

אגרי אינווסט בע"מ
("אגרי" או "החברה")

22 ביולי 2013

לכבוד

רו"ח (עו"ד) עדי טל

רשות ניירות ערך

מחלקת תאגידים

רחוב כנפי נשרים 22

ירושלים

ג.נ,

**הנדון: בקשה להנחיה מקדמית באשר לאופן עריכת דוחותיה הכספיים המאוחדים של אגרי
אינווסט בע"מ ליום 31 במרץ 2013**

בהמשך לשיחה טלפונית בנושא מיום 7 ביולי, 2013

אנו פונים אליכם בבקשה להנחיה מקדמית בדבר הטיפול החשבונאי הנדרש בדוחותיה הכספיים המאוחדים של אגרי אינווסט בע"מ (להלן - אגרי או החברה) ליום 31 במרץ 2013 לאור אי קיומם של דוחות כספיים של החברה הבת קמור בע"מ (להלן - קמור) למועד האמור.

רקע

1. החברה הינה חברה ציבורית רשומה בישראל שמניותיה רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ.
2. פעילותה היחידה של החברה הינה החזקה במניות קמור (בפירוק זמני) שהינה חברה ציבורית שניירות הערך שלה (מניות ואגרות חוב) רשומים למסחר בבורסה ולמיטב ידיעת החברה, עוסקת בעיקר בתחומי הנדל"ן והספנות.

3. ביום 7.2.2013 הגיש בנק הפועלים בקשות לבית המשפט המחוזי בתל אביב לאכיפת שעבודים ולמינוי כונס נכסים זמני וקבוע על מניות קמור המוחזקות בידי אגרי ואשר שועבדו בשעבוד קבוע ראשון בדרגה לבנק.
4. ביום 27.2.2013 הגישו הנאמנים למחזיקי אגרות החוב (סדרות ו' ו- ח') של קמור לבית משפט בקשה למתן צו הקפאת הליכים לקמור, לפי סעיף 350ב(ג) לחוק החברות ומינוי בעל תפקיד, אשר יפעל לקדם, להשלים ולאשר תכנית הבראה לקמור, והסדרת חובותיה ויחסיה עם נושיה ובעלי המניות. בהמשך הצטרפה קמור כצד לבקשה.
5. ביום 19.3.2013, הורה בית משפט על אכיפת השעבוד שהועמד לבנק על מניות קמור, עקב אי פירעון הלוואה שהעמיד הבנק לחברה על סך של כ- 69 מיליון ש"ח ומינה את עו"ד יוסף בנקל ככונס נכסים קבוע על מניות קמור. כתוצאה מהוראת בית המשפט כאמור, ומהחלטת בית המשפט לגבי הקפאת הליכים לקמור, כאמור בסעיף 6 להלן, אבדה במועד זה שליטתה של אגרי בקמור.
6. ביום 19.3.2013 ניתנה החלטת השופטת שהורתה על הקפאת הליכים לקמור שתעמוד בתוקפה עד ליום 16.5.2013 ומינתה את עוה"ד חגי אולמן ועדי פיגל כנאמנים להליך הקפאת ההליכים.
7. ביום 12.5.2013 פורסמו דוחותיה הכספיים של קמור בע"מ ליום 31.12.2012.
8. לאחר דיון נוסף במעמד הצדדים, ביום 19.5.2013 ניתנה החלטת שופט בגדרה נקבע כי בהתאם לדיון אין מקום להשאיר את הקפאת ההליכים של קמור על כנה וצו הקפאת ההליכים יפקע ביום 29.5.2013.
9. ביום 26.5.2013 הורה השופט על מינויים של עוה"ד עדי פיגל וחגי אולמן (הנאמנים לחברת קמור) כמפרקים זמניים של קמור החל מיום 29.5.2013.
10. ביום 26.5.2013 פורסמו דוחותיה הכספיים של אגרי אינווסט בע"מ ליום 31.12.2012.
11. ביום 26.5.2013 פורסם דיווח מיידי לפיו החליט דירקטוריון החברה לפעול, בתאום עם בנק הפועלים בע"מ שהינו הנושה המהותי של החברה, לקידום מתווה במסגרתו יימכר שלד החברה, לאחר שזה ירוקן מנכסיו והתחייבויותיו במסגרת הליך הסדר נושים לפי סעיף 350 לחוק החברות, למשקיע חיצוני בדרך של השקעה בהון החברה (השקעה שתוביל לדילול כמעט מוחלט של בעלי המניות הקיימים של החברה). תמורת ההשקעה האמורה תשמש לפרעון חלקי של חובותיה של החברה.
12. ביום 8.7.2013 אישר בית המשפט כינוס אסיפות לצורך אישור הסדר לפי סעיף 350 לחוק החברות וביום 16.7.2013 אישרה אסיפת בעלי המניות את ההסדר כאמור. ההסדר ממתין לאישור אסיפת הנושים הבלתי מובטחים שאמורה להתכנס ביום 23.7.2013.

