגמול והדירקטוריון של החברה לחדש את ההתקשרות בפוליסת ביטוח אחריות לדירקטורים, לרבות נושאי משרה הנמנים עם בעלי השליטה בחברה, לתקופה של שנה נוספת בתנאים שלא עולים על תנאי הפוליסה הקיימת, לתקופה של שנה נוספת, החל מיום 22 בנובמבר 2016. גבול כיסוי האחריות הינו בסך של עד 5 מיליון דולר ארה"ב למקרה ובמצטבר בתקופת הביטוח, כאמור לעיל.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2016
באלפי ש"ח

ביאור 21 - מכשירים פיננסיים

א. מדיניות ניהול ההון

הקבוצה מנהלת את ההון על מנת להבטיח שחברות הקבוצה יוכלו להמשיך לפעול כעסק חי תוך מקסום התשואה עבור בעלי המניות ואופטימיזציה של יתרות החוב וההון העצמי של הקבוצה. מבנה ההון של הקבוצה כולל מכשירי חוב, מזומנים ושווי מזומנים ואת ההון העצמי של בעלי מניות הרוב בקבוצה. דירקטוריון החברה, מבצע מעקב על מבנה ההון של הקבוצה. מעקב זה כולל בין היתר בחינה של עלות ההון ובחינה של הסיכונים הקשורים עם כל אחד ממרכיבי ההון.

ב. קבוצות של מכשירים פיננסיים

ליום 31 בדצמבר	
2015	2016
981	6,561
-	4
7,008	-
483	522
19,199	-
11,121	12,292
38,792	19,379
(586)	(618)
(6,575)	(2,923)
(564)	(717)
(97)	(104)
(3,826)	(3,189)
(11,648)	(7,551)
27,144	11,828

נכסים פיננסיים

מזומנים ושווי מזומנים

פקדונות

נכסים פיננסיים בשווי הוגן

אופציות למניות לפי שווי הוגן

נכס פיננסי מוחזק למכירה

הלוואות וחייבים

התחייבויות פיננסיות

ספקים ונותני שירותים

בעל שליטה

זכאים ויתרות זכות

אופציות למניות לפי שווי הוגן

הלוואות מאחרים

ג. מטרות ניהול סיכונים פיננסיים

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

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2016
באלפי ש"ח

ביאור 21 - מכשירים פיננסיים (המשך)

להלן מידע בדבר סיכונים הקשורים למכשירים פיננסיים:

(1) סיכון מטבע

תנודות בשערי החליפין של הדולר - הקבוצה עשויה להיות חשופה לתנודות בשערי החליפין של הדולר בגין הלוואות שנתנה החברה לאחרים והלוואות שקיבלה החברה.

הערכים הפנקסניים של הנכסים וההתחייבויות הפיננסיים של הקבוצה הנקובים בדולר הינם כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר		
2015	2016	
-	-	נכס
=====	=====	הלוואה שניתנה לאחר לזמן ארוך
(6,575)	(2,923)	התחייבות
=====	=====	הלוואה מבעל שליטה לזמן קצר

(2) סיכון ריבית

א. לשינויים בריבית של בנק ישראל (ריבית הפריים) השפעה על החברה לאור העובדה שהחברה נתנה וקבלה הלוואות המחושבות בריבית פריים.

ליום 31 בדצמבר		
2015	2016	
112	116	נכסים
-	3,741	מזומנים ושווי מזומנים
3,567	-	הלוואה שניתנה לזמן קצר
3,679	3,857	הלוואה שניתנה לזמן ארוך
=====	=====	

ב. לשינויים בריבית הלייבור השפעה על החברה לאור העובדה שהחברה קיבלה הלוואה המחושבת בריבית הלייבור.

ליום 31 בדצמבר		
2015	2016	
(6,575)	(2,923)	התחייבות
=====	=====	הלוואה מבעל שליטה

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2016
באלפי ש"ח

ביאור 21 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ד. מטרות ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

להלן מידע בדבר סיכונים הקשורים למכשירים פיננסיים (המשך):

(3) סיכון בהפרשי הצמדה למדד

סיכונים בגין שינויים במדד המחירים לצרכן - הלוואות הצמודות למדד שניתנו ושהתקבלו חושפות את הקבוצה לסיכון תזרימי מזומנים בגין שינוי במדד.

ליום 31 בדצמבר		
2015	2016	
171	-	נכסים
22,394	3,185	נכסים שוטפים
22,565	3,185	נכסים שאינם שוטפים
(2,550)	(3,885)	התחייבויות
(1,808)	-	התחייבויות שוטפות
(4,358)	(3,885)	התחייבויות לזמן ארוך
18,207	(700)	

(4) סיכון אשראי

סיכון אשראי מתייחס לסיכון שהצד שכנגד לא יעמוד בהתחייבויותיו ויגרום הפסד לקבוצה. ברוב התקשרויות הקבוצה עם שוכרים נקבע כי תשלומי השכירות משולמים מראש. מדיניות הקבוצה מבטיחה שינתנו בטחונות מתאימים להבטחת תשלומים עתידיים. בנוסף, המזומנים ושווי מזומנים של הקבוצה והפיקדונות מופקדים במוסדות (לרוב בנקאיים) אשר להערכת הקבוצה הינם בעלי איתנות פיננסית גבוהה. ביום 31 בדצמבר 2014 לחברה חובות שעיקרם בגין הלוואות שהעמידה, אשר מובטחות בחלקן על ידי בטוחות. במקרה של אי עמידת החייב בהתחייבויות עשויה החברה להידרש לממש את הבטוחות שהועמדו לטובתה, ובהתאם עלולות להתהוות לה הוצאות מהותיות.

(5) סיכון נזילות

האחריות על ניהול סיכוני הנזילות חלה על הנהלת החברה, אשר מנהלת תוכנית ניהול סיכוני מימון ונזילות לטווח הקצר, הבינוני והארוך בהתאם לצורכי הקבוצה. הקבוצה מנהלת את סיכון הנזילות על ידי שמירה של עודפי מזומנים הולמים, ביצוע תחזיות כספיות מתעדכנות ומעודכנות ובחינת התזרים הנגזר מההתחייבויות הפיננסיות.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2016
באלפי ש"ח

ביאור 21 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ד. מטרות ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

להלן מידע בדבר סיכונים הקשורים למכשירים פיננסיים (המשך):

(5) סיכון נזילות (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2016			
סה"כ	משנה עד שנתיים	עד שנה	
618	-	618	התחייבויות לספקים ונותני שירותים
706	-	706	זכאים ויתרות זכות
6,123	-	6,123	הלוואות מבעל שליטה ומאחרים
7,447	-	7,447	

ליום 31 בדצמבר 2015			
סה"כ	משנה עד שנתיים	עד שנה	
586	-	586	התחייבויות לספקים ונותני שירותים
552	-	552	זכאים ויתרות זכות
10,414	1,808	8,606	הלוואות מבעל שליטה ומאחרים
11,552	1,808	9,744	

ה. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים

המכשירים הפיננסיים של הקבוצה כוללים בעיקר מזומנים ושווי מזומנים, נכסים פיננסיים בשווי הוגן, אופציה למניות לפי שווי הוגן, חייבים אחרים לזמן קצר וארוך, אשראי לזמן קצר מבנקים מתאגיד בנקאי, ספקים ונותני שירותים, זכאים ויתרות זכות והתחייבויות כספיות לזמן קצר וארוך. הטבלה שלהלן מפרטת את היתרות בדוחות הכספיים והשווי ההוגן של קבוצות מכשירים פיננסיים, המוצגים בדוחות הכספיים שלא על פי שווים ההוגן :

שווי הוגן		כמוצג בדוחות	
2015	2016	2015	2016
12,936	6,890	26,136	6,935

הלוואות וחייבים (1)

היתרה בדוחות הכספיים של מזומנים ושווי מזומנים, נכסים פיננסיים בשווי הוגן, אופציה למניות לפי שווי הוגן, חייבים ויתרות חובה, אשראי מתאגיד בנקאי ואחרים, התחייבויות לספקים ולנותני שירותים וזכאים ויתרות זכות תואמת או קרובה לשווי ההוגן שלהם.

(1) נכסים פיננסיים

שווין ההוגן של הלוואות לזמן ארוך שניתנו מבוסס על ריבית שוק של חברות נדל"ן בדירוג נמוך.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2016
באלפי ש"ח

ביאור 21 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ו. סיווג מכשירים פיננסיים לפי מדרג שווי הוגן
 ראה גם ביאור ג.3.

נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן

ליום 31 בדצמבר 2016

רמה 3	רמה 2	רמה 1
1,918 *	-	-
-	552	-

השקעה בחברה אחרת
 אופציות למניות לפי שווי הוגן

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן
 אופציות למניות לפי שווי הוגן

-	104	-
---	-----	---

* השווי ההוגן נקבע לפי סבב גיוס שביצעה החברה האחרת במהלך שנת 2016.

נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן

ליום 31 בדצמבר 2015

רמה 3	רמה 2	רמה 1
-	-	7,008
-	483	-

ניירות ערך סחירים
 אופציות למניות לפי שווי הוגן

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן
 אופציות למניות לפי שווי הוגן

-	97	-
---	----	---

במהלך השנים המדווחות לא בוצעו העברות בין מדרגי השווי ההוגן השונים.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2016
באלפי ש"ח

ביאור 21 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ז. מבחני רגישות בגין שינוי בגורמי שוק

מבחני רגישות בהתאם לשינויים בגורמי השוק הרלוונטיים ליום 31 בדצמבר 2016

(1) מבחן רגישות במדד המחירים לצרכן

רווח (הפסד) מהשינוי			רווח (הפסד) מהשינוי		
ירידה של 10%	ירידה של 5%	כמוצג בדוח	עלייה של 5%	עלייה של 10%	
(319)	(159)	3,185	159	319	הלוואות לזמן ארוך לאחרים
70	35	(696)	(35)	(70)	זכאים ויתרות זכות
319	159	(3,189)	(159)	(319)	הלוואה לזמן קצר מאחרים
70	35	(700)	(35)	(70)	

(2) מבחן רגישות לשערי חליפין

רווח (הפסד) מהשינוי			רווח (הפסד) מהשינוי		
ירידה של 10%	ירידה של 5%	כמוצג בדוח	עלייה של 5%	עלייה של 10%	
					הלוואה לזמן קצר מבעל שליטה
292	146	(2,923)	(146)	(292)	

(3) רגישות לשינויים בשיעורי ריבית הפריים

רווח (הפסד) מהשינוי			רווח (הפסד) מהשינוי		
ירידה של 10%	ירידה של 5%	כמוצג בדוח	עלייה של 5%	עלייה של 10%	
-	-	112	-	-	מזומנים ושווי מזומנים
-	-	4	-	-	פיקדון מוגבל בשימוש
(6)	(3)	3,741	3	6	הלוואה שניתנה לזמן ארוך
(6)	(3)	3,857	3	6	

(4) רגישות לשינויים בשיעורי הלייבור

רווח (הפסד) מהשינוי			רווח (הפסד) מהשינוי		
ירידה של 10%	ירידה של 5%	כמוצג בדוח	עלייה של 5%	עלייה של 10%	
-	-	(2,923)	-	-	בעל שליטה

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2016
באלפי ש"ח

ביאור 21 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ז. מבחני רגישות בגין שינוי בגורמי שוק (המשך)

