



# כספי ושות'

עורכי-דין ונוטריונים

רחוב יעבץ 33, תל-אביב 6525832

טל: 03 796.1000 פקס: 03 796.1001

office@caspilaw.com

MICHAEL CASPI, FOUNDER (1914-2006)  
 RAM CASPI  
 GUY CASPI  
 NAVOT TEL-ZUR  
 NORMAN MENACHEM FEDER \*  
 GAD TICHO \*  
 AMI GILAD  
 ORNA KEDAR  
 YAIR CASPI  
 YITZHAK NAIMI  
 GEVA HAVIV  
 YORAM BARR  
 DORON TAUBMAN  
 AMIT LEIZEROV  
 SHAHAR MILCHAN \*  
 YARON LIPSHES  
 YARON KOCHMAN  
 SHALHEVET TIKOTZKY  
 ODED BEJARANO \*\*  
 EHUD GERY  
 HAGAI THEMANS  
 ARIEL KAFRI  
 ORIT ALMOZLINO RIZE  
 OMRI ROSENBERG  
 ADAM ROE  
 TAL SHAPIRA  
 DUDI PERAHIA  
 RONEN MOSHE  
 ROY ZEMACH  
 LIA AFRIAT  
 URI VOLOVELSKY  
 AVITAL WEISS-MARKUZA  
 RIKI CASPI  
 NETA LEVIN  
 ELINOR ALEX  
 YATIR MADAR

ASSAPH CASPI – OF COUNSEL

\*Also a member of the New York Bar

\*\*Also a member of the Law Society of England & Wales

מיכאל כספי, מייסד (1914-2006)

רם כספי

גיא כספי

נבות תל-צור

מנחם פדר \*

גד טיכו \*

עמי גלעד

ארנה קדר

יאיר כספי

יצחק נעימי

גבע תביב

יורם בר

דורון טאובמן

עמית לייזרוב

שחר מילצ'ן \*

ירון ליפשיס

ירון קוכמן

שלהבת טיקוצקי

עודד בז'רנו \*\*

אהוד גרי

חגי טימנס

אריאל כפרי

אורית אלמוזלינו ריז

עומרי רוזנברג

אדם רועה

טל שפירא

דודי פרחיה

רונן משה

רועי צמח

ליה אפריאט

אורי וולובלסקי

אביטל וייס-מרקוזה

ריקי כספי

נטע לוין

אלינור אלכס

יתיר מדר

אסף כספי – יועץ

רם כספי, עו"ד  
 Dir. Tel: 03 796.1212 טל. ישיר:  
 Dir. Fax: 03 796.1312 פקס ישיר:  
 rcaspi@caspilaw.com  
 Ref: G179015-V001 מספרנו:  
 6 באוגוסט 2014

\* חבר גם בלשכת עורכי הדין של ניו יורק  
 \*\* חבר גם בלשכת עורכי הדין של אנגליה וויילס

לכבוד

מר יהודה אלגריסי, רו"ח, רואה החשבון הראשי

גבי עדי טל, רו"ח ועו"ד, סגנית רואה החשבון הראשי

רשות ניירות ערך

רחוב כנפי נשרים 22

ירושלים

שלום רב,

**הנדון: פניה מקדמית בנושא אי תלות רואה חשבון מבקר – הארכת הסכם שכירות קיים**

מרשתנו, קוסט פורר גבאי את קסירר, רואי חשבון (Ernst & Young) ("הפירמה"), מילאה את ידינו לפנות אליכם בפניה מקדמית, בעניין אי תלות רואה חשבון מבקר ובעניין הארכת תקופת הסכם שכירות הקיים בין הפירמה לבין שמי בר (י.א.) 1993 בע"מ ("המשכירה") כדלקמן:

## 1. העובדות הרלבנטיות

1.1 הפירמה שוכרת מהמשכירה משרדים ברחוב עמינדב 3 בתל אביב ("המושכר") מכוח הוראות הסכם שכירות שנכרת ביניהן ביום 23.12.99, כפי שתוקן מעת לעת<sup>1</sup> ("הסכם השכירות הקיים").

