



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

גיליון 79, 6 יולי, 2011

הגיליון המקצועי הדו שבועי של **אפיק ושות', עורכי דין ונוטריון**
דניאל פריש 3 תל אביב, קומה 25, טלפון 03-609.3.609 פקס 03-609.5.609

תוכן עניינים



1. המגזין הבריטי Finance Monthly בחר במשרד אפיק תורג'מן כאחד מחמישה משרדים ישראלים הזוכים באות FI Law Awards 2011

המגזין הבריטי בחר 5 משרדים ישראלים בין הפירמות הזכות בפרס המחולק מידי שנה לכ-400 משרדים מכל רחבי העולם. לשני הפרסים היוקרתיים של פירמת השירות המלאה ללקוח ופירמת השנה בתחום המשפט נבחרו משרד אפיק תורג'מן ומשרד הרצוג פוקס נאמן.

2. מאמר בנושא: פתרון סכסוכים בין בעלי מניות, מראש או בדיעבד

מאמר מאת עו"ד שלומי תורג'מן, שותף בכיר במשרדנו, ומתמחה במשפט אזרחי, ניירות ערך, הגבלים עסקיים וחברות, בדגש על סכסוכים בין בעלי מניות וגיבור בסכסוכים אלה. במסגרת זו משמש הכותב כבורר בסכסוכים בין בעלי מניות ובסכסוכים עסקיים מורכבים. הכותב גם מרצה במכללת שערי משפט בדיני ניירות ערך ובקורס סכסוכים בין בעלי מניות ומרצה בדיני הגבלים עסקיים במרכז האקדמי למשפט ולעסקים ברמת גן.

3. פרסומים בעיתונות אודות משרדנו

לכליט – פרסום אודות זכיית משרדנו בתואר FI Law Awards 2011.
אקונומיסט – פרסום אודות זכיית משרדנו בהליך בעתירה משרדית כנגד לקוח המשרד בבית המשפט המחוזי בירושלים.
גלובס – פרסום אודות העברת תלונות אלי רייפמן, אשר טופל בעבר במשרדנו, כנגד עו"ד איתן ארז לטיפול פרקליט המדינה.

4. מידעון אשכול המיסים של BDO זיו האפט – גליון 110

מצורף גליון 110 של מידעון אשכול המיסים של BDO זיו האפט, אשר פורסם ביום 29 יוני, 2011, ועוסק בסוגיות מיסוי עדכניות.

5. עדכוני תאגידים וניירות ערך:

א. יש לצרף חוות דעת מקצועית לתובענה ייצוגית העוסקת בסוגיות מתחומים מקצועיים

מחוזי מרכז: על המבקשים לאשר תובענה ייצוגית בסוגיות מתחומים מקצועיים, להקפיד על ליווי מקצועי, ראוי והוגן ועל ביסוס מקצועי לטענותיהם לרבות חוות דעת מקצועיות.

ב. פעילים משניים שהשתתפו בהכנת דו"חות חברה ציבורית אינם נושאים באחריות לתוכנם

עליון ארצות הברית: גורמים המסייעים בהכנת דוחות חברה ציבורית לא יהיו אחראים כלפי משקיעים.

6. עדכוני משפט מסחרי וזכויות יוצרים:

א. עקרון החוקיות אוסר על רשות להכנס להסכם לא חוקי והסכם כזה בטל

העליון: רשות מקומית אינה רשאית לנצל מצוקתו של יזם כדי לחייבו לחתום על הסכם הנוגד את החוק.

ב. ליצירת הבטחה מנהלית מחייבת נדרש כי תינתן על ידי הגורם המוסמך לכך

העליון: התחייבות אשר ניתנה על ידי העירייה במסגרת מכתבים אינה עולה כדי הבטחה מנהלית מחייבת

ג. לא בנקל יחיל בית המשפט את דוקטרינת ההפרה התורמת בזכויות יוצרים

העליון: האוניברסיטה העברית לא תיחשב כמפרת זכויות יוצרים גם אם סטודנטים הפרו הזכויות בתוך שטחה.

רשימת התפוצה של משרד אפיק ושות' מופצת אחת לשבועיים לקהל של קרוב ל-1,800 איש וכוללת פרסומים מקצועיים ומציעים לקהל הרחב בנושאים משפטיים המעניינים את הקהילה העסקית והינם בתחומים בהם עוסק המשרד. על מנת להיות מוסר מרשימת התפוצה או על מנת להצטרף אליה יש לשלוח מייל לכתובת newsletter@afiklaw.com ובכותרת לכתוב "אנא הסרו אותי מרשימת התפוצה" או "אנא צרפו אותי לרשימת התפוצה". ניתן להעביר עדכון זה לכל אדם ובלבד שלא נעשה כל שינוי בטקסט. אין האמור בעדכון זה מהווה ייעוץ משפטי ובכל נושא מומלץ לפנות למשרדנו על מנת שהעובדות תיבחנה היטב בטרם תתקבל החלטה כלשהי.



המגזין הבריטי בחר 5 משרדים ישראליים בין הפירמות הזוכות בפרס המחולק מידי שנה לכ-400 משרדים מכל רחבי העולם. לשני הפרסים היוקרתיים של פירמת השירות המלאה ללקוח ופירמת השנה בתחום המשפט נבחרו משרד אפיק תורג'מן ומשרד הרצוג פוקס נאמן

4 לילולי הופץ הגיליון הרשמי של המגזין ובו שמות הזוכים השנה בפרס.

בין היתר בחר המגזין השנה ב-5 משרדים ישראליים: משרד ש.הורביץ בתחום הבנקאות, משרד ברנע בתחום החברות ומשרד יהודה רווה בתחום מימון הפרויקטים. המגזין בחר עוד במשרד אפיק תורג'מן בתחום השירות המלא ללקוח ובמשרד הרצוג פוקס נאמן כפירמת השנה בתחום המשפט בישראל.

את המגזין (אך לא את תוכן המגזין החודשי, באשר מדובר במגזין המופץ למנויים משלמים בלבד) ניתן למצוא גם באתר: <http://www.finance-monthly.com>

לנוחותכם צירפנו את העמוד בו מופיעים שמות הזוכים באות בישראל ועמוד אודות משרדנו.

2. מאמר בנושא: פתרון סכסוכים בין בעלי מניות, מראש או בדיעבד

מצ"ב מאמר אשר פורסם ביום 27 יוני, 2011, ב-Economist ישראל, הסוקר את החיכוכים העלולים להופיע בין בעלי מניות בחברה ופתרונות אפשריים לסכסוכים אלה מראש או בדיעבד.

