

7.8.2011

באמצעות המגנא ובפקס 02-6513160

לכבי'
רו"ח/עו"ד אסף ברקוביץ
הרשות לניירות ערך
כנפי נשרים 22
ירושלים

א.נ.

הנדון: אופק אינטרנשיונל נדל"ן בע"מ (בפירוק זמני)

בהמשך לשיחתנו בענין אישור דו"חות כספיים של החברה למן 1 באוקטובר, 2008, מתכבד הח"מ, מפרקה הזמני של החברה שבנדון ("החברה"), לפנות אליכם בדברים הבאים כדלקמן:

1. ביום 24.7.2011 אישר בית המשפט את הסדר הנושים בין החברה לבין נושיה שביסודו מיזוג הופכי, בתוקף רטרואקטיבי, עם אתלון גלובל סקיריטי אינק. וחזרת החברה למסחר בבורסה, לא לתר.
2. מימוש הסדר הנושים וחזרת החברה למסחר מחייבים פרסום דו"חות כספיים לכל התקופה בה לא פירסמה החברה דו"חות כספיים, דהיינו למן 1.10.2008.
3. בתחילת התקופה היו לחברה חברות בנות שהחזיקו נכסי נדל"ן בארה"ב¹. ביחס לחברות אלה והמקרקעין שהחזיקו חלו מאז התפתחויות הבאות:
 - א. נכסי הנדל"ן אבדו לחברות הבנות, משמומשו שיעבודים שניתנו ע"י החברות הבנות לבנקים אמריקאיים.
 - ב. באישור בית משפט ננטשו החברות הבנות בתוקף ליום 1.10.2008.
4. החברה סבורה כי עליה להציג את הדו"חות הכספיים למועדי העבר (לתקופה מ-1.10.2008), בלא לכלול את החברות הבנות ו/או נכסי הנדל"ן שהיו בבעלותן (להלן: "הנכסים האבודים"), וזאת בין היתר בשל הטעמים הבאים:

א. **בית המשפט אישר את נטישת החברות הבנות בתוקף ליום 2/21/3119- כך שהחברות הבנות *בעלות נכסי המל"ן - לא היו בבעלות החברה במועדי הדו"חות.**

ב. עפ"י הסדר הנושים שאושר ע"י בית המשפט, כל תכולת החברה הוצאה ממנה והחברה מועברת לצד ג' כשלב חסר נכסים והתחייבויות; על כן, אין משמעות להצגת הנכסים האבודים בדוחות הכספיים בדיעבד. ההגיון והטעם בדו"חות כספיים הינו הצגת פעילות החברה, במטרה לתת למשקיעים בוח או בפועל מידע מלא, בזמן אמת, על מנת שיכלכל צעדיו. מבחינה זאת, בנסיבות המיוחדות של חברה הנמצאת בפירוק זמני ושאינה נסחרת למעלה משנתיים תמימות, אין משמעות להצגת הנכסים האבודים בדיעבד; כך או כך, נייע של החברה לא נסחרים במצבה הנוכחי ולכשיחודש בהם המסחר, יהיה זה על בסיס פעילות חדשה בלא הנכסים האבודים ובלא התוכן העיסקי של החברה שהיה בעבר.

ג. בכל מקרה, הנכסים האבודים אבדו ואינם; על כן, להצגתם בדו"חות אין משמעות כלכלית.

ד. אם תדרש החברה להציג את הנכסים האבודים עפ"י שווים בעבר (עת היו בבעלות החברות הבנות), יהיה עליה להמציא לגביהם הערכות שווי למועדי עבר, לכ- 10 רבעונים, שאין לחברה יכולת מעשית להמציאם. מעבר לעובדה שקיים קושי להשיג הערכות שווי בדיעבד ביחס לתקופות עבר, יהיה צורך לשלם עשרות אלפי דולרים (מיותרים) למעריכי שווי אמריקאיים לשם השגת הערכות שווי אלה. כאמור לעיל ולהלן, אין לנתונים כל חשיבות וחבל על ההוצאה המיותרת, שתגרע מקופת הנושים.

ה. כיום ברור שהערכות השווי שהיו אולי נכונות בעת הוצאתן במועד מסוים בעבר, התבררו עם חלוף הזמן כבלתי נכונות בעליל. על כן אין משמעות להערכות שווי שיערכו כיום, ביחס לשווי בעבר.

ו. כאמור, בנוסף לכל, אין לנתוני השווי בעבר ערך חשבונאי או כלכלי, שהרי הנכסים אבדו ואינם עוד.

