

הוראות גילוי בהתקשרויות לרכישת נכסים¹

הנחייה לפי סעיף 36א לחוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968

תקנה 36א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל – 1970 (להלן: "תקנות דוחות תקופתיים ומיידיים"), קובעת כי תאגיד מדווח חייב להגיש דוח מיידית בדבר "כל אירוע או ענין החורגים מעסקי התאגיד הרגילים בשל טיבם, היקפם או תוצאתם האפשרית ואשר יש להם או עשויה להיות להם השפעה מהותית על התאגיד, וכן בדבר כל אירוע או ענין שיש בהם כדי להשפיע באופן משמעותי על מחיר ניירות הערך של התאגיד". מכוח תקנה זו מחויב, בין היתר, תאגיד מדווח להגיש דוח מיידית בגין התקשרות לרכישת נכס או מספר נכסים, כאשר התקשרות זו עונה על אמות המידה אשר נקבעו בתקנה.

הנחייה זו נועדה להבהיר מהו היקף הגילוי הנדרש, לדעת הרשות, בדוח מיידית לפי תקנה 36א) ביחס לרכישת נכס או מספר נכסים על ידי תאגיד מדווח, החל מהשלב בו מתנהל משא ומתן לקראת ביצוע הרכישה. "רכישה", לענין זה, תתפרש במובנה הרחב, הכולל כל מצב של קבלת שליטה (ולו גם עקיפה) על הנכס, בין בדרך של קנייה, עסקת חליפין, מיזוג או בכל דרך אחרת.

היקף הגילוי הנדרש נגזר מהשלב בו מצויה העסקה (שלב המו"מ, שלב החתימה על ההסכם, שלב ה-CLOSING וכו'), מסוג הנכס הנרכש וממידת המהותיות של הרכישה לעסקי התאגיד. ככל שהעסקה נמצאת בשלב מתקדם יותר (כאשר מטבע הדברים יש בידי החברה מידע רב יותר בקשר אליה) וככל שהרכישה מהותית יותר לעסקי התאגיד, כך יידרש גילוי נרחב ומקיף יותר בקשר עם הרכישה.

למען הסר ספק יובהר כי הנחיה זו לא נועדה לקבוע רשימה סגורה וממצה של כל הפרטים החייבים להופיע בדוח המיידית על רכישה של נכס, וכי בעסקאות ספציפיות עשוי להיות מידע נוסף שיהיה חשוב למשקיע סביר, מעבר לזה המפורט בהנחיה זו.

שלב המשא ומתן

כאשר קמה החובה לדווח על קיומו של משא ומתן לרכישה של נכס, יש להגיש דוח מיידית שיכלול תיאור כללי של הנכס ואמדתן ההשקעה הנדרשת. כמו כן יש לפרט את לוחות זמנים משוערים להשלמת המשא ומתן.

יובהר כי אין באמור לעיל כדי לגרוע מהאמור בתקנות 36ב) – 36ד) לתקנות דוחות תקופתיים ומיידיים באשר לאפשרות לעכב הגשת דוח מיידית.

¹ ביום 15 בדצמבר 2005 אישר שר האוצר את הארכת תוקפה של ההנחיה מכוח סמכותו הקבועה בסעיף 36 א לחוק ניירות ערך. תוקף ההנחיה עד 31 בדצמבר 2006.

שלב חתימה על מזכר הבנות או מסמך בעל אופי דומה

אם במהלך המשא ומתן לקראת חתימה על הסכם מחייב, חתמו הצדדים על מזכר הבנות כללי או מסמך בעל אופי דומה, כגון זכרון דברים או הסכם עקרונות, יש להגיש דוח מיידי ולפרט בו את עיקרי המסמך שנחתם. בדוח יש לציין כי הוא מוגש בהמשך לדוח שהוגש על קיומו של משא ומתן (במקרה שהוגש דוח כאמור).

שלב החתימה על ההסכם

בשלב זה יש לתת גילוי מלא ביחס לרכישה, בכפוף למידת המהותיות של הרכישה עבור החברה הרוכשת, כמפורט להלן:

- 1) תאריך הרכישה.
- 2) אופן הרכישה (קניה, עסקת חליפין, מיזוג, איחוד נכסים, רכישה על ידי חכירה וכיו"ב).
- 3) תיאור תמציתי של הנכס הנרכש (נכס הכלול ברשימה המופיעה בנספח להנחיה זו יתואר בהתאם לפירוט המובא בנספח).
- 4) התמורה עבור הנכס, האופן שבו נקבעה ומועדי התשלום.
- 5) אופן מימון הרכישה: הבחנה בין מקורות עצמיים למקורות חיצוניים. לגבי הלוואה מגורם זר, יינתנו פרטים לגבי הלוואה, לרבות תקופת הלוואה, מועדי פרעון, ריביות, בטחונות, עמידה ביחסים פיננסיים או במגבלות אחרות.
- 6) זהות המוכר ופרטים ביחס לכל קשר מהותי שקיים בינו ובין התאגיד המדווח.
- 7) היטלים ו/או חיובי מס הנובעים מהרכישה.
- 8) חוקים ותקנות החלים על בעלים של הנכס, והמגבילים את יכולת השימוש בו (כגון דיני הגבלים עסקיים, הוראות הפיקוח על הבנקים וכדומה).
- 9) תוכניות החברה לגבי הנכס הנרכש וייעודו (אם הנכס הנרכש הנו מפעל, ציוד או נכס מוחשי אחר, יש לציין את האופן שבו שימש הנכס את המוכר והאם התאגיד הרוכש מתכוון לעשות שימוש בנכס באופן דומה, או שמא יש בכוונתו ליעד את הנכס לשימוש אחר (תוך ציון אותו ייעוד)).
- 10) תנאים מתלים לביצוע ההסכם.
- 11) ענין אישי של בעלי ענין בחברה בעסקת הרכישה.

שלב ביצוע ה-CLOSING

כאשר מועד ביצוע ההסכם נקבע למועד מאוחר ממועד החתימה ו/או במקום בו הותנה ביצוע ההסכם בקיומם של תנאים מתלים, יוגש דוח מיידי בדבר קיומם או קיומם של התנאים כאמור.

נספח – תיאור נכסים

(א) רכישת נדל"ן:

- סוג המקרקעין: קרקע פנויה או מבנה קיים.
- ייעוד הקרקע (חקלאי, מגורים, מסחר, תעשייה וכו').
- שטח (מ"ר) של הקרקע או של המבנה, לפי העניין.
- זכויות בנייה, אם חלק מהותי משווי הנכס נובע מהן.
- מיקום.
- בנדל"ן מניב: תיאור הסכמי השכירות הקיימים (שוכר אחד או מספר שוכרים, אחוזי תפוסה של הנכס, דמי שכירות שנתיים וכיו"ב).
- השקעות צפויות בנכס ותכנון החברה לגביו.

(ב) רכישת ניירות ערך של תאגיד או פעילות שלו:

- תיאור התאגיד הנרכש וסביבתו העסקית, לרבות תחומי עיסוק עיקריים והענפים שבהם הוא פועל.
- נתונים כספיים עיקריים מתוך הדוחות הכספיים של התאגיד הנרכש בשנתיים הקלנדריות המלאות שקדמו למועד הדוח המיידית ובתקופת הביניים שעד למועד הדוח המיידית, כפי שעמדו בפני הנהלת החברה ערב החתימה על הסכם הרכישה, כמפורט להלן:
 - סך הנכסים וההתחייבויות.
 - מחזור הכנסות.
 - רווח גולמי.
 - רווח תפעולי.
 - רווח נקי.

הערות:

- 1) אם בפני הנהלת החברה לא עמדו בעת ביצוע העסקה אחד או יותר מהנתונים שלעיל, יש לציין זאת במפורש בדוח.
- 2) יש לציין בדוח המיידית מהם כללי החשבונאות שלפיהם נערכו הדוחות הכספיים של התאגיד הנרכש.
- 3) במידה ונשוא הרכישה הנו פעילות של תאגיד, יובאו הנתונים לעיל בהתאמות המחויבות ביחס לפעילות הנרכשת, תוך התייחסות למקור הנתונים וההנחות ששימשו בגיבושם.
- 4) בנסיבות מיוחדות, ובכפוף למידת המהותיות של הרכישה, תידרש החברה לצרף לדוח המיידית דוחות כספיים של החברה או הפעילות הנרכשת.

(ג) רכישת נכס לא מוחשי

- מהות הנכס (שם מותג, תוכנה, רשיונות, זכויות וכו').
- האופן שבו הנכס צפוי לשמש בייצור.
- משך החיים המשוער של הנכס.
- השקעות צפויות בנכס.

(ד) רכישת מכונה או קו ייצור:

- תפוקת הייצור המרבית של המכונה או קו הייצור.
- הערכת החברה ביחס לתפוקה הצפויה בשנים הקרובות מהמכונה או מקו הייצור.
- השפעת הרכישה על פעילות הייצור הקיימת.
- השקעות צפויות במכונה או בקו הייצור.