

לכבוד

מחלקת תאגידים
רשות ניירות ערך
לידי עדי כהן, רו"ח

למשלוח: באמצעות המגנ"א

הנדון : בקשה להנחיה מקדמית

הרינו מתכבדים לפנות אליכם בבקשה להנחיה מקדמית בדבר הטיפול החשבונאי הנדרש בהתאם לתקינה הבינלאומית, בדוחותיה הכספיים המאוחדים של (י.ז.) קווינקו בע"מ (להלן: "החברה"), בנוגע להשקעת קווינקו להז'ר אינטרנשיונל בע"מ (להלן: "QLI"), בפרויקט התיירות בלוטראקי יוון.

א. עובדות המקרה

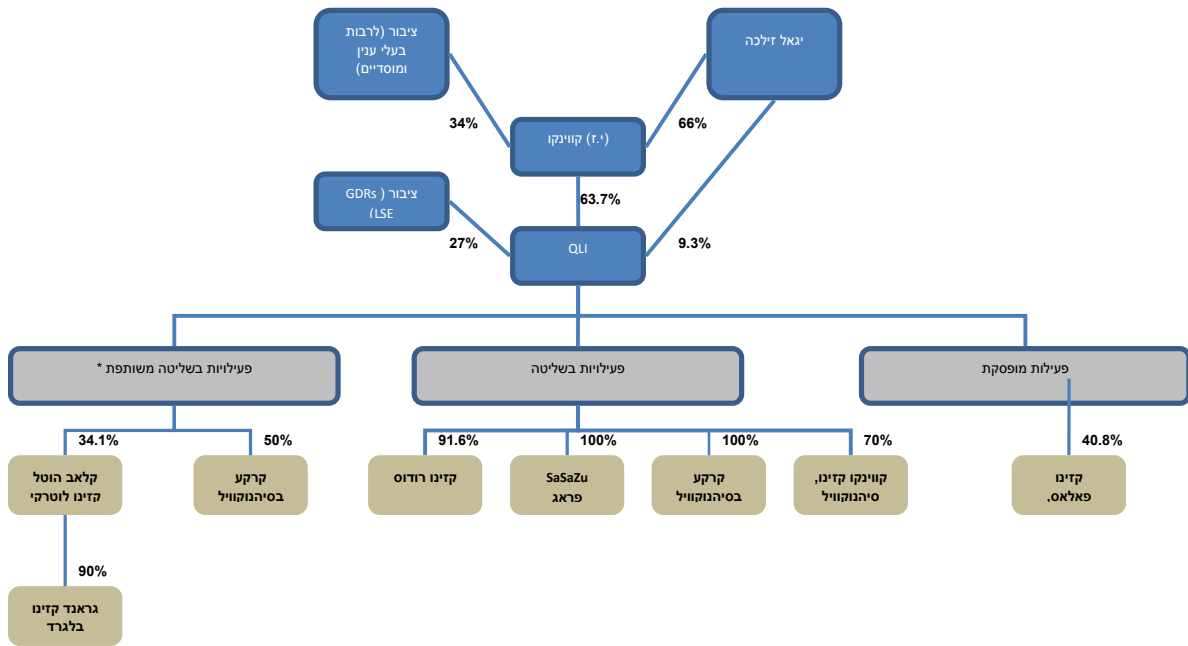
רקע

1. פעילות החברה

- 1.1. החברה התאגדה בישראל ביום 29 בנובמבר 1992 כחברה ציבורית¹.
- 1.2. נכון למועד אישור דוחותיה הכספיים של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2011 ("מועד הדוח"), פעילותה של החברה הינה החזקה, במישרין ובעקיפין, בכ-63.7% מהונה המונפק והנפרע של QLI.
- 1.3. נכון למועד זה פועלת QLI בתחום ההשקעה בפרויקטים תיירותיים ביוון, הכוללים בתי קזינו ובתי מלון בעיר לוטראקי ובאי רודוס שביוון וכן בפרויקטים נוספים הכוללים בתי קזינו ומרכזי בילוי ב-Sihanoukville קמבודיה, בלגרד סרביה) שהפרויקט בה מוחזק על ידי לוטראקי ולכן, בעקיפין, פעולותיה כפופות אף הן לבקשה זו, ופראג, צ'כיה.
- 1.4. לצורכי נוחות, בהצגת העובדות לצרכי בקשה זו נפצל את מכלול ההחזקות של QLI להחזקות שב"שליטה משותפת", כהגדרתה בסעיף 2 להלן, ולכל יתר אחזקותיה של QLI המצויות בשליטה של QLI.

¹ כמשמעות המונח בפקודת החברות [נוסח חדש], התשמ"ג-1983. החברה התאגדה בשם אוקי-דוק השקעות בע"מ.

1.5. להלן תמצית תרשים מבנה ההחזקות של החברה תוך הבחנה בין פעילות בשליטה ובין פעילות ב"שליטה משותפת" (כהגדרתה בסעיף 2 לעיל):

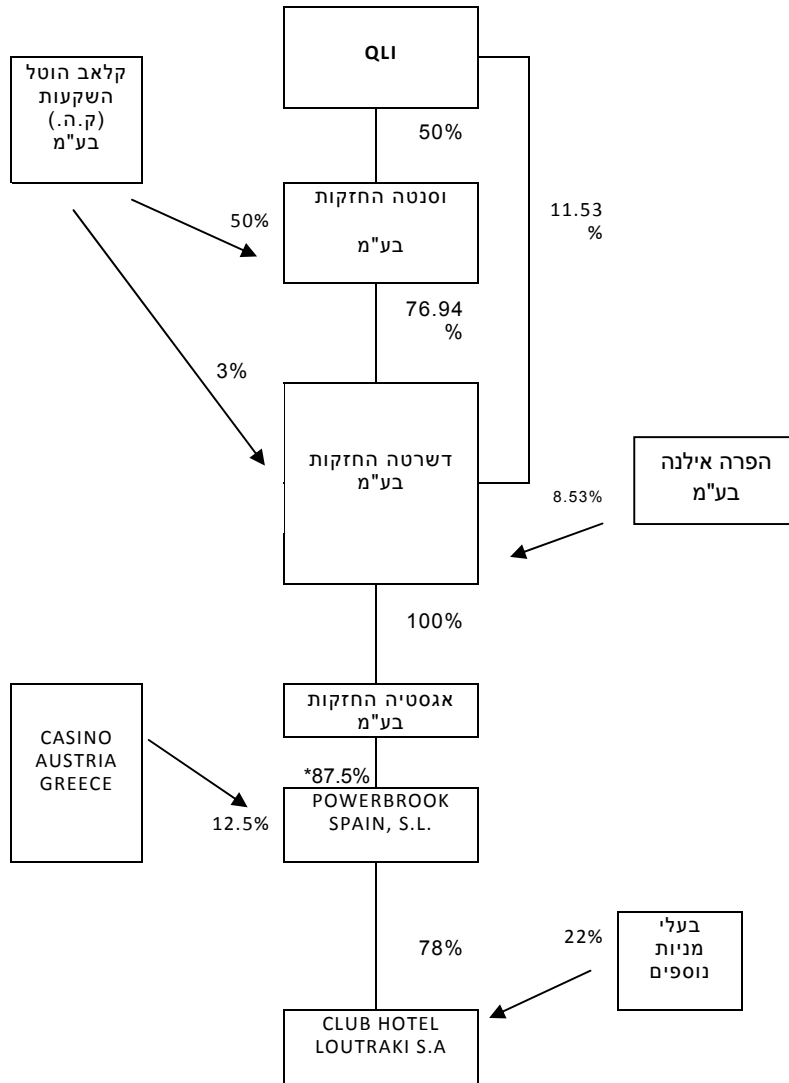


(*) ההחזקות הן בשליטה משותפת עם קלאב הוטל אילת. שיעורי ההחזקה מייצגים אך ורק את חלקה של QLI.

1.6. נכון למועד זה, הפרוייקט המהותי ביותר בו מחזיקה QLI הינו הפרוייקט בלוטראקי יוון².

² QLI מחזיקה, באמצעות תאגידים ישראליים ותאגידים זרים, בכ - 34.1% (38.5% אחזקה כלכלית) ממניות תאגיד יוני בשם CLUB HOTEL LOUTRAKI ANONYMI TOURISTIKI ETAIREIA KOZINO LOUTRAKIOY A.E ("S.A. ("CHL") אשר הינו צד למיזם המשותף לו ותאגיד יוני בשם JOINT VENTURE A.T.E.K.L-CHL") המיזם הנמצא בבעלות מלאה (100%) של עיריית לוטראקי (המיזם המשותף כאמור יקרא להלן: "המיזם המשותף" או "JOINT VENTURE A.T.E.K.L-CHL"). המיזם המשותף הינו בעל רישיון מטעם ממשלת יוון, לתקופה של 50 שנה, החל מיום 15 בפברואר 1995, להפעלת קזינו, בית מלון ומרינה בעיר לוטראקי, הממוקמת כ-70 ק"מ מערבית לעיר אתונה.