מבחני רגישות בהתאם לשינויים בגורמי השוק הרלוונטיים ליום 31 בדצמבר 2015

(1) מבחן רגישות במדד המחירים לצרכן

רווח (הפסד) מהשינוי			רווח (הפסד) מהשינוי		
ירידה של 10%	ירידה של 5%	כמוצג בדוח	עלייה של 5%	עלייה של 10%	
(17)	(9)	171	9	17	חייבים ויתרות חובה
(1,920)	(960)	19,199	960	1,920	הלוואות לחברות מוחזקות
(320)	(160)	3,195	160	320	הלוואות לזמן ארוך לאחרים
53	27	(532)	(27)	(53)	זכאים ויתרות זכות
202	101	(2,018)	(101)	(202)	הלוואה לזמן קצר מאחרים
181	90	(1,808)	(90)	(181)	הלוואה לזמן ארוך מאחרים
(1,821)	(911)	18,207	911	1,821	

(2) מבחן רגישות לשערי חליפין

רווח (הפסד) מהשינוי			רווח (הפסד) מהשינוי		
ירידה של 10%	ירידה של 5%	כמוצג בדוח	עלייה של 5%	עלייה של 10%	
658	329	(2,575)	(329)	(658)	הלוואה לזמן קצר מבעל שליטה

(3) רגישות לשינויים בשיעורי ריבית הפריים

רווח (הפסד) מהשינוי			רווח (הפסד) מהשינוי		
ירידה של 10%	ירידה של 5%	כמוצג בדוח	עלייה של 5%	עלייה של 10%	
-	-	112	-	-	מזומנים ושווי מזומנים
(6)	(3)	3,567	3	6	הלוואה שניתנה לזמן ארוך
(6)	(3)	3,679	3	6	

(4) רגישות לשינויים בשיעורי הלייבור

רווח (הפסד) מהשינוי			רווח (הפסד) מהשינוי		
ירידה של 10%	ירידה של 5%	כמוצג בדוח	עלייה של 5%	עלייה של 10%	
8	4	(6,575)	(4)	(8)	בעל שליטה

(5) רגישות לשינויים בניירות ערך סחירים

רווח (הפסד) מהשינוי				רווח (הפסד) מהשינוי			
ירידה של 12%	ירידה של 10%	ירידה של 5%	כמוצג בדוח	עלייה של 5%	עלייה של 10%	עלייה של 12%	
(841)	(701)	(350)	7,008	350	701	841	מניות

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2016
באלפי ש"ח

ביאור 21 - מכשירים פיננסיים (המשך)

מבחני רגישות והנחות העבודה העיקריות

השינויים שנבחרו במשתני הסיכון הרלוונטיים נקבעו בהתאם להערכות ההנהלה לגבי שינויים אפשריים סבירים במשתני סיכון אלה.

החברה ביצעה מבחני רגישות לגורמי סיכון שוק עיקריים שיש בהם כדי להשפיע על תוצאות הפעולות או המצב הכספי המדווחים. מבחני הרגישות מציגים את הרווח או ההפסד ו/או השינוי בהון (לפני מס), עבור כל מכשיר פיננסי בגין משתנה הסיכון הרלוונטי שנבחר עבורו נכון לכל למועד דיווח. בחינת גורמי הסיכון נעשתה על בסיס מהותיות של תוצאות הפעולות או המצב הכספי בגין כל גורם סיכון בהתייחס למטבע הפעילות ובהנחה שכל שאר המשתנים קבועים.

בהלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה לא קיימת לקבוצה חשיפה בגין סיכון ריבית.

בהלוואות לזמן ארוך בריבית משתנה, מבחן הרגישות לסיכון ריבית התבצע רק על הרכיב המשתנה בריבית.

מבחני הסיכון להשקעות סחירות שלגביהן קיים מחיר שוק מצוטט (מחיר בורסה) התבססו על שינויים אפשריים במחירי שוק אלה.

ביאור 22 - אירועים לאחר תאריך המאזן

- א. בהמשך לאמור בביאור 15 ג' לעיל, בקשר עם הסכם פשרה בין החברה לטרקס, ביום 10 בינואר 2017 חתמו הצדדים על הסכם פשרה (להלן: "הסכם הפשרה החדש") המתייחס בין היתר לכל טענותיהם ההדדיות לרבות אלה שמתנהלות בבוררות, שעיקריו כדלקמן:
1. לסילוק מלא ומוחלט של הטענות בתיק הבוררות המתנהל בפני הבורר ושל כל טענות הצדדים זה כלפי זה וכן כל טענה ו/או דרישה של החברה כלפי גונתר ושל גונתר כלפי החברה בכל דבר ועניין, תשלם טרקס לחברה סכומי קרן בסך כ-2,538 אלפי ש"ח (להלן: "חוב הקרן") בצירוף ריביות שונות שסוכמו בהסכם הפשרה החדש.
 2. חוב הקרן ישולם במועדים כדלקמן: (א) תשלום בסך 500 אלפי ש"ח ישולם לא יאוחר מיום 1.7.2017; (ב) תשלום בסך 780 אלפי ש"ח ישולם לא יאוחר מיום 1.1.2018; תשלום היתרה בסך כ-1,258 אלפי ש"ח ישולם לא יאוחר מיום 1.7.2018.
 3. החוב בגין הריביות החלות על כל התשלומים נשואה הסכם הפשרה החדש תשולמנה בתשלום אחד לא יאוחר מיום 1.1.2019.
 4. לטרקס זכות להקדים תשלומים. במידה וחברת אר"י תחל בהפעלה מסחרית של תחנת תל עסניה, אזי יועמד מלוא החוב על פי הסכם הפשרה החדש לפירעון מיידי אשר ישולם תוך 60 ימים מיום ההפעלה המסחרית כאמור.
 5. השעבוד השני של מניות אר"י הרשומים כיום על שם החברה, ישמש כבטוחה לתשלום מלוא החוב המפורט בהסכם הפשרה החדש ולצורך כך ימשיכו לחול כל ההסכמים ואגרות החוב שנרשמו על לפירעון מלא ומוחלט של החוב האמור לעיל.
 6. בכפוף לתשלום מלוא הסכומים לעיל במלואם ובמועדס יבוטל חובה של טרקס כלפי החברה של חוב אר"י בסך של 375 אלפי דולר ארה"ב ולא יהיה לטרקס כל חוב נוסף לחברה.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2016
באלפי ש"ח

ביאור 22 - אירועים לאחר תאריך המאזן (המשך)

ב. ביום 23.3.2017 אישר דירקטוריון החברה להתקשר במזכר הבנות לא מחייב בין החברה לבין Cardiacsense Ltd ("קארדיאקסנס") במסגרתו צפויה להשקיע החברה במסגרת סבב השקעה עם משקיעים נוספים סך של 500 אלפי דולר ארה"ב כנגד הקצאת מניות שיהוו כ- 7% מהונה המונפק והנפרע בדילול מלא של קארדיאקסנס.

מזכר ההבנות כולל הוראות לעניין זכויות הצדדים בקארדיאקסנס, לרבות הוראות בנוגע לזכויות לקבלת מידע, אופציה לרכישת מניות נוספות בחברה, זכויות במקרה של אקזיט או פירוק, סודיות וזכויות נוספות מקובלות.

השלמת העסקה כפופה לקיומם של תנאים מתלים, ובכלל זה, השלמת עריכת בדיקת נאותות לשביעות רצונה של החברה, חתימה על הסכם מחייב וקבלת אישורים נדרשים. עוד נקבע במזכר ההבנות כי הצדדים יפעלו להשלמת העסקה בתוך 6 שבועות ממועד החתימה על מזכר ההבנות.

קארדיאקסנס הינה חברה פרטית המאוגדת בישראל, אשר נמצאת בשלבי פיתוח של מכשיר לביש דמוי שעון אשר ככל שיושלם פיתוחו ישמש לסריקה של הפרעות בקצב הלב בטכנולוגיה חדשנית. המידע המפורט לעיל בדבר העסקה, לרבות מבנה העסקה הסופי, השלמת העסקה ולוח הזמנים הצפוי, הינו בגדר מידע צופה פני עתיד, אשר אין כל וודאות כי יתממש, כולו או חלקו, באופן האמור או בכל אופן אחר והוא עשוי להתממש באופן שונה מהותית מהמפורט לעיל. השלמת העסקה כפופה, בין היתר, להשלמת בדיקות נוספות על ידי החברה, השלמת משא ומתן, חתימה על הסכם מחייב בקשר עם ביצוע ההשקעה וקבלת אישור האורגנים המוסמכים והאישורים הנדרשים על פי כל דין, ככל שידרשו.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2016
באלפי ש"ח

נספח - רשימת חברות מוחזקות ליום 31 בדצמבר 2016

<u>שם החברה</u>	<u>שעור החזקה ע"י החברה המחזיקה</u>	<u>החברה המחזיקה</u>
ב. חברה כלולה	50%	טוביאס השקעות ואחזקות (1993) בע"מ
ג. חברה כלולה	9.73%	מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ג. חברה מאוחדת	100%	מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ד. חברה מאוחדת	87.5%	חיות טוביאס פיתוח והשקעות בע"מ
		חיות טוביאס פיתוח והשקעות בע"מ
		CD'X
		טוביאס השקעות ואחזקות (1993) בע"מ

פרק ד - פרטים נוספים

שם החברה: מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ

מספר חברה: 520036724

כתובת: רח' מצדה 7, בני ברק

טלפון: 03-5788770

פקס: 077-4701479

דואר אלקטרוני: earad01@gmail.com

תאריך הדוח על המצב הכספי: 31 בדצמבר 2016.

תאריך הדוח: 28 במרץ 2017.

תקופת הדוח: השנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016.

תקנה 19' - דוח מצבת ההתחייבויות לפי מועדי פירעון

דיווח מצבת ההתחייבויות לפי מועדי פירעון, מצורף בדרך של הפניה לדיווח אלקטרוני (טופס ת' 126) המוגש בסמוך לדוח זה.

תקנה 10א - תמצית דוחות רווח והפסד רבעונים

תמצית דוחות רווח והפסד מאוחדים רבעוניים לשנת 2016 (באלפי ש"ח מדווחים).

לתקופה של שלושה חודשים שנתיימה ביום				סה"כ	סה"כ	
31 במרץ 2016	30 ביוני 2016	30 בספטמבר 2016	31 בדצמבר 2016	2015	2016	
-	-	-	-	153	-	הכנסות
(626)	(521)	(615)	(922)	(3,528)	(2,684)	הוצאות הנהלה וכלליות
(726)	723	1,085	519	(4,276)	1,601	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
(1,352)	202	470	(403)	(7,651)	(1,083)	רווח (הפסד) תפעולי
649	(141)	718	57	2,634	1,283	הכנסות מימון
(897)	(109)	(2,347)	11	(2,173)	(3,342)	הוצאות מימון
(248)	(250)	(1,629)	68	461	(2,059)	
(1,600)	(48)	(1,159)	(267)	(7,190)	(3,142)	הפסד לאחר מימון
(115)	(158)	(36)	(30)	(2,316)	(339)	חלק החברה בהפסדי חברות כלולות, נטו
(1,715)	(206)	(1,195)	(365)	(9,506)	(3,481)	הפסד נקי לתקופה
						רווח (הפסד) כולל אחר :
(136)	80	(88)	87	(84)	(57)	הפרשי שער בגין תרגום פעילות חוץ
(1,851)	(126)	(1,283)	(278)	(9,590)	(3,538)	סה"כ הפסד כולל לתקופה
(0.03)	(0.01)	(0.02)	(0.01)	(0.18)	(0.07)	הפסד בסיסי למניה (בש"ח)
51,417	51,417	51,417	51,417	51,417	51,417	ממוצע משוקלל של הון המניות ששימשו לחישוב ההפסד למניה (באלפים)

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

שיעור החזקה				אלפי ש"ח				
שם החברה	סוג מניה	מס' מניות מונפק	ערכם בדוח הכספי הנפרד של החברה	ערך מאזני בסכומים מדווחים	בנייר ערך	בהון	בהצבעה	בסמכות למנות דירקטורים
חברות בנות של החברה								
חברות כלולות מהותיות של החברה								
טוביאס השקעות ואחזקות (1993) בע"מ ("טוביאס השקעות ואחזקות")	רגילה 1 ש"ח ע.נ.	-	-	-	100%	100%	100%	100%
CD'X	בכורה	12,385	3,187	61	9.73%	9.73%	9.73%	20%
חברה בת של טוביאס השקעות ואחזקות								
חיות טוביאס פיתוח והשקעות בע"מ (להלן: "חיות-טוביאס")	רגילה 1 ש"ח ע.נ.	0.5	594	586	50%	50%	50%	50%

(*) מאוחדת על ידי טוביאס השקעות ואחזקות.

