

לכבוד
רשות ניירות ערך
מחלקת תאגידים
רח' כנפי נשרים 22
ירושלים

שלום רב,

הנדון: בקשה להנחיה מקדמית בעניין
אופן הצגת עסקת המיזוג בין אמיליה פיתוח (מ.ע.פ) בע"מ לבין ע.פ.לר אחזקות בע"מ בדוחות
הכספיים ליום 30 ביוני 2017

הננו מתכבדים לפנות אליכם בבקשה להנחיה מקדמית בדבר אופן הצגת עסקת המיזוג בין החברה לבין ע.פ.לר אחזקות בע"מ (להלן: "פ.לר אחזקות") בדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2017.

רקע עובדתי

1. ביום 6 באפריל 2017 התקשרה אמיליה פיתוח (מ.ע.פ) בע"מ (לעיל ולהלן: "החברה") בהסכם עם מר עודד פלר, בעל השליטה בחברה (להלן: "מר פלר"), בדבר ביצוע עסקת מיזוג בין החברה לבין פ.לר אחזקות, חברה שהיתה באותה עת בבעלות מלאה של מר פלר (להלן בהתאמה: "הסכם המיזוג" ו-"העסקה" או "עסקת המיזוג").
2. במסגרת הסכם המיזוג נקבע, בין היתר, כי העסקה תבוצע בדרך של החלפת מניות בהתאם להוראות סעיף 104א לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], באופן שבמועד ההשלמה מר פלר יעביר לחברה את מלוא החזקותיו בפ.לר אחזקות, כך שהחברה תחזיק, במישרין, ב-100% מהונה של פ.לר אחזקות, וכנגד כך תקצה החברה למר פלר 24,214,435 מניות רגילות של החברה (להלן: "המניות המוקצות").
3. בנוסף נקבע בהסכם המיזוג, כי עד למועד ההשלמה מר פלר יבצע הצעת מכר, במסגרתה יציע לציבור מכוח דוח הצעת מדף, 1,177,679 מניות רגילות של החברה מתוך המניות המוקצות, אשר תפחית את שיעור החזקותיו בחברה לכ-90% ממניות החברה, וכן כי החברה תבצע הנפקה של מניותיה לציבור, באופן ששיעור החזקותיו של מר פלר לאחר הצעת המכר וההנפקה לציבור לא יעלה על 87% מזכויות ההצבעה בחברה (להלן: "דוח הצעת המדף").
4. השלמת העסקה על פי הסכם המיזוג היתה תלויה במספר תנאים מתלים, כדלקמן: (א) אישור האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה להתקשרות החברה בהסכם המיזוג; (ב) אישור הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ (להלן: "הבורסה") לרישום למסחר של המניות המוקצות; (ג) השלמת ביצוע הצעת מכר והנפקה לציבור של מניות החברה על ידי מר פלר והחברה, באופן שלאחר הקצאת המניות המוקצות, שיעור החזקות של מר פלר במניות החברה לא יעלה על 87% ממניות החברה וכן כי במועד ההשלמה שיעור החזקות הציבור במניות החברה לא יפחת מ-13%; (ד) קבלת אישור הממונה על ההגבלים העסקיים, ככל שיידרש; (ה) קבלת אישור הבנקים המממנים את פעילות החברה, פ.לר אחזקות והתאגידים בשליטתה, ככל שיידרש; ו-(ו) כי במועד ההשלמה לא יהיה תלוי ועומד צו שיפוטי האוסר על ביצוע העסקה.
5. עד ליום 8 ביוני 2017 התקיימו כל התנאים המתלים הקבועים בהסכם המיזוג אשר היו צריכים להתקיים עובר למועד השלמת העסקה (דהיינו - אישור האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, אישור הממונה על ההגבלים העסקיים ואישור הבנקים).
6. ביום 27 ביוני 2017 נערך מכרז לקבלת התחייבויות מוקדמות ממשקיעים מסווגים בקשר עם הצעה אפשרית של מניות החברה מכוח דוח הצעת המדף (להלן: "המכרז המוסדי"). במסגרת המכרז המוסדי הוגשו התחייבויות מוקדמות של משקיעים מסווגים לרכישת 5,523,100 מניות של החברה, מתוכן בחרו החברה ומר פלר להיענות להצעות להתחייבות

מוקדמת על ידי משקיעים מסווגים לרכישת 3,550,100 מניות במחיר ליחידה של 2,886 ש"ח (2,372,421 מניות ע"י החברה ו-1,177,679 מניות ע"י מר פלר).

