



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 TICHU *
 AMI GILAD
 ORNA KEDAR
 YAIR CASPI
 YITZHAK NAIMI
 GEVA HAVIV
 YORAM BARR
 DORON TAUBMAN
 AMIT LEIZEROV
 SHAHAR MILCHAN *
 YARON LIPSHESS
 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 חביב
 יורם בר
 דורון טאובמן
 עמית לייזרוב
 שחר מילצן *
 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 וולבלסקי
 אביטל וייס-מרקוזה
 ריקי כספי
 נטע לוי
 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: G179964-V001 מספרנו:
 31 באוגוסט 2014

* חבר גם במשכת עורכי הדין של ניו יורק
 ** חבר גם במשכת 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
 גבי זהבית הדר, רו"ח
 רשות ניירות ערך
 רחוב כנפי נשרים 22
 ירושלים

שלום רב,

הנדון: מכתב משלים - פניה מקדמית בנושא אי תלות רואה חשבון מבקר - הארכת הסכם שכירות קיים

בהמשך לשיחתנו הטלפונית מיום 25 באוגוסט 2014 עם גבי זהבית הדר, רו"ח ("שיחתנו הטלפונית"), ולפניה מקדמית מיום 6 באוגוסט, 2014 שפרטיה בנדון ("הפניה המקדמית"), מרשתנו, קוסט פורר גבאי את קסירר, רואי חשבון (Ernst & Young) ("הפירמה"), מילאה את ידינו להשיב לשאלותיכם כפי שעלו במסגרת שיחתנו הטלפונית, וכדלקמן:

לכל המונחים במכתבנו זה, תיחד המשמעות הנודעת להם בפניה המקדמית.

1. דמי השכירות המשולמים כיום על ידי הפירמה מכוח הסכם השכירות הקיים ("דמי השכירות הנוכחיים") אינם מהותיים לפירמה והם זניחים ביחס להכנסותיה. כמו כן וכאמור בפסקא 1.13 של הפניה המקדמית, דמי השכירות הנוכחיים אינם מהותיים גם לחברה הכלכלית אותה מבקרת הפירמה בהיותם מהווים פחות מ-##### מהכנסות החברה הכלכלית (על בסיס מאוחד) (כל הנתונים בסעיף זה הם במונחים שנתיים).



2. על פי ההערכה השמאית מטעם המשכירה, דמי השכירות הראויים בגין המושכר נמוכים יותר מדמי השכירות הנוכחיים בשיעור של כ- #####.

3. אין בהתאמת דמי השכירות הנוכחיים מכוח הסכם השכירות הקיים בתקופת השכירות הנוספת לדמי השכירות הראויים על פי ההערכה השמאית מטעם המשכירה, כדי להוציא את המקרה דנן מגדר החלטת הרשות 7-105 מחודש ינואר, 2004 ("החלטת הרשות משנת 2004") ו/או כדי לפגוע באי תלותה של הפירמה בחברה הכלכלית, וזאת בשל כל אחד מהטעמים הבאים (כל שכן בהצטברם):

3.1 **ראשית**, על מנת להבטיח את אי תלותו של רואה החשבון המבקר השוכר משרדים ממבוקר (או מתברה מאוחדת של המבוקר כמו במקרה דנן), אי ביצוע שינוי או התאמה בדמי השכירות (או בתנאי אחר מתנאי השכירות) **במשך שנים רבות**, **אין** יכול להוות **חזות הכל או תנאי בלעדיו אין**.

3.2 אנו והפירמה סבורים כי קיימת חשיבות רבה לכך, דווקא בראי **השמירה על אי התלות** של רואה החשבון המבקר, כי דמי השכירות אשר ישולמו על ידו למבוקר ממנו הוא שוכר נכס ישקפו את **תנאי ומצב השוק** ויהיו **מותאמים לנכס המושכר**.

3.3 ויודגש - **אין** המדובר בעדכון שנתי או תקופתי, אלא בעדכון **חד פעמי** ביחס לתקופת השכירות הנוספת בנסיבות בהן הסכם השכירות הקיים הינו הסכם שנכרת במקור לפני כ- 14 שנים, וכפועל נגזר מכך נוצר מצב בו דמי השכירות הנוכחיים אינם עוד משקפים את תנאי ומצב השוק ואינם מותאמים לנכס המושכר. בנסיבות אלו התאמת דמי השכירות הנוכחיים לדמי השכירות הראויים הינה מחוייבת המציאות.

3.4 בהקשר זה נשוב ונציין כי דמי השכירות הראויים במקרה דנן נקבעו בהערכה שמאית בלתי תלויה שהזמינה המשכירה באופן עצמאי.