להלן פירוט נתוני הלוואות מאת החברה למי מהחברות שצוינו בטבלה לעיל, נכון ליום 31 בדצמבר 2016:

הלווה	המלווה	קרי (באלפי ש"ח)	ריבית/הצמדה	הלוואה לזמן ארוך או קצר	סה"כ (באלפי ש"ח)	מועד פירעון	תנאים
חיות טוביאס	החברה	9	-	ז"א	9	-	-

(*) מועדי פירעון ההלוואות, כמפורט בטבלה לעיל, חלף. ההלוואות טרם נפרעו.

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

לפרטים בדבר מכירת החברה את אחזקותיה ב-א. ליבנטל אחזקות בע"מ, ראו באור 2.15.א. ו-15.ז. בדוחות הכספיים.

לפרטים בדבר מכירת החברה את אחזקותיה ב-החברה לפיתוח מתחם תג"ר בע"מ, ראו באור 15.ד. בדוחות הכספיים.

לפרטים בדבר השקעת החברה ב-CD'X, ראו סעיף 8 לפרק א' לעיל.

תקנה 13 - הכנסות של חברות בנות וכלולות מהותיות והכנסות מהן לתאריך הדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)

שם החברה	רווח (הפסד) לפני מס	רווח (הפסד) אחרי מס	ריבית	דמי ניהול	דיבידנד
באש"ח					
חברות בנות של החברה					
חברות קשורות של החברה					
טוביאס השקעות ואחזקות	(68)	(9)	2	-	1,941
CD'X	(588)	(369)	-	-	-
חברה בת של טוביאס השקעות ואחזקות					
חיות- טוביאס	(21)	(21)	-	-	-

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

במהלך שנת הדיווח לא נרשמו ניירות ערך של החברה למסחר ולא הופסק המסחר במניות החברה.

תקנה 21 - תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה שהוכרו בדוחות הכספיים ליום 31.12.2016¹

סה"כ	תגמולים (במונחי עלות לחברה) בעבור שירותים (אש"ח)							פרטי מקבל התגמולים			
	גמול דירקטורים	עמלה	דמי ייעוץ	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניות	מענק	שכר	שיעור החזקה בהון החברה ליום 31.12.16	היקף משרה	תפקיד	שם
531	-	-	-	-	260	-	271	-	50%	מנכ"ל	אלי ארד (1)
200	200	-	-	-	-	-	-	-	-	-	דירקטורים (2)
744	-	-	-	226	518	-	-	-	-	יו"ר הדירקטוריון	רני ליפשיץ (3)
14	-	-	14	-	-	-	-	-	-	מבקר פנים	דניאל שפירא (4)

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

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

לפרטים נוספים, לרבות נימוקי ועדת הביקורת והדירקטוריון בדבר תנאי הכהונה של המנכ"ל ראו דיווח מיידי מיום 12 בדצמבר 2010, מס' אסמכתא 713826-01-2010 (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

ביום 16 בפברואר 2015, לאחר קבלת אישורם של ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, אישרה האסיפה הכללית של החברה את עדכון תנאי ההעסקה של המנכ"ל, לפיו לשכר הברוטו החודשי של מנכ"ל החברה יתווסף סך של 3,000 ש"ח וזאת החל מיום 1.12.2014, כך ששכר הברוטו החודשי יעמוד על סך של 17,497 ש"ח צמוד למדד. כמו כן, המנכ"ל יכול ויהיה זכאי למענקים בהתאם לשיפור בהון העצמי של החברה בין שנים קלנדריות עוקבות.²

ביום 7 במרץ 2011, אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישור ועדת הביקורת מאותו יום, הקצאה פרטית, ללא תמורה, של 67,174 אופציות לא רשומות למסחר למר אלי ארד (להלן בס"ק זה: "האופציות" או "הכמות הכוללת של האופציות"), הניתנות למימוש, כל אחת, למניה רגילה של החברה בת 1 ש"ח ע.ג. כ"א, בתמורה למחיר מימוש למניה של 5 ש"ח לא צמוד (מחיר המימוש הותאם ל-0.5 בעקבות פיצול במניות כמפורט להלן). האופציות הוקצו בהתאם לסעיף 102 לפקודת מס הכנסה, במסלול הוני עם נאמן. בהתייחס להון המונפק והנפרע באותו מועד- המניות שתנבענה ממימוש האופציות הנ"ל, תהווה, לאחר הקצאתן, כ- 1% מהונה המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה (בדילול מלא).

כל האופציות הבשילו. יצוין, כי לאור פיצול במניות החברה ביחס 10:1 שבוצע ביום 13 באוקטובר 2013, הרי שנכון למועד הדוח בידי נאמן עבור המנכ"ל 671,740 אופציות הניתנות למימוש ל-671,740 מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ע.ג. כ"א של החברה. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 14 במרץ 2011, מס' אסמכתא: 079476-01-2011 (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

בישיבת ועדת התגמול של החברה מיום 26 בנובמבר 2015 הוחלט להאריך את תקופת המימוש של האופציות שהוענקו למנכ"ל (סך הכל כ-671,740 אופציות לא רשומות למסחר), בשנה באופן שהאופציות תהיינה ניתנות למימוש עד ליום 30.11.2017. ועדת התגמול אישרה כי השינוי בתנאי העסקה אינו מהותי ביחס לעסקה הקיימת.

² לפרטים נוספים אודות עדכון תנאי העסקת המנכ"ל ראו דיווח מיידי מיום 8 בינואר 2015 מס' אסמכתא 007990-01-2015 ודיווח מיידי מיום 16 בפברואר 2015, מס' אסמכתא 032542-01-2015 (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

בימים 27 בנובמבר 2014 ו- 21 בדצמבר 2014, אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישורה של ועדת התגמול של החברה מיום 23 בנובמבר 2014, הקצאה פרטית, ללא תמורה, למנכ"ל של 781,329 אופציות הניתנים למימוש ל-781,329 מניות בנות 0.1 ש"ח ע.ג. כ"א של החברה בתמורה למחיר מימוש למניה של 1.08 ש"ח. בהתייחס להון המונפק והנפרע באותו מועד- המניות שתנבענה ממימוש האופציות הנ"ל, תהווה, לאחר הקצאתן, כ-1.5% מהונה המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה בהנחה של מימוש מלא (ובדילול מלא 1.44%). האסיפה הכללית של החברה אישרה את ההקצאה הנ"ל ביום 16 בפברואר 2015. האופציות הוקצו ב- 10 למרץ 2015 בהתאם לסעיף 102 לפקודת מס הכנסה, במסלול הוני עם נאמן. נכון למועד הדוח, הבשילו שני רבעים מתוך סך כל האופציות הנ"ל. לפרטים נוספים אודות ההקצאה הנ"ל ראו דיווח מיידי מיום 8 בינואר 2015 מס' אסמכתא 2015-01-007990, דיווח מיידי ביום 16 בפברואר 2015, מס' אסמכתא 2015-01-032542, דיווח מיידי מיום 12 במרץ 2015, מס' אסמכתא 2015-01-050164 (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

(2) גמול דירקטורים

החברה מעניקה לדירקטורים החיצונים בחברה, היינו ה"ה ירון קייזר, ארז אלראי וכן לדירקטורית הבלתי תלויה גב' מיכל אהרן, גמול שנתי וגמול השתתפות לשיבה, בגובה "הסכום הקבוע" כאמור בתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000. הדירקטורים האחרים בחברה, אפרים גרליץ ואילן גולדשטין, לא היו זכאים לגמול דירקטורים בתקופת הדוח.

(3) יו"ר הדירקטוריון

ביום 16 בפברואר 2015, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות הקצאה פרטית ואישור תנאי כהונה נוספים עבור יו"ר הדירקטוריון לפי התנאים הבאים:

- הקצאה פרטית ללא תמורה, למר רני ליפשיץ, יו"ר הדירקטוריון, של 1,562,658 אופציות הניתנות למימוש ל-1,562,658 מניות בנות 0.1 ש"ח ע.ג. כ"א של החברה בתמורה למחיר מימוש למניה של 1.08 ש"ח.

- בהתייחס להון המונפק והנפרע באותו מועד- המניות שתנבענה ממימוש האופציות הנ"ל, תהווה, לאחר הקצאתן, כ-2.95% מהונה המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה בהנחה של מימוש מלא (ובדילול מלא 2.87%).

- האופציות יבשילו כדלקמן: בתום כל 12 חודשים ממועד הקצאת האופציות 1/4 מכמות האופציות שהוקצו תבשלנה במשך ארבע שנים ממועד הקצאת האופציות, ובכפוף לכך שעבור כל אחת מן ההקניות, במועד ההבשלה יכהן הניצע הרלוונטי בתפקידו בחברה.

נכון למועד הדוח, הבשילו שני רבעים מתוך סך כל האופציות הנ"ל. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 8 בינואר 2015 (מס' אסמכתא: 2015-01-007990), דיווח מיידי ביום 16 בפברואר 2015, מס' אסמכתא 2015-01-032542 ודיווח מיידי מיום 12 במרץ 2015, מס' אסמכתא 2015-01-050164 (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

בנוסף, אישרה האסיפה התקשרות בהסכם למתן שירותי יו"ר דירקטוריון בתנאים הבאים:

- על- פי הסכם הניהול יעניק מר רני ליפשיץ לחברה, באמצעות חברה בשליטתו ("חברת הניהול"), שירותי יו"ר דירקטוריון.

- התגמול החודשי הכולל יהיה בסך של 16,000 ש"ח בתוספת מע"מ (להלן: "דמי הניהול"), ויבוצע באופן רטרואקטיבי החל מיום 1.6.2014. דמי הניהול יהיו צמודים לעליית מדד המחירים לצרכן.

- מר רני ליפשיץ ימשיך להיות זכאי לביטוח אחריות נושאי משרה ודירקטורים, להתחייבות לשיפוי ולמתן פטור, כמקובל בחברה ביחס ליתר הדירקטורים בה ובהתאם לקבלת אישורי האורגנים המוסמכים בחברה.
 - חברת הניהול תהא זכאית להחזר הוצאות במידה שהוצאו במסגרת מתן שירותי הניהול, בכל מקרה בכפוף לתקרת הוצאות של 1,500 ש"ח לחודש. דירקטוריון החברה רשאי לקבוע שיעור שונה של החזר הוצאות במקרה של צורך מיוחד בכפוף לקבלת האישורים הנדרשים על פי דין.
 - חברת הניהול תהיה זכאית למענק בהתאם לשיפור בהון העצמי של החברה בין שנים קלנדריות עוקבות כך שהמענק המקסימאלי יהיו סך מצטבר של 600,000 ש"ח במשך תקופה בת 4 שנים החל מיום 1.1.2015 ועל פי התנאים המפורטים בהסכם ההתקשרות.
- לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 8 בינואר 2015 (מס' אסמכתא: 2015-01-007990), מידע זה מהווה הכללה על דרך הפנייה.

