



אפיק ושות'. עורכי דין ונוטריון
AFIK & CO. ATTORNEYS AND NOTARY

גיליון 184: 5 אוגוסט, 2015



הגיליון המקצועי הדו שבועי של אפיק ושות', עורכי דין ונוטריון

החשמונאים 103, ת.ד. 20144 תל אביב- יפו 6120101, טלפון 03-609.3.609 פקס 03-609.5.609

תוכן עניינים

אפיק ושות' מציינת את יום הולדתו של האסטרונוט האמריקאי ניל אלדן ארסטרונג (5 אוגוסט, 1930 - 25 אוגוסט, 2012), האדם הראשון שדרך על-פני הירח.

Afik & Co. celebrates the birthday of American astronaut Neil Alden Armstrong (August 5, 1930 – August 25, 2012), the first person to walk on the Moon.

1. מאמר: הזהירות הנדרשת ברכישת בית להשקעה בארה"ב

מאמר בנושא הפיתויים ברכישת בית להשקעה בארה"ב והזהירות הנדרשת בעסקאות אלה, מאת עו"ד יניב פרידהוף, ממשרד אפיק ושות'.
An Article by Yaniv Friedhof, Adv. of Afik & Co. on the diligence required in purchasing an apartment for investment in the US

2. **עדכון חקיקה: תיקון לחוק ההגבלים העסקיים הישראלי - ביטול הפטור הגורף בעניין הסכמי הפצה הדדיים**
Amendment to Israeli Antitrust Law - Cancellation of the Blanket Exemption for Reciprocal Distribution Agreements

3. **עדכון מיסים של החטיבה הבינלאומית של Crowe Horwath Israel**
מדריך המיסים של החטיבה הבינלאומית של Crowe Horwath Israel הכולל עדכונים וחדושים בתחומי המס השונים.
Tax guide of the international division of Crowe Horwath Israel on updates and innovations of in various tax areas.

4. **עדכוני תאגידיים, הגבלים עסקיים וניירות ערך:**
א. הכרזת יו"ר אסיפה כללית על תוצאות האסיפה היא ראייה לכאורה אך ניתן לסתור אותה.
כלכלי ת"א: דח"צ רשאי להגיש תביעה נגזרת; הכרז יו"ר על תוצאות אסיפה היא ראייה לנכונותה אך ניתן לסתור אותה.
ב. דו"ח ביקורת פנימית בחברה לא ישמש ראייה בהליך משפטי אך אינו חסוי כלפי הצד השני.
עבודה חיפה: כל מסמך שהכין מבקר הפנים במילוי תפקידו אינו קביל בהליך משפטי אך ניתן לגילוי ועיון הצד השני.

5. **עדכוני משפט מסחרי, זכויות יוצרים ועבודה:**
א. שימוע אינו דורש הליך פורמאלי ויש לבחון במהות אם ניתנה לעובד זכות טיעון.
עבודה ת"א: שימוע אינו חייב להיות פורמאלי; תביעה נגד חברה אחות דורשת אחזקות זהות; תיקון הסכם עבודה יכול להיות בהתנהגות.

ב. בתיווך למכר חברה לא נדרש הסכם פורמאלי בכתב כנדרש בתיווך מקרקעין.
כלכלי ת"א: מתווך למכר חברה צריך להראות ששירותיו נשכרו במודע ושהיה גורם יעיל בעסקה; גובה העסקה לצורך דמי תיווך כולל גם שחרור מערבויות ולא רק התשלום במזומן.

6. **עדכוני מקרקעין:**
חברה לא תיחשב כ"איגוד מקרקעין" אם ברשותה נכס בלתי מוחשי נוסף התורם לה להכנסה נוספת.
מחוזי ת"א: רכישת מניות של חברה המחזיקה בקניין פעיל, לא תיחשב כעסקה באיגוד מקרקעין המחייבת במס רכישה וזאת, כל עוד ברשות החברה נכסים בלתי מוחשיים נוספים אשר אינם טפלים למטרותיה העיקריות.

רשימת התפוצה של משרד אפיק ושות', עורכי דין ונוטריון, מופצת אחת לשבועיים לקהל של כ 4,400 איש וכוללת פרסומים מקצועיים תמציתיים בנושאים משפטיים המעניינים את הקהילה העסקית והינם בתחומים בהם עוסק המשרד. להסרה מהתפוצה או הצטרפות יש לשלוח מייל לכתובת newsletter@afiklaw.com ובכותרת לכתוב "אנא הסיירו/צרפו אותי לרשימת התפוצה". ניתן להעביר עדכון זה לכל אדם ובלבד שיועבר בשלמות וללא כל שינוי. אין האמור בעדכון יעוץ משפטי ובכל נושא מומלץ לפנות למשרדנו על מנת שהעובדות תיבחנה היטב בטרם תתקבל החלטה כלשהי.

למאגר פרסומים קודמים: <http://www.afiklaw.com>

1. מאמר בנושא: הזהירות הנדרשת ברכישת בית להשקעה בארה"ב

מאמר בנושא הפיתויים שברכישת דירה להשקעה בארצות הברית, הזהירות הנדרשות וחשיבות הייעוץ המשפטי בעסקאות אלה.

An Article on the temptations of purchasing an apartment for investment in the United States, the diligence that required and the importance of proper legal advice in such transactions.

את המאמר בשפה האנגלית והעברית ניתן למצוא בקישור:

The article may be found in the following link:

<http://www.afiklaw.com/files/articles/a184.pdf>

המאמר הוא מאת עו"ד יניב פרידהוף, עורך דין במשרד אפיק ושות' (www.afiklaw.com), העוסק בין היתר במשפט המסחרי, דיני חברות והגירה.

The article is by attorney Yaniv Friedhof, of the law office of Afik & Co., Attorneys and Notary whose main practice areas are commercial law, corporate law and immigration.