1.7. להלן תרשימים מבנה החזקות החברה ב"שליטה המשותפת" (כהגדרתה בסעיף 2 להלן):

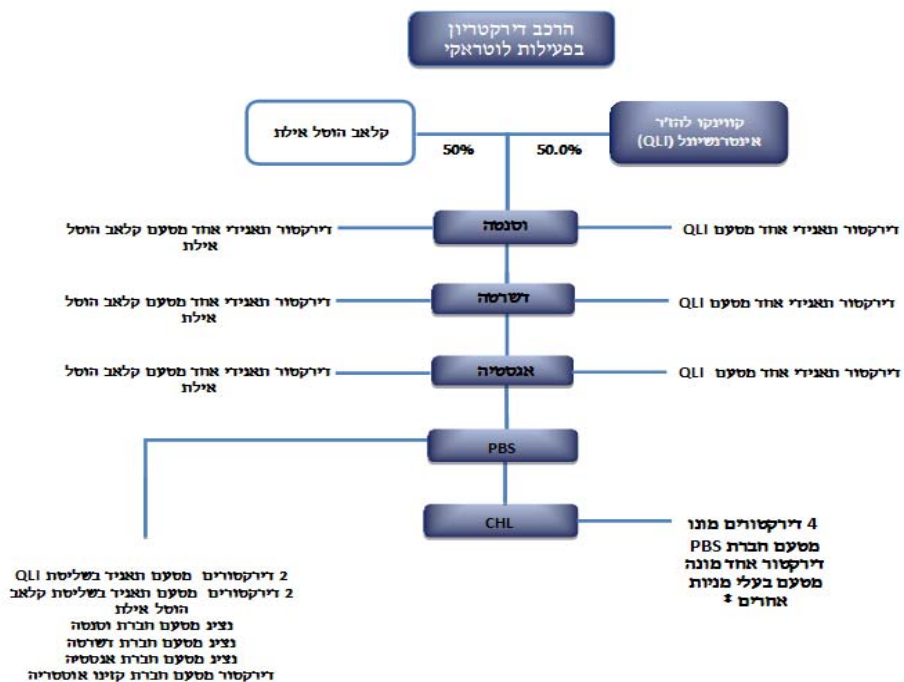


*למועד הדוח, מחזיקות אגסטיה וקבוצת CASINO AUSTRIA GREECE ב-87.5% וב-12.5% מהון המניות הרגילות של Powerbrook Spain, S.L. בהתאמה. וכו' במניות נוספות מסוגים שונים המקנות זכויות הצבעה שונות.

2. "השליטה המשותפת" ב-CHL

2.1. כמוצג בתרשים מבנה ההחזקות שלעיל, החזקותיה של QLI ב- Club Hotel Loutraki S.A ("CHL") הינן באמצעות שרשרת של תאגידים ישראלים וזרים, המוחזקים גם על ידי צדדים שלישיים ("חברות ההחזקה"). הוראות תקנוני ההתאגדות של חברות ההחזקה, הרכב הדירקטוריון של כל אחת מהן ומנגנון קבלת החלטות בחברות ההחזקה נועדו לשקף ולשמר מבנה של שליטה משותפת של QLI ושל קבוצת קלאב הוטל השקעות (ק.ה.) בע"מ (להלן: "קלאב הוטל") ב-CHL, כך שכל החלטות הנוגעות ל-PBS³ ול-CHL אמורות להתקבל בהסכמה של שני הצדדים (QLI וקלאב הוטל). יובהר בהקשר זה כי הצדדים לא התקשרו, בשום צורה שהיא, בהסכם בעלי מניות ומשכך השליטה המשותפת נגזרת באופן ישיר מהוראות התקנונים ומהחלטות שהתקבלו, כאמור לעיל (להלן: "השליטה המשותפת"). לעניין זה נציין כי בחודש יוני 2008 נתקבלו בחברות ההחזקה החלטות שנועדו לאשרר, לעגן ולהסדיר את השליטה המשותפת, אולם כחלק מהסכסוך (ר' סעיף 6 להלן) החלטות אלו לא נאכפו והחברה הגישה תובענה לאכיפתן. לפירוט בדבר מנגנון השליטה המשותפת מבנהו והרכבו ראו **נספח א'** המצורף בזאת.

2.2. להלן תרשים בדבר הרכב הדירקטוריון בחברות ש"בשליטה משותפת":



³ POWERBROOK SPAIN, S.L., חברה שהתאגדה בספרד ומחזיקה ב-78% מהון המניות של CHL.

3. נכסים מפעילות בשליטה המשותפת

הפעילות בשליטה המשותפת כוללת מספר נכסים המוחזקים בחברות ההחזקה ולרבות החזקה בחברת CHL אשר בה מצוייה הפעילות העיקרית (מלון וקזינו בלוטראקי).

לחברות ההחזקה אין פעילות עסקית עצמאית להוציא החזקה של מספר נכסים. להלן תמצית הנכסים העיקריים של חברות ההחזקה, מעודכנת ליום 31 בדצמבר 2011:

3.1. כ-480 דונם קרקע באזור Sihanoukville בקמבודיה. עלות הנכס בספרים הינה כ- 10.5 מיליון אירו. למועד זה יעוד הקרקע הינו חקלאי. אגסטיה החזקות בע"מ ("אגסטיה"), אחת מחברות ההחזקה, מחזיקה בקרקע זו באמצעות תאגידי זרים, כך שהשליטה האפקטיבית וכל הזכויות הכלכליות הינן בידי אגסטיה.

3.2. PBS – מזומנים ושווי מזומנים כ- 8.4 מיליון אירו. חייבים ויתרות חובה כ- 547 אלפי אירו.

3.3. בעקבות הסכם מיום 31 בדצמבר 2008⁴ קיבלה וסנטה החזקות בע"מ (להלן: "וסנטה") מ-Casino Austria International Holding GmbH ("CAIH"), אופצית PUT למכירת 12.5% ממניות PBS, במחיר מימוש של כ- 49 מיליון אירו (להלן: "הסכם האופציה"). אופציה זו מומשה על ידי וסנטה ביום 30 במרץ ניתנה הודעה ל- CAIH למימוש אופציית ה- PUT אך עד כה נמנעה CAIH מלממש את חלקה בהסכם בנוגע למימוש האופציה. בחודש אוגוסט 2011 התקבל מכתב מ- CAIH בו היא מציעה תשלום על סך של 24 מיליון אירו בתמורה לסילוק מלא של כל הטענות והתביעות הנובעות מהסכם האופציה ולרבות ויתור על קבלת מניות. וסנטה התקשרה עם עו"ד ספרדי לשם נקיטת הליכים משפטיים כנגד CAIH לאכיפת מימוש אופציית ה- PUT.

3.4. פעילות הקזינו בלוטראקי יוון המרוכזת בחברת CHL וכוללת קזינו ובית מלון ומסעדות וקזינו המשרתים בעיקר את הקזינו.

⁴ ראו לעניין זה סעיף 8.1.7 לדוח התקופתי של החברה לשנת 2011.

4. להלן נתונים כספיים הנוגעים לנכסים של הפעילות המשותפת:

4.1. חלקה של החברה בנכסים נטו מנקודת מבט של החברה:

חלק החברה בהשקעה נטו בחברת CHL (אלפי יורו)	חלק החברה בנכסים נטו של חברות החזקה (למעט CHL) (אלפי יורו)	חלק החברה בנכסים נטו בכלל הפעילות המשותפת (אלפי יורו)	
83,573	3,033	86,606	31 בדצמבר 2008
70,052	5,455	75,507	31 בדצמבר 2009
57,597	5,261	62,858	31 בדצמבר 2010
46,524	5,011	51,535	31 בדצמבר 2011

4.2. שיעור חלקה של החברה בנכסים של כל הפעילות המשותפת ביחס להון, לסך הנכסים ומתוצאות הפעילות בדוחות המאוחדים של החברה:

שיעור ההשקעה ב-CHL מסך ההון העצמי המיוחס לבעלי מניות החברה	שיעור ההשקעה ב-CHL מסך המאזן המאוחד של החברה	שיעור ההפסד מ-CHL מסך ההפסד במאוחד של החברה	
61%	22%	46%	31 בדצמבר 2009
63%	21%	30%	31 בדצמבר 2010
67%	20%	23%	31 בדצמבר 2011

5. העברת הנתונים הכספיים של הפעילות המשותפת ואופן אישורם

5.1. כללי

הדוחות הכספיים של QLI כוללים את הדוחות הכספיים של הפעילות המשותפת בדרך של איחוד יחסי. לעניין זה חשוב להדגיש כי ממועד הקמת מבנה ההחזקות הנוכחי, חברות ההחזקה לא ערכו דוחות כספיים נפרדים לפי כללי IFRS, כמו גם חברת CHL, ותהליך הכנת הנתונים הכספיים התנהל כדלקמן:

א. הנהלת החשבונות של חברות ההחזקה מבוצעות על ידי QLI. הערכות שווי של הקרקע בקמבודיה (ראו סעיף 3.1 לעיל) בוצעו באופן עצמאי על ידי QLI.

בנוסף, CHL מכינה reporting pack ("הנתונים הכספיים") הנדרשים להשלמת הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה. הנתונים הכספיים מועברים לידי QLI כשהם חתומים על ידי יו"ר דירקטוריון CHL וסמנכ"ל הכספים (או החשב הראשי) של CHL. יודגש כי הנתונים הכספיים, כפי שמועברים לידינו אינם מאושרים על ידי דירקטוריון וסנטה ו/או דשרטה ו/או אגסטיה אלא מועברים ישירות ל- QLI. עד וכולל הדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2011, דירקטוריון QLI נהג לאשר את הדוחות הכספיים של QLI ובכך לאמץ את הנתונים הכספיים שהועברו על ידי CHL.

ב. למותר לציין כי משנת 1995, עת הוקם המיזם המשותף, ועד לקרות האירועים המפורטים בהמשך (היינו במשך כ-17 שנים רצופות), CHL הכינה ללא חיוב, מדי רבעון, את הנתונים הכספיים, באופן שאפשר לחברה (החל משנת 1998 ול-QLI החל משנת 2007), לערוך את דוחותיהן הכספיים על פי דין ובמועד.