(4) לפרטים בדבר שכה"ט של מבקר הפנים, ראה סעיף 6 לפרק ב' לעיל.

תקנה 21א - בעלי השליטה בחברה

למיטב ידיעת החברה, בעלי השליטה בחברה נכון למועד זה הינם ל. גולדשטיין השקעות בע"מ, ליאון גולדשטיין ואילן גולדשטיין. לפרטים אודות בעלי השליטה בחברה, למיטב ידיעת החברה, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 3 בדצמבר 2015, מס' אסמכתא 2015-01-172794 (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

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

עסקאות המנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות

1. ביום 20 בפברואר 2017 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה מתן כתבי התחייבות לשיפוי ופטור לאילן גולדשטיין ולאפרים גרליץ. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 4 בינואר 2017, אסמכתא: 2017-01-001747 הנכלל בזאת על דרך ההפניה. באותה אסיפה הוחלט שלא להעלות להצבעה הצעת החלטה בנוגע לתגמול הוני לאילן גולדשטיין ובקשר למענק ולתגמול הוני לאפרים גרליץ.
2. ביום 30 בנובמבר 2016 אישר הדירקטוריון לאחר אישור ועדת התגמול לחדש את ההתקשרות בפוליסת ביטוח דירקטורים (לרבות נושאי משרה הנמנים עם בעלי השליטה בחברה), לתקופה של שנה נוספת בתנאים שלא עולים על תנאי הפוליסה הקיימת בחברה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מאותו יום, אסמכתא: 2016-01-084873 הנכלל בזאת על דרך ההפניה.
3. בחודש ספטמבר 2008, אישרה האסיפה הכללית של החברה, לאחר קבלת אישורם של ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה מחודש אוגוסט 2008, בין היתר, כי בכל מקרה שבמהלך חמש שנים מהמועד הקובע בהסכם ההשקעה האמור בסעיף 2.4 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2013, יידרשו לחברה כספים למימון פעילותה, תהיה החברה רשאית, אך לא חייבת, בהחלטת ועדת ביקורת ודירקטוריון בלבד, ליטול, בין היתר, מל. גולדשטיין השקעות בע"מ (חברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאה של מר ליאון גולדשטיין, מבעלי השליטה בחברה) ("ל. גולדשטיין" או "גולדשטיין השקעות") ול. גולדשטיין תהיה רשאית, אך לא חייבת, להעמיד לחברה, הלוואות בתנאים המפורטים להלן ("עסקת המסגרת הראשונה"): סך כל סכומי קרן ההלוואות לא יעלה במצטבר על 40 מיליון דולר ארה"ב. כל הלוואה הנכללת בעסקת המסגרת תישא ריבית שנתית בשיעור של LIBOR + 5% והיא תיפרע בתוספת הריבית בתום שישה חודשים ממועד העמדת ההלוואה, אלא אם הסכים המלווה בכתב לדחות את מועד הפירעון. ההחלטה האמורה מהווה

עסקת מסגרת כהגדרתה בתקנות החברות (הקלות עסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000 לתקופה של 5 שנים החל מיום 12.11.2008. יצוין, כי ביום 27 ביולי 2011 אישר דירקטוריון החברה (לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת) את תנאי עסקת המסגרת, כאמור לעיל.

להלן פרטים אודות הלוואות שהוענקו מכוח עסקת המסגרת הראשונה: סכומי הלוואות שהתקבלו על ידי החברה על פי החלטת עסקת המסגרת הראשונה הינם כדלקמן: בשנת 2009 – 76,847 דולר ארה"ב, בשנת 2010 – 174,978 דולר ארה"ב, בשנת 2011 – 840,622 דולר ארה"ב, בשנת 2012 – 549,993 דולר ארה"ב, בשנת 2013 – 182,756 דולר ארה"ב. החל מחודש מאי 2013 לא קיבלה החברה הלוואות חדשות על פי עסקת המסגרת הראשונה. יתרת הלוואות שקיבלה החברה על פי עסקת המסגרת הראשונה, כמפורט לעיל, נפרעו כמעט במלואן עד לתחילת חודש מרץ 2017. נכון ליום 12.3.2017 יתרת הלוואות, שקיבלה החברה על פי עסקת המסגרת הראשונה כאמור וטרם נפרעה, מסתכמת בכ- 8 אלפי דולר ארה"ב.

4. ביום 21 בדצמבר 2014 החליטו דירקטוריון החברה וועדת הביקורת לאשר כעסקה מזכה קבלת מסגרת הלוואות בסך של עד 1,000,000 דולר ארה"ב מבעלי השליטה בחברה, ה"ה ליאון ואילן גולדשטיין (או חברות בשליטתם) (להלן: "עסקת המסגרת השנייה"). סכומי הלוואה יועמדו לחברה על פי קריאה לכסף של החברה, שיכול שתינתן מעת לעת, בפעם אחת או במספר פעמים. הסכומים יעברו תוך 7 ימים ממועד הקריאה. סכומי הלוואה יהיו צמודים לדולר ולא ישאו ריבית. תקופת הלוואה הנה לשנה והיא תתחדש בהסכמת הצדדים. החברה תהיה רשאית בכל עת, בהתאם לשיקולי ההנהלה, לפרוע בפירעון מוקדם את הלוואה (כולה או חלקה) ללא עמלת פירעון מוקדם.³

להלן פרטים אודות הלוואות שהוענקו מכוח עסקת המסגרת השנייה: ביום 3.3.2015 נמשך על ידי החברה מלוא סכום הלוואת המסגרת בסך של 1 מיליון דולר. סכום זה נפרע על ידי החברה ביום 4.11.2015 והלוואת המסגרת הסתיימה בכך, למעט סכום זעום שנותר לתשלום בסך כ-2 אלפי דולר ארה"ב.

5. לפרטים אודות אישור מדיניות התגמול של החברה, ראו תקנה 29 להלן.

6. דירקטוריון החברה אישר ב- 30.3.2015, לאחר אישור וועדת הביקורת את התקשרות החברה בהסכם שכ"ט עם משרד ארם (רנן, מקס)⁴ ללווי שוטף של החברה בכל הקשור למכירת בית תג"ר, בטיפול הליכי ההוצאה לפועל כנגד הרוכשת בעסקת מכירת מניות גונתר, וכן, בהליכים משפטיים נוספים.

7. לפרטים אודות תשלום דמי שכירות בגין משרדי החברה המשולמים לחברה שבבעלותו של יו"ר דירקטוריון החברה ("המשכירה") בתנאי גב אל גב לתנאים אותם שוכרת המשכירה את המשרדים מצד ג' – ראה ביאור 20 לדוחות הכספיים.

תקנה 24 - החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה

לפרטים אודות החזקות בעלי עניין בחברה בניירות ערך של החברה, ראו דיווח מיידי מיום 3 בדצמבר 2015 מס' אסמכתא 2015-01-172794 (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

מניות רדומות

³ לפרטים אודות נימוקי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה לאישור העסקה, ראו דיווח מיידי מיום 21 בדצמבר 2014 (מס' אסמכתא: 2014-01-226815), מידע זה מהווה הכללה על דרך הפניה.

⁴ ההסכמים אושרו למען הזהירות לאור קשרים עסקיים בין עו"ד אמיר רנן למר אילן גולדשטיין ולמר רני ליפשיץ.

החברה מחזיקה ב- 1,868,510 מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ע.ג., כ"א של החברה.

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

לפרטים אודות ההון הרשום, ההון המונפק וניירות ערך המירים של החברה, לרבות התייחסות למניות רדומות ומניות שאינן מקנות זכויות הצבעה, ראו באור 18 לדוחות הכספיים.

תקנה 24ב - מרשם בעלי מניות של החברה

לפרטים אודות מרשם בעלי המניות של החברה ראה דיווח מיידי מיום 12 במרץ 2015 מס' אסמכתא -2015-01-050167 (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

תקנה 26 - הדירקטורים של החברה

שם הדירקטור	מספר תעודת זהות	תאריך לידה	מענו להמצאת כתבי בי-דין	נתינות	חברות בועדה או ועדות של הדירקטוריון	דירקטור בלתי תלוי/ דירקטור חיצוני	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית	תפקיד שממלא כעובד החברה, של חברה בת שלה, או של חברה קשורה שלה, או של בעל עניין בה	התאריך שבו החל/חדל לכהן כדירקטור של החברה	השכלה	עיסוק ב-5 שנים האחרונות ופירוט תאגידים בהם משמש כדירקטור	בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה
1 רני ליפשיץ (יו"ר)	022682603	24.8.1966	אלתרמן 11 תל אביב	ישראלית	ועדת אכיפה פנימית	לא	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	אין	כיהן עד ליום 11.5.2014 כדירקטור בחברה. החל מיום 27.5.2014 החל לכהן כיו"ר הדירקטוריון ⁵	תואר ראשון בכלכלה מאוני' ת"א תואר ראשון במשפטים מאוני' בר אילן.	מנכ"ל חברת SOLANGIA החל משנת 2009. מכהן כדירקטור בתאגידים כדלקמן: אר.אס.אל. אלקטרוניקה בע"מ, תמיר פישמן נדל"ן (ישראל) שותפות מוגבלת ואיכות חיים אבן יקרה בע"מ ולודן הנדסה בע"מ.	לא
2 אילן גולדשטיין	דרכון אמריקאי 466999850	27.4.1961	מצדה 7 בני ברק	אמריקאית	לא	לא	בעל כשירות מקצועית	אין	26.10.2014 ⁶	JD FORDHAM LAW ובוגר פסיכולוגיה ב-YESHIVA UNIVERSITY	איש עסקים פרטי בתחום הנדל"ן. מכהן כדירקטור בתאגידים כדלקמן: ל. גולדשטיין, גולני אנטרפרייזס אינק.	בנו של מר ליאון גולדשטיין בעל השליטה בחברה ובעל השליטה בל. גולדשטיין.

⁵ לפרטים אודות סיום כהונתו של מר רני ליפשיץ כדירקטור ומינויו כיו"ר דירקטוריון החברה ראו דיווח מיידי מיום 11 במאי 2014 מס' אסמכתא 01-061128-2014 ודיווח מיידי מיום 27 למאי 2014 מס' אסמכתא 01-075246-2014 (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

⁶ מונה ליו"ר הדירקטוריון לראשונה ביום 22 בינואר 2008. ביום 23 ביוני 2009 הודיעה החברה, כי מר גולדשטיין התפטר מכהונתו כיו"ר דירקטוריון החברה. ביום 3 בנובמבר 2009 הודיעה החברה, כי מר גולדשטיין מונה שוב לכהן כדירקטור בחברה. ביום 13 באוקטובר 2016 אישרה האסיפה הכללית של החברה את מינויו מחדש עד לתום האסיפה השנתית הבאה.