ז. כך או כך, ערכם הריאלי של הנכסים האבודים מבחינת החברה הינו **אפס**. החברות הבנות עצמן הפכו חדלות פרעון ופנו לבתי משפט בארה"ב בבקשה לארגון מחדש תחת פרק 11 של חוק פשיטת הרגל הפדרלי האמריקאי ונכסיהן מומשו ע"י בעלי שעבודים.

ח לבסוף וכאמור- נשוב ונציין שבית משפט אישר לנטוש את החברות הבנות בתוקף ליום 2/21/3119

5. החברה מבקשת לתאם עימכם מראש ועל דעת רואי החשבון המבקרים שלה, הגשת דו"חות כספיים בהם לא יוצגו החברות הבנות בארה"ב, שננטשו באישור בית משפט בתוקף בדיעבד, מיום 1.10.2008, וזאת, לאור הנימוקים לעיל ובהתבסס, בין היתר, גם על מקרה דומה של נטישה בדיעבד שבוצעה בחברת ספן בע"מ, אשר על יסודה תיקנה ספן את דוחותיה הכספיים בדיעבד, בכדי לשקף את הנטישה בדיעבד, החל מהמועד שקבע לכך בית המשפט.

יצויין כי נסיבות אלה גם הוצגו בפני בית המשפט דנא עת אישר לנטוש את החברות הבנות האמריקאיות.

בנסיבות הענין מתבקש לקבל, בהקדם, עמדת הרשות לני"ע בענין אי הצגת החברות הבנות והנכסים האבודים בדו"חות הכספיים של אופק. השלמת הדו"חות הכספיים היא תנאי למימוש הסדר הנושים וחזרת החברה, בגלגולה החדש, למסחר בבורסה. החברה מתעכבת בהכנת דו"חות אלה, בהמתנה לעמדת הרשות לני"ע.

נודה לקבלת עמדתכם בדחיפות, על מנת שלא לעכב את הסדר הנושים.

בכבוד רב,

י. סבו, עו"ד, מפרק זמני

אופק אינטרנשיונל נדל"ן בע"מ

העתקים:

ארנסט את יאנג - קוסט פורר את גבאי
אתלון גלובל סקויריטי אינק.

Tampa Enclave 52 LLC ("חברת טמפה") - אשר בבעלותה 144 דירות (מתוך קומפלקס בן 240 דירות) בעיר טמפה במדינת פלורידה ארה"ב, המהווה פרויקט להסבת דירות מהשכרה, למכירה (פרויקט שעקב המשבר הכלכלי איבד למעשה מטעמו העיסקי).

ב. Greenwich Street Developers LLC ("חברת גריניץ'") - אשר בבעלותה מגרש ריק במנהטן, ניו-יורק.

Daniel Frisch דניאל פריש 3
Tel-Aviv תל-אביב 64731

Jacob Sabo, Adv. (LL.B.) * יעקב סבו, עו"ד

* חבר לשכת עורכי הדין - ישראל, ניו-יורק

Tel. 03-7161555 טל.
Fax. 03-7161556 פקס.
Sabolaw@inter.net.il

11.9.2011

לכבוד
הרשות לניירות ערך
כנפי נשרים 22
ירושלים

א.ג.

הנדון: אופק אינטרנשיונל נדל"ן בע"מ (בפירוק זמני) ("החברה")
המדיניות החשבונאית הראויה להצגת חברות בנות שננטשו

על יסוד פנייתנו אליכם בבקשה לקבל אישור מראש (רולינג) לדרך ההצגה החשבונאית של חברות בנות שננטשו ובהמשך לשיחתנו, הנני מתכבד לשוב ולפנות אליכם כמפרקה הזמני של החברה, ולהרחיב בענין:

העובדות:

1. עסיקנן, בחברה הנמצאת בפרוק זמני.
2. לחברה אושר הסדר נושים, שבמסגרתו יוצא כל תוכנה העיסקי ושלד החברה ימכר לצד ג', כשהוא ריק מכל נכסים והתחייבויות.
3. החברות בנות של החברה שהחזיקו בנכסי נדל"ן בארה"ב – ננטשו באישור בית המשפט.
4. נכסי הנדל"ן של החברות הבנות (שננטשו) מומשו ע"י בעלי שעבודים בארה"ב ולחברות הבנות אין כל נכסים עוד.