2. עדכון חקיקה: תיקון לחוק ההגבלים העסקיים הישראלי - ביטול הפטור הגורף בעניין הסכמי הפצה הדדיים

חוק ההגבלים העסקיים, תשמ"ח-1988, נועד למנוע מעסקים להציב מכשולים על מהלכה התקין של התחרות בשווקים בישראל ואוסר, בין היתר, על קיום הסדר כובל. עד לאחרונה כלל החוק פטור מהגדרת הסדר כובל להסכמי הפצה הדדיים בהם המפיץ רוכש נכס או שירות מהספק בלבד, והספק מוכר את הנכס או השירות למפיץ בלבד. בתיקון לחוק שפורסם לאחרונה נקבע, כי החל מסוף אוגוסט, 2015, יתבטל פטור זה והסכמי בלעדיות יהיו כפופים להוראות חוק ההגבלים העסקיים. כפי שהתרענו בגיליון מס' 171 של אפיק משפטי יש לנצל את פרק הזמן הקצר שנותר עד כניסתו לתוקף של התיקון על מנת להתאים את הסכמי הבלעדיות הקיימים כיום על מנת להתאים את הסכמי הבלעדיות הקיימים כיום לדרישות החוק וניסוח הסכמים חדשים אשר יעמדו בתנאי הפטורים שנותרו בחוק, במידת הצורך.

The Israeli Restrictive Trade Practices Act, 1988, is designed to prevent businesses from placing "obstacles" on the normal course of competition in the market and, inter alia, prohibits the existence of a cartel (or, "restrictive agreement"). Until recently the law included a blanket exemption for reciprocal exclusive distribution agreement. A recent amendment stipulates that as of the end of August, 2015, this exemption will be canceled and exclusive distribution agreements will be subject to the general provisions of the Israeli Antitrust Law. As we noted in our previous publication on this subject (Issue 171) the short time left until the entry of this amendment into force should be used to adjust the existing exclusivity agreements to the requirements of the law and drafting of new agreements to comply with the law, where necessary.

מזכר אודות התיקון מאת עו"ד דורון אפיק ועו"ד יניב פרידהוף, ממשרד אפיק ושות' ניתן למצוא בקישור:

A memorandum by attorneys Doron Afik and Yaniv Friedhof of Afik & Co. may be found on:

<http://www.afiklaw.com/files/articles/a184a.pdf>

מצורף קישור לחוזר מיסים מספר 1101-15, חוזר חשבונאות 200-15 ו חוזר חשבונאות וביקורת 2001-15 של החטיבה הבינלאומית של Crowe Horwath Israel, משרד רואי החשבון – עובדיה, פיק קריכלי ושות', הכולל מבזקי מס וחשבונאות בעניין תזכורת לעניין דיווח ותשלום מקדמת רווח הון מניירות ערך סחירים, דחיית מועד היישום לראשונה של IFRS 15 – "הכנסות מחוזים עם לקוחות" וגילוי על קיומה של תלות בין מעריך שווי לבין תאגיד.

Attached is a link to tax guide number 1101-15, accounting guide 200-15 and auditing and accounting guide 2001-15 of the international division of Crowe Horwath Israel, Ovadia Pick Kriheli and Co. accounting firm about a reminder regarding reporting and payment of capital gains advances on marketable securities, postponement of the date initial implementation of IFRS 15 - "Revenue from contracts with customers" and disclosure of the existence of dependence between the an appraiser and the corporation.

את חוזר המיסים ניתן למצוא בקישור:

The guide may be found in the following link:

<http://www.afiklaw.com/files/articles/ch184.pdf>

Crowe Horwath (Israel) עובדיה, פיק, קריכלי ושות' (www.crowehorwath.co.il) הנה פירמת ראיית חשבון וייעוץ עסקי איתה מצוי משרדנו בקשרי שיתוף פעולה הדוקים. הפירמה נוסדה בישראל בשנת 1982 ומפעילה ארבעה סניפים בחיפה, אשקלון, ירושלים ואילת וזרוע פעילות בין לאומית הכוללת דסק ישראל-אמריקאי-אנגלי. הפירמה היא חלק מהרשת הבינלאומית Crowe Horwath International שהינה אחת מתשע הרשתות הגדולות בעולם בתחום ראיית החשבון והייעוץ העסקי, עם נציגויות בכ-140 מדינות ולמעלה מ-500 משרדים המעסיקים למעלה מ-40,000 עובדים.

Crowe Horwath (Israel) Ovadia Pick Kriheli & Co., (www.crowehorwath.co.il) is an accounting and business advisory firm with which our office is in tight cooperation. The firm was established in 1982 and operates four branches in Haifa, Ashkelon, Jerusalem and Eilat and an international department including an Israeli-American-English desk. The firm is a member of Crowe Horwath International, one of the nine largest accounting and business advisory networks in the world with representation in over 140 jurisdictions and over 500 offices employing over 40,000 employees.

4. תאגידים, הגבלים עסקיים וניירות ערך

א. הכרזת יו"ר אסיפה כללית על תוצאות האסיפה היא ראייה לכאורה אך ניתן לסתור אותה
 [תנ"ג 31402-05-15 אולטרה אקוויטי השקעות בע"מ ואח' נ' ייני ואח', 20.07.2015, המחלקה הכלכלית בבית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו, כב' השופטת רות רונן]

דירקטורים חיצוניים בחברה ציבורית עתרו לבית המשפט בתביעה נגזרת כדי שבית המשפט יכריע מה היתה התוצאה האמיתית של החלטת אסיפה כללית בדבר מינוי דירקטורים ובהתאם לכך יכריע בשאלה מהו הרכב דירקטוריון החברה, והכל מבלי שהדח"צים מביאים דעה לגבי ההרכב הנכון. הבקשה הוגשה בשל מחלוקת בדבר תוקף כתבי הצבעה שהוגשו לחברה באיחור אך יושב ראש האסיפה הכיר בהם למרות זאת.

בית המשפט קבע, כי כל בעל מניה וכל דירקטור, לרבות דח"צ, רשאי להגיש תביעה נגזרת בשם החברה כל עוד הוא פועל בתום לב ומכיוון שהשאלה העומדת לדיון היא מה הרכב הדירקטוריון גם לא היו צריכים התובעים לפנות תחילה לדירקטוריון החברה.

בית המשפט קבע, כי הכרזת יושב ראש אסיפה שהחלטה באסיפה כללית נתקבלה או נדחתה היא ראייה לכאורה לאמור בהכרזה וכל פרוטוקול שנחתם בידי יושב ראש האסיפה, מהווה ראייה לכאורה לאמור בו. עם זאת, הכרזה או פרוטוקול אינם ראייה חלוטה וניתן להביא ראיות לסתירתם. במקרה זה קבע בית המשפט כי כתבי הצבעה הוגשו באיחור ולכן יש להתעלם מהם ולכן יש לקבל את הבקשה לתביעה נגזרת.