שם הדירקטור	מספר תעודת זהות	תאריך לידה	מענו להמצאת כתבי בי-דין	נתינות	חברות בועדה או ועדות של הדירקטוריון	דירקטור בלתי תלוי/ דירקטור חיצוני	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית	תפקיד שממלא כעובד החברה, של חברה בת של חברה קשורה שלה, או של בעל עניין בה	התאריך שבו החל/חדל לכהן כדירקטור של החברה	השכלה	עיסוק ב-5 שנים האחרונות ופירוט תאגידים בהם משמש כדירקטור	בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה
3	אפרים גרליץ ⁷	033675539	7.12.1976	מצדה 7 בני ברק	ישראלית	לא	לא	משמש כיועץ ודירקטור של ל. גולדשטיין.	26.10.2014 ⁸	תלמיד ישיבה	מכהן כדירקטור בתאגידים כדלקמן: ל.גולדשטיין, ג'רוזלם וויו גארדנס בע"מ, טוביאס השקעות ואחזקות, תג"ר, חיות טוביאס ובחברת איכות חיים רמת גן. בנוסף חבר בעמותה בשם דוד המלך.	לא
4	ירון קייזר	034474676	10.2.1978	מרכז עזריאלי 5, תל אביב	ישראלית	ועדת ביקורת, ועדת תגמול והועדה לאכיפה פנימית	דירקטור חיצוני	בעל כשירות מקצועית	11.5.2014	בוגר תואר ראשון במשפטים – מכללה למנהל	שותף במשרד עורכי דין גלזמן ושות'. משמש כעו"ד אחראי תחום מחלקת שוק ההון במשרד.	לא
5	מיכל אהרן	031835481	3.12.1974	ח' באייר 74, ראש העין	ישראלית	ועדת ביקורת, ועדת תגמול והועדה לאכיפה פנימית	דירקטורית בלתי תלויה	בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית	11.5.2014 ⁹	בוגרת תואר בתקשורת בניהול מהמכללה למנהל ומוסמכת מדיניות ציבורית מאוני' ת"א	סמנכ"לית רגולציה ודירקטורית בטמבור חפר ושות' אקולוגיה החל משנת 2007.	לא

⁷ ביום 31 למרץ 2014 מונה ליו"ר דירקטוריון החברה. ביום 27 למאי 2014 חדל לכהן כיו"ר הדירקטוריון.

⁸ מונה לדירקטור לראשונה ביום 1 בינואר 2009. ביום 29 באוקטובר 2009 הודיעה החברה על התפטרותו של מר גרליץ מכהונתו כדירקטור. ביום 1 יוני 2010, מונה מר גרליץ לכהן כדירקטור בחברה. ביום 13 באוקטובר 2016 אישרה האסיפה הכללית של החברה את מינויו מחדש עד לתום האסיפה השנתית הבאה.

⁹ ביום 13 באוקטובר 2016 אישרה האסיפה הכללית של החברה את מינויה מחדש עד לתום האסיפה השנתית הבאה.

	שם הדירקטור	מספר תעודת זהות	תאריך לידה	מענו להמצאת כתבי בי-דין	נתינות	חברות בועדה או ועדות של הדירקטוריון	דירקטור בלתי תלוי/ דירקטור חיצוני	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית	תפקיד שממלא כעובד החברה, של חברה בת שלה, חברה קשורה שלה, או של בעל עניין בה	התאריך שבו החל/חדל לכהן כדירקטור של החברה	השכלה	עיסוק ב-5 שנים האחרונות ופירוט תאגידים בהם משמש כדירקטור	בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה
6	ארז אלראי	057647646	6.6.1962	דרזנר 15 תל אביב	ישראלית	ועדת ביקורת, וועדת תגמול	דירקטור חיצוני ובלתי תלוי	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	אין	11.8.2014	תואר שני במנהל עסקים מהאוניברסיטה העברית	מנכ"ל משותף ודירקטור ב- Shl Telemedicine International Ltd דירקטור ב- שח"ל רפואה שירותי רפואה בע"מ ובשח"ל רשל"צ רחובות שירותי רפואה בע"מ	לא

תקנה 26א - נושאי משרה בכירה של החברה שאינם דירקטורים

	שם נושא המשרה הבכירה	מספר תעודת זהות	תאריך לידה	תאריך תחילת כהונה	תפקידו בחברה, בחברת הבת שלה, בחברה קשורה שלה או בבעל עניין בה	בעל עניין בחברה	בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה	השכלה	עיסוק בחמש שנים האחרונות
1	אלי ארד	025089632	11.12.1972	9.12.2010	מנכ"ל החברה וכן אחראי על ניהול סיכוני שוק	כן, מתוקף היותו מנכ"ל החברה	לא	בוגר תואר ראשון במנהל עסקים ממכללת רופין. מוסמך כרואה חשבון מכללת רמת גן,	מכהן כדירקטור בבי גי איי השקעות (1961) בע"מ, בי אס די קראון בע"מ, ויליפוד השקעות בע"מ, קרדיוסרט בע"מ ומיקרוסרט בע"מ.
2	דניאל שפירא	052755998	21.7.1954	1.6.2011	מבקר פנים בחברה	לא	לא	בוגר תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות מאוניברסיטת בר אילן, מוסמך כרואה חשבון	מבקר פנים בחברות ציבוריות הנסחרות בארץ ובחו"ל, בעל משרד רו"ח דניאל שפירא.

תקנה 26ב - מורשה חתימה של החברה

למועד הדוח אין בחברה מורשה חתימה עצמאי.

תקנה 27 - רואה החשבון של החברה

שם רואה חשבון: PwC Israel – רואי חשבון¹⁰.

מען המשרד: מגדל הסחר, רח' המרד 25, ת"א 68125.

תקנה 28 - שינוי בתזכיר או בתקנון ההתאגדות

ביום 20 בפברואר 2017 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה שינויים בתקנון ההתאגדות של החברה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 4 בינואר 2017, אסמכתא: 2017-01-001747 הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

תקנה 29 - המלצות והחלטות הדירקטוריון

1. ראו תקנה 22 ו-28 לעיל.
2. בנוסף, ביום 16 בפברואר 2015 החליטה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה בין היתר לאשר מדיניות תגמול מעודכנת בתוקף עד לנובמבר 2017.

תקנה 29א - החלטות החברה

1. לפרטים אודות תנאי כתב פטור מאחריות לנושאי המשרה בחברה, לרבות לאלו הנמנים על בעלי השליטה בחברה, ר' דיווחים מיידיים של החברה מיום 1 בפברואר 2011 מס' אסמכתא 2011-01-036363, מיום 20 בפברואר 2011 מס' אסמכתא 2011-01-054549, מיום 10 באפריל 2012 מס' אסמכתא 2012-01-099207, מיום 16 במאי 2012 מס' אסמכתא 2012-01-126750 ומיום 11 למאי 2014 מס' אסמכתא 2014-01-061116, מיום 4 בינואר 2017 מס' אסמכתא: 2017-01-001747. (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).
2. ביום 30 בנובמבר 2016 אישר הדירקטוריון לאחר אישור ועדת התגמול לחדש את ההתקשרות בפוליסת ביטוח דירקטורים (לרבות נושאי משרה הנמנים עם בעלי השליטה בחברה), לתקופה של שנה נוספת בתנאים שלא עולים על תנאי הפוליסה הקיימת בחברה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מאותו יום, אסמכתא: 2016-01-084873 הנכלל בזאת על דרך ההפניה.
3. לפרטים אודות כתב התחייבות לשיפוי המקובל בחברה, הניתן לנושאי משרה בחברה, לרבות לנושאי משרה, הנמנים על בעלי השליטה בחברה, ר' דיווחים מיידיים מיום 16 במאי 2012 מס' אסמכתא 2012-01-126750, מיום 28 ביולי 2011 מס' אסמכתא 2011-01-225951, מיום 5 בספטמבר 2011 מס' אסמכתא 2011-01-265449, מיום 11 למאי 2014 מס' אסמכתא 2014-01-061116 ומיום 4 בינואר 2017 מס' אסמכתא: 2017-01-001747 (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

¹⁰ ביום 20 בפברואר 2017 החליטה האסיפה הכללית של החברה למנות את משרד PwC Israel, רואי חשבון, כרואה חשבון מבקר של החברה, חלף משרד ברזילי ושות', ולהסמיך את דירקטוריון החברה לקבוע את תנאי שכרו.

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

1. הערכת שווי מהותית מאוד - הלוואה שניתנה לחברת א. ליבנטל- מצורפת כנספח.

זיהוי נושא ההערכה	הלוואה שניתנה לחברת ליבנטל בע"מ
עיתוי ההערכה	31/12/2016
שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי	שווי בספרים – 6,926 אלפי ש"ח
שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם לערכה	6,881 אלפי ש"ח
זיהוי המעריך ואפיוניו, לרבות השכלה, ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים ובהיקפים דומים לאלה של ההערכה המדווחת או העולים על היקפים אלה ותלות במזמין ההערכה, ולרבות התייחסות להסכמי שיפוי עם מעריך השווי	אשד רוזין תשואות יועצים עוסקת ביעוץ עסקי, כלכלי ופיננסי. לרבות מתן חוות דעת בעניין ניהול סיכונים פיננסיים, הערכות שווי כלכליות והערכות שווי הוגן. לא קיימת תלות מסוג כלשהו בינינו לבין החברה וכי אין לנו עניין אישי בחברה ושכר הטרחה אינו מותנה בתוצאות הערכת השווי. מר רונן רוזין שותף, בעל תואר BA בכלכלה מאוניברסיטת ת"א ומוסמך במנהל עסקים (התמחות במימון) מאוניברסיטת בר אילן. מר רוזין בעל ניסיון של כ-8 שנים בתחום הערכות שווי של נגזרים פיננסיים.
מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו (DCF, שיטת ההשוואה, מודל B&S וכיוצא בהם)	ריבית אפקטיבית
ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה, בהתאם למודל ההערכות ולרבות: (א) שיעור ההיוון (או WACC); (ב) שיעור הצמיחה; (ג) אחוז ערך הגרט מסך השווי שנקבע בהערכה (Terminal Value); (ד) סטיית תקן; (ה) מחירים ששימשו בסיס להשוואה; (ו) מספר בסיסי ההשוואה.	שיעור הריבית הנומינלית – 2.93% שיעור הריבית הריאלית – 2.47%

ב. הערכת שווי מהותית- נכס מקרקעין המשמש כבטוחה להלוואה

זיהוי נושא ההערכה	נכס מקרקעין בבת שלמה, אשר משועבד לחברה
עיתוי ההערכה	31.12.2016
שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי	3,600 אלפי ש"ח
שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה	3,600 אלפי ש"ח ¹¹

¹¹ לפרטים נוספים ראו ביאור 8(1) לדוחות הכספיים.

זיהוי המעריך ואפיונו, לרבות השכלתו	אבנר גרון שמאי מקרקעין, כלכלן, יועץ ומקדם פרויקטים 1. תואר M.A מימון בינלאומי, מטעם שלוחת אוניברסיטת טורו קולג' ניו יורק, ירושלים. 2. לימודי ניהול נכסים ושמאות מקרקעין – המכללה למנהל בירושלים. שמאי מקרקעין משנת 2000. 3. תואר B.A במנהל עסקי, מימון, מטעם אוניברסיטת טאוסון סטייט, בולטימור ברילנד, ארה"ב. 4. לימודי כלכלה ומנהל עסקים אוניברסיטת קלארק, ווסטר, מסצ'וסטס, ארה"ב.
ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים ובהיקפים דומים לאלה של ההערכה המדווחת או העולים על היקפים אלה	1. 2007-2017 שמאי מקרקעין בעל משרד פרטי. 2. 2002-2007 מרכז נכסי הדיור הממשלתי בחשב הכללי באוצר. ניהול הנכסים שבבעלות הדיור. 3. 1990-2001 מנהל חברת הימנותא בע"מ חברת בת של קק"ל העוסקת בניהול נדל"ן, בינוי וקרקעות בהיקף גדול. 4. 1988-1989 עורך חוזים בבנק ירושלים למשכנתאות. 5. 1987-1988 חשב מס בקרנות צדקה בסטייט סטריט בנק, בוסטון, מסצ'וסטס, ארה"ב. 6. 1986-1987 סגן מנהל אגף הגבייה, בנק אופ בוסטון, בוסטון מסצ'וסטס.
תלות במזמין ההערכה	אין תלות
הסכמי שיפוי עם מעריך השווי	אין הסכמי שיפוי
מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	שיטת השוואה
ההנחות לפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה	
שיעור ההיוון	-
שיעור צמיחת השוק	-
סטיית תקן	-
אחוז ערך הגרט מסך השווי שנקבע בהערכה	-
מחירים ששימשו בסיס להשוואה	940 אלפי שש"ח ו-12,500 אלפי ש"ח
מספר בסיסי השוואה	20