יודגש כי עד לשנת 2007 הגישה CHL לחברה ול- QLI דוחות כספיים (ביניים ושנתיים) חתומים מלאים, ולא רק נתונים כספיים (Reporting Pack). בנוסף, בין השנים 2004-2007 צורפו דוחותיה הכספיים של CHL לדוחות החברה כחברה כלולה מהותית, לאור הטיפול החשבונאי בהשקעה ב- CHL בשיטת השווי המאזני, וזאת בהסכמה עם הרשות לניירות ערך בדבר חוסר המהותיות של נכסי חברות ההחזקה (בשרשור עד CHL).

יודגש עוד, כי למרות הסכסוך בין הצדדים כפי שיובהר להלן, המשיכה CHL להעביר את הנתונים הכספיים בהתאם למוסכם בין הצדדים וללא עיכוב, וכל זאת עד וכולל הדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר, 2011.

הנתונים הכספיים (Reporting Pack), המועברים לידי QLI כשהם חתומים על ידי הדירקטור המנהל ועל ידי החשב הראשי או סמנכ"ל הכספים, כוללים את ההערה שלהלן:

"We the management of the Group Company stated above confirm that we



*Believe the information in this reporting pack is a true and accurate reflection
Of the financial results and position of the Company as accounted for under
International Financial Reporting Standards (IFRS)."*

5.2 דחייה בהעברת הנתונים הכספיים הדרושים לצורך הכנת הדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2011

בסמוך לשינויים בהרכב דירקטוריון CHL כפי שיפורט להלן, פעל לאחרונה דירקטוריון CHL באופן מכוון על מנת לעכב את מסירת הנתונים הכספיים ל-QLI. עיכוב הנתונים המכוון בא לידי ביטוי בשורת צעדים ובטענות שונות וביניהם טענת CHL כי אינה נדרשת לערוך את הדוחות הכספיים בהתאם לתקני IFRS, התניית מסירת הדוחות הכספיים באישור דירקטוריון CHL (דרישה שמעולם לא הועלתה בעבר), ודרישות כספיות מופרזות חדשות לבקרים, כתנאי להעברת הנתונים הכספיים.

לאחר תכתובות רבות שהוחלפו בין הצדדים בעניין, לרבות תכתובות שהוחלפו במהלך החודשים ינואר ופברואר 2012 בין QLI לבין PBS בנוגע להכנת הדוחות הכספיים לשנת 2011, ביום 26 במרס, 2012 העבירה QLI תשלום, תחת מחאה, בסך של 141,450 אירו לפקודת חשבון CHL לצורך השלמת הדוחות ליום 31 בדצמבר 2011.

ביום 4 באפריל, 2012 הושלמה הביקורת שנערכה על ידי משרד רואי החשבון Deloitte ביוני. ביום 5 באפריל, 2012 אישרה ופרסמה החברה את הדוח התקופתי לשנת 2011.

5.3 דחייה בהעברת הנתונים הכספיים הדרושים לצורך הכנת הדוחות הכספיים ליום 31 במרס 2012

ביום 3 ביוני 2012 קיבלה QLI את הנתונים הכספיים מ-CHL לצורך השלמת הדוחות הכספיים ליום 31 במרס 2012 וביום 4 ליוני 2012 קיבלה QLI עדכון לנתונים הכספיים. השתלשלות האירועים, אשר בעטיים ביקשה החברה ארכה לפרסום דוחותיה הכספיים ליום 31 במרס 2012 הינה, כדלקמן:

5.3.1 בשיבת דירקטוריון CHL שהתקיימה ביום 10 במאי 2012, נדונה, בין היתר, שאלת מסירת הנתונים הכספיים ל-QLI לצורך הכנת דוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 במרס 2012. ההחלטה שהתקבלה בישיבה זו קבעה כי הנתונים הכספיים הנדרשים יועברו בתנאי ש-QLI תשלם ל-CHL סכום של כ-325 אלף אירו. מובהר כי סכום זה כולל גם דרישת תשלום בגין יתרה שמועד פרעונה לא היה נקוב, בסך של כ-262 אלפי אירו, בגין חוב של QLI ל-CHL משנת 2007. CHL הציבה ל-QLI אולטימטום לתשלום חוב זה באופן מיידי וציינה, בין היתר, כי תעשה כמיטב

- יכולתה על מנת להעביר לידי QLI טיוטת נתונים כספיים עד ליום 27 במאי 2012. QLI הודיעה ל-
CHL, שתפרע את התשלום בתנאים מסויימים וביקשה שלא לעכב את העבודה הכרוכה בהכנתם;
5.3.2. נוכח האולטימטום ועל מנת שלא לעכב את השלמת הנתונים הכספיים, ביום 24 במאי 2012
פרעה QLI, תחת מחאה, חוב בסך של 261,845.25 אירו;
- 5.3.3. ביום 25 במאי 2012 אישרה CHL קבלת סכום זה ודרשה כי ישולם לה, בטרם תעביר את
הנתונים הכספיים, סך נוסף של כ-40 אלף אירו לצורך הכנת הנתונים הכספיים לרבעון
המסתיים ביום 31 במרס 2012 ובתוספת של כ-25 אלף אירו בגין יתרת חובה של QLI בגין
עלויות הכנת הדוחות הכספיים לשנת 2011;
- 5.3.4. ביום 29 במאי 2012 אישרה QLI, שוב, כי היא מתכוונת לשאת, תחת מחאה, בכל ההוצאות
הכרוכות בהשלמת הנתונים הכספיים וזאת מייד עם קבלת הודעה בדבר השלמתם;
- 5.3.5. ביום 31 במאי 2012, אישרה CHL, כי הנתונים הכספיים מוכנים ויועברו בכפוף לתשלום בגין
הכנתם.
- 5.3.6. ביום 1 ביוני 2012, העבירה QLI את מלוא תשלום החוב הנטען בגין הכנת הנתונים הכספיים
בסך של 64,600 אירו.
- 5.3.7. כאמור, ביום 3 ביוני 2012 קיבלה QLI את הנתונים הכספיים לצורך השלמת הדוחות הכספיים
וביום 4 ביוני 2012 קיבלה QLI עדכון לנתונים הכספיים.
- 5.4. יובהר כי למועד זה, וכפי שהיה אף בעבר, הנתונים הכספיים של CHL (ה-Reporting Pack) אינם
מאושרים על ידי דירקטוריון וסנטה ו/או דשרטה ו/או אגסטיה אלא מועברים ישירות ל-QLI, מ-
CHL באופן וכפי המובא בסעיף 5.1 לעיל.

6. הסכסוך והשלכותיו

6.1. פללי

עד לשלהי שנת 2008 פעלו הצדדים (QLI וקלאב הוטל) בהתאם למנגנון השליטה המשותפת. QLI,
באמצעות נציגיה היתה שותפה מלאה בקבלת ההחלטות וניתן לומר שבאופן עקרוני כל ההחלטות
המהותיות התקבלו פה אחד ובתיאום בין QLI וקלאב הוטל השקעות (ק.ה.) בע"מ (להלן: "קלאב הוטל").
בתחילת שנת 2009 נתגלעו מחלוקות בין מר משה בובליל (להלן: "בובליל"), בעל השליטה בקלאב הוטל
(אשר כאמור, שולטת במשותף יחד עם QLI ע"י אגסטיה ב- PBS השולטת ב- CHL), לבין QLI. ביטוי
למחלוקות ניתן לראות, בין היתר בהתכנסויות תכופות ו/או אי כינוסן של ישיבות דירקטוריון ואסיפות
כלליות של חברות ההחזקה אשר נמשכות שעות ארוכות; אי כיבודן של חלק מהחלטות שהתקבלו
בדירקטוריונים של החברות המשותפות; קיומן של מחלוקות לגבי תוכן ופרשנותן של החלטות (אשר

לחלקן השלכות גם על מערך קבלת החלטות ב-CHL) והעדר היכולת לקבל החלטות חיוניות אחרות עקב מבוי סתום.

המחלוקות האמורות באות לידי ביטוי, בין היתר, במספר רב של הליכים משפטיים, המתנהלים בישראל ומחוץ לישראל.

במסגרת המאבקים, נקט ונוקט בובליל סדרה של פעולות שנועדו, כך להערכת החברה, לפגוע בה, "לייבש" את מקורותיה הכספיים, זאת, כך להערכת החברה, על מנת להכניעה ולהביאה למכור את אחזקותיה בעסק המשותף בנידוד עדשים.

6.2. השתלטות מר משה בובליל על דירקטוריון CHL

דירקטוריון CHL מורכב מחמישה דירקטורים, כאשר 4 מהדירקטורים מונו על ידי PBS ואחד מונה על ידי בעלי המניות האחרים של CHL. בתחילת שנת 2009, עוד בטרם פרוץ הסכסוך, מינתה PBS את הדירקטורים מטעמה ב-CHL לכהונה של 5 שנים כאשר על פי תקנון CHL, אם מי מהדירקטורים מתפטר במהלך תקופת כהונתו, ניתנת הסמכות לדירקטוריון CHL למנות דירקטור מחליף במקומו בכפוף לאישור אסיפת בעלי מניות הראשונה שתתקיים לאחר מינויו. יחד עם זאת, כהונתו תקפה מיום מינויו על ידי דירקטוריון CHL, גם אם האסיפה טרם אישרה את כהונתו. בהתאם לתקנון CHL, כהונת דירקטור שמונה בשנת 2009 תפקע בשנת 2014 (או 2015 לכל המאוחר). כהונתו של דירקטור שהחליף דירקטור שהתפטר/פוטר במהלך תקופה זו תפקע באותו המועד (ולא בתום 5 שנים ממועד תחילת כהונתו).