ב. דו"ח ביקורת פנימית בחברה לא ימשש ראייה בהליך משפטי אך אינו חסוי כלפי הצד השני
[סע"ש 25670-10-13 פרץ נ' חברת נמל חיפה בע"מ ואח', 26.07.2015, בית דין אזורי לעבודה בחיפה,
כב' השופטת מיכל נעים דיבנור]

עובד שתבע בבית הדין לעבודה צירף לכתב התביעה מסמכים מתוך דו"חות הביקורת הפנימית הנוגעים לתנאי שכרו, לחשדות לכאורה בנוגע לתפקוד רמ"ח משאבי אנוש וכן בנושאים אחרים. החברה ביקשה להוציא את המסמכים מהתיק בהיותם דוחות של מבקר הפנים. בית המשפט חזר על ההלכה, כי דוחות של מבקר פנים בחברה אינם קבילים בהליך משפטי (למעט בהליך משמעותי) אך למרות האמור אין בכך כדי ליצור חיסיון מפני גילוי הדו"ח לצד המשפט. לעתים יש ערך רב לצד לעיין במסמך, גם אם אין הוא ראשי להגישו בשל אי-קבילותו. על-כן, הגישה המקובלת הינה כי אי-קבילותו של מסמך אין בה, כשלעצמה, כדי לחסנו מפני גילוי. הוראת החוק רחבה וחלה על כל "דו"ח, חוות דעת או כל מסמך אחר שהוציא או הכין המבקר הפנימי במילוי תפקידו" וכל אלה יהיו בלתי קבילים בבית המשפט, לרבות בבית הדין לעבודה. בשל כך הורה בית המשפט להוציא הדוחות מהתיק.

5. עדכוני משפט מסחרי, זכויות יוצרים ועבודה

א. שימוע אינו דורש הליך פורמאלי ויש לבחון במהות אם ניתנה לעובד זכות טיעון
[סעש (ת"א) 27178-02-13 רז בר נח נ' דיטייל מיתוג דיגיטלי בע"מ, 29.07.2015, בית דין אזורי לעבודה בתל אביב - יפו, כב' השופטת שרון אלקיים, נציג ציבור עובדים מר חיים זהבי, נציג ציבור מעסיקים מר יואל שפרלינג]

מנהל בחברה שפוטר טען לאחריות לשכר על ידי חברת האחות ממנה פוצלה החברה ואשר במקור נוהל משא ומתן להעסקתו על ידה. המנהל תבע לא רק את החברה אלא גם את החברה האחות טען, בית היתר, כי לא בוצעה לו שיחת שימוע מסודרת וכי הסכם העבודה תוקן חד צדדית. בית המשפט דחה על הסף את התביעה נגד החברה האחות בטענת וקבע כי לא די באחזקות דומות או קשרים עסקיים הדוקים או בניהול משא ומתן מולה אלא נדרש אחזקות זהות ועצם הזכות לעמלות ממכירות לחברה האחות לא יוצרת חבות באשר משלם העמלה היה המעסיק הישיר. בית המשפט דחה טענה כי לא בוצע שימוע כדין תוך שקבע, כי זכות הטיעון היא זכות יסוד, אולם אין משמעות הדבר כי חייבים להתקיים "כללי טקס" צורניים והשאלה היא שאלה של מהות כך שלעתים מספיק שיחות עם עובד בהם ניתנת לו אפשרות להשיב לטענות ולא צריך שימוע רשמי. לגבי שינוי הסכם העבודה קיבל בית המשפט את ההסכם המתוקן למרות שלא נחתם רשמית תוך שקבע שהתובע לא מחה על השינוי למרות שבמשך מספר חודשים קיבל שכרו לפי ההסכם החדש.

ב. בתיווך למכר חברה לא נדרש הסכם פורמאלי בכתב כנדרש בתיווך מקרקעין
[תא (ת"א) 7124-07-11 ברוך בני חסן נ' אזורים חברה להשקעות בפיתוח ובבניין בע"מ, 13.07.2015, בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו, כב' השופטת שושנה אלמגור]

אדם טען כי זכאי לדמי תיווך בשיעור 2% מכל אחד מהצדדים לעסקת מכירת חברה למרות שאין חולק שלא חתם על הסכם עם מי מהם. בית המשפט קבע כי מכיוון שלא מדובר בתיווך למכר מקרקעין לא נדרש המתווך להציג הסכם תיווך פורמאלי בכתב וכל שנדרש הוא הוכחת גמירות הדעת לשכור את שירותי המתווך שעליה יכולים ללמד גם התנהגות הצדדים והדברים שהוחלפו ביניהם. במקרה דנן בית המשפט קבע שהנסיבות מראות כי נשכרו שירותיו של המתווך על ידי המוכר אך לא על ידי הקונה, אך אם הקונה ידע כי מי שהביא לו את העסקה הוא מתווך. בית המשפט דחה הטענה שמעבר לפגישה אחת לא היה המתווך מעורב בעסקה. אמנם העסקה כשלה וחלפו כשנתיים עד שבסופו של דבר נחתם הסכם וברובן לא היה המתווך מעורב, אך הצדדים הם שהרחיקו המתווך מכיוון שנעזרו בשירותי אחרים לסגירת העסקה ובעסקה גדולה ומורכבת שנתיים אינן זמן המבטל זכאות לדמי תיווך. העובדה שהיו גורמים מתווכים נוספים בעסקה, אשר סייעו לחתימת ההסכם, לא שוללת זכאות המתווך. בית המשפט קבע כי המתווך זכאי לחצי אחוז דמי תיווך ראויים וקבע כי שווי העסקה אינו רק מזומנים ששולמו אלא גם סכום ערבויות שמהם שוחרר המוכר כחלק מהעסקה.

