

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

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ

MERCHAVIA HOLDINGS AND INVESTMENTS LTD.

("החברה")

תשקיף מדף

מכוח תשקיף מדף זה, החברה תוכל להנפיק סוגי ניירות ערך שונים בהתאם להוראות הדין - מניות רגילות של החברה, אגרות חוב שאינן ניתנות להמרה, אגרות חוב הניתנות להמרה למניות, כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות, כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב וניירות ערך מסחריים.

הצעת ניירות ערך עלפי תשקיף מדף זה, כאמור בסעיף 23א(ו) לחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968, תיעשה באמצעות דוחות הצעת מדף אשר בהם יושלמו כל הפרטים המיוחדים לאותה הצעה, לרבות פרטי ותנאי ניירות הערך, הרכב היחידות המוצעות, בטחונות ושעבודים לאגרות חוב ככל שיהיו, בהתאם להוראות כל דין ובהתאם לתקנון ולהנחיות הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ("הבורסה"), כפי שיהיו באותה עת.

גורמי הסיכון העיקריים העלולים להשפיע על תוצאות הפעילות של החברה בתחומי פעילותה מתחלקים למספר תחומים כדלקמן: (1) גורמי סיכון מאקרו כלכליים: (א) שינויי מדד ושערי חליפין; (ב) מגמות מקרו כלכליות; (2) גורמי סיכון ענפיים: (ג) סיכון בפעילות בינלאומית; (ד) מרכיבי סיכון ואי-ודאות הביומד ומדעי החיים; (3) גורמי סיכון ספציפיים: (ה) הביקוש למוצרי חברות הפורטפוליו; (ו) קושי במימוש השקעות; (ז) כשלון בזיהוי הזדמנויות עסקיות; (ח) השפעה מוגבלת על ניהול חברות המטרה; (ט) צרכי מימון; (י) איתנות הלווים.

לפירוט בדבר גורמי הסיכון האמורים ובדבר גורמי סיכון נוספים, ראה סעיף 9 לדוח תיאור עסקי התאגיד בפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח התקופתי של החברה לשנת 2016 שפורסם ביום 29 במרץ 2017 (מספר אסמכתא: 2017-01-027028), המובא בפרק 6 לתשקיף מדף זה על דרך ההפניה.

החברה הינה "תאגיד קטן" כהגדרת מונח זה בתקנה 35 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל-1970 ואימצה את 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 ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) המתייחסות לפרטים בדבר חשיפה לסיכונים שוק ודרכי ניהולם; אישור הדוחות הכספיים על ידי הדירקטוריון בלבד ומעבר למתכונת דיווח חצי שנתית.

עותק מתשקיף מדף זה עומד לעיון הציבור באתר ההפצה של רשות ניירות ערך, שכתובתו: www.magna.isa.gov.il ובאתר האינטרנט של הבורסה, שכתובתו: www.tase.co.il.

תאריך התשקיף: 29 במאי 2017

תוכן עניינים

פרק 1: מבוא

- 1.1 החברה 1-א
- 1.2 היתרים ואישורים 1-א
- 1.3 הון מניות החברה 2-א
- 1.4 ההון העצמי של החברה 2-א
- 1.5 אגרות חוב במחזור 2-א

פרק 2: הצעת ניירות הערך

פרק 3: הזכויות הנלוות למניות החברה

פרק 4: הון החברה והמחזיקים בו

- 4.1 הון המניות של החברה 1-ד
- 4.2 שינויים בהון המניות הרשום, המונפק והנפרע של החברה בשלוש השנים
שקדמו למועד תשקיף המדף 1-ד
- 4.3 החזקות בעלי עניין בניירות הערך של החברה 1-ד
- 4.4 זכויות לניירות ערך של החברה 1-ד
- 4.5 שערי הבורסה של מניות החברה 2-ד

פרק 5: תיאור עסקי התאגיד ודוח הדירקטוריון

- 5.1 פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה 1-ה
- 5.2 דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה 1-ה

