



רשות ניירות ערך

ISRAEL SECURITIES AUTHORITY

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

25 בנובמבר 2013
כ"ב בכסלו תשע"ד

לכבוד
גבריאל הייק, עו"ד
גולדפרב זליגמן, עורכי דין
רחוב יגאל אלון 98, תל-אביב 6789141

באמצעות פקס : 03-6089909

א.נ.,

הנדון : בקשת הנחיה מקדמית – Skyline International Development Inc.

סימוכין : מכתבכם מיום 30 באוקטובר 2013

במענה לבקשת הנחיה מקדמית של Skyline International Development Inc. (להלן : "החברה"), כפי שזו מובאת במכתבכם שבסימוכין (להלן : "המכתב"), הרינו להביא בפניכם את עמדת סגל רשות ניירות ערך (להלן : "סגל הרשות"), בהתייחס לנושא שבנדון. עמדה זו מבוססת על המסכת העובדתית שנפרשה על ידכם במכתב ועליה בלבד, ובהנחה כי זו משקפת את כל הנתונים הרלבנטיים לנדון.

1. מפנייתכם עולים הדברים הבאים :

א. החברה הינה חברה פרטית אשר נרשמה על פי דיני קנדה ונכסיה הינם בעיקרם נכסים מלונאים וכן פרויקטים יזמיים אשר מרוכזים בקנדה ובצפון ארצות הברית.

ב. בעלת השליטה בחברה הינה מישורים חברה לפיתוח בע"מ (להלן : "מישורים"), חברה ציבורית ישראלית אשר מניותיה רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ (להלן : "הבורסה"). פעילות החברה מהווה חלק משמעותי מפעילות מישורים, ומתוארת בהרחבה ובאופן שוטף בדיווחיה התקופתיים של מישורים.

ג. החברה שוקלת הצעה של ניירות ערך לציבור בישראל ורישום ניירות הערך שלה למסחר בבורסה. נכון למועד פניה זו טרם התקבלה החלטה בדירקטוריון סקייליין על ביצוע ההצעה האמורה והיא התקשרה עם מספר יועצים מקצועיים לבחינת היתכנות המהלך. הצעה בישראל של ניירות ערך של חברה המאוגדת בקנדה תחייב את סקייליין להעסיק בנוסף לעורכי הדין ורואי חשבון בישראל גם יועצים משפטיים וחשבונאיים בקנדה, עבודה ועבור החתמים להנפקה. ההוצאות הצפויות לצורך הצעה כזאת צפויות להיות באופן משמעותי גבוהות יותר מהנפקה של



רשות ניירות ערך

ISRAEL SECURITIES AUTHORITY

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

חברה ישראלית. לפיכך, לבחינת ההיתכנות של מהלך ההנפקה, חשיבות ומשקל רב בטרם תתקבל החלטה בסקייליין בדבר קידום מהלך עסקי זה.

ד. במסגרת בחינת ההיתכנות מהלך זה, שוקלת החברה להציע למספר קטן של נציגים של משקיעים פוטנציאליים ו/או אנליסטים ישראלים (להלן: "המבקרים") לבקר בנכסי החברה בקנדה ולהתרשם באופן בלתי אמצעי מנכסים אלה, על מנת שיחוו את דעתם אם השקעה בחברה המחזיקה ומנהלת נכסים מסוג זה יכול שתעניין את המשקיעים בישראל (להלן: "הביקור").

ה. עלויות הנסיעה לביקור, ככל שיצא לפועל, תיעשנה על חשבון המבקרים ולא על חשבון החברה. המבקרים ילונו באתרים של החברה והיא לא תחייב את המבקרים בהוצאות הלינה.

ו. אין בכוונת החברה למסור בביקור מידע נוסף על זה הכלול בדו"חות השונים שמישורים פרסמה על פי דיני ניירות ערך ו/או שיפורט בתשקיף של החברה לכשיתפרסם.

ז. ככל שיעלה בביקור מידע חדש מטעם החברה, אשר יכול להיחשב מידע מהותי מבחינת מישורים, הוא יובא באופן מידי לידיעת הציבור באמצעות דו"ח מיידי שתוציא מישורים.