<sup>1</sup> השינויים שנערכו בהסכם השכירות הקיים פורטו במסגרת פניה מקדמית של הפירמה לרשות ניירות ערך מיום 21.12.09 ("הרשות" ו- "הפנייה המקדמית האחרונה", לפי העניין), ואשר ביחס אליה ניתנה החלטה מקדמית מיום 21.1.10.



- 1.2 המושכר משמש כמשרדים הראשיים של הפירמה.
- 1.3 תקופת השכירות על פי הוראות הסכם השכירות הקיים הייתה במקור עד לשנת 2005 והיא הוארכה במהלך השנים, בין היתר, מכוח זכויות אופציה שהוקנו לפירמה בגדר הסכם השכירות הקיים ובהתאם לתיקון שנעשה לו.<sup>2</sup>
- 1.4 תקופת השכירות של המושכר על פי הוראות הסכם השכירות הקיים אמורה להסתיים בחודש נובמבר, 2014.
- 1.5 כפי שידוע לכם הפירמה **רכשה** לאחרונה מבנה אשר עם השלמתו ישמש כמשרדים הראשיים של הפירמה ("**המבנה החדש**")<sup>3</sup>.
- 1.6 הפירמה מבקשת להאריך את תקופת השכירות של המושכר וזאת ל"תקופת בנייה" מוגבלת בזמן, של כ-4 שנים (בתוקף מיום 1.8.14) ("**תקופת השכירות הנוספת**"), עד להשלמת בנייתו של המבנה החדש, עם אפשרות להקדים או לאתר את מועד הפינוי במספר חודשים, בשים לב למועד המסירה של המבנה החדש.
- 1.7 נכון למועד מכתבנו זה, המשכירה הינה חברה בת (100%) של דרבן השקעות בע"מ ("**דרבן**"), שמצדה הינה חברה בת (100%) של החברה הכלכלית ירושלים בע"מ ("**החברה הכלכלית**"), אשר הינה חברה ציבורית אשר ניירות ערך שלה נסחרים בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ.
- 1.8 הפירמה מכהנת כרואה חשבון מבקר של החברה הכלכלית, אך היא אינה מכהנת כרואה החשבון המבקר של המשכירה כמו גם של דרבן שהינה חברת האם שלה.
- 1.9 יצוין כי במהלך תקופת השכירות, חלו שינויים בהחזקות (העקיפות) במשכירה. כך, עד לחודש דצמבר 2009, המשכירה ודרבן (חברת האם שלה) היוו **חברות אחיות** של החברה הכלכלית ושל מבני תעשייה בע"מ ("**מבני תעשייה**"), אשר הינה חברה בת של החברה הכלכלית ואשר אף היא מבוקרת על ידי הפירמה, בהיותן מוחזקות (בעקיפין) על ידי אותו בעל שליטה.
- 1.10 החל מחודש דצמבר 2009 בעקבות עסקת החלפת מניות המתוארת בפניה המקדמית האחרונה בעניין השכירות, מבני תעשייה נעשתה לבעלת מניות בדרבן, וכפועל נגזר מכך דרבן היוותה **חברה כלולה** של מבני תעשייה והחברה הכלכלית. נוכח מצב דברים זה ערכה הפירמה בחודש דצמבר 2009 את הפניה המקדמית האחרונה, ובמסגרת זו הוסכם, בין היתר, על הארכת תקופת השכירות על פי הוראות הסכם השכירות הקיים עד לחודש נובמבר, 2014. מועד הסיום של תקופת השכירות הנוכחית נקבע בין היתר על בסיס **הערכות הפירמה**, באותה עת, כי עד למועד זה הפירמה תרכוש מבנה משרדים ותעביר את משרדיה הראשיים אליהם.
- 1.11 בשנת 2011 נערך שינוי נוסף בקבוצת החברות והחל מאותה העת ונכון למועד מכתבנו זה דרבן (חברת האם של המשכירה) מוחזקת **במישרין** על ידי החברה הכלכלית ומהווה **חברה מאוחדת** שלה.
- 1.12 ברצון הפירמה והמשכירה להאריך את תקופת השכירות למשך תקופת השכירות הנוספת כאמור בפסקא 1.6 של מכתבנו זה. הארכת תקופת השכירות תעשה באותם תנאים הנכללים בהסכם השכירות הקיים, למעט לעניין דמי השכירות אשר במהלך תקופת השכירות הנוספת יתבססו על הערכה שמאית לדמי השכירות הראויים, אשר בוצעה באמצעות שמאי מקרקעין בלתי תלוי מטעמה של המשכירה ("**ההערכה השמאית מטעם המשכירה**"). על פי ההערכה השמאית מטעם המשכירה, דמי השכירות הראויים יהיו