המדיניות החשבונאית הראויה

5. בנסיבות האמורות יש לאמץ מדיניות חשבונאית של "עסק בחיסול" המבוססת על ערכי מימוש וזאת בהתבסס על האמור להלן:

א. בהתאם לסעיפים 14-15 לתקן חשבונאות בינלאומי מספר 10 "אירועים לאחר תקופת הדיווח" -

"ישות לא תערוך את דוחותיה הכספיים על בסיס הנחת עסק חי אם ההנחה קובעת לאחר תקופת הדיווח כי היא מתכוונת לחסל את עסקי הישות או להפסיק את פעילותה, או שאין לה חלופה מעשית אחרת מלבד זאת. הידרדרות בתוצאות הפעולות ובמצב הכספי לאחר תקופת הדיווח עשויה להצביע על הצורך לשקול אם הנחת העסק החי עדיין ראויה. אם הנחת העסק החי אינה ראויה עוד, ההשפעה היא כה גורפת עד כי תקן זה דורש שינוי יסודי בבסיס הטיפול החשבונאי, ולא רק התאמתם של הסכומים שהוכרו בהתאם לבסיס המקורי של הטיפול החשבונאי."

- ב. בהתאם לאמור לעיל החל מעת שלחברה מונה מפרק זמני החברה, הנחת העסק החי אינה ראויה עוד, ועל כן יש לערוך את כל הדוחות הכספיים של החברה לכל התקופות אשר טרם פורסמו (דצמבר 2008 – יוני 2011), על בסיס מדיניות חשבונאית של עסק בחיסול המבוססת על ערכי מימוש ולא על בסיס התקינה הבינלאומית.

ג. תחת בסיס המדיניות החשבונאית של עסק בחיסול, לדעתנו הדוחות הכספיים החל מדצמבר 2008 אינם צריכים לכלול את התזקת החברה בחברות הבנות וזאת מהנימוקים הבאים:

1. במקרה דנא ישנה החלטת בית משפט המאשר במפורש למפרק הזמני לערוך את הדו"חות הכספיים על בסיס נטישת רטרואקטיבית של החברות הבנות.

להבדיל ממדיניות חשבונאית המבוססת על התקינה הבינלאומית (IFRS) ששם יכולה אולי להטען טענה (שאנו איננו מסכימים לה) שכללי ה-IFRS גוברים על החלטת בית משפט ולכן יש להכין דו"חות כספיים בהתעלם מהחלטת בית משפט, במקרה של מדיניות חשבונאית של עסק בחיסול, אין כל יסוד ואין כל אפשרות להתעלם מהחלטת בית משפט.
2. מדיניות חשבונאית של עסק בחיסול מבוססת על ערכי מימוש. שוב אין עסקינן בשווי הוגן של הנכסים. מכאן שיש לשקף את ערך המימוש של הנכסים במועד אישור הדוחות הכספיים כאירוע המחייב התאמה, ואין מקום לשקף את שווי ההוגן של הנכסים במועדי עבר.
3. ערך מימוש של נכס שאבד הוא אפס.
4. כאמור, מעבר להתפלפלות החשבונאית - לטעמנו החלטת בית המשפט היא החלטה כופה והיא גוברת על כל מדיניות חשבונאית - בין זו המבוססת על IFRS ובין זאת המבוססת על שווי במימוש. אם בכוחו של בית משפט לבטל חוק של הכנסת, בוודאי שבכוחו להורות כיצד להציג שווי של נכס בדו"ח כספי- ועל אחת כמה וכמה בחברה בפירוק ובמיוחד מקום שהנכסים אבדו בין כך ובין כך.
5. נוסף בשולי הדברים שהדברים נכונים ביחס לכל החלטה של בית משפט. אם למשל בהחלטתו בימ"ש פוטר מתשלום חוב רטרואקטיבי - האם יעלה על הדעת שיש להציג את החוב בערכו בעבר? הרי החוב אינו קיים עוד. זה בדיוק המקרה כאן.
6. טעם נוסף לטיפול החשבונאי המוצע בהצגת הדוחות הכספיים כעסק בחיסול והן לעניין הטיפול החשבונאי לעניין ההשקעות בחברות הבנות ניתן למצוא בהחלטות הרשות המפורטות מטה שלדעתנו בגסיבות העניין, ובהתבסס על כך שהחברה מיישמת מדיניות חשבונאית של עסק בחיסול ולא את כללי החשבונאות הבינלאומית, הינן רלוונטיות למקרה:

בהחלטה : 1-16 דוחות בערכי מימוש דצמבר 1997, קבעה הרשות לניי"ע ביחס לחברה שחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968 (להלן "החוק") חל עליה ושגם לגביה הוצא צו פירוק זמני, שלאחריו ורק כאשר גובש לחברה הסדר נושים, פירסמה החברה את דוחותיה הכספיים אשר כללו בין היתר דוחות לתקופות שקדמו למתן הצו. הסוגיה שהועלתה בפני הרשות לניי"ע נגעה לשאלה האם הדוחות הכספיים אשר קדמו למועד מתן הצו צריכים להיות מוצגים בערכי מימוש.