פרק 6: ניהול החברה

- 6.1 בעלי השליטה בחברה 1-ו
- 6.2 דירקטוריון החברה 1-ו
- 6.3 נושאי משרה בכירה בחברה 1-ו
- 6.4 גילוי בדבר מורשי חתימה עצמאי בחברה 1-ו

פרק 7: פרטים אודות חברות בנות של החברה

פרק 8: בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה

- 8.1 תגמולים לבעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה 1-ח
- 8.2 עסקאות עם בעלי שליטה במהלך השנתיים שקדמו לתשקיף המדף 1-ח
- 8.3 החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה 1-ח

פרק 9: דוחות כספיים

- 9.1 דוחות כספיים 1-ט

9.2	הצהרות בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי	ט-1
9.3	מכתבי הסכמה של רואה החשבון המבקר הנוכחי והקודם	ט-1
9.4	דוח אירועים	ט-1
9.5	הערכת שווי מהותית מאוד	ט-1

פרק 10: פרטים נוספים

10.1	חוות-דעת עורך דין	י-1
10.2	אגרת בקשה למתן היתר לפרסום תשקיף	י-2
10.3	הקצאת ניירות ערך שלא בתמורה מלאה במזומנים	י-2
10.4	עיון במסמכים	י-2

פרק 11: חתימות

פרק 1 - מבוא

1.1. החברה

1.1.1. החברה התאגדה בשנת 1972 כחברה פרטית בשם תכשיטי טוביאס בע"מ. בשנת 1991 הפכה החברה לחברה ציבורית שניירות הערך שלה נסחרים בבורסה. בשנת 2008 שונה שם החברה לנפקו סטאר בע"מ וביום 23.11.2014 שונה שם החברה לשמה הנוכחי מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ.

1.1.2. החברה פועלת בתחום השקעות בחברות העוסקות בתחום הביומד ומדעי החיים.

1.2. היתרים ואישורים

1.2.1. החברה קיבלה את כל ההיתרים, האישורים והרישיונות הדרושים עלפי דין להצעת ניירות הערך עלפי תשקיף מדף זה ("תשקיף המדף"), להנפקתם ולפרסום תשקיף המדף. הצעת ניירות הערך לציבור המוצעים במסגרת תשקיף המדף, כאמור בסעיף 23א לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("חוק ניירות ערך") תעשה באמצעות דוחות הצעת מדף, בהם יושלמו הפרטים הרלוונטיים לאותה הצעה ("דוח הצעת מדף").

אין בהיתרה של רשות ניירות ערך לפרסם את תשקיף המדף משום אימות הפרטים המובאים בו או אישור מהימנותם או שלמותם, ואין בו משום הבעת דעה על טיבם של ניירות הערך המוצעים.

1.2.2. הבורסה נתנה את אישורה העקרוני לרישום בה למסחר של מניות רגילות, אגרות חוב שאינן להמרה, אגרות חוב להמרה, כתבי אופציה למימוש למניות, כתבי אופציה למימוש לאגרות חוב וניירות ערך מסחריים אשר יכול ויוצעו בדוח הצעת המדף ("האישור העקרוני"). אין באישור העקרוני של הבורסה משום אימות הפרטים המובאים בתשקיף המדף או אישור מהימנותם או שלמותם, ואין בו משום הבעת דעה על טיבם של ניירות הערך המוצעים.

1.2.3. מתן האישור העקרוני אינו מהווה אישור לרישום למסחר של ניירות הערך המוצעים, ורישומם למסחר של כל אחד מניירות הערך המוצעים יהיה כפוף לקבלת אישור לרישום ניירות הערך למסחר עלפי דוח הצעת המדף אשר יוגש בהתאם לחוק ניירות ערך ותקנות ניירות ערך (הצעת מדף של ניירות ערך), התשס"ו-2005.

אין במתן האישור העקרוני משום התחייבות למתן אישור לרישום ניירות הערך למסחר עלפי דוח הצעת המדף. על אישור בקשה לרישום ניירות ערך למסחר עלפי דוח הצעת המדף יחולו הוראות תקנון הבורסה וההנחיות על פיו כפי שיהיו בתוקף בעת הגשת הבקשה לרישום למסחר כאמור.

