



14.3.2018

שלום רב,

בסקירה זו אנו מתקשים להביא לידיעתכם, בתמיצת, תשובות שפרסם סגל רשות ניירות ערך במהלך חודש פברואר 2018 במענה לשאלות במספר נושאים, כמפורט להלן.

המועד הקובע לזכאות להשתתף ולהצביע באסיפה כללית

- קביעת המועד הקובע** - בהתאם לתשובות של סגל רשות ניירות ערך, על המועד הקובע לזכאות להשתתף ולהצביע באסיפה כללית להיקבע **בתאריך**, ללא התייחסות לשעה או למועדי תחילת או סיום המסחר בבורסה. האמור נגזר מהוראת תקנה 14א לתקנות החברות (הוכחת בולטת במנייה לצורך הצבעה באסיפה הכללית). התש"ס-2000, שלפיה אישרו בעלות ולו"ר חאבעה באסיפה הכללית ייתנו כשהוא נכון לתום המועד הקובע.
- הזכאות של מי שרכש מניה במועד הקובע להשתתף ולהצביע באסיפה** - סגל הרשות הבהיר כי, לאור זאת שהוכחת בעלות במניה מתבצעת בדרך של המצאת אישור מאת חבר הבורסה הרלבנטי, אזי הזכאות של מי שרכש מניה במועד הקובע עצמו להשתתף ולהצביע באסיפה הכללית, תלויה המועד רישום הזכות בגין רכישת המניה בספרי חברי הבורסה, בהתאם למועד הסליקה של המניות. המועד הרלבנטי **לביחינת הרישום בספרי חבר הבורסה הוא מועד הסליקה של העסקה שבוצעה במנייה ולא מועד ביצוע העסקה**. על כן, מי שרכש מניה צריך לברר את זכאותו להשתתף ולהצביע באסיפה הכללית אצל חבר הבורסה הרלבנטי.
- סגל הרשות הדגיש, כי **האמור בתשובות לעיל רלבנטי גם לסוגים נוספים של ניירות ערך, כגון אגרות חוב ואופציות**.

לשאלות ותשובות בנושא - **לחץ כאן**

קשרים עסקיים או מקצועיים של דירקטורים חיצוניים

- קשרים עסקיים או מקצועיים זניחים של דירקטור חיצוני שהחלו לאחר מועד המינוי** - כאשר לדירקטור חיצוני נודע במהלך ההכונה כי נוצרו או צפויים להיווצר קשרים עסקיים או מקצועיים זניחים אשר אין לו שליטה על קיומם או על סיומם, אפשר לקיים את הדרישה בתקנה 5(ב)2 לתקנות החברות (עניינים שאינם מהווים זיקה), התשס"ו-2006 ("תקנות הזיקה"), הקובעות שהדירקטור החיצוני "לא ידע ולא יוכל היה לדעת על היווצרותם של הקשרים". **אם הדירקטור החיצוני פנה לחברה כאשר נודע לו על קיומם, ולא היה באפשרותו לדעת באופן סביר על הקשרים קודם לכן**, בתשובות סגל הרשות, מובהר כי היתנאי בתקנה האמורה נועד לחייב את הדירקטור לדווח לחברה על הקשרים כאשר נודע לו על היווצרותם או על הנומרה ליצירתם, וכן להימנע מ"לעגום עיניים" אל מול היווצרותם של קשרים אלו.
- זיקה זניחה של דירקטור חיצוני שנוצרה לאחר מועד המינוי** - סגל הרשות הבהיר כי, ניתן לקבוע בתנאים מסוימים כי זיקה זניחה שנוצרה במהלך כהונה של דירקטור חיצוני אינה פוגעת בכשירותו של הדירקטור החיצוני, בין אם מדובר בזיקה זניחה **חד פעמית** ובין אם בזיקה זניחה **מתמשכת**. זאת, בהתאם ל- (1) סעיף 240(ג) לחוק החברות, התשנ"ט-1999, הקובע שזיקה חד פעמית (שאינה דרך כלל) שנוצרה במהלך כהונה לא תפגע בהמשך כהונה אם היא זיקה זניחה; ו- (2) תקנה 5(ב) לתקנות הזיקה, אשר מאפשרת לקבוע כי זיקה שנוצרה לאחר תחילת כהונה היא זניחה **גם אם היא מתמשכת**, בתנאי שמתקיימים כל התנאים בתקנה זו, וביניהם כי היווצרותה של הזיקה אינה בשליטתו של הדירקטור החיצוני; כלומר, הוא נקלע שלא מרצונו ולא מעורבותו למצב שבו מתקיים קשר העשוי להוות זיקה לפי החוק.

