



רשות ניירות ערך מחלקת תאגידים

רחוב כנפי נשרים 22, ירושלים 95464

טל : 02-6556444 פקס : 02-6513160

www.isa.gov.il

ז' תשרי תשע"ב
5 באוקטובר 2011

באמצעות פקסימיליה
מספר : 03-7161556

לכבוד
יעקב סבו, עו"ד, מפרק זמני
אופק אינטרנשיונל נדל"ן בע"מ (להלן – "החברה")
דניאל פריש 3
תל אביב

א.ג.נ.

הנדון : פנייתכם להנחיה מקדמית בדבר מתכונת הצגת דוחותיה הכספיים של החברה לתקופות עבר

סימוכין : מכתביכם מימים 7 באוגוסט 2011, 11 בספטמבר 2011 ו-14 בספטמבר 2011. שיחותינו מימים : 6 בספטמבר 2011, 11 בספטמבר 2011, 20 בספטמבר ו-22 בספטמבר 2011.

במענה לפנייתכם שבסמך, ובהתייחס לטיפול החשבונאי שהועלה על ידכם, מובאת להלן, בקצרה, עמדת סגל רשות ניירות ערך בהתייחס לנושא שבנדון, כפי שנמסרה לכם בשיחתנו הטלפונית מיום 22 בספטמבר 2011. עמדה זו מבוססת על המסכת העובדתית שנפרשה במכתבכם, ועליה בלבד, ובהנחה כי היא משקפת את כל הנתונים הרלבנטיים לעניינים האמורים במכתבכם.

בהתאם להוראות הדין, על מנת לממש את הסדר הנושים ואת חזרתם של ני"ע החברה למסחר בבורסה, על החברה לפרסם את דוחותיה הכספיים לכל התקופות בהן לא פרסמה החברה את אותם דוחות במועד, היינו – החל מהרבעון הרביעי לשנת 2008 ועד היום. במסגרת בקשתה הציגה החברה את עמדתה לעניין הטיפול החשבונאי שיש ליישם בקשר עם איחוד דוחות חברות הבנות אשר בבעלותם היו נכסי נדל"ן בארה"ב למועדי עבר (להלן – "חברות הבנות").

בפרט, ממכתבכם מיום 7 באוגוסט 2011 עולה כי עמדת החברה הינה שלאור החלטת בית המשפט, מיום 3 בנובמבר 2010, המאשר את נטישת החברות הבנות בתוקף רטרואקטיבי מיום 1.10.2008, ניתן, בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים, לערוך את דוחות העבר בהתבסס על תוקף החלטת בית משפט באופן רטרואקטיבי ומשכך לא לאחד את דוחות חברות הבנות החל מיום 1 באוקטובר 2008 (להלן – "נטישה רטרואקטיבית").

לעומת זאת, ממכתביכם מימים 11 ו-14 בספטמבר עולה כי החברה שינתה את עמדתה וטענתה לאי הצורך שבאיחוד חברות הבנות למועד עבר, מתבסס על העובדה שהחברה הינה עסק בחיסול ומשכך, ולעמדת החברה, בנסיבות בהן הנחת העסק החי של התאגיד אינה מתקיימת עוד וחברות הבנות הינן כשלעצמם עסקים שלגביהם הנחת העסק החי לא מתקיימת, ניתן, בנסיבות אלו ובהתבסס על הנימוקים המפורטים בפנייתכם, שלא לאחד את דוחות החברות הבנות. עוד טוענת החברה בפנייתה כי בהתבסס על פרשנויות פירמות ראיית חשבון בינ"ל, המאוזכרות בפנייתה, משעה שהנחת העסק החי הופרה והחברה עורכת את דוחותיה על בסיס הנחת עסק בחיסול, ניתן, באופן גורף, לסטות מכללי ה- IFRS ולמדוד את ערכי הנכסים לתאריכי עבר לאו דווקא בהתאם לערכי המימוש שלהם נכון לאותם מועדים.

