

G-Capital Market

עדכונים משולחן רשות ניירות ערך

רשות ניירות ערך פרסמה בחודש יוני 2020 מספר עדכונים, הודעות ודוחות ביקורת, בנושאים שונים, שיפורטו בתמצית להלן:

עדכון לעמדה משפטית 101-21: מדיניות תגמול (Best Practice)

בהתאם לעדכון לעמדה המשפטית שבנדון, אין חובה לקבוע בהסדר ביטוח דירקטורים ונושאי משרה הנכלל במדיניות התגמול של חברה מגבלת תקרה לסכומי הפרמיה וההשתתפות העצמית בביטוח דירקטורים ונושאי משרה בחברה, על מנת שההסדר האמור יעמוד בתנאי ההקלה לפיה בעת התקשרות או חידוש פוליסת ביטוח יידרש רק אישור של ועדת התגמול (תקנה 101.1 לתקנות ההקלות), ובלבד שהסדר הביטוח הנכלל במדיניות יתייחס לגבולות היקף האחריות בהתאם לפוליסת הביטוח ושההתקשרות בפוליסה תהא בתנאי שוק ובעלות שאינה מהותית לחברה.

לאור האמור, וברקע ההקשחה מצד מבטחים בתנאי הביטוח כאמור לאחרונה, מוצע לבחון תיקון של מדיניות התגמול של החברה, בהתאמה לעמדה.
לשאלה ותשובה מס' 10 – לחץ [כאן](#).

הודעה לחברות: פרסום וולונטרי של תרגומי דיווחים לשפה האנגלית

בהתאם להודעה לחברות מיוני 2020, כחלק מהמגמה לפתיחת שער שוק ההון הישראלי לעולם ובמטרה לעודד חברות לפרסם תרגומים של דיווחיהן לשפה האנגלית, זאת לא רק באתרי האינטרנט שלהן אלא גם במערכת המגנא, הבהיר סגל הרשות כי חברות המעוניינות בכך רשאיות לפרסם באמצעות מערכת המגנא תרגומים של דיווחיהן, כולם או מקצתם, לשפה האנגלית, לצד דיווחיהן בשפה העברית, על גבי טופס ייעודי שיצרה הרשות לצורך כך. לדעת סגל הרשות, בפרסום כאמור גלום פוטנציאל חיובי רב למשקיעים זרים ולחברות הנסחרות בשוק ההון המקומי כאחד.

הרשות הבהירה כי התרגומים לאנגלית יהיו תרגומי נוחות בלבד, וכי הנוסח המחייב הינו הדיווח שהוגש בעברית, ויש להבהיר זאת על גבי נוסח התרגום. כמו-כן, הרשות הבהירה כי חברות שיבחרו לפרסם תרגומי נוחות של דיווחיהן באופן חלקי (למשל, תרגום של הדוחות הכספיים בלבד מתוך הדוח השנתי), מתבקשות לתת גם לכך ביטוי ברור, שיבהיר את חלקיות התרגום.

עוד הודגש, כי החברות מתבקשות לפעול על פי מדיניות עקבית בכל הנוגע לסוג הדיווחים שיתורגמו לאנגלית, לשקף מדיניות זו בפתח התרגום, ולהודיע מראש, בשפה האנגלית, לפחות 30 ימים מראש מקום בו בכוונתן להפסיק לתרגם דיווחיהן או לשנות את מדיניות התרגומים.
לקישור להודעה לחברות – לחץ [כאן](#).

שאלה ותשובה בנוגע לפירוט באשר להשכלתם ועיסוקם של הדירקטורים

בתשובה לשאלה בעניין היקף המידע שעל התאגיד לכלול במסגרת הגילוי הנדרש בדוח התקופתי באשר להשכלתם ועיסוקם של הדירקטורים ב-5 השנים האחרונות, הובהר כי הדרישה נועדה, בין היתר, לאפשר לציבור המשקיעים להעריך את כשירותם והתאמתם של הדירקטורים לכהן בתפקידם, בין במועד מועמדותם לכהונה ובין במהלך כהונתם כדירקטורים בחברה. בהתאם, על התאגיד לכלול פירוט שמי, מלא ומדויק, של מכלול התפקידים ומקומות העבודה בהם הועסק הדירקטור בתקופה הרלוונטית.
לשאלה והתשובה – לחץ [כאן](#).

