

12 בנובמבר, 2013

לכבוד
רשות ניירות ערך
רח' כנפי נשרים 22
ירושלים 95464

א.ג.נ.

**הנדון: פנייה מקדמית בנושא שכירות משרדים מחברה הקשורה
ללקוחות ביקורת של משרדנו**

בכוננת בריטמן אלמגור זור ושות' ("הפירמה") לשכור עבור משרדנו בירושלים קומה אחת בבניין משרדים בהר חוצבים, ירושלים, מחברה הקשורה ללקוחות ביקורת שלנו. החברה המחזיקה בבניין הינה [REDACTED] בע"מ, חברה בשליטתו של מר שלמה איזנברג.

מר שלמה איזנברג הינו, בין היתר, בעל השליטה במישרין ובעקיפין גם בחברות מלם-תים בע"מ ועוגן נדל"ן מניב בע"מ שהינן לקוחות ביקורת של משרדנו וניירות ערך שלהם נסחרים בבורסה לניירות ערך בתל אביב. כמו כן, משרדנו משמש כרואה החשבון המבקר של חברת פרדס תעשיות בע"מ שמניותיה נסחרו בעבר בבורסה לניירות ערך בתל אביב אך היא עדיין חברה ציבורית מכוח מספר בעלי מניותיה. יודגש, שמשרדנו אינו משמש כרואה החשבון המבקר של החברה המחזיקה בבניין המשרדים.

קומת המשרדים המיועדת להשכרה על ידי הפירמה מתפרסת על שטח של [REDACTED] מ"ר ברוטו הכולל את המרפסות, בבניין בן 18 קומות (קרי, כ-5.5% מהבניין). תקופת השכירות תהיה לעשר שנים, כולל אופציה לעשר שנים נוספות. המחיר למטר טרם סוכם סופית אך הוא צפוי להיות בסביבות [REDACTED] ש"ח למ"ר באם נבחר בשכירות הקומה ה-[REDACTED] או בסביבות [REDACTED] ש"ח למ"ר באם נבחר בשכירות של הקומה ה-[REDACTED] באותו בניין. המחיר הינו למעטפת בלבד. שיפורים בנכס יבוצעו באופן עצמאי על ידינו, במימון הפירמה. על פי טיוטת הסכם השכירות, על שוכר הנכס לשלם דמי ניהול בסכום קבוע של [REDACTED] ש"ח למטר. תנאי השכירות כוללים גם חניה לא מסומנת לעובדים בעלות של [REDACTED] ש"ח לחודש (עד [REDACTED] חניות) ו-[REDACTED] מקומות חניה בתשלום לאורחים. לפי תקנה 2(ב)(6) לתקנות רואי החשבון (ניגוד עניינים ופגיעה באי תלות כתוצאה מעיסוק אחר), התשס"ח – 2008 (להלן- התקנות), חזקה שרואה חשבון מבקר מצוי בניגוד עניינים או שנפגעה אי תלותו במבוקר במידה ו"הוא... קיי[ם], במישרין או בעקיפין, לרבות באמצעות תאגיד שבשליטתו[ן], קשר כלכלי או קשר עסקי מהותי עם הלקוח... לעניין פסקה זו, קשר כלכלי או קשר עסקי מהותי – "לרבות... השכרת נכסים... וכן מתן הלוואות ללקוח או קבלת הלוואות מהלקוח; ואולם לא יראו כקשר כאמור... רכישה או השכרה של נכס, טובין או שרות, 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, אופייה ותנאיה מיועדת לציבור הרחב או לציבור לקוחות – שאינו משרד רואי החשבון – שהוא בעל מאפיינים מיוחדים, או קבלת שכר מהלקוח" (ההדגשים בוצעו על ידינו).