חברה לא תיחשב כ"איגוד מקרקעין" אם ברשותה נכס בלתי מוחשי נוסף התורם לה להכנסה נוספת [וע (ת"א) 39284-01-10 אלדר נכסים בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין תל-אביב, 23.07.2015, בית משפט מחוזי בתל אביב - ועדת ערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963, בראשות כב' השופט מגן אלטוביה - יו"ר הועדה, רו"ח צבי פרידמן ורו"ח אלי מונד - חברי הוועדה]

רוכשת של מניות בחברה המחזיקה בקניון חויבה בתשלום מס רכישה בטענה כי מדובר בעסקה באיגוד מקרקעין. בגין שומה זו הוגש ערר לוועדת הערר.

בית המשפט בחן את החברה והאם היא עונה על הגדרת "איגוד מקרקעין" בהתאם לחוק שהוא איגוד שכל נכסיו הם זכויות במקרקעין. במקרה דנן, הוכח כי החברה אינה בגדר "איגוד מקרקעין" מאחר שהחזקתה בקניון אינה בגדר החזקה בזכויות מקרקעין בלבד, היות שיש ברשותה נכס בלתי מוחשי של "ערך העסק כעסק חי" (מוניטין) המביא לתשואה גבוהה יותר מהתשואה של השכרה פאסיבית של נכס מניב. עוד נקבע כי "נכס" זה משמש את החברה לייצור הכנסה נוספת והוא אינו טפל למטרותיו העיקריות.

ראוי לציין, כי דעות היושבים בדין היו חלוקות. מדובר בנושא שנוי במחלוקת ויש לו צדדים לכאן ולכאן וכי נראה שבית המשפט העליון הוא אשר יכריע בסופו של דבר.

הזהירות הנדרשת ברכישת בית להשקעה בארה"ב / יניב פרידהוף, עו"ד¹

בשנים האחרונות צצות כפטריות לאחר הגשם חברות המציעות תשואה פנטסטית למשקיעים שמוכנים לשים כספם על קרן הצבי ולרכוש בית בארצות הברית. חברות מסוימות אף יצאו בתרגיל שיווקי בו הן נותנות הבטחת תשואה למספר שנים. בעוד שאכן קיימות בשוק הזדמנויות מעניינות, חשוב להיזהר משרלטנים המציעים עסקאות שהמרוויח העיקרי בהם (ולעתים היחיד) הוא החברה המשווקת. למרות שעסקת הרכישה בפועל אינה נראית גדולה במיוחד (וודאי ביחס לעסקאות מקבילות בישראל), מומלץ לבדוק היטב את ההסכם עליו הרוכשים מתבקשים לחתום, וזאת באמצעות עורך דין.

במצב המשק הנוכחי קשה שלא להתפתות להצעות רכישת נדל"ן מחוץ לישראל בכלל ובארצות הברית בפרט, המוצג כמניב תשואה לכאורה של מעל 10% לשנה, וזאת במחירים נמוכים יחסית של מספר עשרות אלפי דולרים בלבד. עם זאת, משקיעים אשר התפתו להשקיע בנכסים שכאלו ללא ליווי צמוד של עורך דין המתמצא בעסקאות מהסוג הזה ולא באמצעות חברה בעלת מוניטין וניסיון אשר בדקה את כדאיותה של העסקה, מצאו עצמם בסופו של יום מופסדים, ומבלי יכולת למכור את הנכסים בהם הושקעו.

זאת ועוד, חלק גדול מהמשקיעים הישראליים אינם מכירים כלל את השוק המקומי בארה"ב, וודאי שלא את שוק הנדל"ן, וסבורים כי השוק מתנהל באופן דומה לישראל. לא כך הדבר. בתוך כך אותם המשקיעים אינם מתמצאים בהבדלים שבין המדינות והמחוזות השונים, המשפיעים גם הם על מחירי הבתים וגם על המיסוי של העסקה. בנוסף, במקרים רבים רוכשת החברה המשווקת נכס ב20 עד 30 אלף דולר ומוכרת אותו בכ50 אלף דולר ללא שום שדרוג של הנכס למעט, לעתים, "הבטחת תשואה" (שאינה כל בעיה להבטיח לאחר שהחברה כבר הרוויחה סכומי עתק אלה). עם זאת ובמקביל, ביום שירצה המשקיע למכור את הנכס שרכש, עשוי הוא לגלות כי לא ניתן למכרו בשוק החופשי אלא בהפסד גדול. באופן דומה, גם מחירי השכירות משקפים בסופו של דבר את מחיר הנכס האמיתי וכך התשואה עשויה להיות נמוכה (וגם אם קיימת הבטחת תשואה, בדרך כלל זו מוגבלת בזמן).

מערכת ההסכמים לרכישתו של נכס בארה"ב עשויה להיראות במבט ראשוני כפשוטה וקצרה, אך ללא בחינה משפטית נכונה של מערכת ההסכמים עלול הרוכש למצוא עצמו בסופו של יום בסכסוך משפטי שיתנהל בארצות הברית, כשעלות ניהול הסכסוך מבחינת הוצאות המשפט תהיה גבוהה ממחיר הנכס. כך, כצעד מנע, רצוי לוודא שלא מועבר כסף מחוץ לישראל בטרם קיים נכס ספציפי אותו עומדים לרכוש (רצוי שהתשלום בגין רכישת הנכס יועבר לחשבון נאמנות בישראל עד לשלב בו קיים נכס ספציפי שגם נבדק לגבי הבעלות עליו וחברת ביטוח בעלות הסכימה לבטח אותו), עוד יש לוודא שעל ההסכם יחול הדין הישראלי ושסכסוכים בגינו יתנהלו בישראל, וכן לוודא שאין כבילות שתמנע השתחררות מהחברה המשווקת או מחברת הניהול של הנכס במקרה שלא מרוצים מהשירות, ועוד סוגיות רבות.

אשר על כן, ליווי רציף של עורך דין ישראלי אשר מנוסה בביצוע עסקאות מסוג זה, ולאורך העסקה כולה – החל מניהול המשא ומתן, דרך מתן הערות ותיקונים להסכמי המכר ותוך דגש על ההיבט המיסוי של העסקה, עשוי בסופו של יום להגדיל את הסיכוי לכך שההשקעה בנכס הנדל"ן תהיה כדאית ומניבה תוך הפחתת הסיכון (המשפטי) שבכניסה לעסקה שכזו.