את המאמר ניתן למצוא גם בקישור:

<http://www.economist.co.il/?CategoryID=553&ArticleID=11751&Page=1>

את המאמר כתב עו"ד שלומי תורג'מן, שותף בכיר במשרד אפיק תורג'מן, מאמר מאת עו"ד שלומי תורג'מן, שותף בכיר במשרדנו, ומתמחה במשפט אזרחי, ניירות ערך, הגבלים עסקיים וחברות, בדגש על סכסוכים בין בעלי מניות וגישור בסכסוכים אלה. במסגרת זו משמש הכותב כבורר בסכסוכים בין בעלי מניות ובסכסוכים עסקיים מורכבים. הכותב גם מרצה במכללת שערי משפט בדיני ניירות ערך ובקורס סכסוכים בין בעלי מניות ומרצה בדיני הגבלים עסקיים במרכז האקדמי למשפט ולעסקים ברמת גן.

3. פרסומים אודות משרדנו

מצורפת כתבה אשר פורסמה על ידי כלכליסט ביום 6 יולי, 2011, תחת הכותרת "פרסים בריטיים למשרדים ישראליים" ובה דיווח על זכיית משרד אפיק תורג'מן, יחד עם ארבעה משרדים בולטים אחרים בישראל בפרס היוקרתי. המגזין הבריטי בחר 5 משרדים ישראליים בין הפירמות הזוכות בפרס המחולק מידי שנה לכ-400 משרדים מכל רחבי העולם. לשני הפרסים היוקרתיים של פירמת השירות המלאה ללקוח ופירמת השנה בתחום המשפט נבחרו משרד אפיק תורג'מן ומשרד הרצוג פוקס נאמן. את הכתבה ניתן למצוא גם בקישור:

http://www.ifat.com/PersonalMail/images/Clips/ORG_13209765.pdf

מצרפת כתבה אשר פורסמה על ידי אקונומיסט ביום 1 יולי, 2011 תחת הכותרת "ביהמ"ש המחוזי ביקר התנהלות וועדת המכרזים, אך דחה עתירה נגדה" והסוקרת את החלטת בית המשפט המחוזי בירושלים על דחיית תביעה אשר הוגשה, בין היתר, כנגד חברת מודיעין אזרחי אשר יוצגה על עורך הדין שלומי תורג'מן ממשרד אפיק תורג'מן. את הכתבה ניתן למצוא גם בקישור:

<http://www.economist.co.il/?CategoryID=1532&ArticleID=11774&Page=1>

מצרפת כתבה אשר פורסמה על ידי הכתב איתי רום בעיתון גלובס ביום 27 יוני, 2011, תחת הכותרת "פרקליט המדינה יבחן את התלונות שהגיש רייפמן נגד המנהל המיוחד לנכסיו" והסוקרת את התלונות שהגיש מר רייפמן, אשר היה אותה עת לקוח משרדנו, כנגד עו"ד איתן ארז ולא טופלו בלשכת עורכי הדין. את הכתבה ניתן למצוא גם בקישורים:

http://www.ifat.com/PersonalMail/images/Clips/ORG_13010815.pdf
<http://www.globes.co.il/news/article.aspx?did=1000657881>

4. מידעון אשכול המיסים של BDO זיו האפט – גליון 110

ביום 27 יוני, 2011, התפרסם גליון 110 של מידעון אשכול המיסים של BDO זיו האפט. מידעון זה, המצורף במלואו לתפוצה זו, ועוסק בנושאים: תיקון 11 לחוק מס ערך מוסף: מועד החבות במע"מ בידי נותן שירותים שמחזור עסקאותיו עד 11 מיליון ש"ח ייקבע על בסיס מזומן, הודעת רשות המיסים בנוגע לנקודות זיכוי לתושב חוזר, החלטת מיסוי מקרקעין מס' 1514111: הגדרת "איגוד מקרקעין", רשות המיסים הודיעה כי לא יחול שיעור מס מופחת על מענק בגין שינוי מבני, מכרז תחרותי חדש לקליטת עובדים נוספים בעסקים בישראל.

BDO זיו האפט, עימה משרדנו מצוי בקשרי שיתוף פעולה הדוקים, הינה פירמת רואי חשבון המהווה חלק מהרשת הבינלאומית BDO הפרושה בלמעלה מ-110 מדינות ומדורגת בין חמש הפירמות הגדולות בישראל. להלן קישור לכלל החוזרים המקצועיים של אשכול המיסים של BDO זיו האפט:
<http://www.bdo.co.il/?CategoryID=171>

5. עדכוני תאגידים וניירות ערך

א. יש לצרף חוות דעת מקצועית לתובענה ייצוגית העוסקת בסוגיות מתחומים מקצועיים
[תצ (מרכז) 7078-06-09 אסתר שליט נ' פריזמה קופות גמל בע"מ, 16.06.2011, בית המשפט המחוזי, כב' השופטת אסתר שטמר]

בית המשפט המחוזי דן לאחרונה בבקשה לאישור תובענה ייצוגית שעניינה הפסדים אשר נגרמו בקופות גמל בשל רשלנות לכאורה בניהולה.

בית המשפט דחה את הבקשה הואיל והמבקשת לא ביססה את תביעתה על חוות דעת מקצועית בתחום שוק ההון, הנדרשת לשם הוכחת טענות המבקשת. המבקשת אמנם הציגה דוגמאות רבות ונתונים כלכליים, אך לא תמכה אותם בחוות דעת מקצועית, על מנת שניתן יהיה לקבל תמונה מקצועית ורחבה ולבחון את השיקולים אשר בבסיס העניין. בית המשפט קבע, כי ההבנה בתחום שוק ההון אינה נחלת הכלל ונדרשת הבנה מעמיקה לשם הכרעה בסוגיות מתחומים מקצועיים.

עוד קובע בית המשפט, כי התובענה הייצוגית הינה כלי בעל חשיבות עצומה ויש לעשות שימוש ראוי והוגן בעוצמתה. הגשת בקשה לאישור תובענה ייצוגית כשלעצמה עלולה להסב נזקים לצד שכנגד ולכן יש להחמיר עם המבקשים, שיקפידו להגיש תובענות ראויות ויקפידו על ליווי מקצועי, ראוי והוגן ועל ביסוס מקצועי לטענותיהם.

בפסק דין אשר ניתן לאחרונה על ידי בית המשפט העליון של ארצות הברית נקבע כי פעילים משניים אשר מכינים או מפרסמים דו"חות של חברה ציבורית, אינם נושאים באחריות לנזק בשל פרטים מטעים שהתגלו בהם.

