

מרחביה אחזקות

והשקעות בע"מ

דוח תקופתי לשנת 2017

דירקטוריון החברה אישר כי החברה הינה "תאגיד קטן" כהגדרת מונח זה בתקנה 5 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 פרסום הדוח: 29 במרץ 2018

תאריך הדוח על המצב הכספי: 31 בדצמבר 2017

תוכן עניינים

פרק א' - תיאור עסקי החברה

פרק ב' - דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 31 בדצמבר 2017

פרק ג' - דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2017

פרק ד' - פרטים נוספים על החברה

פרק ה' - הצהרות מנהלים

חלק ראשון: תיאור עסקי החברה

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

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 לגיוסי 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 לתאריך פרסום הדוח, פועלת החברה, בתחום השקעות בחברות העוסקות בתחום הביומד ומדעי החיים. נכון לתאריך פרסום הדוח החברה מחזיקה השקעות בשלוש חברות:
 - 2.2.1. החזקה בכ-7.85% מהונה המונפק והנפרע ומזכויות ההצבעה בדילול מלא ב-Cleveland Diagnostics Inc ("CD'X"), חברה פרטית שבסיסה בקליבלנד,

אוהיו. CD'X מחזיקה בזכויות המסחור 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.

2.2.2. החזקה בכ- 6.57% מהונה המונפק והנפרע בדילול מלא של CardiacSense ("קארדיאקסנס"), אשר מפתחת מכשור לביש לניטור מדדי גוף רפואיים, שמאפשר ניטור רציף ובלתי מוגבל בזמן של קצב הלב לצורך זיהוי הפרעות כמו פרפור פרוזדורים ודום לב, ברמת דיוק גבוהה. לפרטים נוספים אודות חברת קארדיאקסנס ראו סעיף 9 להלן.

2.2.3. 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 לריפוי גנטי באמצעות נשאים לא ויראליים לחידוש רקמות ברפואה הרגנרטיבית במגוון מחלות. לפרטים נוספים אודות חברת Juventas ראו סעיף 10.5.1 להלן.

2.2.4. בנוסף דירקטוריון החברה ביום 7.3.2018 אישר השקעה בסך כ- 500 אלפי דולר שיהוו כ- 6.4% בחברת RMDY HEALTH, INC. (לשעבר: Wellness Layers INC.) ("RMDY Health"). RMDY הינה ספקית פתרונות רפואה דיגיטלית המאפשרת לארגונים בתחום הבריאות מעבר מהיר ויעיל ממתן שרותי רפואה מסורתיים ויקרים המבוססים על מפגש עם החולה, לרפואה דיגיטלית המאפשרת ניהול מרחוק והכוונה רציפה של מטופלים כרוניים, חולים לאחר שיחרור מטיפול וניהול בריאות (Digital Therapeutics) וכן הגדלת נאמנות, שיפור איכות חיים והגדלת נתח לקוח בקרב אוכלוסיות יעד שונות. לפרטים נוספים אודות חברת RMDY Health ראו סעיף 10.5.2 להלן.

2.3. לחברה היתה פעילות בתחום הנדלי'ן בעיקר באמצעות החברה לפיתוח מתחם תג"ר (תל אביב גבעתיים רמת גן) בע"מ וחיות-טובי'ס פיתוח והשקעות בע"מ ("תג"ר", "טובי'ס" ו"הפעילות הקודמת", בהתאמה). לפרטים אודות הלואאות שהעניקה החברה וטרם נפרעו במלואן נכון למועד דוח זה ויתרת חוב בגין מכירת פעילות גונתר אנרגית רוח בע"מ, ראו ביאורים 5 ו-8 ב' לדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2017 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 מטרות לשם יצירת פורטפוליו מגוון ומאוזן עם פוטנציאל להשבחה.

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 מטרות, 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 למעט:

- 3.1.1. ביום 29.5.2017 פרסמה החברה תשקיף מדף אשר מכוחו פרסמה דוח הצעת מדף לפיו הוקצו 4,806,500 מניות רגילות בנות 0.1 ₪ ערך נקוב כל אחת של החברה וכן 2,403,250 כתבי אופציה (סדרה 1) הניתנים למימוש (כל אחד) למניה של החברה, במחיר מימוש של 0.42 ש"ח לכל כתב אופציה (כפוף להתאמות), עד ליום 1.4.2018 (כולל). במסגרת ההנפקה השתתפו גם בעל השליטה ויו"ר דירקטוריון החברה (ראו סעיפים 1.5 ו-1.6 לדוח הצעת המדף). לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 15.6.2017, אסמכתא 050455-01-2017.
- 3.1.2. ביום 20.6.2017 דיווחה החברה על הצעה פרטית שאינה חריגה ואינה מהותית של

103,065 כתבי אופציה (סדרה 1) רשומים למסחר בבורסה הניתנים למימוש ל-
103,065 מניות רגילות של החברה בנות 0.1 ש"ח ע.נ. כ"א של החברה. לפרטים
נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 20.6.2017, אסמכתא 2017-01-051613.

3.1.3 ביום 31.8.2017 דיווחה החברה כי ביום 30.8.17 החליט דירקטוריון החברה על
הקצאה פרטית של 750,000 כתבי אופציה בלתי סחירים ובלתי עבירים, הניתנים
למימוש ל-750,000 מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ע.נ. כ"א של החברה, ללא תמורה,
לארבעה ניצעים המכהנים כחברי ועדה מייעצת וכן לנותן שירותים נוסף, חברה
עימה התקשרה החברה בהסכם קשרי משקיעים, אשר אינם בעלי שליטה,
דירקטורים או מנכ"ל. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום
31.8.2017, אסמכתא 2017-01-088374.

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

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 הדוח על המצב הכספי,
החברה לא אימצה מדיניות חלוקת דיבידנדים.

4.2 ליום 31 בדצמבר 2017, לא קיימת יתרת רווחים הניתנים לחלוקה לעניין מבחן הרווח לפי סעיף
302 לחוק החברות.

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

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 - לתאריך הדוח על המצב הכספי, 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 בשוקי 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 10.9 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

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

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 גורמים מטעם הנהלת החברה, הבוחנת מספר היבטים כגון היתכנות, פוטנציאל שוק, פוטנציאל השלמת מוצר, יכולת מימוש, יזמים ובעלי מניות קיימים וכו'. הבדיקות עשויות להתבצע 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. 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 הלוואות בעלים.

7.3. שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיות

פעילות חברות פורטפוליו בתחום הביומד ומדעי החיים מושפעת, בין היתר, מצרכים לא פתורים בתחומים האמורים או 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 מכשור רפואי מתאים, ולהביא לשיפור איכות החיים של החולים. בנוסף, פעילות חברות הפורטפוליו מושפעת מיכולתן להשלים פיתוח מוצרים מפותחים על ידן ולהשלים את הניסויים הקליניים (ככל שרלוונטיים) בהצלחה, אם באופן עצמאי, ואם באמצעות שותפים אסטרטגיים, אשר יוכיחו את בטיחותם ועילותם 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 להשפיע 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 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 (למעט RMDY Health), 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 פוטנציאליים 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. CD'X הינה חברה הפועלת מקליבלנד שבמדינת אוהיו בארה"ב והיא הוקמה בשנת 2013.

8.1.2. החברה מחזיקה נכון למועד הדוח בכ-7.85% מהונה המונפק והנפרע ומזכויות ההצבעה בדילול מלא של CD'X.

8.1.3. למיטב ידיעת החברה, CD'X הינה בעלת רשיון בלעדי למסחור 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 הרישיון 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 הרישיון; 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 הרישיון.

בהסכם הרישיון 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 הרישיון עד ליום 13.10.2019. אי עמידה בהתחייבות זו מקנה ל-ADX את הזכות לבטל את הסכם הרישיון. 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 להוות אמצעי בדיקה מהימן יותר מבדיקת ה-PSA.

8.1.5. בנוסף, CD'X מפתחת מוצרים נוספים המשפרים את ביצועיהם של סמנים ביולוגיים אחרים המשמשים לזהוי 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 מסוג א'.

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) בקורת 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 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. ככל שבמהלך תקופת ההמרה האוטומטית החברה 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.

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.

8.1.10. במהלך הרבעון הרביעי לשנת 2017 התקשרה CD'X בהסכם עם Genomic Health, Inc ("**ג'נומיק-הלת**") להענקת רישיון בינלאומי בלעדי וגלובלי (בכפוף למספר חריגים) לפיתוח ולמסחור בדיקות לאבחון מוקדם של סרטן הערמונית. לפרטים נוספים ראה סעיף 8.6.1 לדוח זה.

8.1.11. במסגרת מתן הרישיון לג'נומיק-הלת, הונפקו למחזיקי ה-SAFE מניות בכורה מסדרה ב' במסגרת סבב הגיוס שהחל בשנת 2016 כמתואר לעיל, לפי שווי מוסכם של CD'X בסך 21 מיליון דולר לפני הכסף. תנאי מניות הבכורה מסדרה ב' דומים למניות הבכורה מסדרה א'. החזקות החברה ב-CD'X לאחר סגירת סבב הגיוס עומדות על כ-8.69% מהונה המונפק והנפרע של CD'X ועל כ-7.85% בדילול מלא.

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 2018 מספר המקרים החדשים בארה"ב של סרטן הערמונית יעמוד על כ-164,690 וכ-29,430 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 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

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>

(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.

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 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 עליה, אם וככל שיקרה, 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	שלב הפיתוח של המוצר	אבני הדרך הצפויות ב-12	אבן הדרך הקרובה והמועד	אומדן עלות השלמת אבן הדרך הקרובה	גודל שוק היעד הפוטנציאלי (מס' חולים, מועד)	הערכת החברה בדבר מועד	הערכת החברה ביחס לנתח שוק צפוי
-------------------------	------------------------	---------------------	------------------------	------------------------	----------------------------------	--	-----------------------	--------------------------------

⁴ <http://www.fda.gov/downloads/MedicalDevices/DeviceRegulationandGuidance/GuidanceDocuments/UCM4166> pdf.85

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

<https://www.fda.gov/downloads/MedicalDevices/ProductsandMedicalProcedures/InVitroDiagnostics/LaboratoryDevelopedTests/UCM536965.pdf>

למוצר הרפואי שבפיתוח, בהנחה של קבלת אישור לשיווק ככל שלחברה יש הערכה כאמור	תחילת שיווק המוצר הרפואי שבפיתוח	מטופלים או פרוצדורות) והיקף כספי שנתי של שוק היעד הפוטנציאלי של המוצר הרפואי שבפיתוח נכון למועד זה		הצפוי להגעה אליה	החודשים הקרובים	הרפואי נכון למועד זה	הרפואי בפיתוח	
השוק כולו מוערך בכ- 1.5 מיליארד דולר	שנת 2020	ראה סעיף 8.2.4	עלות שולית	כנ"ל	ניסוי המשך שהינו אבן דרך בהסכם עם חברת גינומיק הלת בכ- 263 חולים צפוי להסתיים במחצית הראשונה של שנת 2018. כתוצאה של הניסוי ג'נומיק- הלת תקבל החלטה על שכלול ההסכם להסכם מחייב ופיתוח ושיווק של בדיקת ה ISOPSA למרבית מדינות העולם	סיום ניסוי קליני רב מוקדי ב 261 חולים התוצאות התפרסמו במגזין האירופי לאורולוגיה	סריקה, מיון ואבחון של סרטן הערמונית	IsoPSA

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 10.9 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 לשלבים אלה יבוצעו על ידי מקבל הרשיון מטעם CD'X שיציע את הבדיקה בשוק כמפורט בסעיף 8.6.1 להלן. CD'X אינה צפויה להיות מעורבת באופן ישיר במכירה, שיווק או בפעולות החזר הוצאות עבור הבדיקה, והיא החלה לפעול עם מורשה מטעמה כמפורט בסעיף 8.6.1 להלן תחת הסכם הכולל תשלומים 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 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 10.9 להלן.

8.6. שיווק והפצה

8.6.1. במהלך הרבעון הרביעי לשנת 2017 התקשרה CD'X בהסכם עם ג'נומיק-הלת להענקת רישיון בינלאומי בלעדי וגלובלי (בכפוף למספר חריגים) לפיתוח ולמסחר בדיקות לאבחון מוקדם של סרטן הערמונית. ג'נומיק-הלת עוסקת בפיתוח בדיקות גנטיות של חולים שאובחנו בסוגי סרטן שונים. היקפו של ההסכם עם ג'נומיק-הלת כולל השקעה של כ-2 מיליון דולר באג"ח המירה שיועברו בתשלום מיידי, סך נוסף של כ-3 מיליון דולר באג"ח המירה ותשלום נוסף בסך של 5 מיליון דולר, כל זאת בסיום מוצלח של ניסוי המשך רב מוקדי שאמור להסתיים במהלך המחצית הראשונה של שנת 2018 שעל בסיסו לג'נומיק-הלת' הזכות להשלים את העסקה. בנוסף, במידה והעסקה תושלם, ישולמו תמלוגים וכן תשלומים נוספים שישולמו במהלך השנים הקרובות עפ"י יעדי קבלת שיפוי ביטוחי בארה"ב, יעדי מכירות שנתיים, וזכויות רישיון נוספות עתידיות. מימוש ההסכם יאפשר ל-CD'X להאיץ פיתוח בדיקות דיאגנוסטיות נוספות על בסיס הפלטפורמה הטכנולוגית. 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 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 10.9 להלן.

8.7. לקוחות

בקשר עם האמור בסעיף 8.6 לעיל ביחס לאסטרטגיה של CD'X, ג'נומיק-הלת עימה התקשרה CD'X בהסכם הרשיון, תפתח בדיקות לאבחון מוקדם של סרטן הערמונית ותעבירם אישור במסלול PMA אצל ה-FDA. לאחר שתסיים את שלב אישור הרגולציה תוכל לשווק את הבדיקות דרך כל מעבדה רפואית בארה"ב. הלקוחות הפוטנציאליים הינם פציינטים שנשלחו לביופסיה, פציינטים שנשלחים לביופסיה כל תקופה במסגרת מעקב שוטף, ואינדיקציות נוספות של סרטן הערמונית. ג'נומיק-הלת מתעתדת לבצע פעילות פיתוח במקביל לפעילות לקבלת אישור ה-FDA במסלול PMA. לאחר אישור ה-FDA, ג'נומיק-הלת תוכל למכור ערכות ISoPSA לכל מעבדה רפואית בארה"ב.

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 CD'X 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 וסטאטוס 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	הניסוי הושלם. התוצאות פורסמו במהלך שנת 2017 בכתב עת רפואי מוביל, והדגימו ביצועים קליניים מעולים של IsoPSA.	הניסוי הסתיים.	750,000 דולר	750,000 דולר	התוצאות פורסמו.
ניסוי המשך	אימות קליני למוצר	לא רלוונטי		דגמות שהתקבלו משבעה אתרים	ארה"ב	263	263	הושלם שלב גיוס החולים ונמצא בשלב	תוצאות סופיות אמורות להתקבל במהלך	כ-500,000 דולר	כ- 400,000 דולר	תוצאות סופיות אמורות להתקבל במהלך

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 הרשיון 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 ורישיונם 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

2020	2019	סטאטוס למועד דוח זה	המוצר הרפואי
התחלת שיווק	רגולציה בארה"ב של IsoPSA במסלול PMA	נחתם הסכם עם ג'נומיק-הלת' להתקשרות לגבי פיתוח ושיווק של ה-IsoPSA. ניתן רשיון עולמי בלעדי לפתח ולהפיץ את הבדיקה במסלול PMA או LDT. ההסכם מותנה בסיום ניסוי פיילוט שתוצאותיו אמורות להתקבל עד תום מחצית 2018, ראו גם סעיף 8.6.1.	IsoPSA סרטן הערמונית
	ניסוי קליני	המשך מחקר, פיתוח ואופטימיזציה של המרכיבים של הבדיקה לסרטן השד לפני proof of concept	אבחון סרטן השד, סרטן השחלות ואלצהיימר באמצעות בדיקת דם על בסיס טכנולוגיית הליבה של CD'X

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 הדיווח ולבסוף הוחלט להתקשר בהסכם עם גוף כדוגמת ג'נומיק-הלת עימה התקשרה CD'X כמפורט בסעיף 8.6.1 לעיל. גורם נוסף שהשפיע על העיכוב בשיווק היה התמשכות ארוכה מהמתוכננת של ניסוי הפיילוט בשל גיוס הדגימות/נבדקים. 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 10.9 להלן.

9. קארדיאקסנס –

9.1. כללי

- 9.1.1. ביום 5 ביוני 2017 התקשרה החברה בהסכם השקעה מחייב עם קארדיאקסנס בסכום של 500 אלפי דולר בתמורה להקצאת כ- 7% מהונה המונפק של קארדיאקסנס על בסיס מזכר הבנות ממרץ 2017 לפי שווי של 6 מיליון דולר לפני הכסף (לפרטים נוספים ראו דיווחי החברה מיום 26.3.2017 ו-5.6.2017 אסמכתאות 2017-01-047191, 2017-01-024475). קארדיאקסנס נמצאת בשלבי פיתוח מתקדמים של שעון רפואי המבוסס על טכנולוגיית קריאת אותות אופטיים בשילוב עם סנסורי תנועה, לחץ, טמפרטורה ואחרים. השעון מאפשר מעקב רציף ובלתי מוגבל בזמן של הפרעות בקצב הלב, בדגש על פרפור פרוזודורים ודום לב, באמצעות טכנולוגיה המאפשרת ניטור דופק ברמת דיוק המקבילה לבדיקת ECG (א.ק.ג.). בנוסף, מפתחת החברה ניטור רציף של לחץ הדם.
- 9.1.2. ביום 1.10.2017 אישר דירקטוריון החברה השקעה של 70 אלפי דולר בקארדיאקסנס וזאת במסגרת סבב השקעה פנימי של בעלי מניות קארדיאקסנס, בסכום של 500 אלפי דולר לפי שווי של 10 מיליון דולר לפני הכסף.
- 9.1.3. עד סוף 2017 גייסה קארדיאקסנס ממשקיעים פרטיים 1 מיליון דולר לפי שווי של 12 מיליון דולר לפני הכסף.
- 9.1.4. החברה מחזיקה נכון למועד דוח זה בכ- 6.57% מהונה המונפק והנפרע ומזכויות ההצבעה בדילול מלא של קארדיאקסנס.
- 9.1.5. ההשקעה בקארדיאקסנס נעשתה לאחר שהחברה זיהתה את הטכנולוגיה של קארדיאקסנס כחדשנית, פורצת דרך ובעלת פוטנציאל משמעותי. בחינת כדאיות ההשקעה בוצעה באמצעות שותפיה העסקיים של החברה מ- Cleveland Clinic

שסייעו לחברה בקידום תהליך ההשקעה בקרדיאקסנס.

9.1.6 לקארדיאקסנס שתי בקשות לפטנטים מרכזיים הרשומים בארה"ב על הטכנולוגיה האופטית הייחודית כמו גם על סנסור לנטרול השפעות תנועה מסוגים שונים.

9.1.7 קארדיאקסנס השלימה בהצלחה ניסויים קליניים ראשוניים בבני אדם בבית חולים איכילוב ב-2016, במסגרתם ענדו כ- 20 מטופלים בעלי הפרעות לב את השעון באופן רציף, ודיוק המדידה שהתקבל היה גבוהה ביותר וקרוב לאיכות ודיוק בדיקת א.ק.ג. במהלך שנת 2017 חתמה קארדיאקסנס על הסכם עם ענקית הבריאות קליבלנד קליניק מארה"ב, לפיו Cleveland Clinic תיעץ לה במשך מספר חודשים ותגבש עימה את אסטרטגיית השיווק והמכירות, ואת מדיניות השיפוי מחברות הביטוח בארה"ב.

קארדיאקסנס מתכוונת להתחיל בשני ניסויים במהלך המחצית הראשונה של שנת 2018 ניסוי קליני בחולים הסובלים מפרפור עליות, מתוכננים כ- 120 נבדקים, וניסוי נוסף במדידת לחץ דם רציפה בכ- 200 נבדקים.

9.1.8 השעון של החברה מבוסס על שילוב ייחודי של טכנולוגיות נושאות פטנטים שפיתחה, לקריאת אותות אופטיים ולחישת תנועה, לחץ, טמפרטורה ועוד – המקנה למוצר רמת דיוק גבוהה עקב ביטול קריאות שגויות.

9.2 פרטים אודות המוצר שבפיתוח קארדיאקסנס לניטור מדדי גוף רפואיים

שם המוצר הרפואי שבפיתוח	ההתווייה 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 בהנחה של קבלת אישור לשיווק ככל שלחברה יש הערכה כאמור	הערכת החברה ביחס לנתח שוק צפוי למוצר הרפואי שבפיתוח, בהנחה של קבלת אישור לשיווק ככל שלחברה יש הערכה כאמור
Cardiac Sense1	פרפור עליות	אב טיפוס מתקדם וניסויים קליניים לאישור	השלמת ניסויים קליניים וקבלת אישור CE ו-	השלמת ניסויים קליניים במחצית השנייה	1 מיליון דולר	מספר חולי פרפור עליות בארה"ב הינו 6 מיליון. מספר החולים	Q4 2018	לחברה אין הערכה כרגע.

		בעולם הינו כ-30 מיליון. שוק הניטור בארה"ב הינו כ-2 מיליארד דולר בשנה.		של שנת 2018	FDA. כמו כן, השלמת פיתוח שעון מסחרי	CE ו- FDA		
--	--	--	--	----------------	--	--------------	--	--

כל ההנחות והנתונים המפורטים לעיל, בדבר התחלת הניסויים והשקת המוצר הראשון של קארדיאקסנס, 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 בדבר התפתחויות ואירועים עתידיים, אשר מועד התרחשותם, אם בכלל, אינו וודאי ואינו בשליטתה של החברה. הערכות אלו עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שהוערך, כתוצאה מגורמים שונים, וביניהם אי עמידה ביעדי ניסויים ו/או אי עמידה בלוחות זמנים ו/או אי השגת המימון הדרוש לצורך פיתוח המוצרים בשלבי הפיתוח השונים וכן אי השגת אישורים רגולטורים נדרשים, גורמים נוספים אשר אינם בשליטת החברה והתממשות אי אילו מגורמי הסיכון הנזכרים בסעיף 10.9 להלן.

9.3. שיפוי ביטוחי

9.3.1. אחד השווקים הראשונים לשיווק מוצריה של קארדיאקסנס הנו ארה"ב. דרישות לנושא שיפוי רפואי נבחנות בימים אלה על ידי Cleveland Clinic ויצריכו בכל מקרה ניסויים רחבים.

9.3.2. קארדיאקסנס טרם הגישה בקשה לאישור מכשיר רפואי. הצפי להגשה לאישור באירופה הוא במהלך הרבעון השלישי לשנת 2018 והצפי להגשה לאישור בארה"ב הינו ברבעון הרביעי לשנת 2018.

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

9.4. שיווק והפצה

9.4.1. כאמור לעיל, תוכנית השיווק תגובש עם Cleveland clinic.

המידע לעיל בדבר פוטנציאל החדירה לשוק של קארדיאק-סנס מהווה תחזית, הערכה ואומדן ומהווה מידע הצופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968, ומבוסס על הערכות קארדיאקסנס בדבר התפתחויות ואירועים עתידיים, אשר מועד התרחשותם, אם בכלל, אינו וודאי ואינו בשליטתה של החברה. הערכות אלו עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שהוערך, כתוצאה מגורמים

שונים, וביניהם אי עמידה ביעדי ניסויים ו/או אי עמידה בלוחות זמנים וכן אי השגת אישורים רגולטורים נדרשים, גורמים נוספים אשר אינם בשליטת החברה והתממשות אי אילו מגורמי הסיכון הנזכרים בסעיף 10.9 להלן.

9.5. תחרות

Cardia Band	Reveal Link	המוצר הרפואי
AliveCor	Medtronic	החברה
מכשיר ECG להחזקה על ידי שתי הידיים	מכשיר ECG שמושתל בחזה	מאפייני המוצר
לא ידוע	כ-1 מיליארד דולר בשנה	נתח שוק
FDA	FDA	אישור רגולטורי
יתרונות: זול, פשוט חסרונות: זמן מדידה של חצי דקה. סיכוי נמוך לזיהוי חולים אסימפטמיים	יתרונות: ניטור ארוך טווח חסרונות: יקר מאוד, פולשני, הרבה אתראות שווא, לא זמן אמת	יתרונות וחסרונות המוצר הרפואי המהותי ביחס למוצרים רפואיים מתחרים (קיימים או כאלה המצויים בפיתוח), למיטב ידיעת התאגיד

9.6. מחקר ופיתוח

להלן פרטים אודות הניסויים הקליניים שעורכת קארדיאקסנס

שם הניסוי	שלב הפיתוח שבו נכלל הניסוי (ככל שרלוונטי)	האם נפתח IND או IDE בגין הניסוי	מטרת הניסוי הקליני	מס' האתרים בהם יתבצע הניסוי	המדינות בהן יתבצע הניסוי	מספר נבדקים מתוכנן במסגרת הניסוי	מספר נבדקים שהצטרפו לניסוי נכון למועד זה	אופי וסטאטוס הניסוי	לוחות הזמנים של הניסוי	אומדן עלות כוללת צפויה של הניסוי	עלות שנצברה ממועד תחילת הניסוי ועד מועד הדוח	תוצאות ביניים ותוצאות סופיות של הניסוי הקליני
מחקר פרוספקטיבי, חד מרכזי, השוואתי המשווה בין תוצאות מדידה של חיישן מסוג PPG המותקן בתוך מוצר המחקר, CardiacSense1 ומכשיר הביקורת - אק"ג מסוג הולטר	שלב לפני מעבר ליצור סידרתי של המוצר. מבחינת שלבי רגולציה פרוטוקול הניסוי אושר ע"י הFDA		בדיקת דיוק הטכנולוגיה (דיוק האלגוריתם) שפיתחה CardiacSense למדידת דופק משעון לביש הנענד בשורש כף היד	1 - איכילוב	ישראל	20	20	חולים בריאים יגיעו לבית החולים והצוות הרפואי יענוד להם את השעון הלבש שפיתחה CardiacSense ערכי הדופק של כל פעימה (R_R) שיתקבלו מהשעון הלבש יושוו לערכי דופק המתקבלים במכשירי רפרנס. המדידה תארך כ-90 דקות כאפשר מחצית מהזמן הנסיינים	צפוי להתחיל במהלך רבעון 2, 2018 צפוי להמשיך חודשים בודדים	עד 20,000 ש"ח	4,000 ש"ח	עדיין אין.

				יהיו בתוך מבנה ומחצית מהזמן מחוץ למבנה חשופים לתנאי הסביבה. במשך השעה וחצי המתנדבים יהיו במנוחה (ישיבה על כסא וכו') וחלק מהזמן בתנועה (הליכה, נהיגה)								
עדיין אין.	10,000 ש"ח	150,000 ש"ח	צפוי להתחיל לקראת סיום מחצית 2018 צפוי להמשיך כחצי שנה	מתוך 100 הנסיינים 50 יהיו חולים ו50 בריאים. הנסיינים החולים והבריאים יגיעו לבית החולים והצוות ברפואי יענוד להם את השעון הלבני שפיתחה CardiacSense לאחר מכן הנסיינים ילכו הביתה לזמן של 24-48 שעות. הנסיינים	כרגע לא ידוע לחברה. נבדקים יגויסו על ידי בית החולים	100	ישראל	2 ויתכן ויורחב	בדיקת דיוק הטכנולוגיה (דיוק האלגוריתם) שפיתחה CardiacSense לזיהוי הפרעות קצב מסוג פרפור עליות משעון לבניש הנענד בשורש כף היד		שלב לפני מעבר ליצור סידרתי של המוצר . מבחינת שלבי רגולציה פרוטוקול הניסוי הוגש לFDA וממתין לאישור.	מחקר פרוספקטיבי, חד מרכזי, לבדיקת יעילות בטיחות וביצועיות של CardiacSense1 לאבחון פרפור פרוזדורים.

				החולים יחזרו אחרי 24 שעות לעבור תהליך היפוך. לאחר כ-48 שעות יוריד הצוות הרפואי את השעון מהנסיינים.								
עדיין אין.	12,000 ש"ח (בניסוי זה עלות הביטוח היא הגבוה ביותר כי הניסויים נערכים בזמן ניתוח)	כ- 100 א' ש"ח	החל ממרץ ועד דצמבר 2018	חולים הסובלים מיתר לחץ דם ומאושפזים בבית החולים יענדו את השעון הלבני שפיתחה CardiacSense. ערכי לחץ דם שיתקבלו מהשעון הלבני יושוו לערכי לחץ דם המתקבלים במכשירי רפרנס. המדידה תתבצע בזמן ניתוחים שעוברים החולים או בזמן אישפוזם.	0	מספר נבדקים מתוכנן -עד 133.	ישראל	אחד – איכילוב.	בדיקת דיוק הטכנולוגיה (דיוק האלגוריתם) שפיתחה CardiacSense למדידת לחץ דם משעון לבני הנענד בשורש כף היד		שלב לפני מעבר ליצור סידרתי של המוצר. מבחינת שלבי רגולציה שלב זה הינו מקדים להגשת בקשת אישור ל- FDA	מחקר היתכנות, בתווית פתוחה לבדיקת יעילות ובטיחות של SporTracker, טכנולוגיית ביו-חיישנים לאבחון טכיאריטמיה ולמדידת לחץ דם.

9.7 פטנטים מהותיים רשומים

נכון למועד דוח זה, אין פטנטים בתחום הרפואי או הטכנולוגיים רשומים. הבקשות בהליכי בדיקה של משרדי הפטנטים האמריקאים והעולמיים.