החלטת סגל הרשות לניי"ע היתה שעל החברה להציג דוחות כספיים של עסק בחיסול. לדעת הרשות הדוחות הכספיים אשר ישרתו בדרך הראויה ביותר את המשקיעים הנס דוחות כספיים הערוכים על בסיס ערכי מימוש באופן שהאינפורמציה הידועה לה ליום הפרסום תשתקף כבר במדידה של העסקאות והיתרות בדוחות הכספיים לתקופה שקדמה למתן הצו שכן עת עסקינן ב"עסקים בחיסול", פרסום דוחות כספיים המתעלמים ממידע מאוחר יותר אינו נכון.

הרשות הוסיפה וקבעה שאין טעם, להציג לציבור דוחות כספיים ובהם מצג של "עסקים כרגיל" כאשר ברור כי מצג זה אינו נכון. גילוי דעת מספר 11 של לשכת רואי חשבון בישראל העוסק באירועים שלאחר תאריך המאזן, אינו יכול ואינו צריך לחול במתכונת הרגילה, שהרי הנחת ה"עסק החי" איננה מתקיימת במקרה שלה. במקרה זה, יש ליישם את גילוי הדעת במתכונת הרואה בכל האירועים כהגדרתם בגילוי הדעת: אירוע או מידע המתייחס לתנאים ששררו לתאריך המאזן ומהווה או שנובעת ממנו ראייה נוספת אודות המצב העסקי של החברה לתאריך המאזן או אודות תוצאות פעולותיה לתקופה שנסתיימה באותו תאריך. כמו כן סברה הרשות כי דוחות למועדים האמורים שיפורסמו רק לאחר הסדר הנושים ויבוססו על הנחת ה"עסק החי" אינם משרתים את האינטרסים של המשתמשים והנם למעשה מטעים.

משהובהר במועד כלשהו כי הנחת ה"עסק החי" אינה תקפה, יש לאתר את הדוח הכספי למועד הדיווח המוקדם ביותר שטרם פורסם ולהניח כבר בו כי הנחת ה"עסק החי" הופרה ובהתאם לכך ליישם כבר בדוח זה את בסיס ערכי המימוש.

החלטה דומה ניתנה גם ב- 16-3 מפברואר 2005 - אשר בה נדרשה השאלה האם יש לאחד חברות בנות שהינן בגדר עסק בחיסול וכיצד למדוד את ההשקעה בהן. בהחלטה זו קבעה הרשות כי חברות בנות אשר הינן בגדר עסק בחיסול לא נדרש לאחדן רטרואקטיבית לתקופה המוקדמות ביותר שטרם פורסמה (דצמבר 2008) ואת ההשקעה בהן יש למדוד לפי ערך המימוש שלהן שלא יעלה על מחיר המימוש בפועל – שכאמור במקרה זה הינו אפס.

6. ומן הכלל אל הפרט - המידע הידוע לחברה כיום הינו שהקרקעות אבדו עקב מימושם ע"י בעלי שעבודים וערכם לחברה הינו אפס. מידע זה הוא החייב להשתקף בדו"חות הכספיים של החברה. כל מידע אחר, כלשון הרשות, יהיה מידע מטעה.

7. לאמור לעיל יש להוסיף את צו בית המשפט אשר קבע במפורש כי הדו"חות יוכנו על בסיס נטישה רטרואקטיבית של החברות בנות – נטישה שמשמעה הינו ערך מימוש אפס גם כן.

8. הנה כי כן, בין אם על יסוד מדיניות חשבונאית של ערכי מימוש על יסוד המידע הידוע בפועל בעת חתימת הדו"חות ובין אם על יסוד החלטת בית המשפט – כך או כך, הדו"חות ישקפו ערך אפס של החברות הבנות בארה"ב.

הטיפול החשבונאי בהשקעת החברה בחברות הבנות בארה"ב ועמדת רואי החשבון

9. בשלבי עריכת הדוחות הכספיים לתקופות האמורות הציג המפרק הזמני בפני רואי החשבון של החברה, ממשד קוסט, פורר, גבאי את קסירר, את הטיפול החשבונאי ואת נימוקיו לטיפול החשבונאי המוצע. רואי החשבון של החברה בחנו יחד עם החברה את הטיפול החשבונאי האמור וקיבלו את עמדת החברה לטיפול החשבונאי האמור. לאור השלכות פרסום הדוחות הכספיים של החברה אשר, בין היתר, על בסיסם יחזרו מניות החברה להיסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב, המליצו רואי החשבון להנהלת החברה לפנות אליכם בפנייה מקדמית בנושא.