אלי ארד,
מנכ"ל

רני ליפשיץ,
יו"ר הדירקטוריון

תאריך : 28 במרץ 2017

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ

דוח תקופתי לשנת 2016 | הצהרות מנהלים

1. הצהרת מנכ"ל

הח"מ, אלי ארד, מצהיר בזה כי :

1.1. בחנתי את הדוח התקופתי של מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ ("התאגיד") לשנת 2016 ("הדוחות");

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

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

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

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

תאריך : 28 במרץ 2017

אלי ארד, מנכ"ל

2. הצהרת נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים

הח"מ, אפרים גרליץ, מצהיר בזה כי:

2.1. בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ ("התאגיד") לשנת 2016 ("הדוחות");

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

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

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

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

תאריך: 28 במרץ 2017

אפרים גרליץ, דירקטור

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ

שווי הוגן של הלוואה שניתנה לליבנטל
ליום 31 בדצמבר, 2016

מרץ 2017

לכבוד

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ בע"מ

לידי מר אלי ארד - מנכ"ל

הנדון: שווי הוגן של נכסים והתחייבויות פיננסיים ליום 31 בדצמבר, 2016

אני הח"מ, רונן רוזין, מ-"אשד רוזין תשואות יועצים", נתבקשתי על ידי מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ, לשעבר נפקו סטאר בע"מ (להלן: "החברה") להעריך את השווי ההוגן של הלוואה שניתנה לחברת ליבנטל בע"מ ליום 31 בדצמבר, 2016. תחשיב השווי ההוגן נדרש לצרכים של רישום חשבונאי, על פי דרישות התקן הבינלאומי מס' 7 (IFRS).

מזמין העבודה: מר אלי ארד – מנכ"ל החברה.

תלות במזמין העבודה: – אין למשרדנו תלות כלשהי בחברה ובבעלי מניותיה. בעבר ביצענו עבור החברה מספר עבודות שנועדו לקבוע שווי הוגן של נכסים והתחייבויות כנדרש על פי התקנים החשבונאיים לצורך רישום בספרי החברה. שכר טרחתנו, בגין עבודה זו, קבוע ובלתי תלוי בתוצאות ההערכה. בגין חוות דעת זו לא נתקבל שיפוי מהמזמין.

חוות דעת קודמות: שווי ההתחייבויות הפיננסיות המוערכות בשלוש השנים האחרונות בהשוואה לשווי בספרי החברה באלפי ש"ח.

שנה	שווי בספרים	שווי הוגן
2013	6,477,546	6,477,546
2014	6,640,682	6,054,261
2015	6,761,822	6,580,504

לא חל כל שינוי בשיטת האומדן למעט שינוי בפרמטרים תקופתיים כגון שיעורי ריבית

החומר ששימש אותי לצורך התחשיבים הוא:

- פירוט נתונים בדבר נכסים והתחייבויות פיננסיים בטיוטת מאזני החברה;
- נתונים ממקורות חיצוניים וגלויים בדבר שערי ריבית שוק;
- אינפורמציה שנתקבלה בכתב ובע"פ מהנהלת החברה. לרבות הערכות שמאי של נכסים;
- דיווחי החברה לבורסה ולרשות לני"ע.

אשד רוזין תשואות יועצים Eshed Rozin Tesuot Consultants

לא ביקרתי את הנתונים שנמסרו לי למעט בדיקה של תאימות וסבירות הנתונים שימשו אותי כבסיס לתחשיבים. אני מסכים שהחברה תעשה שימוש במסגרת הדוח התקופתי שלה ותכלול את הערכת השווי בדוח התקופתי שמפורסם במערכות ההפצה של הבורסה ורשות ניירות ערך.

הלוואות לליבנטל

ביום 13 בספטמבר 2012, חתמו כל הצדדים להלוואות לעיל על הסכם המחאת ההלוואות לחברה. להלן פרטי ההסכם הרלוונטיים (קביעת תנאי הפירעון והריבית). כפי שנמסר, ביום 3 בדצמבר 2013, נערך סיכום סופי לגבי ההלוואה ונקבע כי מועד כניסה לתוקף של ההסכם הינו 3 בדצמבר 2013 (המועד הקובע). על פי הקבוע בהסכם, קרן ההלוואה למועד כניסת ההסכם לתוקף הינה 6,477,546 ₪. ההלוואות יעמדו לפירעון, בתשלום אחד, ביום העסקים הראשון שלאחר חלוף ארבע שנים ממועד כניסתו של ההסכם לתוקף (3 בדצמבר 2017). ההלוואות יישאו ריבית שנתית מצטברת ו/או הצמדה, החל ממועד כניסת ההסכם לתוקף ועד למועד פירעון המלא, באופן הבא: בגין מחצית אחת מסכום ההלוואות תהיה נפקו זכאית לריבית שנתית בשיעור ריבית פריים, 1.6% (למועד חוות הדעת) בתוספת 3% לשנה = 4.6% למועד ההערכה. בגין מחצית זו של ההלוואות לא תהיה החברה זכאית להפרשי הצמדה לכל מדד או שער שהוא. בגין המחצית השנייה מסכום ההלוואות תהיה החברה זכאית להפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן, ולריבית ששיעורה שווה לשיעור התשואה ברוטו של אגרות חוב ממשלתיות בעלות משך חיים ממוצע של ארבע שנים ממועד כניסת ההסכם לתוקף (בפועל ריבית אפס ולכן צמוד בלבד). ביום 2 בספטמבר, 2013, התקבל אישור האסיפה הכללית של החברה להסכם, התנאים המתלים נתמלאו בחלקם ביום 15 באוגוסט, 2013, עם זאת, כניסתו של ההסכם לתוקף נדחתה עד למועד הקובע. תחשיב השווי ההוגן בוצע לתקופה שממועד הדו"ח ועד למועד הפירעון הנקוב.

חלק נומינאלי	שווי בספרים	ריבית שוק	ריבית נקובה	שווי הוגן
3,184,415	2.93%	4.60%	3,245,391	
3,741,180	2.47%	0%	3,635,552	
סה"כ	6,925,595			6,880,943

בכבוד רב,
אשד רוזין תשואות יועצים

נספח שיעורי היוון ליום 31 בדצמבר, 2016

א. אג"ח לא צמוד בריבית משתנה

מח"מ	תשואה ברוטו	שם נייר ערך
1.49	3.21%	אאורה אגח ח
0.95	3.44%	בוני תיכון אגחט
1.45	3.53%	גינדי אגח ד
1.42	2.76%	חנן מור אגח ה
1.68	2.39%	נתנאל גרופ אגחד
1.41	2.44%	פרשקובסקי אגח ט
1.05	1.85%	צמח המרמן אגח ג
1.22	2.41%	צרפתי אגח ז
1.91	4.30%	רגנסי אגח א
1.40	2.93%	ממוצע

החל ממועד זה הורחב ועודכן המדגם.

ב. אג"ח צמוד למדד

מח"מ	תשואה ברוטו	שם אג"ח
1.37	2.73%	אלמוגים אגח ב
2.2	3.56%	ליברטי אגח ד
2.01	3.16%	מישורים אגח ג
1.41	0.74%	סאמיט אגח ד
2.53	2.44%	רבד אגח א
1.97	2.17%	שלמה נדלן אגח ב
1.915	2.47%	ממוצע

החל מחוות הדעת קודמת, נגרע מהמדד אג"ח ב.יאיר (נסחר בתשואת אג"ח זבל) ונוספו אג"ח סאמיט ואלמוגים (לצורך הרחבת המדגם). המדגם מותאם לאג"ח של חברות נדל"ן בעלות מח"מ ממוצע התואם את יתרת חיי ההלוואה לליבנטל.

(1)	זיהוי נושא ההערכה	הלוואה שניתנה לחברת ליבנטל בע"מ
(2)	עיתוי ההערכה;	31/12/2016
(3)	שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה	שווי בספרים – 6,925,525 ₪
(4)	שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם לערכה;	6,880,943 ש"ח
(5)	זיהוי המעריך ואפיוניו, לרבות השכלה, ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים ובהיקפים דומים לאלה של ההערכה המדווחת או העולים על היקפים אלה ותלות במזמין ההערכה, ולרבות התייחסות להסכמי שיפוי עם מעריך השווי;	אשד רוזין תשואות יועצים עוסקת בייעוץ עסקי, כלכלי ופיננסי. לרבות מתן חוות דעת בעניין ניהול סיכונים פיננסיים, הערכות שווי כלכליות והערכות שווי הוגן. לא קיימת תלות מסוג כלשהו בינינו לבין החברה וכי אין לנו עניין אישי בחברה ושכר הטרחה אינו מותנה בתוצאות הערכת השווי. מר רונן רוזין שותף, בעל תואר BA בכלכלה מאוניברסיטת ת"א ומוסמך במנהל עסקים (התמחות במימון) מאוניברסיטת בר אילן. מר רוזין בעל ניסיון של כ-8 שנים בתחום הערכות שווי של נגזרים פיננסיים.
(6)	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו (DCF, שיטת ההשוואה, מודל B&S וכיוצא בהם);	ריבית אפקטיבית
(7)	ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה, בהתאם למודל ההערכות ולרבות: (א) שיעור ההיוון (או WACC); (ב) שיעור הצמיחה; (ג) אחוז ערך הגרט מסך השווי שנקבע בהערכה (Terminal Value); (ד) סטיית תקן; (ה) מחירים ששימשו בסיס להשוואה; (ו) מספר בסיסי ההשוואה.	שיעור הריבית הנומינלית – 2.93% שיעור הריבית הריאלית – 2.47%

מרחביה אחזקות

והשקעות בע"מ

שווי הוגן של הלוואה שניתנה לליבנטל

ליום 31 בדצמבר, 2016

מרץ 2017

לכבוד

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ בע"מ

לידי מר אלי ארד - מנכ"ל

הנדון: שווי הוגן של נכסים והתחייבויות פיננסיים ליום 31 בדצמבר, 2016

אני הח"מ, רונן רוזין, מ-"אשד רוזין תשואות יועצים", נתבקשתי על ידי מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ, לשעבר נפקו סטאר בע"מ (להלן: "החברה") להעריך את השווי ההוגן של הלוואה שניתנה לחברת ליבנטל בע"מ ליום 31 בדצמבר, 2016. תחשיב השווי ההוגן נדרש לצרכים של רישום חשבונאי, על פי דרישות התקן הבינלאומי מס' 7 (IFRS).

מזמין העבודה: מר אלי ארד – מנכ"ל החברה.

תלות במזמין העבודה: – אין למשרדנו תלות כלשהי בחברה ובבעלי מניותיה. בעבר ביצענו עבור החברה מספר עבודות שנועדו לקבוע שווי הוגן של נכסים והתחייבויות כנדרש על פי התקנים החשבונאיים לצורך רישום בספרי החברה. שכר טרחתנו, בגין עבודה זו, קבוע ובלתי תלוי בתוצאות ההערכה. בגין חוות דעת זו לא נתקבל שיפוי מהמזמין.

חוות דעת קודמות: שווי ההתחייבויות הפיננסיות המוערכות בשלוש השנים האחרונות בהשוואה לשווי בספרי החברה באלפי ש"ח.