9.8 מענקי מדען ראשי

מענק שהתקבל בשנת 2015 - 25,687 דולר.
מענק שהתקבל בשנת 2016 - 30,550 דולר.
מענק שהתקבל בשנת 2017 - 4,695 דולר.
סך המענקים שהתקבלו מהמדען הראשי למועד הדוח: 291,794 דולר.
לוחות זמנים צפויים להשבת המענקים: שנת 2020.
התניות מיוחדות שקבע המדען הראשי בקשר למענקים או תנאי השבתם: אין.

9.9 מימון

פעילותה של קארדיאקסנס ממומנת בעיקר מהשקעות בהון קארדיאקסנס. נכון לתאריך פרסום הדוח, למיטב ידיעת החברה, מקורות המימון העומדים לרשות קארדיאקסנס הינם בהיקף מספק על מנת לממן את פעילותה ב- 7 החודשים הקרובים.

9.10 הגבלות ופיקוח

כוונת קארדיאקסנס הינה בשלב הראשון לשווק בארה"ב ובאירופה ובהמשך להתרחב לאזורים אחרים בעולם. נכון למועד דוח זה, הפעילות נעשית מול ה-FDA לאישור בארה"ב ו- Notified Body באירופה לאישור CE. בהקשר FDA, קארדיאקסנס בשלבי סיום של שלב ה- Pre Submission והתחלה של ניסויים קליניים. בהקשר של CE, קארדיאקסנס עברה בהצלחה שלב ראשון ותעמוד למבחן של שלב שני ואחרון במהלך חודש יוני הקרוב. הניסויים הקליניים ישמשו גם עבור CE.

9.11 יעדים ואסטרטגיה של קארדיאקסנס וצפי לשנה הקרובה

המוצר הרפואי	סטטוס למועד דוח זה	2018	2019
CardiacSense I	ניסויים קליניים	השלמת ניסויים קליניים. השלמת פיתוח מוצר מסחרי – עדיין ללא ייצור. קבלת CE הגשה לאישור FDA.	קבלת אישור FDA. התחלת ייצור מוצר מסחרי. התחלת ניסויים רחבים בארה"ב

המידע שלעיל בדבר היעדים והאסטרטגיה של קארדיאקסנס והצפי לשנה הקרובה, מתבסס על הערכות ואומדנים סובייקטיביים של החברה או של קארדיאקסנס. המידע שפורט לעיל הינו בגדר הערכות ובגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך 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 10.9 להלן.

10. **עניינים הנוגעים לפעילות החברה בכללותה**

10.1. **הון אנושי**

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

10.2. **הון חוזר**

ליום 31 בדצמבר 2017 לחברה הון חוזר בסך של כ-5,233 אלפי ש"ח לעומת הון חוזר ליום 31 בדצמבר 2016 בסך של כ-6,604 אלפי ש"ח. להלן הרכב ההון החוזר לימים 31 בדצמבר 2017 ו- 2016 באלפי ש"ח:

ליום 31 בדצמבר

<u>2016</u>	<u>2017</u>	
6,561	5,101	מזומנים ושווי מזומנים
4	28	פקדון מוגבל בשימוש
560	995	חייבים ויתרות חובה
6,926	4,000	הלוואה לאחרים
(618)	(668)	ספקים ונותני שירותים
(2,923)	-	בעל שליטה
(717)	(221)	זכאים ויתרות זכות
(3,189)	-	הלוואה
<u>6,604</u>	<u>9,235</u>	סה"כ הון חוזר

10.3. **מימון**

10.3.1. **כללי**

פעילות החברה מומנה בשנים האחרונות בעיקר באמצעות מימוש נכסיה והלוואות מבעל השליטה בחברה, מחלוקת דיבידנדים מחיות טוביאלס ומגיוס הון על פי דוח הצעת מדף ביוני 2017 (ראו סעיף 3.1.1 לעיל).

10.3.2. **הלוואות**

10.3.2.1. **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 החברה פרעה את ההלוואות מבעלי השליטה.

10.3.2.2. **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
אי.טי.אס התמחויות בע"מ - החברה	החברה	4,312	2,103	ז"א	6,415	החייבים אינם עמדו בפרעון. נמצא בהליך משפטי (*)	צמודה לדולר בריבית שנתית של 7.5%

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

שיעורי ריבית ממוצעת להלוואות 10.3.2.3

להלן פירוט שיעורי הריבית הממוצעת של הלוואות החברה בחלוקה להלוואות לזמן קצר/ארוך לשנים 2016-2017:

2016		2017		סוג הלוואה
חץ בנקאי	בנקאי	חץ בנקאי	בנקאי	
-	-	-	-	זמן ארוך
7%-5%	-	-	-	זמן קצר

למועד הדוח לחברה אין מסגרות אשראי.

10.4 מיסוי

לפרטים אודות דיני המס החלים על החברה, שומות מס סגורות והפסדים לצורכי מס ר' באור 15 לדוחות הכספיים.

10.5 השקעות נוספות

10.5.1 Juventas Inc.

10.5.1.1 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 שהיו 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).

Juventas הנה חברה שבסיסה בקליבלנד, אוהיו. Juventas עוסקת בפיתוח פלטפורמה לריפוי גנטי באמצעות נשאים לא ויראליים (non-viral gene therapies) לחידוש רקמות ברפואה הרגנרטיבית. ל- Juventas פלטפורמה טכנולוגית לריפוי גנטי באמצעות נשא לא ויראלי המכונה JVS-100.

ל- Juventas הסכם רישיון עם קליבלנד קליניק לפיו היא מחזיקה בזכויות מסחור עולמיות ובלעדיות לכל השימושים ב-JVS-100 וקניינה הרוחני של Juventas כולל 65 בקשות לפטנטים.

בהתאם לדיווח מיידי של החברה מיום 18.1.2018 אסמכתא 2018-01-

005991 עדכנה Juventus כי הניסוי הקליני שלה לסגירת פצעים לרגל סכרתית לא עמד ביעדיו העיקריים ולא הוכחה יעילות התרופה. לחברה נמסר, כי Juventus לאחר תוצאות הניסוי, מרכזת את מאמציה בנסיון לבחירה דרך הסכמי רישוי לחברות תרופות ב 2 אינדיקציות הנמצאות בשלבים פרה קליניים, טיפול בריפוי שרירים וטיפול במניעת הצטלקויות. הערכות Juventus 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, 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.

10.5.1.2. להלן פרטים נוספים אודות מוצרי Juventus 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 היעד שוק 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 למועד בהנחה של קבלת אישור לשיווק
JVS-100	ריפוי שרירים ומניעת הצטלקויות	פרה קליניקה	נסיון לבחירה דרך הסכמי רישוי לחברות תרופות ב 2 האינדיקציות הנמצאות בשלבים פרה קליניים.	עסקת מתן רישוי במהלך השנה הקרובה	ל.ר.	לא בשלב זה ידוע	לא בשלב זה ידוע	לא בשלב זה ידוע

10.5.1.3. פרטים אודות הניסוי הקליני למוצר בפיתוח של Juventus:

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 פרוסום הדו"ח	אופי וסטטוס הניסוי	לוחות הזמנים של הניסוי	אומדן עלות כוללת צפויה של הניסוי	עלות שנצברה ממועד תחילת הניסוי הקליני ועד מועד הדו"ח	תוצאות הניסוי הקליני (תוצאות ביניים או תוצאות סופיות)
STOP-PAD: ניסוי קליני ברגל סכרתית	IND	מטרה משולבת הכוללת סגירת פצעים וקטיעות הנמדדות לאחר	20 אתרים בארה"ב	ארה"ב	120	120	הניסוי הסתיים במהלך הרבעון הראשון לשנת 2018	15 מיליון דולר	15 מיליון דולר	15 מיליון דולר	הניסוי לא עמד ביעדיו העיקריים.

									שישה ותשעה חודשים			
--	--	--	--	--	--	--	--	--	-------------------------	--	--	--

10.5.1.4 קנין רוחני של Juventas :

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

10.5.1.5 יעדים וצפי להתפתחות: משאים ומתנים לשם התקשרות בהסכמי רישוי עם חברות תרופות ב- 2 האינדיקציות הנמצאות בשלבים פרה קליניים.

10.5.2 RMDY HEALTH, INC. (שם קודם: Wellness Layers Inc.)

10.5.2.1 במהלך מרץ 2018 חתמה החברה על הסכם עם RMDY Health במסגרתו צפויה החברה להשקיע סך של כ- 0.5 מיליון דולר בסיבוב השקעה של עד 1 מיליון דולר כנגד הקצאת מניות בכורה שיהיו כ- 6.45% מהונה המונפק והנפרע בדילול מלא של RMDY Health. לפרטים נוספים ראו דיווח החברה מיום 8.3.2018 אסמכתא: 2018-01-018531.

10.5.2.2 RMDY Health הינה ספקית פתרון רפואה דיגיטלית בענן (בשם RMDY) המאפשר לארגונים בתחום הבריאות מעבר מהיר ויעיל ממתן שירותי רפואה מסורתיים ויקרים המבוססים על מפגש או שיחת טלפון עם החולה, לרפואה דיגיטלית המאפשרת ניהול מרחוק והכוונה רציפה של מטופלים כרוניים, חולים לאחר שיחרור מטיפול וניהול בריאות (Digital Therapeutics).

10.5.2.3 RMDY Health מכוונת לארגוני בריאות שונים שנותנים שירות רפואילקופות חולים, חברות פארמה, חברות מכשור רפואי, ניסויים קליניים ומחקר, וארגוני בריאות. לפלטפורמה של RMDY Health מערכת קונפיגורטיבית בעלת פונקציונליות רחבה.

10.5.2.4 הרציפות הטיפולית אשר הושגה באמצעות מערכות אלו מביאה לתוצאות מהפכניות עבור לקוחות RMDY Health הן במדדים רפואיים והן במדדים כלכליים.

10.5.2.5 דוגמא בולטת להצלחת RMDY Health הן התוצאות הקליניות שהוצגו בפרויקט רפואה דיגיטלית לחולי סוכרת בסיכון אשר בוצע באמצעות מערכות RMDY Health על ידי ענקית הציוד הרפואי Medtronic ובשיתוף חברת IBM: מקרב 83% ממשתתפי התוכנית הושגה ירידה משמעותית של 2 נק' HbA1c אשר משמעותה שיפור דרמטי במדדי

הבריאות של חולים אלו. מערכות RMDY Health תומכות כיום באלפי חולים בתחומים כגון סכרת, בריאות הלב, איידס, ניהול תרופתי מרחוק, בריאות עובדים, והורדת משקל.

10.5.2.6 עם לקוחותיה הבולטים של RMDY Health בארה"ב ניתן למנות את החברות American Heart Association, IBM, Vitality, והציוד הרפואי Medtronic. הכנסות RMDY Health בשנת 2017 עמדו על מספר מיליוני דולרים בודדים.

10.6 הסכמים מהותיים

- 10.6.1 לפירוט אודות הסכם פשרה בין החברה לבין טרקס אחזקות בע"מ, ראו ביאור ב.ב. לדוחות הכספיים.
- 10.6.2 לפירוט בדבר הסכם התקשרות עם חברת קארדיאקסנס, ראו סעיף 9 לדוח זה.
- 10.6.3 לפירוט בדבר התקשרות החברה עם חברת RMDY Health ראו סעיף 10.5.2 לדוח זה.

10.7 הליכים משפטיים

לפרטים אודות הליכים משפטיים, ראו ביאור ג.6. בדוחות הכספיים.

10.8 יעדים, אסטרטגיה עסקית וצפי להתפתחות בשנה הקרובה

החברה בוחנת לאתר חברות מטרה בעלות פוטנציאל במטרה להרחיב במהלך שנת 2018 את פורטפוליו חברות המטרה המוחזקות על ידיה 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.

10.9 דיון בגורמי סיכון

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

10.9.1 סיכוני מקרו

10.9.1.1 **שינויי מדד ושערי חליפין** - לחברה הלוואות לזמן ארוך הצמודות למדד ונושאות ריבית קבועה. לפיכך, לחברה חשיפה כלכלית וחשבונאית

לשינויים בממדד המחירים לצרכן ולשינויים חריפים בשער החליפין של הדולר.

10.9.1.2. **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.

10.9.2. סיכונים ענפיים

10.9.2.1. **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.

10.9.2.2. **מרכיבי סיכון ואי-וודאות 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.

10.9.3. סיכונים ספציפיים

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

10.9.3.2. **קושי במימוש השקעות -** השקעה בניירות ערך של חברות פורטפוליו הינה לעיתים תכופות השקעה בניירות ערך שאינם רשומים למסחר בבורסה.

בשל כך, ייתכן ויהיה קושי למכור את ניירות הערך האמורים ו/או לממש אותם במידה ויווצר צורך.

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

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

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

10.9.3.6. **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.

10.9.3.7. במהלך השנים האחרונות חל גידול משמעותי בעצמת איומי הסייבר, הן מבחינת היקפם, הן מבחינת גורמי האיום והן בהיבטי תחכום וזמניות כלי התקיפה, כאשר מגמה זו צפויה להימשך גם בעתיד. "אירוע סייבר" משמעו אירוע אשר במהלכו מתבצעת תקיפת מערכות מחשב ו/או מערכות ותשתיות משובצות מחשב על ידי, או מטעם, גורם (חיצוני או פנימי) לחברה שבכוונתו להסב נזק לחברה (נזק – תוצאה בלתי רצויה, לרבות שיבוש/הפרעה/השבתה של פעילות, גניבת נכס, איסוף מודיעין ופגיעה במוניטין/אמון הציבור). התרחשותו של אירוע סייבר עלולה לגרום לחברה או לחברות מוחזקות שלה נזק כאמור לעיל, ובין היתר לפגוע בתוצאותיה העסקיות.

10.9.4. סיכום גורמי הסיכון

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

סוג סיכון	תיאור הסיכון	השפעה נמוכה	השפעה בינונית	השפעה גבוהה
סיכונים מקרו	שינויי מדד ושערי חליפין	X		
	מגמות מקרו כלכליות		X	
סיכונים ענפיים	סיכון בפעילות בינלאומית		X	
	מרכיבי סיכון ואי-וודאות הביומד ומדעי החיים			X
סיכונים ספציפיים	ביקוש למוצרי חברות הפורטפוליו		X	
	קושי במימוש השקעות			X
	כישלון בזיהוי הזדמנויות עסקיות			X

	X		השפעה מוגבלת על ניהול חברות המטרה	
X			צרכי מימון	
	X		איתנות הלווים	
	X		סיכוני סייבר	

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד
לתקופה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017

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 2017 (להלן: "תקופת הדוח"). דוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2017 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 8.ב. לדוחות הכספיים).

ביום 8 במאי 2017 הודיעה החברה על אימוץ מתכונת דיווח חצי שנתית של תאגיד קטן פטור בהתאם לתקנה 5 ד לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 (מס' אסמכתא: 2017-01-038221).

בתקופת הדוח החברה שינתה את המדידה החשבונאית ביחס להשקעות בחברות הפורטפוליו כדלקמן: התוכנית העסקית של החברה הינה להשקיע בחברות הפורטפוליו לשם השגת תשואות מעליית ערך הונית, מהכנסה מהשקעה או משניהם. בהתאם לכך, בחרה החברה, במועד ההכרה לראשונה בכל אחת מחברות הפורטפוליו, למדוד אותן בשווי הוגן דרך רווח או הפסד והיא בוחנת את השקעותיה באופן סדיר בהתאם לשווי ההוגן.

לאחר בחינה מעמיקה שביצעה הנהלת החברה, הגיעה הנהלת החברה למסקנה שנכון ליום 31 בדצמבר 2017, החברה הינה "ישות השקעה" כמשמעותו של מונח זה ב-IFRS 10 ומשכך היא גם "קרן הון סיכון" כמשמעותו של מונח זה ב-IAS 28. זאת בין היתר מאחר ש:

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

בהתאם ל-IFRS 10 שינוי זה מיושם בדוחות הכספיים באופן פרוספקטיבי (בדרך של "מכאן ואילך"). בהתאם לכך, נכון ליום 31 בדצמבר 2017, מיישמת החברה את הפטור מיישום שיטת

השווי המאזני שב- IAS 28 עבור השקעותיה בחברות כלולות, והיא מודדת בדוחותיה הכספיים את השקעותיה בכל חברות הפורטפוליו בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

שנת 2017, היתה שנה אינטנסיבית ומרתקת, שבה ידעה החברה פריצות דרך והתפתחויות חיוביות מאד וגם אכזבה אחת. בשנה זו, החברה האיצה את הפעילות העסקית בחברה ובחברות הפורטפוליו, תוך המשך מימוש האסטרטגיה של החברה לשם הצפת ערך משמעותית לבעלי המניות.

לצד מימוש מתקדם של פורטפוליו הנדל"ן והחזרת כספים לחברה וגיוס הון לחברה במחצית הראשונה של שנת 2017, החברה דיווחה על הצלחות קליניות ועסקיות בחברות בהן השקיעה החברה וגם אי הצלחה מאכזבת בניסויים הקליניים של חברה אחת. בהסתכלות להמשך שנת 2018, החברה פועלת לבחון הכנסת חברות פורטפוליו חדשות לאחר שהשלימה עסקה עתירת פוטנציאל ברבעון הראשון. כמו כן, החברה פועלת לכך שחברות הפורטפוליו הקיימות תקדמנה אירועים מציפי ערך, לרבות הצלחות קליניות, חתימה על הסכמים מסחריים עם שותפים משמעותיים וגיוסי הון בשוויים גבוהים יותר באופן מהותי.

חברת Cleveland Diagnostics Inc ("CD'X") – הסכם מסחור ראשון בטכנולוגיה פורצת דרך עם שותף אמריקאי מוביל – CD'X עוסקת בפיתוח בדיקה חדשנית לא-פולשנית לאבחון מוקדם של סרטן ומחלות נזירודגנרטיביות. לאחרונה דיווחה CD'X על חתימת הסכם מסחור עם ג'נומיק-הלת' (Genomic Health, חברה ציבורית שמניותיה נסחרות בנאסד"ק: GHDX) מארה"ב, שהינה ספקית מובילה בעולם בתחום הדיאגנוסטיקה המולקולרית הגנטית לאופטימיזציית טיפולי סרטן. ל-ג'נומיק-הלת' מעל ל-200 נציגי מכירות ביותר מ-90 מדינות ברחבי העולם, והבדיקה שהיא מספקת איפשרה עד היום לאלפי מטופלים לקבל טיפול מותאם אישית לסרטן הערמונית, סרטן השד וסרטן המעי.

היקפו של ההסכם עם ג'נומיק-הלת' כולל השקעה של כ-2 מיליון דולר באג"ח המירה שהועברו בתשלום מיידי, סך נוסף של כ-3 מיליון דולר באג"ח המירה ותשלום נוסף בסך של 5 מיליון דולר, כל זאת בסיום מוצלח של ניסוי המשך רב מוקדי שאמור להסתיים במהלך המחצית הראשונה של שנת 2018. בנוסף ישולמו תמלוגים וכן תשלומים נוספים שישולמו במהלך השנים הקרובות ע"פ יעדי קבלת שיפוי ביטוחי בארה"ב, יעדי מכירות שנתיים, וזכויות רישיון נוספות עתידיות. החתימה על ההסכם מעניקה לג'נומיק-הלת' רישיון בלעדי בארה"ב ובמרבית מדינות העולם לפיתוחה ומסחורה של IsoPSA™, הבדיקה החדשנית שפיתחה CD'X לאבחון מוקדם של סרטן הערמונית. מימוש ההסכם יאפשר ל-CD'X להאיץ פיתוח בדיקות דיאגנוסטיות נוספות על בסיס הפלטפורמה הטכנולוגית.

סרטן הערמונית הוא גורם התמותה הסרטני הגבוה בארה"ב בקרב גברים, לאחר סרטן הריאות. מדי שנה נערכות כ-1.7 מיליון ביופסיות בארה"ב, כשכ-75% מבדיקות הביופסיה יוצאות שליליות או בסיכון נמוך לסרטן שדורש התערבות טיפולית. כל זאת גורם לנטל על המטופלים ועלויות מיותרות למערכת הבריאות.

בכוונת CD'X להמשיך ולקדם במהלך שנת 2018 בדיקות פורצות דרך נוספות על בסיס טכנולוגיית IsoPSA™ החדשנית ועיקרן – סרטן השד. החברה מחזיקה בכ-7.85% מ-CD'X בדילול מלא.

CardiacSense ("קארדיאקסנס") – גיוס ממשקיע זר והצפת ערך מהירה של ההשקעה של החברה -

קארדיאקסנס מפתחת אביזר לביש (כגון: שעון וצמיד) לניטור מדדי גוף רפואיים, שמאפשר ניטור רציף ובלתי מוגבל בזמן של קצב הלב לצורך זיהוי הפרעות כמו פרפור פרוזדורים ודום לב, ברמת דיוק גבוהה. בכוונת קארדיאקסנס להשיק את המוצר המסחרי הראשון שלה במהלך 18 החודשים הקרובים. האביזר הלבני של קארדיאקסנס מבוסס על שילוב ייחודי של טכנולוגיות נושאות פטנטים שפיתחה, לקריאת אותות אופטיים ולחישת תנועה, לחץ, טמפרטורה ועוד – המקנה למוצר רמת דיוק גבוהה עקב ביטול קריאות שגויות. קארדיאקסנס השלימה בהצלחה ניסויים קליניים ראשוניים בבני אדם בבית חולים איכילוב ב-2016, במסגרתם לבשו כ-20 מטופלים בעלי הפרעות לב את השעון, ודיוק המדידה שהתקבל היה גבוהה ביותר וקרוב לאיכות ודיוק בדיקת א.ק.ג.

במהלך שנת 2017 חתמה קארדיאקסנס על הסכם עם ענקית הבריאות קליבלנד קליניק מארה"ב, לפיו קליבלנד קליניק תייעץ לקרדיאק סנס ותגבש עימה את אסטרטגיית השיווק והמכירות, ואת מדיניות השיפוי מחברות הביטוח בארה"ב.

לקראת סוף 2017 גייסה קארדיאקסנס 750 אלף דולר ממשקיע פרטי לפי שווי של 12 מיליון דולר לפני הכסף, זאת לאחר שחודש לפני כן השקיעו בעלי מניות בקארדיאקסנס לפי שווי של 10 מיליון דולר לפני הכסף וכחצי שנה לפני כן, השקיעה החברה בקארדיאקסנס לפי שווי של 6 מיליון דולר. קארדיאקסנס מתכוונת להתחיל בשני ניסויים במהלך המחצית הראשונה של 2018. הראשון, ניסוי קליני בחולים הסובלים מפרפור עליות ובו משתתפים כ-120 נבדקים, וניסוי נוסף במדידת לחץ דם רציפה בכ-200 נבדקים. תוצאות הניסויים הקליניים צפויים להתפרסם במהלך שנת 2018, ולהערכת קארדיאקסנס, על בסיס התוצאות הללו (בהנחה שיהיו חיוביות), יקודמו האישורים הרגולטוריים – CE באירופה ו-FDA בארה"ב, אשר יהוו בשורה בתחום פעילותה של קארדיאקסנס. החברה מחזיקה בכ-6.57% בדילול מלא בקארדיאקסנס.

חברת Juventas Therapeutics, Inc. ("Juventas"): תוצאות מאכזבות בניסויים קליניים -

Juventas השלימה במהלך שנת 2017 את הניסויים הקליניים בתחום שיקום וריפוי של כלי דם חסומים עקב מחלת הסוכרת. הטכנולוגיה פותחה בקליבלנד קליניק ומבוססת על תרפיה גנטית ויצרה ציפיות רבות בעולם הרפואי שלצערינו לא התממשו והניסויים הקליניים לא הביאו לתוצאות המקוות. כיום Juventas מנהלת מו"מ עם שחקנים מובילים בשוק הרפואי, על מנת לקדם על בסיס הטכנולוגיה שלה, טיפולים אחרים, ובהם ריפוי רקמות שריר ובצלקות. כמובן שלגבי הכוונות האלו, על Juventas להתחיל משלבים מוקדמים של הליכי הרישוי הנדרשים.

החברה מחזיקה בכ-0.65% בדילול מלא ב-Juventas.

הקמת ועדה מייעצת:

במהלך הרבעון השלישי של שנת 2017 הקימה החברה ועדה מדעית מייעצת המורכבת ממומחים ישראלים ואמריקאים עתירי ידע וניסיון בתחומי פעילות החברה, וזאת במטרה להעמיק את הידע המדעי של החברה ולהרחיב את תחומי ההתפתחות העתידית במונחי אפשרויות ההשקעה בחברות צמיחה מבטיחות.

הועדה המדעית החדשה של החברה מורכבת מארבעה - מנכ"ל חברת ביומד, מנכ"ל לשעבר של ידע (מכון ויצמן), פרופסור מנהל מחלקה בבי"ח ויועץ בכיר בתחום המכשור הרפואי, כולם בעלי קשרים ענפים וראייה מחקרית, יזמית ויישומית. ד"ר ארנון חייט – המשמש כיום מנכ"ל חברת קליבלנד דיאגנוסטיק ובעל ניסיון של למעלה מ-25 שנים בנאס"א, אשר הקים והוביל חברות ביומד ואלקטרוניקה אופטית; פרופ' אביטל פאסט – מנהל מחלקת השיקום באיכילוב ולשעבר ראש מחלקת השיקום בביה"ח מונטיפיורי בניו-יורק, אשר יזם בעבר מספר פטנטים בתחום השיקום; אלחנן שטרייט לשעבר מנכ"ל חברת הידע של מכון ויצמן וחברת מילס הנמצאת בבעלות באייר, הפעיל מזה עשרות שנים בתחומי ההשקעות; וקווין מנדלסון לשעבר סגן נשיא פיננסי בקרדיואינסטטיט שנמכרה למדטרוניק, המשמש כיום יועץ לחברות וארגונים שונים בתחומי מדטק ומדעי החיים, כולל אוניברסיטת פיטסבורג.

בשנת 2018 מתכננת החברה להמשיך לעבוד בשיתוף הוועדה המקצועית לגבי השקעות חדשות וקיימות לשם מיקסום התוצאות העסקיות של החברה.

השקעה ב - RMDY Health, Inc. ("RMDY Health") (לשעבר Wellness layers Inc.) – הפועלת באחד השווקים הצומחים בעולם הרפואה (עסקה שיצאה לפועל במהלך הרבעון הראשון של 2018) -

RMDY Health הינה ספקית פתרונות רפואה דיגיטלית המאפשרת לארגונים בתחום הבריאות מעבר מהיר ויעיל ממתן שירותי רפואה מסורתיים ויקרים המבוססים על מפגש עם החולה, לרפואה דיגיטלית המאפשרת ניהול מרחוק והכוונה רציפה של מטופלים כרוניים, חולים לאחר שחרור מטיפול וניהול בריאות (Digital Therapeutics). הרציפות הטיפולית אשר הושגה באמצעות מערכות אלו מביאה לתוצאות חיוביות ביותר עבור לקוחות RMDY Health הן במדדים רפואיים והן במדדים כלכליים. עם לקוחותיה הבולטים של RMDY Health בארה"ב, המניבים לה כבר הכנסות שנתיות בהיקף של מספר מיליוני דולרים, ניתן למנות את החברות IBM, Vitality, American Heart Association וכן את ענקית הצידוד הרפואי Medtronic. ע"פ ההסכם תשקיע החברה 0.5 מיליון דולר (במסגרת סיבוב השקעה של עד 1 מיליון דולר) כנגד הקצאת מניות בכורה לחברה שיהוו כ-6.45% מ-RMDY Health.

מערכות RMDY Health תומכות כיום בחולים רבים בתחומים כגון סכרת, בריאות הלב, איידס, ניהול תרופתי מרחוק, שיקום בריאות עובדים, והורדת משקל.

על פי Global Market Insights Inc. שוק הרפואה הדיגיטלית צפוי לעמוד על כ-379 מיליארד דולר בשנת 2024. שוק זה מצוי בשלבי מעבר משירותים מסורתיים, יקרים ולא יעילים, המבוססים על מרכזי שירות טלפוניים וביקורים פיזיים אצל גורמים רפואיים לשירותים דיגיטליים, מהירים וזולים, עם מעורבות גבוהה יותר של המטופלים, המאפשרים אספקת שירותי בריאות יעילים וטובים יותר.

כספי הגיוס של RMDY Health מיועדים בעיקר לחיזוק הפעילות השיווקית שלה והרחבת פעילותה העסקית, בארה"ב ולראשונה גם באירופה. מטרת צעדים אלו, הינה חיזוק צמיחתה העסקית של RMDY Health במהלך שנת 2018 וגידול משמעותי בהיקף מכירותיה.

2. המצב הכספי

להלן נתונים עיקריים מהדוחות הכספיים של החברה על המצב הכספי, ליום 31.12.2016 וליום 31.12.2017 (באלפי ש"ח):

<u>נכסים</u>	31 בדצמבר 2017 (באלפי ש"ח)	31 בדצמבר 2016 (באלפי ש"ח)	<u>הסבר לשינויים</u>
מזומנים ושווי מזומנים	5,101	6,561	
חייבים שונים	995	560	חוב חברת טרקס שהוצג אשתקד לזמן ארוך והשנה בזמן קצר.
הלוואה לאחרים	-	6,926	בחודש דצמבר 2017 גבתה החברה את מלוא ההלוואה מא. ליבנטל.
הלוואה לאחרים	4,000	-	חולט הנכס ששימש כבטוחה לחוב. החברה פועלת למימוש הנכס. אשתקד הוצג הנכס לזמן ארוך.
סה"כ נכסים שוטפים	10,124	14,051	
הלוואות לאחרים	-	4,000	חולט הנכס ששימש כבטוחה לחוב. החברה פועלת למימוש הנכס. בשנת החשבון הוצג הנכס בנכסים שוטפים.
חייבים שונים	-	829	חוב חברת טרקס שהוצג אשתקד לזמן ארוך והשנה בזמן קצר.
השקעות בחברות פרטפוליו	9,360	5,105	השנה בוצעה השקעה נוספת בחברת פרטפוליו ובנוסף ההשקעות בחברות פרטפוליו הוצגו בשווי הוגן בהתאם להערכת שווי חיצונית.
סה"כ נכסים שאינם שוטפים	10,206	11,062	
סה"כ נכסים	20,330	25,113	

<u>התחייבויות</u>	31 בדצמבר 2017 (באלפי ש"ח)	31 בדצמבר 2016 (באלפי ש"ח)	<u>הסבר לשינויים</u>
בעל שליטה	-	2,923	במחצית הראשונה של שנת 2017 נפרעו מלוא ההלוואות לבעל השליטה.
הלוואה מאחרים	-	3,189	בחודש דצמבר 2017 נפרעה ההלוואה מוורלד גרופ.
סה"כ התחייבויות שוטפות	889	7,447	
סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות	123	104	
סה"כ הון	19,318	17,562	
סה"כ התחייבויות והון	20,330	25,113	

לגבי הון חוזר – ראו סעיף 11.2 לפרק א' לעיל.