לאור האמור נודה לכם על מתן רולינג שיאפשר לנו לפרסם דו"חות כספיים לאלתר. פרסום דו"חות אלה מתעכב זה זמן ודחית פרסומם מעכבת את מימוש הסדר הנושים שאושר לחברה, כבר ב- 24.7.2011.

בכבוד רב,
י. סבו, עו"ד

העתק: קוסט/פורר את גבאי – רואי חשבון
עמית חלפון – רואי חשבון

12.9.2011

לכבוד

מר אסף ברקוביץ', רו"ח
מרמשה גדנסקי, רו"ח
רשות ניירות ערך – מחלקת תאגידים
רח' כנפי נשרים 22
ירושלים, 95464

באמצעות מגנ"א

הנדון: אופק אינטרנשיונל נדל"ן בע"מ (חברה בפירוק) ("החברה") –

דולניג לדו"חות כספיים

בהמשך לשיחת הועידה שניהלנו, בהשתתפות רה"ח ממשרד קוסט פורר גבאי ורו"ח גל עמית, החברה מתכבדת להשלים את הפרטים הבאים:

1. אופק אינטרנשיונל נדל"ן בע"מ (להלן - החברה) התאגדה בחודש יוני 1966 כסולוג מפעלי סריגה בע"מ. החברה עסקה בייצור ושיווק בגדים. במהלך חודש פברואר 2005 נמכרה החברה ועברה לשליטתו של מר אלי ברדוגו ז"ל, שהיה פעיל בשוק הנדל"ן בארה"ב עשרות שנים. החברה שינתה את תחום פעילותה להשקעות בענף הנדל"ן בארה"ב אותן ביצעה באמצעות חברות מוחזקות. ביום 9 במאי, 2007 שונה שם החברה לאופק אינטרנשיונל נדל"ן בע"מ.
 2. בתחילת שנת 2008 נפטר בעל השליטה, בפתאומיות. עם מותו לא היה בחברה בר סמכא בתחומי פעילותה ומצבה העיסקי התדרדר והלך והחברה נקלעה לקשיים שהחריפו והלכו במהלך שנת 2008. הגם שהיה ברור כבר בשנת 2008 ובעיקר לקראת שלהי 2008, שלא החברה ולא החברות הבנות שלה בארה"ב סולבנטיות, התמהמהה הנהלת החברה ורק ביום 30 במרס, 2009 הודיעה כי לאור מצבה הפיננסי היא סבורה שלא יהיה ביכולתה של החברה לפרוע את התחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב. בהמשך לכך, ביום 2 באפריל, 2009 החליט בית המשפט המחוזי לפרק את החברה ומינה את הח"מ, עורך דין יעקב סבו כמפרקה הזמני. ביטוי לאמור בפסקא זו ניתן למשל למצוא בדוח הדירקטוריון שצורף לדוחות הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 2008, בו נאמר כי בעלי האג"ח החליטו כי היה ולא ייחתם הסדר מחייב שיהיה מקובל עליהם, בין רוכש פוטנציאלי של החברה לביניהם וזאת עד ליום 30 בנובמבר 2008 הם יעמידו את אגרות החוב לפירעון מיידי (שיתרתן לאותו מועד עלתה עשרות מונים על שווי נכסי החברה).
 3. כאמור חוסר הסולבנטיות של החברה ושל החברות הבנות היה גלוי וברור עוד קודם לכן ולמעשה כבר בשנת 2008. נפרט:
- א. TAMPA ENCLEVE 52 LLC - חברה בת שהחזיקה בנכס נדל"ן בפלורידה (להלן: "חברת טמפה").

(1) חברת טמפה החזיקה בנכס נדל"ן בן 240 יחידות דיור שעבר הסבה מהשכרה לקונדומיניום (מכירת דירות).