¹ עו"ד יניב פרידהוף הינו עורך דין במשרד אפיק ושות', העוסק בין היתר במשפט המסחרי, מיזוגים ורכישות ודיני חברות. אין בסקירה כללית זו משום ייעוץ משפטי כלשהו ומומלץ להיוועץ בעורך דין המתמחה בתחום זה בטרם קבלת כל החלטה בנושאים המתוארים בסקירה זו.

The Diligence Required in Purchasing a US Property for Investment / Yaniv Friedhof, Adv.²

In recent years companies offering fantastic income for investors willing to invest and purchase a property in the United States are springing up like mushrooms after the rain. Some such companies even went as far as a marketing stunt in which they offer a guaranteed income for several years. While there are many interesting opportunities in the market, it is important to be wary of alleged "deals" in which the main gainer from the "deal" (and sometimes the only gainer) is the marketing company. Although the purchase agreements sometimes do not look particularly long or complex (certainly compared to other investment transactions), it is highly recommended to review such agreements with a specialist lawyer before executing them.

In the current economic situation it is difficult not to be tempted by offers for purchasing real estate abroad and particular in the USA, especially with an alleged "guaranteed" return of over 10% per annum against investment of only several dozens of thousands of dollars. However, investors who were tempted to invest in such assets without being accompanied by a lawyer who is familiar with such investment agreements may find themselves losing their investment and sometimes stuck without being able to sell the assets in which they invested.

Moreover, many foreign investors are unfamiliar with the American local market generally and specifically the real estate market, including the differences between the American states and counties that may affect not only the cost of the property but also the taxation involved in the transaction. Moreover, in many cases the marketing company is purchasing the property in 20 to 30 grands and then turns around and sells the same property for about 50 grands, without any upgrades of the property except, sometimes, a "guaranteed income" (which the company has no problem to grant as it has already made a huge earning). However, when the investor tries to sell the property, the investor may discover that the property cannot be sold on the open market except with a large loss. Similarly, rental prices also reflects the real price of the property so the income may be lower than expected (and even a "guaranteed income" is ensured, it will be time limited) .

The set of agreements for the purchase of a US property may seem at first simple and short, however without proper legal review of the agreement, the foreign buyer may find itself in a legal dispute in the United States under American law where just the legal costs of managing the conflict may be higher than the value of the property. Thus, as a first stage, money should not be transferred until a specific property is chosen (it is preferable that the funds will be transferred into a local (at the jurisdiction of the investor) escrow account until the point where there is a specific property that the purchaser decided to purchase and that specific property had been checked for legal ownership and a title insurance company agreed to insure the transaction). The purchaser should ensure that the agreement is under the local law of the investor (and not the American) and that any dispute regards the agreement will be take place in the purchaser's jurisdiction and there are no restrictions preventing the purchaser from being released from the marketing company or from the management company in the future if the purchaser is not satisfied with the service of those.

To conclude, close supervision and a support of an attorney who is experienced in carrying out such transactions, throughout the entire transaction - from the negotiation stage through providing comments or corrections to the set of agreement - and with a special view on the tax structuring aspect of the transaction, may minimize the legal risks involved in such type of investment and increase the chances of the investment being a fruitful one.

² Advocate Yaniv Friedhof is an attorney at the law office of Afik & Co., Attorneys and Notary (www.afiklaw.com) whose main practice areas are commercial law, corporate law and immigration. Nothing herein should be treated as a legal advice and all issues must be reviewed on a case-by-case basis. For additional details: +972-3-6093609 or at the e-mail: afiklaw@afiklaw.com

Doron Afik *
Sasi Katzir

Ohad Gavish
Yair Aloni
Shira Zaken Porat
Yaniv Friedhof
Dalia Katzir

* Also admitted to practice in New York, Notary Public in Israel



דורון אפיק *
שסי קציר

אוהד גביש
יאיר אלוני
שירה זקן פורת
יניב פרידהוף
דליה קציר

* מוסמך גם במדינת ניו יורק, משמש גם כנוטריון בישראל

מ ז כ ר

אל: לקוחות משרד אפיק ושות'

מאת: יניב פרידהוף, עו"ד

דורון אפיק, עו"ד*

תאריך: 4 אוגוסט 2015

הנדון: תיקון לחוק ההגבלים העסקיים הישראלי - ביטול הפטור הגורף בעניין הסכמי הפצה הדדיים

חוק ההגבלים העסקיים, תשמ"ח-1988, נועד למנוע מעסקים להציב מכשולים על מהלכה התקין של התחרות בשווקים בישראל ואוסר, בין היתר, על קיומו של הסדר כובל. החוק מגדיר הסדר כובל באופן רחב ביותר וכולל כל "הסדר הנעשה בין בני אדם המנהלים עסקים, לפיו אחד הצדדים לפחות מגביל עצמו באופן העלול למנוע או להפחית את התחרות בעסקים בינו לבין הצדדים האחרים להסדר, או חלק מהם, או בינו לבין אדם שאינו צד להסדר". הסדר כובל עשוי להיות, למשל, כבילות לגבי המחיר שיידרש, שיוצע או שישולם, הרווח שיופק ואף חלוקת שוק (לפי סוג הסחורות או לפי טריטוריות, לרבות הסכמי בלעדיות). הסדר כובל שאינו עומד בדרישות החוק ולא קיבל אישור מהוה עבירה פלילית שדינה מאסר וקנסות ובמקרה של עבירה על ידי תאגיד מגדיר החוק גם אחריות אישית של מנהל בתאגיד, ככל שלא הוכיח שהעבירה נעברה שלא בידיעתו ושנקט כל אמצעים סבירים לוודא שהתאגיד לא יעבור על החוק. הסדר כובל, כהסכם בלתי חוקי, גם לא ייחשב להסכם אכיף.

החוק כולל רשימה של הסדרים שמוגדרים פרטנית ככאלה שאינם מהווים הסדר כובל ועד לאחרונה כלל החוק פטור מהגדרת הסדר כובל להסכמי הפצה הדדיים בהם המפיץ רוכש נכס או שירות מהספק בלבד, והספק מוכר את הנכס או השירות למפיץ בלבד. בתיקון לחוק נקבע, כי החל מסוף אוגוסט, 2015, יתבטל פטור זה והסכמי בלעדיות יהיו כפופים להוראות חוק ההגבלים העסקיים. כפי שהתרענו עם הפרסום של ביטול הפטור (גליון 171 של המגזין אפיק משפטי), יש לנצל את פרק הזמן הקצר שנתר על כניסתו לתוקף של התיקון על מנת להתאים את הסכמי הבלעדיות הקיימים כיום לדרישות החוק וניסוח הסכמים חדשים אשר יעמדו בתנאי הפטורים שנתרו בחוק, במידת הצורך.

