



רשות ניירות ערך

ISRAEL SECURITIES AUTHORITY

מחלקת תאגידיים
רחוב כנפי נשרים 22, ירושלים 95464
טל : 02-6556444 פקס : 02-6513160
www.isa.gov.il

07 דצמבר 2014
טו' כסליו, תשע"ד

לכבוד
מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ (לשעבר "נפקו סטאר בע"מ")
כנרת 5,
בני ברק 51108002

באמצעות מערכת יעל

ג.א.נ.,

הנדון: בקשת הנחיה מקדמית – מרחביה אחזקות והשקעות בע"מ ("החברה")
סימוכין: מכתביכם מימים 6.8.2014, 3.9.2014, 21.9.2014 ו-23.10.2014

במענה לבקשת הנחיה מקדמית של החברה במכתבים שבסימוכין ("המכתבים"), הרינו להביא בפניכם את עמדת סגל רשות ניירות ערך ("סגל הרשות") בעניינה. עמדה זו מבוססת על המסכת העובדתית שנפרשה על ידכם במכתב ועליה בלבד, ובהנחה כי זו משקפת את כל הנתונים הרלבנטיים לנדון.

1. עיקרי העובדות המפורטות במכתב הינן כדלקמן:

- 1.1 החברה הינה חברה ציבורית, שמניוניה רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ.
- 1.2 נכון למועד הפניה, בעלי השליטה בחברה הינם: מר ליאון גולדשטיין, המחזיק כ-38.42% מהונה המונפק והנפרע של החברה, ל. גולדשטיין השקעות בע"מ (חברה פרטית בשליטה ובבעלות מלאה של מר ליאון גולדשטיין) המחזיקה כ-35.01% מהונה המונפק והנפרע של החברה ומר אילן גולדשטיין ("בעל השליטה בחברה") המחזיק כ-0.12% מהונה המונפק והנפרע של החברה. מר ליאון גולדשטיין הינו אביו של מר אילן גולדשטיין ולפיכך רואה בהם החברה כמחזיקים במשותף בניירות ערך של החברה (ביחד: "בעלי השליטה").
- 1.3 מר רני ליפשיץ ("יו"ר הדירקטוריון") מכהן כדירקטור בחברה החל מיום 11.5.2014, והחל מיום 27.5.2014 מכהן כיו"ר הדירקטוריון בחברה.
- 1.4 החברה פועלת לאשר את תנאי כהונתו והעסקתו של יו"ר הדירקטוריון.
- 1.5 לפי מידע שנמסר לחברה, בין בעל השליטה בחברה ליו"ר הדירקטוריון מתקיימים קשרים עסקיים כמפורט להלן:

מגרש ברמת גן:

1.5.1 יו"ר הדירקטוריון מחזיק ב-33.33% מהון המניות המונפק של חברה בשם [REDACTED] בע"מ (" [REDACTED]"), ביחד עם [REDACTED] (" [REDACTED]"). [REDACTED] ו [REDACTED] המחזיקים כל אחד ב-33.33% מתחברה זו. התקשרה עם בעל השליטה בחברה בהסכם אשר מכוחו הקימו הצדדים חברה בשם [REDACTED] [REDACTED] בע"מ (" [REDACTED]"). הצדדים מחזיקים במניות [REDACTED] באופן הבא: [REDACTED] מחזיקה ב-50% מהון המניות המונפק של [REDACTED]; בעל השליטה בחברה מחזיק ב-45% מהון המניות של [REDACTED]; מר אפרים גרליץ ("אפרים") מחזיק ב-5% מהון המניות.

1.5.2 [REDACTED] הוקמה על מנת לרכוש נדל"ן ברמת גן. [REDACTED] רכשה מגרש על מנת להקים עליו פרויקט מגורים. בשלב זה לא מתקיים משא ומתן לגבי השקעה בפרויקט נוסף.

1.5.3 השווי המוערך של חברת [REDACTED] הינו כ-9.8 מיליון ש"ח. סכום זה חושב על פי סך ההון העצמי שהושקע בתוספת הרווח הצפוי מפרויקט הנדל"ן, כפי שחושב על ידי משרד שמאות מקרקעין במסגרת בדיקת הכדאיות הכלכלית להקמת הפרויקט.