- (2) את פרויקט ההסבה ומכירת הדירות ביצע עבור החברה, בעל השליטה באמצעות חברה פרטית בשליטתו.
- (3) עם מותו של בעל השליטה, "נתקע" הפרויקט ומכירת הדירות פסקה למעשה לחלוטין.
- (4) רכישת הנכס מומנה בחלקה מסכומים שהועברו מישראל (שגויסו ממחזיקי האג"ח) ובחלקה מהלוואה שניטלה מבנק מקומי (COMPASS) ושלהבטחת פרעונה ניתנה לבנק משכנתא ראשונה על הנכס. מותו של בעל השליטה, אשר היה ערב להלוואה כלפי הבנק המלווה, העניק לבנק המלווה את הזכות לדרוש את פירעון ההלוואה.
- (5) בהגיע מועד פרעון ההלוואה, בחדש מרס 2008, חברת טמפה לא יכולה היתה לעמוד בפרעון ההלוואה. לחברה עצמה (אופק) לא היו מקורות לתמוך בחברת טמפה. חברת טמפה חתמה איפוא על הסכם עם הבנק לדחית פרעונה של ההלוואה למשך 6 חדשים.
- (6) גם בחלוף 6 חדשים, בחדש ספט' 2008, לא יכולה היתה חברת טמפה לעמוד בפרעון ההלוואה ולחברה עצמה (אופק) לא היו מקורות לתמוך בחברת טמפה, אך הבנק נאות לתת ארכה נוספת לפרעון - 1 חדש ולא יותר.
- (7) בחלוף החדש הנוסף, בחדש אוקטובר 2008, שוב לא היה בידי חברת טמפה לפרוע את ההלוואה וגם לחברה עצמה (אופק) לא היו מקורות לתמוך בחברת טמפה, שכן כאמור גם היא היתה לא סולבנטית מכל הבחינות המעשיות באותו מועד.
- (8) יצויין כי שווי הנכס כפי שהשתקף בדוחות החברה ליום 30 בספטמבר 2008 היה כ - 14.7 מליון דולר כאשר יתרת החוב לבנק לאותו מועד הסתכמה בכ - 18.2 מליון דולר.
- (9) בשלב זה העמיד הבנק את ההלוואה לפרעון מיידי וביקש לממש את השעבוד שניתן לו על הנכס. בהקשר זה נפנה לדוח מיידי של החברה מיום 18 בדצמבר 2008 בו הודיעה החברה כי נתקבלה, במשרדי TAMPA ENCLAVE (להלן: "טמפה"), בקשה לכינוס נכסי חברת טמפה אשר הוגשה על ידי COMPASS BANK (הבנק אשר העמיד מימון לרכישת פרויקט טמפה). התייחסות ברוח דומה המעידה על חוסר שליטה של החברה בחברה הבת נמצא למצוא בדוח הדירקטוריון ליום 30 בספטמבר 2008 בו נאמר בין היתר "...הבנק המלווה נמצא במגע עם מתקדמים למכירת הנכס לצד ג' - AS IS... החברה אינה צד למגעים הנ"ל ולחברה אי ידיעה על סכום העסקה או תנאיה". נראה כי הדברים מדברים בעד עצמם בכל הנוגע להעדר השליטה של החברה בחברה הבת.
- כך, למעשה, כבר בשלהי שנת 2008, היתה חברת טמפה בלתי סולבנטית ולמעשה לחברה לא היתה שליטה בה.

ב. GREENWICH STREET DEVELOPERS LLC - חברה בת שהחזיקה נכס נדל"ן בניו-יורק (להלן: "חברת גריניץ").

- (1) חברת גריניץ' החזיקה בנכס נדל"ן שהיה מגרש ריק ביעוד למגורים ומלונאות.
- (2) רכישת הנכס מומנה בחלקה מסכומים שהועברו מישראל (שגויסו ממחזיקי האג"ח) ובחלקה מהלוואה שניטלה מבנק מקומי (BANK US) ושלהבטחת פרעונה ניתנה לבנק משכנתא ראשונה על הנכס.
- (3) חברת גריניץ' תכננה לבנות על המגרש מלון ובעת שבעל השליטה עוד היה חי, אף ניהלה מו"מ עם חברת מלונות בעלת פריסה ארצית (בארה"ב) לניהול המלון שיבנה וכן ניהלה מו"מ עם בנק לקבלת מימון לפרויקט.
- (4) עם מותו של בעל השליטה, התפוגג הסכם הניהול עם חברת המלונות ולא נחתם. גם מימון לפרויקט לא הושג והגורם ששקל לממן את הבניה, חזר בו.
- (5) מותו של בעל השליטה, אשר היה ערב להלוואה כלפי הבנק המלווה, העניק לבנק המלווה את הזכות לדרוש את פירעון ההלוואה.
- (6) כך, במחצית 2008, הפך המגרש הריק למשקולת על צואר החברה. חברת גריניץ' ניסתה למכור את המגרש - ללא הצלחה.