שנה	שווי בספרים	שווי הוגן
2013	6,477,546	6,477,546
2014	6,640,682	6,054,261
2015	6,761,822	6,580,504

לא חל כל שינוי בשיטת האומדן למעט שינוי בפרמטרים תקופתיים כגון שיעורי ריבית

החומר ששימש אותי לצורך התחשיבים הוא:

- פירוט נתונים בדבר נכסים והתחייבויות פיננסיים בטיוטת מאזני החברה;
- נתונים ממקורות חיצוניים וגלויים בדבר שערי ריבית שוק;
- אינפורמציה שנתקבלה בכתב ובע"פ מהנהלת החברה. לרבות הערכות שמאי של נכסים;
- דיווחי החברה לבורסה ולרשות לני"ע.

אשד רוזין תשואות יועצים Eshed Rozin Tesuot Consultants

לא ביקרתי את הנתונים שנמסרו לי למעט בדיקה של תאימות וסבירות הנתונים שימשו אותי כבסיס לתחשיבים. אני מסכים שהחברה תעשה שימוש במסגרת הדוח התקופתי שלה ותכלול את הערכת השווי בדוח התקופתי שמפורסם במערכות ההפצה של הבורסה ורשות ניירות ערך.

הלוואות לליבנטל

ביום 13 בספטמבר 2012, חתמו כל הצדדים להלוואות לעיל על הסכם המחאת ההלוואות לחברה. להלן פרטי ההסכם הרלוונטיים (קביעת תנאי הפירעון והריבית). כפי שנמסר, ביום 3 בדצמבר 2013, נערך סיכום סופי לגבי ההלוואה ונקבע כי מועד כניסה לתוקף של ההסכם הינו 3 בדצמבר 2013 (המועד הקובע). על פי הקבוע בהסכם, קרן ההלוואה למועד כניסת ההסכם לתוקף הינה 6,477,546 ₪. ההלוואות יעמדו לפירעון, בתשלום אחד, ביום העסקים הראשון שלאחר חלוף ארבע שנים ממועד כניסתו של ההסכם לתוקף (3 בדצמבר 2017). ההלוואות יישאו ריבית שנתית מצטברת ו/או הצמדה, החל ממועד כניסת ההסכם לתוקף ועד למועד פירעון המלא, באופן הבא: בגין מחצית אחת מסכום ההלוואות תהיה נפקו זכאית לריבית שנתית בשיעור ריבית פריים, 1.6% (למועד חוות הדעת) בתוספת 3% לשנה = 4.6% למועד ההערכה. בגין מחצית זו של ההלוואות לא תהיה החברה זכאית להפרשי הצמדה לכל מדד או שער שהוא. בגין המחצית השנייה מסכום ההלוואות תהיה החברה זכאית להפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן, ולריבית ששיעורה שווה לשיעור התשואה ברוטו של אגרות חוב ממשלתיות בעלות משך חיים ממוצע של ארבע שנים ממועד כניסת ההסכם לתוקף (בפועל ריבית אפס ולכן צמוד בלבד). ביום 2 בספטמבר, 2013, התקבל אישור האסיפה הכללית של החברה להסכם, התנאים המתלים נתמלאו בחלקם ביום 15 באוגוסט, 2013, עם זאת, כניסתו של ההסכם לתוקף נדחתה עד למועד הקובע. תחשיב השווי ההוגן בוצע לתקופה שממועד הדו"ח ועד למועד הפירעון הנקוב.

חלק נומינאלי	שווי בספרים	ריבית שוק	ריבית נקובה	שווי הוגן
3,184,415	2.93%	4.60%	3,245,391	
3,741,180	2.47%	0%	3,635,552	
סה"כ	6,925,595			6,880,943

בכבוד רב,
אשד רוזין תשואות יועצים

נספח שיעורי היוון ליום 31 בדצמבר, 2016

א. אג"ח לא צמוד בריבית משתנה

מח"מ	תשואה ברוטו	שם נייר ערך
1.49	3.21%	אאורה אגח ח
0.95	3.44%	בוני תיכון אגחט
1.45	3.53%	גינדי אגח ד
1.42	2.76%	חנן מור אגח ה
1.68	2.39%	נתנאל גרופ אגחד
1.41	2.44%	פרשקובסקי אגח ט
1.05	1.85%	צמח המרמן אגח ג
1.22	2.41%	צרפתי אגח ז
1.91	4.30%	רגנסי אגח א
1.40	2.93%	ממוצע

החל ממועד זה הורחב ועודכן המדגם.

ב. אג"ח צמוד למדד

מח"מ	תשואה ברוטו	שם אג"ח
1.37	2.73%	אלמוגים אגח ב
2.2	3.56%	ליברטי אגח ד
2.01	3.16%	מישורים אגח ג
1.41	0.74%	סאמיט אגח ד
2.53	2.44%	רבד אגח א
1.97	2.17%	שלמה נדלן אגח ב
1.915	2.47%	ממוצע

החל מחוות הדעת קודמת, נגרע מהמדד אג"ח ב.יאיר (נסחר בתשואת אג"ח זבל) ונוספו אג"ח סאמיט ואלמוגים (לצורך הרחבת המדגם). המדגם מותאם לאג"ח של חברות נדל"ן בעלות מח"מ ממוצע התואם את יתרת חיי ההלוואה לליבנטל.

(1)	זיהוי נושא ההערכה	הלוואה שניתנה לחברת ליבנטל בע"מ
(2)	עיתוי ההערכה;	31/12/2016
(3)	שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה	שווי בספרים – 6,925,525 ₪
(4)	שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם לערכה;	6,880,943 ש"ח
(5)	זיהוי המעריך ואפיוניו, לרבות השכלה, ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים ובהיקפים דומים לאלה של ההערכה המדווחת או העולים על היקפים אלה ותלות במזמין ההערכה, ולרבות התייחסות להסכמי שיפוי עם מעריך השווי;	אשד רוזין תשואות יועצים עוסקת בייעוץ עסקי, כלכלי ופיננסי. לרבות מתן חוות דעת בעניין ניהול סיכונים פיננסיים, הערכות שווי כלכליות והערכות שווי הוגן. לא קיימת תלות מסוג כלשהו בינינו לבין החברה וכי אין לנו עניין אישי בחברה ושכר הטרחה אינו מותנה בתוצאות הערכת השווי. מר רונן רוזין שותף, בעל תואר BA בכלכלה מאוניברסיטת ת"א ומוסמך במנהל עסקים (התמחות במימון) מאוניברסיטת בר אילן. מר רוזין בעל ניסיון של כ-8 שנים בתחום הערכות שווי של נגזרים פיננסיים.
(6)	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו (DCF, שיטת ההשוואה, מודל B&S וכיוצא בהם);	ריבית אפקטיבית
(7)	ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה, בהתאם למודל ההערכות ולרבות: (א) שיעור ההיוון (או WACC); (ב) שיעור הצמיחה; (ג) אחוז ערך הגרט מסך השווי שנקבע בהערכה (Terminal Value); (ד) סטיית תקן; (ה) מחירים ששימשו בסיס להשוואה; (ו) מספר בסיסי ההשוואה.	שיעור הריבית הנומינלית – 2.93% שיעור הריבית הריאלית – 2.47%

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ

(החברה")

28 במאי, 2017

לכבוד	לכבוד
<u>רשות ניירות ערך</u>	<u>הבורסה לניירות ערך בת"א בע"מ</u>
באמצעות המגנ"א	באמצעות המגנ"א

א.ג.נ.,

הנדון: דו"ח מיידי משלים לדוח תקופתי של החברה לשנת 2016

בהמשך לדו"ח התקופתי של החברה לשנת 2016 אשר פורסם ביום 29.3.2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-027028) ("הדו"ח התקופתי"), להלן דו"ח מיידי משלים ובו פרטים נוספים לביאור (1) לדוחות הכספיים ליום 31.12.2016 (פרק ג' לדוח התקופתי) ולסעיפים 3-4 בתקנה 22 בפרק ד' לדו"ח התקופתי וזאת ביחס למימון שהתקבל בחברה מבעל השליטה על פי עסקאות מסגרת משנת 2008 ו-2014. דו"ח מיידי משלים זה מתפרסם בעקבות הליך בדיקה תקופתי שבוצע על ידי רשות ניירות ערך לדיווחיה של החברה.

עדכון ביאור (1) לדוחות הכספיים ליום 31.12.2016 (ביחס להפרשה שבוצעה להלוואה ל- אי.טי.אס התמחויות (ישראל) בע"מ)

החברה מבקשת להבהיר שההפרשה שבוצעה מעמידה את יתרת החוב על 4 מיליון ש"ח, המורכבת מסכום של 3.6 מיליון ש"ח (שווי זכות הבעלות בנכס המקרקעין בבת שלמה המשועבד לטובת החברה בניכוי עלויות מימוש ליום 31.12.2016) בתוספת 0.4 מיליון ש"ח (הערכת הנהלת החברה לגבי ערכם הנוכחי של סכומים נוספים אותם תגבה מהלווה ו/או מהערבים להלוואה).

עדכון סעיפים 3-4 בתקנה 22 לדו"ח התקופתי- מימון מבעל השליטה

ביום 28.9.2008 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה עסקת מסגרת של העמדת הלוואות על ידי בעל השליטה בחברה. במסגרת זימון האסיפה לעסקת המסגרת משנת 2008 צוין בין היתר, כדלקמן:

"א. כחלק מהסכם ההשקעה הסכימו הצדדים על העמדת מסגרת הלוואות לחברה. בכל מקרה שבמהלך חמש שנים מהמועד הקובע בהסכם ההשקעה, יידרשו לחברה כספים למימון פעילותה, תהיה החברה רשאית, אך לא חייבת, בהחלטת ועדת ביקורת ודירקטוריון בלבד, ליטול מהמשקיע ומבעלי השליטה, והמשקיע ובעלי השליטה, יהיו רשאים, אך לא חייבים, להעמיד לחברה, הלוואות בתנאים המפורטים:

(1) סך כל סכומי קרן ההלוואות לא יעלה במצטבר על 40 מיליון דולר ארה"ב.

2) כל הלוואה הנכללת בעסקת המסגרת תישא ריבית שנתית בשיעור של $5\% + \text{LIBOR}$ והיא תיפרע בתוספת הריבית בתום שישה חודשים ממועד העמדת הלוואה, **אלא אם הסכים המלווה בכתב לדחות את מועד הפירעון.**

ב. ההחלטה האמורה בסעיף זה תהווה עסקת מסגרת כהגדרתה לסעיף 1(ג) לתקנות ניירות ערך (הקלות עסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000 לתקופה של 5 שנים מהמועד הקובע. בכל פעם שתועמד הלוואה נוספת בהתאם לעסקת המסגרת, תהיה העמדת הלוואה כפופה לאישור ועדת הביקורת והדירקטוריון לפיה עומדת הלוואה הנוספת בתנאי עסקת המסגרת, כאמור לעיל".