1.3. הון מניות החברה

הון המניות הרשום, המונפק והנפרע של החברה, למועד התשקיף, הינו כדלקמן:

סוג המניות	הון רשום (בש"ח)	הון מונפק ונפרע (בש"ח) ¹	הון מונפק ונפרע בדילול מלא ²
מניות רגילות רשומות על שם בנות 0.10 ש"ח ע.נ כל אחת	12,000,000	5,328,536	5,630,109

1.4. ההון העצמי של החברה

ההון העצמי של החברה עלפי דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2016, הינו כדלקמן:

באלפי ש"ח	
9,623	הון מניות
22,046	קרנות הון
(141)	קרן הון מהפרשי שער בגין תרגום פעילות חוץ
(1,298)	מניות אוצר
(12,668)	יתרת הפסד
17,562	סה"כ הון

1.5. אגרות חוב במחזור

אין סדרת אגרות החוב שהנפיקה החברה ושעדיין במחזור למועד התשקיף.

¹ ההון המונפק והנפרע כולל 1,868,510 מניות רדומות המוחזקות על ידי החברה.

² בהנחה תיאורטית (בלבד) שכל כתב אופציה ימומש למניה אחת רגילה של החברה.

פרק 2 - הצעת ניירות הערך על פי תשקיף המדף

בהתאם להוראות תקנה 25א(א) לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת התשקיף – מבנה וצורה), התשכ"ט-1969 ("תקנות פרטי התשקיף"), הפרטים שיש לכלול בתשקיף בדבר הצעת ניירות ערך, הקבועים בפרק ג' לתקנות פרטי התשקיף, יובאו במסגרת כל דוח הצעת מדף על-פיו יוצעו ניירות ערך לציבור, והכל בהתאם להוראות כל דין ובהתאם לתקנון ולהנחיות הבורסה ולעמדות סגל רשות ניירות ערך, כפי שיהיו באותה עת, ובהתאם לסוג ניירות הערך שיוצעו על-פי דוח הצעת המדף כאמור.

פרק 3 - הזכויות הנלוות למניות החברה

3.1. הוראות תקנון החברה בדבר זכויות נלוות למניות החברה מובאות בתשקיף זה בדרך של הפניה לתקנון החברה כפי שצורף לדוח מיידי שפרסמה החברה ביום 4.1.2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-001747) ("תקנון החברה").

3.2. כל מניה מקנה זכות להיות מוזמן ולהשתתף באסיפות הכלליות של החברה וזכות לקול אחד בגין כל מניה בכל הצבעה בכל אסיפה כללית של החברה בה השתתף המחזיק בה; זכות לקבלת דיבידנדים, אם וכאשר יחולקו, וזכות לקבלת מניות הטבה אם וכאשר תחולקנה - הכול באופן יחסי לערכן הנקוב של המניות, ומבלי להתחשב בכל פרמיה ששולמה עבורן; זכות להשתתף בחלוקת עודף נכסי החברה לאחר פירוקה בהתאם לחלקה היחסי בהון המניות המונפק של החברה.

3.3. תקנון החברה כולל, בין היתר, את ההוראות הבאות ביחס לזכויות הנלוות למניות החברה:

<u>הזכות</u>	<u>הסעיף/ים בתקנון</u>
חלוקת דיבידנד ומניות הטבה	115-125
זכויות בפירוק	136-137
ניירות ערך הניתנים לפדיון	39
הזכות למינוי דירקטורים	67-69
הודעות על אסיפות בעלי מניות, לרבות זכויות השתתפות והצבעה ומניין חוקי באסיפה	49-65, 45, 42-43
העברת מניות החברה	31-38
תנאים לשינוי זכויות נלוות של מניות	-

3.4. פירוט הסדרים לפי חוק החברות שנקבעו בתקנון החברה:

<u>ההסדר</u>	<u>הסעיף/ים בתקנון</u>
רוב לשינוי תקנון והגבלות על שינויו	15
העברת סמכויות בין האורגנים	114, 103-104, 101, 98, 85, א'48
מינוי דירקטורים	67-70
מנין חוקי באסיפה כללית	43
מינוי יו"ר אסיפת בעלי מניות	44
רוב באסיפה כללית	45
הצבעה בדירקטוריון וקבלת החלטות	84
תקופת כהונת דירקטורים	70, 67
הסמכה למתן פטור	113.1
קבלת החלטה על חלוקת דיבידנד	122-124, 120, 117, 115
מיזוג	130

פרק 4 - הון החברה והמחזיקים בו

4.1 הון המניות של החברה

4.1.1 הון המניות הרשום של החברה למועד התשקיף הינו 12,000,000 ש"ח, מחולק ל- 120,000,000 מניות רגילות בנות 0.10 ש"ח ע.ג. כל אחת ("מניות רגילות" או "מניות").

4.1.2 הון המניות המונפק והנפרע של החברה למועד התשקיף הינו 53,285,360 מניות רגילות.¹ כל המניות שבהון המונפק והנפרע של החברה נפרעות במלואן.

4.2 שינויים בהון המניות הרשום, המונפק והנפרע של החברה בשלוש השנים שקדמו למועד תשקיף המדף

4.2.1 הון רשום

בשלוש השנים שקדמו לתאריך תשקיף המדף לא חלו שינויים בהון הרשום של החברה.

4.2.2 הון מונפק ונפרע

בשלוש השנים שקדמו לתאריך תשקיף המדף לא חלו שינויים בהון המונפק והנפרע של החברה.

4.3 החזקות בעלי עניין בניירות הערך של החברה

נכון ליום 22.5.2017, מצבת החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה של החברה הינה כדלקמן :

שם המחזיק	שם, סוג וסדרה של נייר ערך	כמות ניירות ערך מעודכנת	שיעור החזקה		שיעור החזקה (דילול מלא)	
			% הון	% הצבעה	% הון	% הצבעה
ליאון גולדשטיין	מניות רגילות 0.1 ש"ח	19,753,070	38.42	38.42	36.29	36.29
ל. גולדשטיין השקעות בע"מ	מניות רגילות 0.1 ש"ח	17,978,720	34.97	34.97	33.03	33.03
אילן גולשטיין	מניות רגילות 0.1 ש"ח	147,580	0.28	0.28	0.27	0.27
רני ליפשיץ	מניות רגילות 0.1 ש"ח	51,071	0.09	0.1	0.09	0.09
מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ	מניות רגילות	1,868,510	3.63	3.63	3.43	3.43

¹ ההון המונפק והנפרע כולל 1,868,510 מניות רדומות המוחזקות על ידי החברה.

					0.1 ש"ח	
1.23	1.23	0	0	671,740	אופציות לא רשומות למסחר	אלי ארד
1.44	1.44	0	0	781,329	אופציות לא רשומות למסחר	אלי ארד
2.87	2.87	0	0	1,562,658	אופציות לא רשומות למסחר	רני ליפשיץ

נכון למועד תשקיף זה, בעלי השליטה בחברה הינם -

(א) ל. גולדשטיין השקעות בע"מ, חברה פרטית בשליטת מר ליאון גולדשטיין.

(ב) מר ליאון גולדשטיין.

(ג) מר אילן גולדשטיין, בנו של מר ליאון גולדשטיין.

זכויות לניירות ערך של החברה 4.4

להלן פירוט כתבי האופציה הלא רשומים הניתנים למימוש למניות החברה, אשר הינם בתוקף במועד התשקיף:

מועד פקיעה	כתבי אופציה שמומשו	מחיר מימיה (בש"ח)	סך כתבי האופציה שהוקצו	סוג כתבי האופציה שהוקצו	מועד הבשלה	מועד הענקה	מקבל האופציה
30.11.2017	0	0.5 (לאחר התאמה בעקבות פיצול מניות)	671,740 (לאחר התאמה בעקבות פיצול מניות)	אופציות לא סחירות	על פני שנתיים	7.3.2011	אלי ארד, מנכ"ל החברה
21.12.2019	0	1.08	781,329	אופציות לא סחירות	על פני ארבע שנים	21.12.2014	
21.12.2019	0	1.08	1,562,658	אופציות לא סחירות	על פני ארבע שנים	21.12.2014	רני ליפשיץ, יו"ר הדירקטוריון