בתביעה אשר הגישו בעלי מניות בחברת ("JCG" Janus Capital Group) כנגדה וכנגד חברה בת שלה, Janus Capital Management ("JCM"), נטען כי קרן הנאמנות Janus Investment Fund, אשר נוהלה על ידי JCM, פרסמה תשקיף אשר כלל פרטים מטעים ביחס לאסטרטגיות ההשקעה שלה. כמו כן ציינו התובעים כי משנודע שקרן הנאמנות נוקטת באסטרטגיות השקעה שונות מאלו עליהן הוצהר בתשקיף מטעמה, החלו המשקיעים במשיכת כספיהם ממנה, וכפועל יוצא החלו שערי מניותיה של JCG לרדת. על כן נטען, כי JCM ו-JCG נושאות באחריות משנית לנזק שנגרם עקב הכללת הפרטים המטעים בתשקיף.

בית המשפט דחה את טענות התובעים, בקובעו כי מי שפירסם תשקיף אשר כלל פרטים מטעים הייתה Janus Investment Fund. עוד נקבע כי JCM, סייעה בהכנת התשקיף של קרן הנאמנות, ומשכך אין לראות בה אחריות לנזק בשל הפרטים המטעים בתשקיף.

אנו סבורים כי לפסק דין זה עשויה להיות השלכה מהותית על חברות ישראליות הנסחרות בארצות הברית, אולם גם על חברות ציבוריות ישראליות אחרות, מאחר וסטנדרט הבחינה עשוי להיקלט בבתי המשפט בישראל.

6. עדכוני משפט מסחרי וזכויות יוצרים

א. עקרון החוקיות אוסר על רשות להכנס להסכם לא חוקי והסכם כזה בטל
[ע"א 7368/06 דירות יוקרה בע"מ נ' ראש עיריית יבנה מר צבי גוב-ארי, בית המשפט העליון בירושלים, 27.06.2011, כב' השופטים: א' פרוקצ'יה, ס' ג'ובראן, א' חיות]

רשות מקומית התקשרה בהסכם עם יזם, בו הסכים היזם לשלם היטל השבחה למרות שלא חלה עליו חבות כזו על פי הדין ובה בעת קיבל פטור חלקי מהיטלי פיתוח, למרות שהחוק אינו מתיר מתן פטור מסוג זה. בית המשפט העליון נקבע, כי הסכם מסוג זה הינו בלתי חוקי ועומד בסתירה לעקרונות יסוד במשפט הציבורי.

בית המשפט העליון ביקר את התנהלות הרשויות המקומיות בישראל, כשהוא קובע, כי הסכמים מסוג זה נפוצים ברשויות המקומיות, אף שניתן היה לצפות כי הרשויות תקיימנה את כללי הדין והמינהל התקין.

בית המשפט הדגיש, כי עקרון חוקיות המינהל הוא עקרון מהותי הנועד למנוע פגיעה בזכות יסוד של הפרט. במקרה זה אף קבע בית המשפט, כי מעשה הרשות היה נגוע גם באי-הגינות בולט, שכן גורמי העיריה ניצלו באופן בלתי הוגן את הלחץ בו היה נתון היזם כדי להגיע איתו להסכמות אלה. בית המשפט העליון קבע, כי ההסכם בלתי חוקי וסותר את עקרון שלטון החוק ועל כן ההסכם בטל.

ב. ליצירת הבטחה מנהלית מחייבת נדרש כי תינתן על ידי הגורם המוסמך לכך

[עעמ 5666/09 עיריית פתח תקווה נ' ישיר אי.די.אי חברה לביטוח בע"מ, 21.06.2011, בית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים בעניינים מנהליים, כב' השופטים: דורית בייניש (נשיאה), אליעזר ריבלין (סגן הנשיאה) ואיילה פרוקצ'יה (בדימוס)]

בית המשפט העליון דן לאחרונה בערעורה של עיריית פתח תקווה על פסיקת בית המשפט לעניינים מנהליים בתל אביב-יפו, אשר קבע כי עליה לכבד התחייבות אשר נתנה למתן הנחה בדמי הארנונה במסגרת מכתבים ששלח מנהל אגף השומה והארנונה בעירייה.

בית המשפט העליון קבע, כי ההתחייבות לא עמדה בדרישה הצורנית בחוק, חסרו חתימותיהם של ראש העירייה וגזבר העירייה על המכתבים ולא ניתנו אישוריהם של שר הפנים, שר האוצר ומועצת העירייה להתחייבויות אלו. לפיכך, לא נוצרה הבטחה מנהלית מחייבת בהעדר התקיימות התנאי לפיו ההבטחה ניתנה על ידי הגורם המוסמך לכך.

השופטים אמנם נחלקו בדעתם האם ההתחייבות עלתה כדי חוזה של ממש (אשר אינו חוקי ודינו-בטלות), או שמא, אין מדובר כלל בחוזה כי אם בהבטחה מנהלית לא מחייבת לכל היותר, אולם התוצאה אליה הגיעו היא אחת: יש לקבל את עתירת העירייה וכי העירייה איננה מחויבת להעניק הנחות בתשלומי הארנונה למשיבה.

ג. לא בנקל יחיל בית המשפט את דוקטרינת ההפרה התורמת בזכויות יוצרים
[ע"א 5977/07 האוניברסיטה העברית בירושלים נ' בית שוקן להוצאת ספרים בע"מ, 20.6.2011, בית המשפט העליון בירושלים, כב' המשנה לנשיאה אליעזר ריבלין וכב' השופטים סלים ג'ובראן ויורם דנציגר]

בית המשפט העליון דן בשאלה האם ניתן להטיל אחריות על גוף שהפרת זכויות יוצרים נעשתה בתוך שטחו, אף אם לא ידע במפורש על ההפרה – במקרה זה, הפרת זכויות יוצרים אשר התרחשה בתוך קמפוס האוניברסיטה העברית בירושלים, אך לא על ידי האוניברסיטה עצמה אלא על ידי סטודנטים.

בית המשפט העליון קבע, כי אמנם נכון להכיר בהפרה התורמת כדי לתגמל את היוצר על המאמץ שהשקיע ביצירה וכדי לאפשר לו הגנה נאותה, ובעיקר כדי למנוע התחמקות של "מפרי ביניים" להפרה, אולם יש לבצע זאת בצמצום ובזהירות. במקרה זה לא מתקיימים כל היסודות הדרושים להחלת הדוקטרינה משום שהאוניברסיטה לא ידעה באופן ממשי וקונקרטי על ביצוע ההפרה בשעריה, מה גם שאין ביכולתה לפקח ולשלוט על כל פעולה מפרה בתחומיה.



fi

FINANCE MONTHLY

**LAW
AWARDS
2011**

KRyS Global ■ Carroll, Burdick & McDonough LLP
Sadis & Goldberg ■ Katten Muchin Rosenman LLP
RölfsPartner ■ Whyte Hirschboeck Dudek S.C.