3. תוצאות הפעילות לתקופת הדוח

הסבר לשינויים	שינוי ב-%	31 בדצמבר 2016 (באלפי ש"ח)	31 בדצמבר 2017 (באלפי ש"ח)	
בתקופת הדוח החברה שינתה את המדידה החשבונאית ביחס להשקעות בחברות הפרוטפוליו. חברות הפרוטפוליו מוצגות לפי שווי הוגן לפי הערכת שווי של מעריך שווי חיצוני	100%	-	3,615	רווח משינוי בשווי הוגן של השקעות בחברות פרוטפוליו
עיקר הרווח בתקופת הדוח נבע מרווח מדילול בעקבות הנפקות בחברות כלולות	(43.53%)	2,024	1,143	הכנסות אחרות
	53.82%	3,307	5,087	סה"כ הכנסות
	(0.04%)	(2,684)	(2,682)	הוצאות הנהלה וכלליות
בתקופת הדוח החברה שינתה את המדידה החשבונאית ביחס להשקעות בחברות הפרוטפוליו. חברות הפרוטפוליו מוצגות לפי שווי הוגן לפי הערכת שווי של מעריך שווי חיצוני	100%	-	(1,401)	הפסד משינוי בשווי הוגן של ההשקעות בחברות פרוטפוליו
עיקר הקיטון נבע מהשפעה שהיתה בשנה קודמת מהשקעה במניות א.ליבנטל אשר נמכרו במהלך בשנת 2016	(95.13%)	(3,342)	(163)	הוצאות מימון
במהלך השנה החברה השקיעה בחברה כלולה נוספת אשר גם ממנה רשמה החברה חלקה בהפסדי אקוויטי	295.28%	(339)	(1,340)	חלק החברה בהפסדי חברות כלולות
	(17.71%)	(6,788)	(5,586)	סה"כ הוצאות
	(85.67%)	(3,481)	(499)	הפסד לשנה
עקב המעבר להצגת ההשקעות בחברות פרוטפוליו בשווי הוגן נגרעו הפרשי שער בגין תרגום פעילות חוץ שנצברו בשנים עברו	247.36%	(57)	(141)	הפרשי שער בגין תרגום פעילות חוץ
		(3,538)	(358)	סה"כ הפסד כולל לשנה

4. נזילות ומקורות מימון

למועד דוח זה, החברה מימנה את פעילותה השוטפת באמצעות גיוס הון באמצעות הצעת מדף בעקבות תשקיף מדף מיום 29.5.2017 באמצעותו גייסה כ-2 מיליון ש"ח וכן מגביית הלוואה שניתנה לחברת א.ליבנטל, מקבלת דיבידנדים מחברת חיות-טוביאס ומגביית חוב מחברת טרקס. לתקופת הדוח מסווגות רובן של התחייבויות הקבוצה לזמן קצר. יתרת התחייבויות אלו מסתכמות בסך כ-889 אלפי ש"ח וכן קיימות התחייבויות לזמן ארוך בסך של כ-123 אלפי ש"ח.

הסבר לשינויים	31 בדצמבר 2016 (באלפי ש"ח)	31 בדצמבר 2017 (באלפי ש"ח)	
פרעון התחייבויות לנותני שירותים וזכאים שונים	1,705	2,694	תזרימי מזומנים ששימשו לפעילות שוטפת
אשתקד התקבלו תקבולים בגין מימוש ניירות ערך של חברת א.ליבנטל ומימוש חברת תג"ר	11,886	5,831	תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות השקעה
	4,601	4,597	תזרימי מזומנים ששימשו לפעילות מימון

5. סיכוני שוק

בדוחות הכספיים לא הוצג מגזר בר-דיווח שהוא "מגזר פעילות פיננסי" ונכון ליום 31.12.2017 לא קיימת לחברה "פעילות פיננסית מהותית" כאמור בתקנה 10(ב)(7) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970.

6. אומדנים חשבונאיים קריטיים

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

7. גילוי בדבר מבקר פנימי בחברה

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

7.2. תאריך תחילת כהונה: 1 ביוני 2011.

7.3. הכישורים המכשירים את מבקר הפנים לשמש בתפקידו:

המבקר הפנימי הינו בעל משרד רו"ח המתמחה בביקורת פנים. למשרד ניסיון של כ-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 ראו תקנה 26א לפרק ד' שלהלן.

7.4. 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**").

7.5. 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 2017 וכן, בין היתר, בהסתמך על סקירת מבקר הפנים. להערכת ועדת הביקורת עומדים לרשותו של מבקר הפנים המשאבים והכלים הנחוצים לו לצורך מילוי תפקידו, בהתחשב בהיקף ומורכבות הפעילות של החברה.

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

7.7. תכנית העבודה של המבקר הפנימי הינה תכנית רב שנתית ותוכנית שנתית המוגשת לדיון ולאישור ועדת הביקורת של החברה מדי שנה. תכנית העבודה מותירה בידי המבקר הפנימי שיקול דעת לסטות ממנה באישור 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 הפנים, 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.

7.8. בשנת 2017 ביצע המבקר הפנימי, דוח בנושא: עסקאות בעלי עניין.

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

7.10. 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.

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

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

מועד הגשת הדוח	מועד הדיון בדוח
18.10.17	21.12.17

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

7.14. בתקופת הדוח ביצע המבקר הפנימי ביקורת של כ- 70 שעות בגינם שולם למבקר פנים תגמול בסך של כ- 16 אלפי ש"ח. לדעת דירקטוריון החברה, התגמול הוא סביר ואין בו כדי להשפיע על שיקול דעתו של המבקר בבואו לבקר את החברה.

7.15. 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.

8. רואה החשבון המבקר

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

8.2. להלן טבלה המפרטת את התשלומים לרואי החשבון המבקרים בשנים 2017 ו- 2016 (באלפי ש"ח):

2016		2017		
שעות	בגין שירותי ביקורת ושירותים נלווים באלפי ש"ח	שעות	בגין שירותי ביקורת ושירותים נלווים באלפי ש"ח	
450	75	780	120	שכר טרחה של רואי חשבון של החברה שנכלל בדוחות הכספיים
587	95	27	6	שכר טרחה של רואי החשבון הקודמים של החברה ושל חלק מהחברות המוחזקות אשר בוקרו על ידו, שנכלל בדוחות הכספיים
124	20	125	29	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 את משרד רואי החשבון קסלמן וקסלמן Israel PwC, כרואה החשבון המבקר של החברה ולהסמיך את דירקטוריון החברה לקבוע את תנאי שכרו. לפרטים ראו דיווח מיידי מיום 20 בפברואר 2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-015724), מידע זה מהווה הכללה על דרך הפנייה).

9. 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 ראו סעיף 11 לפרק ב' לדוח התקופתי לשנת 2013.

10. 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.

11. 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.

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

13. 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 18 בדוחות הכספיים.

14. פרטים בדבר הערכות שווי מהותיות ומהותיות מאוד

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

15. 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 חורגים 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

27 במרץ 2018

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ

דוחות כספיים לשנת 2017

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ

דוחות כספיים לשנת 2017

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 - 46	ביאורים לדוחות הכספיים

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

ביקרנו את הדוחות על המצב הכספי של מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ (להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר 2017 ו-2016. ואת הדוחות על הרווח וההפסד הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2017 ו-2016. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דיעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2015 ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015 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 אשר טופלו במהלך השנים המדווחות לפי שיטת השווי המאזני אשר יתרת ההשקעה בהן הינה 9,578 ו-5,699 אלפי ש"ח לימים 31 בדצמבר 2017 ו-2016, בהתאמה, וחלקה של החברה בתוצאותיהן הכספיות הינה (1,340) ו- (339) אלפי ש"ח לשנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2017 ו-2016. הדוחות הכספיים של חברות אלו בוקרו על ידי רואי חשבון מבקרים אחרים שהדוחות שלהם הומצא לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות לפי שיטת השווי המאזני, מבוססת על דוחות רואי החשבון המבקרים 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 המבקרים האחרים מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי החשבון המבקרים האחרים, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2017 ו-2016 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלה לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2017 ו-2016 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע - 2010.

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון

פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited

תל-אביב,
29 במרס, 2018

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

נכסים

ליום 31 בדצמבר	
2016	2017
6,561	5,101
4	28
560	995
6,926	4,000
14,051	10,124

ביאור
4
5
ג.6, א.6

נכסים שוטפים -
מזומנים ושווי מזומנים
פקדון מוגבל בשימוש
חייבים ויתרות חובה
הלוואה לאחרים

4,000	-
522	616
829	-
5,105	9,360
594	218
12	12
11,062	10,206
25,113	20,330

ג.6
7
5
א.8
ב.8

נכסים שאינם שוטפים -
הלוואות לאחרים לזמן ארוך
אופציה למניות לפי שווי הוגן
חוב לזמן ארוך
השקעות בחברות פורטפוליו
השקעה אחרת
רכוש קבוע, נטו

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	
2016	2017		
618	668	9	התחייבויות שוטפות -
2,923	-	ג.16	ספקים ונותני שירותים
717	221	10	בעל שליטה
3,189	-	ב.6	זכאים ויתרות זכות
7,447	889		הלוואה
104	123	7	התחייבויות שאינן שוטפות -
			אופציה למניות לפי שווי הוגן
		12	הון עצמי -
17,562	19,318		הון עצמי המיוחס לבעלי מניות החברה
17,562	19,318		סך הון עצמי
25,113	20,330		סה"כ התחייבויות והון עצמי

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

(**) הוסמך לחתום על פי החלטת דירקטוריון מיום 27 במרץ 2018

27 במרץ 2018
 תאריך אישור הדוחות הכספיים

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			ביאור	
*2015	*2016	2017		
153	-	-	הכנסות:	
-	-	**3,615	8	הכנסות מדמי ניהול
2,634	1,283	329	ב.13	רווח משינוי בשווי הוגן של השקעות בחברות פורטפוליו
-	2,024	1,143	ג.13	הכנסות מימון
2,787	3,307	5,087		הכנסות אחרות
				סה"כ הכנסות
(3,528)	(2,684)	(2,682)	א.13	הוצאות:
-	-	(1,401)	8	הוצאות הנהלה וכלליות
(2,173)	(3,342)	(163)	ב.13	הפסד משינוי בשווי הוגן של השקעות בחברות פורטפוליו
(4,276)	(423)	-	ג.13	הוצאות מימון
(2,316)	(339)	(1,340)		הוצאות אחרות
(12,293)	(6,788)	(5,586)		חלק החברה בהפסדי חברות כלולות
(9,506)	(3,481)	(499)		סה"כ הוצאות
				הפסד לשנה
				הפסד כולל אחר:
				סכומים אשר מסווגים מחדש לרווח והפסד או יסווגו בעתיד
(84)	(57)	(318)		לרווח והפסד:
-	-	459	(3)(ד)2	הפרשי שער בגין תרגום פעילות חוץ
(84)	(57)	141		גרעית הפרשי שער בגין תרגום פעילות חוץ
(9,590)	(3,538)	(358)		סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
				סה"כ הפסד כולל לתקופה
(9,506)	(3,481)	(499)		סה"כ הפסד לשנה מיוחס לבעלי המניות של החברה
(0.18)	(0.07)	(0.01)		רווח (הפסד) למניה המיוחס לבעלי מניות החברה:
				רווח (הפסד) בסיסי למניה (בש"ח)
(0.18)	(0.07)	(0.01)		רווח (הפסד) מדולל למניה (בש"ח)

* סווג מחדש- ראה ביאור 2(ב).

** הסכום הינו לאחר קיזוז סך של 459 אלפי ₪ בגין סיווג מחדש של הפרשי שער בגין תרגום פעילות חוץ – ראה ביאור 2(ד)3

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	פרמיה על מניות, כתבי אופציה וקרנות הון אחרות	הון המניות	
28,212	319	(1,298)	-	19,568	9,623	יתרה ליום 1 בינואר 2015
(9,506)	(9,506)	-	-	-	-	הפסד לשנה
(84)	-	-	(84)	-	-	הפסד כולל אחר לתקופה
1,486	-	-	-	1,486	-	תשלום מבוסס מניות
						הטבה הוגנית מעסקה עם בעל שליטה
214	-	-	-	214	-	יתרה ליום 31 בדצמבר 2015
20,322	(9,187)	(1,298)	(84)	21,268	9,623	הפסד לשנה
(3,481)	(3,481)	-	-	-	-	הפסד כולל אחר לשנה
(57)	-	-	(57)	-	-	תשלום מבוסס מניות
778	-	-	-	778	-	יתרה ליום 31 בדצמבר 2016
17,562	(12,668)	(1,298)	(141)	22,046	9,623	הפסד לשנה
(499)	(499)	-	-	-	-	תמורה מהנפקה *
1,494	-	-	-	1,013	481	מימוש אופציות
81	-	-	-	62	19	הפסד כולל אחר לשנה
141	-	-	141	-	-	תשלום מבוסס מניות
539	-	-	-	539	-	יתרה ליום 31 בדצמבר 2017
19,318	(13,167)	(1,298)	-	23,660	10,123	

* נטו מעלויות הנפקה. ראה ביאור 12.ה.

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

2015	2016	2017
(9,506)	(3,481)	(499)
---	---	---
2,316	339	1,340
3	7	7
1,486	778	539
(454)	(949)	(188)
(2,142)	(290)	-
665	312	60
753	(39)	(94)
(150)	7	19
527	2,940	-
-	-	(2,673)
-	-	(1,110)
-	-	459
1,722	315	-
315	(12)	-
2,088	(2,012)	-
7,129	1,396	(1,641)
---	---	---
51	195	(108)
(178)	-	-
495	185	(446)
368	380	(554)
---	---	---
(2,009)	(1,705)	(2,694)
---	---	---
-	(4)	(24)
(3,986)	(1,918)	(2,054)
-	1,941	298
-	6,155	-
1,000	1,450	-
5,145	169	2
18	27	7,616
(17)	(3)	(7)
-	4,069	-
2,160	11,886	5,831
---	---	---

תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת -
הפסד לשנה

התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת:
הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

חלק החברה בהפסדי כלולות נטו
פחת
תשלום מבוסס מניות
ריבית והפרשי הצמדה שנצברו בגין הלוואות שניתנו
ריבית והפרשי הצמדה שנצברו בגין הלוואות לחברות כלולות
ריבית, הפרשי שער והפרשי הצמדה שנצברו בגין הלוואות שהתקבלו
הפסד (רווח) מהתאמת שווי הוגן של אופציה שהתקבלה
הפסד (רווח) מהתאמת שווי הוגן של אופציה שניתנה
הפסד ממכירת ומהתאמת שווי הוגן של נכס פיננסי
עליית ערך בהשקעות בחברות פורטפוליו המוצגות בשווי הוגן
רווחי הון כתוצאה מדילול בהשקעות בחברות כלולות
גריעת הפרשי שער בגין תרגום פעילות חוץ
ירידת ערך בהשקעה בחברה כלולה מוחזקת למכירה
ירידת (עליית) ערך הלוואה שניתנה
ירידת (עליית) ערך חוב של חייבים שונים

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:
ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
גידול בחוב חברה כלולה
עליה (ירידה) בספקים וזכאים ויתרות זכות

מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה -

שינוי בפיקדון מוגבל בשימוש
השקעה בחברות פורטפוליו
דיבידנדים שהתקבלו מחברה כלולה
תקבולים ממכירת חברה כלולה
גביית חוב מחייבים שונים בגין מימוש חברת בת
גביית הלוואה מחברה כלולה
גביית הלוואה שניתנה
רכישת רכוש קבוע
תמורה ממימוש ניירות ערך
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

2015	2016	2017
186	(3,888)	(2,859)
-	-	1,494
-	-	81
(763)	(713)	(3,313)
(577)	(4,601)	(4,597)
(426)	5,580	(1,460)
1,407	981	6,561
981	6,561	5,101
228	5	124
18	-	135

תזרימי מזומנים לפעילות מימון -

קבלת (החזר) הלוואות מבעל עניין

הנפקת הון מניות

תמורת מימוש כתבי אופציות

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

מזומנים שהתקבלו במשך השנה עבור:

ריבית

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2017
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 שנת 2015 בתחום הנדל"ן המניב.

הדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2017, כוללים את אלה של החברה ושל חברות מאוחדות וכלולות שלה (להלן יחד - "הקבוצה"). ניירות הערך של החברה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ.

השקעות החברה הינן בחברות הפועלות בתחום הביומד ובתחום מדעי החיים בענפי הביוטכנולוגיה והמכשור הרפואי (להלן - "חברות הפורטפוליו"), אשר הינו תחום עתיר סיכון, כאשר פעילותן והצלחתן של חברות הפורטפוליו בהן תשקיע החברה תלויות, בין היתר, בגורמים חיצוניים רבים אשר לחברה אין שליטה עליהם.

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

התוכנית העסקית של החברה הינה להשקיע בחברות הפורטפוליו לשם השגת תשואות מעליית ערך הונית, מהכנסה מהשקעה או משניהם. בהתאם לכך, החברה בחרה, במועד ההכרה לראשונה בחברות הפורטפוליו, למדוד אותן בשווי הוגן דרך רווח או הפסד והיא בוחנת את השקעותיה באופן סדיר בהתאם לשווי הוגן.

לאחר בחינה מעמיקה שביצעה הנהלת החברה לגבי עמידת החברה בפרמטרים מסוימים המפורטים במסגרת תקן דיווח כספי בינלאומי 10 - "דוחות כספיים מאוחדים" (להלן: "IFRS 10"), הגיעה הנהלת החברה למסקנה שנכון ליום 31 בדצמבר 2017, החברה הינה "ישות השקעה" כמשמעותו של מונח זה במסגרת IFRS 10 (ראה גם ביאור 2.2). ומשכך היא גם "קרן הון סיכון" כמשמעותו של מונח זה בתקן חשבונאות בינלאומי 28 - "השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות" (להלן - "IAS 28").

בהתאם לכך, נכון ליום 31 בדצמבר 2017, מודדת החברה את השקעותיה בכל חברות הפורטפוליו בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

במהלך שנת 2015 השקיעה החברה בחברת Cleveland Diagnostics Inc (להלן - "CD'X"). חברת CD'X עוסקת בתחום פיתוח מוצרים דיאגנוסטיים לסרטן. החברה מחזיקה כ- 8.73% מהון המניות של CD'X. ראה ביאור 8.א.

ברבעון השלישי של שנת 2016 השקיעה החברה בחברת Juventas Therapeutics Inc (להלן - "Juventas"). Juventas עוסקת בתחום מדעי החיים ונמצאת 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. החברה מחזיקה כ- 0.65% מהון המניות של Juventas. ראה ביאור 8.א.

במהלך שנת 2017 השקיעה החברה סך של כ-570 אלפי דולר בחברת Cardiacsense Ltd (להלן - "קארדיאקסנס"), קארדיאקסנס נמצאת בשלבי פיתוח מתקדמים של שעון רפואי המבוסס על טכנולוגיית קריאת אותות אופטיים בשילוב עם סנסורי תנועה, לחץ, טמפרטורה ואחרים. ראה ביאור 8.א.

לאחר 31 בדצמבר 2017 אישר דירקטוריון החברה להשקיע בחברה נוספת בתחום מדעי החיים. ראה ביאור 18.א.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2017
באלפי ש"ח

ב. הגדרות

בדוחות כספיים אלה -

- החברה - מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ.
- הקבוצה - החברה והחברות המאחדות הכלולות שלה.
- חברות כלולות - חברות אשר לחברה השפעה מהותית בהן.
- 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).

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 27 במרץ 2018 על ידי דירקטוריון החברה.

ב. הבסיס לעריכת הדוחות הכספיים

הדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2017 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך והדוחות הכספיים לתקופות ההשוואה נערכו בהתאם למוסכמת העלות ההיסטורית בכפוף להתאמות בגין נכסים פיננסיים (לרבות השקעות בחברות פורטפוליו) והתחייבויות פיננסיות (לרבות מכשירים נגזרים) בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, המוצגים בשווי הוגן.

כאמור בסעיף ז' להלן, נכון ליום 31 בדצמבר 2017 מהווה החברה "ישות השקעה" ו"קרן הון סיכון" כמשמעותם ב- IFRS 10 ו- IAS 28, בהתאמה. לאור זאת, וכמקובל בפרקטיקה בענף קרנות ההון סיכון, החל משנה זו מציגה החברה את דוחות הרווח והפסד שלה בהתאם לגישת ה-Single Step דהיינו: כל סעיפי ההכנסות מקובצים יחד וכל סעיפי ההוצאות מקובצים יחד. מספרי ההשוואה סווגו מחדש בהתאם.

ג. תקופת המחזור התפעולי

תקופת המחזור התפעולי הרגיל של הקבוצה, הינה 12 חודשים.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2017
באלפי ש"ח

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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 או בעת שבו ההשקעה מפסיקה להיות מטופלת לפי שיטת השווי המאזני.

כאמור בביאור 2(ז) להלן, נכון ליום 31 בדצמבר 2017 עברה החברה למדוד את השקעותיה בכל חברות הפורטפוליו בשווי הוגן דרך רווח או הפסד. בהתאם, נכון לאותו מועד סיווגה החברה את יתרת הקרן בגין "הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ" שנבעה לה בגין בעבר בסך של 459 אלפי ש"ח לרווח והפסד כקיזוז מהרווח משינוי בשווי הוגן של השקעות בחברות פורטפוליו.

ה. מזומנים ושווי מזומנים

מזומנים ושווי מזומנים כוללים מזומנים הניתנים למימוש מיידי, פיקדונות הניתנים למשיכה מיידיית 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.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2017
באלפי ש"ח

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

1. 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:

נכסים פיננסיים שאינם נגזרים

(1) 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.

(2) 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 הראשונית. 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.

נכון ליום 31 בדצמבר 2017, עם הפיכת החברה לישות השקעה וקרן הון סיכון, מודדת החברה את השקעותיה בכל חברות הפורטפוליו בשווי הוגן דרך רווח או הפסד. ראה גם 2(ז) להלן.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2017
באלפי ש"ח

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

(3) 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 מוחזקות

1. השקעה בחברות פורטפוליו כישות השקעה וקרב הון סיכון

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

לאחר בחינה מעמיקה שביצעה הנהלת החברה, הגיעה הנהלת החברה למסקנה שנכון ליום 31 בדצמבר 2017, החברה הינה "ישות השקעה" כמשמעותו של מונח זה ב-IFRS 10 ומשכך היא גם "קרב הון סיכון" כמשמעותו של מונח זה ב-IAS 28. זאת בין היתר מאחר ש:

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

בהתאם ל-IFRS 10 שינוי זה מיושם בדוחות הכספיים באופן פרוספקטיבי (בדרך של "מכאן ואילך"). בהתאם לכך, נכון ליום 31 בדצמבר 2017, מיישמת החברה את הפטור מיישום שיטת השווי המאזני שב-IAS 28 עבור השקעותיה בחברות כלולות, והיא מודדת בדוחותיה הכספיים את השקעותיה בכל חברות הפורטפוליו בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

2. השקעה בחברות כלולות לפי שיטת השווי המאזני

בעבר, השקעות החברה בחברות כלולות שהיתה לחברה השפעה מהותית בהן, נכללו בהתאם לשיטת השווי המאזני. חברה כלולה הינה ישות בה יש לחברה השפעה מהותית אך לא שליטה. בהתאם לשיטת השווי המאזני הוכרה ההשקעה לראשונה לפי עלותה, והערך הפנקסני השתנה כך שהחברה הכירה בחלקה ברווח או הפסד של החברה הכלולה ממועד הרכישה. מוניתין שהתייחס לחברות כלולות נכלל בערך בספרים של השקעה ונבחן לצורך הכרה בירידת ערך כחלק מההשקעה בכללותה.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2017
באלפי ש"ח

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ז. השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

2. השקעה בחברות כלולות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

חלק החברה ברווח או הפסד של חברות כלולות לאחר מועד הרכישה נזקף לרווח כולל אחר, כנגד ערכה בספרים של ההשקעה. כאשר חלק החברה בהפסדי חברה כלולה היה שווה לזכויותיה בהשקעה (לרבות כל יתרות החובה הבלתי מובטחות) או עולה עליהן, החברה לא הכירה בהפסדים נוספים, אלא אם כן היתה קיימת לה מחויבות משפטית או משתמעת לשאת בהפסדי החברה הכלולה מעבר לזכויותיה בה או במידה שבוצעו תשלומים בעבור החברה הכלולה. החברה קבעה בכל תקופת דיווח באם קיימים סימנים לירידת ערכה של ההשקעה בחברה הכלולה. במידה שהתקיים סימן כלשהו כאמור, החברה חישה את סכום ירידת הערך כהפרש בין הסכום בר ההשבה של ההשקעה לערכה בספרים והכירה בסכום ירידת הערך ברווח או הפסד. רווחים או הפסדים שנוצרו מעסקאות שבוצעו בין החברה לבין החברות הכלולות הוכרו בדוחות הכספיים רק בגובה חלקם בחברה הכלולה של המשקיעים הלא קשורים לחברה. חלקה של החברה ברווחים או הפסדים כאמור בוטל. המדיניות החשבונאית של החברות הכלולות שונתה לפי הצורך על מנת להבטיח עקביות עם המדיניות החשבונאית שיושמה על ידי החברה.

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 שטופלו בשיטת השווי המאזני 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 7) מוצגות בשווי הוגן. כל רווח או הפסד הנובע משינויים בשווי ההוגן מוכר ברווח והפסד. עלויות עסקה נזקפות במועד ההכרה הראשונית לרווח והפסד.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2017
באלפי ש"ח

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

(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.

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. הטבות לעובדים

מחויבות בשל פנסיה ופיצויי פרישה

בהתאם לחוקי העבודה ולהסכמי העבודה בישראל ובהתאם לנוהג של החברה, חייבת החברה בתשלום פיצויי פרישה לעובדים שיפוטרו, ובתנאים מסוימים לעובדים שיתפטרו או יפרשו מעבודתם ביוזמתם.

התחייבות זו לתשלום פיצויי פרישה מטופלת, לגבי כלל העובדים, כתוכנית הפקדה מוגדרת בהתאם לסעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין. הסיכונים האקטואריים והכלכליים בגין תכנית זו אינם מוטלים על החברה. בתכנית כאמור, במהלך תקופת ההעסקה החברה משלמת תשלומים קבועים לישות נפרדת מבלי שתהיה לה מחויבות משפטית או משתמעת לשלם תשלומים נוספים אם בקרן לא נצברו סכומים מספקים. הפקדות לתוכנית להפקדה מוגדרת נכללות כהוצאה בעת ההפקדה לתוכנית, במקביל לקבלת שירותי העבודה מהעובד ולא נדרשת הפרשה נוספת בדוחות הכספיים. החברה מפקידה כספים בגין התחייבויותיה לתשלום פיצויים לחלק מעובדיה באופן שוטף בקרנות פנסיה וחברות ביטוח.

הטבות לעובדים לטווח קצר

הטבות לעובדים לטווח קצר כוללות משכורות, ימי חופשה, מחלה, הבראה והפקדות לביטוח לאומי אם הן חזויות להיות מסולקות במלואן לפני 12 חודשים לאחר תום תקופת הדיווח השנתית שבה העובדים מספקים את השירותים המתייחסים. שינוי זמני לגבי העיתוי של הסילוק אינו מביא לסיווג מחדש של הטבות עובד לטווח קצר. הטבות כאמור מוכרות כהוצאה במקביל לקבלת שירותי עבודה. הפרשות בגין מחויבויות כאמור שטרם נפרעו נמדדות על בסיס שאינו מהוון.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2017
באלפי ש"ח

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יב. 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, על פני תקופות ההבשלה (vesting) של המכשיר ההוני שהוענק, באופן שכל תת הענקה נחשבת כסדרה נפרדת (graded vesting).

השווי ההוגן האמור נקבע:

- תוך התחשבות בתנאי ביצוע שהינם תנאי שוק (לדוגמא מחיר מניה של החברה);
 - ללא התחשבות בהשפעת תנאי שירות ותנאי ביצוע שאינם תנאי שוק (Non-market vesting conditions) (לדוגמא – המשך עבודה בחברה לאורך תקופה מסוימת); וכן
 - תוך התחשבות בהשפעת תנאים כלשהם שאינם תנאי הבשלה.
- תנאי ביצוע שאינם תנאי שוק נכללים בין ההנחות המשמשות לאמידת מספר האופציות הצפויות להבשיל.

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.

יג. 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 הפרשים 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.

יד. 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 שירותי ניהול מוכרות בתקופה שבה מספקת החברה את השירותים.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2017
באלפי ש"ח

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

טו. הוצאות מימון ועלויות אשראי

הוצאות מימון כוללות הוצאות ריבית על הלוואות שנתקבלו, שינויים בשווי ההוגן של נגזרים 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 נגזרים המוצגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד.

רווחים או הפסדים מהפרשי שער אחרים מוצגים בנטו.

טז. 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.