4.5 שערי הבורסה של מניות החברה

להלן נתונים על שער המניה הגבוה והנמוך (בש"ח), החל מיום 1.1.2015 ועד סמוך למועד התסקיף²:

תאריך	השער הנמוך (באגורות)	תאריך	השער הגבוה (באגורות)	
18.5.2017	30.6	4.1.2017	149.9	2017 [עד סמוך למועד התסקיף]
6.4.2016	65.5	13.10.2016	167.4	2016
31.12.2015	79	8.3.2015	184	2015

² אם שער המניות הגבוה/הנמוך היה זהה במשך מספר ימים, צוין תאריך אשר נבחר באופן אקראי.

פרק 5 - תיאור עסקי התאגיד ודוח הדירקטוריון

5.1. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

5.1.1. כללי

בהתאם לתקנה 44(א1) ותקנה 6 בתקנות פרטי התשקיף, תיאור עסקיה של החברה נכלל בתשקיף מדף זה בדרך של הפניה לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח התקופתי לשנת 2016 שפורסם ביום 29 במרץ 2017 (מספר אסמכתא: 2017-01-027028) ("הדוח התקופתי לשנת 2016").

5.1.2. לשינויים וחידושים מהותיים בקשר עם עסקי החברה, שחלו לאחר מועד חתימתו של הדוח התקופתי לשנת 2016, ראו דוח אירועים, כהגדרתו בתקנה 56א לתקנות פרטי תשקיף, המובא **כנספח ב'** לפרק 9 לתשקיף.

5.2. דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

בהתאם לתקנה 44א(א) ותקנה 6 בתקנות פרטי התשקיף, דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 31 בדצמבר 2016 נכלל בתשקיף זה בדרך של הפניה לחלק ב' לדוח התקופתי לשנת 2016.

פרק 6 - ניהול החברה

6.1. בעלי השליטה בחברה

בעלי השליטה בחברה הינם ל. גולדשטיין השקעות בע"מ, ליאון גולדשטיין ואילן גולדשטיין, המחזיקים, נכון למועד תשקיף מדף זה, בכ- 34.97%, בכ- 38.42% ובכ- 0.27% (בהתאמה) מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה.¹

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

6.2. הדירקטורים של החברה

6.2.1. לפרטים בדבר הדירקטורים של החברה, ראו דיווח מיידי מיום 4 במאי 2017 (מס' אסמכתא 037534-01-2017).

6.2.2. תקנון החברה כולל, בין היתר, את ההוראות הבאות ביחס לדירקטורים של החברה :

הסעיף בתקנון	ההסדר
69, 66	מספר מרבי ומזערי של דירקטורים
67-68	מינוי דירקטורים
70, 67	משך כהונת דירקטור
72-76	מילוי מקום של דירקטורים
67	סיום כהונת דירקטור
-	שכר דירקטורים
90-96	מינוי ועדות דירקטוריון וסמכויותיהן

6.3. נושאי משרה בכירה בחברה

לפרטים בדבר נושאי המשרה בחברה ראה פרטים לפי תקנה 26א' כמפורט בפרק ד' (פרטים נוספים על התאגיד לשנת 2016) לדוח התקופתי 2016.

6.4. גילוי בדבר מורשי חתימה עצמאי בחברה

למועד תשקיף זה אין בחברה מורשה חתימה עצמאי.

¹ מבלי לקחת בחשבון 1,868,510 מניות רדומות המוחזקות על ידי החברה.