Introduction...

The Finance Monthly Law Awards 2011

The Finance Monthly Law Awards is about the celebration of excellence in the profession across private practice, the public sector, commerce, industry, and the Bar. It is unquestionably one of the most distinguished law awards events of the year for the legal profession.

This year recorded the highest number of votes in the awards history. Thousands of entries were received throughout the year keeping our global awards team extremely busy sifting through them. This year we expanded the number of jurisdictions and indeed categories so that we accurately reflect the ever changing legal landscape.

We also changed the complete voting and nomination process as well as the short-listing process to allow greater transparency. Conducting and coordinating an awards project of this scale is extremely time-consuming and a very demanding process and our thanks go out to all those involved.

We don't just depend on the submitted entries; Finance Monthly editorial team conducts a huge research process, to supplement the nominations.

Finance Monthly magazine combines the votes along with the research data in finalizing the shortlist and overall winners. The combination of this and Finance Monthly's own research has made these awards the most comprehensive and incisive reflection of the commercial legal market. It's no wonder that they are one of the most sought after trophies in the legal profession today.

The team at Finance Monthly would like to thank all who voted during the nomination and short-listing process. We would also like to congratulate all winners on their tremendous achievement.

FM magazine is pleased to present this year's winners...



Laracy & Co	Shipping & Maritime Law Firm of the Year	87
Woo Kwan Lee & Lo	Telecommunications Law Firm of the Year	
HUNGRY		
Forgó, Damjanovic és Társai Ügyvédi Iroda	Energy Law Firm of the Year	
INDONESIA		
Lubis Ganie Surowidjojo	Alternative Dispute Resolution Law Firm of the Year	88
ISRAEL		
S. Horowitz & Co.	Banking Regulation Law Firm of the Year	89
Barnea & Co., Law Offices	Corporate Law Firm of the Year	89
Afik Turgeman	Full Service Law Firm of the Year	90
Herzog Fox & Neeman	Law Firm of the Year	
Yehuda Raveh & Co.	Project Finance Law Firm of the Year	
ITALY		
Studio Legale Pierallini & Associati	Aviation Law Firm of the Year	91
Bevilacqua Lener Morrone	Banking Law Firm of the Year	
Gianni Origoni Grippo & Partners	Corporate M&A Law Firm of the Year	
Colonnelli de Gasperis Studio Legale	Full Service Law Firm of the Year	
Annunziata e Associati	Private Funds Law Firm of the Year	91
Jenny & Partner	Trade & Customs & Insurance Law Firm of the Year	92
JAPAN		
Colin NG & Partners	Corporate Finance Law Firm of the Year	116-117
Vinson & Elkins	Oil & Gas Law Firm of the Year	
JERSEY		
Ogier	Commercial Litigation Law Firm of the Year	
Sanne Group	Corporate Governance Law Firm of the Year	
Appleby Global	Islamic Finance Law Firm of the Year	
KOREA		
Law Offices KWON & MOON	Maritime Law Firm of the Year	93
KUWAIT		
ASAR - Al Ruwayeh & Partners	Construction Law Firm of the Year	94
LATVIA		
Eversheds Bitans	Competition Law Firm of the Year	
MAQS	Intellectual Property Law Firm of the Year	
Borenius	Public Procurement Law Firm of the Year	
LEBANON		
ABOU JAOUDE & ASSOCIATES Law Firm	Banking & Finance Law Firm of the Year	95
LITHUANIA		
Motieka & Audzevicius	Commercial Arbitration Law Firm of the Year	
MAQS	Employment Law Firm of the Year	
MAQS	Trade Marks Law Firm of the Year	
LUXEMBOURG		
Brucher Thieltgen & Partners	Banking Law Firm of the Year	96
MNKS	Employment Law Firm of the Year	
DI STEFANO MOYSE	Real Estate Law Firm of the Year	96
MALAYSIA		
MarQonsult IP Sdn. Bhd	Intellectual Property Law Firm of the Year	97
MAURITIUS		
Uteem Chambers	Dispute Resolution Law Firm of the Year	98
MEXICO		
Portilla Ruy-Diaz & Aguilar	Company Formations Law Firm of the Year	99
Robles Miaja	Corporate Finance Boutique of the Year	
Bufete Carrillo Gamboa	Corporate Governance Law Firm of the Year	

Full Service Law Firm of the Year



Contact

Afik Turgeman, Attorneys and Notaries

Doron Afik, Esq., Advocate and Notary Public

Shlomi Turgeman, Advocate

3 Daniel Frisch St., 25th Floor,
Tel Aviv 64731, Israel

Tel: +972-3-6090609



Afik Turgeman law firm specializes in a wide array of legal fields and aims at providing its business clients with a one-stop legal shop.

The commercial department centers on mergers and acquisitions, corporate law (full service to companies), antitrust, banking law, capital markets, derivatives transactions, public tenders, day-to-day legal advise to corporations and businesses, investments, securities, real property and high-tech.

The litigation department centers on complex commercial claims, corporate disputes, shareholders disputes, public law, rehabilitation of corporations, banking claims and international disputes (including mediation and arbitrations).

Following are the main areas of expertise of our senior partners:

Doron Afik - has an LL.B degree from the Hebrew University of Jerusalem. Admitted to practice in both Israel and New York, and is also licensed as a Notary Public. For the past several years, Afik is a law school professor of: Mergers and Acquisitions, Government and Municipal Corporations and New York Law.

Shlomi Turgeman - has an LL.M degree from the Bar-Ilan University. For the past several years, Turgeman is a law school professor of: Securities Law, Antitrust Law and a special course in "Shareholders Disputes" based on American law.





עמוד הבית < מאמרים > יזמות, ניהול עסקים

יזמות, ניהול עסקים

פתרון סכסוכים בין בעלי מניות, מראש או בדיעבד?

עו"ד שלומי תורג'מן

27/06/2011



סכסוכים בין בעלי מניות מתעוררים בהעדרו של הסדר ברור, סכסוך עשוי לפגום בהצלחת החברה ולייתר את המאמצים והכספים שהושקעו בה.