יז. להלן תמצית תקני דיווח כספי חדשים שנכנסו לתוקף במהלך התקופה ואשר הינם רלוונטיים לפעילות החברה:

1. תיקון תקן חשבונאות בינלאומי 7, דוח על תזרימי מזומנים (IAS 7)

החל מיום 1 בינואר 2017 מיישמת החברה את התיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 7, דוח על תזרימי מזומנים (IAS 7) (להלן - "התיקון"). בהתאם לתיקון, ישויות נדרשות לתת גילויים אשר יאפשרו לשפר את הבנת משתמשי הדוחות כספיים בדבר שינויים בהתחייבות הנובעות מפעילות מימון. בכדי להשיג מטרה זאת ישויות יידרשו לשקול הכללת גילויים אודות שינויים בהתחייבויות כאמור, הכרוכים בתזרימי מזומנים ושינויים שאינם כרוכים בתזרימי מזומנים (כגון, שינויים שמקורם מהפרשי שער, שינויים בשווי הוגן, שינויים הנובעים מאיבוד שליטה או מהשגת שליטה בחברות בנות או בפעילויות העונות על הגדרת "עסק").

בהתאם להוראות המעבר לא נדרש גילוי לתקופות שקדמו למועד היישום לראשונה. היות והתיקון עוסק בהיבטי גילוי, ליישום לראשונה לא הייתה השפעה על תוצאות הפעולות, המצב הכספי ותזרימי המזומנים של החברה.

החברה יישמה לראשונה את התיקון ל- IAS 7 באופן פרוספקטיבי.

2. תיקון תקן חשבונאות בינלאומי 12, מסים על ההכנסה (IAS 12)

החל מיום 1 בינואר 2017 מיישמת החברה את התיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 12, מסים על ההכנסה (IAS 12) (להלן - "התיקון") התיקון מבהיר את הטיפול החשבונאי בהכרה של נכסי מסים נדחים בגין הפסדים שטרם מומשו.

התיקון מבהיר, בין היתר, כי:

- בהתייחס לנכס הנמדד בשווי הוגן מבלי שמתבצע עדכון מקביל בבסיס המס של הנכס, במסגרת הבחינה האם נוצר הפרש זמני הניתן לניכוי יש להתחשב אך ורק בפער בין הערך בספרים של הנכס לבין בסיס המס שלו במנותק מאופן ההשבה החזוי של הנכס.
- בחינת הכנסה חייבת עתידית שכנגדה ניתן יהיה לנצל הפרשים זמניים הניתנים לניכוי עשויה לכלול השבה של נכסים מסויימים בסכום הגבוה מערכם בספרים כאשר קיימות ראיות מספיקות שההשבה כאמור היא צפויה (כגון נכס התחייבותי אשר שוויו ההוגן נמוך מערכו הנקוב והישות מצפה לגבות את תזרימי המזומנים החזויים בגינו).

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2017
באלפי ש"ח

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

- כדי להעריך אם תהיה לישות הכנסה חייבת בסכום מספיק בתקופות עתידיות, ההכנסה החייבת הצפויה בתקופות עתידיות אינה כוללת את השפעות ההיפוך של ההפרשים הזמניים הניתנים לניכוי.
- בבחינת ההפרשים הזמניים הניתנים לניכוי כנגד הכנסה חייבת, ישות נדרשת לבחון האם חוקי המס קובעים מגבלות בדבר מקורות ההכנסה החייבת. ככל ולא קיימות מגבלות, ישות תביא בחשבון את יכולת הניצול של כלל ההפרשים הזמניים הניתנים לניכוי באופן משולב. אחרת, תתבצע בחינה ספציפית לפיה, הפרשים זמניים ניתנים לניכוי ייבחנו מול סוגי ההכנסה החייבת אשר לגביהם מתאפשר ניצולם (כגון קיזוז רווח הון מהכנסה חייבת). ליישום לראשונה של התיקון לא היתה השפעה מהותית על המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרים המזומנים של החברה.

יח. 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 בראשונה, 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 גבוה".

לגבי סיווג ומדידה של התחייבויות פיננסיות לא חלו שינויים, למעט ההכרה בשינוי בהתחייבויות שיועדו 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.

להערכת הנהלת החברה, ליישומם של IFRS 9 לא תהיה השפעה מהותית על דוחותיה הכספיים.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2017
באלפי ש"ח

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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

תיקון תקן דיווח כספי בינלאומי מספר 2, תשלום מבוסס מניות

בחודש יוני 2016 פרסמה הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים ("IASB"), תיקון לתקן דיווח כספי 2, תשלום מבוסס מניות (IFRS 2) (להלן - "התיקון"). התיקון קובע את הטיפול החשבונאי ב-3 סוגיות:

- ההשפעות של תנאי הבשלה על מדידת תשלום מבוסס מניות המסולק במזומן -
התיקון מבהיר כי באופן עקבי עם מדידת עסקת תשלום מבוסס מניות המסולקת במכשירים הונויים, תנאי הבשלה, למעט תנאי שוק, לא יובאו בחשבון באמידת השווי ההוגן של תשלום מבוסס מניות המסולק במזומן במועד המדידה. במקום זאת, תנאי הבשלה יובאו בחשבון על ידי התאמת מספר המענקים הכלולים במדידת סכום העסקה, כך שבסופו של דבר הסכום שהוכר עבור הסחורות והשירותים שהתקבלו כתמורה בגין המענקים שהוענקו יתבסס על מספר המענקים שהבשילו וסולקו. מנגד, תנאי הבשלה מסוג תנאי שוק ותנאים שאינם תנאי הבשלה יובאו בחשבון באמידת השווי ההוגן של תשלום מבוסס מניות המסולק במזומן.
- **עסקאות תשלום מבוסס מניות הכוללות מאפיין סילוק נטו עבור מחויבויות לניכוי מס במקור -**
חוקי מס עשויים לחייב לנכות במקור את חבות המס של העובד המיוחסת לתשלומים מבוססי מניות שהוענקו לו, ולהעבירה, בדרך כלל במזומן, לרשויות המס. לצורך קיום מחויבות זו, הסדרים רבים של תשלום מבוסס מניות לעובדים כוללים מאפיין סילוק נטו שמאפשר או שדורש מהישות להפחית מסך המכשירים הונויים המונפקים לעובד את מספר המכשירים הונויים ששוויים הינו הערך הכספי של חבות המס של העובד. כאשר התנאים של עסקת תשלום מבוסס מניות מאפשרים לישות או לצד שכנגד בחירה בין סילוק במזומן או בנכסים אחרים לבין סילוק באמצעות הנפקת מכשירים הונויים, הישות תטפל באותה עסקה כעסקת תשלום מבוסס מניות המסולקת במזומן אם, ועד למידה שבה, התהוותה לישות התחייבות לסלק את העסקה במזומן או בנכסים אחרים. אחרת, העסקה תטופל כעסקה המסולקת במכשירים הונויים. התיקון קובע חריג לדרישה זו.
- הטיפול החשבונאי בתיקון של עסקת תשלום מבוסס מניות אשר משנה את סיווגה מעסקה המסולקת במזומן לעסקה המסולקת במכשירים הונויים –
העסקה תטופל ככזו ממועד התיקון כדלקמן:
א. עסקת התשלום מבוסס המניות המסולקת במכשירים הונויים נמדדת בהתייחס לשווי ההוגן של המכשירים הונויים המוענקים במועד התיקון. עסקת התשלום מבוסס המניות המסולקת במכשירים הונויים מוכרת בהון במועד התיקון במידה שבה הסחורות והשירותים התקבלו
ב. ההתחייבות בגין עסקת התשלום מבוסס המניות המסולקת במזומן במועד התיקון נגרעת במועד זה.
ג. הפרש כלשהו בין הערך בספרים של ההתחייבות הנגרעת לבין סכום ההון המוכר במועד התיקון מוכר באופן מיידי ברווח או הפסד.
התיקון יחול, בדרך של מכאן ולהבא, בתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2018, או אחריו (אימוץ מוקדם אפשרי בכפוף למתן גילוי). בהתאם להוראות המעבר ניתן לבחור ליישם למפרע את התיקונים, בכפוף לכך שלישות יש את המידע הנדרש לצורך כך.
להערכת החברה, ליישומו של התיקון לא תהיה השפעה מהותית על דוחותיה הכספיים.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2017
באלפי ש"ח

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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

פרשנות מספר 22 של הוועדה לפרשנויות של דיווח כספי בינלאומי בדבר עסקאות מטבע חוץ ותמורה מראש

בחודש דצמבר 2016, פרסמה הוועדה לפרשנויות של דיווח כספי בינלאומי (IFRIC) את פרשנות מספר 22 בדבר עסקאות מטבע חוץ ותמורה מראש

(Transactions and Advance Consideration Foreign Currency) (להלן - "הפרשנות").

הפרשנות מבהירה את סעיפים 21 ו-22 לתקן חשבונאות בינלאומי 20, השפעות השינויים בשערי חליפין של מטבע חוץ.

בהתאם לפרשנות, לצורך קביעת שער החליפין אשר ישמש במסגרת ההכרה בנכס, התחייבות, הכנסה או הוצאה, ישות תעשה שימוש בשער החליפין החל נכון למועד ההכרה לראשונה בנכס לא פיננסי או התחייבות לא פיננסית אשר נוצרו לישות כתוצאה מתשלום או מתקבול של תמורה מראש (מקדמה) הנקובה במטבע חוץ.

כאשר העסקה כרוכה במספר תשלומים או תקבולים של תמורה מראש, יעשה שימוש בשער החליפין המתייחס למועד כל תשלום או תקבול, לפי העניין.

הפרשנות תחול לגביי לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2018 או אחריו. אימוץ מוקדם של הפרשנות אפשרי בכפוף למתן גילוי.

ביישום לראשונה תוקנה האפשרות ליישום ההבהרה בדרך של יישום למפרע (Retrospectively) או לחילופין, בדרך של מכאן ולהבא לתחילת התקופה בה תיושם הפרשנות לראשונה, או לתחילת התקופה הקודמת לתקופה בה תיושם הפרשנות לראשונה.

להערכת הנהלת החברה, ליישום לראשונה של הפרשנות לא צפויה להיות השפעה מהותית על דוחותיה הכספיים.

פרויקט השיפורים לתקני דיווח כספי בינלאומיים 2014-2016 (IMPROVEMENTS TO IFRS):

בחודש דצמבר, 2016 פרסמה הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים ("IASB") במסגרת פרויקט השיפורים השנתי לתקני דיווח כספי בינלאומיים 2014-2016 תיקונים לשלושה פרסומים חשבונאיים בינלאומיים. להלן התיקון העיקרי שנכלל במסגרת הפרסום העשוי להיות רלוונטי לחברה:

• תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 28, השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות (IAS 28) -

בהתאם להוראות IAS 28, לישויות שהן קרן הון סיכון, קרן נאמנות וישויות דומות אחרות מוקנית האפשרות לבחור למדוד את ההשקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות המוחזקות על ידן (במישרין או בעקיפין) בשווי הוגן דרך רווח או הפסד בהתאם להוראות תקן חשבונאות בינלאומי 39, מכשירים פיננסיים: הכרה ומדידה (או לחילופין תקן דיווח כספי בינלאומי 9 (IFRS 9) וזאת חלף יישום שיטת השווי המאזני.

בהתאם לתיקון מובהר כי בחירה בחלופת מדידה כאמור מוקנית בהתייחס לכל השקעה בחברה כלולה או בעסקה משותפת, על בסיס פרטני וזאת במועד ההכרה לראשונה בהשקעה.

בהתאם להוראות IAS 28, בנסיבות בהן ישות שאינה מהווה ישות השקעה מחזיקה בחברה כלולה או עסקה משותפת המהווה ישות השקעה, מוקנית לישות המחזיקה במסגרת יישום שיטת השווי המאזני בהתייחס להשקעתה בישות המוחזקת, האפשרות להותיר מדידה של השקעות בשווי הוגן אשר יושמה על ידי החברה הכלולה או העסקה המשותפת המוחזקת. בהתאם לתיקון מובהר כי אפשרות הותרת יישום שיטת השווי ההוגן מתייחסת לכל השקעה בחברה כלולה או בעסקה משותפת על בסיס פרטני וזאת במועד המאוחר מבין המועדים הבאים:

- מועד ההכרה לראשונה בישות המוחזקת המהווה ישות השקעה.
 - במועד בו הישות המוחזקת הופכת לראשונה לישות השקעה.
 - במועד בו הישות המוחזקת המהווה ישות השקעה הופכת לחברה אם.
- התיקון יחול בדרך של יישום למפרע, לגבי תקופות דיווח שנתיות שתחילתן ביום 1 בינואר 2018. אימוץ מוקדם של התיקון הינו אפשרי בכפוף למתן גילוי.
- להערכת הנהלת החברה ליישומו של התיקון ל IAS 28 לא צפויה להיות השפעה מהותית על דוחותיה הכספיים.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2017
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 מוצגים תחומים בהם נדרשת הנהלת הקבוצה להפעיל שיקול דעת חשבונאיים קריטיים ביישום המדיניות החשבונאית אשר יש לו השפעה מהותית על הסכומים המוצגים בדוחות הכספיים:

1. קביעה באם החברה הינה "ישות השקעה" ו"קרן הון סיכון" ומדידת השקעות בחברות הפורטפוליו בשווי הוגן דרך רווח או הפסד

כאמור בביאור 2.2, לאחר בחינה מעמיקה שביצעה הנהלת החברה לגבי עמידת החברה בפרמטרים מסוימים המפורטים במסגרת IFRS 10 אשר פורטו בביאור האמור, הגיעה הנהלת החברה למסקנה שנכון ליום 31 בדצמבר 2017, החברה הינה "ישות השקעה" כמשמעותו של מונח זה במסגרת IFRS 10 ומשכך היא גם "קרן הון סיכון" כמשמעותו של מונח זה ב-28 IAS. בהתאם לכך, ומאחר שהחברה בחרה, במועד ההכרה לראשונה בכל אחת מחברות הפורטפוליו, למדוד אותן בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, נכון ליום 31 בדצמבר 2017, מודדת החברה את השקעותיה בכל חברות הפורטפוליו בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

2. בחינה השפעה מהותית ושליטה בחברות מוחזקות (טרם הפיכת החברה לישות השקעה)

בכל רכישת מניות, 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).

במקרים מסוימים יישמה החברה את שיטת השווי המאזני בהשקעה בה היה לחברה שיעור החזקה הנמוך מ-20% זאת מאחר ולהערכת הנהלת החברה ניתן היה להראות כי לחברה השפעה מהותית אפקטיבית.

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) אי הכרה בנכסי מסים נדחים

לחברה צבורים הפסדים בסכומים ניכרים לצרכי מס (ראה גם ביאור 15). מאחר שהנהלת החברה אינה צופה שתהיה לה הכנסה חייבת לצרכי מס בעתיד הנראה לעין אשר תוכל לקזז את ההפסדים האמורים, לא זקפה החברה נכסי מסים נדחים בגין הפסדים אלה.

(2) שווי הוגן של מכשירים פיננסיים - ראה סעיף ג' להלן.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2017
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. ערכי השווי ההוגן נקבעו לצרכי מדידה ו/או גילוי על בסיס השיטות המתוארות להלן. מידע נוסף לגבי ההנחות ששימשו בקביעת ערכי השווי ההוגן ניתן בביאורים המתייחסים לאותו נכס או התחייבות.

לצורך עריכת 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 הנמדדים 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 מההנאות 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.

לגבי שיטות הערכה פרטניות ששימשו להערכת השווי ההוגן של ההשקעות בחברות הפורטפוליו ראה ביאור 8.א.

ביאור 4 - מזומנים ושווי מזומנים

ליום 31 בדצמבר	
2016	2017
6,449	5,101
112	-
<u>6,561</u>	<u>5,101</u>

מזומנים בבנק ובקופה
פקדונות במטבע ישראלי

פקדונות לזמן קצר לימים 31 בדצמבר 2017 ו-2016 נושאים ריבית שנתית מבוססת פריים וכוללים מרווח בשיעור שאינו מהותי. שיעור הפריים לימים 31 בדצמבר 2017 ו-2016 עמד על 1.6%.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2017
באלפי ש"ח

ביאור 5 - חייבים ויתרות חובה

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2016	2017	
32	62	הוצאות מראש
500	829	טרקס
28	104	אחרים
560	995	

ב. בשנת 2013 התקשרה החברה בהסכם למכירת מלוא החזקותיה בחברה בשם גונתר אנרגית רוח בע"מ (להלן - "גונתר") לחברת טרקס אחזקות בע"מ (להלן - "טרקס") בתמורה כדלהלן:

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 טרקס 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).

להבטחת ביצוע התשלום כאמור בסעיפים 2(2) ו- 2(3) לעיל, העמידה טרקס 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 המונפקות. 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 לקזז 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 טרקס. בהתאם לכך הועבר לחברה מאת הנאמן בעסקה סך של כ- 5.9 מיליון ש"ח.

במהלך החודשים נובמבר ודצמבר 2016 הגישו הצדדים סיכומים לבורר.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2017
באלפי ש"ח

ביאור 5 - חייבים ויתרות חובה (המשך)

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.

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").

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 לאור הסכם נוסף בין הצדדים (ראה להלן) טרקס לא נדרשה לתשלום זה).

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:
א. 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.

1. 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; (ג) תשלום היתרה בסך כ-1,258 אלפי ש"ח ישולם לא יאוחר מיום 1.7.2018.
2. החוב בגין הריביות החלות על כל התשלומים נשואה הסכם הפשרה החדש תשולמנה בתשלום אחד לא יאוחר מיום 1.1.2019.
3. 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.
4. 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.
5. בכפוף לתשלום מלוא הסכומים לעיל במלואם ובמועדם יבוטל חובה של טרקס כלפי החברה של חוב אר"י בסך של 375 אלפי דולר ארה"ב ולא יהיה לטרקס כל חוב נוסף לחברה.

בחודש יולי 2017 קיבלה החברה מטרקס את התשלום בסך 500 אלפי ש"ח האמור בסעיף א' לעיל.

בחודש ינואר 2018 ביקשה טרקס דחייה של 3 חודשים לתשלום 480 אלפי ש"ח שאמורים היו להתקבל בחודש ינואר 2018, החברה הסכימה לבקשת טרקס ובהתאם התקבל מטרקס סך של כ-300 אלפי ש"ח ע"ח החוב שלה לחברה.

בנוסף, לאור הערכות החברה ויועציה המשפטיים לגבי יתרת החוב של טרקס, החליטה החברה להעמיד את יתרת החוב ליום 31 בדצמבר 2017 ע"ס כ-0.8 מיליון ש"ח.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2017
באלפי ש"ח

ביאור 6 - הלוואות לאחרים

א. ביום 13 בספטמבר 2012 נחתם הסכם פשרה עם א.ליבנטל אחזקות בע"מ (להלן – "ליבנטל") המסדיר את זכויות החברה בהלוואות שהועמדו בעבר לליבנטל. מועד פירעון ההלוואות הינו בתשלום אחד לאחר חלוף 4 שנים ממועד כניסת ההסכם לתוקף, דהיינו ביום 3 בדצמבר 2017. 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.

באשר לזכותה של החברה לפרוע את חובה לוורלד-גרופ בדרך של המחאת חלק מההלוואות לליבנטל (בסכום זהה) לטובת קופת הפירוק של וורלד-גרופ. ראה ביאור 6.ב. להלן.

בחודש דצמבר 2017 שילמה ליבנטל לחברה סך של 7,081 אלפי ש"ח לסילוקן המלא של ההלוואות. מתוך הסכום הנ"ל החברה העבירה לקופת הפירוק של וורלד גרופ סך של 3,313 אלפי ש"ח לסילוק מלוא החוב לוורלד גרופ.

ב. הלוואה מוורלד גרופ קפיטל (58) בע"מ (להלן: "וורלד גרופ"). וורלד גרופ הינה חברה שנמצאת בפירוק. בהתאם להסכם עם וורלד גרופ לחברה קיימת זכות לפרוע את מלוא יתרת הלוואה האמורה בדרך של המחאת חלק מההלוואות שניתנו על ידי החברה לליבנטל (ראה ביאור 6.א. לעיל) בסכום זהה לטובת קופת הפירוק של וורלד גרופ. בחודש דצמבר 2017 הועבר לקופת הפירוק של וורלד גרופ סך של 3,313 אלפי ש"ח לצורך סילוק מלא של חוב החברה כלפי וורלד גרופ.

ג. הלוואה שהועמדה במהלך שנת 2008 לחברת אי.טי.אס התמחויות (ישראל) בע"מ (להלן – "אי.טי.אס."). 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 אי.טי.אס. בתנאי ההלוואה, ולאחר אי עמידה בתנאי מספר הסכמי פשרה שנחתמו עם אי.טי.אס., פתחה החברה תיק הוצאה לפועל כספי כנגד אי.טי.אס. והערבים על סכום החוב הכספי לחברה. עד כה לא הניבו פעולות הגביה תוצאות משמעותיות. במקביל לכך החברה המשיכה עם הליכי מימוש הנכס המשועבד, בחודש מרץ 2017 קבע בית המשפט על פינויים של המתגוררים בנכס לא לפני 1 באוגוסט 2017. הליך הפינוי הושלם ביום 25 באוקטובר 2017. כונס הנכסים שמונה מטעם החברה יפעל לבצע את הפעולות הנדרשות לצורך מכירתו בפיקוח בית המשפט ולשכת ההוצאה לפועל.

בהערכת שווי שבוצעה על ידי מעריך שווי חיצוני, נקבע כי שווי זכויות הבעלות בנכס הנדון בניכוי עלויות מימוש ליום 31 בדצמבר 2017 הינו כ- 3.8 מיליון ש"ח.

לאור האמור לעיל ובהתאם להערכת הנהלת החברה ויועציה המשפטיים, בוצעה הפרשה להעמדת יתרת החוב על סך 4 מיליון ש"ח (סכום זהה לסכום בו נמדד החוב נכון ליום 31 בדצמבר 2016). לימים 31 בדצמבר 2017 ו- 2016 סך ההפרשה כאמור הינו 2,415 אלפי ש"ח ו- 2,338 אלפי ש"ח בהתאמה.

לאור האמור לעיל, נכון ליום 31 בדצמבר 2017, הערכתה העדכנית של הנהלת החברה הינה שהנכס צפוי להיות ממומש במהלך השנה הקרובה ולפיכך סיווגה החברה את יתרת ההלוואה האמורה במסגרת הנכסים השוטפים.

ליום 31 בדצמבר 2017 הוצגה ההלוואה בנכסים השוטפים (ליום 31 בדצמבר 2016 הוצגה הלוואה בנכסים שאינם שוטפים).

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2017
באלפי ש"ח

ביאור 7 - אופציה למניות לפי שווי הוגן

אופציה לרכישת 557,044 מניות ליבנטל, הנמדדת בשווי הוגן דרך רווח או הפסד. 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 בליבנטל). 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 2017 הינו בסך כ-616 אלפי ש"ח (אשתקד 522 אלפי ש"ח).

לזכות חברת ש.י.ש עומדים 20% מהזכויות ו/או ההטבות שיצמחו לחברה מאופציה שקיבלה החברה, כמפורט לעיל. ליום 31 בדצמבר 2017 שווי ההוגן של האופציות העומדות לזכותה של חברת ש.י.ש מוערכות בכ- 123 אלפי ש"ח.

ביאור 8 - השקעות בחברות מוחזקות

א. השקעה בחברות פורטפוליו:

מדינת התאגדות	שיעור החזקה		יתרת השקעה בחברה	
	ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר	
	2016	2017	2016	2017
	%	%		
CD'X (1)	ארה"ב	8.69	9.73	5,668
קארדיאקסנס בע"מ (2)	ישראל	7.64	-	3,148
Juventas (3)	ארה"ב	0.65	0.65	544
			1,918	
			5,105	9,360

כאמור בביאור 1.א, החברה בחרה, במועד ההכרה לראשונה בחברות הפורטפוליו, למדוד אותן בשווי הוגן דרך רווח או הפסד והיא בוחנת את השקעותיה בחברות הפורטפוליו באופן סדיר בהתאם לשווין ההוגן. כאמור באותו ביאור, לאחר בחינה מעמיקה שביצעה הנהלת החברה לגבי עמידת החברה בפרמטרים מסוימים המפורטים במסגרת IFRS 10, הגיעה הנהלת החברה למסקנה שנכון ליום 31 בדצמבר 2017, החברה הינה "ישות השקעה" כמשמעותו של מונח זה במסגרת IFRS 10 ומשכך היא גם "קרן הון סיכון" כמשמעותו של מונח זה ב- IAS 28. בהתאם לכך, נכון ליום 31 בדצמבר 2017, מודדת החברה את השקעותיה בכל חברות הפורטפוליו בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2017
באלפי ש"ח

ביאור 8 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

א. השקעה בחברות פורטפוליו (המשך):

להלן פרטים לגבי חברות הפורטפוליו:

1. CD'X.
א. CD'X עוסקת בפיתוח מוצרים דיאגנוסטיים לסרטן. ביום 2 במרץ 2015 החברה התקשרה בהסכם השקעה מפורט ומחייב עם CD'X (להלן: "הסכם ההשקעה").

להלן עיקרי הסכם 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.

ב. במהלך הרבעון השני של שנת 2016 התקשרה CD'X בהסכם השקעה עתידי - Simple Agreement for Future Equity (SAFE) עם משקיע חיצוני לפיו ירכוש המשקיע מניות בכורה מסדרה B 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 חברה שווה או נמוך יותר, 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.

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-689 אלפי דולר.

המניות, עבור סבב גיוס זה, הונפקו למשקיעים ביום 27 בנובמבר 2017. החברה לא השתתפה בסבב גיוס זה.

לאחר הנפקת המניות, שיעור החזקות החברה ב-CD'X עומד על כ-8.69% מהונה המונפק והנפרע של CD'X ועל כ-7.85% בדילול מלא.

תנאי מניות הבכורה מסדרה B זהים למניות הבכורה מסדרה A.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2017
באלפי ש"ח

ביאור 8 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

א. השקעה בחברות פורטפוליו (המשך):

להלן פרטים לגבי חברות הפורטפוליו (המשך):

1. CD'X (המשך)

ג. במהלך הרבעון הרביעי לשנת 2017 התקשרה CD'X בהסכם עם Genomic Health, Inc (להלן – "GHI") להענקת רישיון בינלאומי בלעדי וגלובלי (בכפוף למספר חריגים) לפיתוח ולמסחר בדיקות לאבחון מוקדם של סרטן הערמונית, אשר מבוססות על רינגנטים וטכנולוגיית IsoPSA של CD'X ("להלן הסכם הרישיון").

GHI הינה חברה ציבורית אמריקאית שמניותיה נסחרות בנאסד"ק ואשר עוסקת בדיאגנוסטיקה מולקולרית שמסייעת לטיפול אופטימלי במחלת הסרטן.

במסגרת הסכם הרישיון, תהיה זכאית CD'X בין היתר לתמורות כדלקמן:

- תשלום מידי בסך של 2 מיליון דולר ארה"ב שניתן כאגרת חוב המירה למניות בכורה של CD'X לפי השווי שייקבע בסיבוב ההשקעה הבא או הנוכחי ב-CD'X;
- תשלום עתידי מותנה בסך של 5 מיליון דולר ארה"ב וכן השקעה של 3 מיליון דולר ארה"ב בדרך של אגרות חוב המירות לאחר קבלת תוצאות חיוביות ממחקר המשך רב מוקדי, אשר צפוי להסתיים במהלך המחצית הראשונה של שנת 2018.
- תשלומים עתידיים נוספים מותנים אשר יבוצעו בכפוף להשגת אבני דרך על פני מספר שנים וזאת בנוסף לתמלוגים ממכירות מוצר הבדיקה. תשלומי אבני הדרך מתבססים בעיקרם על קבלת שיפוי ביטוחי בארה"ב, השגת יעדי מכירות מסוימים וקבלת זכויות רישיון נוספות.
- תמלוגים מהיקף ההכנסות (נטו) מוצר הבדיקה שפותח על ידי GHI בהתבסס על טכנולוגיית CD'X.

עיקר הכנסות ותמלוגים אלו, במידה ויתקבלו, יאפשרו ל-CD'X לבצע פעילויות מחקר ופיתוח נוספות על בסיס הפלטפורמה הטכנולוגית הנוכחית שלה.

למועד זה אין ודאות לגבי התקיימותן של אלו מאבני הדרך הנזכרות לעיל ו/או לגבי קבלת תמלוגים ממכירות מוצר הבדיקה ו/או לגבי תוצאות מחקר ההמשך.

ד. לשם מדידת השווי ההוגן של ההשקעה ב-CD'X התבססה החברה על הערכת שווי חיצונית אשר העריכה את חלקה של החברה בשווי CD'X.

השווי ההוגן האמור נקבע בהתאם להערכת שווי שהתבצעה על ידי מערכי שווי חיצוניים בלתי תלויים שהינם מומחים בהערכות שווי של חברות והינם בעלי הידע והניסיון הנדרשים. הערכת השווי התבססה על חישוב שווי אחזקות החברה באמצעות משוואת התמורה אשר לוקחת את מספר המניות הבכורה שמחזיקה החברה ומכפילה אותן במחיר מניה המשתמע מהגיוס האחרון שבוצע.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2017
באלפי ש"ח

ביאור 8 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

א. השקעה בחברות פורטפוליו (המשך):

להלן פרטים לגבי חברות הפורטפוליו (המשך):

2. קארדיאקסנס בע"מ

א. קארדיאקסנס הינה חברה פרטית המאוגדת בישראל, אשר נמצאת בשלבי פיתוח של מכשיר לביש דמוי שעון בעל טכנולוגיה חדשנית לסריקה מתמשכת אשר ככל שיושלם פיתוחו ישמש למדידה רציפה של הפרעות בקצב הלב בטכנולוגיה חדשנית לזיהוי מוקדם של דום לב ולמדידה של לחץ דם רציפה ללא צורך בשרוול מתנפח ו/או אביזר פולשני אחר.