פרק 7 - פרטים אודות חברות בנות של החברה

7.1. להלן שמות המחזיקים בלמעלה מ- 25% מהון המניות המונפק או מכוח ההצבעה או מהסמכות למנות דירקטורים – בחברות בת וחברות קשורות המוחזקות על ידי החברה במועד תסקיף זה :

שם החברה			שם המחזיק הנוסף	אופן ההחזקה		
חיות טוביאס פיתוח והשקעות בע"מ*				טל חיות חברה לבנין בע"מ (בהליכי פירוק)	50%	50%
הון מניות מונפק			כוח הצבעה	סמכות למנות דירקטורים		
1/2			50%	50%		

* מוחזקת על ידי החברה באמצעות טוביאס השקעות ואחזקות (1993) בע"מ (חברה בבעלות מלאה של החברה).

7.2. לפרטים בדבר רווחיהן של חברות בת מהותיות וחברות קשורות של החברה (לפני מס ואחריו) בשנים 2015 ו- 2016, וכן בדבר דיבידנדים וריבית ודמי ניהול שקיבלה החברה מחברות בת ומחברות כלולות או שהיא זכאית לקבלן מהן, בשנים 2015 ו- 2016, ראו תקנה 13 לחלק ד' לדוח התקופתי לשנת 2015 אשר פורסם ביום 31 במרץ 2016 (מספר אסמכתא: 2016-01-020769) ("הדוח התקופתי לשנת 2015") ותקנה 13 לחלק ד' לדוח התקופתי לשנת 2016.

פרק 8 - בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה

8.1. תגמולים לבעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה

פרטים אודות תגמולים שניתנו לבעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה בשנים 2015 ו- 2016, מובאים בתשקיף זה בדרך של הפניה לתקנה 21 לחלק ד' (פרטים נוספים על התאגיד) לדוח התקופתי לשנת 2015 ולדוח התקופתי לשנת 2016, בהתאמה.

8.2. עסקאות עם בעלי שליטה

פרטים אודות עסקאות עם בעל שליטה למיטב ידיעת החברה בשנתיים שקדמו לתאריך תשקיף המדף, מובאים בתשקיף זה בדרך של הפניה לתקנה 22 לחלק ד' (פרטים נוספים על התאגיד) לדוח התקופתי לשנת 2015 ולדוח התקופתי לשנת 2016, בהתאמה.

8.3. החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה

לפרטים, לפי מיטב ידיעת החברה, אודות ניירות ערך של החברה המוחזקים על ידי בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה, במועד הסמוך למועד התשקיף ולמועד שקדם לו בשנים עשר (12) חודשים שקדמו לו, ראו סעיף 4.3 לתשקיף מדף זה.

פרק 9 - דוחות כספיים

9.1. דוחות כספיים

בהתאם להוראות תקנות 60ב ו-66 לתקנות פרטי התשקיף, בתשקיף מדף זה נכללים, על דרך ההפניה, הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2016, אשר נכללו בחלק ג' לדוח התקופתי לשנת 2016.

9.2. הצהרות בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

בהתאם להוראות תקנות 60ה ו-66 לתקנות פרטי תשקיף, בתשקיף מדף זה, נכללות, על דרך ההפניה, הצהרות המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים בחברה, אשר נכללו בחלק ה' לדוח התקופתי לשנת 2016.

9.3. מכתבי הסכמה של רואה החשבון המבקר הנוכחי והקודם

לחברה ניתנו מכתבי הסכמה של רואה החשבון המבקר של החברה הנוכחי והקודם להכללה בתשקיף מדף זה, לרבות בדרך ההפניה, את הדוחות הכספיים כאמור בסעיף 9.1 לעיל ודוח רואה החשבון המבקר ביחס לדוחות הכספיים.

מכתבי ההסכמה הנ"ל מצורפים כנספח א' לפרק 9 זה.

9.4. דוח אירועים

דוח אירועים (כהגדרת מונח זה בתקנה 56א לתקנות פרטי התשקיף) שאירעו לאחר מועד חתימת הדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2016 ועד למועד הסמוך לפרסום תשקיף מדף זה, מצורף כנספח ב' לפרק 9 זה.

9.5. הערכת שווי

הערכת שווי מהותית מאד שצורפה כנספח לדוח התקופתי של החברה ליום 31.12.2016, מצורפת בזאת על דרך ההפניה, וזאת בהתאם לתקנה 66 לתקנות פרטי תשקיף. מכתב הסכמת מעריך השווי מצורף כנספח ג' לפרק 9 זה.

