



רשות ניירות ערך
ISRAEL SECURITIES AUTHORITY

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

כ"ט תשרי, תשע"ה
23 באוקטובר 2014

באמצעות פקס : 03-7961312

לכבוד
כספי ושות',

א.נ.,

הנדון: פניה מקדמית – הארכת הסכם שכירות קיים

סימוכין: מכתביכם מהימים 6.8.2014 ו-31.8.2014

במענה לפנייתכם שבסימוכין, מובאת להלן עמדת סגל רשות ניירות ערך, כפי שנמסרה לכם בשיחתנו הטלפונית ביום 21.9.2014, בעניין שאלת הפגיעה באי תלות מרשתכם, קוסט פורר גבאי את קסירר ("הפירמה") כרואה החשבון המבקר של חברת כלכלית ירושלים בע"מ ("החברה"), לאור כוונת הפירמה להאריך את הסכם השכירות של נכס המוחזק על ידי חברה נכדה של החברה ומשמש כמשרדים ראשיים של הפירמה ("הנכס").

1. תקנה 2(ב)6 לתקנות רואי חשבון (ניגוד עניינים ופגיעה באי תלות כתוצאה מעיסוק אחר), התשס"ח – 2008 ("התקנות") קובעת כי חזקה שרואה חשבון מבקר מצוי בניגוד עניינים או שנפגעה אי תלותו במבוקר אם הוא קיים קשר כלכלי או קשר עסקי מהותי עם הלקוח. "קשר כלכלי או קשר עסקי מהותי" הוגדר בתקנה זו כדלקמן:

"לרבות עסקה חד פעמית מהותית ולרבות קשרי ספק-לקוח, קשרי נותן שירות - מקבל שירות, השכרת נכסים, שותפות בעסקים, עסקאות משותפות, שותפות בנכסים וכיוצא באלה, וכן מתן הלוואות ללקוח או קבלת הלוואות מהלקוח; 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" (ההדגשות אינן במקור).

סעיף 1.4.1 להחלטת רשות ניירות ערך בדבר אי תלות המבקר מאוגוסט 1992 ("החלטת הרשות") קובע כי אי התלות הנדרשת מהמבקר אינה מתקיימת מקום בו למבקר:

"קשר עסקי (קשרי ספק – לקוח, קשרי נותן שירותים – מקבל שירותים, השכרת נכסים, שותפות בעסקים, עסקאות משותפות, שותפות בנכסים וכדומה) עם המבוקר, חברה אם או חברה בת שלו, למעט כשהמדובר בעסקה שגרתית של קניית מוצר או שרות בסכום לא מהותי, במהלך העסקים הרגיל, במחיר ובתנאים שהיו ניתנים ללקוח דומה".

בנוסף לאמור, קובעת החלטת הרשות כי אי התלות הנדרשת מהמבקר אינה מתקיימת בכל מקרה בו לא נשמרות, בפועל או במראית, האובייקטיביות, העצמאות ויכולתו של רואה החשבון לערוך את הביקורת ללא משוא פנים או שלא לפי מיטב שיקול דעתו.

2. עמדת הפירמה הינה כי בנסיבות העניין, אין בהארכת הסכם השכירות בנכס משום פגיעה באי תלותה כרואה החשבון המבקר של החברה, וזאת נוכח העובדה שדמי השכירות שישולמו בתקופת הארכת הסכם השכירות הינם בתנאי שוק. הפירמה מבססת את תנאי השוק על הערכה שמאית לדמי השכירות הראויים אשר בוצעה באמצעות שמאי מקרקעין בלתי תלוי מטעמה של המשכירה. כמו כן צוין בפנייתכם כי הפירמה עצמה הזמינה הערכה שמאית מטעמה לדמי השכירות הראויים ובהתאם להערכה זו דמי השכירות הראויים נמוכים בכ- ■ ביחס לאלו שנקבעו בהערכת השמאי מטעם המשכירה. דמי השכירות שנקבעו לתקופת הארכת השכירות הינם אלו שנקבעו בהערכת השווי של המשכירה.

3. כידוע, שכירות אינה מוצר הומוגני והערכות שווי אינן מעניקות ערך מוחלט אלא אומדן בלבד. זאת ועוד, עשוי להתעורר קושי לגבי האפשרות להסתמך על ההבנות בין הצדדים לעניין מחיר השוק מקום שבו היחסים הנבחנים הם היחסים בין המבקר למבוקר. משכך הנטל לכניסה בגדר החריג האמור אינו מורם בנקל, זאת על מנת להבטיח שאי התלות נשמרת גם למראית עין¹.

4. עם זאת, לאור הנסיבות המיוחדות המפורטות במכתביכם, בשים לב לכך שמדובר בהארכת תקופת השכירות הנוכחית לתקופת ביניים מוגבלת בזמן של כ-4 שנים עד למעבר למשרדים

¹ יצוין כי פנייה זו נבדלת מפנייה מקדמית אחרת שפורסמה באתר הרשות מנובמבר 2013 ואשר תשובה לה ניתנה ביום 10.2.2014 בנוגע להסכמי שכירות, בכך שבאותה פנייה דובר על שכירות המהווה 10% מהוצאות השכירות של הפירמה בלבד, בעוד שבפנייה זו שבה עסקינן מדובר על שכירות המשרדיים הראשיים של הפירמה. לפרטים נוספים ראו באתר הרשות:

http://www.isa.gov.il/Corporations/Attitudes%20and%20decisions%20regarding%20accounting%20and%20auditing/Staff_Possitions/Preliminary_Inquiries/Documents/T_D0904.pdf

שרכשה (לרבות אפשרות להקדים או לאחר את מועד הפינוי במספר חודשים בלבד בתנאים הקבועים בהסכם ושאינם נתונים לשינוי לפי שיקול דעת הצדדים), ובשים לב להעדר המהותיות לפירמה ולחברה, סגל הרשות לא יראה בהארכת הסכם השכירות ככזו הפוגעת באי תלות הפירמה כרואה החשבון המבקר של החברה. זאת, בכפוף לכך שבתקופת הביניים (והארכה ככל שתהיה במספר חודשים), יתקיימו כל התנאים והמגבלות המפורטים בהחלטה 7-105².

5. יודגש כי עמדה זו מבוססת על המסכת העובדתית כפי שנפרסה בפנייתכם, ועליה בלבד, ואין בתשובתנו האמורה כדי להוות הבעת עמדה כלשהי בקשר עם שירותים אחרים אשר משרדכם מספק או עשוי לספק ללקוחות הביקורת או לכל תאגיד מדווח אחר.

6. בהתאם לנוהל פנייה מקדמית פנייתכם ותשובת סגל הרשות תפורסמנה באתר הרשות.

בכבוד רב,

זהבית הדר, רו"ח

עדי טל, רו"ח, עו"ד
ראש היחידה המקצועית החשבונאית
סגנית רואה החשבון הראשי

העתק: כלכלית ירושלים בע"מ, באמצעות מערכת "יעל".

²http://www.isa.gov.il/Download/IsaFile_872.pdf