משרדנו, אשר עוסק בין היתר גם בתחום הסכמי הפצה וההגבלים העסקיים, ישמח לעמוד לרשותכם בכל שאלה או הבהרה בקשר לכל אחת מהסוגיות המתוארות בסקירה זו ובסוגיות אחרות ונשמח להרחיב בכל נושא מהנושאים המפורטים בו, לאחר קבלת מידע ומסמכים פרטניים.

* עו"ד יניב פרידהוף הינו עורך דין במשרד אפיק ושות' (www.afiklaw.com), העוסק בין היתר במשפט המסחרי, דיני חברות והגירה. עו"ד דורון אפיק הינו שותף בכיר במשרד אפיק ושות' המתמקד בדיני חברות, דיני מקרקעין, עסקאות בינלאומיות ופיננסיות, לרבות עסקאות מיזוג ורכישה, ומימון ואף מרצה בתחום במסגרת תואר מנהל עסקים Executive MBA באוניברסיטה העברית בירושלים. עו"ד אפיק בוגר הכשרה של האיחוד האירופי ביישוב סכסוכים בינלאומיים מחוץ לכותלי בית המשפט (גישור ובוררות). אין בסקירה כללית זו משום ייעוץ משפטי כלשהו ומומלץ להיוועץ בעורך דין המתמחה בתחום זה בטרם קבלת כל החלטה בנושאים המתוארים בסקירה זו. לפרטים נוספים: 03-609.3.609 או במייל: afiklaw@afiklaw.com.

103 Ha'hashmonaim St., P.O.B. 20144
Tel-Aviv 6120101, Israel
Tel': +972.3.609.3.609
Fax: +972.3.609.5.609

www.afiklaw.com
www.ealg.com/afik

doc.0087808

החשמונאים 103, ת.ד. 20144
תל-אביב, 6120101
טל': +972.3.609.3.609
פקס: +972.3.609.5.609

Doron Afik *
Sasi Katzir

Ohad Gavish
Yair Aloni
Shira Zaken Porat
Yaniv Friedhof
Dalia Katzir

* Also admitted to practice in New York, Notary Public in Israel



דורון אפיק *
שסי קציר

אוהד גביש
יאיר אלוני
שירה זקן פורת
יניב פרידחוף
דליה קציר

* מוסמך גם במדינת ניו יורק, משמש גם כנוטריון בישראל

M E M O R A N D U M

To: Clients of Afik & Co., Attorneys and Notaries
From: Yaniv Friedhof, Adv.
Doron Afik, Esq.*
Date: August 4, 2015
Re: Amendment to Israeli Antitrust Law - Cancellation of the Blanket Exemption for Reciprocal Distribution Agreements

The Israeli Restrictive Trade Practices Act, 1988, is designed to prevent businesses from placing "obstacles" on the normal course of competition in the market. Inter alia, the Act prohibits the existence of a cartel (or, "restrictive agreement"). The Act defines a restrictive agreement in a very wide way to include any "Arrangement entered into by persons conducting business, according to which at least one of the parties restricts itself in a manner liable to eliminate or reduce the business competition between it and the other parties to the arrangement, or any of them, or between it and a person not party to the arrangement". A restrictive arrangement may be, for example, a restriction on the price demanded, offered or paid, profit to be obtained or market allocation (by type of goods or by territories, including exclusivity agreements). A restrictive arrangement that does not meet the requirements of the law and was not preapproved by the Antitrust Authority may constitute a criminal offense, and in the case of a corporation, the law imposes personal liability on directors and officers of the corporation, except where such director or officer proves that the offense was committed without his knowledge and he took all reasonable steps to ensure that the corporation does not violate the law. A restrictive arrangement, as an illegal agreement, is also unenforceable under law.

The law includes a list of arrangements specifically defined as not constituting a restrictive arrangement. Until recently, the law exempted all reciprocal exclusive distribution agreement. A recent amendment stipulates that as of the end of August, 2015, this exemption is canceled and exclusive distribution agreements will be subject to the general provisions of the Israeli Antitrust Law. As we noted in our previous publication on this subject (Issue 171) the short time left until the entry of this amendment into force should be used to adjust the existing exclusivity agreements to the requirements of the law and drafting of new agreements to comply with the law, where necessary.

Our firm, which, *inter alia*, deals with distribution and antitrust issues, will be happy to answer any queries or required clarification and will be happy to expand on any issue described above.

* Advocate Yaniv Friedhof is an attorney at the law office of Afik & Co., Attorneys and Notary (www.afiklaw.com) whose main practice areas are commercial law, corporate law and immigration. Doron Afik is the managing partner of Afik & Co., Attorneys and Notaries (www.afiklaw.com). He is admitted to practice law both in Israel and in New York and is also a licensed Notary Public in Israel. Doron is an adjunct professor at Hebrew University Doron teaches Mergers and Acquisitions as part of the EMBA program. Doron's practice focuses primarily on international transactions, including mergers and acquisitions, dispute resolution and issues of public law. Nothing herein should be treated as a legal advice and all issues must be reviewed on a case-by-case basis. For additional details: +972-3-6093609 or at the e-mail: afiklaw@afiklaw.com.

103 Ha'hashmonaim St., P.O.B. 20144
Tel-Aviv 6120101, Israel
Tel': +972.3.609.3.609
Fax: +972.3.609.5.609

www.afiklaw.com
www.ealg.com/afik

doc.0087808

החשמונאים 103, ת.ד. 20144
תל-אביב, 6120101
טל': +972.3.609.3.609
פקס: +972.3.609.5.609



Newsletter

27 יולי 2015

חוזר מיסים 1101-15

תזכורת לעניין דיווח ותשלום מקדמת רווח הון מניירות ערך סחירים

לקוחות וידידים יקרים,

בהמשך למבזק שפרסמנו ביום 06 ביולי 2015 (1098-15) הרינו להזכירכם, כי חובת הדיווח ותשלום מקדמה בשל רווח הון מניירות ערך סחירים שלא נוכה המס בגינו, היא עד ליום 31 ביולי 2015.