28 במאי, 2017

לכבוד
הדירקטוריון של חברת מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ
מצדה 7,
בני ברק

א.ג.נ.,

הנדון: תשקיף מדף של מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ ("החברה") המיועד להתפרסם בחודש
מאי 2017

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפניה) בתשקיף המדף שבנדון של דוח
רואה החשבון המבקר מיום 30 במרץ 2016 על הדוחות הכספיים של החברה לימים 31 בדצמבר,
2015 ו- 2014 ולכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים.

אנו מסכימים כי מכתב זה ייכלל בתשקיף המדף שבנדון.

בכבוד רב,

ברזלי ושות'
דואי חשבון





28 במאי, 2017

לכבוד

הדירקטוריון של מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ

רח' מצדה 7

בני ברק

הנדון: תשקיף מדף של מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ ("החברה") המיועד להתפרסם בחודש מאי 2017

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפניה) בתשקיף המדף שבנדון של דוח רואה החשבון המבקר מיום 28 במרץ 2017 על הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2016 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.

אנו מסכימים כי מכתב זה ייכלל בתשקיף המדף שבנדון.

בברכה,

קסלמן וקסלמן

רואי חשבון

PwC Israel

קסלמן וקסלמן, מגדל הסחר, רחוב המרד 25, תל-אביב 6812508, ישראל, ת.ד. 50005 תל-אביב 6150001
טלפון: +972-3-7954555, פקס: +972-3-7954556, www.pwc.com/il

דוח אירועים

להלן דוח אירועים (כהגדרת מונח זה בתקנה 56א לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיטוט התשקיף - מבנה וצורה), תשכ"ט-1969, בדבר אירועים מהותיים שאירעו בחברה בתקופה שלאחר מועד חתימת הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2016 (שנחתמו ביום 29 במרץ 2017) ("הדוחות הכספיים"), ועד סמוך למועד פרסום תשקיף מדף זה:

(1) רכישת מניות החברה בידי בעלי עניין ונושאי משרה

בחודש אפריל 2017, רכש בעל השליטה בחברה, מר אילן גולדשטיין, 85,400 מניות של החברה במסגרת מספר עסקאות, וכתוצאה מכך גדל שיעור החזקתו בהון המניות המונפק והנפרע של החברה ל- 0.28% בדילול מלא. לפרטים נוספים ראו דוחות מידיים מיום 5.4.2017 (אסמכתא: 2017-01-030469 ; אסמכתא: 2017-01-030464), ומיום 9.4.2017 (אסמכתא: 2017-01-032053).

ביום 3 במאי 2017, רכש יו"ר הדירקטוריון בחברה, מר רני ליפשיץ, 51,071 מניות של החברה במסגרת מספר עסקאות, וכתוצאה מכך עומד שיעור החזקתו בהון המניות המונפק והנפרע של החברה על 0.09% בדילול מלא. לפרטים נוספים ראו דוחות מידיים מיום 3.5.2017 (אסמכתא: 2017-01-036805).

(2) פרסום מאמר במגזין European Urology בנוגע לממצאים סופיים בניסוי קליני של CD'X

בחודש אפריל פורסם מאמר בירחון המדעי European Urology, בנוגע לממצאי מחקר קליני שביצעה חברת CD'X Cleveland Diagnostics, Inc. ("CD'X"), בבדיקת ה-IsoPSA, שפותחה על ידה. החזקות החברה בהון המניות של CD'X עומדות נכון למועד התשקיף על כ- 8.12% בדילול מלא. לפרטים נוספים ראו דוח מידי מיום 19.4.2017 (אסמכתא: 2017-01-033175).