עד לחודש יוני 2011, הרכב דירקטוריון CHL, אשר מונה כאמור בתחילת שנת 2009, לתקופה של 5 שנים, כלל דירקטור אחד מטעם בעלי המניות הנוספים (ממונה מכוח זכות תקנונית ב-CHL) וארבעה (4) דירקטורים מטעם PBS (PBS הסכימה כי דירקטור אחד ימונה מטעם QLI, דירקטור אחד ימונה מטעם קלאב הוטל, דירקטור אחד ימונה מטעם קזינו אוסטריה, ודירקטור אחד (אשר נבחר כיו"ר הדירקטוריון) ימונה מטעם QLI וקלאב הוטל במשותף).



בעקבות שינויים דרמטיים שחלו בעת האחרונה בהרכב דירקטוריון CHL, קיים חשש כי שלושה דירקטורים בדירקטוריון CHL הינם מטעמו ועושי דברו של בובליל.⁵

7. קבלת מידע שוטף ומהותי מ-CHL

7.1. לאחר השתלטותו של בובליל על דירקטוריון CHL, כמובא בסעיף 6.2 לעיל והתפטרות/פיטורי נושא משרה בכירים במהלך התקופה האחרונה⁶, חלה הרעה ביכולתה של החברה לקבל מידע שוטף (בשונה ממידע מהותי) מהנהלת CHL. לנציגי החברה אין כיום קשר ישיר להנהלה הבכירה של CHL. בקשותיה של החברה לקבל מידע שוטף (לרוב באמצעות נציגה בדירקטוריון), נענות ברוב המקרים ב"לך ושוב".

כך לדוגמא, בקשותיה של QLI לקבל לידיה מידע בדבר תוכנית הבראה/קיצוצים שהובאה לאישור דירקטוריון CHL נופלת על אוזניים ערלות ובקשות החברה לבצע תעוד ובידיקות במסגרת ה- ISOX בנוגע להתקשרויות עם ספקים, נותני שירותים וצדדים קשורים אחרים, נענו בדחיה.

⁵ ביום 29 בספטמבר 2011 הוחלף נציג קזינו אוסטריה בדירקטוריון CHL על ידי תאגיד בשם G. HORIZON VENTURES LTD. (מספר חברה 514673532), שהדירקטור היחיד בו ונציגו הינו מר יעקב ברדוגו, מקורבו ואיש אמונו של מר בובליל. ביום 29 בפברואר, 2012 התפטר/פוטר יו"ר דירקטוריון CHL, מר סטרויטיס.

ביום 5 במרס 2012 התכנס דירקטוריון CHL ומינה כדירקטור מחליף תאגיד חדש בשם Austria Greece Management LTD (מספר חברה 514744614), שהדירקטור היחיד בו הינו מר יעקב ברדוגו. בעל המניות היחיד בו הוא קלאב הוטל אילת בע"מ אשר מינה לדירקטוריון CHL נציגים שונים מטעמו לאורך זמן. באותו מועד, דהיינו ביום 5 במרס 2012, מינה דירקטוריון CHL, את התאגיד I. Wolf Management LTD אשר כיהן בדירקטוריון לפני כן מטעמו של בובליל לתפקיד יו"ר הדירקטוריון כמו כן מר רמאנטס התפטר מייצוג תאגיד זה ומונה להיות MANAGING DIRECTOR בלבד. בובליל שימש כנציג התאגיד החל מאותו מועד ועד ליום 26.4.2012. כיום ככל הידוע לחברה מר ראמאנטס, איש אמונו של בובליל, מונה כנציג היחיד של I. wolf management ומשמש כיו"ר דירקטוריון CHL. לאחר מינוי החברות הנזכרות לעיל לדירקטוריון CHL ולאחר שבקשתו של נציג QLI בדירקטוריון לקבל מידע בדבר זהות בעלי מניות בחברות הנ"ל וזהות כל נציגיהן לא נענתה, ערכה החברה בדיקה ממנה עולה, לכאורה, כי חברות אלו מוחזקות על ידי מר משה בובליל או מי מטעמו. בפועל, מניות אותן חברות מוחזקות בנאמנות כך שלחברה אין אפשרות לגלות את זהות הנהנים. יחד עם זאת מנהל שתי החברות, שמונו כדירקטורים, לפי תדפיסי רשם החברות, הוא מר יעקב ברדוגו, איש אמונו של מר משה בובליל. יצויין עוד כי על פי תקנון CHL, יש לערוך אסיפה כללית, לכל הפחות, אחת לשנה, במהלך הרבעון הראשון של השנה. הדירקטוריון רשאי לכנס אסיפה מיוחדת בכל עת. האסיפה הכללית האחרונה של CHL התקיימה בחודש יוני 2011.

⁶ ביום 29 בפברואר, 2012 פוטר/התפטר יו"ר דירקטוריון CHL. סמוך לאחר ישיבת דירקטוריון CHL, שנערכה ביום 5 במרס 2012, פוטר/התפטר מנכ"ל CHL. בנוסף במהלך מאי 2012 התפטר/פוטר החשב הראשי של CHL.

לא זו אף זו, עד לאחרונה נהגה CHL, משך 17 שנים רצופות, לשלוח לנציג החברה בדירקטוריון CHL דיווחים תפעוליים שוטפים ועל בסיס יומיומי הן של CHL והן של הקזינו בבלגראד, שבשליטת CHL. ביום 5 במרס 2012 הופסק הדיווח האמור לגבי הפעילות של הקזינו בבלגראד וביום 15 במאי 2012 הופסק הדיווח האמור לגבי פעילות CHL. על אף פניית הנציג של QLI בדירקטוריון CHL בעניין זה, טרם התקבלה תגובת CHL וטרם חודשו הדיווחים כאמור.

7.2. למרות האמור לעיל, ככל הידוע לחברה, החלטות מהותיות ו/או דיון באירועים מהותיים מועלים באופן כמעט מיידי לדיון בדירקטוריון CHL. הדירקטור המכהן מטעמה של QLI בדירקטוריון CHL מוזמן לכל ישיבות הדירקטוריון ונוכח בהן (כמעט דרך קבע), כך שכל האירועים, ההחלטות המהותיות והנושאים אשר נדונו בדירקטוריון מגיעים לידיעת החברה (באמצעות QLI). מה גם שדירקטוריון CHL מתכנס בהתאם להוראות הדיון ביוון ובהתאם להחלטות יו"ר הדירקטוריון או לבקשת שני דירקטורים מכהנים (ביחד), לכל הפחות אחת לרבעון;

8. הליכים משפטיים בעניין כנגד CHL

בסמוך להגשת בקשה זו, ביום 1 ביוני 2012, הגישה QLI תביעה ביוון כנגד CHL. כתב התביעה מגולל את סיפור המקרה המובא לעיל ובמסגרתו מתבקש בית המשפט לקבוע כי CHL מחוייבת לערוך ולהעביר לידי QLI נתונים כספיים לפי כללי ה-IFRS במועד, לפי בקשתה וללא גביית תשלום בגין הכנתם. בנוסף מתבקש בית המשפט לקבוע כי על CHL להשיב לאלתר לידי QLI את כל התשלומים אותם שילמה בגין עריכתם לפי דרישת CHL. דיון בתיק נקבע ליום 26 במרס 2015.

בכוונת QLI להגיש, במהלך התקופה הקרובה, תביעה ברוח דומה בישראל כנגד וסנטה ודשטרה החזקות בע"מ (להלן: "דשטרה"), לפיה ידרשו וסנטה ודשטרה להעביר נתונים כספיים במועד ולפי דרישת QLI, כשהם ערוכים ומאושרים כדין.

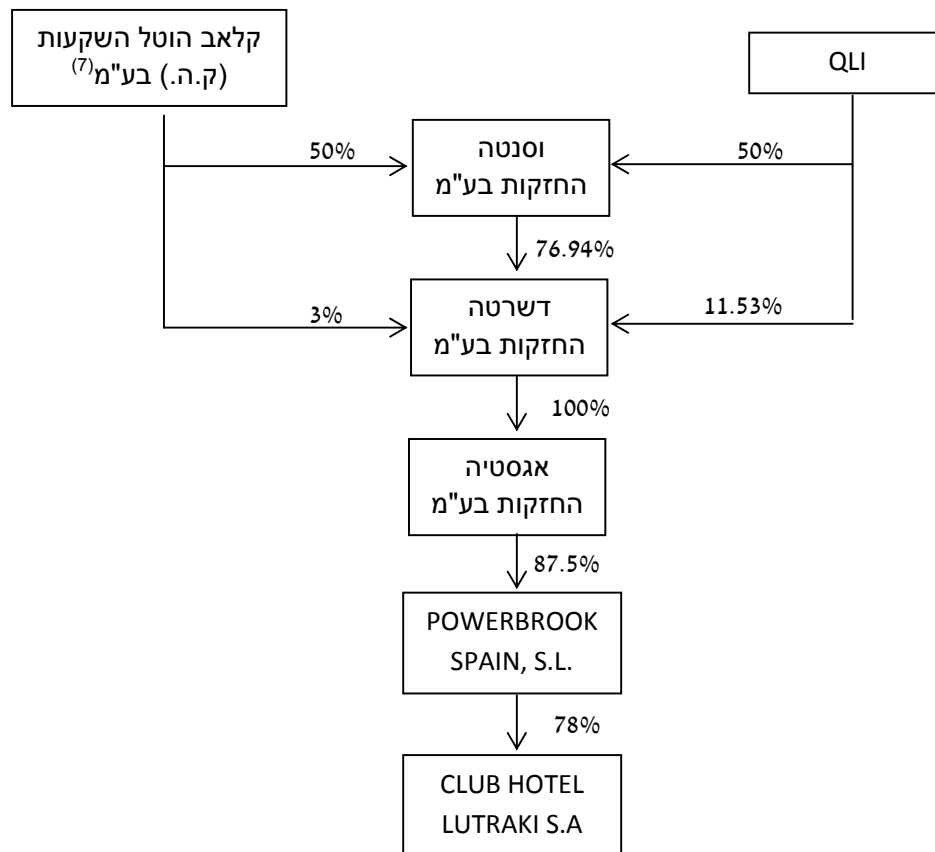
ב- הדיון החשבונאי

ב.1. הסוגיה החשבונאית

מהו הטיפול החשבונאי הנדרש, בהתאם לתקני חשבונאות בינלאומיים, בדוחותיה הכספיים המאוחדים של QLI ליום 31 במרץ, 2012 בנוגע לזכויותיה בפעילות "בשליטה משותפת"?