למיטב ידיעת החברה, הוגשו מספר בקשות לאישור פטנטים לטכנולוגיה של קארדיאקסנס. ביום 23.3.2017 אישר דירקטוריון החברה להתקשר במזכר הבנות לא מחייב בין החברה לבין קארדיאקסנס.

ביום 4.6.2017, לאחר אישור מוקדם של ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, התקשרה החברה בהסכם השקעה מחייב עם קארדיאקסנס (להלן - "הסכם ההשקעה") במסגרתו השקיעה סך של 0.5 מיליון דולר ארה"ב במסגרת סיבוב השקעה של כ-1 מיליון דולר ארה"ב כנגד הקצאת מניות המהוות כ-7% מהונה המונפק והנפרע בדילול מלא של קארדיאקסנס.

במסגרת סבב ההשקעה השתתפו גם שני גופים קשורים ליו"ר דירקטוריון החברה ("המשקיע הנוסף") בסכום השקעה של 50 אלפי דולר ארה"ב בתנאים שאינם שונים מאלה שסוכמו עם החברה בשם לב לחלקו היחסי בהשקעה.

הסכמות נוספות בהסכם ההשקעה:

כל עוד החברה והמשקיע הנוסף מחזיקים למעלה מ-7% בהון מניות קארדיאקסנס, תהיה לחברה זכות למנות דירקטור אחד לדירקטוריון קארדיאקסנס. לחברה ניתנה אופציה לרכוש מניות נוספות של קארדיאקסנס בסכום כולל השווה לסכום ההשקעה הנוכחי שהשקיעה בקארדיאקסנס וזאת במחיר למניה המשקף 10% הנחה על המחיר שייקבע בסיבוב ההשקעה במועד מימוש האופציה. ככל ומימוש האופציה יבוצע שלא במסגרת סיבוב השקעה, אזי נקבע מחיר למניה לפי שווי חברה לקארדיאקסנס גבוה יותר כמפורט בהסכם ההשקעה. האופציה ניתנה לתקופה של שנתיים או עד לביצוע תשקיף הצעה לציבור של קארדיאקסנס או עד לקרות אירוע אקזיט כהגדרתו בהסכם ההשקעה, לפי המוקדם. הסכם ההשקעה כולל מצגים ושיפויים כמקובל בסוג הסכמים זה.

ביום 1.10.2017 החברה השקיעה סך של 70 אלפי דולר ארה"ב נוספים במסגרת סבב השקעה פנימי.

ב. ביום 2 לנובמבר 2017 השלימה קארדיאקסנס גיוס ממשקיע חיצוני בסך של 1 מיליון דולר ארה"ב לפי שווי של 12 מיליון דולר לפני הכסף (הגבוה ב-2 מיליון דולר מהשווי שבו השתתפה החברה במהלך הגיוס האחרון מחודש אוקטובר 2017 וב-6 מיליון דולר, מהשווי שלפיו השתתפה במהלך יוני השנה). החברה מתעתדת להשקיע כ-70 אלפי דולר בסבב הגיוס הנוכחי. כספי הגיוס מיועדים לשמש את קארדיאקסנס לניסויים קליניים, רגולציה, הרחבת הקניין הרוחני והמשך הפיתוח.

לאחר השלמת סבב הגיוס האמור ולפני השתתפות החברה בסבב הגיוס הנוכחי, מחזיקה החברה כ-7.64% מהונה המונפק והנפרע של קארדיאקסנס (כ-6.57% מדילול מלא).

ג. לשם מדידת השווי ההוגן של ההשקעה בקארדיאקסנס (מניות ואופציה) התבססה החברה על הערכת שווי חיצונית אשר העריכה את חלקה של החברה בשווי קארדיאקסנס. השווי ההוגן נקבע בהתאם להערכת שווי שהתבצעה על ידי מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים שהינם מומחים בהערכות שווי של חברות והינם בעלי הידע והניסיון הנדרשים. הערכת השווי התבססה על חישוב שווי אחזקות החברה באמצעות התמורה אשר לוקחת את מספר המניות שמחזיקה החברה ומכפילה אותן במחיר מניה המשתמע מהגיוס האחרון שבוצע וכן אומדת בהתאם גם את שווייה ההוגן של האופציה שבידי החברה.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2017
באלפי ש"ח

ביאור 8 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

א. השקעה בחברות פורטפוליו (המשך):

להלן פרטים לגבי חברות הפורטפוליו (המשך):

3. Juventus

Juventus הנה חברה שבסיסה בקליבלנד, אוהיו, העוסקת בתחום מדעי החיים ונמצאת בשלבים קליניים מתקדמים (Phase IIB) לפיתוח פלטפורמה למיפוי גנטי באמצעות נשאים לא ויראליים לחידוש רקמות לרפואה הרגנרטיבית במגוון רחב של מחלות. ביום 5 בספטמבר 2016 (לאחר שהתקבל אישור דירקטוריון החברה) התקשרה החברה בהסכם השקעה מחייב עם Juventus לפיו החברה השקיעה סך של 500,000 דולר ארה"ב ב-Juventus, כחלק מסך סיבוב השקעה של כ- 10,000,000 דולר ארה"ב, כנגד הקצאת מניות בכורה שיהוו כ- 0.65% מהונה המפונק והנפרע של Juventus בדילול מלא.

בחודש ספטמבר 2017 העבירה החברה הלוואה דולרית המירה למניות חברת Juventus ע"ס כ-8 אלפי דולר. ההלוואה לשנתיים בריבית של 10% לשנה אשר ניתנת להמרה בסיבוב גיוס הבא בהנחה של 20% או לפי 2\$ למניה ללא סיבוב השקעה נוסף.

להערכת הנהלת החברה, בעקבות תוצאות ניסוי מסוים שביצעה Juventus (ראה ביאור 18.ב), חלה ירידה מהותית בשווייה ההוגן של ההשקעה ב-Juventus ממועד רכישתה ועד ליום 31 בדצמבר 2017 בגובה 1,401 אלפי ש"ח אשר נזקפה לרווח והפסד. השווי ההוגן של ההשקעה ב-Juventus נקבע בהתאם להערכת שווי שהתבצעה על ידי מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים שהינם מומחים בהערכות שווי של חברות והינם בעלי הידע והניסיון הנדרשים. הערכת השווי התבססה באמצעות שימוש במודל DCF תרחישי, הכוללים מצבי טבע שונים, לרבות דחייה בהשגת יעדי הכנסות וכולל תסריט של סגירת הפעילות, תוך שימוש בשיעור היוון של 50%.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2017
באלפי ש"ח

ביאור 8 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

ב. השקעה אחרת – השקעה בחיות טוביאל פיתוח והשקעות בע"מ

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

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

במהלך חודש מאי 2015 חיות-טוביאל, 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-טוביאל.

בשנת 2015 העבירה חיות-טוביאל לחברה סך של כ-5,343 אלפי ש"ח על חשבון החזר הלוואות. ובמהלך שנת 2017 העבירה חיות-טוביאל לחברה סך של כ-321 (שנת 2016 - 2,109 אלפי ש"ח), כאשר סך של כ-319 אלפי ש"ח (שנת 2016 - 1,962 אלפי ש"ח) בגין דיבידנדים שחולקו וסך של כ-2 אלפי ש"ח (שנת 2016 - 169 אלפי ש"ח) כהחזר יתרת הלוואות. להערכת הנהלת החברה, נכון ליום 31 בדצמבר 2017, יתרת ההשקעה בחיות טוביאל אינה שונה מהותית משוויה ההוגן.

לגבי תביעה שהוגשה כנגד חיות טוביאל ראה ביאור 11.

ביאור 9 - ספקים ונותני שירותים

היתרה בדוחות על המצב הכספי כוללת הפרשה לשכר דירקטורים בסך 45 אלפי ש"ח ו-142 אלפי ש"ח לימים 31 בדצמבר 2017 ו-2016, בהתאמה וכן הפרשה לחוב לי"ר הדירקטוריון בגין דמי ניהול בסך 256 אלפי ש"ח ו-230 אלפי ש"ח לימים 31 בדצמבר 2017 ו-2016, בהתאמה.

ביאור 10 - זכאים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר		
2016	2017	
11	123	בעלי עניין
696	85	מוסדות
10	13	אחרים
717	221	

ביאור 11 - התחייבויות תלויות

במהלך שנת 2017 הוגשה תביעה על ידי דיירי הבית המשותף מרחוב יוני נתניהו 16 בגבעת שמואל כנגד חיות טוביאל וכנגד חיות טוביאל קרדוב בע"מ וכן כנגד הדירקטורים של שתי החברות האמורות. במסגרת התביעה נתבע סעד עשה המחייב את הנתבעים להשלים את רישום הבית המשותף שנמכר לתובעים לפני כ-16 שנים וסעד של פיצול סעדים.

בהתאם להערכת הנהלת החברה המסתמכת על הערכת יועציה המשפטיים, יותר סביר מאשר לא שחיות טוביאל ו/או החברה לא תידרשנה לשאת בעלות בגין התביעה האמורה ובהתאם לא בוצע הפרשה בגין התביעה בספרי החברה. הצדדים מנהלים מ"מ מתקדם לפשרה וטרם הוגש כתב הגנה.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2017
באלפי ש"ח

ביאור 12 - הון עצמי

מספר המניות		א. הרכב הון המניות
		הרכב ליום 31 בדצמבר 2017:
מונפק ונפרע	רשום	
58,283,860*	130,000,000	מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ע.ג. כ"א
מספר המניות		הרכב ליום 31 בדצמבר 2016:
מונפק ונפרע	רשום	
53,285,360*	120,000,000	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 (להלן – "הבורסה").
- ג. באשר לאופציות שהונפקו לדירקטורים ולמנכ"ל ראה ביאור 16.
- ד. ביום 30 באוגוסט 2017 החליט דירקטוריון החברה לאשר הקצאה פרטית של 750,000 כתבי אופציה בלתי סחירים ובלתי עבירים, הניתנים למימוש ל-750,000 מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ע.ג. כ"א של החברה, ללא תמורה, לארבעה ניצעים שיכהנו כחברי ועדה מייעצת וכן לנותן שירותים נוסף – חברה עימה התקשרה החברה בהסכם קשרי משקיעים, אשר אינם צד קשור לחברה, בהתאם לתנאים המפורטים להלן (להלן – "ההקצאה").
- ההקצאה בהתאם ובכפוף לתנאי לתוכנית האופציות של החברה משנת 2010 (להלן – "תוכנית האופציות").
- מחיר המימוש
מחיר המימוש בגין כל כתב אופציה שתוקצנה לניצעים הינו 0.5 ש"ח למניית מימוש.
- תקופת המימוש
כתבי האופציה לניצעים יפקעו בתום 7 שנים ממועד הקצאתם. בכפוף לתנאי תוכנית האופציות ולהסכמי האופציות שיחתמו עם הניצעים, כתבי האופציות יהיו ניתנים למימוש ממועד הבשלתם ועד למועד פקיעתם. מבלי לגרוע מהאמור לעיל:
- א. במועד סיום התקשרות עם מי מהניצעים, יפקעו כתבי האופציה לניצע הרלוונטי שטרם הבשילו, והיתרה (אלו שכן הבשילו) יעמדו בתוקף למימוש למשך שנים עשר חודשים מיום סיום ההתקשרות (או עד חלוף 7 השנים ממועד הקצאת כתבי האופציות כאמור לעיל – לפי המועד המוקדם מבניהם), ובחלוף אותה תקופה, אלו מהם שלא מומשו יפקעו.
- ב. אם סיום ההתקשרות הינו כתוצאה ממוות או אובדן כושר עבודה של מי מהניצעים שאינו חברה, כתבי האופציה לניצע הרלוונטי יפקעו בחלוף שנים עשר חודשים מיום ההתקשרות.
- תקופת הבשלה
זכותו של מי מהניצעים לממש את כתבי האופציה שהוענקו לו תתגבש במשך שלוש שנים החל ממועד אישור ההקצאה על ידי הדירקטוריון (להלן – "מועד ההתחלה"), על בסיס רבעוני, כך שכל שלושה חודשים וכל עוד הניצע מעניק שירותים לחברה יבשילו 8.33% מכתבי האופציה שהוענקו לניצע הרלוונטי (דהיינו, 12,500 אופציות).
- התאמות
מספר המניות הניתנות למימוש, מחירי המימוש ותנאי כתבי האופציה כפופים להתאמות שנקבעו בהסכם.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2017
באלפי ש"ח

ביאור 12 - הון עצמי (המשך)

מניות המימוש

כתבי האופציה לא ירשמו למסחר בבורסה. הקצאת האופציות כפופה לקבלת אישור הבורסה לרישום למסחר של מניות המימוש. המניות שתנבענה ממימוש כתבי האופציה תהיינה זהות ושוות בזכויותיהן, לכל דבר ועניין, לזכויות המוקנות למחזיק במניות רגילות של החברה.

ביום 15 בספטמבר 2017 קיבלה החברה אישור מהבורסה לרישום למסחר של מניות המימוש.

הערך הכלכלי התיאורטי של האופציות האמורות במועד ההענקה, מחושב על פי נוסחת בלאק ושולס, מגיע לסך של כ-150 אלפי ש"ח. שווי זה מבוסס על ההנחות הבאות: סטיית תקן צפויה בשיעור של 81.78%, ריבית חסרת סיכון בשיעור של 0.46% ואורך חיים צפוי עד למועד המימוש של 7 שנים. מידת התנודתיות מבוססת על התנודתיות ההיסטורית של מניית החברה לתקופות המקבילות לאורך החיים הצפוי של האופציה עד למועד המימוש.

ה. במהלך אוגוסט 2017 השלימה החברה גיוס הון במסגרת הנפיקה החברה למשקיעים 4,806,500 מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ערך נקוב ועוד 2,403,250 כתבי אופציה (סדרה 1) הניתנים למימוש (כל אחד) למניה, במחיר מימוש של 0.42 ש"ח לכל כתב אופציה (כפוף להתאמות), עד ליום 1 באפריל 2018 (כולל) (להלן – "כתבי האופציה"). גיוס ההון נעשה במכרז והכל בתנאים המפורטים בדו"ח הצעת המדף ובתשקיף המדף. ההנפקה נעשתה בתמורה לסך של 1,826 אלפי ש"ח. עלויות ההנפקה בסך 232 אלפי ש"ח (לא כולל ערך כלכלי של כתבי אופציה שהוקצו למפצים – ראה להלן) נזקפו להון. במסגרת ההנפקה השתתפו גם בעל השליטה וי"ר דירקטוריון החברה.

ו. בחודש יוני 2017 ביצע החברה הקצאה פרטית של 103,065 כתבי אופציה (סדרה 1) רשומים למסחר בבורסה (להלן – "כתבי אופציה") הניתנים למימוש ל-103,065 מניות רגילות של החברה בנות 0.1 ש"ח ע.ג. כ"א של החברה, בכפוף להתאמות ולהגנות על מחזיקים כמפורט בדוח הצעת המדף. כתבי האופציה ניתנים למימוש למניות רגילות החברה החל מיום רישומם למסחר ועד ליום 30.3.2018 כנגד תשלום במזומן של מחיר המימוש בסך של 0.42 ש"ח (לא צמוד) לכל כתב אופציה. לאחר המועד האמור כתבי האופציה יפקעו. כתבי האופציה מוענקים לניצעים כחלק מהתמורה לשירותיהם כמפצים במסגרת ההנפקה לפי דו"ח הצעת המדף האמורה בסעיף ה' לעיל. כתבי האופציה הוקצו לניצעים ביום 2 ביולי 2017 לאחר אישור לרישומן ע"י הבורסה.

הערך הכלכלי התיאורטי של האופציות האמורות במועד ההענקה, מחושב על פי נוסחת בלאק ושולס, מגיע לסך של כ-9 אלפי ש"ח. שווי זה מבוסס על ההנחות הבאות: סטיית תקן צפויה בשיעור של 95%, ריבית חסרת סיכון בשיעור של 0% ואורך חיים צפוי עד למועד המימוש של 0.75 שנים. מידת התנודתיות מבוססת על התנודתיות ההיסטורית של מניית החברה לתקופות המקבילות לאורך החיים הצפוי של האופציה עד למועד המימוש. סכום זה טופל כעלות גיוס הון במסגרת דוח הצעת המדף האמור.

ז. במהלך חודש בדצמבר 2017 הומרו 192,000 כתבי אופציות של נושא משרה ובעלי שליטה בחברה למניות החברה. התמורה ממימוש שקיבלה החברה בסך כ-80.6 אלפי ש"ח.

ח. באשר לאופציות שהוקצו לבעלי עניין וצדדים קשורים ראה ביאור 16.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2017
באלפי ש"ח

התנועה במספר האופציות למניות שהוענקו לעובדים ונותני שירותים אחרים והממוצעים המשוקללים של מחירי המימוש שלהן, הינם כדלקמן:

2016		2017		
ממוצע משוקלל של מחיר המימוש ש"ח	מספר האופציות	ממוצע משוקלל של מחיר המימוש ש"ח	מספר האופציות	
0.95	3,015,727	0.95	3,015,727	קיימות במחזור לתחילת השנה
-	-	0.49	909,915	הוענקו
-	-	-	-	חולטו
-	-	-	-	פקעו
-	-	0.42	(25,000)	מומשו
0.95	3,015,727	0.85	3,900,642	קיימות במחזור לתום שנה
0.87	1,843,734	0.79	3,314,646	ניתנות למימוש בתום השנה

נכון ליום 31 בדצמבר 2017, לגבי האופציות הקיימות במחזור שהוענקו לעובדים ונותני שירותים אחרים, עמד הממוצע המשוקלל של יתרת אורך החיים החוזי על 5.73 שנים (31 בדצמבר 2016 - 5.63 שנים) ומחירי המימוש נעו בין 0.42 ש"ח ל- 1.08 ש"ח (31 בדצמבר 2016 – בין 0.5 ש"ח ל- 1.08 ש"ח).

ביאור 13 - פירוטים נוספים לסעיפי דוח רווח והפסד

א. הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2015	2016	2017	
576	519	711	שירותים מקצועיים
214	200	55	שכר דירקטורים
422	340	355	משפטיות
1,274	744	530	דמי ניהול ונלוות ליר"ר *
791	531	577	שכר עבודה ונלוות למנכ"ל **
-	-	48	נלוות לחברי הועדה המייעצת ***
63	138	92	מסים ואגרות
80	90	128	שכירות ואחזקה
42	35	35	ביטוח נושאי משרה ודירקטורים
66	87	151	אחרות
3,528	2,684	2,682	

* בשנת 2017 כולל הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות בסך 296 אלפי ש"ח (אשתקד 518 אלפי ש"ח).

** בשנת 2017 כולל הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות בסך 195 אלפי ש"ח (אשתקד 260 אלפי ש"ח).

*** בשנת 2017 כולל הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות בסך 48 אלפי ש"ח.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2017
באלפי ש"ח

ביאור 13 - פירוטים נוספים לסעיפי דוח רווח והפסד

ב. הכנסות (הוצאות) מימון, נטו

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2015	2016	2017	הכנסות
2,029	292	13	ריבית מהלוואות לצדדים קשורים
454	947	219	ריבית מהלוואות שניתנו לאחרים
151	39	94	שערוך אופציה שניתנה
-	5	3	ריבית ממוסדות
2,634	1,283	329	הכנסות מימון שנזקפו לרווח והפסד
			הוצאות
(1,280)	(2,947)	(19)	שערוך נכסים פיננסיים (למעט השקעות בחברות פורטפוליו) ואופציה למניות
(406)	(237)	(20)	ריבית והפרשי שער בגין הלוואות מבעלי עניין
(228)	(82)	-	ריבית למוסדות
(259)	(76)	(124)	ריבית בגין הלוואות מאחרים
(2,173)	(3,342)	(163)	הוצאות מימון שנזקפו לרווח והפסד
461	(2,059)	166	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו שנזקפו לרווח והפסד

ג. הכנסות (הוצאות) אחרות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2015	2016	2017	הכנסות אחרות:
-	12	33	קיטון הפרשה לירידת ערך הלוואות
-	-	1,110	רווח מדילול בעקבות הנפקות בחברות כלולות
-	2,012	-	קיטון בהפרשה לירידת ערך חוב חייבים שונים
-	2,024	1,143	
			הוצאות אחרות:
(315)	-	-	גידול בהפרשה לירידת ערך הלוואות
(151)	(38)	-	הפרשה לתשלום למס ערך מוסף
(1,722)	(385)	-	ירידת ערך השקעה בחברה כלולה מוחזקת למכירה
(2,088)	-	-	גידול בהפרשה לירידת ערך חוב חייבים שונים
(4,276)	(423)	-	

ביאור 14 - רווח (הפסד) למניה

רווח (הפסד) בסיסי למניה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2015	2016	2017	
(9,506)	(3,481)	(499)	רווח (הפסד) המיוחס לבעלי מניות החברה (באלפי ש"ח)
51,417	51,417	58,284	כמות המניות שנקלחה בחשבון לחישוב ההפסד הבסיסי המדולל למניה
(0.18)	(0.07)	(0.01)	רווח (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 2017
באלפי ש"ח

ביאור 15 - מסים על הכנסה

א. חוקי המס החלים על החברה

שיעור המס ושינוי בשיעורי המס החלים על החברה:

שיעור מס החברות החל על החברה בשנת 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%.

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 2017 לחברה הפסדים לצרכי מס המועברים לשנים הבאות בסך כ-8,004 אלפי ש"ח והפסדי הון בסך כ-25,131 אלפי ש"ח.

ג. שומות מס סופיות -
 לחברה שומות מס הנחשבות לסופיות עד וכולל שנת המס 2013.

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 המתאימה) להוצאות המסים המופיעות בדוח רווח והפסד.

ביאור 16 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

א. הטבות לאנשי מפתח ניהוליים של החברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2015	2016	2017	
1,274	744	530	דמי ניהול ליו"ר החברה *
791	531	577	שכר ונלוות למנכ"ל החברה **
-	-	48	נלוות לחברי ועדה מייעצת ***
214	200	55	שכר ונלוות לדירקטורים
42	35	35	ביטוח נושאי משרה ודירקטורים
2,321	1,510	1,245	

* בשנת 2017 כולל הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות בסך 296 אלפי ש"ח (אשתקד 518 אלפי ש"ח).

** בשנת 2017 כולל הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות בסך 195 אלפי ש"ח (אשתקד 260 אלפי ש"ח).

*** בשנת 2017 כולל הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות בסך 48 אלפי ש"ח.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2017
באלפי ש"ח

ביאור 16 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ב. עסקאות עם בעלי שליטה ובעלי עניין

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2015	2016	2017	
80	90	128	דמי שכירות
1,274	744	530	דמי ניהול ונלוות לבעל עניין
2,029	292	13	הכנסות מימון מהלוואות לצדדים קשורים
(406)	(237)	-	הוצאות מימון בגין הלוואות מבעלי עניין
153	-	-	הכנסות דמי ניהול

ג. יתרות עם צדדים קשורים ובעלי עניין

ליום 31 בדצמבר		
2016	2017	
594	218	השקעה אחרת- חיות טוביאס (ביאור 8.ב).
(2,923)	-	בעל שליטה *
(11)	(123)	בעלי עניין- בזכאים ויתרות זכות

באשר ליתרות עם צדדים קשורים במסגרת סעיף "ספקים ונותני שירותים"- ראה ביאור 9.

* 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. במהלך שנת 2017 פרעה החברה את מלוא יתרת ההלוואה בסכום כולל של כ-2,859 אלפי ש"ח (כ-777 אלפי דולר ארה"ב).

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2017
באלפי ש"ח

ביאור 16 - 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 1.16) 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 תוענקנה 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 1.16.

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.

ה. במהלך חודש בדצמבר 2017 הומרו 192,000 כתבי אופציות של נושא משרה ובעלי שליטה בחברה למניות החברה. כאמור בביאור 1.12.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2017
באלפי ש"ח

ביאור 16 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

1. 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 הדרוש 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.
2. ביום 16 בפברואר 2015 אישרה האספה המיוחדת את הנושאים הבאים:
 1. אישור עדכון מדיניות התגמול של החברה. ראה ביאור 1.16.
 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 1.16.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, שהוענקו בשנת 2011 למנכ"ל החברה, בשנה, באופן שהאופציות תהיינה ניתנות למימוש עד ליום 30 בנובמבר 2017. הארכת תקופת המימוש הביאה לזקיפת הוצאה ברווח והפסד בגובה שווי ההטבה בסך של כ-33 אלפי ש"ח.
- ביום 30 באוגוסט 2017 החליט דירקטוריון החברה לאשר עסקה חריגה נוספת של החברה עם תנאי כהונה והעסקה של מנכ"ל החברה. הוחלט על הארכת תקופת המימוש של כתבי אופציה, שהוענקו בשנת 2011 למנכ"ל החברה, ב-13 חודשים, באופן שהאופציות תהיינה ניתנות למימוש עד ליום 31 בדצמבר 2018. הארכת תקופת המימוש הביאה לזקיפת הוצאה ברווח והפסד בגובה שווי ההטבה בסך של כ-47 אלפי ש"ח.
- ח. 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.
- ט. בקשר לחידוש ביטוח אחריותם של נושאי המשרה בחברה ראה ביאור 1.18 ג.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2017
באלפי ש"ח

ביאור 17 - 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	
2016	2017
6,561	5,101
4	28
12,292	4,939
18,857	10,068

נכסים פיננסיים בעלות מופחתת

מזומנים ושווי מזומנים

פקדונות

הלוואות וחייבים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2016	2017
522	616
-	9,360
522	9,976

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד

אופציות למניות

השקעות בחברות פורטפוליו

ליום 31 בדצמבר	
2016	2017
(618)	(668)
(2,923)	-
(717)	(221)
(3,189)	-
(7,447)	(889)

התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת

ספקים ונותני שירותים

בעל שליטה

זכאים ויתרות זכות

הלוואות מאחרים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2016	2017

(104)	(123)
-------	-------

התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד

התחייבויות בגין אופציות למניות

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2017
באלפי ש"ח

ביאור 17 - מכשירים פיננסיים (המשך)

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.

להלן מידע בדבר סיכונים הקשורים למכשירים פיננסיים:

(1) סיכון מטבע

תנודות בשיערי החליפין של הדולר - הקבוצה עשויה להיות חשופה לתנודות בשיערי 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		
2016	2017	
(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		
2016	2017	
116	28	נכסים
3,741	-	מזומנים ושווי מזומנים
3,857	28	הלוואה שניתנה לזמן קצר

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

ליום 31 בדצמבר		
2016	2017	
(2,923)	-	התחייבות
		הלוואה מבעל שליטה

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2017
באלפי ש"ח

ביאור 17 - 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		
2016	2017	
		נכסים
3,185	-	נכסים שאינם שוטפים
3,185	-	
		התחייבויות
(3,885)	(85)	התחייבויות שוטפות
(3,885)	(85)	
(700)	(85)	

(4) סיכון אשראי

סיכון אשראי מתייחס לסיכון שהצד שכנגד לא יעמוד בהתחייבויותיו ויגרום הפסד לקבוצה. המזומנים ושווי מזומנים של הקבוצה והפיקדונות מופקדים במוסדות (לרוב בנקאיים) אשר להערכת הקבוצה הינם בעלי איתנות פיננסית גבוהה.

באשר ליתרת חוב טרקס המוצגת במסגרת חייבים ויתרות חובה – ראה ביאור 5.ב.
 באשר להלוואה לאחרים – ראה ביאור 6.ג.

(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 2017
באלפי ש"ח

ביאור 17 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ד. מטרות ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

להלן מידע בדבר סיכונים הקשורים למכשירים פיננסיים (המשך):

(5) סיכון נזילות (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2017

עד שנה	סה"כ	
668	668	התחייבויות לספקים ונותני שירותים
210	210	זכאים ויתרות זכות
11	11	הלוואות מבעל שליטה ומאחרים
<u>889</u>	<u>889</u>	

ליום 31 בדצמבר 2016

עד שנה	סה"כ	
618	618	התחייבויות לספקים ונותני שירותים
706	706	זכאים ויתרות זכות
6,123	6,123	הלוואות מבעל שליטה ומאחרים
<u>7,447</u>	<u>7,447</u>	

ה. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים

המכשירים הפיננסיים של הקבוצה כוללים בעיקר מזומנים ושווי מזומנים, נכסים פיננסיים בשווי הוגן (לרבות השקעות בחברות פורטפוליו נכון ליום 31 בדצמבר 2017), 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	
2016	2017	2016	2017
6,890	-	6,926	-

הלוואה לליבנטל (ראה ביאור 6.א.)

היתרה בדוחות הכספיים של יתר המכשירים הפיננסיים (ראה גם ב' לעיל) תואמת או קרובה לשווי ההוגן שלהם.

(1) נכסים פיננסיים

שווי 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 2017
באלפי ש"ח

ביאור 17 - מכשירים פיננסיים (המשך)

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

נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן

ליום 31 בדצמבר 2017

רמה 1	רמה 2	רמה 3
-	616	-
-	-	* 9,256

אופציות למניות לפי שווי הוגן
השקעות בחברות פורטפוליו

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן
אופציות למניות לפי שווי הוגן

-	123	-
---	-----	---

נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן

ליום 31 בדצמבר 2016

רמה 1	רמה 2	רמה 3
-	-	** 1,918
-	552	-

ניירות ערך סחירים
אופציות למניות לפי שווי הוגן

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן
אופציות למניות לפי שווי הוגן

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

* באשר לאופן מדידת השווי ההוגן – ראה ביאור 8.א.
כאמור בביאור 1.א. החבר בוחנת באופן סדיר את השקעותיה בחברות הפורטפוליו בהתאם לשווין ההוגן. דיונים לגבי תהליכי הערכת השווי ותוצאותיהן נדונים מעת לעת בהנהלת החברה ובפרט במסגרת דיונים הנוגעים לבחינת ביצועי ההשקעות האמורות.