- (7) בינתיים פרץ בארה"ב משבר הסאב פריים וערכו של המגרש הריק צנח. כפי שמשקף בדו"ח הכספי של החברה ליום 30 בספטמבר 2008 ערכו של המגרש כ - 40 מליון דולר כאשר יתרת ההלוואה לאותו מועד כ - 39 מליון דולר.
- (8) ההלוואה מהבנק עמדה לפרעון ב - 1 בנובמבר 2008 כאשר בדוח הדירקטוריון שצורף לדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2008 נאמר כי לידיעת החברה הבנק לא מתכוון לאשר את הארכת ההלוואה בשלושה חודשים נוספים בעיקר בשל דרישת הבנק לתשלום במזומן של ריבית ההלוואה לתקופת ההארכה, סכום בו החברה לא יכולה לעמוד במסגרת המזומנים העומדים לרשותה. עוד צויין באותו דוח דירקטוריון: "לאור המתואר לעיל, מבקשת החברה לציין כי התנגדות US BANK להארכת ההלוואה עד פברואר הקרוב עלול להביא לבקשת פרעון מיידי של ההלוואה, במידה וכך לא תוכל החברה להחזיר את ההלוואה והבנק יפעל למימוש הבטוחה, המקרקעין בגריניץ', לכיסוי ההלוואה וחוצאות המימוש".
- (9) בהמשך לאמור קיבלה החברה במהלך פברואר 2009 כפי שגם דיווחה בדוח מיידי מיום 19 בפברואר 2009 דרישה פורמלית לפיה הועמדה ההלוואה לפרעון מיידי.
- (10) למעשה, בשים לב לחדלות פרעונה של החברה שבא לידי ביטוי גם בחוסר יכולתה לתמוך בחברת גריניץ' ובשים לב לכך שלא ניתן היה למכור את המגרש במחיר שיהיה בו כדי לפרוע את ההלוואה, בעוד הבנק הודיע שאין בכוונתו להאריך את מועד פרעון ההלוואה, היה ברור כבר במהלך הרבעון הרביעי של 2008, שגורלה של חברת גריניץ' נחרץ.
- (11) כך, למעשה, כבר בשלהי שנת 2008, היתה חברת גריניץ' בלתי סולבנטית, כשלחברה (אופק) שמועד זה כבר היתה למעשה "עסק בחיסול", מכל הבחינות המעשיות, לא היתה שליטה בה.
4. המפרק הזמני מונה לתפקידו באפריל 2009. עם מינויו ניסה המפרק הזמני להציל את נכסי החברה אך כל מאמציו עלו בתוהו. לבנקים האמריקאיים היו שעבודים על הנכסים בארה"ב ובקופת החברות הבנות לא היו סכומים כלשהם. במצב זה העמידו הבנקים. האמריקאיים את השעבודים שניתנו להם למימוש.
5. בחדש ספט' 2009, נקט המפרק הזמני בארה"ב, בהליך עפ"י חוק פשיטת רגל הפדרלי האמריקאי ובכך הגיעו החברות הבנות האמריקאיות לסוף דרכן, גם מבחינה פורמאלית, אף שמכל בחינה מעשית החברות היו חדלות פרעון כבר בשלהי שנת 2008 ובהתאם לכך ובהתייחס לכך שגם החברה (אופק) היתה עסק בחיסול באותו מועד, אין לאחד את הדוחות הכספיים של החברות הבנות החל מהרבעון הרביעי של שנת 2008.
6. לעניין מדיניות חשבונאית של עסק בחיסול - בהתאם לסעיפים 14-15 לתקן חשבונאות בינלאומי מספר 10 "ארועים לאחר תקופת הדיווח" -
- "ישות לא תערך את דוחותיה הכספיים על בסיס הנחת עסק חי אם ההנהלה קובעת לאחר תקופת הדיווח כי היא מתכוונת לחסל את עסקי הישות או להפסיק את פעילותה, או שאין לה חלופה מעשית אחרת מלבד זאת.
- הידרדרות בתוצאות הפעולות ובמצב הכספי לאחר תקופת הדיווח עשויה להצביע על הצורך לשקול אם הנחת העסק החי עדיין ראויה. אם הנחת העסק החי אינה ראויה עוד, ההשפעה היא כה גורפת עד כי תקן זה דורש שינוי יסודי בבסיס הטיפול החשבונאי, ולא רק התאמתם של הסכומים שהוכרו בתאם לבסיס המקורי של הטיפול החשבונאי."
- בהתאם לאמור לעיל החל מאותה נקודה בה מונה לחברה מפרק זמני החברה, הנחת העסק החי אינה מתקיימת עוד הן בחברה עצמה והן בחברות בנות שלה, ועל כן כל הדוחות הכספיים של החברה לכל התקופות אשר טרם פורסמו (דצמבר 2008 - יוני 2011) לא יערכו על בסיס שבו הנחת העסק החי מתקיימת. הדוחות הכספיים במקרה שלנו, בו הנחת העסק החי אינה מתקיימת צריכים לשקף האם ערך הנכסים של החברה מספק לעמידה בהתחייבויות החברה ולהראות את העודף מעבר לכך, במידה וקיים, אשר זמין לחלוקה לבעלי המניות של החברה וזאת בשונה מדוחות כספיים של עסק חי אשר צריכים לשקף את תוצאות פעילות החברה על בסיס כך שהחברה תמשיך להפיק הטבות כלכליות מהפעלת הנכסים במהלך עסקים רגיל.