רקע

כמובא בפרק עובדות המקרה, הפעילות המשותפת מוחזקת על ידי וסנטה ושרשרת של חברות ההחזקות עד לחברת CHL כמפורט בתרשים הבא:



⁷ לפי מיטב ידיעת החברה, קלאב הוטל השקעות (ק.ה.) בע"מ הינה חברה פרטית בבעלות ובשליטה, בעקיפין, של מר משה בובליל.

לאור קיומה של שליטה משותפת בוסנטה הזכויות בפעילות המשותפת הוכרו על בסיס איחוד יחסי החל ממועד רכישת הזכויות של QLI בוסנטה ועד ליום 31 בדצמבר 2011 וזאת בהתאם להוראות תקן בינלאומי 31, זכויות בעסקאות משותפות (להלן: "תקן 31").

לעניין "השליטה המשותפת" בחברות ההחזקה עד וכולל ההחזקה ב- PBS מבנה הדירקטוריונים נועד ליצור מצב בו החל מוסנטה, כל חברות אחזקות שולטת בזו שמתחתיה ולפיכך, באף אחת מהחברות לא ניתן לקבל החלטה כלשהי ללא אישורו של הצד השני. כך לדוגמא בחברות וסנטה, אגסטיה ודשרטה, הישראליות, הדירקטוריון מונה שני חברים בלבד כאשר לכל צד נציג אחד ולפיכך בחברות אלה כל החלטה חייבת להתקבל באישור שני הצדדים. לעומת זאת, בחברת ההחזקות PBS המצב מעט שונה היות וקיימים שמונה דירקטורים כאשר ל- QLI שני נציגים, לקלאב הוטל שני נציגים, לקזינו אוסטריה נציג אחד ולחברות ההחזקה שלושה נציגים (אשר אמורים להתייצב רק עם קבלת הוראה מפורשת מדירקטוריון כל אחת מהחברות טרם כינוס דירקטוריון PBS) (ר' תרשים בסעיף 2.2 לעיל).

יובהר כי נכון למועד זה מתייצב באופן קבוע רק נציג אחד מחברות ההחזקה (ולא שלושה נציגים) וזאת בשל "מחטף" שנעשה בישיבת דירקטוריון וסנטה והמתברר כיום בפני בית המשפט. התכנסות של הדירקטוריון עשויה לגרור קבלת החלטות שלא על פי ההסכמות לשליטה משותפת (ר' נספח א'), עם זאת על מנת לכנס את הדירקטוריון נדרש קוורום של חמישה דירקטורים ו-QLI יכולה למנוע קבלת החלטות "עוינות" ב"אי הופעתה" לדירקטוריון. הלכה למעשה אם נציג QLI לא מופיע הדירקטוריון מונה ארבעה דירקטורים ואין קוורום להתכנסותו.

מהאמור לעיל עולה כי בשרשרת חברות ההחזקה, ההחלטות הפיננסיות, התפעוליות והאסטרטגיות יכולות להתקבל הלכה למעשה רק בהסכמת שני הצדדים. עם זאת, למותר לציין כי לאור הסכסוך הקיים בין הצדדים, בישיבות הדירקטוריון שנערכות, על פי רוב לא מתקבלות החלטות כלשהן היות ואין הסכמות בין הצדדים.

לעניין השליטה של PBS ובעקפיין "השליטה המשותפת" של QLI ב- CHL, המצב שונה לחלוטין וזאת לאור השינויים שהתרחשו בהרכב הדירקטוריון בשלהי שנת 2011 ובתחילת הרבעון הראשון של שנת 2012. הטבלה הבאה מציגה את הרכב הדירקטוריון לפני השינויים והרכב הדירקטוריון לאחר כל השינויים:

מועד השינוי	הרכב הדירקטוריון לאחר השינוי	הרכב הדירקטוריון עד למועד השינוי	
אין שינוי	דירקטור אחד מטעם QLI (Resido Tourism Ltd.)	דירקטור אחד מטעם QLI (Resido Tourism Ltd.)	א
29.9.2011	דירקטור אחד - תאגידי בשם G. HORIZON VENTURES LTD. שבעל המניות והדירקטור היחיד בו הוא מר יעקב ברדוגו איש אמונו של בובליל.	דירקטור אחד מטעם קזינו אוסטריה (מר ג'וזף לוטגב)	ב

5.3.2012	דירקטור אחד מטעם קלאב הוטל (I. Wolf Management Ltd.) במועד השינוי מונה לתפקיד היו"ר של הדירקטוריון.	דירקטור אחד מטעם קלאב הוטל (I. Wolf Management Ltd.)	ג
5.3.2012	דירקטור אחד - תאגיד בשם Austria Greece Management Ltd. (שבעל המניות היחיד בו הוא קלאב הוטל אילת)	דירקטור אחד (אשר נבחר כיו"ר הדירקטוריון) מטעם QLI וקלאב הוטל במשותף. מר אנטוניס סריוטיס	ד
אין שינוי	דירקטור אחד מטעם בעלי המניות הנוספים המחזיקים 22% מ-CHL (מר תאודור ריגס)	דירקטור אחד מטעם בעלי המניות הנוספים המחזיקים 22% ממניות- CHL (מר תאודור ריגס)	ה

בעקבות שינויים אלה בהרכב הדירקטוריון, נוצר מצב לפיו נכון ליום 5 למרץ, 2012, למיטב ידיעת החברה, שלושה דירקטורים בדירקטוריון CHL דירקטורים ב', ג' ו- ד' הינם מטעמו של בובליל (מנהל שתיים משלוש החברות שמונו כדירקטורים בדירקטוריון CHL, לפי תדפיסי רשם החברות, הוא מר יעקב ברדוגו, מקורבו ואיש אמונו של משה בובליל).

כמו כן, כאמור בפרק עובדות המקרה, באסיפה הכללית של CHL מחודש יוני 2010 שונה תקנון CHL באופן שהרוב הנדרש לקבלת כל החלטה בדירקטוריון הינו רוב רגיל, בעוד שעד ליום זה החלטות מסוימות דרשו החלטה פה אחד של חברי הדירקטוריון (ראו לענין זה סעיף 3 לנספח א'). רצף האירועים שהתרחשו כאמור לעיל לקראת סוף שנת 2011 ובתחילת שנת 2012 גרר מצב לפיו השליטה המשותפת של QLI אינה קיימת הלכה ולמעשה ברמת CHL, לאור העובדה כי דירקטוריון PBS "לא מתכנס" עקב אי הסכמות בין QLI לבין בובליל. המשמעות היא ש- PBS אינה יכולה להוציא לפועל, הלכה ולמעשה, את השליטה "שבידיה" ב- CHL, היות ולמיטב ידיעת החברה כאמור לעיל, בובליל השתלט, במישרין ובעקיפין, על דירקטוריון CHL המנהל את העסק המשותף (המרכזת בתוכה את הפעילות המרכזית ה"משותפת"). השתלטות זו באה לידי ביטוי בשורה של פעולות קיצוניות של הדירקטוריון החדש שמטרתן "מידור" QLI או נציגיה. פעולות אלה כוללות בין היתר:

- 1.1. החלפת יו"ר הדירקטוריון, מנכ"ל החברה וסמנכ"ל הכספים - ללא ידיעה ו/או שיתוף QLI בהחלטה.
- 1.2. הפסקת העברת מידע תפעולי ומידע שוטף אחר ל- QLI.
- 1.3. איסור על ההנהלה החדשה לשוחח עם נציגי QLI והנהלתה ללא אישורו של יו"ר הדירקטוריון של CHL.
- 1.4. עיכוב במסירת הנתונים הכספיים - לצרכי הכללתם בדוחות הכספיים של QLI.

1.5. חלופת מכתבים עם האשמות הדדיות ואיומים לתביעות בין יו"ר הדירקטוריון של CHL לבין QLI ;
1.6. ניהול משא ומתן וחתירת הסכם עבודה חדש עם האיגוד המייצג את העובדים ללא שיתוף QLI או אישורה.

לסיכום, נכון למועד כתיבת נייר עמדה זה, המאבק בין הצדדים (QLI וקלאב הוטל) הוביל להשבתת פעילויות חברות ההחזקה - מחד וככל הנראה להשתלטות בובליל על דירקטוריון CHL - מאידך. ניתן לתמצת את האמור לעיל במסקנות ובעובדות הבאות:

א. ל- QLI היכולת להבטיח שאף בעל מניות בשרשרת חברות ההחזקה עד וכולל PBS לא יהיה במצב של שליטה באופן חד צדדי בחברות ההחזקה.

ב. מאז תחילת המאבק ועד היום קשה לקבל החלטות בחברות ההחזקה.

ג. לאור העובדה כי דירקטוריון PBS אינו מתכנס עקב אי הסכמות בין QLI לבין בובליל PBS אינה יכולה להוציא לפועל, הלכה ולמעשה את השליטה "שבדיה" ב- CHL.