כדי למנוע עומס של דיווחים בעסקאות הוניות בניירות ערך בהן לא נוכה מס במקור מהרווח, נקבעה חובת דיווח ותשלום מקדמה דו-שנתית (בנוסף לדוח השנתי) למי שחייב בהגשת דוח שנתי לפי סעיף 131 לפקודה. אדם שנוצר לו רווח הון מהכנסותיו ממכירת ניירות ערך הרשומים למסחר בבורסה (בישראל או זרה) ולא נוכה מלוא המס במקור מרווח ההון, חלה עליו חובת דיווח ותשלום מקדמה פעמיים בשנה (בנוסף לדוח השנתי) - ביום 31 בינואר ו- 31 ביולי של כל שנת מס. בהתאם לפרשנות רשות המיסים לסעיף 91(ד) לפקודה, את הסכום שנוכה במקור (לפי סעיפים 93(ב), 164 ו-170) ניתן לראות כתשלום על חשבון המקדמה ולקזזו מהמקדמה כל עוד קיים אישור בכתב על הניכוי. עד יום 31 ביולי 2015 יש לדווח ולשלם מקדמה על פי הדיווח לגבי העסקאות שבוצעו בחודשים ינואר עד יוני 2015. עד יום 31 בינואר 2016 יש לדווח ולשלם מקדמה לגבי העסקאות שבוצעו מחודש יולי עד חודש דצמבר 2015. הדיווח ייעשה באמצעות הודעה לפקיד השומה (מחלקת הגבייה) והוא יתייחס רק לגבי ניירות הערך מהם לא נוכה מלוא המס במקור. ההודעה תפרט את סך התמורות מכל המכירות שבוצעו בתקופה (מספר אחד מסכם), סך כל הרווחים מניירות ערך שנמכרו בתקופה, סך כל ההפסדים מניירות ערך שנמכרו בתקופה, סך הרווח או ההפסד נטו (לאחר קיזוז ההפסדים מהרווחים) ממזין לפי שיעורי המס הרלוונטיים, וכן את סכום המקדמה לתשלום. עם הגשת ההודעה כאמור תשולם מקדמה בסכום העולה ממנה.

עו"ד אורה וקנין ממחלקת המסים במשרדנו תשמח לעמוד לרשותכם בכל שאלה או הבהרה.



Newsletter

27 יולי 2015

חוזר חשבונאות 200-15

הנדון: דחיית מועד היישום לראשונה של IFRS 15 – "הכנסות מחוזים עם לקוחות"

לקוחות וידידים יקרים,

ביום 22 ביולי 2015 פרסם המוסד הבינלאומי לתקינה בחשבונאות (להלן - "IASB") הודעה על החלטתו לדחות בשנה את מועד היישום לראשונה של תקן ההכרה בהכנסות החדש, כך שיחול לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2018 או לאחר מכן (המועד המקורי היה לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2017). החלטה זו באה בהמשך לשימוע ציבורי שנערך בנושא, ובהמשך להחלטה דומה של המוסד האמריקני לתקינה בחשבונאות (FASB), שפורסמה לאחרונה. החלטת ה- IASB מגיעה גם על רקע תיקונים והבהרות לתקן שבכוונתו לפרסם בהמשך החודש לשימוע ציבורי. הבהרות אשר עשויות לדרוש זמן היערכות נוסף ליישומן.

ההחלטה על הדחיה בשנה אינה משנה כמובן את האפשרות הקיימת גם כיום לחברות לבחור ביישום מוקדם של התקן. נציין עם זאת, בשל סוגיות שהועלו לגבי יישום התקן החדש בענפים מסוימים, כי מומלץ כרגע לתאגידי מדווחים לבצע פניה מקדמית לרשות ניירות ערך (Pre-ruling) קודם להחלטה על יישום מוקדם של התקן.

לנוחותכם, מצ"ב קישור לדיווח של ה- IASB על החלטתו בנושא [\(לחץ לקישור\)](#).

רו"ח מנחם שטיינברגר ממשרדנו (03-7538300) ישמח לעמוד לרשותכם בכל עניין והבהרה שתדרש בנושא,

המחלקה המקצועית
Crowe Horwath (Israel)



Newsletter

28 יולי 2015

חוזר חשבונאות וביקורת 2015-15

לקוחות וידידים יקרים,

הנדון: גילוי על קיומה של תלות בין מעריך שווי לבין תאגיד

רקע

תאגידיים מדווחים עושים כיום שימוש רב בהערכות שווי לצרכים שונים. החל מהערכות שווי הנעשות לצרכים חשבונאיים (קביעת שווי הוגן של נכסים והתחייבויות, בחינת ירידת ערך, הקצאת עלות רכישה בצירופי עסקים ועוד) המשך בהערכות שווי הנעשות לצורך קביעת שווי התמורה בעסקות (עסקות עם בעלי שליטה, הצעות רכש לצורך מיזוג, הערכות שווי בהסדרי חוב) וכלה בהערכות שווי הנעשות לצרכים משפטיים וסטטוטוריים שונים.

תקני ה-IFRS וחוק ניירות ערך ותקנותיו אינם מחייבים בדרך כלל את התאגיד המדווח להיעזר בשירותיו של מעריך שווי בלתי תלוי. עם זאת, מטעמים שונים, ובכלל זה העלאת מהימנות הדיווח, הצורך במומחיות שאינה קיימת בתאגיד, או דרישות הסתמכות של צדדים שלישיים, נמצא כי לעיתים קרובות חברות פונות לקבלת שירותיהם של מעריכי שווי בלתי תלויים.

בהתאם להוראות תקנה 8(ב) לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970, נדרש לתת גילוי, בין היתר, לקיום תלות בין התאגיד ומעריך השווי, מהות התלות והסבר מדוע הועדף מעריך השווי האמור על פני מעריכי שווי אחרים בלתי תלויים. גילוי זה נדרש בהקשר להערכות שווי בדוחות התקופתיים שהוגדרו כ"מהותיות" או כ"מהותיות מאוד" על פי הוראות עמדה משפטית 105-23: פרמטרים כמותיים לבחינת מהותיות הערכות שווי. התקנות אינן מפרטות אילו נסיבות יוצרות תלות ולכן עלה הצורך בפרסום העמדה המשפטית.