שילוב המתאגדים הוא מגוון, יזם צעיר ובעל הון, בני משפחה, חברים וכל הרכב אחר. מרבית המתאגדים מעדיפים 'להתחיל לעבוד' ומדלגים על שלב חשוב: הסדרת היחסים והזכויות ביניהם מראש. מרביתם מאמינים שלעולם שיתוף הפעולה וההצלחה יעלימו כל מחלוקת, אולם המציאות מראה ההפך. בעלי מניות מתלוננים שלאחר שנתנו את כל שיכולו, ראו בהם בעלי המניות האחרים, 'מטרד'. למשל, פרוייקטור שפעל להשגת קרקע, פתר בעיות תכנון, קידם עבודות בניה ומסר מבנה ענק לשותפיו אשר מעתה יחזיקו בשרביט הניהול, הפך מאותו הרגע,

חסר תרומה לחברה או גורם מפריע. כך גם ביחס לתוכנה או פיתוח אחר בהם המפתח או בעל הרעיון 'נשאר מאחור' ובעלי המניות המנהלים את החברה חשים מוטרדים ממי שכבר 'סיים' את תפקידו ו'מפריע' כעת בניהול. מצבים אלו מעוררים את הרצון לדחוק בעל מניות שכזה 'החוצה' (Squeeze Out). כך, פורץ סכסוך מר בין בעלי המניות אשר סופו, מי ישורנו. כיום, למרות קיומם של מגוון פתרונות אפשריים (אודותם לא נפרט כאן), נוהגים בתי המשפט או בוררים בסכסוך, להציע לבעלי המניות להפריד ביניהם כך שלא ימשיכו להחזיק עוד את מניותיה של אותה חברה. יהיו הנסיבות אשר יהיו, החלטות מסוג זה העוסקות בשאלה על מי לעזוב ומה ישולם בגין זאת, הן החלטות המעוררות שאלות קשות התובעות מכל בעלי המניות ומהחברה עצמה זמן רב, מידע ומשאבים.

לרוב, יורד גם ערך החברה משמעותית כתוצאה מחוסר תשומת לב לענייני החברה בשל הסכסוך, פגיעה מכוונת בערך החברה, מקרים בהם מעורבים גם עובדי החברה ואף לקוחות. הפתרון לסכסוכים שכאלו יכול להיות מראש או בדיעבד. מראש, באמצעות הסכם מפורט שנערך על עם הצדדים על ידי מומחה בתחום. בדיעבד, באמצעות פניה לבורר המתמחה בתחום. כיום, חוק החברות מאפשר את פתרון הסכסוך והמשך תפקודה של החברה באופן היעיל ביותר, אך שימוש בחוק מחייב הבנה מעמיקה של הדין. הסכם בעלי מניות מפורט יצמצם עד מאוד את מסגרת הזמן עד לפיתרון הסכסוך ואף ימנע את היווצרותו. כיום, הפתרון הנפוץ הוא הליך בזק בדמות מנגנון ה Buy you BMBY buy me לפיו, בעל מניות מודיע שהוא מעוניין במכירת מניותיו במחיר שיוצע ולחילופין, ירכוש את מניות הצד האחר באותו המחיר, ההליך מסתיים בכך שבעל המניות שנקב במחיר הגבוה, חייב לרכוש את מניות הצד האחר. אלא, שלמנגנון זה יתרונות וחסרונות ויש להיזהר משימוש במנגנון בהינתן פערי מידע בין הצדדים, בעיה נוספת היא נקודת זמן בה קיימת לאחד מבעלי המניות בעיות מימון. קיימת גם אפשרות שהמכר יבוצע על ידי נוסחה שנקבעה בהסכם ויש ליישמה.

נוסחה זו יכול שתיתקח בחשבון את עברם המשותף של הצדדים, את מצבה הקיים של החברה ואת הפוטנציאל הגלום בעתיד. אפשר לכלול בנוסחה שכזו, את שווי הנכסים, את התזרים את הפוטנציאל ואת המוניטין. הבעיה בחברות פרטיות היא העובדה שבעלי מניות הם לרוב מייסדים של החברה ולכן מזהים מאוד עם החברה ועבודתם בה וקשה להם להפריד בין מאמצייהם כעובדים לבין זכותם כבעלי מניות לבין תפקודם כנושאי משרה בחברה. ריבוי כובעים זה, גורם לבעלי המניות לערב שיקולים שונים ולעיתים זרים תוך הפרת חובות המוטלות עליהם לפי חוק החברות. עניין זה, מעורר הסכסוכים העיקרי. לכן כל פתרון, הסכם מראש או בירור בדיעבד, חייבים להתמודד עם מורכבות זו.



4.86x8.21	51	עמוד 26	כולכליסט - כותרת	06/07/2011	27917596-6
אפיק תורגמן משרד עורכי די - 29490					

שלב הראיות

**פרסים בריטיים
למשרדים ישראליים**

המגזין הבריטי
Finance Monthly
העניק לחמישה
משרדי עורכי דין
ישראליים את פרס
FI Law, שאותו
הוא נותן ל-400



רונה

משרדים נבחרים ברחבי העולם.
המשרדים הזוכים הם ש.הורביץ,
ברנע ושות', אסיק תורגמן, יהודה
רווח והרצוג פוקס נאמן - שזכה
לתואר פירמת השנה בתחום
המשפט בישראל.



עמוד הבית < חדשות < דין וחשבון

דין וחשבון

ביהמ"ש המחוזי ביקר התנהלות וועדת המכרזים, אך דחה עתירה נגדה

מערכת אקונומיסט

1/07/2011



חברת השמירה עתרה, באמצעות עורך דין שאול ציוני, כנגד תוצאות מכרז אבטחה של רשות הדואר, אשר יוצגה על ידי עו"ד אייל בליזובסקי, כשהיא טוענת כי ההצעה הזוכה הינה הצעה גירעונית, תכסיסנית ופוגעת בזכויות עובדים ומעלה טענות רבות כנגד התנהלות ועדת המכרזים. חברת השמירה תקפה גם את הצעתה של מודיעין אזרחי בטענה כי זו לא צרפה מסמכים מהותיים שנדרשה לצרף וכי תנאי המכרז לא מאפשרים זכייתה.

בית המשפט ביקר את התנהלות חברת הדואר וועדת המכרזים, אך למרות זאת קבע, כי אין הוא מתערב בקביעתה של ועדת המכרזים, המאשרת זכייתה של שחף, אשר יוצגה על ידי עורך דין יוסי חכם. בית המשפט דחה את כל הטענות כנגד מודיעין אזרחי, אשר יוצגה על ידי עורך הדין שלומי תורג'מן.