ד. וסנטה (חברת ההחזקות הישראלית, הראשונה בשרשרת, המוחזקת בשיעור של 50% על ידי QLI) אינה עורכת דוחות כספיים לפי כללי IFRS וככל הנראה לאור ההתכתבויות והמסרים שהועברו ל- QLI גם לא יערכו דוחות כספיים כאמור. יובהר כי הנהלת החשבונות של חברות ההחזקה הישראליות נערכות ב-QLI.

ה. QLI "ממודרת", אינה מקבלת מידע שוטף מהנהלת CHL, כפי שהיה נהוג בעבר משך 17 שנה, ואף נאסר על ההנהלה הבכירה לשוחח או להעביר חומרים ללא אישורו של יו"ר CHL. הדרך היחידה לעדכון QLI על אירועים מהותיים המתרחשים ב- CHL מבוצעת, לעיתים בדיעבד, באמצעות ישיבות הדירקטוריון (באמצעות נציג QLI בדירקטוריון).

ו. QLI נוקטת בכל הליך אפשרי, לרבות באמצעות פניה לבתי המשפט, בכדי להביא ליישום ההסכמות לשליטה משותפת וכן לקבלת הדוחות הכספיים של הפעילות המשותפת בזמן ומאושרים כדין.

2.2. דיון חשבונאי

כאמור, עד וכולל הדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2011, הזכויות של QLI בפעילות המשותפת מוכרת בדוחות הכספיים בדרך של איחוד יחסי וזאת בהתאם להוראות תקן חשבונאות בינלאומי מספר 31. נזכיר כי התקן הני"ל מגדיר שליטה משותפת כהסדר חוזי מוסכם בשליטה על פעילות כלכלית. התקן מצא לנכון להדגיש כי קיומו של הסדר חוזי יכול להיות מוכח בדרכים שונות כגון חוזה, פרוטוקולים של דיונים, מסמכי התאגדות או במסמכים משפטיים אחרים ובדרך כלל הוא מוצא את ביטויו בכתב. עוד מציין התקן:



"ההסדר החוזי יוצר שליטה משותפת על העסקה המשותפת. דרישה שכזו מבטיחה שאף לא אחד מהמשתתפים בעסקה יהיה במצב של שליטה בפעילות באופן חד צדדי."

לדעתנו מעובדות המקרה עולה כי עד וכולל הדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2011 (לרבות בתקופה לאחר תחילת המאבק) התקיימו הנסיבות המתוארות לעיל והזכות בפעילות המשותפת הוכרה כאמור בדרך של איחוד יחסי.

לעומת זאת החל מהרבעון הראשון של שנת 2012 "איבדה" QLI את השפעתה על הנכס העיקרי של הפעילות המשותפת (פעילות הקזינו בלוטראקי) שמרוכזת ב-CHL, למרות שבחברות ההחזקה השליטה המשותפת מתקיימת להלכה (גם אם הדבר מביא להקפאת פעילות החברות היות ואין הסכמה בין הצדדים). לשון אחר, במקרה שלנו נוצר מצב חריג לפיו בחברות ההחזקה עד וכולל PBS, ל-QLI יכולת לתת ביטוי לכח הנובע "מהשליטה המשותפת" בעוד שהשליטה המשותפת של QLI ב-CHL ויכולת השפעתה "נגזלה" ואף מעבר לכך. למותר לציין, כי השליטה ב-CHL בפועל נגזלה אף מ-PBS. מן הראוי לצטט את סעיף 12 לתקן:

"ההסדר החוזי עשוי לזהות משתתף אחד בעסקה המשותפת, כמפעיל או מנהל של העסקה המפעיל אינו שולט בעסקה המשותפת אלא פועל במסגרת המדיניות הפיננסית והתפעולית, שהוסכם עליה על ידי המשתתפים בעסקה בהתאם להסדר החוזי, ועל פיה הוא הוסמך לפעול. אם בידי המפעיל הכוח לקבוע את המדיניות הפיננסית והתפעולית של הפעילות הכלכלית, אזי הוא שולט בעסקה והעסקה היא חברת בת של המפעיל ואינה עסקה משותפת."

לעניין הטיפול החשבונאי נראה כי בהתאם לתקן מספר 31 יש להפסיק להשתמש באיחוד יחסי החל מהמועד בו אין שליטה משותפת, התקן מציין שמקרה כזה של איבוד השליטה המשותפת יכול לקרות בין היתר "כאשר מוטלות על הישות בשליטה המשותפת מגבלות חיצוניות כאלה שלמשתתף בעסקה המשותפת אין עוד שליטה "משותפת".

לעניין הטיפול החשבונאי בזכויות בשליטה המשותפת, עלתה השאלה האם יש לערוך הבחנה בין הזכות של QLI בחברות ההחזקה עד וכולל PBS לבין הזכויות של QLI ב-CHL, שהרי בחברות ההחזקה ביכולתה של QLI להביא לביטוי את כוחה במסגרת השליטה המשותפת בעוד שב-CHL עד לגמר הסכסוך או עד לסיום הכהונה של הדירקטוריון הקיים, מרץ 2014 (ולכל המאוחר מרץ 2015 ככל שלא תתכנס אסיפת בעלי מניות עד אז), החברה איבדה את השליטה ה"משותפת". לדעתנו אין מניעה לכלול את נכיהן של חברות ההחזקה על בסיס שיטת האיחוד היחסי ככל שיוגשו לנו דוחות. עם זאת מהסיבות המפורטות להלן אין לערוך את ההבחנה הנ"ל:

א. בחברות ההחזקה יש שלושה נכסים בלבד (קרקע בקמבודיה, מזומנים ואופציית PUT).

- ב. לאור הסכסוך הקיים, על פי רוב לא מתקבלות החלטות ופעילות זו של חברות ההחזקה הנ"ל מוקפאות.
- ג. חברות ההחזקה לא ממצאות לנו דוחות כספיים ערוכים לפי כללי IFRS ואף לאור חילוקי דעות בקשר עם יתרות בעלי המניות, לא עורכות דוחות כספיים לצרכי מס מאז שנת 2007.
- ד. ככל הנראה בחברות ההחזקה גם אם יערכו דוחות כספיים, הם לא יאושרו על ידי הדירקטוריון שלהן נוכח מחלוקות בדבר חיובים שונים.
- ה. כל עוד הסכסוך קיים, חברות ההחזקה ופעילות CHL הן חזות אחת, והחברה מעריכה כי ככל שימצא פתרון לסכסוך הוא יתייחס לכל הפעילות המשותפת כמקשה אחת.

מהאמור לעיל עולה, לדעתנו, שאין לערוך הבחנה בטיפול החשבונאי בזכויות בפעילות המשותפת בין הזכויות בחברות ההחזקה לבין הזכויות ב-CHL. לעניין הטיפול החשבונאי מציין סעיף 45 לתקן 31 כי כאשר לחברה לא קיימת יותר שליטה משותפת בישות, עליה לטפל בהשקעה שנותרה החל מאותו מועד בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 39, וזאת בתנאי שהישות בשליטה משותפת לשעבר לא עומדת בקריטריונים שנקבעו בתקן חשבונאות בינלאומי 28 (להלן: "תקן 28").

בחינת השפעה מהותית של QLI ב-CHL בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 28

סעיף 2 לתקן 28 מגדיר השפעה מהותית: "הכוח לקחת חלק בהחלטות בדבר המדיניות הפיננסית והתפעולית של המושקע". בהקשרים אלו כוח מתייחס ליכולת לבצע או להשפיע על משהו. כתוצאה מכך, לישות יש השפעה מהותית כאשר יש בידיה באופן מהותי היכולת לממש את הכוח הזה, ללא קשר האם ההשפעה המהותית מוכחת בפועל או פסיבית במהותה.

לפי סעיף 6 לתקן 28 במידה והמשקיע מחזיק מעל 20% מכוח ההצבעה במושקע ניתן להניח שלמשקיע השפעה מהותית אלא אם כן ניתן להראות בעליל שאין זה המקרה.

סעיף 7 לתקן 28 מוסיף ואומר כי קיום השפעה מהותית בידי משקיע מוכח בדרך כלל באחת או יותר מהדרכים הבאות:

- ייצוג בדירקטוריון או בגוף, הממלא תפקיד מקביל, של הישות המושקעת;
- השתתפות בהליכי קביעת מדיניות, כולל השתתפות בהחלטות לגבי דיבידנדים או חלוקות אחרות;
- עסקות מהותיות בין הישות לבין הישות המושקעת;
- החלפה של הסגל הניהולי של הישות המושקעת; או
- הספקת מידע טכני חיוני.

במקרה שלפנינו לאור הסכסוך והשתלטות בובליל, בין במישרין ובין בעקיפין, על דירקטוריון CHL, נוצר מצב לפיו על אף נוכחותו של נציג QLI בדירקטוריון CHL, לדירקטור מטעם QLI אין את הכח לקחת חלק בהחלטות בדבר המדיניות הפיננסית והתפעולית של CHL. לשון אחר, נוכח המאבק הקיים בין QLI לבין מר בובליל, נציג QLI בדירקטוריון CHL אינו **מקבל מידע רלוונטי** הדרוש לדירקטור לשם קבלת החלטות כגון: אי קבלת חומר הקשור לצעדי הייעול ותוכנית ההבראה המתוכננת בשל המשבר הכלכלי הפוקד את יוון אשר השפיע לרעה על תוצאות הפעילות, מידע לגבי יתרות מהותיות והסכמים לפריסת חובות לספקים ולרשויות, מידע לגבי התקשרויות עם ספקים משמעותיים, מידע לגבי מכירות נכסים וכיוצא בזה. הקושי בקבלת נתונים כספיים, לא כל שכן דוחות כספיים ערוכים בזמן ומאושרים כדין. נציג החברה בדירקטוריון מיועד באירועים המהותיים המתרחשים אך אין בכוחו כדי להשפיע על קבלתן – כל שיש בידו הוא להשמיע דעתו. סעיף 10 לתקן 28 קובע אימתי השפעה מהותית אינה קיימת עוד: "ישות מאבדת השפעה מהותית על מושקע, כאשר היא מאבדת את הכוח לקחת חלק בהחלטות בדבר המדיניות הפיננסית והתפעולית של המושקע".