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

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

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2017
באלפי ש"ח

ביאור 17 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ז. מבחני רגישות בגין שינוי בגורמי שוק

מבחני רגישות בהתאם לשינויים בגורמי השוק הרלוונטיים ליום 31 בדצמבר 2017

(1) מבחן רגישות במדד המחירים לצרכן

רווח (הפסד) מהשינוי		כמוצג בדוח	רווח (הפסד) מהשינוי		
ירידה של 10%	ירידה של 5%		עלייה של 5%	עלייה של 10%	
9	4	(85)	(4)	(9)	זכאים ויתרות זכות

מבחני רגישות בהתאם לשינויים בגורמי השוק הרלוונטיים ליום 31 בדצמבר 2016

(1) מבחן רגישות במדד המחירים לצרכן

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

(2) רגישות לשינויים בשיעורי ריבית הפריים

רווח (הפסד) מהשינוי		כמוצג בדוח	רווח (הפסד) מהשינוי		
ירידה של 10%	ירידה של 5%		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	

(3) רגישות לשינויים בשיעורי הלייבור

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

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2017
באלפי ש"ח

ביאור 17 - 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.

ביאור 18 - אירועים לאחר תאריך המאזן

א. ביום 7 במרץ 2018 אישר דירקטוריון החברה להתקשר בהסכם השקעה מחייב בין החברה לבין RMDY HEALTH INC ("RMDY") במסגרתו צפויה להשקיע החברה במסגרת סבב השקעה עם משקיעים נוספים סך של עד 1 מיליון דולר ארה"ב כנגד הקצאת מניות בכורה שיהוו כ- 6.45% מהונה המונפק והנפרע בדילול מלא של RMDY לפי שווי של 7.25 מיליון דולר ארה"ב לפני הכסף.

במסגרת סבב ההשקעה ישתתף גם גוף הקשור לי"ר דירקטוריון החברה בסכום השקעה של 60 אלפי דולר ארה"ב בתנאים שאינם שונים מאלו שסוכמו עם החברה.

RMDY הינה חברה אמריקאית אשר פועלת בשוק ה-E HEALTH. חברה זו ספקית פתרונות רפואה דיגיטלית המאפשרת לארגונים בתחום הבריאות מעבר מהיר ויעיל לרפואה דיגיטלית בכל הקשור לניהול מרחוק והכוונה של מטופלים כרוניים (Digital Therapeutics).

ב. בהמשך לדיווח החברה מיום 30.8.2017 לפיו חברת JUVENTAS, בה המחזיקה החברה כ-0.65% מהונה המונפק, ערכה ניסוי קליני לסגירת פצעים לרגל סוכרתית. החברה עודכנה כי ביום 18.1.2018 התקבל עדכון לגבי תוצאות ביניים של הניסוי הקליני, מהן עולה כי הניסוי לא עמד ביעדיו העיקריים ולא הוכחה יעילות התרופה.

ג. ביום 3 במרץ, 2018 אישרו ועדת התגמול והדירקטוריון של החברה לחדש את ההתקשרות בפוליסת ביטוח אחריות לדירקטורים, לרבות נושאי משרה בחברה ובחברות בנות וקשורות שלה ולרבות נושאי משרה הנמנים על בעל השליטה וקרוביו, לתקופה מיום 1.2.2018 ועד ליום 31.7.2019. גבול כיסוי האחריות הינו בסך של עד 5 מיליון דולר ארה"ב למקרה ובמצטבר בתקופת הביטוח, כאמור לעיל.

CLEVELAND DIAGNOSTICS, INC.
Financial Statements for the Years Ended
December 31, 2017 and 2016

EDWARD C. HAWKINS & Co., LTD.

CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

1267 WEST 9TH STREET, SUITE 400

CLEVELAND, OHIO 44113-1064

(216) 861-1365

FAX: (216) 861-0714

INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

To the Board of Directors and Shareholders
of Cleveland Diagnostics, Inc.

We were engaged to audit the accompanying financial statements of Cleveland Diagnostics, Inc., as of December 31, 2017 and 2016, which comprise the statements of financial position and the related statements of income and changes in retained earnings, statements of changes in equity, and statements of cash flows for the years then ended, and the related notes to the financial statements, including a summary of significant accounting policies and other explanatory information.

We do not express an opinion on the accompanying financial statements. Because of the significance of the matter described in the Basis for Disclaimer of Opinion section of our report, we were not able to express an audit opinion on these financial statements.

Management's Responsibility for the Financial Statements

Management is responsible for the preparation and fair presentation of these financial statements in accordance with International Financial Reporting Standards. This includes the design, implementation, and maintenance of internal control relevant to the preparation and fair presentation of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

Auditor's Responsibility

Our responsibility is to conduct an audit of these financial statements based on our audit and to issue an auditor's report. However, because of the significance of the matter described in the Basis for Disclaimer of Opinion section of our report, we were not able to express an audit opinion on these financial statements.

We are independent of the Company in accordance with the ethical requirements that are relevant to our audit of the financial statements in accordance with auditing standards generally accepted in the United States of America, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements.

Basis for Disclaimer of Opinion

International Financial Reporting Standards require certain disclosures in the Notes to the financial statements concerning related party transactions, deferred income, arrangements pertaining to conversion of liability to equity, stock options, share capital, and potential contingent assets and liabilities. The Company has determined not to make these disclosures, as some of the disclosures are covered by confidentiality agreements and the Company does not want other information disclosed in the public domain. It is not practicable to quantify the financial effects of the quantitative disclosures that have been omitted.

Disclaimer of Opinion

Because of the significance of the matter described in the Basis for Disclaimer of Opinion paragraph, not enough information has been disclosed to provide a basis for an audit opinion. Accordingly, we do not express an opinion on the financial statements.

Supplementary Information

The supplementary information included in Schedules I, II, and III is presented for purposes of additional analysis and is not a required part of the basic financial statements. The information is the representation of management. We have not audited or reviewed such information and, accordingly, we do not express an opinion, a conclusion, or provide any assurance of it.

March 27, 2018

Edward C. Humphreys & Co Ltd.

CLEVELAND DIAGNOSTICS, INC.**Statement of Financial Position
As of December 31, 2017 and 2016
(See Independent Auditor's Report)****ASSETS**

	<u>Notes</u>	<u>December 31, 2017</u>	<u>December 31, 2016</u>
Current Assets			
Cash	2	\$ 1,481,336	\$ 1,298,742
Trade Receivables	2	12,500	50,000
License Fee Receivable		0	300,000
Other Receivables	2	0	26,431
Inventory	4	0	0
Prepaid Expense	2	<u>46,890</u>	<u>25,340</u>
Total Current Assets		<u>\$ 1,540,726</u>	<u>\$ 1,700,513</u>
Noncurrent Assets			
Other Receivables, Noncurrent	2	31,119	0
Property Owned and Equipment (net)	2	4,006	5,189
Leased Property and Equipment (net)	2, 5	81,744	0
Deferred Tax Asset	2, 6	<u>1,171,779</u>	<u>1,379,156</u>
Total Noncurrent Assets		<u>\$ 1,288,648</u>	<u>\$ 1,384,345</u>
Total Assets		<u><u>\$ 2,829,374</u></u>	<u><u>\$ 3,084,858</u></u>

(See accompanying notes.)

CLEVELAND DIAGNOSTICS, INC.

Statement of Financial Position
As of December 31, 2017 and 2016
(See Independent Auditor's Report)

LIABILITIES AND EQUITY

	<u>Notes</u>	<u>December 31, 2017</u>	<u>December 31, 2016</u>
Current Liabilities			
Trade Payables	2	\$ 8,371	\$ 4,840
Other Payables	2	0	12,073
Payroll Taxes Payable		8,359	3,212
Accrued Interest	8	6,181	0
Settlement Liability	7	0	37,500
Short-Term Loan	8	250,000	0
Advance		0	50,000
Deferred Income – Current	2	0	30,000
Lease Liability – Current	5	<u>16,875</u>	<u>0</u>
Total Current Liabilities		<u>\$ 289,786</u>	<u>\$ 137,625</u>
Deferred Income – Noncurrent	2	0	495,000
Lease Liability – Noncurrent	5	63,280	0
Convertible Note	9	2,000,000	0
Liability per Share Purchase Agreement and SAFE		<u>0</u>	<u>2,289,438</u>
Total Noncurrent Liabilities		<u>\$ 2,063,280</u>	<u>\$ 2,784,438</u>
Total Liabilities		<u>\$ 2,353,066</u>	<u>\$ 2,922,063</u>
Shareholders' Equity			
Series A Preferred Stock		239	239
Series B Preferred Stock		146	0
Common Stock		1,001	1,000
Share Premium		4,751,223	2,459,590
Stock Options Outstanding		152,732	103,819
Retained Earnings		<u>(4,429,033)</u>	<u>(2,401,853)</u>
Total Shareholders' Equity		<u>\$ 476,308</u>	<u>\$ 162,795</u>
Total Shareholders' Equity and Liabilities		<u>\$ 2,829,374</u>	<u>\$ 3,084,858</u>

(See accompanying notes.)

CLEVELAND DIAGNOSTICS, INC.
Statement of Income and Changes in Retained Earnings
For the Years Ended December 31, 2017 and 2016
(See Independent Auditor's Report)

	<u>Notes</u>	<u>December 31, 2017</u>	<u>December 31, 2016</u>
Revenue: Product Sales	2	\$ 12,500	\$ 0
Cost of Sales		<u>(3,180)</u>	<u>(1,266)</u>
Gross Profit		9,320	(1,266)
Royalty Income	2	225,000	30,000
Other Income			
Interest	11	784	1,147
Miscellaneous	13	0	5,718
Research and Development	2	(1,284,764)	(985,276)
Interest Expense	5, 8	(10,227)	(4)
Administrative Expense		(671,003)	(479,438)
Settlement Provision	7	0	(37,500)
Stock Option Expense		(48,913)	(103,819)
Financing Expenses	14	<u>(40,000)</u>	<u>(18,876)</u>
Profit before Tax		(1,819,803)	(1,589,314)
Income Tax Provision Deferred	2, 6	<u>(207,377)</u>	<u>591,045</u>
Profit (Loss), January 1 to December 31		(2,027,180)	(998,269)
Retained Earnings – January 1		<u>(2,401,853)</u>	<u>(1,403,584)</u>
Retained Earnings – December 31		<u>\$ (4,429,033)</u>	<u>\$ (2,401,853)</u>

(See accompanying notes.)

CLEVELAND DIAGNOSTICS, INC.
Statements of Cash Flows
For the Years Ended December 31, 2017 and 2016
(See Independent Auditor's Report)

	<u>Notes</u>	<u>December 31, 2017</u>	<u>December 31, 2016</u>
Cash Flows from Operating Activities			
Cash Received from Customers		\$ 0	\$ 618
Cash Paid to Suppliers and Employees		<u>(1,983,670)</u>	<u>(1,585,929)</u>
Net Cash Provided by (Used in) Operating Activities		<u>\$ (1,983,670)</u>	<u>\$ (1,585,311)</u>
Cash Flows from Investing Activities			
Purchase of Equipment	2	(86,862)	(2,418)
Interest Received	11	<u>784</u>	<u>1,147</u>
Net Cash Provided by (Used in) Investing Activities		<u>\$ (86,078)</u>	<u>\$ (1,271)</u>
Cash Flows from Financing Activities			
Cash Received for Stock Options Exercised		2,342	0
Cash Received for Short-Term Loan	8	250,000	0
Cash Received for Convertible Note	9	2,000,000	0
Cash Received for Financial Liability per Share Purchase Agreement		<u>0</u>	<u>2,289,438</u>
Net Cash Provided by (Used in) Financing Activities		<u>\$ 2,252,342</u>	<u>\$ 2,289,438</u>
Increase in Cash and Cash Equivalents		182,594	702,856
Cash and Cash Equivalents – January 1		<u>\$ 1,298,742</u>	<u>\$ 595,886</u>
Cash and Cash Equivalents – December 31		<u>\$ 1,481,336</u>	<u>\$ 1,298,742</u>

(See accompanying notes.)

CLEVELAND DIAGNOSTICS, INC.
Statements of Cash Flows
For the Years Ended December 31, 2017 and 2016
(See Independent Auditor's Report)

	<u>Notes</u>	<u>December 31, 2017</u>	<u>December 31, 2016</u>
Net Income (Loss)		\$ (2,027,180)	\$ (998,269)
Adjustments for Non-cash Income and Expenses			
Depreciation Expense	2	6,302	1,420
Income Tax Provision	2, 6	207,377	(591,045)
Stock Options Expense		48,913	103,819
Advance		0	50,000
Accrued Interest	8	6,181	0
Settlement Provision	7	0	37,500
Changes in Operating Assets and Liabilities			
(Increase) Decrease in Trade Receivables	2	37,500	(49,382)
(Increase) Decrease in License Fee Receivable		300,000	0
(Increase) Decrease in Other Receivables	2	(4,688)	(26,431)
(Increase) Decrease in Inventory	4	0	0
(Increase) Decrease in Prepaid Expenses	2	(21,550)	(20,954)
Increase (Decrease) in Trade Payables	2	3,531	(14,457)
Increase (Decrease) in Other Payables	2	(12,073)	(49,577)
Increase (Decrease) in Payroll Taxes Payable		5,146	3,212
Increase (Decrease) in Settlement Liability	7	(37,500)	0
Increase (Decrease) in Deferred Revenue		(525,000)	(30,000)
Increase (Decrease) in Lease Liability	5	80,155	0
Increase (Decrease) in Advances		(50,000)	0
Interest Income Received	11	(784)	(1,147)
Total Adjustments		\$ 43,510	\$ (587,042)
Net Cash Provided by (Used in) Operating Activities		\$ (1,983,670)	\$ (1,585,311)

(See accompanying notes.)

CLEVELAND DIAGNOSTICS, INC.
Statement of Changes in Equity
For the Years Ended December 31, 2017 and 2016

	Notes	Retained Earnings	Series A Preferred Stock	Series B Preferred Stock	Common Stock	Stock Options Outstanding	Share Premium	Total Equity
Changes in Equity for the Year Ended December 31, 2016								
Balance at January 1, 2016		\$ (1,403,584)	239	\$ 0	\$ 1,000	\$ 0	\$ 2,459,590	\$ 1,057,245
Income (Loss), January 1 – December 31	2	(998,269)	0	0	0	0	0	(998,269)
Common Stock Options Issued		0	0	0	0	103,819	0	103,819
Balance at December 31, 2016		<u>\$ (2,401,853)</u>	<u>239</u>	<u>\$ 0</u>	<u>\$ 1,000</u>	<u>\$103,819</u>	<u>\$ 2,459,590</u>	<u>\$ 162,795</u>
Changes in Equity for the Year Ended December 31, 2017								
Balance at January 1, 2017		\$ (2,401,853)	239	\$ 0	\$ 1,000	\$103,819	\$ 2,459,590	\$ 162,795
Income (Loss), January 1 – December 31	2	(2,027,180)	0	0	0	0	0	(2,027,180)
Common Stock Options Issued		0	0	0	0	10,985	0	10,985
Common Stock Options Exercised		0	0	0	1	(2,342)	2,341	0
Common Stock Options Vested		0	0	0	0	40,270	0	40,270
Series B Preferred Stock Issued		0	0	146	0	0	2,289,292	2,289,438
Balance at December 31, 2017		<u>\$ (4,429,033)</u>	<u>239</u>	<u>\$ 146</u>	<u>\$ 1,001</u>	<u>\$ 152,732</u>	<u>\$ 4,751,223</u>	<u>\$ 476,308</u>

(See accompanying notes.)

CLEVELAND DIAGNOSTICS, INC.
Notes to the Financial Statements
For the Years Ended December 31, 2017 and 2016
(See Independent Auditor's Report)

NOTE 1 GENERAL INFORMATION

Cleveland Diagnostics, Inc. ("Company") is a company incorporated in the State of Delaware located in the United States of America. The Company was formed on October 16, 2013. The address of its registered office and principal place of business is 3615 Superior Avenue, Suite 4407B, Cleveland, Ohio 44114, United States of America. Its principal activities are researching and developing patented technology to evaluate the change in structure of the protein biomarker that directly relates to cancer and neurodegenerative diseases, and then to commercialize its research into products that will test and provide medical data to the user.

NOTE 2 BASIS OF PREPARATION AND ACCOUNTING POLICIES

These Financial Statements have been prepared in accordance with International Accounting Standard 1: Presentation of Financial Statements, issued by the International Accounting Standards Board. The Financial Statements are presented in the functional currency units (USD) of the United States of America. All amounts have been rounded to the nearest dollar.

Cash and Cash Equivalents

The Company considers all highly liquid debt instruments purchased with a maturity of three months or less to be cash and cash equivalents. All cash and cash equivalents are in bank accounts and are available for use.

Revenue Recognition

Royalties/Licensing Income: Revenue is recognized on the accrual basis. Deferred income from a license is amortized over the term of the Exclusive Sublicense Agreement, which is the life of the patents. Based upon the agreement terms, upon cancellation or amendment of the required payment schedule, the fees paid to date are considered earned. The latest expiration date of the patents is during the year 2033.

There was \$0 and \$30,000 current amortization of deferred revenue for the years ended December 31, 2017 and 2016, respectively. There was \$0 and \$495,000 noncurrent deferred revenue at December 31, 2017 and 2016, respectively.

Sales of Goods: Revenue is recognized from the sale of goods on the accrual basis when the goods are shipped and title passes to the customer.

CLEVELAND DIAGNOSTICS, INC.
Notes to the Financial Statements
For the Years Ended December 31, 2017 and 2016
(See Independent Auditor's Report)

NOTE 2 (Continued)

Expenses

Expenses are recognized when incurred.

Borrowing Costs

All borrowing costs are recognized in profit or loss in the period in which they are incurred.

Use of Estimates

The preparation of financial statements in conformity with International Financial Reporting Standards requires Management to make estimates and assumptions that affect the reported amounts of assets and liabilities, and income and expenses. Key estimates made by Management include: recognition of deferred tax asset, lease liability, depreciation expense, and deferred income.

Income Tax

All income taxes referred to herein are taxes in the United States. Deferred tax is recognized on differences between the carrying amounts of assets and liabilities in the financial statements and their corresponding tax basis (known as temporary differences). Deferred tax liabilities are recognized for all temporary differences that are expected to increase taxable profit and taxes payable in the future.

Deferred tax assets are recognized for all temporary differences that are expected to reduce taxable profit in the future, and any unused tax losses or unused tax credits. Deferred tax assets are measured at the highest amount that, on the basis of current or estimated future taxable profit, is more likely than not to be recovered.

The net carrying amount of deferred tax assets is reviewed at each reporting date and is adjusted to reflect the current assessment of future taxable profits and future tax rates. Any adjustments are recognized in profit or loss.

Deferred tax is calculated at the tax rates that are expected to apply to the taxable profit (tax loss) of the periods in which it expects the deferred tax asset to be realized or the deferred tax liability to be settled, on the basis of tax rates that

CLEVELAND DIAGNOSTICS, INC.
Notes to the Financial Statements
For the Years Ended December 31, 2017 and 2016
(See Independent Auditor's Report)

NOTE 2 (Continued)

have been enacted or substantively enacted by the end of the reporting period for said future periods.

Net operating losses incurred through December 31, 2017 can be carried back for two years and forward for twenty years for federal tax purposes. Net operating losses can be carried forward for five years for local tax purposes.

The Company amended its 2014 and 2015 federal income tax returns to claim the research and development credit. The research and development credit can be carried back two years and forward twenty years. The Company has research and development credits available for carryforward as of December 31, 2017 and 2016 in the amounts of \$143,385 and \$74,820, respectively.

The following summarizes the federal research and development credit carryforwards that expire in each of the next five calendar years and thereafter:

<u>Year</u>	<u>R&D Credit</u>
2018	\$ 0
2019	0
2020	0
2021	0
2022	0
2023 and thereafter	<u>143,385</u>
Total	<u>\$ 143,385</u>

The United States corporate income tax rate was changed to a flat rate of 21% (from a highest rate of 39% in prior years), effective January 1, 2018. As the Company has not yet had any taxable income through the year ended December 31, 2017, the full amount of the tax asset has been recalculated based on the new United States statutory corporate income tax rate. This resulted in a decrease of \$491,206 in the amount of the deferred tax asset, which decrease was included in the 2017 tax provision.

The following summarizes the federal and local net operating loss carryforwards that expire in each of the next five calendar years and thereafter:

CLEVELAND DIAGNOSTICS, INC.
Notes to the Financial Statements
For the Years Ended December 31, 2017 and 2016
(See Independent Auditor's Report)

NOTE 2 (Continued)

<u>Year</u>	<u>Federal</u>	<u>Local</u>
2018	\$ 0	\$ 243,153
2019	0	718,808
2020	0	1,227,236
2021	0	1,589,314
2022	0	1,817,932
2023 and thereafter	5,596,443	0
Total	<u>\$ 5,596,443</u>	<u>\$ 5,596,443</u>

The following summarizes the federal and local deferred taxes based on the net operating loss carryforwards described above, including adjustments for research and development credits, which expire in each of the next five calendar years and thereafter:

<u>Year</u>	<u>Federal</u>	<u>Local</u>
2018	\$ 0	\$ 6,079
2019	0	17,970
2020	0	30,681
2021	0	39,733
2022	0	45,448
2023 and thereafter	1,031,868	0
Total	<u>\$ 1,031,868</u>	<u>\$ 139,911</u>

Deferred tax is calculated at the tax rates that are expected to apply to the taxable profit (tax loss) of the periods in which it expects the deferred tax asset to be realized or the deferred tax liability to be settled, on the basis of tax rates that have been enacted or substantively enacted by the end of the reporting period.

As described in Note 6, per the Company's management, the full amount of all deferred tax assets are expected to be used in 2018 and future years, so no valuation allowance has been made against the income tax provision. The deferred tax asset is \$1,171,779 at December 31, 2017 and \$1,379,156 at December 31, 2016, and the income tax provision is (\$207,377) and \$591,045 for the years ended December 31, 2017 and 2016, respectively.

Equipment

Equipment is recorded at cost and depreciated using the straight-line method over three years for computer equipment and five years for other equipment.

CLEVELAND DIAGNOSTICS, INC.
Notes to the Financial Statements
For the Years Ended December 31, 2017 and 2016
(See Independent Auditor's Report)

NOTE 2 (Continued)

Equipment is reviewed for impairment each period, and if it is impaired, it is expensed and an impairment loss is recognized. Equipment and depreciation are summarized as follows:

	As of December 31,	
	2017	2016
Equipment		
Beginning Balance, January 1	\$ 7,448	\$ 5,030
Additions	\$ 86,862	\$ 2,418
Disposals	\$ 0	\$ 0
Ending Balance, December 31	<u>\$ 94,310</u>	<u>\$ 7,448</u>
Accumulated Depreciation		
Beginning Balance, January 1	\$ (2,259)	\$ (839)
Depreciation	\$ (6,301)	\$ (1,420)
Ending Balance, December 31	<u>\$ (8,560)</u>	<u>\$ (2,259)</u>
Carrying Amount		
Ending Balance, December 31	<u>\$ 85,750</u>	<u>\$ 5,189</u>

Research and Development

All costs and expenses related to research and development are expensed in the current period until a product is determined to be commercially viable. Once a product is determined to be commercially viable, further research and development costs are capitalized and amortized over the product life, or if the product life is indeterminate, over five years.

Trade and Other Receivables

Receivables are measured at amortized cost using the effective interest rate method. At the end of each reporting period, the carrying amounts of trade and other receivables are reviewed to determine whether there is any objective evidence that the amounts are not recoverable. If so, an impairment loss is recognized.

Prepaid Expenses

All prepaid expenses are paid in advance for no more than 12 months.

CLEVELAND DIAGNOSTICS, INC.
Notes to the Financial Statements
For the Years Ended December 31, 2017 and 2016
(See Independent Auditor's Report)

NOTE 2 (Continued)

Trade and Other Payables

Trade and other payables are obligations on the basis of normal credit terms. All trade and other payables are expected to be settled within 12 months.

Inventory

Inventory is measured at the lower of cost and net realizable value. Inventory is calculated using the weighted average cost method. The weighted average is calculated periodically for each six month period. The Company had no inventory on hand as of December 31, 2017 or 2016 respectively.

Employee Benefits

The Company's human resources policy states that employees who have worked for the Company for at least one year are allowed to accumulate and carry forward up to five days of vacation to the following calendar year. Each of the Company's employees is paid a fixed salary that does not vary based on vacation days used or accumulated. Accumulated vacation days are non-vesting, so that employees are not entitled to receive payment for vacation days upon termination. The Company books no vacation accrual at year-end because salary is fixed and not adjusted based on number of vacation days unused at the end of the calendar year, and no amount is due for unused days upon termination.

NOTE 3 CONCENTRATIONS/RISKS

As of December 31, 2017, the Company contracts for rental space and several of its expenses, with a related party. The discontinuance of the related party acting as fiscal agent and providing these services could have a significant impact on the Company. The Company has not received any indications from the related party that it will discontinue the relationship.

The Company is researching and developing patented technology for products that will test and provide medical data to users. It is possible that similar products from other companies could become available before the products being developed by the Company, which could have a negative impact on the market share of the Company when the Company's products are commercially viable.

CLEVELAND DIAGNOSTICS, INC.
Notes to the Financial Statements
For the Years Ended December 31, 2017 and 2016
(See Independent Auditor's Report)

NOTE 3 (Continued)

There is a possibility that one or more of the products might not meet all tests required to sell the products commercially, which could have a negative financial impact upon the Company.

The Company has entered into a License Agreement with a third party, which is expected to generate a significant amount of cash receipts in 2018. If the License Agreement is terminated, it could have a negative financial impact on the Company.

NOTE 4 INVENTORY

The Company started carrying inventory during 2017. The inventory is produced by a third party vendor. The vendor sells the inventory to the Company. The Company then sells inventory to its customers or uses it for research and development.

Inventory is valued at weighted-average based on cost. Inventory is not pledged as security for liabilities. There is no inventory on hand at December 31, 2017 or 2016.

The Company performs research and development on the products in its inventory. During 2017, the Company determined the expiration date of its products and found that inventory items purchased earlier in 2017 had expired, but were still usable for research and development purposes. The cost of the inventory was reclassified as research and development expenses. The total amount of inventory that was reclassified as research and development expenses during 2017 was \$34,032.

NOTE 5 LEASED EQUIPMENT

On October 18, 2017, the Company put into service equipment under a financial lease. The term of the lease is 60 months. Installation costs were incurred during the first and second quarters of 2017, resulting in total initial direct costs of \$1,672. The fair market value of the leased equipment is \$84,374, which was the initial value of the lease liability.

The following summarizes the initial and carrying value of the leased asset at December 31, 2017:

CLEVELAND DIAGNOSTICS, INC.
Notes to the Financial Statements
For the Years Ended December 31, 2017 and 2016
(See Independent Auditor's Report)

NOTE 5 (Continued)

Initial value of lease liability:	\$ 84,374
Initial direct costs of leased asset:	\$ <u>1,672</u>
Initial value of leased asset, October 18, 2017:	\$ 86,046
Depreciation incurred during 2017:	\$ <u>4,302</u>
Carrying value of leased asset, December 31, 2017:	\$ 81,744

There were lease payments totaling \$4,556 made during 2017, which included a finance charge of \$338. The ending balance of the lease liability was \$80,155. The lease liability included a current portion of \$16,875 and a non-current portion of \$63,280 at December 31, 2017.

The minimum lease payments and the present value of the minimum lease payments are as follows:

Total minimum lease payments:	\$86,568
Present value of total minimum lease payments:	\$80,455
Minimum lease payments due by December 31, 2018:	\$18,225
Present value, minimum lease payments due by December 31, 2018:	\$17,925
Minimum lease payments due after December 31, 2018 but before December 31, 2022:	\$68,343
Present value, minimum lease payments due after December 31, 2018 but before December 31, 2022:	\$62,530

There are no lease payments due in more than five years after December 31, 2022.

NOTE 6 DEFERRED TAX AND TAX PROVISION

Deferred tax assets are the effects of expected future income tax benefits related to research and development credits and net operating losses that were incurred during the years 2013, 2014, 2015, 2016, and 2017.

The Company has not recognized a valuation allowance against the deferred tax assets because, on the basis of future expectations, the Company's Management considers it probable that there will be taxable profits in the future against which the deferred tax assets will be utilized.

Based upon current activities and license agreements in force, the Company's Management expects to utilize all tax benefits prior to expiration.

CLEVELAND DIAGNOSTICS, INC.
Notes to the Financial Statements
For the Years Ended December 31, 2017 and 2016
(See Independent Auditor's Report)

NOTE 6 (Continued)

During 2017, the United States passed a tax law changing the highest corporate marginal tax rate from 39% to 21%. This resulted in a change in the valuation allowance to reflect the change in tax rate.

The following are the deferred tax assets (liabilities) recognized by the Company:

	Deferred Tax Asset from Net Operating Loss
As of January 1, 2016	\$ 788,111
Charge (Credit) to Profit (Loss) for the Year Ended December 31, 2016	<u>591,045</u>
As of December 31, 2016	<u>\$ 1,379,156</u>
As of January 1, 2017	\$ 1,379,156
Charge (Credit) to Profit (Loss) for the Year Ended December 31, 2017	<u>(207,377)</u>
As of December 31, 2017	<u>\$ 1,171,779</u>

NOTE 7 SETTLEMENT LIABILITY

During 2017, a settlement was reached between the Company and an employee who was terminated from the Company as of December 31, 2016. As of December 31, 2016, a settlement liability was recorded for \$37,500, based on a verbal agreement reached before the 2016 audited financial statements were completed. Per the Settlement Agreement, which was executed March 27, 2017, the settlement consisted of a lump sum of \$12,000 to be paid to the lawyer of the former employee and \$25,500 to be paid to the former employee in six monthly payments. During 2017, the Company paid the full \$37,500 settlement liability per the agreement. The balance of the settlement liability at December 31, 2017 is \$0.