2. לאור האמור, ביקשתם לקבל את עמדתנו לגבי השאלה האם הביקור כמתואר לעיל מהווה "הצעה לציבור" הטעונה פרסום טיוטת תשקיף בהתאם להוראות סעיף 15 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968 (להלן: "חוק ניירות ערך").

3. לעמדתכם, אין לראות בביקור כהצעה לציבור או כ-road show המחייב פרסום טיוטת תשקיף, זאת מן הנימוקים כמפורט להלן:

א. לעמדת החברה, למועד הביקור המתוכנן טרם התקיימו מספר מאפיינים בסיסיים של הצעה לציבור, כהגדרתה בחוק ניירות ערך ובהחלטות הרשות. למועד הביקור טרם התקבלה החלטה של האורגנים של סקייליין לפרסם תשקיף בישראל, טרם בוצעה התקשרות כלשהי עם חתם כלשהו, טרם נקבע מבנה ההנפקה, טרם נערכה טיוטת תשקיף וכו'.

ב. מספר המבקרים הינו מצומצם ביותר ואינו יכול להיחשב כציבור.

ג. לסקייליין אין ניירות ערך כלשהם הרשומים למסחר בבורסה כלשהי וכחברה פרטית היא אינה עוסקת בהצעת ניירות ערך למי מהגופים אשר יוזמנו לקחת חלק בביקור.

ד. עלות הלנת המבקרים בה תישא סקייליין תהיה שולית עד כדי זניחה ביחס להיקפי פעילותה, וזאת לאור העובדה שסקייליין מפעילה אתרי אירוח ובתי מלון בקנדה. לפיכך, לא עולה חשש לניגוד עניינים של המבקרים וזאת בהתאם לאמור בהוראה לבעלי רישיון בקשר לחובות גילוי



רשות ניירות ערך

ISRAEL SECURITIES AUTHORITY

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

בנוגע לעבודות אנליזה אשר הוצאה על ידי רשות ניירות ערך בהתאם לסעיף 28(ב) לחוק הסדרת העיסוק בייעוץ השקעות, בשיווק השקעות ובניהול תיקי השקעות, התשנ"ה – 1995 (להלן: "ההוראה"). סקייליין תבהיר למבקרים כי ככל שבעתיד יתפרסמו על ידם עבודות אנליזה, הם יידרשו לתת גילוי על קיום הביקור, ככל שהדבר דרוש לפי דין.

4. הרינו להודיעכם כי סגל הרשות לא יתערב בעמדתכם לפיה אין לראות בביקור המהווה חלק מקבלת אינדיקציה להיתכנות מהלך הנפקה בחברה כהצעה לציבור שטעונה פרסום תשקיף, וזאת מבלי להסכים לכלל הטיעונים העולים ממכתבכם, ובכפוף לכך שהמבקרים הינם נציגי משקיעים אשר נמנים עם הסוג שנקבע בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, וכן בכפוף לקיום תיעוד מסודר של הביקור, לרבות זהות הנוכחים וחומרים שהועברו במסגרתו.

5. מלבד האמור, יצוין כי ככל שהמבקרים יספקו שירותי ייעוץ או שיווק השקעות (לרבות אנליזה), ו/או יבצעו עסקה לתיק מנוהל (לרבות הימנעות מביצוע עסקה כאמור), לגבי ניירות הערך של החברה (ככל שניירות הערך של החברה אכן ירשמו למסחר בבורסה) או של מישורים, הרי שלעמדת סגל הרשות הלנת המבקרים על חשבון החברה במסגרת הביקור עומדת בניגוד להוראות סעיף 17 לחוק הסדרת העיסוק בייעוץ השקעות, בשיווק השקעות ובניהול תיקי השקעות, תשנ"ה–1995. יודגש בהקשר זה, כי על מנת לקיים את רציונל מניעת ניגוד העניינים העומד בבסיס הסעיף האמור, יש לבחון את טובת ההנאה הגלומה באירוח המבקרים גם מנקודת מבטו של מקבל ההטבה, ולא רק מנקודת מבטה של החברה.

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

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

בכבוד רב,

ורד סלומון, ע"ד

מערך רגולציה וייעוץ משפטי

במחלקת תאגידיים