בקשר עם האמור, הריני להודיעכם כי עמדת סגל הרשות בקשר עם העמדות שהוצגו בפניותיכם הינה כדלהלן:

1. פנייתכם מיום 7 באוגוסט 2011 - לעמדת סגל הרשות ובהתאם לכללי חשבונאות מקובלים, תוקפם של אירועים ועסקאות מקבלים ביטוי בדוחות הכספיים, החל ממועד היווצרותם של האירועים או העסקאות. גם במקרים בהם החלטות מחייבות הינם בעלי תוקף רטרואקטיבי הרי שברי שאין באמור משום שינוי המהות הכלכלית ששררה באותה תקופה, מהות אותה, בהתאם לעקרונות החשבונאיים המקובלים, הדוחות הכספיים אמורים לשקף.

משכך, לעמדת סגל הרשות, בהתבסס על העובדה שנכון למועדי עבר, עת עניינה של החברה והחברות הבנות טרם נדון בבית משפט, ברי כי, החברה שלטה בחברות הבנות, ובהתחשב אך ורק בטיעון העולה בפנייתכם מיום 7 באוגוסט 2011, על החברה היה לערוך את דוחותיה המאוחדים לתקופות עבר בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים ובכללם איחוד דוחותיהם הכספיים של החברות הבנות.

2. פניותיכם מימים 11 ו-14 בספטמבר 2011 - סגל הרשות לא יתערב בעמדתה של החברה לפיה, בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים, ניתן, במקרה זה, לערוך את דוחות העבר ללא איחוד דוחותיהם הכספיים של החברות הבנות וחלף איחודם מדידת ההשקעה באותן חברות בהתאם לערך מימושם לאותו מועד.

עמדה זו מבוססת על נסיבותיו הייחודיות של מקרה דן ובכללן, בין היתר: העובדה כי בכל התקופות הרלוונטיות הנחת העסק החי הופרה ביחס לחברה וביחס לחברות הבנות, נכסי החברות הבנות כבר חולטו בתקופות עבר על ידי הבנקים המלווים והעובדה כי הליכי כינוס הנכסים ופירוק החברה והחברות הבנות התנהלו תחת מערכות דינים שונות (ארה"ב וישראל) כך שלא סביר שהליכים אלו היו מתנהלים, אף לא באופן תיאורטי, על בסיס מצבה הפיננסי של הקבוצה כמקשה אחת.

על אף האמור, סגל הרשות מבקש להבהיר כי הוא אינו מקבל את עמדת החברה לפיה בכל עת בה עסקינן בעסק בחיסול, ניתן לסטות באופן גורף מכללי ה- IFRS ולמדוד את הנכסים לתאריכי מאזני העבר הרלוונטים, בערכים המתבססים על תמורתם בפועל של הנכסים אשר התקבלה או צפויה להתקבל בתקופות עוקבות לתאריכי מאזן אלו, אף אם ערכים אלו שונים משווי המימוש של אותם נכסים למועדי העבר.

תגובת הרשות לבקשת החברה לבית משפט:

בשולי הדברים, אך לא בשולי חשיבותם, אנו מבקשים לציין בפניכם כי השתוממו למקרא סעיף 5א לבקשה, מיום 19 בספטמבר 2011, שהוגשה על ידכם לבית המשפט (להלן – "הבקשה"), באשר לדעתנו התיאור העובדתי בסעיף זה אינו משקף את העובדות כהווייתן.

בסעיף 5א לבקשה ציינתם כי:

"יהגם שהדוחות הכספיים למן רבעון רביעי של 2008 ועד לרבעון השני של 2011 ועד בכלל היו מוכנים זה מכבר ולא נדרשה אלא חתימה עליהם, דרשו רואי החשבון של החברה..לקבל את עמדת רשות ניירות ערך מראש באשר לאופן הצגת נטישת החברות הבנות – נטישה שאושרה על ידי בית המשפט הנכבד, שאף אישר להכין את הדוחות על בסיס נטישה. רואי החשבון חלקו על עמדת המפרק (לפיה די באישור בית המשפט לנטישת החברות הבנות בתוקף רטרואקטיבי ולהכנת דוחות כספיים בהתאם) והם ביקשו לקבל את עמדת רשות ניירות ערך בנושא, מראש ולפני חתימתם על הדוחות.

הדין ודברים בין רשות לניירות ערך, רואי החשבון והמפרק הזמני נמשך למעלה מחודש ימים...".