No additional provisions were made during the period ended December 31, 2017, as the estimate recorded for the year ended December 31, 2016 matched the final amount in the executed Settlement Agreement and the liability was paid in full during 2017. No allowance was made for the passage of time, as the settlement was paid in full during 2017 and the time effect of money was not expected to be material. No reimbursement is expected from any third party for the settlement provision.

CLEVELAND DIAGNOSTICS, INC.
Notes to the Financial Statements
For the Years Ended December 31, 2017 and 2016
(See Independent Auditor's Report)

NOTE 8 CONVERTIBLE PROMISSORY NOTES FOR BRIDGE FINANCING

The Company entered into a Convertible Promissory Note with Merchavia Holdings and Investments, Ltd. ("Note M") on September 29, 2017 for \$150,000 principal with 10% interest per annum on the unpaid balance. Note M was due in January 2018, unless the Company elected to extend Note M for an additional three year period, which it did not do.

On December 28, 2017, the Company paid in full the \$150,000 balance of Note M, plus \$3,708 interest, for a total payment of \$153,708.

The Company entered into a Convertible Promissory Note with the Cleveland Clinic Foundation ("Note C") on September 29, 2017 for up to \$500,000 principal with 10% interest per annum on the unpaid balance. The Company borrowed \$250,000 on Note C. Note C was due in January 2018, unless the Company elected to extend Note C for an additional three year period, which it did not do.

The outstanding balance on Note C at December 31, 2017 was \$250,000. There was \$6,181 accrued interest related to the balance of Note C at December 31, 2017.

NOTE 9 CONVERTIBLE PROMISSORY NOTE PER LICENSE AGREEMENT

On November 27, 2017, the Company entered into a Convertible Promissory Note ("Note") with a Licensee in which the Licensee agreed to pay \$2,000,000 to the Company. The \$2,000,000 was received by the Company on November 28, 2017.

The unpaid principal balance of the Note is subject to 15% per annum interest. However, as the Company does not intend to terminate the License Agreement, and as the Licensee would forfeit any accrued interest if it terminates the License Agreement, the possibility is remote that any interest will be paid by the Company as a result of the License Agreement. Thus, no accrual has been recorded by the Company for interest related to the License Agreement.

The initial maturity date of the Note is November 27, 2020 ("Initial Maturity Date"). At the Initial Maturity Date, either the then-outstanding and unpaid principal amount of the Note (the "Conversion Amount") will be converted into equity securities, or at the election of the Company, the Conversion Amount will be repaid with any accrued but unpaid interest thereupon. The Licensee has the option to extend the Initial Maturity Date for additional one year periods, or to forfeit any right to repayment of the Note, including any interest thereupon.

CLEVELAND DIAGNOSTICS, INC.
Notes to the Financial Statements
For the Years Ended December 31, 2017 and 2016
(See Independent Auditor's Report)

NOTE 10 LOSS CONTINGENCY

The Company has evaluated the claim of a former consultant to consulting fees. The Company's Management finds the claim to be without merit. A de minimus settlement offer was made to the former consultant to avoid incurring further legal fees, but the offer was not accepted. No lawsuit has been filed by the former consultant as of March 27, 2018.

Management plans to vigorously defend this claim and believes the resolution, including any applicable legal fees, will not have a material impact on the Company or its financial position. As of March 27, 2018, the Company does not have enough information to determine when this matter will be resolved. If any amount is paid related to this matter, the Company does not expect any reimbursement for such expenses.

NOTE 11 INTEREST INCOME

Interest income includes interest received from the Company's money market account of \$784 and \$1,147 during the years ended December 31, 2017 and 2016, respectively.

NOTE 12 EMPLOYEE BENEFIT EXPENSE

Employee Benefit Expense is included in total Administrative Expense and Research and Development Expense as reported on the Statements of Income and Changes in Retained Earnings for the years ended December 31, 2017 and 2016.

Employee Benefit Expense as of December 31, 2017 and 2016 includes:

	Year Ended December 31,	
	2017	2016
Administrative Expense	\$ 14,037	\$ 14,003
Research & Development Expense	24,411	24,353
Total	<u>\$ 38,448</u>	<u>\$ 38,356</u>

NOTE 13 RECLASSIFICATION OF EXPENSES

In the financial statements dated June 30, 2017, there was Other Income of \$5,397. As this amount is expected to be reimbursed to the Company, the related expenses were offset against this total, resulting in \$0 Miscellaneous Income at

CLEVELAND DIAGNOSTICS, INC.
Notes to the Financial Statements
For the Years Ended December 31, 2017 and 2016
(See Independent Auditor's Report)

NOTE 13 (Continued)

December 31, 2017. No adjustment was needed to the financial statements for the year ended December 31, 2016.

NOTE 14 FINANCING EXPENSES

The Company entered into a Consulting Agreement with a vendor by which the Company will pay a monthly fee to the vendor plus a Financing Success Fee of 2% of any upfront payments as a result of the vendor's consulting services. The Company paid a Financing Success Fee of 2% of the \$2,000,000 received from the Convertible Promissory Note from the Licensee. This was recorded as financing expenses of \$40,000 at December 31, 2017.

NOTE 15 SUBSEQUENT EVENTS

The Board of Directors authorized the issuance of 66,513 shares of Stock Options ("2018 Options") on January 29, 2018 at a fair value of \$0.33 per Option. The fair market value of the 2018 Options is \$21,949.29. Per the vesting schedule included in the Notice of Stock Option Grant, none of the Options will vest until 2019.

The \$250,000 short-term loan payable to a related party that was outstanding at December 31, 2017 was repaid on January 3, 2018, with accrued interest of \$6,181.

Subsequent events were evaluated through March 27, 2018, the date the financial statements were authorized by management to be issued.

Schedule I

CLEVELAND DIAGNOSTICS, INC.
Schedule of Cost of Goods Sold
For the Years Ended December 31, 2017 and 2016
(See Independent Auditor's Report)

	Year Ended December 31,	
	2017	2016
Cost of Goods Sold	\$ 3,180	\$ 0
Freight Expense	0	1,266
Total Cost of Goods Sold	<u>\$ 3,180</u>	<u>\$ 1,266</u>

(See accompanying notes.)

Schedule II

CLEVELAND DIAGNOSTICS, INC.
Schedule of Administrative Expenses
For the Years Ended December 31, 2017 and 2016
(See Independent Auditor's Report)

	Year Ended December 31,	
	2017	2016
Accounting Fees	\$ 2,750	\$ 0
Advertising	3,294	5,000
Bank Charges	170	61
Computer Systems Maintenance	9,100	8,700
Consulting Fee Expense	81,386	83,006
Depreciation	6,302	1,420
Dues and Subscriptions Expense	782	0
Leased Employee Benefit Program	0	6,087
SIMPLE Employer Match Expense	6,713	3,361
Officer's Life Insurance	3,315	1,658
Employee Benefit Expense	14,037	7,916
Gift Expense	115	1,942
Legal and Professional Expense	121,266	17,602
License Expense	209	0
Meals and Entertainment Expense	3,742	4,395
Office Expense	9,194	8,442
Leased Payroll Taxes Expense	0	11,428
Payroll Taxes Expense	21,998	9,824
Payroll Service Fee	290	112
Postage Expense	14	0
Professional Development Expense	8,400	645
Professional Conferences	3,357	4,352
Professional Expense – Accounting	21,548	17,674
Professional Fees	5,685	0
Sales Expense	3,238	600
Telephone Expense	1,448	0
Travel Expense	58,591	43,009
Leased Wage Expense	0	118,796
Management Wage Expense	171,870	73,850
Staff Wage Expense	110,739	48,288
Ohio CAT Tax	0	150
Franchise Tax – Delaware	1,450	1,120
Total Administrative Expense	<u>\$ 671,003</u>	<u>\$ 479,438</u>

(See accompanying notes.)

Schedule III

CLEVELAND DIAGNOSTICS, INC.
Schedule of Research and Development Expense
For the Years Ended December 31, 2017 and 2016
(See Independent Auditor's Report)

	Year Ended December 31,	
	2017	2016
Employee Recruiting Expense	\$ 0	\$ 0
Employee Benefit Program	24,411	11,832
Leased Employee Benefit Program	0	12,521
Insurance Expense	15,250	15,674
Legal Patent Expense	60,371	76,645
Lease (Equipment) Expense	190,800	108,600
Maintenance Expense	8,400	8,655
Leased Employee Payroll Taxes	2,470	18,088
Payroll Taxes Expense	28,101	14,145
Rent Expense	57,600	57,600
Repairs and Maintenance	0	567
Research and Development	48,781	0
Safety and Compliance Expense	3,595	2,206
Shipping Expense	13,444	0
Subcontractor Expense	0	4,670
Supplies Expense	22,807	53,812
Clinical Sample Supplies	136,573	74,099
Clinical Study Expense	233,817	115,132
Utilities Expense	45,600	45,600
Leased Employee Wage Expense	26,000	191,442
Management Wage Expense	251,870	114,150
Staff Wage Expense	114,874	59,838
	<u>114,874</u>	<u>59,838</u>
Total Research and Development Expense	<u>\$ 1,284,764</u>	<u>\$ 985,276</u>

(See accompanying notes.)

קארדיאקסנס בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2017

קארדיאקסנס בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2017

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח רואי החשבון המבקרים
	הדוחות הכספיים:
3	דוחות על המצב הכספי
4	דוחות על הרווח הכולל
5	דוחות על השינויים בגרעון בהון
6	דוחות על תזרימי המזומנים
7-15	ביאורים לדוחות הכספיים

דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של קארדיאקסנס בע"מ

ביקרנו את הדוחות על המצב הכספי המצורפים של חברת קארדיאקסנס בע"מ (להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר 2017 ו-2016 ואת הדוחות על הרווח הכולל, הדוחות על השינויים בגרעון בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משתי השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

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 שישמשו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה, אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2017 ו-2016 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בגרעון בהון ותזרימי המזומנים שלה לכל אחת משתי השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS).

מבלי לסייג את חוות דעתנו אנו מפנים את תשומת הלב לביאור 1.ג. לדוחות הכספיים של החברה בדבר מצבה העסקי של החברה. כמפורט בביאור האמור, לחברה הפסדים מצטברים בסך של כ-18.5 מיליוני ש"ח. בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017 נוצרו לחברה הפסדים בסך של כ-6.4 מיליוני ש"ח ותזרימי מזומנים שליליים מפעילות שוטפת בסך של כ-4.7 מיליוני ש"ח. ליום 31 בדצמבר 2017 לחברה יתרות מזומנים ושווי מזומנים בסך של כ-3.5 מיליוני ש"ח ובמהלך הרבעון הראשון של שנת 2018 גייסה החברה כ-875 אלפי ש"ח, אשר בהתאם להערכת הנהלת החברה יאפשרו את המשך פעילותה של החברה בתקופה הקרובה. הנהלת החברה פועלת לגיוס מימון נוסף על מנת להמשיך את פעילות החברה. להערכת הנהלת החברה, לאור זאת שהמשך קיומה של החברה מותנה בהשגת מקורות מימון חיצוניים נוספים ואי הוודאות הקיימת בדבר השגת מקורות מימון אלה, קיימות ספקות משמעותיים בדבר המשך קיומה של החברה "כעסק חי". בדוחות הכספיים לא נכללו כל התאמות לגבי ערכי הנכסים וההתחייבויות וסיווגם שיתכן שתהיינה דרושות אם החברה לא תוכל להמשיך ולפעול "כעסק חי".


בריתמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

תל-אביב, 29 במרץ, 2018

משרד נצרת	משרד נתניה	משרד פתח תקווה	משרד אילת	משרד באר שבע	משרד חיפה	משרד ירושלים
מרכז אבן עזר 9 נצרת, 16100	Seker - Deloitte ניבורי ישראל 7 ת.ד. 8458 נתניה, 4250407	Deloitte Analytics הסיבים 7 ת.ד. 6712 פתח תקווה, 4959368	המרכז העירוני ת.ד. 583 אילת, 8810402	אלומות 12 פארק התעשייה עומר ת.ד. 1369 עומר, 8496500	מעלה המשחרר 5 ת.ד. 5648 חיפה, 3105502	קרית המדע 3 חנודל הר חוצבים ירושלים, 914510 ת.ח. 45396
טלפון: 073-3994455 פקס: 073-3994455 info-nazareth@deloitte.co.il	טלפון: 09-8922444 פקס: 09-8922440 info@deloitte.co.il	טלפון: 073-3994163 פקס: 03-9190372 info@deloitte.co.il	טלפון: 08-6375676 פקס: 08-6371628 info-eliat@deloitte.co.il	טלפון: 08-6909500 פקס: 08-6909600 info-beersheva@deloitte.co.il	טלפון: 04-8607333 פקס: 04-8672528 info-haifa@deloitte.co.il	טלפון: 02-5018888 פקס: 02-5374173 info-jer@deloitte.co.il

קארדיאקסנס בע"מ

דוחות על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר		ביאור	
2016	2017		
ש"ח	ש"ח		
359,200	3,458,966		נכסים שוטפים
-	40,005		מזומנים ושווי מזומנים
50,000	-		פיקדונות מוגבלים
19,891	165,952	3	לקוחות
429,091	3,664,923		חייבים ויתרות חובה
10,003	-		נכסים לזמן ארוך
			פיקדונות לזמן ארוך
84,023	130,232	4	
			רכוש קבוע
523,117	3,795,155		
196,045	108,086		התחייבויות שוטפות
*128,205	87,381		ספקים ונותני שירותים
*1,506,006	2,529,633	5	מקדמות מלקוחות
1,830,256	2,725,100		זכאים ויתרות זכות
*1,914,181	1,709,406	6	התחייבויות לזמן ארוך
			זכאים ויתרות זכות
72,363	88,190	8	התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד
18,282	26,122	9	גרעון בהון
1,414,625	2,325,703		הון מניות
7,281,849	15,370,337		קרנות הון (למימוש אופציות)
*(12,008,439)	(18,449,703)		פרמיה על מניות
(3,293,683)	(727,541)		יתרת הפסד
523,117	3,795,155		

* התאמה בין הדיווח לפי כללי חשבונאות מקובלים בישראל לדיווח לפי תקני IFRS, ראה ביאור 12

29 במרץ, 2018
תאריך אישור הדוחות הכספיים

מנהל

קארדיאקסנס בע"מ
ח.פ. 514370204

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קארדיאקסנס בע"מ

דוחות על הרווח הכולל

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		ביאור	
2016	2017		
ש"ח	ש"ח		
*209,364	54,300		הכנסות
234,993	63,020		עלות ההכנסות
(25,629)	(8,720)		הפסד גולמי
*3,027,630	5,410,360	10	הוצאות פיתוח
(3,053,259)	(5,419,080)		הפסד אחרי הוצאות פיתוח
*594,002	904,892	11	הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות
(3,647,261)	(6,323,972)		הפסד תפעולי
*34,724	117,292		הוצאות מימון, נטו
(3,681,985)	(6,441,264)		הפסד לשנה
-	-		רווח כולל אחר לשנה
(3,681,985)	(6,441,264)		הפסד כולל לשנה

* התאמה בין הדיווח לפי כללי חשבונאות מקובלים בישראל לדיווח לפי תקני IFRS, ראה ביאור 12

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קארדיאקסנס בע"מ

דוחות על השינויים בגרעון בהון

ס"ח כ"ש	יתרת הפסד ש"ח	קרנות הון ש"ח	פרמיה על מניות ש"ח	הון המניות ש"ח	
(2,330,454)	(7,768,416)	870,706	4,552,808	14,448	יתרה ליום 1 בינואר 2016
(558,038)	(558,038)	-	-	-	תיקון מספרי השוואה*
(2,888,492)	(8,326,454)	870,706	4,552,808	14,448	יתרה מתוקנת ליום 1 בינואר 2016
543,919	-	543,919	-	-	קרנות הון
2,732,875	-	-	2,729,041	3,834	הנפקת מניות
(3,681,985)	(3,681,985)	-	-	-	הפסד לשנה
(3,293,683)	(12,008,439)	1,414,625	7,281,849	18,282	יתרה ליום 31 בדצמבר 2016
1,029,702	-	1,029,702	-	-	קרנות הון
7,977,627	-	-	7,969,864	7,763	הנפקת מניות
77	-	(118,624)	118,624	77	מימוש אופציות
(6,441,264)	(6,441,264)	-	-	-	הפסד לשנה
(727,541)	(18,449,703)	2,325,703	15,370,337	26,122	יתרה ליום 31 בדצמבר 2017

* התאמה בין הדיווח לפי כללי חשבונאות מקובלים בישראל לדיווח לפי תקני IFRS, ראה ביאור 12

קארדיאקסנס בע"מ

דוחות על תזרימי המזומנים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2016	2017
ש"ח	ש"ח
(3,586,583)*	(6,441,264)
610,804	1,679,405
(2,975,779)	(4,761,859)
-	(30,000)
(16,848)	(101,969)
(16,848)	(131,969)
2,732,875	7,977,704
*779,617	34,457
*(64,066)	(18,567)
(98,394)	-
3,350,032	7,993,594
357,405	3,099,766
1,795	359,200
-	(47,963)
359,200	3,458,966
39,951	55,760
*12,725	62,924
33,468	15,827
543,919	1,029,702
630,063	1,164,213
48,678	(146,061)
(50,000)	50,000
(86,328)	(87,959)
*68,391	699,212
(19,259)	515,192
610,804	1,679,405

תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת

הפסד נקי לפי דוח התוצאות העסקיות
ההתאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת - נספח א'
מזומנים נטו, ששימשו לפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים לפעילות השקעה

השקעה בפיקדון
רכישת נכסים קבועים
מזומנים נטו, ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

הנפקת הון מניות
קבלת מענקים מהמדען הראשי
החזרת מענקים שהתקבלו מהמדען הראשי
אשראי לזמן קצר מבנקים, נטו
מזומנים נטו, שנבעו מפעילות מימון

עליה במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות מזומנים המוחזקות במטבע חוץ

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

נספח א'

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים

פחת והפחתות
הוצאות מימון, נטו
גידול בעודף עתודה לפיצויי פרישה - נטו
הענקת אופציות לעובדים

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות

קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה
קיטון (גידול) בלקוחות
קיטון בספקים
גידול בזכאים אחרים ויתרות זכות

סה"כ ההתאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

* התאמה בין הדיווח לפי כללי חשבונאות מקובלים בישראל לדיווח לפי תקני IFRS, ראה ביאור 12

קארדיאקסנס בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 1 - כללי

- א. החברה עוסקת במחקר ופיתוח חומרה ותוכנה.
- ב. החברה החלה את פעילותה במהלך שנת 2010.
- ג. ליום 31 בדצמבר 2017, לחברה הפסדים מצטברים בסך של כ- 18.5 מיליוני ש"ח. בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017 נוצרו לחברה הפסדים בסך של כ- 6.4 מיליוני ש"ח ותזרימי מזומנים שליליים מפעילות שוטפת בסך של כ- 4.7 מיליוני ש"ח.
- ליום 31 בדצמבר 2017 לחברה יתרות מזומנים ושווי מזומנים בסך של כ- 3.5 מיליוני ש"ח ובמהלך הרבעון הראשון של שנת 2018 גייסה החברה כ- 875 אלפי ש"ח, אשר בהתאם להערכת הנהלת החברה יאפשרו את המשך פעילותה של החברה בתקופה הקרובה. הנהלת החברה פועלת לגיוס מימון נוסף על מנת להמשיך את פעילות החברה.
- להערכת הנהלת החברה, לאור זאת שהמשך קיומה של החברה מותנה בהשגת מקורות מימון חיצוניים נוספים ואי הוודאות הקיימת בדבר השגת מקורות מימון אלה, קיימות ספקות משמעותיים בדבר המשך קיומה של החברה כ"עסק חי".
- בדוחות הכספיים לא נכללו כל התאמות לגבי ערכי נכסים והתחייבויות וסיווגם שיתכן ותהיינה דרושות אם החברה לא תוכל להמשיך ולפעול כ"עסק חי".

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. בסיס עריכת הדוחות הכספיים:

הדוחות הכספיים של החברה נערכו בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן – "תקני IFRS") ופרשנויות להם שפורסמו על ידי הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (IASB). להתאמה בין הדיווח לפי כללי חשבונאות מקובלים בישראל לדיווח לפי תקני IFRS, בשל יישום כללי דיווח IFRS לראשונה, ראה ביאור 12.

ב. מטבע הפעילות ומטבע ההצגה:

הדוחות הכספיים של החברה ערוכים במטבע של הסביבה הכלכלית העיקרית בה היא פועלת (להלן – "מטבע הפעילות"). התוצאות והמצב הכספי של החברה, מוצגים בש"ח שהוא מטבע הפעילות של החברה.

בהכנת הדוחות הכספיים של החברה, עסקאות שבוצעו במטבעות השונים ממטבע הפעילות של החברה (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.

הפרשי שער מוכרים ברווח והפסד בתקופה בה הם נבעו.

ג. תקופת המחזור התפעולי של הקבוצה הינה 12 חודשים.

ג. 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.

קארדיאקסנס בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ה. רכוש קבוע:

רכוש קבוע הוא פריט מוחשי, אשר מוחזק לשימוש בהספקת סחורות אשר חזוי שישמשו בו במשך יותר מתקופה אחת. פריטי רכוש קבוע מוצגים במאזן לפי עלותם בניכוי פחת שנצבר ובניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו. העלות כוללת את עלות הרכישה של הנכס וכן עלויות שניתן לייחס במישרין להבאת הנכס למיקום ולמצב הדרושים לצורך הפעלתו באופן שהתכוננה אליו ההנהלה.

ההפחתה מבוצעת באופן שיטתי לפי שיטת הקו הישר על פני אורך החיים השימושיים הצפוי של מרכיבי הפריט מהמועד בו הנכס מוכן לשימוש המיועד תוך הבאה בחשבון של ערך שייר צפוי בתום החיים השימושיים.

ו. הכרה בהכנסה:

הכנסות מוכרות ברווח או הפסד כאשר הן ניתנות למדידה באופן מהימן, צפוי שההטבות הכלכליות הקשורות לעסקה יזרמו לחברה וכן העלויות שהתהוו או שיתהוו בגין העסקה ניתנות למדידה באופן מהימן.

הכנסה נמדדת לפי השווי ההוגן של התמורה שהתקבלה ו/או התמורה שהקבוצה זכאית לקבל בגין הכנסה ממכירת סחורות.

הכנסות ממכירת סחורות מוכרות כאשר הועברו כל הסיכונים והתשואות המשמעותיים הנגזרים מהבעלות על הסחורות לקונה, והמוכרת אינה שומרת מעורבות ניהולית נמשכת. בדרך כלל, מועד המסירה הינו המועד שבו הועברה הבעלות.

ז. עלויות מחקר ופיתוח:

עלויות מחקר נזקפות לדוח רווח והפסד עם התהוותן.

עלויות המתהוות בגין פרויקטים של פיתוח מוכרות כנכסים בלתי מוחשיים אם ורק אם מתקיימים כל התנאים הבאים:

- להשלמת הנכס הבלתי מוחשי כך שהוא יהיה זמין קיימת היתכנות טכנית לשימוש או למכירה;
- בכוונת החברה להשלים את הנכס הבלתי מוחשי ולהשתמש בו או למוכרו ;
- ביכולתה של החברה להשתמש בנכס הבלתי מוחשי או למוכרו ;
- האופן שבו הנכס יפיק הטבות כלכליות עתידיות ניתן לקביעה ;
- קיימים בידי החברה משאבים טכניים, פיננסיים ואחרים זמינים להשלמת הפיתוח ושימוש בנכס הבלתי מוחשי או למכירתו ;
- עלויות במהלך הפיתוח שניתן לייחס לנכס הבלתי מוחשי, ניתנות למדידה באופן מהימן.

כאשר לא ניתן להכיר בנכס בלתי מוחשי שנוצר באופן פנימי, עלויות הפיתוח נזקפות לדוח הרווח והפסד במועד התהוותן. בדוחות כספיים אלו, לא נתקיימו התנאים לעיל, לפיכך לא הונו עלויות פיתוח.

ח. תשלומים מבוססי מניות:

תשלומים מבוססי מניות לעובדים ולאחרים המספקים שירותים דומים, המסולקים במכשירים הוניים של הקבוצה נמדדים בשוויים ההוגן במועד ההענקה. לגבי נותני שירותים אחרים, עלות העסקאות נמדדת לפי השווי ההוגן של הסחורות או השירותים המתקבלים בתמורה למכשירים הוניים שהוענקו. כאשר המכשירים הוניים המוענקים אינם מבשילים עד אשר אותם עובדים משלימים תקופת שירות מוגדרת, עומדים בתנאי ביצוע או בהתקיים תנאי שוק מוגדר, הקבוצה מכירה בהסדרי התשלום מבוססי המניות בדוחות הכספיים על פני תקופת ההבשלה כנגד גידול בהון העצמי, תחת סעיף "קרנות הון". בכל תאריך מאזן, אומדת הקבוצה את מספר המכשירים הוניים הצפוי להבשיל. שינוי אומדן ביחס לתקופות קודמות מוכר בדוח רווח והפסד על פני יתרת תקופת ההבשלה.

קארדיאקסנס בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ט. התחייבויות בשל הטבות לעובדים:

(1) הטבות לעובדים לזמן קצר:

הטבות לעובדים לזמן קצר הינן הטבות אשר צפויות לתשלום בתקופה שאינה עולה על 12 חודשים מתום התקופה בה סופק השירות המזכה בהטבה. הטבות עובדים לטווח קצר כוללות את ההתחייבות בגין חופשה, שכר, בונוסים וכיוצ"ב. הטבות אלה נזקפות לרווח והפסד במועד היווצרותן. ההטבות נמדדות על בסיס לא מהוון אותו חזויה החברה לשלם. ההפרש בין גובה ההטבות לזמן קצר להן זכאי העובד, לבין הסכום ששולם בגין, מוכר כנכס או כהתחייבות.

(2) הטבות לאחר סיום העסקה:

הטבות לאחר סיום העסקה כוללות תשלום פיצויים בהתאם לחוק פיצויי פיטורין. הטבות לאחר סיום העסקה הינן תכניות להטבה מוגדרת. הוצאות בגין התחייבות החברה להפקדת כספים במסגרת תכנית להפקדה מוגדרת (DEFINED CONTRIBUTION PLAN) נזקפות לרווח והפסד במועד הספקת שירותי העבודה, בגינם מחויבת החברה לביצוע ההפקדה. ההפרש בין סכום ההפקדה העומד לתשלום, לבין סך ההפקדות ששולמו מוצג תחת התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו.

י. מענקים ממשלתיים:

מענקים ממשלתיים שהתקבלו מהמדינה הראשי בישראל, אותם נדרשת החברה להחזיר בתוספת תשלומי ריבית, מוכרים במועד קבלתם כהתחייבות פיננסית בשווי הוגן, אם קיים ביטחון סביר כתוצאה מפעילות המחקר שיביאו למכירות המזכות את המדינה בתמלוגים. ההתחייבות, מוכרת לראשונה לפי שווי הוגן, בהתבסס על הערך הנוכחי של זרם תזרימי מזומנים הצפוי להחזר המענק, כשהוא מנוכה בשיעור היוון המשקף את רמת הסיכון של פרויקט המחקר והפיתוח. ההפרש בין סכום המענק שהתקבל לבין השווי הוגן של ההתחייבות מטופל כמענק ממשלתי, ומקוזז מהוצאות המחקר והפיתוח.

לאחר הכרה לראשונה, בתקופות דיווח עוקבות, נמדדת ההתחייבות הפיננסית בגובה הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים הצפויים להיות משולמים בעתיד, כאשר הם מהווים בשיעור הריבית המקורי של ההתחייבות מדי תקופה, והשינויים בערך הזמן נזקפים להוצאות מימון בדוח רווח והפסד.

יא. תקני דיווח כספי חדשים, פרשנויות שפורסמו ותיקונים לתקנים:

• IFRS 9 "מכשירים פיננסיים":

תקן דיווח כספי בינלאומי (2014) IFRS 9 "מכשירים פיננסיים" (להלן – "התקן") הינו התקן הסופי של פרויקט מכשירים פיננסיים. התקן מבטל את השלבים הקודמים של IFRS 9 שפורסמו בשנים 2009, 2010 ו-2013. התקן הסופי כולל הוראות סיווג ומדידה של נכסים פיננסיים אשר תוקנו ביחס לאלו שפורסמו בשלב הראשון בשנת 2009, וכן, כולל את הוראות הסיווג והמדידה של התחייבויות פיננסיות כפי שפורסמו בשלב השני בשנת 2010, מציע מודל מעודכן יותר ומבוסס עקרונות לגבי חשבונאות גידור ומציג מודל חדש לבחינת הפסד חזוי מירידת ערך כמפורט להלן. בנוסף, מבטל התקן את פרשנות IFRIC 9 "בחינה מחדש של נגזרים משובצים".

התקן ייכנס לתוקף מחייב לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2018 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי.

להערכת הנהלת החברה, ליישום לראשונה של התקן לא צפויה השפעה כמותית מהותית על דוחותיה הכספיים של החברה.

קארדיאקסנס בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

• IFRS 15 "הכנסות בגין חוזים עם לקוחות":

התקן החדש קובע מנגנון מקיף ואחיד המסדיר את הטיפול החשבונאי בהכנסות הנובעות מחוזים עם לקוחות. התקן מבטל את תקן חשבונאות בינלאומי IAS 18 "הכנסות" ותקן חשבונאות בינלאומי IAS 11 "חוזי הקמה" והפרשנויות הנלוות להם. עיקרון הליבה של התקן הוא שההכרה בהכנסה תשקף את העברת הסחורות או השירותים ללקוחות בסכום המייצג את ההטבות הכלכליות שהישות צופה לקבל בתמורה להם. לשם כך, קובע התקן כי ההכרה בהכנסה תתקיים כאשר הישות מעבירה ללקוח את הסחורות ו/או השירותים המנויים בחוזה עמו באופן שהלקוח משיג שליטה על אותם סחורות או שירותים.