לשאלות ותשובות בנושא - **לחץ כאן**

דיווחים מידיים

- היקף הגילוי הנדרש בדיווח לגבי רוח או הפסד עתיד צפוי בגין עלייה או ירידת ערך צפויה של נכס** - בתשובות סגל הרשות הובהר כי חובת והיקף הגילוי תלויים בנסיבות העניין; וכי ככלל, יש לבחון את פריטי הגילוי הבאים: גילוי אודות הנכסים המהותיים להם מיוחס השינוי הצפוי בשווי, גובה השינוי הצפוי בשווי כל נכס כאמור; והגורמים העיקריים לשינוי הצפוי בשווי (כגון שינוי הון, שינויים בשיעורי התמססה וכו').
- הגילוי הנדרש על שינויים בהחזקות בעלי עניין בגין עסקת SWAP** - במקרה של שינוי בהחזקות בעל עניין כתוצאה מעסקת SWAP שביצע בעל עניין במניית התאגיד, על התאגיד והאפשרויות להארכתן או לקיצורן והאם בעל העניין מחזיק בזכויות הצבעה ובזכויות בחון (בפריקת ובדיכוד), יצוין כי לעמדת סגל הרשות, יש לכלול גילוי כאמור גם במסגרת דיווח על מצבת המצטרפים בעלי עניין (ת-76), וזאת בשים לב לכך שדוח מצבת החזקות בעלי עניין מרכז דיווחים מצטרבים על שפויים בהחזקות בעלי עניין.
- הגילוי הנדרש בדיווח מידי בדבר הסכם שכר רחב היקף (כגון הסכם קיבוצי) או רה-ארגון בתאגיד** - בתשובות סגל הרשות, הובהר כי חובת והיקף הגילוי תלויים בנסיבות העניין; וכי ככלל, יש לבחון את פריטי הבאים: תנאי ההסכם המהותיים; גילוי בדבר אומדן ההשקעה; שפיות על הדוחות הכספיים של התאגיד (ככל שהיון המהותיים); וגילוי בדבר השינוי הצפוי בהוצאות השכר של התאגיד ביחס לאלו שגרשמו בדוח הכספי השנתי האחרון שפורסם (תוך התייחסות נפרדת להשפעות חד פעמיות ולהשפעות בעלות מאפיינים חוזרים ונשנים).