לסיכום, בשל הסכסוך המשפטי הקיים בין בובליל לבין QLI ובשל השינויים שחלו בהרכב הדירקטוריון של CHL, לדעתנו, ל-QLI אין השפעה מהותית על המדיניות הפיננסית והתפעולית של CHL.

למותר לציין כי גם אם יראו בהחזקה ב-CHL כמקנה השפעה מהותית, ההשקעה בזכויות בשליטה משותפת תוצג על בסיס שיטת השווי המאזני ובהתאם לתקנות ניירות ערך אמורה החברה לצרף את הדוחות הכספיים של הפעילות המשותפת (וסנטה) ערוכים לפי כללי IFRS, דבר שככל הנראה לא יהיה בנמצא, מה שמטיל ספק בקיומה של השפעה מהותית כשלעצמה.

תקן חשבונאות בינלאומי 39

במקרה דנן, בהיעדר השפעה מהותית כאמור לעיל, זכויות החברה בפעילות המשותפת בכללותה צריכות להיות מטופלות בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 39 (להלן: "תקן 39"), לאמור ההשקעה תטופל כ"נכס פיננסי זמין למכירה" ותימדד בשווי הוגן.

לעניין הטיפול החשבונאי לאחר ההכרה לראשונה ב"נכס פיננסי זמין למכירה" נקבע בסעיף 46 לתקן 39, כדלהלן:

"לאחר הכרה לראשונה, ישות תמדוד נכסים פיננסיים, כולל נגזרים שהם נכסים, בשווי הוגן, ללא ניכוי כלשהו בגין עלויות עסקה, שיכולות להתהוות לה בעת מכירה או מימוש בדרך אחרת..."

בהתאם לתקן יש למדוד נכס פיננסי זמין למכירה לאחר מועד ההכרה הראשוני על פי שווי הוגן כאשר מהתקן עולה שקיימת היררכיה בקביעת ה"שווי הוגן" של ההשקעה כדלהלן:

א- מחירים מצוטטים בשוק פעיל;

ב- טכניקות הערכה- על מנת לקבוע מה היה יכול להיות מחיר העסקה במועד המדידה וזה כולל עסקאות שוק עדכניות – אם הן זמינות; שווי הוגן שוטף של מכשיר אחר שהוא זהה באופן מהותי; טכניקות אחרות המבוססות על ניתוח תזרים מזומנים.

על טכניקת הערכה שנבחרה לעשות שימוש מרבי בנתוני השוק ולהתבסס מעט ככל שניתן על נתונים ספציפיים לישות.

פרסום IFRS 11

רקע

לאחרונה פורסם תקן דיווח כספי בינלאומי מספר 11 בדבר "הסדרים משותפים" לפיו החזקה ב"עסקה משותפת" כדלהלן:

"משתתף בעסקה משותפת יכיר בזכותו בעסקה המשותפת כהשקעה ויטפל בהשקעה זו תוך שימוש בשיטת השווי המאזני בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 28 השקעות בחברות כלולות ועסקאות משותפות, אלא אם כן הישות פטורה מיישום שיטת השווי המאזני כפי שמפורט באותו תקן."

"צד שמשתתף בעסקה משותפת, אך אין לו שליטה משותפת על העסקה המשותפת, יטפל בזכותו בהסדר בהתאם לתקן דיווח כספי בינלאומי 9 מכשירים פיננסיים, אלא אם כן לצד שמשתתף בעסקה המשותפת יש השפעה מהותית על העסקה המשותפת, ובמקרה כזה עליו לטפל בזכותו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 28 (כפי שתוקן בשנת 2011)."

במקרה דנן, מדובר בעסקה משותפת כהגדרתה ("הסדר משותף, שבו לצדדים שיש להם שליטה משותפת על ההסדר, יש זכויות לנכסים נטו של ההסדר").

מועד התחילה של תקן דיווח כספי בינלאומי 11 הוא 1 בינואר 2013 (יישום מוקדם מותר).

אימוץ התקן

לחילופין בחנה החברה את האימוץ המוקדם של הוראות IFRS 11 האמור לעיל אך שוב, לאור הסכסוך הקיים, נבצר ממנה לקבל דוחות כספיים של הפעילות המשותפת (של וסנטה) ערוכים לפי כללי IFRS עד שבית המשפט יכריע בחובת וסנטה להכניס. למותר לציין כי בשל מועד התחילה של תקן דיווח בינלאומי 11, בעיה זו תצוץ בכל מקרה בתחילת שנת 2013 אם וככל שלא יסתיים הסכסום עד אז.

הצגת ההשקעה בשרשרת האחזקות של QLI מנקודת מבט משקיע סביר

לדעתנו, הצגת ההשקעה בכל שרשרת החברות כנכס זמין למכירה בשווי הוגן תשקף באופן מהימן את המהות הכלכלית ואף תספק למשקיע מידע שימושי ורלוונטי לצורך קבלת החלטות, בשל הנסיבות שתוארו לעיל ובעיקרן:

- המאבק הקיים בין QLI לבין בובליל אינו מאפשר ל- QLI שליטה או השפעה מהותית על הנכס העיקרי של הפעילות המשותפת המרוכז ב- CHL כך שאיחוד הדוחות הכספיים או לחילופין הצגת ההשקעה בהתאם לשיטת השווי המאזני אינה משקפת את המהות הכלכלית החל משנת 2012 ;
- החברה אינה פוסלת אפשרות של מימוש השקעתה בשרשרת החברות, יחד עם זאת גם אם תתקבל החלטה לממש את החזקתה, לא יהיה ניתן לבצע זאת בנסיבות העניין היות ואף משקיע סביר לא יכנס לנעלי החברה לאור הסכסוך הקיים ובמיוחד כאשר אינו יכול לשלוט ואף להשפיע על החלטות שיתקבלו בנכס העיקרי המצוי ב- CHL. למותר לציין כי לא ניתן לסווג את ההשקעה בהתאם לתקן דיווח כספי בינלאומי 5 (IFRS 5) בשל סבירות מימוש ההשקעה.

לצורך קביעת השווי ההוגן של ההשקעה ב- CHL החברה מאמינה כי יהיו בידיה הנתונים הדרושים לכך. החברה תוכל לקבל את הנתונים כדלהלן לצורך הערכת השווי:

- א- נתונים כספיים של חברות החזקה לגבי הנכסים הקיימים.
- ב- תקציב- מוגש בדרך כלל לאישור הדירקטוריון. השנה בשל המצב הקשה ועדכון התקציב בתכיפות לא הוגש כל תקציב ;
- ג- דוח כספי סטטוטורי ;
- ד- הערכות הנהלה, ככל שיוצגו בדירקטוריון של CHL.

הסוגייה החשבונאית נשוא פניה זו ועצם הגשת הפניה נדונו עם רואה החשבון המבקר של החברה אשר אישר פניה זו.

לסיום, אנו מבקשים כי פנייתנו זו תשמר בסודיות ולא תפורסם וזאת לכל הפחות עד להחלטתכם בנוגע למדיניות החשבונאית נשוא פנייתנו זו. בנוסף, נבקשכם לעדכן אותנו קודם לפרסום פניה זו. אנו עומדים לרשותכם בכל שאלה או הבהרה שתידרש בקשר לנושאים שהועלו לעיל.

בכבוד רב,

(י.ז.) קווינקו בע"מ

נספח א'

להלן פירוט בדבר מנגנון השליטה המשותפת, מבנהו והרכבו:

1. וסנטה, דשרטה ואגסטיה

1.1. תקנוניהן של וסנטה החזקות בע"מ ("וסנטה"), דשרטה החזקות בע"מ ("דשרטה") ואגסטיה החזקות בע"מ ("אגסטיה") (להלן בסעיף זה: "התקנונים"), קובעים בין היתר:

(א) הדירקטוריון ימונה על ידי האסיפה הכללית ברוב של 51%. הדירקטוריון ימנה לכל הפחות דירקטור אחד ולכל היותר חמישה (5) דירקטורים.

(ב) הקוורום הנדרש לפתיחת ישיבות הדירקטוריון הינו רוב הדירקטורים המכהנים, וכי החלטות הדירקטוריון תתקבלנה על ידי רוב הדירקטורים.

(ג) הקוורום לפתיחת אסיפה כללית הינו בעל מניות אחד או יותר, הנוכחים, אישית או באמצעות מיופה כח, המחזיקים או המייצגים לפחות 50% מזכויות ההצבעה וכי לא תתקבל כל החלטה באסיפה כללית רגילה אלא אם בעלי המניות המחזיקים יותר מ- 50% מהון המניות הצביעו בעד.

(ד) באסיפה נדחית של בעלי המניות, כל מספר של בעלי מניות שנוכחים בעצמם או באמצעות ייפוי כח, מהווה קוורום לאסיפה וזכאי להחליט בנוגע לכל עניין שעל סדר יום האסיפה שלשמה היא כונסה.

(ה) הדירקטורים ממונים, מפוטרם או מוחלפים באסיפת בעלי מניות ברוב של 51% מבעלי המניות או בהודעה בכתב שתינתן על ידי המחזיקים לפחות 51% מהמניות.

