

א.ג.נ.,

**הנדון: מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ ("החברה") - פנייה מקדמית באשר לטיפול חשבונאי בהשקעה  
בחברה מוחזקת**

מטרת פנייה מקדמית זאת הנה לקבל הסכמה מראש (pre-ruling) של סגל רשות ניירות ערך ("הרשות") לטיפול החשבונאי שבדעת הנהלת החברה ליישם בדוחות הכספיים של החברה בהתייחס להשקעתה במניות Cleveland Diagnostics, INC ("CD'X").

**א. רקע**

1. בשנים האחרונות, מרבית פעילות החברה התרכזה בהשקעה בחברות הפועלות בתחום הנדל"ן. החל מחודש מאי 2014, הנהלת החברה פעלה לשינוי בפעילותה והחברה פועלת למימוש השקעות אלו. המטרה העסקית החדשה של החברה, היא ביצוע השקעות לצורך קבלת תמורה מרווחי הון והכנסות אחרות מההשקעות (כגון ריביות, דיבידנדים). ההשקעה הראשונה שבוצעה ב- CD'X (בסך של 1 מיליון דולר ארה"ב) מהווה נדבך ראשון בהרחבת פורטפוליו ההשקעות של החברה להשקעות בתחום הביומד והמכשור הרפואי. בכוונת החברה לאתר ולבחון אפשרויות השקעה בחברות נוספות בתחום הביומד והמכשור הרפואי.
  2. ביום 3 במאי 2015 פרסמה החברה מצגת למשקיעים ושוק ההון, אשר מפרטת את האסטרטגיה העסקית שלה בתחום הביומד וכן את מדיניות השקעה (אסמכתא מס' 2015-01-010101).
- להלן תמצית מהמצגת:

- מרחביה נכנסה בחודשים האחרונים להשקעה בתחום הביומד, כחלק מאסטרטגיה עסקית כוללת להרחבת ההשקעות בתחום.
- השקעה ראשונה בוצעה בחברת CDx האמריקאית, בעלת טכנולוגיה דיאגנוסטית חדשנית ומוכחת לאבחון סרטן בשלבים מוקדמים של המחלה.
- כניסה להשקעה בטכנולוגיות ופלטפורמות בעלות פוטנציאל פיתוח ומסחור של קווי מוצרים בתחומים מובילים בעולם הרפואה.
- השקעה לצד משקיע תומך אחד נוסף לפחות עם עדיפות להשקעה בחברה שיש בה שותף אסטרטגי.
- המשך תהליך מימוש ההשקעות הקיימות בנדל"ן ואיתור השקעות בביומד על פי הקריטריונים שהוצגו.

3. ביום 15 ביולי 2015 קבע דירקטוריון החברה יעדים ואסטרטגיה עסקית לחברה כדלקמן:

- להמשיך ולפעול להשגת תשואה מקסימלית מהשקעותיה (תמורה מרווחי הון והכנסות אחרות מההשקעות כגון ריביות, דיבידנדים) בחברות מטרה שהחברה תבחר להשקיע בהן.
- לפעול למימוש נכסיה הנוכחיים של החברה שאינם בתחום הביומד והמכשור הרפואי.