הסוגיה החשבונאית

ביום 26.5.2013, בעת אישור דוחותיה הכספיים של החברה ליום 31.12.2012 החברה כבר חדלה מלהוות "עסק החי", מאחר ולמעשה לאחר תום תקופת הדיווח הופסקה פעילותה העסקית.

ביום 19.3.2013 עם הוראת בית המשפט על אכיפת השעבוד שהועמד לבנק על מניות קמור ומינוי כונס נכסים קבוע על מניות קמור, ובמקביל החלטת בית המשפט על הקפאת הליכים לקמור, אבדה לאגרי השליטה בקמור.

לאור האמור, בדוחות הכספיים לרבעון הראשון של שנת 2013, בהתאם להוראות IFRS 10 "דוחות כספיים מאוחדים" (להלן IFRS10) דוחותיה הכספיים של קמור נדרשים להיות מאוחדים עד ליום 19.3.2013 וביום זה איחודה של קמור נדרש להיות מופסק.

למועד פניה מקדמית זו, טרם ערכה קמור דוחות כספיים ליום 31.3.2013 ובשל היותה תחת צו פירוק, למיטב ידיעתה של אגרי, טרם ידוע בשלב זה האם ומתי יערכו על ידה דוחות כספיים כאמור. בשל כך לא קיימים בידי החברה הנתונים הנדרשים לשם הכללת נתוני קמור עד ליום 19.3.2013 וביצוע הפסקת האיחוד.

לשם קידום מתווה במסגרתו יימכר שלד החברה, לאחר שזה ירוקן מנכסיו והתחייבויותיו במסגרת הליך הסדר נושים לפי סעיף 350 לחוק החברות, נדרשת החברה לפרסם את דוחותיה הכספיים ליום 31.3.2013 עד ליום 7.8.2013.

לאור תאור המצב האמור לעיל, פנייתנו זו הינה לקבל את אישורה של רשות ניירות ערך כי בהעדר דוחות כספיים של קמור ליום 31.3.2013, איחודה של קמור בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31.3.2013 יתבצע על בסיס הדוחות הכספיים האחרונים הידועים של קמור, אשר הינם הדוחות הכספיים ליום 31.12.2012.

ניתוח חשבונאי

לאור אי היכולת המעשית לקבל דוחות כספיים של קמור ליום 31.3.2013 בשל מצב הדברים בו היא נתונה ולאור הדחיפות בפרסום דוחותיה הכספיים של אגרי ליום 31.3.2013 הנדרש על מנת לאפשר קידום מתווה מכירת שלד החברה, ביצעה החברה בחינה באשר לטיפול החשבונאי הנאות במקרה כאמור.

לא נמצאה בתקינה הבינלאומית התייחסות ספציפית לטיפול החשבונאי הנדרש במקרים בהם לא קיימים דוחות כספיים לחברה הבת בשל היותה של החברה הבת תחת פרוק.

סעיפים 10 ו-11 ב- IAS 8 "מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים חשבונאיים וטעויות" (להלן - IAS 8) העוסקים בבחירה ויישום של מדיניות חשבונאית מציינים:

10 In the absence of an IFRS that specifically applies to a transaction, other event or condition, management shall use its judgement in developing and applying an accounting policy that results in information that is :

- a. relevant to the economic decision-making needs of users; and
- b. reliable, in that the financial statements:
 - i. represent faithfully the financial position, financial performance and cash flows of the entity ;
 - ii. reflect the economic substance of transactions, other events and conditions, and not merely the legal form ;
 - iii. are neutral, ie free from bias ;
 - iv. are prudent; and
 - v. are complete in all material respects .

11 In making the judgement described in paragraph 10, management shall refer to, and consider the applicability of, the following sources in descending order :

- a. the requirements in IFRSs dealing with similar and related issues; and
- b. the definitions, recognition criteria and measurement concepts for assets, liabilities, income and expenses in the Framework.

בשל אי קיומה של התייחסות ספציפית בתקינה לטיפול החשבונאי הנדרש במקרים בהם לא קיימים דוחות כספיים לחברה הבת בשל היותה תחת פרוק ולאור האמור בסעיף 11 (א) ל- IAS 8 לעיל פנינו לתור אחר הוראות ב- IFRS המתייחסות לנושאים דומים וקשורים אשר ניתן יהיה להקיש מהן.