יצוין, כי פרשנותן של מספר הוראות בתקנוני החברות (בין היתר, בקשר עם קבלת החלטה למינוי דירקטור נוסף בדשרטה), מצויה במחלוקת ומתבררת במסגרת הליך משפטי בבית המשפט המחוזי בת"א.

כיום דירקטוריון וסנטה, דשרטה ואגסטיה מונה שני דירקטורים. דירקטור מטעם QLI ודירקטור מטעם קלאב הוטל.

1.1.1. בעלי המניות בוסנטה

הרכב בעלי המניות בוסנטה, נכון למועד זה הינו כדלקמן: QLI - 50%, קלאב הוטל השקעות (ק.ה.) בע"מ - 50%.



1.1.2 בעלי המניות בדשרטה

הרכב בעלי המניות בדשרטה, נכון למועד זה הינו כדלקמן: וסנטה - 76.94% QLI, 11.53%, הפרה אילנה בע"מ - 8.53%, קלאב הוטל השקעות (ק.ה.) בע"מ - 3%.

1.1.3 בעלי המניות באגסטיה

הרכב בעלי המניות באגסטיה, נכון למועד זה הינו כדלקמן: דשרטה – 100%

1.2. במסגרת המרצת פתיחה שהוגשה ביום 18 בינואר 2010, התבקש בית המשפט המחוזי בתל אביב לאכוף החלטות שהתקבלו בדירקטוריון אגסטיה בחודש יוני 2008 על רקע הרצון להסדיר את המשך השליטה המשותפת של בעלי המניות של אגסטיה ב-PBS. ההחלטות שאכיפתן מתבקשת הינן, בין היתר, תיקון תקנון PBS ושינוי בהרכב הדירקטורים ב-PBS (להרחבה ראו סעיף 17.1 לדוח התקופתי לשנת 2011).

POWERBROOK SPAIN, S.L. .2

2.1. POWERBROOK SPAIN, S.L. ("PBS")

PBS התאגדה ונרשמה בספרד כחברה פרטית, אשר באמצעותה מוחזקות, נכון למועד הדוח, מניות .CHL

2.2. עיקרי ההוראות הנוגעות למבנה הדירקטוריון ומנגנוני קבלת החלטות בחברת PBS

(א) נכון למועד זה מונה דירקטוריון PBS שמונה חברים אשר התמנו על ידי האסיפה הכללית של PBS. נכון למועד זה, חברת אגסטיה מינתה שבעה דירקטורים ודירקטור נוסף מונה על ידי חברת קזינו אוסטריה-יוון (קזינו אוסטריה-יוון רשאית למנות שני דירקטורים אולם נציג אחד מתוך שניים התפטר ולא מונה אחר תחתיו) כיום נציגיה של אגסטיה בדירקטוריון PBS הינם תאגידים, כדלקמן: 2 תאגידים מקבוצת QLI, 2 תאגידים מקבוצת קלאב הוטל, נציג מחברת אגסטיה, נציג מחברת וסנטה ונציג מחברת דשרטה, (שלושת נציגי החברות מתייצבים ב-PBS ע"י החלטה מקדימה (לפני כל ישיבת דירקטוריון PBS) בדירקטוריון כל אחת מהחברות אשר מורה להם האם להתייצב וכיצד להצביע) סך הכל שבעה דירקטורים. תקנונה של PBS קובע כי הקוורום הנדרש לפתיחת ישיבות הדירקטוריון הינו מחצית מחברי הדירקטוריון + אחד (1), הנוכחים בישיבה, קרי, חמישה חברים. נכון למועד הדוח, קיימת מחלוקת בנוגע לנוכחותו של נציג חברת וסנטה בדירקטוריון PBS.



כל החלטות דירקטוריון PBS מתקבלות ברוב רגיל של חברי הדירקטוריון הנוכחים בישיבה, למעט במקרים להלן שאז נדרש רוב רגיל של קולות הנוכחים ובתנאי שהדירקטורים שמונו מטעמה של קזינו אוסטריה, הנוכחים, הצביעו בעד:

תקנונה של PBS קובע כי הקוורום לפתיחת אסיפה כללית הינו נוכחותם של לפחות 50% מבעלי זכויות ההצבעה, בעצמם או על ידי מיופה כח וכי החלטות האסיפה הכללית תתקבלנה ברוב קולות של בעלי המניות הנוכחים, בתנאי שסך קולות הנוכחים באסיפה ייצגו לפחות שליש מהקולות של בעלי המניות של PBS. כמו כן, התקנון מונה מספר מקרים בהם נדרש רוב מיוחד, כגון: מיזוג, מינוי מבקר פנים, פירוק, חתימה על עסקאות מסוימות בין PBS לבעלי מניותיה.

על אף הוראות אלו בתקנון, כפי שהוצג בהרחבה, נכון למועד זה PBS איבדה, הלכה למעשה, את השליטה ב-CHL נוכח אי יכולתה לקבל החלטות.

2.3 בעלי המניות ב- PBS

נכון למועד זה, מחזיקות אגסטיה וקבוצת Casino Austria Greece ב- 87.5% וב- 12.5%, בהתאמה, מהון המניות המונפק של PBS, וכן במניות נוספות מסוגים שונים המקנות זכויות הצבעה שונות, זכויות שונות בקבלת דיבידנדים ועוד. תזרימית מחזיקה אגסטיה ב- 98.5%, מהון המניות המונפק של PBS.

3. Club Hotel Loutraki S.A.

3.1 עיקרי ההוראות הנוגעות למבנה הדירקטוריון ומנגנוני קבלת החלטות בחברת CHL

CHL הינו תאגיד יווני המוחזק 78% על ידי PBS ואשר הינו צד למיזם המשותף לו ולתאגיד יווני JOINT VENTURE A.T.E.K.L-CHL.

(א) דירקטוריון CHL מורכב מחמישה דירקטורים, כאשר ארבעה מתוכם מונו על ידי PBS ואחד מונה על ידי בעלי המניות האחרים של CHL.

במהלך תחילת שנת 2009 מינתה PBS את הדירקטורים ב-CHL לכהונה של 5 שנים כאשר על פי תקנון CHL, אם במהלך מי מהדירקטורים מתפטר, ניתנת הסמכות לדירקטוריון CHL למנות דירקטור מחליף במקומו ולאשר את כהונתו באסיפת בעלי מניות הראשונה שתתקיים לאחר מינויו. יחד עם זאת פעולותיו תקפות מיום מינויו על ידי דירקטוריון CHL גם אם האסיפה טרם אישרה את כהונתו.



(ב) תקנונה של CHL קובע כי הקוורום הנדרש לפתיחת ישיבות הדירקטוריון הינו מחצית מחברי הדירקטוריון + אחד (1), הנוכחים והמיוצגים (אולם חברי הדירקטוריון הנוכחים לא יכולים להיות פחות משלושה).

(ג) עד ליום 11 בינואר 2010 קבע תקנון CHL, כי ההחלטות הבאות דורשות החלטה פה אחד של חברי הדירקטוריון:

▪ החלטה בקשר לאישור עסקה או התחייבות הנגזרת מהלוואות או ערבויות, או כל סוג של אשראים, עם צדדים שלישיים במדינות שאינן חברות ב-European Union ("EU").

▪ החלטה בקשר עם אישור עסקה או התחייבות הנגזרת מהלוואות או ערבויות, או כל סוג של אשראים, עם צדדים שלישיים במדינות חברות ב-EU, במידה ופעולה זו תעלה על 10% (במצטבר) של ההון המונפק והנפרע של CHL או תעלה על סכום של 18 מיליון אירו.

באסיפה הכללית של CHL מחודש יוני 2010 שונה תקנון CHL באופן שהרוב הנדרש לקבלת כל החלטה בדירקטוריון הינו רוב רגיל. חוקיות שינוי התקנון מתבררת בבית המשפט.

החברה סבורה כי ההחלטה בדבר שינוי הוראת התקנון כאמור לעיל התקבלה שלא כדין ובחריגה מסמכות. לפיכך, פתחה בהליך משפטי בספרד בו מתבקש פסק דין הצהרתי לפיו יו"ר דירקטוריון PBS ד"ר סדן (נציגה לשעבר בדירקטוריון של ב.א.ת. הנהלה) חרג מסמכותו כאשר הצביע לשינוי הוראה תקנונית זו. החלטה בתיק זה צפויה להתקבל בקרוב.

במצב הנתון, עם שינוי הוראות תקנון CHL כאמור, יתכן שהחלטות מהותיות ב-CHL תתקבלנה שלא על דעת QLI.

(ד) תקנונה של CHL קובע כי הקוורום לפתיחת אסיפה כללית הינו 20% מהון המניית המונפק והנפרע של CHL המשתתף באסיפה.



בתקנון CHL מצוינות החלטות לגביהן נדרש קוורום מיוחד של 2/3 מהון המניות המונפק והנפרע של CHL המשתתף באסיפה. עיקר החלטות בהן נדרש הקוורום המיוחד שלעיל הינן: הארכת משך קיום CHL; מיזוג או חלוקת CHL; שינוי במטרות של CHL; הגדלה או הפחתה של הון המניות; שעבוד צף על הלוואה; שינוי באופן חלוקת רווחים; הגדלת המחויבויות של בעלי המניות ובכל החלטה אחרת אשר על פי חוק נדרש קוורום של 2/3 מהון המניות המונפק והנפרע של CHL המשתתף באסיפה.

בנוסף קובע התקנון כי הרוב הדרוש לקבלת החלטות באסיפה הכללית הוא רוב מוחלט של הקולות המשתתפים באסיפה. החלטות בנוגע לחלוקת דיבידנדים נתונות לאסיפה הכללית של CHL.