- לפעול להשבחת השקעות קיימות בחברות מטרה באמצעות פיקוח, בקרה וסיוע (לרבות בעת הצורך ביצוע השקעות המשך, מינוי דירקטור ו/או משקיף וכדומה), בין היתר על מנת לאפשר האצת הפיתוח, השגת מטרות והגעה לשוק בתקופה וכן לאפשר לחברה לממש את השקעתה. לפעול לאיתור חברות מטרה נוספות. החברה מעוניינת להמשיך ולהשקיע בחברות נבחרות בתחום הביומד והמכשור הרפואי שיעמדו בקריטריונים שייקבעו על ידי החברה. החברה תמשיך לפעול לבניית תשתית קשרים רחבה תוך חיפוש מתמיד אחר השקעות נוספות ו/או אופציות מימוש השקעה.
  - לפעול לגיוון ופיזור השקעות בחברות מטרה לשם יצירת פורטפוליו מגוון ומאוזן וזאת על מנת להפחית, במידת האפשר, את הסיכון לאי מימוש ההשקעה.
  - לפעול לגיוס הון מבעלי המניות מתוך מטרה לספק להם שירותי ניהול השקעות.
4. ביום 2 במרץ 2015 (לאחר דיון כללי שעסק באסטרטגיית ההשקעות של החברה ואישור ספציפי לעסקה שהתקבל על ידי דירקטוריון החברה) החברה התקשרה בהסכם השקעה מפורט ומחייב עם CD'X ("ההשקעה").
5. להלן עיקרי הסכם ההשקעה:
- 5.1. החברה השקיעה סך של 1 מיליון דולר ארה"ב ב- CD'X, כחלק מסבב השקעה של 1.98 מיליון דולר ארה"ב, כנגד הקצאת מניות בכורה A המהוות כ-9% מהונה המונפק והנפרע של CD'X בדילול מלא. חלק החברה במניות הבכורה מהוות כ-50.51% מכלל מניות בכורה אשר הונפקו בסבב ההשקעה.
- 5.2. החברה זכאית, כל עוד היא מחזיקה לפחות 5% מהונה המונפק והנפרע של CD'X, למנות דירקטור אחד לדירקטוריון CD'X ולוועדותיו. במידה ואחזקותיה ידוללו, תשמר לה הזכות למנות משקיף מטעמה לדירקטוריון.
- 5.3. מניות הבכורה A זכאיות לעדיפות בפירוק וחלוקה. במסגרת הסכם בעלי המניות, ותיקון לתקנון החברה, שנחתמו במקביל להסכם ההשקעה, נכללו הוראות לעניין נושאים מסוימים שהחלטות לגביהם תקבענה ברוב מיוחד של מניות בכורה A. בנוסף, נקבעו זכויות בעלי המניות ב-CD'X וניהולה, לרבות הוראות בנוגע לזכות סירוב ראשונה, זכות הצטרפות, חובת הצטרפות, זכות מצרנות, זכויות לקבלת מידע, וכן הסדר שיפוי לדירקטורים ונושאי משרה.
- 5.4. הוסכם על מינוי דירקטור אחד מטעם החברה ב-CD'X. מדובר בדירקטור אחד מתוך חמישה הקיימים ב- CD'X, בנוסף הדירקטור מטעם החברה מכהן בוועדת התגמול ובוועדת הביקורת של CD'X אשר מורכבות משלושה דירקטורים.
- 5.5. מתוקף תפקידו של הדירקטור ועל פי תנאי ההסכם, ניתנה לדירקטור זכות השתתפות בהליכי קביעת מדיניות, כולל השתתפות בהחלטות לגבי דיבידנדים או חלוקות אחרות. בנוסף, קיימות פעולות מסויימות הדורשות הצבעה חיובית של הדירקטוריון, כולל שני הדירקטורים, אחד מטעם החברה והשני מטעם בעל מניות אחר.
6. בחודש מרץ 2015 התקיימו כל התנאים המפורטים בהסכם ההשקעה והעסקה הושלמה.

## ב. הסוגיה החשבונאית

מהו הטיפול החשבונאי הנאות שיש ליישם לגבי השקעת החברה ב-CD'X?

### מקורות – תקני חשבונאות בינלאומיים

7. על פי סעיף 18 בתקן IAS 28 – השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות, כאשר השקעה בחברה כלולה או בעסקה משותפת, מוחזקת על ידי, ישות שהיא קרן הון סיכון, הישות יכולה לבחור למדוד את ההשקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד בהתאם לתקן דיווח כספי בינלאומי 9.

8. תקן IFRS 10 – דוחות כספיים מאוחדים

על פי סעיף 31 לתקן הנ"ל, ישות השקעה תמדוד את השקעתה בחברה בת בשווי הוגן דרך רווח או הפסד בהתאם ל- IFRS 9 מכשירים פיננסיים או IAS 39 מכשירים פיננסיים: הכרה ומדידה, ולא תאחד את החברה הבת בדוחות הכספיים.