בהחלטה ארוכה ומנומקת קבע השופט יורם נועם, כי ועדת המכרזים מחויבת להתייחס בחשדנות להצעה הנמוכה באופן בלתי סביר מהאומדן, או הנושאת חשש כי המציע לא יוכל לעמוד בהתחייבויותיו, או שלא יספק את השירותים באיכות הנדרשת ואולם, ככל שהמציע שהצעתו נחזית לכאורה לגרעונית מניח את דעתה של ועדת המכרזים, כי המחיר שהציע סביר ואפשרי, וכי ההצעה נשענת על אדנים כלכליים מבוססים – הרי שאין מקום להורות על פסילת ההצעה, ואף ניתן להכריז עליה כזוכה במכרז.

בית המשפט הוסיף כי אם המציע יוכיח, כי ההצעה חוקית וממשית; כי איתנותו הפיננסית תאפשר לו לעמוד בהתחייבויותיו שבהצעה; וכי הצעתו נושאת תועלות אחרות עבורו, כגון – חדירה לשוק, צבירת ניסיון ומוניטין או רצון להרחיב את תחומי העיסוק, יכול שתאושר אפילו הצעה שלא משיאה כל רווח כספי למציע.

[מחפש קורס נדל"ן? כל מכללות הנדל"ן בארץ- לחץ כאן](#)

8.46x21.22	1	עמוד 22	גלובס - כותרת	27/06/2011	27789331-0
עורך דין זורון אפי - 29490					

פרקליט המדינה יבחן את התלונות שהגיש רייפמן נגד המנהל המיוחד לנכסיו

פרקליט המדינה, משה לדור, יטפל בתלונות שהגיש מייסד חברת אמבלייז, אלי רייפמן, נגד המנהל המיוחד לנכסיו, עו"ד איתן ארו. כך הודיע לאחרונה לרייפמן היועץ המשפטי לממשלה, יהודה וינשטיין. רייפמן פנה, באמצעות עו"ד דורון אפיק ושלומי תורג'מן, לוינשטיין במסגרת החוק המגדיר את היועמ"ש כ"קובל נוסף" על תלונות שהוגשו ללשכת עו"ד ונסגרו. בפנייתו טען כי חוסר הנכונות של ועדת האתיקה בלשכה, כמו גם של המשטרה, לחקור את טענותיו, מעלה "חשש כבד למעורבות מאן דהוא בסגירת החקירה".

רייפמן, לשעבר בעל השליטה באמבלייז, מצוי בהליך כינוס נכסים, המתנהל במחוזי בת"א מאז מארס 2009. בנוסף, לאחרונה הסתיים שלב ההוכחות במשפטו הפלילי, במסגרתו הוא מואשם בקבלת דבר במירמה בנסיבות מחמירות, זיוף בכוונה לקבל דבר ושימוש במסמך מזויף. הכרעת הדין צפויה להימסר בעוד כשלושה שבועות.



רייפמן. "סילוף עובדות"

התלונות שהועברו כעת לטיפול לדור הוגשו במקור ללשכת עו"ד, ורייפמן העלה במסגרתן שלל טענות חמורות נגד ארו. בין השאר, טען רייפמן כי התנהלות ארו כמנהל המיוחד הגיעה ל"רמה של אי אמירת אמת וסילוף עובדות באופן מכוון, הטעיה של ביהמ"ש, כמו גם מעילה בכספי הנאמנות", וכי ארו זיף דוח כספי וביצע שורת עברות פליליות, כגון עדות שקר ובידוי ראיות. בין השאר, הוצג במסגרת התלונות תמליל שיחה מוקלטת בין רייפמן לארו, במסגרתה התרברב ארו לכאורה כי "יש לי שם טוב מאוד אצל שופטים ובביהמ"ש העליון, שופטים זורקים לי תיקים, בלי שאני עושה שום דבר, אז כנראה אני שווה משהו". ארו טען בתגובה כי אלה מהוות חלק ממסכת הפעלת להצים שמנסה רייפמן להפעיל על כל המעורבים בתיק המשפטי נגדו, כי רייפמן "מפיץ שקרים ללא הרף" ובתלונותיו אין דבר "זולת ניסיון בוטה להלך אימים". ביחס לדבריו בהקלטה, כתב ארו כי "עו"ד אינו 'שמן זית זך' ומותר לו להתרברב".

באוגוסט אשתקד פורסם כי ועדת האתיקה המחוזית בלשכה החליטה לגנוז את תלונת רייפמן, למרות שבהחלטתה נכתב כי "הוועדה אכן התרשמה שההתבטאויות של עו"ד ארו בהקלטה... אינן במקומן, ודעתה אינה נוחה מהן". זאת, מאחר שהתרשמה כי מדובר בסכסוך משפטי מורכב ומדיניותה היא "להימנע ככל האפשר מהתערבות בהליכים משפטיים תלויים ועומדים".



27 ביוני 2011

מידעון אשכול המסים – גיליון מס' 110

קוראים נכבדים,

במידעון 110 כלולה התייחסות לנושאים המפורטים להלן:

חוזר 1 – תיקון 41 לחוק מס ערך מוסף: מועד החבות במע"מ בידי נותן שירותים שמחזור עסקאותיו עד 15 מיליון ₪ ייקבע על בסיס מזומן

בתיקון נקבע כי, ככלל, מועד חיוב המס יחול בעת קבלת התשלום ועל הסכום שנתקבל.

חוזר 2 – הודעת רשות המיסים בנוגע לנקודות זיכוי לתושב חוזר

רשות המיסים פרסמה הבהרות והנחיות ליישום תיקון סעיף 35 לפקודה שהשווה את מעמדו של "תושב חוזר" למעמדו של "עולה" לעניין נקודות הזיכוי.

חוזר 3 – החלטת מיסוי מקרקעין מס' 4253/11: הגדרת "איגוד מקרקעין"

בהחלטת מיסוי מקרקעין מס' 4253/11 נקבע כי בבדיקת סיווגה של חברה המחזיקה בנדל"ן מניב כ"איגוד מקרקעין", יש להביא בחשבון את שווייה של פעילות עסקית אף שאינה מופיעה במאזן.

הודעה 1 – רשות המיסים הודיעה כי לא יחול שיעור מס מופחת על מענק בגין שינוי מבני

בפרשת חיים ניסים נפסק כי פיצויים לעובדי בז"ן בעקבות הפרטת החברה יסווגו כפיצוי הוני החייב בשיעור מס של 20% (להרחבה ראו מידעון 106). בעקבות פסה"ד הודיעה רשות המיסים כי עמדתה, לפיה מענק בגין שינוי מבני יסווג כהכנסת עבודה, נותרת בעינה, עד להכרעת ביהמ"ש העליון. משכך לא יאושרו הסכמי שומה הנוקטים בגישה אחרת.