בימים אלה פירסמה הרשות [עמדת סגל משפטית \(מספר 105/30\)](#); חלקה הראשון בא להבהיר אילו נסיבות יוצרות תלות בין התאגיד ומעריך השווי (שבעקבותיה נדרש הגילוי האמור). פועל יוצא של עמדה זו מחייבת תאגידיים מדווחים אשר יש בכונתם לציין, לגבי הערכות שווי מהותיות או מהותיות מאוד כי התבססו על עבודתם של מעריכי שווי בלתי תלויים, לבחון מבעוד מועד כי התקשרותם עם מעריכי השווי עומדת בדרישות הסגל.

החלק השני של עמדת הסגל נוגע בדרישת הגילוי בנוגע למעריך שווי שהערכתיו מהותיות מאוד לתאגיד. חלק זה בא לקבוע ולהבהיר כי במקום בו אותו מעריך שווי מטפל במספר הערכות שווי של התאגיד, כך שהדיווח הכספי של התאגיד נסמך עליו במידה רבה, יש לתת גילוי לקיומו של מעריך השווי והעובדה שהערכות השווי שלו הינן מהותיות מאוד לתאגיד המדווח, גם אם כל אחת מהערכות השווי אינה מהותית מאוד בפני עצמה.

עמדת הסגל מאפשרת לתאגידיים המדווחים להיערך לביצוע הבחינות והגילוי הנדרשים ולכן קובעת כי סגל הרשות לא יתערב אם התאגידיים יבחרו לפעול לפי העמדה רק לגבי הערכות שווי אשר יוכנו לראשונה לצרכי הדוח התקופתי לשנת 2015 ואילך. באופן דומה, לגבי הערכות שיעשו לצרכי דיווח מיידי, לרבות בעסקאות עם בעלי שליטה, סגל הרשות לא יתערב אם התאגידיים יבחרו לפעול על פי עמדה זו רק החל מחודש אוקטובר 2015 ואילך.

○ מבחן כללי:

לעמדת הסגל, המבחן הכללי לקיומה של תלות הינו מבחן האדם הסביר. דהיינו קיומן של נסיבות אשר היו יכולות, בעיניו של אדם סביר המודע לכל העובדות הרלוונטיות, לפגוע בשיקול הדעת של מעריך השווי.

○ מבחנים ספציפיים:

מבלי לגרוע מכלליות המבחן לעיל, מתארת עמדת הסגל נסיבות ספציפיות שהתקיימות אחת מהן או יותר, יוצרת חזקה של תלות בין החברה ומעריך השווי, ומחייבת מתן גילוי כאמור לעיל. ההבהרות שבבסיס העמדה בוחנות את מערכת הקשרים בין מעריך השווי וצדדים הקשורים לו לבין התאגיד המדווח לרבות בעל השליטה בתאגיד המדווח וחברות שהינן בשליטתו של בעל השליטה ונוגעות בין השאר בנושאים הבאים:

- **קשרים משפחתיים או קשרים עסקיים מהותיים** במהלך שנתיים שקדמו להערכת השווי או שצפויים להיות קיימים לאחריה;
 - **תלות של שכר הטרחה של המעריך** – שכר טרחה המותנה כולו או חלקו בביצועי התאגיד המדווח או בהצלחתה של פעולה עסקית הקשורה בהערכת השווי, או בתוצאותיה של הערכת השווי;
 - **תלות בהכנסות** - כאשר שיעור ההכנסות של המעריך הנובע מהתאגיד המדווח, בעל השליטה בו או תאגיד אחר בשליטתם, מתוך כלל הכנסותיו, הינו מהותי;
 - **תלות תעסוקתית** – כאשר מעריך השווי הינו עובד של התאגיד המדווח, בעל השליטה או חברות בשליטתם, או שהינו מנהל מו"מ או מצפה להיות מועסק על ידם לאחר הערכת השווי;
 - **מעורבות קודמת של מעריך השווי** – כאשר זה היה מעורב בהערכת הנכס, או ביעוץ לעסקה או במו"מ שקדמו להחלטה לרכישת הנכס במשך שנתיים שקדמו למועד הערכת השווי (או שצפויה להיות מעורבות כזו לאחר הערכת השווי);
 - **השתתפות של מעריך השווי בקבלת החלטות בעבר** (במהלך שנתיים שקדמו להערכת השווי), או שצפויה להיות השתתפות כזו
 - **החזקה מהותית**, כפי שהוגדרה בנייר העמדה, של המעריך בניירות ערך של התאגיד המדווח;
 - קיום חוב מהותי בשל שכר טרחה שעבר מועד פירעונו, או סכסוך משפטי מתמשך לרבות תביעה שהוגשה לבית משפט, בין הצדדים;
 - **חוסר בחשיפה למעריך בגין נזק עתידי פוטנציאלי הקשור בחוות דעתו** - קביעה של שיפוי למעריך בקשר עם חוות דעתו, אשר אינו מותיר בידו חשיפה משמעותית בגין נזק עתידי פוטנציאלי הקשור בחוות דעתו (לעניין זה קבע הסגל רף מינימלי של חשיפה בגובה של פי שלוש מגובה שכר הטרחה של המעריך כשיפוי שאינו יוצר תלות).
- עמדת הסגל כוללת ספים כמותיים והבהרות לחלק מהנסיבות לעיל, ומומלץ ללמדה בעיון. כמו כן מציינת העמדה מספר יוצאים מן הכלל ומבהירה כי החזקות אשר פורטו לעיל ניתנות לסתירה וכי תאגיד הסבור כי חרף קיומן לא קיימת תלות בין המעריך לבין התאגיד המדווח, יפרט בנוסף לגילוי הנדרש כאמור לעיל את הנימוקים לדעתו זו.

רו"ח רונן ליבוביץ ממשרדנו ישמח לעמוד לרשותכם בכל ענין או הבהרה שידרשו בנושא.

המחלקה המקצועית
Crowe Horwath (Israel)