מטרת ההצגה בשווי הוגן הינה לספק מידע שימושי יותר לקהל המשתמשים בדוחות הכספיים של ישויות העונות על הגדרת "ישות השקעה" ובכללם משקיעים בגופים אלה, אשר מירב העניין שלהם, על פי רוב, הוא בשיקוף השווי ההוגן של הישויות המוחזקות על ידי ישויות השקעה בדוחותיהן הכספיים.

### קביעה האם ישות הינה ישות השקעה – ניתוח

התקן קובע הגדרה לישות השקעה כדלהלן:

א. מתחייבת למשקיע (למשקיעים) שלה כי מטרתה העסקית היא להשקיע כספים אך ורק עבור תשואות מעליית ערך הונית, מהכנסה מהשקעה, או משניהם.

ב. משיגה כספים ממשקיע אחד או יותר במטרה לספק למשקיע זה (למשקיעים אלה) שירותי ניהול השקעות.

הנהלת החברה מעריכה כי הינה עומדת בהגדרה זו. בהמשך לדיונים שהתקיימו בדירקטוריון החברה לאישור ההשקעה ב- CD'X, החליטה החברה גם להעלות על הכתב את היעדים והאסטרטגיה העסקית שלה לשנים הקרובות. על פי פרוטוקול משיבת הדירקטוריון מיום 15 ביולי 2015, החליט הדירקטוריון (פה אחד) כי החברה תמשיך ותפעל להשגת תשואה מקסימלית מהשקעותיה (תמורה מרווחי הון והכנסות אחרות כגון ריבית ודיבידנד). כמו כן הוחלט כי החברה תפעל (בכפוף לתנאי השוק) לגיוס הון מבעלי המניות מתוך מטרה לספק להם שירותי ניהול השקעות.

### • אסטרטגיית יציאה:

על פי התקן, ישות השקעה מחזיקה בהשקעותיה לתקופה מוגבלת וכן תהיה לה אסטרטגיית יציאה שתתעד איך הישות מתכננת לממש עליית ערך הונית של השקעותיה.

ברמת הנהלת החברה – מנכ"ל ויו"ר הדירקטוריון, גובשה אסטרטגיית יציאה להשקעה ב- CD'X, ובנוסף גובשה אסטרטגיית יציאה להשקעות הנדל"ן של החברה (מימוש פעילות).

• רווחים מהשקעות:

על פי התקן, ישות אינה משקיעה אך ורק לעליית ערך הונית, מהכנסה מהשקעה, או משניהם, אם הישות משיגה או שבכוונתה להשיג הטבות אחרות מהשקעות הישות שאינן זמינות לצדדים אחרים שאינם קשורים לישות המושקעת.

**כוונת החברה הינה להשקיע אך ורק לעליית ערך הונית וקבלת הכנסות מההשקעה כגון דיבידנדים. בישיבת הדירקטוריון האמורה לעיל, לא התקבלו החלטות להשגת הטבות נוספות מההשקעה מעבר לאמור.**

• מדידת שווי הוגן:

על פי התקן, אלמנט חיוני של הגדרת ישות השקעה הוא שישות זו מודדת ומעריכה את הביצועים של למעשה כל השקעותיה על בסיס שווי הוגן, מכיוון ששימוש בשווי הוגן יביא למידע רלוונטי יותר מאשר, לדוגמה, איחוד חברות הבנות שלה או שימוש בשיטת השווי המאזני לחלקה בחברות כלולות. כדי להוכיח שישות השקעה מקיימת אלמנט זה של הגדרה, ישות השקעה:

א. מספקת למשקיעים מידע בדבר שווי הוגן ומודדת למעשה את כל השקעותיה בשווי הוגן בדוחותיה הכספיים בכל עת ששווי הוגן נדרש או מותר בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים.