הודעה 2 – מרכז תחרותי חדש לקליטת עובדים נוספים בעסקים בישראל

משרד התמ"ת פרסם לאחרונה מרכז תחרותי חדש לקליטת עובדים נוספים בעסקים בישראל ("מסלול תעסוקה") המיועד לקליטת עובדים באזורי עדיפות לאומית ועובדים ממגזרים ששיעור השתתפותם בתעסוקה נמוך. את הבקשות במרכז יש להגיש עד ליום 7.7.2011. בנוסף, פורסם מרכז לקליטת אנשים עם מוגבלויות ואת הבקשות במרכז אחרון זה יש להגיש עד ליום 28.7.2011.

מטרת מסלול התעסוקה הינה סיוע בהקמת, הרחבת או העתקת מפעלים ממרכז הארץ לאזורי פריפריה רחוקה ולאזור שדרות ועוטף עזה. במסלול זה, הקריטריון המרכזי הוא היקף העסקת העובדים באזורי הפריפריה (או בישובי חרדים, ו/או ישובי מיעוטים), ולא קיימת דרישה לייצוא. הגופים הזכאים לתמיכה הינם מפעלים תעשייתיים וענפי שירותים שונים כמפורט בהצעת המרכז. הסיוע ניתן בדרך של השתתפות בעלות העסקת העובדים החדשים שנקלטו בעסק לתקופה של 30 חודשים, ושיעורו נע בין 10% ל-35% כתלות במיקום האתר, בגודל העסק ובמסלול הרלוונטי. נציין, כי מפעל במסלול המענקים אינו זכאי לקבל הטבות במסגרת מסלול התעסוקה בגין אותה תוספת עובדים. סוגיות המס הנזכרות במידעון מובאות באופן כללי ותמציתי, ונועדו להפניית תשומת לב בלבד. אין לראות במידעון משום תחליף לחוות דעת ואין להסתמך על תוכנו ללא קבלת ייעוץ ספציפי.



חוזר 1 – תיקון 41 לחוק מס ערך מוסף: מועד החבות במע"מ בידי נותן שירותים שמחזור עסקאותיו עד 15 מיליון ₪ על בסיס מזומן

ביום 25.6.2011 פורסם תיקון מס' 41 לחוק מע"מ. מטרתו של התיקון לתקן את המצב הקיים לפיו עצמאיים ונותני שירותים נדרשים להנפיק חשבוניות מס, לדווח על ההכנסה ולשלם את המס לרשויות מע"מ זמן לא מבוטל לפני קבלת התשלום מהלקוח, אם בכלל.

במסגרתו התיקון הוחלף סעיף 24 לחוק באופן שבעסקאות של מתן שירות, יחול החיוב במס עם קבלת התמורה ועל הסכום שנתקבל. חוק זה מהווה שינוי מהותי ביחד לדין הקודם לפיו החיוב במס חל עם נתינת השירות, אף אם התמורה טרם נתקבלה.

כחריג לכלל החבות במס על בסיס מזומן במתן שירותים נקבע, בסעיף 29(א1) לחוק, כי בשירות שניתן על ידי עוסק שמחזור עסקאותיו עולה על 15 מיליון ₪ בשנה וחלה עליו החובה לנהל פנקסי חשבונות לפי תוספת י"א להוראות ניהול פנקסים (נותני שירותים אחרים), יחול החיוב במס עם נתינת השירות. ניתן השירות, כאמור, בחלקים, יחול החיוב על כל חלק שניתן. באשר לשירות שנתניתו מתמשכת ושלא ניתן להפריד בין חלקיו, יחול החיוב לגבי כל סכום ששולם על חשבון התמורה, בעת תשלומו או עם גמר מתן השירות, לפי המוקדם.

תחולתו של התיקון הינה ביום 1.1.2011. בכך, ממשיך ומשלים תיקון זה את הוראת השעה לשנים 2009 – 2010, שנקבעה בעבר בתקנה 7 לתקנות מס ערך מוסף, התשל"ו-1975, ולפיה עסקאותיהם של עוסקים שמחזור עסקאותיהם אינו עולה על 15 מיליון ₪ בשנה וחלה עליהם החובה לנהל פנקסי חשבונות לפי תוספת י"א להוראות ניהול פנקסים, יחויבו במס עם קבלת התמורה ועל הסכום שנתקבל.



חוזר 2 – הודעת רשות המיסים בנוגע לנקודות זיכוי לתושב חוזר

ביום 2.6.2011 פרסמה רשות המיסים הבהרות והנחיות בנוגע לתיקון סעיף 35 במסגרת תיקון פקודת מס הכנסה (מס' 181) (להלן – **התיקון**). נזכיר, כי התיקון בא בעקבות החלטת ממשלה להגביר ולעודד את חזרתם של תושבים חוזרים לישראל. התיקון השווה את מעמדו של "תושב חוזר" למעמדו של "עולה" לעניין נקודות הזיכוי בקובעו כי בהגדרת "עולה", לעניין הזכאות לנקודות זיכוי בסעיף 35 לפקודה, יכלול גם "תושב חוזר". לעניין זה, "תושב חוזר" הינו יחיד ששב והיה לתושב ישראל בתקופה שמיום 16.5.2010 ועד ליום 30.9.2012, לאחר שהיה תושב חוץ במשך שש שנים רצופות. מי שבידו תעודת תושב חוזר מהמשרד לקליטת עלייה (להלן – **התעודה**) ולפיה שהה מחוץ לישראל שש שנים לפחות ייחשב כמי שהיה תושב חוץ במשך 6 שנים רצופות. תחולת התיקון הינה משנת 2011 ואילך.

להלן עיקרי ההבהרות וההנחיות:

קביעת הזכאות בהיעדר תעודה או החלטת מיסוי: הזכאות תיעשה על פי הקריטריונים המשמשים את משרד הקליטה להנפקת התעודה (ולא על פי מבחן "מרכז החיים") שלהלן: (1) במהלך 6 השנים טרם החזרה לישראל, לא שהה היחיד יותר מ-120 ימים בכל שנה. לעניין זה, אין המדובר ב-6 שנות מס אלא 6 תקופות בנות 12 חודשים, עד למועד חזרתו של היחיד ארצה. (2) היחיד/ה או בן/בת זוגו לא היו מועסקים במהלך 6 השנים ע"י מדינת ישראל וגופים נוספים.