1.5.4 בין בעלי המניות נחתם הסכם להסדרת פעילות חברת [REDACTED] ("הסכם המייסדים"). [REDACTED] מכהן כמנהל וכדירקטור יחיד ב [REDACTED] ומקבל את ההחלטות הנוגעות לפעילותה, וכן משמש כמורשה החתימה הבלעדי. נקבע כי בעתיד יכול ותהיה הנהלה מורחבת יותר אשר תכלול 4 חברים כאשר ל [REDACTED] יהיו שני נציגים, לבעל השליטה בחברה נציג ולאפרים נציג.

1.5.5 עוד נקבע בהסכם המייסדים כי הצדדים יעמידו השקעות כספיות, ערבויות ו/או בטחונות אשר ידרשו לשם מימון רכישת הנכס והפרויקט על פי חלקם היחסי בהון [REDACTED]. בנוסף, אין כל התחייבות של [REDACTED] לשלם דמי ניהול ו/או שכר למי מהצדדים. בהסכם המייסדים נקבע גם כי [REDACTED] תחלק את מלוא רווחיה כדיבידנד לבעלי מניותיה על פי החלוקה הבאה: [REDACTED] 56.33%; בעל השליטה בחברה כ-38%; אפרים 5.34%.

משרד:

1.5.6 יו"ר הדירקטוריון שוכר משרד בשכירות משנה ממשרד עורכי הדין ארם (אמיר רנן, אסף מרקס) ("משרד עוה"ד") עבור פעילות החברה ולבקשתה. ההתקשרות בין החברה לבין יו"ר הדירקטוריון הינה בתנאים זהים (גב אל גב), אל מול ההתקשרות שלו עם משרד עוה"ד (תשלום חודשי בסך 6,650 ש"ח בתוספת מע"מ).

1.5.7 למיטב ידיעת החברה, הקשרים המפורטים במכתבים הם הקשרים היחידים המתקיימים בין הצדדים.

2. לאור האמור, ביקשתם לקבל את עמדתנו האם התקשרות באשר לתנאי כהונתו והעסקתו של יו"ר הדירקטוריון בחברה, נכנסת לגדר סעיף 270(4) לחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("חוק החברות"), היינו האם לבעל השליטה יש עניין אישי בהתקשרות עם יו"ר הדירקטוריון.

3. לעמדתכם, המקרה הנדון אינו נכנס תחת אי אלו מהחלופות הקיימות בסעיף 270(4) לחוק החברות, זאת בהתאם לנימוקים להלן:

3.1. במסגרת תיקונים מספר 16 ו-20 לחוק החברות, תוקן המנגנון שנקבע בחוק החברות בכל הנוגע לאישור תנאי הכהונה והעסקה של נושאי משרה בחברות ציבוריות, ונקבע מסלול מיוחד להליכי האישור, ללא צורך לבחון עוד אם מדובר בעסקה חריגה אם לאו. כלומר, הפרשנות הנכונה של הוראות חוק החברות היא שאין לבחון התקשרויות בנוגע לתנאי כהונה והעסקה של נושאי משרה שלבעל השליטה יש עניין אישי בהתקשרות עמם בהתאם לרישא של סעיף 270(4) לחוק החברות, אלא בהתאם למנגנונים הקבועים בחוק החברות בהתייחס לזהות נושא המשרה.

3.2. במקרה הנדון, התקשרות עם יו"ר דירקטוריון בנוגע לתנאי כהונתו והעסקתו, טעונה, בהתאם לסעיף 273 לחוק החברות, את אישור האסיפה הכללית, כאשר אם תנאי הכהונה וההעסקה המוצעים תואמים את מדיניות התגמול, הרוב שיידרש באסיפה הכללית הינו רוב רגיל. עם זאת, ככל שתנאי הכהונה המוצעים חורגים ממדיניות התגמול, כפי שאושרה, יידרש הליך הדומה במהותו להליך אישור מדיניות תגמול, לרבות קבלת רוב מיוחד.