לשאלות ותשובות בנושא - **לחץ כאן**

דוחות תקופתיים ורבעוניים

- צירוף הערכת שווי של נכס בחברה כלולה (שדוחותיה צורפו לדיווחי התאגיד המדווח)** - כאשר קיימת לתאגיד המדווח החזקה ביותר ממברה כלולה אחת, לצורך המבחן המזאני המשמש לביחינת הצורך בצירוף הערכת שווי של נכס [במסגרת המבחן המזאני נבדק היחס בין (1) השווי הרגול של נכס כשהוא מופל בשיעור החזקה החברה הכלולה ("המונה") לבין (2) סך הנכסים ("המכנה")], רשא התאגיד המדווח לבצע התאמה למכנה, שבמסגרתה תופחת מנכסי התאגיד המדווח היתרה המיוחסת לחברה הכלולה, ויתווסף החלק היחסי בנכסי החברה הכלולה, וזאת בגין כל האחזקות כאמור במצטבר. יובהר, כי ביצוע ההתאמה רלוונטי רק לעניין הערכת שווי המתייחסות לדוחות כספיים של חברות כלולות.
- הגילוי בתקנה 21 לתקנות הדוחות כאשר לדירקטוריון קיימת סמכות להפחית את היקף התגמול** - כפי שעולה מלשון תקנה 21א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), הוענק בפועל ובין אם לאו), וזאת אף אם בהתאם לחוזה ההעסקה קיימת לדירקטוריון סמכות להפחית את היקף התגמול, סגל הרשות העיר בהקשר זה, כי מקובל בו לכלול התבטאות הכוללת וכי שטחיהם מסוימים לא הורו בדוחות הכספיים נוסח ניסוח של סמכות הפחתה כאמור, אזי הדבר ישתקף גם בגילוי לפי תקנה 21א) בהתאם, ואותם סכומים לא יופיעו בגילוי הנדרש לפיה. עם זאת, סגל הרשות הדגיש כי אין באמור כדי לעצמם את החובה להסיף הסברים מילוליים, ככל שהדבר נחוץ לצורך הבנת מהות התגמול, תנאיו ודרך חישובו, כפי שדורשת התקנה.
- הגילוי בתיאור עסקי התאגיד על חברה מוחזקת שהינה תאגיד מדווח** - התאגיד יצוין בשטף לכלול במסגרת פרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי שלו, את הגילוי הנדרש על החברה המוחזקת באמצעות שימוש בהכללה על דרך ליחיו החברה המוחזקת. יחד עם זאת, סגל הרשות לא יתערב מקום בו תאגיד יכלול בפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי שלו את פרק תיאור עסקי התאגיד של החברה המוחזקת, ובלבד שפעילות החברה המוחזקת מהווה תחום פעילות אחד או יותר של התאגיד ואין בהכללה כאמור כדי להסיף כמות משמעותית של מידע לא מהותי על החברה המוחזקת בראי התאגיד.
- גילוי אודות שיעור דמי השכירות מפדיון השוכרים או הפדיון הממוצע למ"ד בנדל"ן הרישומי** - ביחס לתאגיד שבחר ליישם את הגילוי בהענה לתקנות היתנות פירות עבר, לענין המתייציא גילוי בנוגע לפעילות הנדל"ן ולשקיעה, הובהר, לגבי הגילוי הנדרש אודות שיעור דמי השכירות מפדיון השוכרים בנכס מהותי מאד או לחילופין אודות הפדיון הממוצע למ"ד בנכס מהותי מאד, כי נתונים אלו נודעו על מנת לאפשר למשקיע להעריך את מידת העומס המוטל על השוכרים בנכס כתוצאה מהסכם השכירות ולהשוות אותו לעומס בנכסים דומים בשוק, כחלק מבחינת פוטנציאל הנכס ומידת היכולת (או הכושר). לפי העניין) לשנות בעתיד את התשלומים של השוכרים בהתאמה ליכולת השוכר לעמוד בעומס השכירות. לפיכך, בחישוב של פדיון ממוצע למ"ד מן הראוי לכלול את כל הפדיון אשר דוח על ידי השוכרים, כשהוא מנוכח ממע"מ. לעניין השטח, יש לקחת בחשבון