כמות המניות נשוא ההצעות להתחייבות מוקדמת שהחברה ומר פלר בחרו להיענות אליהן היתה גבוהה משמעותית מכמות המניות נשוא הצעת המכר והנפקה לציבור שעל החברה ומר פלר היה לבצע במועד השלמת הסכם המיזוג, כתנאי להשלמתו. בהתאם הודיעה החברה בדיווח המידי שפרסמה בעניין תוצאות המכר המוסדי כי ככל שיפורסם דוח הצעת מדף, גם אם לא תהינה הזמנות ציבור, הסכם המיזוג יושלם והקצאת המניות המוקצות תבוצע.

7. ביום 28 ביוני 2017 פרסמו החברה ומר פלר את דוח הצעת מדף, במסגרתו הציעו לציבור לרכוש עד 4,437,700 מניות של החברה במסגרת הצעה אחידה. בהתאם להוראות הדין, המועד האחרון להגשת הזמנות לרכישת מניות החברה מכוח דוח הצעת המדף נקבע ליום 29 ביוני 2017 בשעה 17:30.

8. עוד קודם למועד פרסום דוח הצעת המדף, ביום 28 ביוני 2017, קיבלה החברה אישור מהבורסה לרישום למסחר של המניות שיוצעו ע"י החברה במסגרת ההצעה לציבור. כן סוכם עם הבורסה, בשיחות בעל פה, כי לאחר פרסום תוצאות ההצעה לציבור הבורסה תנפיק לחברה אישור לרישום למסחר על המניות המוקצות.

9. ביום חמישי ה-29 ביוני 2017 בשעה 18:30 נפתחה תיבת ההזמנות וביום 30 ביוני 2017 פרסמה החברה דיווח מידי בדבר תוצאות המכר של ההצעה על פי דוח הצעת המדף (להלן: "ההצעה לציבור").

10. עם פרסום תוצאות ההצעה לציבור התקיימו כל התנאים שנקבעו על ידי הבורסה לצורך קבלת אישור הבורסה לרישום למסחר של המניות המוקצות - אישור אשר היווה למעשה את התנאי המתלה האחרון להשלמה העסקה.

11. הואיל וההצעה לציבור הסתיימה ביום חמישי ה-29 ביוני 2017 בשעות הערב, החברה תיאמה עם הבורסה, כי עד ליום ראשון ה-2 ביולי 2017 החברה תפרסם דיווח מידי בדבר תוצאות ההצעה לציבור וכי הבורסה תנפיק לחברה אישור לרישום למסחר של המניות המוקצות ביום ראשון ה-2 ביולי 2017. כן נקבע עם הבורסה כי בסמוך לאחר קבלת אישור הבורסה לרישום למסחר, תושלם עסקת המיזוג ובכלל זה תונפקנה תעודות המניה נשוא ההקצאה הפרטית והמניות שהוצעו על ידי החברה במסגרת ההצעה לציבור.

12. ואכן, ביום ראשון ה-2 ביולי 2017 התקבל אישור הבורסה לרישום למסחר של המניות המוקצות ובסמוך לאחר מכן הושלמה עסקת המיזוג¹. בהתאם להוראות הסכם המיזוג, כחלק בלתי נפרד מהשלמת העסקה הונפקו המניות המוקצות והמניות נשוא ההצעה לציבור ומר פלר העביר לחברה את מניות פלר אחזקות שהוחזקו על ידו עד לאותו מועד. כמו כן, באותו מועד נכנסו לתוקף מינויו של מר עודד פלר למנכ"ל החברה, מינויו של מר יוסף שחק ליו"ר דירקטוריון החברה ומינוי הגב' תמר גוטליב ומר רונן נקר לדירקטורים בחברה.

הבקשה

13. בהתייחס לעובדה כי עד ליום שישי ה-30 ביוני 2017 התקיימו מלוא התנאים המתלים שהיו צריכים להתקיים עד למועד ההשלמה (למעט כאמור אישור הבורסה שנשא תאריך 28 ביולי 2017 אולם התקבל בחברה ביום 2 ביולי 2017) וכי השלמת העסקה בוצעה ביום

¹ הואיל וכאמור לעיל עם פרסום תוצאות המכר המוסדי היה ברור כי התקיימו התנאים לצורך הנפקת האישור לרישום למסחר של המניות המוקצות, אישור הבורסה לרישום למסחר של המניות המוקצות נשא תאריך 28 ביוני 2017.