3.3. לחלופין, החברה סבורה כי אין בקשרים האמורים בין בעלי השליטה לבין יו"ר הדירקטוריון כדי ליצור לבעלי השליטה עניין אישי באישור ההתקשרות עם יו"ר הדירקטוריון ("ההתקשרות"), אשר חורג מעניין אישי קל וזניח, זאת בהתאם לנימוקים הבאים:

3.3.1. הקשרים העסקיים הקשורים במגרש ברמת-גן הם שותפות בתאגיד שהשקיע בנדל"ן. אין מדובר בתאגיד המקיים פעילות עסקית שוטפת. מדובר בעסקאות נדל"ן, אשר מאפייניהן שונים בתכלית מהפעלתו של עסק המצריך ניהול ומעורבות יומיומיים.

3.3.2. הן בעל השליטה והן יו"ר הדירקטוריון אינם מעורבים בניהולה של [REDACTED]; אינם מכהנים כנושאי משרה ב [REDACTED]; הם אינם מקבלים שכר ו/או דמי ניהול מ [REDACTED], מלבד הזכות לחלוקה, אם וכאשר ייצרו ק [REDACTED] רווחים.

3.3.3. הצדדים להסכם המייסדים מחויבים לממן את [REDACTED] לפי חלקם היחסי. למיטב ידיעת החברה, לא קיימות התחייבויות כלשהן בין הצדדים להסכם המייסדים ו/או הלוואות ו/או השקעות שהעמיד מי מהצדדים כלפי משנהו.

3.3.4. פעילות [REDACTED] הנה זניחה ושולית ביחס להיקף ולאופי הפעילות של בעלי השליטה בחברה. בתוך כך, חלקו של בעל השליטה בחברה בשווי המוערך של [REDACTED] אינה עולה על 5% משווי הנכסים אשר בבעלות בעלי השליטה בחברה. מכאן, שאין זה סביר כי יבחרו "להעביר ערך" מהחברה ליו"ר הדירקטוריון בגלל השותפות ב [REDACTED].

3.3.5. יו"ר הדירקטוריון אינו שותף במשרד עו"ד ולא נהנה, במישרין או בעקיפין, מהכנסות המשרד מבעלי השליטה.

4. הרינו להודיעכם כי לאור מכלול הנסיבות המפורטות לעיל, סגל הרשות לא יתערב בעמדתכם לפיה אין לבעלי השליטה "עניין אישי" שאינו קל וזניח בהתקשרות עם יושב ראש הדירקטוריון באשר לתנאי כהונתו והעסקתו.

5. ואולם, לעמדת סגל הרשות, אין לקבל את העמדה לפיה במסגרת תיקונים מספר 16 ו-20 לחוק החברות, תוקן המנגנון שנקבע בחוק החברות בכל הנוגע לאישור תנאי כהונה והעסקה של נושאי משרה בחברות ציבוריות, ונקבע מסלול מיוחד להליכי האישור ללא צורך לבחון עוד אם מדובר בעסקה חריגה אם לאו. לעמדת סגל הרשות, קיימת חובה לקיים את המנגנונים לאישור עסקאות בעלי עניין הנכנסות לגדר סעיף 270(4) רישא וסיפא, וזאת ללא קשר לדרישות אישור או דרישות אחרות אשר נוספו במסגרת תיקון 20 לחוק החברות. לאור זאת, כאשר חברה מאשרת תנאי כהונה והעסקה של יושב ראש דירקטוריון שיש לבעל השליטה עניין אישי בהתקשרות עמו, אזי עליה לקיים את הליכי האישור הקבועים בקשר עם עסקאות שלבעל השליטה יש בהן עניין אישי, וזאת ללא קשר לבצוע הבחינה הנדרשת על-פי העניין בהתאם לתיקון 20 לחוק החברות.

6. יודגש, כי סגל הרשות אינו מביע עמדתו לגבי שאלות אחרות העשויות לעלות מהאמור בפנייתכם. בנוסף, מכיוון שעמדה זו מבוססת על העובדות המתוארות במכתבכם, יש להבהיר כי כל שוני בעובדות, בנסיבות או בתנאים המתוארים בו, עשוי לחייב מסקנה אחרת מזו המובאת במכתב תשובה זה.

7. בנוסף, הרינו להודיעכם, כי בהתאם לנוהל טיפול בפניות מקדמיות לרשות ניירות ערך (פורסם באתר האינטרנט של הרשות בחודש יוני 2008), הפנייה המקדמית והתשובה לה עשויים להתפרסם באתר הרשות.

בכבוד רב,

ורד סלומון, עו"ד

מערך רגולציה וייעוץ משפטי

מחלקת תאגידים