הסכם השכירות מהווה עסקה עם חברה בשליטת בעל השליטה של מבוקר. לא עם בעל שליטה במבוקר. מבלי לבחון בשלב זה את השאלה אם עסקה עם חברה בשליטת בעל שליטה נכנסת לגדר התקנות (ראו הגדרת לקוח בסעיף 1 לתקנות- המבוקר ומי ששולט במבוקר. אילו רצה המחוקק להרחיב גם לחברה בשליטת בעל שליטה במבוקר היה כותב זאת, כמו שעשה במקומות אחרים בתקנות, בהן הרחיב גם לתאגידים בשליטה). אולם, לדעתנו, גם אם האמור לעיל אינו מקובל עליכם, אין בקיום עסקת השכירות המתוכננת כדי לפגוע באי תלותנו בלקוחות הביקורת שהינן בשליטת מר איזנברג, וזאת לאור העובדה שהעסקה המדוברת היא "בתנאי שוק ובמהלך עסקיו הרגיל של המבוקר... (לענייננו במהלך העסקים הרגיל של חברה בשליטת בעל השליטה המבוקר) [וכן] מדובר בעסקה שגרתית שאינה מהותית ללקוח ואשר על פי טיבה, אופייה ותנאיה מיועדת לציבור הרחב". יצוין שלפי מידע שנמסר לנו על ידי המשכיר המחירים המוצעים להשכרת הנכס הינם בתנאי שוק רגילים והינם דומים למחירים ששוכר נכס בהיקף דומה יקבל באותו מבנה. מכתב מהחברה ממנה צפויה השכרת הנכס המעיד על האמור מצורף למכתבנו זה. כמו כן, לאור אופי והיקף העסקים הכולל של מר איזנברג, השכרת הקומה המדוברת הינה בהחלט עסקה שגרתית שאינה מהותית ללקוח. בנוסף, עסקה זו אינה מהותית גם לפירמה שכן שכר הדירה הצפוי לשטח האמור מהווה שיעור הנמוך מ- 10% מכלל שכר הדירה בגין השטחים אותן שוכרת הפירמה עבור פעילותנו ברחבי המדינה. במונחי סך ההוצאות התפעוליות של הפירמה הוצאה זו הינה זניחה.

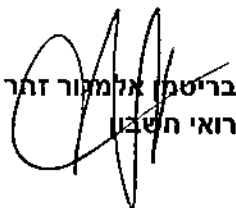
לעניין המגבלות המפורטות בהחלטה 105-7 של סגל הרשות. בהתייחס לסעיפים 4,2,1 ו-5, להחלטה, כל האמור מתקיים ויבוצע בהתאם. לגבי סעיף 3, יצוין שמנהל הכספים של הפירמה, רו"ח חיים שוורצברד, שמנהל את המשא ומתן מול החברה בעלת הנכס, הינו השותף האחראי על ביקורת פרדס תעשיות בע"מ. סעיף 3 בהחלטה 105-7 קובע "שהשותפים במבוקר שיטפלו בביקורת המבוקר לא היו מעורבים עד כה ואף לא יהיו מעורבים בעתיד בכל היבט הנובע מהסכם השכירות". על פי נוסח זה אין מניעה שרו"ח שוורצברד, האחראי על המשך ההתקשרות עם החברה בעלת הנכס ימשיך להיות השותף האחראי על ביקורת פרדס תעשיות, באשר החברה ממנה הנכס יושכר אינה לקוח ביקורת של משרדנו. נא עדכנו אותנו באם מסקנתנו זו מקובלת עליכם, ובמידה ולא, נפעל בהתאם.

לאור כל האמור, נודה לקבלת אישורכם לכך שבנסיונות המתוארות, השכירות של הקומה המדוברת לא תפגע באי תלות המשרד בקשר לקבוצת מלם-תים בע"מ, פרדס תעשיות בע"מ ועוגן נדל"ן מניב בע"מ.

יצוין שבכוונתנו ליישם את הנחיית הרשות כפי שתתקבל בתשובתה לפנייה זו. אנו מודעים לכך שהפנייה ותשובת הרשות לה יפורסמו באתר הרשות.

אנו לרשותכם לצורך מתן הבהרות נוספות ככל שיידרש באמצעות רו"ח דוד וליאנו בטלפון 03-6085333.

בכבוד רב,


בריטמן אלון
ראוי חשבון

משרד ראשי - תל אביב	משרד רמת-גן	משרד ירושלים	משרד חיפה	משרד באר שבע	משרד אילת
ר"ח עזריאל 1 ל אביב, 67021 ד. 16593 ל אביב, 61164	הו קון 6 רמת-גן, 52521	שוי ישראל 12 ירושלים, 94390	מעלה השחרז 5 ת.ד. 5648 חיפה, 31055	פארק תעשיות עומר, בניין 10, ת.ד. 1369 עומר, 84965	המו כז העירוני ת.ד. 583 אילת, 88104
טלפון: 03-6085555 פקס: 03-6094022 info@deloitte.co.il	טלפון: 03-7551500 פקס: 03-5759955 info-ramatgan@deloitte.co.il	טלפון: 02-5018888 פקס: 02-5374173 info-jer@deloitte.co.il	טלפון: 04-8607333 פקס: 04-8672528 info-haifa@deloitte.co.il	טלפון: 08-6909500 פקס: 08-6909600 info-beersheva@deloitte.co.il	טלפון: 08-6375676 פקס: 08-6371628 info-eilat@deloitte.co.il