(3) אישור הארכת כהונתם של דירקטורים חיצוניים

באסיפה כללית מיוחדת שהתכנסה ביום 4.5.2017, אושרה הארכת כהונתם של שני דירקטורים חיצוניים בחברה, מר ארז אלראי ומר ירון קיזר, בשלוש שנים נוספות באותם תנאי כהונה. לפרטים נוספים ראו דיווחים מידיים מיום 4.5.2017 (אסמכתא: 2017-01-037522 ; אסמכתא: 2017-01-037531 ; אסמכתא: 2017-01-037525 ; אסמכתא: 2017-01-037534).

תאריך: 28 במאי 2017

אלי ארד, מנכ"ל

רני ליפשיץ, יו"ר הדירקטוריון

פרק 10 - פרטים נוספים

10.1 חוות-דעת עורך דין



מגדל המוזיאון, רח' ברקוביץ' 4, תל-אביב 64238
טלפון: 03-7778333 פקסמיליה: 03-7778444
e-mail: manager@shibolet.com
official website: www.shibolet.com

28 במאי 2017

לכבוד
מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ

א.ג.נ.,

הנדון: תשקיף מדף של מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ ("החברה")

לבקשתכם, הרינו לאשר בזה כי הדירקטורים של החברה נתמנו כדין ושמותיהם נכללים בתשקיף המדף.

הננו מסכימים שחוות דעתנו זו תיכלל בתשקיף המדף.

בכבוד רב,

עדי זלצמן, עו"ד

אמיר שחר, עו"ד

10.2 אגרת בקשה למתן היתר לפרסום תשקיף

בהתאם להוראות סעיף 4א לתקנות ניירות ערך (אגרת בקשה למתן היתר לפרסום תשקיף), התשנ"ה-1995, החברה שילמה לרשות ניירות ערך אגרת בקשה למתן היתר לפרסום תשקיף מדף, ואולם תוספת האגרה תשולם בעד ניירות הערך המוצעים במועד פרסום דוח הצעת המדף (ככל שיפורסמו) בסכומים ובמועדים כקבוע בתקנות אלה.

10.3 דמי עמילות בקשר לניירות ערך אחרים

בשנתיים שקדמו לתאריך התשקיף לא שילמה החברה דמי עמילות בקשר להחתמה על ניירות ערך שהונפקו על ידה.

10.4 הקצאת ניירות ערך שלא בתמורה מלאה במזומנים

בשנתיים שקדמו למועד תשקיף המדף, החברה לא הקצתה ניירות ערך בתמורה שאינה כולה במזומנים, למעט הקצאת 2,343,987 אופציות בלתי סחירות שהוקצו ביום 10.3.2015 ללא מחיר רכישה ליו"ר הדירקטוריון ולמנכ"ל החברה.

10.5 עיון במסמכים

עותק מתשקיף המדף, מתקנון החברה, וכן מכל חוות דעת או אישור הכלולים בתשקיף זה, ניתנים לעיון במשרדה הרשום של החברה, בשעות העבודה הרגילות, החל מתאריך פרסומו של תשקיף זה.

כמו כן ניתן לעיין בתשקיף מדף זה ובתקנון החברה, באתר ההפצה של רשות ניירות ערך שכתובתו www.magna.isa.gov.il.

28 במאי 2017

לכבוד

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ ("החברה")

הנדון: הסכמה להכללה (על דרך של הפניה) של חוות דעת כלכלית בתשקיף של החברה

הרינו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (בדרך של הפניה), בתשקיף מדף של החברה שיתפרסם עד תום חודש מאי 2017 ("התשקיף"), של עבודתנו בעניין שווי הוגן של הלוואה שניתנה לחברת ליבנטל בע"מ, שנחתמה בחודש מרץ 2017 ("העבודה"), כפי שצורפה לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2016.

אנו מסכימים כי מכתבנו זה ייכלל בתשקיף.

אשד רוזין – תשואות יועצים

פרק 11 - חתימות

החברה:

מרחביה אחזקות
והשקעות בע"מ

יו"ר הדירקטוריון:

רני ליפשיץ

דירקטור:

אילן גולדשטיין

דירקטור:

אפרים גרליץ

דירקטור חיצוני:

ארז אלרעי

דירקטור חיצוני:

ירון קייזר

דירקטורית בלתי תלויה:

מיכל אהרן