3.5 **שנית**, נפנה אתכם להוראות תקנה 2 לתקנות רואי חשבון (ניגוד עניינים ופגיעה באי תלות כתוצאה מעיסוק אחר), התשס"ח-2008 ("התקנות"), אשר הותקנו **לאחר** החלטת הרשות משנת 2004. במסגרת תקנה 2(ב)6 לתקנות נקבע כדלקמן:

"חזקה שרואה חשבון מבקר מצוי בניגוד עניינים או שנפגעה אי-תלותו במבוקר אם התקיים, במישרין או בעקיפין, אחד מאלה: [...]

6) הוא, קרובו או עובד בכיר שהוא מעסיק, ... קיימו, במישרין או בעקיפין, רבות באמצעות תאגיד שבשליטתם, קשר כלכלי או קשר עסקי מהותי עם הלקוח, ... ; לעניין פסקה זו, "קשר כלכלי או קשר עסקי מהותי" – לרבות עסקה חד-פעמית מהותית ולרבות קשרי ספק-לקוח, קשרי נותן שירות-מקבל שירות, השכרת נכסים, שותפות בעסקים, ... ; ואולם לא יראו כקשר כאמור, ... , רכישה או השכרה של נכס, טובין או שירות, על ידי רואה החשבון המבקר, שלא כדי לסחור בהם, בתנאי שוק ובמהלך עסקיו הרגיל של המבוקר, ובלבד שהמדובר בעסקה שגרתית שאינה מהותית ללקוח ואשר על פי טיבה, אופיה ותנאיה מיועדת לציבור הרחב או לציבור לקוחות – שאינו משרד רואי החשבון – שהוא בעל מאפיינים מיוחדים, או קבלת שכר מהלקוח;

3.6 כך, גם הוראות תקנה 2(ב)6 לתקנות, קובעות כי תנאי לכך שעסקת שכירות בין מבקר לבין מבוקר לא תהווה "קשר כלכלי או קשר עסקי מהותי", הוא כי השכירות תהא "בתנאי שוק" ו- "בעסקה שגרתית" אשר "על פי טיבה, אופיה ותנאיה מיועדת לציבור הרחב".

3.7 עוד יצוין בהקשר להוראות תקנה 2(ב)6 לתקנות, כי תקנה זו **החריגה** עסקאות שכירות בין מבקר לבין מבוקר מהמונח "קשר כלכלי או קשר עסקי מהותי", **מבלי לסייג** האמור אך ורק לנסיבות המקרה הנוכחי בהחלטת הרשות משנת 2004, ובלבד שהתקיימו כל תנאי הסיפא של תקנה 2(ב)6 לתקנות. לשון אחר: על פי התקנות גם בעסקת שכירות **חדשה** (שאינה הארכת הסכם שכירות קיים) בין מבקר לבין מבוקר לא נפגעת אי תלותו של רואה החשבון המבקר, אם עסקת השכירות עומדת בתנאים שנקבעו בתקנות. **קל וחומר** כאשר מדובר בהארכת הסכם שכירות קיים שבו מבוצעת התאמה של דמי השכירות לדמי השכירות הראויים אשר נקבעו בהערכה שמאית בלתי תלויה.



3.8 ודוק: בענייננו הארכת הסכם השכירות הקיים לתקופת השכירות הנוספת עומדת **בכל** תנאי הסיפא של תקנה 2(ב)6 לתקנות: **המדובר בשכירת נכס (משרדים)** על ידי רואה החשבון המבקר; **לשימוש העצמי** של רואה החשבון המבקר ולא כדי לסחור בו; העסקה נעשית **בתנאי שוק** בהתבסס בין היתר על הערכה שמאית לדמי השכירות הראויים; העסקה נעשית **במהלך העסקים הרגיל** של הלקוח בהיותו בעל פעילות עסקית של השכרת נכסים לצדדים שלישיים; דמי השכירות שישולמו על ידי הפירמה בתקופת השכירות הנוספות **אינם מהותיים** לחברה הכלכלית כמו גם לפירמה; ככל שהפירמה לא תשכור את המשרדים, אלה יושכרו על ידי המשכירה לצדדים שלישיים.

3.9 **שלישית**, נשוב ונזכיר את שצינו במסגרת הפניה המקדמית, והוא נסיבות המקרה החרוג בו נמצאת כיום הפירמה אשר נדרשת להארכת תקופת השכירות על פי הסכם השכירות הקיים ל"תקופת בנייים" בלבד, של מספר שנים בודדות, עד להשלמת בניית המשרדים **שרכשה**.

4. הפירמה ואנו עומדים לרשותכם לשאלות והבהרות נוספות ככל שיידרש.

בכבוד רב,

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

עותק: קוסט פורר גבאי את קסירר, רואי חשבון.