

25 ביוני 2020

### עדכונים משולחנה של רשות ניירות ערך

לקוחות נכבדים,

נבקש לעדכנכם בקשר עם פרסומי רשות ניירות ערך ("הרשות") מהימים האחרונים, בדבר:

- פתיחת ערוצי מימון ומסחר חדשים לחברות ושותפויות באמצעות פלטפורמת מסחר נפרדת למשקיעים מוסדיים וכשירים;
- דוחות ממצאים של הרשות בנושא תגמולים לבעלי שליטה, לקרוביהם ולמנכ"ל החברה ובנושא שמאויות מקרקעין של נכסי נדל"ן מניב בארה"ב.

### פתיחתם של ערוצי מימון ומסחר חדשים לחברות ושותפויות במסגרת פלטפורמת מסחר נפרדת למשקיעים

#### מוסדיים וכשירים

ביום 23 ביוני 2020 הרשות הודיעה כי אישרה לבורסה לניירות ערך בתל אביב לפתוח ערוצי מימון חדשים המקלים משמעותית על גיוס הון, חוב ומסחר בתאגידים ושותפויות, שעיקר עיסוקם בתחומים הבאים: **מקרקעין ונדל"ן להשקעה** (בחוו"ל בלבד); **מחקר ופיתוח (היי-טק)**, ובכלל זה **קרנות הון סיכון**; **קרנות מימון**, ומכשירי גיוס הון **נוספים** אשר חלקם במסגרת תוכניות הסיוע הממשלתי לסקטור העסקי ולמימון עסקים קטנים ובינוניים (לרבות אלה שיוקמו בעקבות משבר הקורונה).

תאגידים ושותפויות בתחומים אלה יוכלו לגייס הון או חוב באמצעות שימוש בפלטפורמת מסחר נפרדת למשקיעים כשירים, אשר תאפשר לאותם משקיעים לסחור לאחר מכן בניירות הערך (זאת באמצעות מערכת "רצף מוסדיים" שכבר קיימת בבורסה, ואשר עד היום ניתן היה לסחור בה באגרות חוב ובניירות ערך מסחריים בלבד שלא הונפקו לציבור).

הודעת הרשות האמורה פורסמה בהמשך להחלטת דירקטוריון הבורסה לתקן את תקנון הבורסה וההנחיות לפיו בקשר למערכת המסחר למשקיעים המוסדיים, החלטה אשר הייתה כפופה לאישור הרשות.

לנוסח המלא של הודעת הרשות לחצו/ [כאן](#).

לנוסח התיקון לחלק השלישי לתקנון הבורסה ולהנחיות לפי החלק השלישי כאמור לחצו/ [כאן](#).

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

הדוח מפרט סוגיות מרכזיות שעלו במסגרת ביקורת שערכה הרשות בנושא הנ"ל בארבעה תאגידי מדווחים, במסגרתה נבחנו הליך אישורם של תגמולים כאמור בהתאם להוראות הדין, התאמתם להסכמי ההתקשרות וההעסקה וכן הגילוי שניתן אודותיהם.

עיקרי ממצאי הדוח נגעו לסוגיות הבאות:

- סיווג התקשרות במהלך עסקים רגיל, על אף שלעמדת הרשות היא אינה עונה על מהלך העסקים הרגיל של החברה (ובהתאם אמורה הייתה להיות מאושרת כעסקה חריגה ולא כעסקה שאינה חריגה);
- יישום נוהג בעניין תוספת ימי חופשה תמורת עבודה בימי שישי ופדיונם, אשר קיים ספק האם תואם להוראות הסכמי ההעסקה שאושרו בחברה, אשר הינם הסכמים גלובליים;
- טעות באופן חישוב מענקים לבעלי השליטה, תוך חישובם על בסיס הרווח המיוחס לבעלים (מבלי לקחת בחשבון את הרווח המיוחס לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה), וזאת חלף הרווח המאוחד, כקבוע בהסכם ההעסקה.

לנוסח המלא של הדוח לחצו/ [כאן](#).

### דוח ממצאים בנושא שמאוויות מקרקעין של שני נכסי נדל"ן מניב הממוקמים בארה"ב

סגל הרשות ערך בחינה בנוגע לסבירות ההנחות העיקריות שנלקחו בחשבון במסגרת שתי שמאוויות מקרקעין של נכסי נדל"ן הממוקמים בארה"ב, אשר שימשו לקביעת הערך של אותם נכסים בדוחות הכספיים של התאגידיים. ממצאי הביקורת הצביעו על מספר ליקויים ברמות מהותיות שונות במדידת ובהצגת הנכסים בדוחות הכספיים וחלקם אף הביאו להצגה מחדש של הדוחות הכספיים.

במהלך הביקורת עלו בין היתר הסוגיות הבאות: היעדר ביסוס נאות לגובה דמי השכירות, אשר הובאו בחשבון במסגרת הערכת השווי לנכס, ואי התחשבות באינדיקציות לירידת דמי השכירות (כפי שהשתקפו בהסכם הבנות לא מחייב אשר אושר על-ידי החברה); ממצאים בקשר לביסוס לא נאות של שיעור ההיוון בו נעשה שימוש במסגרת הערכת השווי על בסיס עסקאות בעלות מאפיינים שונים ממאפייני הנכס הרלוונטי; וכן ממצאים בקשר למדידת התחייבות חכירה באופן שאינו תואם את כללי החשבונאות המקובלים.

לנוסח המלא של הדוח לחצו/ [כאן](#).

**אנו עומדים לרשותכם ומזמינים אתכם לפנות אלינו בכל שאלה והבהרה נדרשת.**

\* \* \*

המידע הכלול במזכר זה נמסר בתמצית ולמטרות אינפורמטיביות בלבד, ואין בו להוות תחליף לייעוץ המשפטי הנדרש בכל מקרה לגופו. אין המשרד מתחייב לעדכן את האמור במזכר זה או את המכותבים אליו בשינויים במצב הנורמטיבי, החוקי או אחר שיש להם השלכה על האמור במזכר זה.

בכל שאלה או צורך בהבהרה בקשר עם העניינים המפורטים במזכר זה, ניתן לפנות לאנשי הקשר שלכם במשרדנו או ל:



עו"ד הדר ציקינובסקי שהרבני  
[hadar.sharabani@goldfarb.com](mailto:hadar.sharabani@goldfarb.com)

050-7452951/03-6089999



עו"ד גור נאבל, ראש תחום שוק הון  
[gur.nabel@goldfarb.com](mailto:gur.nabel@goldfarb.com)

052-4000322/03-6089999