**החברה מציגה בדוחות הכספיים האחרונים ליום 31 במרץ 2015 את עיקר השקעותיה בשווי הוגן: ההשקעות בחברות בנדל"ן מוצגת כמוחזקות למכירה, השקעה בניירות ערך סחירים כנכס פיננסי לפי שווי הוגן וכן אופציה למניות לפי שווי הוגן.**

ב. מדווחת על מידע בדבר שווי הוגן באופן פנימי לאנשי מפתח בהנהלה של הישות, אשר משתמשים בשווי הוגן כמאפיין מדידה עיקרי להערכת ביצועים של למעשה כל השקעותיה ולקבלת החלטות השקעה.

**הבסיס לקבלת החלטות הנהלת החברה, דירקטוריון החברה והמשקיעים הינו השווי ההוגן של ההשקעה. בהתאם לכך גם החברה פועלת לממש את השקעותיה בחברות הנדל"ן.**

• מאפיינים טיפוסיים של ישות השקעה:

יותר מהשקעה אחת-

על פי התקן ייתכנו זמנים בהם הישות מחזיקה השקעה בודדת, אשר אינה בהכרח מונעת מישות מלקיים את ההגדרה של ישות השקעה. לדוגמה, ישות השקעה עשויה להחזיק רק השקעה בודדת כאשר הישות: א. בתקופת ההזנק שלה ועדיין לא זיהתה השקעות מתאימות. ב. טרם ביצעה השקעות אחרות להחלפת אותן השקעות שהיא מימשה.

**להערכת הנהלת החברה, המצב אותו מתאר התקן הינו מאפיין את החברה, בעצם המעבר שלה ממימוש פעילות הנדל"ן אל עבר השקעות חדשות בתחום הביוטק. בכוונת החברה להרחיב את השקעותיה בתחום הביוטק, באמצעות התמורה שתקבל בהמשך ממימוש השקעות בחברות הנדל"ן.**

יותר ממשקיע אחד-

על פי התקן, לישות השקעה יהיו מספר משקיעים, החברה הינה חברה ציבורית ויש לה משקיעים, כמו כן בישיבת הדירקטוריון כאמור לעיל, התקבלה החלטה לפעול לגיוס הון (בכפוף לתנאי השוק) מבעלי המניות מתוך מטרה לספק להם שירותי ניהול השקעות ולכן מקיימת תנאי זה.

משקיעים שאינם קשורים-

על פי התקן, בדרך כלל, לישות השקעה יש מספר משקיעים שאינם צדדים קשורים של הישות.

**כ- 25% ממניותיה של החברה מוחזקים על ידי הציבור (לא צדדים קשורים).**

זכויות בעלות-

על פי התקן, ישות השקעה היא בדרך כלל ישות משפטית נפרדת.

**החברה הינה חברה בע"מ ומקיימת תנאי זה.**

9. מהאמור בסעיפי התקנים הנ"ל מסיקים שכאשר השקעה בחברה כלולה מוחזקת על ידי ישות השקעה, המדיניות החשבונאית הנאותה הינה למדוד את ההשקעה בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

מסקנת החברה

בהתאם לאמור לעיל, לדעת הנהלת החברה, המדידה הנאותה של ההשקעה ב- CD'X הינה לפי שווי הוגן דרך רווח או הפסד. החברה ביצעה ומבצעת מהלכים על מנת להיות ישות השקעה, והשקעה זו הינה הראשונה במסגרת הפעילות החדשה של החברה.

רואי החשבון המבקרים של החברה מסכימים עם הטיפול החשבונאי האמור.

החברה מבקשת לקבל את עמדת סגל הרשות כפי שתבוא לידי ביטוי בתשובה לפנייתה.

החברה מודעת לכך שהפניה ותשובת הרשות יפורסמו בנוסחן המלא באתר רשות ניירות ערך.

אנו לרשותכם בכל שאלה או הבהרה לאמור במכתבנו זה.

בכבוד רב,

מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