את השטח המושכר בפועל לשוכרים אשר לגביהם מתייחסים נתוני הפדיון. את השטח יש לחשב באופן דומה לחישוב המוצע בהצעה לתקנות כאמור בעניין הגנת דמי השכירות הממוצעים בנכס. חישוב שיעור דמי השכירות מפדיון השוכרים יכלול (במנה) את דמי השכירות (רכיבים קבועים ומשתנים), וכן דמי ניהול המשלמים על ידי השוכרים לגביהם קיימים נתוני פדיון. פדיון השוכרים (במנה) יחושב באופן עקי לאופן חישוב בפדיון הממוצע למ"ד. תאגיד אשר בחר לתת גילוי כאמור לעיל יכלול גם גילוי לעניין אופן ביצוע הרישום.
- שיעור חקר 15IFRS חקר 18IAS** - ביחס לתאגיד שבחר ליישם את ההצעה לתיקון תקנות ניירות ערך בנוגע לפעילות בתחום הנדל"ן היזמי, ואשר מיישם את תקן 15IFRS, הובהר כי ככלל, עליו ליישם את מבחני המהותיות בהצעה לתיקון התקנות בהתאם ל-15 IFRS. בהיותו התקן שמישום בדוחות הכספיים של התאגיד ובהיותו התקן שחול מלאן אולך, יחד עם זאת, בהתייחס לדוחות תקופתיים שבהם מספרי השוואה לשנה הקודמת לשנה השוטפת מבוססים על 18 IAS, יכול התאגיד ליישם את מבחני המהותיות בהצעה לתיקון התקנות בהתאם ל-18 IAS בדרך של 'השפעה מצטברת לתחילת תקופה' לא IFRS בנסף, תאגיד המיישם את 15 IAS חייב לכלול בפרק תיאור עסקי התאגיד נתונים כספיים השוואתיים המבוססים על נתונים תאגיד שביחר לכלול מספרי השוואה בהתאם IAS מהדורות הכספיים אשר מתייחסים ל-18 IAS. יציין ועברה זו במפורש, 18-18 IAS.
- ייזום פרויקטים מסוג של התחדשות עירונית** - ביחס לתאגיד שבחר ליישם את ההצעה לתקנות ניירות ערך בנוגע לפעילות בתחום הנדל"ן היזמי, הובהר כי לצורך קביעת מהותיות הפרויקט, מוצע לבצע בחינה בת שני שלבים - (1) לשלב הראשון מוצע כי התאגיד יבחן את מידת היתכנותו של הפרויקט (קר), הענינים שנוסחו על מנת שאפשר יהיה להציג את הפרויקט אל הפועל), שיקולים רלוונטיים לעניין כוללים, בין היתר, שיקולים משפטיים (למשל, קיימות ומבוקשות, שיעור ההסכמה הנדרש לתחילת הפרויקט, שיעור ומספר הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים, משך הזמן מחלילת ביצוע ההתחבות, הערכת התאגיד לגבי משך הזמן הצפוי עד להגעת לשיעור ההסכמה הנדרש בפרויקט, ומצבו התכנוני של הפרויקט בגין פרויקט התחדשות עירונית מהותי מאד, ראוי שיינתן כל המידע הניתן ביחס לפרויקט שאינו מהותי מאד, וכן מידע בדבר יחס ההחלפה הממוצע עם דיירים חתומים ועם דיירים שטרם חתמו, עלויות הפינוי השונות ובכלל זה עלויות הפינוי שכירות, צפי עלויות אחרות ובכלל זה עלויות הריסה ומספר יחידות הדיור הצפויות להיוותר בידי התאגיד ושטחן הממוצע.

לשאלות ותשובות בנושא - **לחץ כאן**

בברכה,

מערכת G-Capital Markets

עו"ד שרון ורקר-שגיא, שותפה

עו"ד יאר שילוני, שותף

sagy@gornitzky.co.il

shiloni@gornitzky.co.il

המידע הכלול במסמך זה הנו מידע כללי ותמציתי בלבד, אינו מחליף את הצורך בעיון מלא ומעמיק בנוסח המלא של ההחלטה/הפרסום/הוראת החוק הרלוונטיים, הוא אינו מהווה חוות דעת משפטית או שיעו משפטי ואין להסתמך עליו.

להרשמה לרשימת התפוצה נא לפנות למערכת G-Capital Market בכתובת המייל הרשומות לעיל.