דוח ריכוז ממצאים בנושא תגמולים לבעלי שליטה, לקרוביהם ולמנכ"ל החברה

ביוני 2020 פורסם דוח ריכוז בהמשך לביקורת רוחב בנושא תגמולים לבעלי שליטה, לקרוביהם ולמנכ"ל, שבוצעה בארבעה תאגידים מדווחים. להלן תמצית ממצאי הביקורת:

הסכם למתן שירותים על ידי החברה לבעלי השליטה בחברה – אחת מחברות המדגם התקשרה עם בעלי השליטה בה בהסכם למתן שירותי מזכירות ומשרד, שליחויות, הנהלת חשבונות, שירותים כלכליים וכן שירותים משפטיים לפעילותם הפרטית של בעלי השליטה וחברות פרטיות בשליטתם. הסכם השירותים אושר על ידי ועדת הביקורת והדירקטוריון, כעסקה לא חריגה עם בעל שליטה וזאת, בין היתר, כיוון שנקבע כי הסכם השירותים הינו במהלך העסקים הרגיל של החברה. זאת, על אף שהשירותים האמורים אינם מהווים חלק מהשירותים המסופקים על ידי החברה ללקוחותיה כחלק מליבת העסקים של החברה. לעמדת סגל הרשות, מדובר בעסקה שאינה במהלך העסקים הרגיל של החברה וככזו מהווה עסקה חריגה של החברה הציבורית עם בעלי השליטה שנדרש היה לאשרה בהתאם לקבוע בסעיף 275 לחוק החברות. סגל הרשות הבהיר כי על מנת לבחון האם הסכם השירותים מהווה חלק ממהלך העסקים הרגיל של החברה יש לבחון האם עסקה למתן שירותי ניהול כאמור מהווה חלק מליבת העסקים של החברה. לשם כך, יש לבחון האם החברה מתקשרת בעסקאות מסוג זה באופן תדיר ונמשך אל מול צדדים שלישיים כדבר שבשגרה.

בהמשך לביקורת ולנוכח העובדה שהחברה חולקת על עמדת הרשות בנושא זה, פרסמה החברה את עמדת סגל הרשות כאמור ותגובתה במסגרת הדוח התקופתי.

תוספת ימי חופשה תמורת עבודה בימי שישי ופדיונם – במקרה נוסף, עלה בביקורת כי בעלי השליטה נוהגים לנצל ימי חופשה במהלך השבוע (ימים א'-ה') ולאחר מכן להמיר את ימי החופשה בימי עבודה שבוצעו על ידם בימי ו', כך שלמעשה מספר ימי החופשה המנוצלים לא פחת. כמו כן, נהגו בחברה בסוף השנה לפדות את יתרת ימי החופשה שלא נוצלו. סגל הרשות קבע כי על בסיס הסכמי ההעסקה שנחתמו וניתן עליהם גילוי לציבור, החלטת החברה להמיר ימי חופשה שנוצלו בפועל על ידי בעלי השליטה בימי עבודה בימי שישי, תוך צבירתם ופדיונם של ימי החופשה במועד מאוחר יותר מהווה לכאורה תוספת שכר מעבר למה שנקבע ותואר בדיווחי החברה, אשר על בסיסם התקבלה החלטת ההשקעה בניירות הערך של החברה. בתגובה, החברה הודיעה כי ביטלה את הנוהג כאמור ואף הוחלט שבעלי השליטה ישיבו את הכספים ששולמו להם בגין ימי החופשה שנצברו לזכותם בגין עבודתם בימי ו'.

אופן חישוב המענק לבעל השליטה – במקרה נוסף, בהתאם להסכמי ההעסקה של בעלי השליטה הוגדר המענק השנתי כ"הרווח השנתי מפעילויות נמשכות (לאחר מיסים), בהתאם לדוחותיה הכספיים השנתיים המאוחדים והמבוקרים של החברה, לפני מענקים לנושאי משרה בחברה". עם זאת, המענק חושב בהתבסס על הרווח המיוחס לבעלים, חלף הרווח המאוחד. לעמדת סגל הרשות, על החברה להקפיד לחשב את התגמולים בכלל, והמענקים להם זכאים בעלי השליטה בפרט, בהתאם להסכמי העסקה שנחתמו ואושרו בהתאם להוראות הדין. בהקשר זה צוין, כי חישוב המענק בהתבסס על הרווח השנתי המאוחד, יכול שישפיע, כמו במקרה דנן, בחלק מהשנים על הקטנת המענק ובחלק על הגדלתו.

לדוח הביקורת – לחץ כאן.

דוח ממצאים בנושא ביקורות שמאיויות מקרקעין של שני נכסי נדל"ן מניב הממוקמים בארה"ב

ביוני 2020 פורסם דוח ממצאים בהמשך לבחינה בנוגע לסבירות ההנחות העיקריות שנלקחו בחשבון במסגרת שתי שמאיויות מקרקעין של נכסי נדל"ן מניב הממוקמים בעיר ניו-יורק, אשר שימשו לקביעת הערך של אותם נכסים בדוחות הכספיים של התאגידים, הוגדרו כנכסים מהותיים מאוד עבור התאגידים המדווחים המחזיקים בהם, והערכות השווי שלהם צורפו לדיווחי התאגידים. להלן תמצית ממצאי הביקורת:

ביסוס ההנחות בנוגע לדמי השכירות הראויים בשטחים הפנויים בנכס – חברה הניחה שדמי השכירות הראויים עבור השטחים הפנויים בנכס מסוים יהיו גבוהים בכ-10% עד 15% מדמי השכירות הממוצעים, וזאת בניגוד למגמת הירידה המתמשכת בדמי השכירות שנצפתה, ואף באופן שאינו עולה בקנה אחד עם דמי השכירות הנגבים משוכרים אחרים בנכס. במשך כ-3 שנים לא עלה בידי החברה למצוא שוכר אשר ישלם את דמי השכירות הראויים לשיטתה. סגל הרשות סבור כי בנסיבות העניין, הירידה המתמשכת בדמי השכירות הממוצעים באזור, לצד העובדה שלא עלה בידי החברה להשכיר את השטחים הפנויים משך 3 שנים, עשויים להצביע כי קיים קושי מצד החברה להשכיר את שטחי המסחר הפנויים במחיר המבוקש, ולכן על החברה היה להניח כי תשכיר את השטחים בדמי שכירות נמוכים מדמי השכירות שהונחו בשומה למועד הקובע, באופן שבו ישקפו הלכה למעשה את מצבו של הנכס ואת דמי השכירות הממוצעים באזור.

חתימה על הסכם הבנות לא מחייב בנוגע לשטחים הפנויים בנכס - לקראת תום הרבעון הראשון לשנת 2019 הועבר לעיונה של החברה מזכר הבנות לא מחייב להשכרת השטח המסחרי בנכס אשר נחתם על ידי השוכר ונקב בדמי שכירות נמוכים משמעותית (למעלה מ-50%) מדמי השכירות שהונחו במסגרת הערכת השווי עבור השטחים הפנויים בנכס. מזכר ההבנות היווה אינדיקציה משמעותית לתנאי השוק באותו המועד. לעמדת סגל הרשות, טרם סיום הרבעון הראשון לשנת 2019 היו בידי החברה אינדיקציות לכך שקיים פער משמעותי בין דמי השכירות שהונחו בהערכת השווי לבין דמי השכירות שניתן לקבל עבור השכר השטחים המסחריים בנכס. עצם העובדה שהחברה אישרה את מזכר ההבנות, הגם אם אינו מחייב, הנוקב בסכום נמוך משמעותית משכר הדירה הראוי שהונח עבור שטחים אלו במסגרת הערכת השווי, מעידה על כך שהחברה קיבלה את העובדה שלא תוכל לקבל את דמי השכירות הראויים שהונחו בהערכת השווי. בשים לב להסכם השכירות שנחתם בסמוך למועד פרסום הדוחות הכספיים לרבעון הראשון לשנת 2019, הרי שעל החברה היה לבחון מחדש את ההנחות העומדות בסיס הערכת השווי לכלל המאוחר במסגרת הדוחות הכספיים לרבעון הראשון לשנת 2019.

ביסוס שיעור היוון - חברה היוונה את ההכנסה המייצגת לפי שיעור היוון של 2.6% (Cap Rate). שיעור התשואה המגולמל בפועל שנצפה בנכס עמד על 2.2%, ושיעור התפוסה בנכס היה גבוה ועמד על 94%. לשיטת החברה, הנכס הינו בעל מאפיינים ייחודיים התומכים בשיעור תשואה של 2.6% ובהם: הנכס שופץ לפני מספר שנים; רמת גימור יוקרתית; פוטנציאל לגידול בשכר הדירה; פוטנציאל להמרת יחידות הדירור להשכרה לדירות למכירה. לעמדת סגל הרשות, שיעור ההיוון שעמד בסיס הערכת השווי היה נמוך ביחס למצופה וזאת בין היתר לאור העובדה שעסקאות ההשוואה בנכסים דומים באזור הציגו שיעורי תשואה גבוהים יותר. לאור האמור ובהיעדר ביסוס אחר לשיעור ההיוון, החברה לא הרימה את הנטל להצדקת שימוש בשיעור ההיוון שנבחר במסגרת הערכת השווי.

הסכם חכירה - חברה חכרה את הקרקע עליה בנוי הנכס נושא השומה ל-99 שנים ונכון למועד הקובע נותרו עוד כ-50 שנים לסיום תקופת החכירה. בהסכם החכירה נקבע, כי דמי החכירה ייקבעו מחדש בהסכמה בין הצדדים מידי מספר שנים, וככל שהצדדים לא יגיעו להסכמה, דמי החכירה יעמדו על שיעור קבוע מערך הקרקע. בהתאם ל-IFRS 16 דמי חכירה התלויים בבסיסם בערך הנכס בעתיד הינם דמי חכירה התלויים במשתנה עתידי לא ידוע, ולפיכך, אין לכלול אותם בהתחייבות החכירה. על אף האמור, מדידת התחייבות החכירה התבססה על מלוא משך תקופת החכירה ועל הערך הנוכחי של תשלומי חכירה לפי אומדן שמאי, באשר לשווי ההוגן המוערך העתידי של הקרקע במועד עדכון דמי החכירה. כפועל יוצא מממצאי הביקורת, החברה עדכנה את תקופת החכירה בהתאם להוראות IFRS16.

לדוח הממצאים - לחץ כאן.

למידע נוסף:

sagy@gornitzky.com

עו"ד שרון ורקר-שגיא, שותפה

shiloni@gornitzky.com

עו"ד יאיר שילוני, שותף