ראשון ה- 2 ביולי 2017, התעוררה הסוגיה, האם על הדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2017 להיערך בהנחה שהעסקה הושלמה עד למועד הדוח אם לאו.

14. לדעת החברה הצגה נאותה ורלוונטית למשתמשי הדוחות הכספיים של מצב החברה בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2017, צריכה לשקף את הרכב הקבוצה לאחר השלמת העסקה, דהיינו גם את פלר אחזקות והחברות בהן היא מחזיקה. עם זאת, כאמור לעיל, החברה תפעל בהתאם להנחיה המקדמית שתתקבל מסגל רשות ניירות ערך בעניין אופן הצגת העסקה בדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2017.

ניתוח חשבונאי

15. כאמור לעיל, בדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 28 ביוני 2017² נכתב כדלקמן:

"מועד השלמת העסקה [דהיינו - עסקת המיזוג, הח"מ] הינו מועד ביצוע כלל הפעולות הנדרשות לביצוע על פי הסכם המיזוג. מועד השלמת העסקה יחול במועד השלמת הצעת המכר וההנפקה לציבור על פי דוח הצעת מדף זה".

כפי שצוין לעיל כל התנאים המתלים להשלמת עסקת המיזוג הסתיימו ביום חמישי ה- 29 ביוני 2017 בשעות הערב ואילו השלמת הרישום בבורסה והנפקת המניות בפועל בוצעו רק ביום ה- 2 ביולי 2017 מאחר והימים שישי-שבת אינם ימי מסחר.

16. לצורך הבחינה החשבונאית מהו מועד המיזוג שהחל ממנו יש לשקף את העסקה בדוחות הכספיים, אנו מקישים מהוראות IFRS 3 העוסק בצירופי עסקים בהתייחסותו לנושא "קביעת מועד הרכישה". אמנם העסקה המדוברת אינה עסקת צירוף עסקים קלאסית שבתחולת IFRS 3, מכיוון שמדובר בצירוף עסקים בין ישויות תחת אותה שליטה ומבחינת פלר אחזקות (חברת האם של החברה לפני ביצוע המיזוג) אפילו אין מדובר בצירוף עסקים, מכיוון שהרכב קבוצת החברות שבשליטתה לא השתנה. אולם, מדובר בעסקה של מיזוג ישויות ועל כן לדעתנו בעניין זה יש לבצע היקש, לצרכים חשבונאיים, מהוראות IFRS 3.

17. להלן סעיפים מתוך IFRS 3 המתייחסים לקביעת "מועד הרכישה":

Determining the acquisition date

8 The acquirer shall identify the acquisition date, which is the date on which it obtains control of the acquiree.

9 The date on which the acquirer obtains control of the acquiree is generally the date on which the acquirer legally transfers the consideration, acquires the assets and assumes the liabilities of the acquiree-the closing date. However, the acquirer might obtain control on a date that is either earlier or later than the closing date. For example, the acquisition date precedes the closing date if a written agreement provides that the acquirer obtains control of the acquiree on a date before the closing date. An acquirer shall consider all pertinent facts and circumstances in identifying the acquisition date.

BC110 Very few respondents to the 2005 Exposure Draft commented on the proposed guidance on determining the acquisition date. Those who did so generally raised practicability issues related to eliminating the ability to designate an effective date other than the acquisition date. The boards concluded that the financial statement effects of eliminating that exception were rarely likely to be material. For example, for convenience an entity might wish to designate an acquisition date of the

² ראו: הע"ש מס' 2 בעמוד 2 לדיווח המידי בכתובת: <http://mayafiles.tase.co.il/rpdf/1106001-1107000/P1106795-00.pdf>

end (or the beginning) of a month, the date on which it closes its books, rather than the actual acquisition date during the month. Unless events between the 'convenience' date and the actual acquisition date result in material changes in the amounts recognised, that entity's practice would comply with the requirements of the revised standards. Therefore, the boards decided to retain the guidance in the 2005 Exposure Draft about determining the acquisition date.