משכך ובשים לב כי בהתאם לפרקטיקה בישראל ומה שהציבור ובית המשפט מצפים לראות הינם דוחות כספיים של עסק בחיסול על בסיס ערכי מימוש אשר ישמשו באופן הרלוונטי והטוב ביותר את משתמשיהם כגון נושי החברה ובעלי מניותיה.

להלן קטעים רלוונטים מתוך הספרות המקצועית של המשרדים – PWC ו- DELOITTE

PWC Manual OF Accounting – IFRS 2011, Chapter 4, Para. 4,28.1 (page 4011):

"In circumstances where the going concern basis of accounting is not considered appropriate, IFRS does not prescribe the basis of accounting under which financial statements should be prepared. While this may be assumed in many cases to be a liquidation or break-up basis, this will not be the case in all circumstances. For example, an entity may be placed in administration, with liquidation/break-up being one of the possible outcomes. Further, the basis of accounting in many respects might be mandated by the administrator. Therefore, if the relevant legislation permits it, the financial statements might be prepared on a basis other than IFRS, including advancing the timing of recognising provisions and reflecting impairments for post balance sheet events."

DELOITTE – IGAAP 2011, Chapter 2, Sect. 2.4.2.2 (pages 48-49):

"Although it is neither defined nor mentioned within IFRSs, some jurisdictions have a concept of financial statements prepared on a 'break-up basis'. Under this basis it is argued that the objective of the financial statements changes from reporting financial performance to consideration of whether the assets of the entity are sufficient to meet its liabilities and quantifying the amount of any surplus that may, in due course, be available for distribution to the shareholders. As a result, provision would be made for losses subsequent to the end of the reporting period and for costs of winding up the business, irrespective of whether an irrevocable decision to terminate the business had been made at the end of the reporting period. Assets would also be restated to their actual or estimated sales proceeds, even if this was different from their market value at the end of the reporting period. In effect, on a 'break-up' basis, the accruals concept ceases to be of importance and the financial statements become a forecast of future realization rather than a reflection of transactions and other events that have occurred in the reporting period."

כפי שניתן לראות שני המשרדים מתייחסים לעניין ומסכימים כי הכללים המיושמים בדוחות כספיים שנוערכו על בסיס ערכי מימוש (BREAK UP OR LIQUIDATION BASIS) צריכים לשקף את האינפורמציה הרלוונטית ביותר הקיימת למועד עריכת הדוחות הכספיים וזאת, בין השאר, על ידי סטייה מבסיס כללי ה- IFRS דוגמאות לסטייה זו כוללים הכרה בדוחות הכספיים בתאריך המאזן בירידות ערך והפסדים שנבעו לאחר תאריך המאזן ומדידת הנכסים על פי תמורתם בפועל או התמורה הצפויה ממימושם למועד עריכת הדוחות הכספיים על אף אם זו שונה משווי השוק לתאריך המאזן. כמו כן, לדעתנו איחוד דוחות כספיים של חברות בנות שהינן עסק בחיסול על ידי חברה שהיא גם כן עסק בחיסול אינו רלוונטי מאחר שאיננו משקף את המצב הכלכלי שעל בסיסו הדוחות הכספיים נערכו, דהיינו ערכי מימוש, אשר אמור לשקף את הסכום נטו שניתן לגבות ממימוש הנכסים ובנוסף לכך איחוד שכזה יכול להטעות את משתמשי הדוחות הכספיים בהציגו תמונה של החברות הבנות, במיוחד בחברות בנות עם גרעון בהון, אשר לחברה אין שום מחויבות ויכולת לשאת בו ולא צפוי כי תישא בו.

בכבוד רב,

יעקב סבו, המפרק הזמני
אופק אינטרנשיונל גדל"ן בע"מ (חברה בפירוק)

העתק:
קוסט פורר גבאי את קסירר, רואי חשבון
עמית חלפון ושות' רואי חשבון
אתלון גלובל סקיריטי אינק.