התקן ייכנס לתוקף מחייב לגבי תקופות דיווח שנתיים המתחילות ביום 1 בינואר 2018 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי אולם, החברה בחרה שלא ליישם את התקן ביישום מוקדם.

להערכת הנהלת החברה, ליישום לראשונה של התקן לא צפויה השפעה מהותית על דוחותיה הכספיים של החברה.

ביאור 3 - חייבים ויתרות חובה

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2016	2017	
ש"ח	ש"ח	
1,800	1,800	מס הכנסה חברה
2,187	2,929	הוצאות מראש
15,904	161,223	מס ערך מוסף
19,891	165,952	

ביאור 4 - רכוש קבוע

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר				שיעורי הפחת %	
2016	2017				
עלות מופחתת ש"ח	עלות מופחתת ש"ח	פחת שנצבר ש"ח	עלות ש"ח		
32,976	34,644	43,081	77,725	7-15	ריהוט וציוד
50,725	95,366	140,230	235,596	33	מחשבים
322	222	778	1,000	10	שיפורים במושכר
84,023	130,232	184,089	314,321		

קארדיאקסנס בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 5 - זכאים ויתרות זכות

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2016	2017	
ש"ח	ש"ח	
851,997	858,130	הוצאות לשלם
*50,000	302,155	זכאים שונים
269,990	379,677	עובדים ומוסדות
334,019	989,671	בעלי מניות
1,506,006	2,529,633	

* התאמה בין הדיווח לפי כללי חשבונאות מקובלים בישראל לדיווח לפי תקני IFRS, ראה ביאור 12

ביאור 6 - זכאים ויתרות זכות לז"א

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2016	2017	
ש"ח	ש"ח	
*1,086,138	881,363	זכאים שונים***
828,043	828,043	בעלי מניות**
1,914,181	1,709,406	

* התאמה בין הדיווח לפי כללי חשבונאות מקובלים בישראל לדיווח לפי תקני IFRS, ראה ביאור 12

** אחד מבעלי המניות של החברה היה פעיל בחברה על פי הסכמה עם מנהלי המניות והחלטת הדירקטוריון. ניתנה לו אפשרות, על פי שיקול דעתו, להמיר 345,000 ש"ח ל-27,969 מניות. להערכת הנהלת החברה, ההתחייבות אינה תפרע לפני 1 בינואר, 2019.

*** החברה קיבלה מממשלת ישראל מענקי השתתפות במחקר ופיתוח. סך המענקים שהתקבלו עד ליום 31 בדצמבר 2017 עומדים על כ-286 אלפי דולר אשר יוחזרו בתשלום אחד בתחילת שנת 2020. בהתאם לכך החברה העריכה את ההתחייבות בספריה בסך של כ-650 אלפי ש"ח.

כמו כן, קיבלה החברה מענקים בסך של כ-297 אלפי דולר מקרן קוריאנה ישראל. בהתאם להסכם עם הקרן, מענקים אשר יוחזרו בשנת 2018 יזכו להנחה של 40% ואילו מענקים אשר יוחזרו בשנת 2019 יזכו להנחה של 30%. בהתאם לכך העריכה את החברה את ההתחייבות בספריה בסך של כ-530 אלפי ש"ח.

ביאור 7 - שעבודים וערבויות

ליום 31 בדצמבר 2017 לחברה שעבודים בסכום של 40,000 ש"ח עבור שכירות המשרדים ועבור מסגרת כרטיס אשראי. וכן ערבות בסך של 10,000 ש"ח עבור שכירות המשרדים.

קארדיאקסנס בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 8 - התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2016	2017
ש"ח	ש"ח
237,556	350,435
(165,193)	(262,245)
72,363	88,190

עתודה לפיצויי פרישה
יעודה שהופקדה

ביאור 9 - הון מניות

הרכב המניות לימים 31 בדצמבר 2017 ו-2016:

ליום 31 בדצמבר 2016		ליום 31 בדצמבר 2017	
מונפק ונפרע	ר ש ו מ	מונפק ונפרע	ר ש ו מ
ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח
18,282	100,000	26,122	100,000

א. מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כ"א

ב. החברה יצרה תכנית להקצאת אופציות בשנת 2013. האופציות ניתנות להמרה למניות רגילות לפי סעיף 102 ו-3 (ט) לפקודת מס הכנסה, במסלול הוני עם נאמן. בשנת 2013 הוקצו 28,623 אופציות הניתנות להמרה למניות רגילות ללא תוספת מימוש, בהתאם לתוכנית האופציות המאושרת. בשנת 2014 פג תוקפן של 11,679 מתוכן, ו-12,180 הומרו למניות. בשנת 2014 הוקצו 65,531 אופציות, בשנת 2015 הוקצו 57,209 אופציות, בשנת 2016 הוקצו 74,436 אופציות ובשנת 2017 הוקצו 154,091 אופציות ו-7,735 אופציות הומרו למניות.

ביאור 10 - הוצאות פיתוח

ההרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2016	2017
ש"ח	ש"ח
1,057,593	2,232,506
126,274	123,794
2,078,181	2,978,144
102,957	57,349
3,365,005	5,391,793
*64,066	18,567
*(401,441)	-
(337,375)	18,567
3,027,630	5,410,360

עבודות חוץ
חומרים
משכורות ונלוות
רישום פטנטים

בתוספת (בניכוי) השתתפות:

המדען הראשי
קרן מחקר ישראל קוריהא

* התאמה בין הדיווח לפי כללי חשבונאות מקובלים בישראל לדיווח לפי תקני IFRS, ראה ביאור 12

קארדיאקסנס בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 11 - הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות

ההרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	
ש"ח	ש"ח	
56,448	66,444	אחזקה
14,104	13,657	חשמל
5,067	6,684	כיבודים
109,687	117,407	שכר דירה
15,836	10,766	תקשורת
30,000	50,000	שירותים מקצועיים
300,222	537,444	ייעוץ ושיווק
3,013	11,361	ביטוחים
10,631	16,652	נסיעות לחו"ל
2,780	1,842	מסים ואגרות
6,103	13,664	השתלמויות
160	251	נסיעות, הובלות ומשלוחים
-	2,960	מתנות
39,951	55,760	פחת
594,002	904,892	

ביאור 12 - התאמה בין הדיווח לפי כללי חשבונאות מקובלים בישראל לדיווח לפי תקני IFRS

כמוסבר בביאור 2ב', דוחות כספיים אלו ליום 31 בדצמבר 2017 הינם הדוחות הכספיים השנתיים הראשונים על פי תקני IFRS. החברה אימצה לראשונה את תקני IFRS בשנת 2017 ולפיכך מועד המעבר לדיווח לפי תקני IFRS הינו 1 בינואר 2016. החברה ערכה מאזן פתיחה למועד המעבר שממנו החל הדיווח לפי תקני IFRS.

לפני אימוץ תקני IFRS, ערכה החברה דוחותיה הכספיים לפי כללי חשבונאות מקובלים בישראל. הדוחות הכספיים השנתיים האחרונים של החברה לפי כללי חשבונאות מקובלים בישראל נערכו ליום 31 בדצמבר 2016 ולשנה שנסתיימה באותו תאריך.

בהתאם לכך, החברה מציגה את ההתאמות הבאות בין הדיווח לפי כללי חשבונאות מקובלים בישראל לדיווח לפי תקני IFRS ליום 1 בינואר 2016 (מועד המעבר לדיווח לפי IFRS) וליום 31 בדצמבר 2016 ולשנה שנסתיימה באותו תאריך.

IFRS1 בדבר אימוץ לראשונה של תקני IFRS קובע, באופן עקרוני, כי יישום תקני IFRS, במאזן הפתיחה למועד המעבר לדיווח על-פי תקני IFRS, ייעשה למפרע (מאז ומעולם).

להקלת היישום לראשונה נקבעו מספר נושאים, לגביהם לא חלה חובת יישום למפרע במאזן הפתיחה, תוך אפשרות לבחינת ניצול ההקלות, כולן או חלקן. כמו כן, נקבעו מספר חריגים לעניין יישום למפרע של היבטים מסוימים של תקני IFRS. החברה לא בחרה לנצל הקלות אלו.

קארדיאקסנס בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 12 - התאמה בין הדיווח לפי כללי חשבונאות מקובלים בישראל לדיווח לפי תקני IFRS (המשך)

א. להלן ההתאמות למאזנים בין הדיווח לפי כללי חשבונאות מקובלים בישראל לדיווח לפי תקני IFRS:

ליום 1 בינואר 2016		
תקני IFRS	השפעת המעבר לתקני IFRS ש"ח	תקינה ישראלית
1,795	-	1,795
68,569	-	68,569
70,364	-	70,364
10,002	-	10,002
107,126	-	107,126
117,128	-	117,128
187,492	-	187,492
98,394	-	98,394
282,373	-	282,373
1,270,241	-	1,270,241
1,651,008	-	1,651,008
38,895	-	38,895
1,386,081	558,038	828,043
1,424,976	558,038	866,938
14,448	-	14,448
870,706	-	870,706
4,552,808	-	4,552,808
(8,326,454)	(558,038)	(7,768,416)
(2,888,492)	(558,038)	(2,330,454)
187,492	-	187,492

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
חייבים ויתרות חובה

נכסים לא שוטפים

פיקדונות לזמן ארוך
רכוש קבוע, נטו

התחייבויות שוטפות

בנק - משיכת יתר
ספקים ונותני שירותים
זכאים ויתרות זכות

התחייבויות לא שוטפות

התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
זכאים ויתרות זכות

הון

הון מניות
קרנות הון (למימוש אופציות)
פרמיה על מניות
יתרת הפסד

קארדיאקסנס בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 12 - התאמה בין הדיווח לפי כללי חשבונאות מקובלים בישראל לדיווח לפי תקני IFRS (המשך)

ב. להלן ההתאמות לדוח הרווח או הפסד בין הדיווח לפי כללי חשבונאות מקובלים בישראל לדיווח לפי תקני IFRS:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016			
		השפעת המעבר	
IFRS	תקני	IFRS לתקני	תקינה ישראלית
		ש"ח	
209,364	-	-	209,364
הכנסות			
234,993	-	-	234,993
עלות המכירות			
(25,629)	-	-	(25,629)
הפסד גולמי			
3,027,630	432,115	432,115	2,595,515
הוצאות פיתוח			
(3,053,259)	(432,115)	(432,115)	(2,621,144)
הפסד אחרי הוצאות פיתוח			
594,002	(64,066)	(64,066)	658,068
הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות			
(3,647,261)	(368,049)	(368,049)	(3,279,212)
הפסד תפעולי			
34,724	12,725	12,725	21,999
הוצאות מימון, נטו			
(3,681,985)	(380,774)	(380,774)	(3,301,211)
הפסד לשנה			

ג. השפעת המעבר ל-IFRS על יתרת הפתיחה של הגרעון בהון ליום 1 בינואר 2016:

גרעון בהון		
ש"ח		
(2,330,454)		יתרה ליום 1 בינואר 2016
(558,038)		השפעת המעבר ל-IFRS
(2,888,492)		יתרה ליום 1 בינואר 2016 לאחר השפעת המעבר ל-IFRS

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 2017.

תאריך הדוח: 27 במרץ 2018.

תקופת הדוח: השנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017.

תקנה 19' - דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון

דיווח מצבת ההתחייבויות לפי מועדי פירעון, מצורף בדרך של הפניה לדיווח אלקטרוני (טופס ת' 126) המוגש בד בבד עם דוח זה.

תקנה 10א - תמצית דוחות רווח והפסד חצי שנתיים

תמצית דוחות רווח והפסד מאוחדים חצי שנתיים לשנת 2017 (באלפי ש"ח מדווחים).

יולי-דצמבר 2017	ינואר-יוני 2017	סה"כ 2016	סה"כ 2017	
				הכנסות:
3,615	-	-	3,615	רווח משינוי בשווי הוגן של
106	223	1,283	329	השקעות בחברות פורטפוליו
1,126	17	2,024	1,143	הכנסות מימון
4,847	240	3,307	5,087	הכנסות אחרות
				סה"כ הכנסות
				הוצאות:
(1,275)	(1,407)	(2,684)	(2,682)	הוצאות הנהלה וכלליות
(1,401)	-	-	(1,401)	הפסד משינוי בשווי הוגן של
174	(337)	(3,342)	(163)	ההשקעה בחברת פורטפוליו
-	-	(423)	-	הוצאות מימון
(1,221)	(119)	(339)	(1,340)	הוצאות אחרות
(3,723)	(1,863)	(6,788)	(5,586)	חלק החברה בהפסדי חברות
				כלולות, נטו
				סה"כ הוצאות
1,124	(1,623)	(3,481)	(499)	רווח (הפסד) לתקופה
				רווח (הפסד) כולל אחר:
31	(349)	(57)	(318)	הפרשי שער בגין תרגום פעילות
459	-	-	459	חוף
490	(349)	(57)	141	גריעת הפרשי שער בגין תרגום
				פעילות חוף
1,614	(1,972)	(3,538)	(358)	סה"כ הפסד כולל לתקופה
0.02	(0.03)	(0.07)	0.01	רווח (הפסד) בסיסי למניה
				(בש"ח)
58,284	51,417	51,417	58,284	ממוצע משוקלל של הון המניות
				ששימשו לחישוב ההפסד
				למניה (באלפים)

תקנה 10ג' - שימוש בתמורת ניירות הערך תוך התייחסות ליעדי התמורה על פי התשקיף

בהתאם לתשקיף, לא נקבע ייעוד ספציפי לתמורת ההנפקה מכח הצעת המדף שביצעה החברה במהלך 2017 במסגרתה יועדה התמורה למטרות שונות בהתאם לצרכיה של החברה כפי שיהיו מעת לעת ובכלל זה למימון השקעות חדשות ו/או המשך השקעה בחברות מוחזקות ו/או למימון הפעילות השוטפת של החברה, כפי שיוחלט מעת לעת על ידי הנהלת החברה. נכון למועד פרסום הדוח החברה השתמשה בכספי תמורת ההנפקה לפעילותה השוטפת לרבות השקעותיה.

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

שיעור החזקה				אלפי ש"ח			סוג מניה	שם החברה
בהצבעה	בהון	בנייר ערך	ערך מאזני מדווחים	ערכם בדוח הכספי הנפרד של החברה	מס' מניות מונפק			
בסמכות למנות דירקטורים								
חברות בנות של החברה								
חברות כלולות מהותיות של החברה								
100%	100%	100%	100%	-	-	-	רגילה 1 ש"ח ע.נ.	טוביאס השקעות ואחזקות (1993) בע"מ ("טוביאס השקעות ואחזקות")
20%	8.69%	8.69%	8.69%	144	5,668	1,205	בכורה	CD'X
20%	7.64%	7.64%	7.64%	(56)	3,148	2		Cardiacsense
חברה בת של טוביאס השקעות ואחזקות								
50%	50%	50%	50%	212	212	0.5	רגילה 1 ש"ח ע.נ.	חיות טוביאס פיתוח והשקעות בע"מ (להלן: "חיות-טוביאס")

(*) מאוחדת על ידי טוביאס השקעות ואחזקות.

להלן פירוט נתוני הלוואות מאת החברה למי מהחברות שצוינו בטבלה לעיל, נכון ליום 31 בדצמבר 2017:

תנאים	מועד פירעון	סה"כ (באלפי ש"ח)	הלוואה לזמן ארוך או קצר	ריבית/הצמדה	קרן (באלפי ש"ח)	המלווה	הלווה
-	-	6	ז"א	-	6	החברה	חיות טוביאס

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

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

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

לפרטים בדבר השקעה החברה ב- Cardiacsense, ראו סעיף 9 לפרק א' לעיל.
לפרטים בדבר השקעת החברה ב- RMDY Health לאחר תאריך הדוח, ראו סעיף 10.6.2 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	-	-	-	-	-
CD'X	(6,309)	(7,028)	-	-	-
Cardiacsense	(6,441)	(6,441)	-	-	-
חברה בת של טוביאס השקעות ואחזקות					
חיות-טוביאס	(90)	(90)	-	-	594

תקנה 20 - מסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ
ראו סעיף 3.1.1 ו-3.1.2 בחלק א' של הדוח התקופתי בקשר להנפקה לציבור על פי דוח הצעת מדף והצעה פרטית.

תקנה 21 - תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה שהוכרו בדוחות הכספיים ליום 31.12.2017¹

פרטי מקבל התגמולים								תגמולים (במונחי עלות לחברה) בעבור שירותים (אש"ח)				סה"כ
שם	תפקיד	היקף משרה	שיעור החזקה בהון החברה ליום 31.12.17	שכר	מענק	תשלום מבוסס מניות	דמי ניהול	דמי ייעוץ	עמלה	גמול דירקטורים		
אלי ארד (1)	מנכ"ל	50%	-	382	-	195	-	--	-	-	577	
דירקטורים (2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	128	128	
רני ליפשיץ (3)	יו"ר הדירקטוריון	-	0.36%	-	-	296	234	-	-	-	530	
דניאל שפירא (4)	מבקר פנים	-	-	-	-	-	-	19	-	-	-	

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, שיישא 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. 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 30 באוגוסט 2017 הוחלט להאריך את תקופת המימוש של האופציות שהוענקו למנכ"ל (סך הכל כ-671,740 אופציות לא רשומות למסחר), ב-13 חודשים, באופן שהאופציות תהיינה ניתנות למימוש עד ליום 31.12.2018. 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 2015-01-007990 ודיווח מיידי ביום 16 בפברואר 2015, מס' אסמכתא 2015-01-032542 (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. 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 שלושה רבעים מתוך סך כל האופציות הנ"ל. לפרטים נוספים אודות ההקצאה הנ"ל ראו דיווח מידי מיום 8 בינואר 2015 מס' אסמכתא 2015-01-007990, דיווח מידי ביום 16 בפברואר 2015, מס' אסמכתא 2015-01-032542, דיווח מידי 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 גולדשטיין, 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.

- 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 שלושה רבעים מתוך סך כל האופציות הנ"ל. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי מיום 8 בינואר 2015 (מס' אסמכתא: 2015-01-007990), דיווח מידי ביום 16 בפברואר 2015, מס' אסמכתא 2015-01-032542 ודיווח מידי 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 הינו 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 (4)270 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 7.3.2018, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה, את התקשרות החברה בקשר לביטוח אחריותם של נושאי המשרה בחברה ובחברות בנות וקשורות שלה, עבור נושאי משרה המכהנים בהן מטעמה של החברה ו/או מטעם החברות הבנות ו/או החברות הקשורות שלה לרבות נושאי משרה הנמנים על בעל השליטה וקרוביו. תנאי הביטוח לנושאי המשרה בחברה, הינם כדלקמן:
 - א. תקופת הביטוח - 1.2.2018 ועד ליום 31.7.2019.
 - ב. גבול אחריות של פוליסת הביטוח לא יעלה על 5 מיליון דולר ארה"ב למקרה ולתקופה.
 - ג. פרמיית הביטוח לא תעלה על 12 אלפי דולר ארה"ב.
3. לפרטים אודות הלוואות שהתקבלו מבעל השליטה אשר נפרעו במלואן נכון לתאריך פרסום הדוח ראה ביאור 16 ג. בדוחות הכספיים.
4. לפרטים אודות מדיניות התגמול של החברה, ראו תקנה 29 להלן.
5. דירקטוריון החברה אישר ב- 30.3.2015, לאחר אישור וועדת הביקורת את התקשרות החברה בהסכם שכ"ט

עם משרד ארם (רנן, מקס)³ ללווי שוטף של החברה בכל הקשור למכירת בית תג"ר, בטיפול הליכי ההוצאה לפועל כנגד הרוכשת בעסקת מכירת מניות גונתר, וכן, בהליכים משפטיים נוספים.

6. 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' – ראו ביאור 16 ב. 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 7 בינואר 2018 מס' אסמכתא 2018-01-002382 (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

מניות רדומות

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 12 לדוחות הכספיים. ביום 1.4.2018 יפקעו כתבי האופציה (סדרה 1) שנותרו במחזור.

תקנה 24ב - מרשם בעלי מניות של החברה

לפרטים אודות מרשם בעלי המניות של החברה ראה דיווח מיידי מיום 1 בינואר 2018 מס' אסמכתא 2018-01-000213 (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

³ ההסכמים אושרו למען הזהירות לאור קשרים עסקיים בין עו"ד אמיר רנן למר אילן גולדשטיין ולמר רני ליפשיץ.

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, בת שלה, 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	תואר ראשון בכלכלה מאוני' ת"א תואר ראשון במשפטים מאוני' בר אילן.	מנכ"ל חברת SOLANGIA החל משנת 2009. מכהן כדירקטור בתאגידים כדלקמן: אלקטרוניקה בע"מ, איכות חיים אבן יקרה בע"מ, אמורפיקל 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	JD במשפטים מ-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.
3	אפרים גרליץ	033675539	7.12.1976	מצדה 7 בני ברק	ישראלית	לא	לא	לא	משמש כיועץ ודירקטור של ל. גולדשטיין.	26.10.2014	תלמיד ישיבה	מכהן כדירקטור בתאגידים כדלקמן: ל. גולדשטיין, ג'רוזלם וויו גארדנס בע"מ, טוביאס השקעות ואחזקות, תג"ר, חיות טוביאס, לביא ובחברת איכות חיים רמת גן. בנוסף חבר בעמותה בשם דוד המלך.	לא

	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
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	אין	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	ה' באייר 74, ראש העין	ישראלית	ועדת ביקורת, ועדת תגמול והועדה לאכיפה פנימית	דירקטורית בלתי תלויה	בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית		11.5.2014	בוגרת תואר בתקשורת בניהול מהמכללה למנהל ומוסמכת מדיניות ציבורית מאוני' ת"א	סמנכ"לית רגולציה ודירקטורית בטמבור חפר ושות' אקולוגיה החל משנת 2007.	לא
6	ארז אלראי	057647646	6.6.1962	דרזנר 15 תל אביב	ישראלית	ועדת ביקורת, וועדת תגמול	דירקטור חיצוני	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, אופקטרא נדל"ן בע"מ, קליבלנד דיאגנוסטיקס, בי גי אלפא בע"מ, הקסה ג'ניקס בע"מ, טוביאס השקעות והחזקות בע"מ, ניבה פיננסיים בע"מ, סי אמ סי סרט 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: קסלמן וקסלמן PwC Israel – רואי חשבון.

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.

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 7 במרץ 2018 אישר הדירקטוריון לאחר אישור ועדת התגמול לחדש את ההתקשרות בפוליסת ביטוח דירקטורים (לרבות נושאי משרה הנמנים עם בעלי השליטה בחברה), לתקופה של 18 חודשים. לפרטים נוספים ראו סעיף 2 לתקנה 22 לעיל.
3. ביום 12 במרץ 2018 זימנה החברה אסיפה לחידוש מדיניות תגמול לנושאי המשרה ודירקטורים בה. נכון למועד זה טרם התכנסה האסיפה כאמור.
4. 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).

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

הערכת שווי מהותית מאוד (מצורפת) – CD'X

זיהוי נושא ההערכה	הערכת שווי החזקות ב- CD'X
עיתוי ההערכה	31.12.2017
שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי	-
שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם לערכה	1,635 אלפי דולר ארה"ב
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	שגיאה בן שלוש ר"ח • בעל תואר ראשון BA בחשבונאות וכלכלה, תואר שני M.B.A במנהל עסקים עם התמחות במימון, בנקאות ומערכות מידע ותואר שני M.A בלימודי משפט. • בעל רישיון ראיית חשבון בישראל וחבר בלשכת רואי חשבון בישראל. • בעל ניסיון של מעל ל-15 שנים בתחום הערכות השווי והייעוץ הכלכלי והמימוני, הכולל ביצוע של מאות הערכות שווי ועבודות כלכליות במגוון תחומי לחברות פרטיות, ציבוריות ומשרדי ממשלה. • לשעבר מנהל המחלקה הכלכלית בחברת חיסונים פיננסיים, מנהל כספים של מספר חברות, ר"ח בכיר במחלקה הכלכלית בפירמת BDO זיו האפט ומתמחה במשרד לייעוץ כלכלי עובד גובי ושות'. • מרצה במוסדות אקדמאיים בנושא הערכות שווי וניתוח דוחות כספיים. • חבר בשני ארגונים/גופים בינלאומיים למעריכי שווי.
מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו (DCF, שיטת ההשוואה, מודל B&S וכיוצא בהם)	יישום מודל Option Pricing Method בהתאם לזכויות המוקנות לכל מכשיר ומודל P.WER.
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.	• תוספת המימוש של שכבת מניות הבכורה הינה זכויות ההנזלה העדיפות. • אורך חיים – אומדן מועד ההנזלה מתבסס על הערכות הנהלת החברה והנו כ- 4-5 שנים ממועד הסבב. • ריבית חסרת סיכון – ריבית חסרת סיכון על אג"ח של ממשלת ארה"ב בעלת מח"מ שתואם לתקופה עד למועד ההנזלה הנאמדת ליום 30.11.2017 בכ- 2%. • תנודתיות – שיעור סטיית התקן כ- 95%. • סבירות ל-QIPO הנה 25%.

הערכת שווי מהותית מאוד (מצורפת) – Cardiacsense -

זיהוי נושא ההערכה	הערכת שווי החזקות ב- Cardiacsense
עיתוי ההערכה	31.12.2017
שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי	-
שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם לערכה	908 אלפי דולר ארה"ב
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	שגיאה בן שלוש ר"ח • בעל תואר ראשון BA בחשבונאות וכלכלה, תואר שני M.B.A במנהל עסקים עם התמחות במימון, בנקאות ומערכות מידע ותואר שני M.A בלימודי משפט. • בעל רישיון ראיית חשבון בישראל וחבר בלשכת רואי חשבון בישראל. • בעל ניסיון של מעל ל-15 שנים בתחום הערכות השווי והייעוץ הכלכלי והמימוני, הכולל ביצוע של מאות הערכות שווי ועבודות כלכליות במגוון תחומי לחברות פרטיות, ציבוריות ומשרדי ממשלה. • לשעבר מנהל המחלקה הכלכלית בחברת חיסונים פיננסיים, מנהל כספים של מספר חברות, ר"ח בכיר במחלקה הכלכלית בפירמת BDO זיו האפט ומתמחה במשרד לייעוץ כלכלי עובד גובי ושות'. • מרצה במוסדות אקדמאיים בנושא הערכות שווי וניתוח דוחות כספיים. • חבר בשני ארגונים/גופים בינלאומיים למערכי שווי.
מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו (DCF, שיטת ההשוואה, מודל B&S וכיוצא בהם)	יישום מודל Option Pricing Method בהתאם לזכויות המוקנות לכל מכשיר ומודל P.WER.
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.	• תוספת המימוש של שכבת מניות הבכורה הינה זכויות ההנזלה העדיפות. • אורך חיים – אומדן מועד ההנזלה מתבסס על הערכות הנהלת החברה והנו כ- 4-5 שנים ממועד הסבב. • ריבית חסרת סיכון – ריבית חסרת סיכון על אג"ח של ממשלת ארה"ב בעלת מח"מ שתואם לתקופה עד למועד ההנזלה הנאמדת ליום 30.11.2017 בכ-2%. • תנודתיות – שיעור סטיית התקן כ- 95%. • סבירות ל-QIPO הנה 25%.

הערכת שווי מהותית נכס מקרקעין המשמש כבטוחה להלוואה

זיהוי נושא ההערכה	נכס מקרקעין בבת שלמה, אשר משועבד לחברה
עיתוי ההערכה	31.12.2017
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

שוי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה	3,806 אלפי ש"ח ⁴
זיהוי המעריך ואפיונו, לרבות השכלתו	יאיר תודה, כלכלן ושמאי מקרקעין 1. בוגר תואר ראשון בכלכלה ומנהל עסקים באוניברסיטת בר אילן 2. לימודי שמאות באוניברסיטה תל אביב 3. תואר ראשון במשפטים בקריה האקדמית קרית אונו. 4. שמאי מקרקעין מוסמך, חבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל.
ניסיון בביצוע הערכות שוי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים ובהיקפים דומים לאלה של ההערכה המדווחת או העולים על היקפים אלה	1. כלכלן במחלקה כללית של נציבות מס הכנסה. 2. 1991-1995 ניהל סקטור ליווי פרויקטים בבנייה חברת טגור מהנדסים בע"מ. 3. 1995-2017 מנהל חברת יתד הנדסה ושמאות מקרקעין בע"מ. 4. 1994-1999 שמאי ומפקח מטעם בנק דיסקונט לישראל בע"מ. 5. 1994-2014 מפקח מטעם בנק מזרחי טפחות בע"מ. 6. 1994-2002 שמאי ומפקח מטעם בנק דיסקונט למשכנתאות בע"מ. 7. 1999-2010 שמאי מנהל מקרקעי ישראל – מחוז ת"א. 8. 2006-2010 שמאי חברת עמידר – רשות הפתוח. 9. 2011-2013 שמאי משרד הביטחון. 10. 2011-2016 שמאי מחלקת אכיפה ארצית של הבניה – משרד הפנים.
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	2,800 אלפי ש"ח ו-12,500 אלפי ש"ח
מספר בסיסי השוואה	9

אלי ארד,
מנכ"ל

רני ליפשיץ,
יו"ר הדירקטוריון

27 במרץ 2018

תאריך

⁴ לפרטים נוספים ראו ביאור 6 לדוחות הכספיים.

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ

דוח תקופתי לשנת 2017 | 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 2017 ("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 ובגילוי ובבקרה עליהם ;

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

תאריך : 27 במרץ 2018

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 2017 ("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 ובגילוי ובבקרה עליהם;

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

תאריך: 27 במרץ 2018

אפרים גרליץ, דירקטור