(ההדגשות אינן במקור)

18. דלויט בספר iGAAP 2017 כרך A חלק 2 מציינים בעמוד 2004 התייחסות לעניין מועד הרכישה במקרים ספציפיים, כדלקמן:

6.4 Additional guidance for determining the acquisition date in specific circumstances

[IFRS 3] does not include any further detailed guidance for the determination of the acquisition date. The following examples may be a useful guide in some circumstances.

Public offer of shares

When a public offer of shares is made, the date that control passes is the date when the offer becomes unconditional and a controlling interest in the acquiree has therefore been achieved. This is usually the date that the number of acceptances passes a predetermined threshold and that threshold is sufficient to provide control (i.e. usually more than 50 per cent). In the absence of such a threshold, the acquisition date may be the date the offer is declared unconditional. In making this assessment, other factors will also need to be considered, including when offers are declared unconditional before a controlling shareholding is achieved. In these circumstances, the acquisition date may occur when the level of shareholding has exceeded a particular level and the acquirer is able to effect change in the board of directors of the acquiree.

Private transfer

For a private transfer, the date that control passes will be the date that an unconditional offer is accepted. When agreements are subject to substantive preconditions, the acquisition date will usually be the date that the last of those preconditions is satisfied.

Other scenarios

A number of indicators may be relevant, including:

- a. the date that the acquirer commences direction of the operating and financial policies of the acquiree;
- b. the date from which the flow of economic benefits changes;
- c. the date that consideration passes (although this is not conclusive, because it is capable of being adjusted either forwards or backwards or settled in instalments);

- d. the appointment of the majority of the board of directors of the acquiree (although this may serve as a measure of the *latest* possible date that control passes in many cases); and
- e. the date that competition authorities provide clearance of a referred bid.

In practice, the date identified as the acquisition date should reflect all the various circumstances surrounding the transfer of control.

19. כפי שניתן לראות מתוך הוראות IFRS 3 והעמדה מהספר של דלויט שלעיל, מועד השגת שליטה, או המועד בו יש לשקף עסקה כגון צירוף עסקים בדוחות כספיים, הוא לאו דווקא מועד השלמת העסקה (ה-Closing) בו הושלמו פורמלית האישורים הטכניים ופעולות פרוצדורליות כגון הנפקת המניות, רישומן למסחר והעברת התמורה לחשבון הבנק של החברה, אלא המועד בו היה ברור שהמהלך הוא סופי והושלם בהצלחה.

מכיוון שהתנאי המתלה המהותי היחיד שנותן לצורך השלמת עסקת המיזוג (היענות מספקת במכרז המוסדי ובמכרז הציבורי ביחד, כך שמר פלר יירד לשיעור החזקה של לא יותר מ-87%) התקיים לפני ה-30 ביוני 2017, לדעת החברה יש לשקף בדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2017 את השלמת העסקה ולכלול בדוחות המאוחדים למועד זה את פלר אחזקות ואת החברות בהן היא מחזיקה.

20. רואי החשבון המבקרים של החברה, בריטמן אלמגור זהר ושות', עיינו בפנייה מקדמית זו והם מסכימים עם עמדת החברה לגבי הטיפול החשבונאי בעסקה זו בדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2017.

21. החברה מודעת לכך כי נוסחן המלא של הפנייה המקדמית ותשובת רשות ניירות ערך עשויות להתפרסם באתר האינטרנט של רשות ניירות ערך. כמו כן, החברה מתחייבת להודיע מראש לרשות ניירות ערך, על אימוץ עמדה השונה מזו שתבוא לידי ביטוי בתשובת הרשות לפנייה מקדמית זו.

22. אנו מודים לכם על הטיפול בפנייתנו זו. כמו כן לאור העובדה כי הפנייה מתייחסת לדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2017 וכי לחברה נדרש פרק זמן לצורך הכנת דוחותיה נודה לקבל עמדת רשות ניירות ערך פנייה זו בהקדם.

נשמח לעמוד לרשותכם במתן הבהרות נוספות ככל שידרש.

בכבוד רב,

אמיליה פיתוח (מ.עו.פ) בע"מ

העתקים:

רו"ח שרון שתווי-כהן ורו"ח גיא טביביאן בריטמן, אלמגור, זהר ושות'
עו"ד ישראל שמענוב ועו"ד עיינה וקסלר, שמענוב ושות'