<sup>2</sup> ראו הערת שלויים מסי 1.

<sup>3</sup> נושא רכישת המשרדים על ידי הפירמה הוצג במסגרת פניות מקדמיות שערכה הפירמה לרשות מחודש יולי, 2011 ומחודש מאי, 2012 בקשר לסוגיות אי תלות אשר היה חשש להתעוררותם אגב רכישת המשרדים.



נמוכים יותר מדמי השכירות המשולמים כיום על ידי הפירמה. בנוסף: יחולו שינויים בהסדרי החניה בחניון המשמש את הפירמה.

1.13 בעניין זה יוסבר כי במהלך תקופת השכירות על פי הסכם השכירות הקיים אשר נמסכת מאז שנת 2000, חלה עליה בדמי השכירות הריאליים, הן עקב מנגנוני העלאה אוטומטיים של דמי השכירות והן עקב הצמדתם למדד המחירים לצרכן, כפי שנקבעו מראש במסגרת הוראות הסכם השכירות הקיים. מנגנונים אלה וההצמדה למדד גרמו לכך שדמי השכירות המשולמים כיום למשכירה, בחלוף תקופת שכירות של כ- 14 שנים, אינם משקפים עוד את תנאי ומצב השוק, ובמיוחד בשים לב למצבו של המושכר עקב חלוף הזמן ממועד בנייתו.

1.14 עוד יצויין, כי גם הפירמה הזמינה הערכה שמאית מטעמה לדמי השכירות הראויים, ותוצאות הערכה זו הינן: דמי שכירות ראויים בשיעור נמוך יותר של כ-#### מהשיעור שבהערכת השמאי מטעם המשכירה.

1.15 עוד יצויין, כי דמי השכירות המשולמים כיום על ידי הפירמה מכוח הסכם השכירות הקיים אינם מהותיים לחברה הכלכלית אותה מבקרת הפירמה בהיותם מהווים פחות מ-##### מהכנסותיה (על בסיס מאוחד). דמי השכירות אינם מהותיים גם לפירמה.

1.16 למותר לציין כי הפירמה נכונה לקבל על עצמה את כל התנאים והמגבלות שנקבעו במסגרת החלטת הרשות 7-105 מתודש ינואר, 2004 בכל הקשור להארכת תקופת השכירות.

## 2. סוף דבר

2.1 נוכח כל האמור במכתבנו זה, נבקש את אישורכם המוקדם (פרה- רולינג) כי אין בהארכת תקופת השכירות לתקופת השכירות הנוספת כדי לפגוע באי תלותה של הפירמה בחברה הכלכלית או בכל תאגיד אחר הקשור לחברה הכלכלית והמבוקר על ידי הפירמה.

2.2 הפירמה מודעת לכך שמכתבנו זה ותשובת הרשות יכול ויפורסמו באתר האינטרנט של הרשות. הפירמה מבקשת שלא יפורסמו שמות הנוגעים בעניין אשר אינם הכרחיים לצורך תכלית הפרסום.

2.3 הפירמה ואנו כמובן עומדים לרשותכם לכל שאלה והבהרה.

בכבוד רב,

רם כספי, עו"ד עמית לייזרוב, עו"ד  
כספי ושות'

עותק: קוסט פורר גבאי את קסירר, רואי חשבון.