החברה פרסמה לציבור דיווחים מיידיים לאחר אישור ועדת ביקורת ודירקטוריון החברה אודות אישור/אשרור קבלת מימון מבעל השליטה מכוח עסקת המסגרת משנת 2008 כמפורט להלן:

מועד הדיווח המידי	סכום האשראי שאושר לקבלה מבעל השליטה המצוין בדיווח המידי	
21.10.2010	50,000 ש"ח	בדיווחים המיידיים לניצול מסגרת האשראי צוין בין היתר כדלקמן: "ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה נימקו את אישורם לקבלת הלוואה, כי לאור תזרים המזומנים השלילי של החברה והקושי בקבלת מימון חיצוני, והעובדה כי הלוואה האמורה תאפשר לחברה לעמוד בהתחייבויותיה הקיימות של החברה, ללא העמדת בטוחות להלוואה, ובשים לב כי תנאי הלוואה הינם כפי שאושרו בעסקת המסגרת, הלוואה הינה לטובת החברה".
30.11.2010	864,435 ש"ח	
12.12.2010	240,000 ש"ח	
27.12.2010	650,000 ש"ח	
23.1.2011	500,000 ש"ח	
7.3.2011	500,000 ש"ח	
28.7.2011	2,000,000 ש"ח	
30.11.2011	2,000,000 ש"ח	
29.8.2012	2,000,000 ש"ח	

הלכה למעשה, אורגני החברה כאמור לעיל אישרו מעת לעת מסגרות לקבלת אשראי מבעל השליטה והכספים מבעל השליטה היו מועברים לחברה לפי צרכיה השוטפים (חלקן בסכומים של אלפי דולר בודדים) לפי קריאת הנהלת החברה לכסף (בדומה לניצול מסגרת אשראי מתאגיד בנקאי). כתוצאה מכך, נוצר פער בגין הסכום שאושר לקבלה מבעל השליטה בסכום כולל של 8,804,435 ש"ח, לעומת הסכום שהועמד בפועל בסכום כולל של 6,810,581 ש"ח (שווה ערך לכ- 1,825,196 דולר ארה"ב לפי שער החליפין היציג של הדולר בסוף כל שנה בה ניתן המימון), כמפורט להלן:

בשנת 2009 (5 משיכות במועדים שונים) – סכום מצטבר של 76,847 דולר ארה"ב, בשנת 2010 (15 משיכות במועדים שונים) – סכום מצטבר של 174,978 דולר ארה"ב, בשנת 2011 (9 משיכות במועדים שונים) – סכום מצטבר של 840,622 דולר ארה"ב, בשנת 2012 (4 משיכות במועדים שונים) – סכום מצטבר של 549,993 דולר ארה"ב, בשנת 2013 (2 משיכות במועדים שונים) – סכום

מצטבר של 182,756 דולר ארה"ב. החל מחודש מאי 2013 לא קיבלה החברה הלוואות חדשות על פי עסקת המסגרת משנת 2008.

ההלוואות שהועמדו בפועל מבעל השליטה ויתרתן שוקפו לציבור במסגרת דוחותיה העתיים והתקופתיים של החברה בתקופות הרלוונטיות לרבות במצבת ההתחייבויות של החברה המפורסמת במקביל לפרסום הדיווחים הנ"ל. בניגוד לדיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 1.1.2009 לגבי דרישת החברה מבעל השליטה הקודם בחברה להחזיר לה כספים שהוא היה חייב לה, הרי שבמקרה של חוב הפוך לבעל השליטה מהחברה¹ ולאור תנאי המימון הנוחים שהוענקו לה והעובדה שמצבה המימוני הרעוע היה שקוף לציבור- החברה סברה שאינה נדרשת לדווח בדוח מיידי, בשל היעדר מהותיות, על דחיית מועד הפירעון של ההלוואות נשוא עסקת המסגרת משנת 2008, אלא להסתפק בעדכונים לגבי יתרת ההלוואות שטרם נפרעו בדיווחיה העתיים והתקופתיים. בעל השליטה נתן את הסכמתו מעת לעת לדחות את מועדי פירעון ההלוואות בהתאם למנגנון שכאמור אושר באסיפה הכללית של בעלי מניות החברה בשנת 2008.

להלן מועדי פירעון קרן וריבית של המימון שהועמד על ידי בעל השליטה מכוח עסקת המסגרת משנת 2008 (בדולר ארה"ב):

מועד תשלום ריבית	סכום הריבית ששולם ב-\$	מועד תשלום קרן	סכום הקרן ששולם ב-\$
-	-	17/9/2013	565,451
-	-	26/7/2016	1,000,000
2/3/2017	498,653	2/3/2017	258,745

נכון למועד דוח מיידי זה, יתרת ההלוואות שקיבלה החברה על פי עסקת המסגרת משנת 2008 וטרם נפרעה, מסתכמת בכ- 8 אלפי דולר ארה"ב ותיפרע בימים הקרובים.

ביחס להלוואת המסגרת משנת 2014- כמפורט בדיווח מיידי של החברה מיום 21.12.2014, דירקטוריון החברה, לאחר שהתקבל אישור ועדת הביקורת, אישר קבלת "הלוואת מסגרת" בסך של עד 1 מיליון דולר מבעל השליטה בחברה. כמפורט באותו דיווח מיידי- "תקופת ההלוואה הנה לשנה והיא תתחדש בהסכמת הצדדים. החברה תהיה רשאית בכל עת, בהתאם לשיקולי ההנהלה, לפרוע בפירעון מוקדם את ההלוואה (כולה או חלקה) ללא עמלת פירעון מוקדם".

ביום 3.3.2015 נמשך על ידי החברה מלוא סכום הלוואת המסגרת בסך של 1 מיליון דולר. ביום 4.11.2015 פרעה החברה 3 מיליון ש"ח וביום 14.12.2015 פרעה החברה סכום נוסף של 800 אלפי ש"ח. החברה מוצאת לנכון לציין כי היא ראתה בסכום שנמשך מהלוואת המסגרת משנת 2014 סוג של הלוואת גישור עד לקבלת הכספים שהיא ציפתה לקבל ממקורות אחרים. אלמלא הייתה

¹ ובהקשר זה, אף אין זה שכיח, למיטב ידיעת החברה, שבעל שליטה בחברה ציבורית מעמיד חוב של החברה כלפיו לפירעון מיידי.

מתקבלת הלוואת המסגרת משנת 2014, החברה לא הייתה יכולה לבצע את השקעתה ב-CD'X בה ראתה הזדמנות עסקית לקידום פעילות בתחום מדעי החיים.

אישור הארכת המימון

בעקבות חקיקת תיקון 16 לחוק החברות, אישרו ועדת הביקורת והדירקטוריון את עסקת המסגרת משנת 2008 מחדש, ביום 24.7.2011 וביום 27.7.2011, בהתאמה וזאת לאור תזרים המזומנים השלילי של החברה והקושי בקבלת מימון חיצוני.

בניגוד לעסקת הלוואת המסגרת מדצמבר 2014 במסגרתה צוין כי "תקופת ההלוואה היא לשנה והיא תתחדש בהסכמת הצדדים", הרי שבעסקת המסגרת משנת 2008 אישרה האסיפה הכללית כי כל הלוואה "תיפרע בתוספת הריבית בתום שישה חודשים ממועד העמדת ההלוואה, אלא אם הסכים המלווה בכתב לדחות את מועד הפירעון" – דהיינו, בהיעדר שינוי בתנאי ההלוואה – נראה כי מנגנון הארכה שאושר על ידי האסיפה הכללית היה חד צדדי מצידו של בעל השליטה ואף בעל השליטה ציין במפורש בכתב כי החברה רשאית לפרוע את ההלוואות שהעניק גם לפני תאריך הפירעון המעודכן בהתאם ליכולותיה הכספיות. בהקשר זה, החברה מבהירה שגם אם הייתה לה אפשרות תיאורטית לפרוע חלק מההלוואות קודם למועד בו נפרעו בפועל, הרי שמקורותיה הכספיים היו מצומצמים ונדרשו לה להתנהלות שוטפת של חברה ציבורית בתקופה הנראית לעין. כאשר בחברה נתקבלו כספים מספיקים שנדרשו לה מעבר להתנהלות שוטפת (לדוגמא – לאחר קבלת כספים מטרקס בגין גונתר בתחילת ספטמבר 2013), החברה פרעה בסמוך לאחר מכן הלוואות לבעל השליטה.

ובפועל, ומתוך התחשבות במצבה של החברה וצרכי המזומנים שלה, אכן בעל השליטה נתן הסכמתו לדחיית פירעון ההלוואות שהעניק לחברה באותם תנאים בהתאם למנגנון שכאמור אושר באסיפה הכללית של בעלי מניות החברה. לפיכך, ולרבות בשל תנאי המימון הנוחים שלא השתנו – החברה סבורה שלא היה צורך באישורים ספציפיים של אורגני החברה להארכת מועדי פרעון ההלוואות מבעל השליטה, הגם שלמען הזהירות מנכ"ל החברה ואף אורגני החברה שאישרו את הדוחות העתיים והתקופתיים של החברה, אישרו את הארכת ההלוואות מעת לעת במסגרת וכחלק מתהליך בחינת הערת עסק חי באישור הדוחות העתיים כאמור².

על מנת לייתר כל ספקות לגבי תקינות הליכי אישור הארכת מועדי פירעון ההלוואות מבעל השליטה מכוח עסקת המסגרת משנת 2008 עד למועד פירעון בפועל ע"י החברה, החליטו ועדת הביקורת והדירקטוריון החברה לנקוט משנה זהירות ולהביא לדיון נוסף ואשרור ביום 25.5.2017 את הארכת מועדי פירעון ההלוואות כאמור וזאת בהתאם לתקנה 1(5) או לחילופין 1(2) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), תש"ס-2000. ועדת הביקורת מצאה כי הליך תחרותי לא היה רלוונטי במקרה דנן בשים לב לכך ש-

² בכל מקרה, ספק רב אם הארכת מועד פרעון ההלוואה באותם תנאים מהווה "עסקה חריגה" (כהגדרת מונח זה בחוק החברות) ובהקשר זה מדובר היה כאמור בחוב קיים ולא חדש ומרכיב הריבית ותנאי המימון בנפרד מסכום הקרן אינם "חריגים".

(א) מנכ"ל החברה פנה בזמנו (במחצית הראשונה של שנת 2011) בסמוך לאחר כניסתו לתפקיד, לבנק מזרחי טפחות בע"מ ולבנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ לקבלת אשראי לחברה. בשני הבנקים נתנו תשובה שלילית לא מסויגת למתן אשראי לחברה ;

(ב) המימון מבעל השליטה ניתן ללא בטוחות ולא כלל מנגנון של ריבית פיגורים בגין אי פירעון ההלוואה במועד הפירעון המקורי שהוסכם לגביה ;

(ג) כמו כן, הריבית שסוכמה נראתה לחברה הוגנת וסבירה על הצד הנמוך (גם בשל היעדר חלופות מימון אלטרנטיביות). לאחר הבדיקה שבוצעה על ידי מנכ"ל החברה לקבל אשראי מגופים בנקאיים כמפורט לעיל, החברה לא ביצעה בדיקה נוספת לגבי אפשרות כאמור.

תמצית נימוקי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה לאשרור הארכת ההלוואות מבעל השליטה :

- א. דחיית מועדי פירעון אשראי מהווה עסקה במהלך עסקים רגיל.
 - ב. דחיית מועדי הפירעון ההלוואות מבעל השליטה הייתה דרושה לחברה להתנהלות שוטפת של חברה ציבורית.
 - ג. לחברה לא היו חלופות מימון אלטרנטיביות במועדים הרלוונטיים לפירעון ההלוואות.
 - ד. לחברה ממילא היה קושי להעמיד בטחונות ראויים למלווה חיצוני פוטנציאלי במועד פירעון ההלוואות המקורי.
 - ה. ההלוואות שהועמדו לחברה מבעל השליטה היו ללא בטחונות.
 - ו. ההלוואות שהועמדו לחברה מבעל השליטה היו ללא מנגנון של ריבית פיגורים בגין אי פירעון הלוואות במועדן המקורי.
 - ז. לאור האמור לעיל, תנאי ההלוואות מבעל השליטה היו בתנאי שוק (או בתנאים טובים יותר מתנאי שוק מבחינתה של החברה).
 - ח. הארכת ההלוואות מבעל השליטה לא כללה "חלוקה" כהגדרת מונח זה בחוק החברות.
- לפיכך, החברה סבורה שהארכת מועדי פירעון ההלוואות מבעל השליטה בוצעה ללא דופי.

בכבוד רב,

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ

באמצעות אלי ארד, מנכ"ל החברה