בקשר עם האמור ועל מנת להעמיד דברים על דיוקם, ברצוננו להבהיר כי:

1. בהתאם לנוהל פניה מקדמית לרשות ניירות ערך, אשר מפורסם באתר האינטרנט של הרשות, ובהתאם להבהרה לנוהל זה מחודש מרץ 2011¹, על תאגיד הפונה בבקשה לקבלת הנחיה מקדמית מרשות ני"ע לצרף את עמדת רואי החשבון המבקרים של החברה. בהתאם לאותה הבהרה נקבע כי, פניות מקדמיות אשר תוגשנה ללא התייחסות עמדת רואי החשבון המבקרים של החברה לא תטופלנה על ידי סגל הרשות.
2. כמתואר לעיל, ביום 7 באוגוסט 2011 הגישה החברה לראשונה פניה מקדמית העוסקת בשאלת מתכונת הצגת דוחותיה הכספיים של החברה לתקופות עבר. על אף נוהל פניה מקדמית המצויין לעיל, החברה לא כללה בפנייתה זו את עמדת רואי החשבון של החברה. זאת ועוד, במקרה זה, כפי שציינתם בגוף הבקשה לבית המשפט, רואי החשבון המבקרים של החברה עצמם, חלקו על עמדת המפרק הזמני לפיה די באישור בית המשפט לנטישת החברות הבנות בתוקף רטרואקטיבי ולהכנת דוחות כספיים בהתאם.
3. לא זו אף זו, משיחות שקיים סגל הרשות עם רואי החשבון המבקרים של החברה עולה כי רואי החשבון הסתייגו ממתכונת הצגת דוחות כספיים המבוססת על טיעון הנטישה הרטרואקטיבית כפי שתואר בבקשתכם מיום 7 באוגוסט 2011. היינו, רואה החשבון המבקר עצמו לא הסכים לחתום על חוות דעת כי הדוחות ערוכים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בהנחה והיה מיושם טיעון הנטישה הרטרואקטיבי. כנגזרת, דוחות החברה, בהתאם למתכונת שהוצגה על ידכם במכתבכם מה- 7 באוגוסט 2011, לא היו דוחות מבוקרים כדין ומשכך לא היו מאפשרים את השלמת חובות החברה על פי כל דין.

¹http://www.isa.gov.il/Download/IsaFile_5609.pdf

4. מהמתואר לעיל עולה כי, עוד בטרם נדרשה רשות ניירות ערך לחוות את דעתה בסוגיה נשוא פנייתכם המקדמית, החברה לא הצליחה להמציא בפני הרשות פנייה הכוללת בתוכה עמדה חשבונאית המוסכמת על רואי החשבון המבקרים של החברה ומשכך עמדת הרשות התייתרה בשלב זה.

על אף העובדה שפנייתכם מיום 7 באוגוסט 2011 נעדרה התייחסותם של רואי החשבון המבקרים של החברה, סגל הרשות טיפל בפניה, לפני משורת הדין, והבהיר לחברה את הבעיות החשבונאיות הטמונות בעמדה שהוצגה כאמור לעיל.

5. רק ביום 11 בספטמבר 2011, הגישה החברה פניה מקדמית הכוללת, לראשונה, את עמדת רואי החשבון של החברה. כפי שפורט לעיל, עמדה זו כללה ניתוח חשבונאי השונה בתכלית מזה אשר הוצג בפניה מיום 7 באוגוסט 2011.

כבר באותו היום סגל הרשות קיים עם החברה ונציגיה שיחה טלפונית אשר בעקבותיה נתבקשה החברה להשלים את התייחסותה בנושאים שונים, המפורטים בפנייתכם מיום 14 בספטמבר 2011.

סגל הרשות קיים מספר דיונים טלפוניים עם החברה ונציגיה כמפורט בסימוכין והשיב לחברה תשובה סופית, כאמור לעיל, ביום 22 בספטמבר 2011.

בהתאם לנוהל פנייה מקדמית, פניית החברה ותשובת סגל הרשות תפורסמנה במלואן באתר הרשות.

בכבוד רב,

משה גדנסקי, רו"ח

סגן ראש היחידה המקצועית החשבונאית

העתק:

קוסט, פורר, גבאי ושות' רואי חשבון בפקס מס': 03-5622555

עמית, חלפון ושות' רואי חשבון בפקס מס': 03-6125030