הובהר, כי בעמידה בתנאי הזכאות לנקודות זיכוי אין כדי לקבוע את תושבותו של היחיד לצורכי מס, שכן זו נקבעת על פי מבחן "מרכז החיים".

תקופת הזכאות ונקודות הזיכוי: תושב חוזר שמועד הגעתו חל משנת 2011 ואילך, תחל תקופת זכאותו ממועד ההגעה לישראל או מיום 1.1.2011, לפי המאוחר, לתקופה של 3 וחצי שנים. במקרה בו מועד ההגעה חל בין 16.5.2010 ועד 31.12.2010 תחל תקופת הזכאות החל משנת 2011 ולא ממועד ההגעה. דחייה זו איננה מקצרת את תקופת הזכאות שתעמוד גם במקרה זה על 3 וחצי שנים.

נקודות הזיכוי יינתנו בתקופת הזכאות, באופן מדורג, באופן הבא:

- 1/4 נקודת זיכוי חודשית במהלך 18 החודשים הראשונים (שווי ההטבה נכון לשנת המס 2011 – 627 ₪).
- 1/6 נקודת זיכוי חודשית במהלך 12 החודשים הבאים (שווי ההטבה נכון לשנת המס 2011 – 418 ₪).
- 1/12 נקודת זיכוי חודשית במהלך 12 החודשים הבאים (שווי ההטבה נכון לשנת המס 2011 – 209 ₪).

השהיית תקופת הזכאות: הסדרים שונים החלים על עולה בהתאם לסעיף 35 ולתקנות מכוחו, יחולו גם על תושב חוזר. כך, למשל, ניתן להשהות את תקופת הזכאות עקב שהייה בחו"ל לפי סעיף 35(ג) לפקודה, ועקב שירות צבאי סדיר או לימודים במוסד לימודי על תיכוני לפי כללי מס הכנסה (זיכוי לעולים במקרים מיוחדים), התשל"ח-1977.

מסלולי ניצול נקודות הזיכוי ליחיד שאינו חייב או בוחר להגיש דו"ח שנתי: קיימים שני מסלולים: (1) מסלול מעביד – במקרה בו קיים מעביד יחיד, יציג העובד את התעודה ונקודות הזיכוי יובאו בחשבון במסגרת חישוב המס במשכורתו. במסלול זה לא יוכל המעביד להשהות את תקופת הזכאות, כאמור. (2) מסלול תיאום מס – במקרה בו המבקש הינו

סוגיות המס הנזכרות במידעון מובאות באופן כללי ותמציתי, ונועדו להפניית תשומת לב בלבד. אין לראות במידעון משום תחליף לחוות דעת ואין להסתמך על תוכנו ללא קבלת ייעוץ ספציפי.



עצמאי, מועסק ע"ש שני מעבידים, או שאינו זכאי לקבלת תעודה מטעם שאינו רלוונטי לבדיקת הזכאות (אי ביצוע שירות צבאי, למשל), יש לפנות למשרד השומה בבקשה לביצוע תיאום מס המביא בחשבון את נקודות הזיכוי, בצירוף התעודה או הצהרה על זכאות לנקודות זיכוי לתושב חוזר (טופס 1507). היה ותוגש הצהרה, ייתכן והמבקש יידרש להמציא מסמכים המאמתים את העובדות המפורטות בה.

מסלולי ניצול נקודות הזיכוי ליחיד שחייב או בוחר להגיש דו"ח שנתי: במקרה זה יש להצהיר בשומה העצמית או בבקשה להחזר מס על הזכאות לנקודות הזיכוי, ולצרף תעודה או הצהרה על זכאות לנקודות זיכוי לתושב חוזר (טופס 1507).

חוזר 3 – החלטת מיסוי מקרקעין מס' 4253/11: הגדרת "איגוד מקרקעין"

ביום 14.6.2011 פורסמה החלטת מיסוי מקרקעין מס' 4253/11 שבה קיבלה רשות המיסים את העמדה לפיה נכסים עסקיים שאינם מקרקעין בשווי העולה על 10% משווי כלל נכסי החברה, מוציא אותה מגדר "איגוד מקרקעין". במסגרת זו נלקח בחשבון גם שוויים של נכסים בלתי מוחשיים (מוניטין עסקי).

במסגרת החלטה זו נדון עניינה של חברה העוסקת במגוון פרויקטים קבלניים, כגון: עבודות בנייה, שיפוצים ואלומיניום. החברה אחראית על ניהול הפרויקטים מתחילתם ועד לסופם, ובכלל זה בדיקת כדאיות הפרויקט, התקשרות עם קבלני משנה וספקים, ופיקוח על ביצוע הפרויקט. ניהול הפרויקטים נעשה על ידי אנשי מקצוע מהתחום הפיננסי וההנדסי, אך ביצוע העבודה נעשה על ידי קבלני משנה, ואלה מבצעים את הפרויקט בעזרת ציוד בבעלותם. בשל כך, אין החברה נזקקת לציוד מוחשי לשם ביצוע פעילותה הקבלנית, ובהתאם במאזן החברה אין נכסים ממשיים הקשורים לפעילות זו.

לצד פעילותה הקבלנית, פועלת החברה בתחומים נוספים – ייעוץ בתחום החשמל והנדל"ן ושירותי ניהול. בין היתר, מנהלת החברה את רוב שטחיו של פארק תעשייה, מתפעלת ומתחזקת אותו, אחראית על שיכנון וגביית הארנונה עבור העירייה. כמחצית מפארק התעשייה נמצא בבעלות החברה, ובגינה היא מפיקה הכנסות שכירות. נכס מקרקעין זה מוצג במאזן החברה כנדל"ן להשקעה ושווי מוערך ב-21 מיליון ₪.

על פי הערכת רשות המיסים, שווי כלל פעילויות החברה בתחום הפרויקטים (שיפוצים, בנייה והחלפת אלומיניום), הייעוץ והניהול הינו, לכל הפחות, כ-4.6 מיליון ₪.

נקבע, כי מאחר ושווי הפעילות העסקית של החברה, כאמור לעיל, ביחס לשווי כלל נכסיה (כולל המקרקעין) עולה על 10%, החברה איננה בגדר "איגוד מקרקעין" כהגדרתו בחוק מיסוי מקרקעין.

סוגיות המס הנזכרות במידעון מובאות באופן כללי ותמציתי, ונועדו להפניית תשומת לב בלבד. אין לראות במידעון משום תחליף לחוות דעת ואין להסתמך על תוכנו ללא קבלת ייעוץ ספציפי.