הסעיפים הבאים מתוך נספח ב' של IFRS 10 מתייחסים למצב בו קיים פער דיווחי בין החברה האם לחברה הבת וקובעים:

Reporting date

B92 The financial statements of the parent and its subsidiaries used in the preparation of the consolidated financial statements shall have the same reporting date. When the end of the reporting period of the parent is different from that of a subsidiary, the subsidiary prepares, for consolidation purposes, additional financial information as of the same date as the financial statements of the parent to enable the parent to consolidate the financial information of the subsidiary, unless it is impracticable to do so .

B93 If it is impracticable to do so, the parent shall consolidate the financial information of the subsidiary using the most recent financial statements of the subsidiary adjusted for the effects of significant transactions or events that occur between the date of those financial statements and the date of the consolidated financial statements. In any case, the difference between the date of the subsidiary's financial statements and that of the consolidated financial statements shall be no more than three months, and the length of the reporting periods and any difference between the dates of the financial statements shall be the same from period to period.

(ההדגשות אינן במקור)

הסעיפים האמורים לעיל מתייחסים למקרה בו קיים פער בין מועד הדיווח של החברה האם לזו של החברה הבת וקבלת דוחות כספיים של החברה הבת הערוכים למועד הדיווח של האם אינה פרקטית, במקרה זה קובע התקן כי מקום בו הפער אינו עולה על שלושה חודשים החברה האם רשאית לאחד את דוחותיה הכספיים של החברה הבת הערוכים לתאריך מוקדם יותר בכפוף לביצוע התאמות לעסקאות או ארועים משמעותיים שארעו בין מועד דוחותיה הכספיים של החברה למועד דוחותיה הכספיים המאוחדים.

אמנם הפער הדיווחי בין אגרי לקמור אינו נובע מעריכת דוחות כספיים למועדי דיווח שונים, אך מהות הסעיפים האמורים מלמדת כי ייתכנו מקרים מסוימים תחת ה- IFRS בהם פער דיווח אינו פוגע במהימנות וברלוונטיות של הדוחות הכספיים. על כן, נראה כי הטיפול החשבונאי המובא בסעיפים אלו הינו בר הקשה לסוגיה החשבונאית בפניה עומדת אגרי.

כפי הניתן ללמוד מסעיפים 92B ו-93B ל- IFRS 10 לעיל, ביצוע איחוד על בסיס דוחות כספיים אשר קיים פער זמן ביניהם הינו אפשרי בכפוף לשלושה תנאים:

- א. הכנת דוחות כספיים של החברה הבת לתאריך הדיווח של הדוחות הכספיים המאוחדים אינה מעשית.
- ב. השימוש בדוחותיה הכספיים של החברה הבת לתאריך דיווח מוקדם יותר לצרכי הדוחות הכספיים המאוחדים ייעשה בכפוף לביצוע התאמות בגין השפעת עסקאות או ארועים משמעותיים שארעו במהלך פער הזמן.
- ג. הפער בין מועד הדיווח של הדוחות הכספיים המאוחדים לזה של החברה הבת אינו עולה על שלושה חודשים.

במקרה הנדון:

א. אי מעשיות - הכנת דוחות כספיים של אגרי לתאריך 31.3.2013 אינה מעשית וזאת בשל מצב הדברים הקיים בקמור לאור היותה תחת צו פרוק וסיום כהונתם של אנשי ההנהלה והכספים שלה.

ב. לעניין התאמה בגין השפעת עסקאות או ארועים משמעותיים שארעו במהלך פער הזמן - התקן אינו מגדיר מה נחשב "significant transactions or events". בספר של Deloitte iGAAP 2013 כרך A בעמוד 1821 נאמר:

IFRS 10 does not define 'significant transactions or events', but they may include business combinations, asset impairments and the crystallisation of contingent liabilities. A potentially significant transaction or other event requires a careful analysis of the relevant facts and circumstances to determine if an adjustment is required.

When a subsidiary prepares financial statements for a different reporting period, it is also necessary to review the subsidiary's statement of financial position to ensure that items are still correctly classified as current or non-current at the end of the group's reporting period

לאור היותה של קמור חברה ציבורית הנתונה כעת גם לפיקוח בית משפט, כל אימת שמתרחש ארוע משמעותי בה, מוצא בגינו דיווח מידי פומבי לבורסה ובשל כך נתונה היכולת בידי אגרי להיות מודעת לכל מידע מהותי כאמור. יתרה מזאת, מכיוון שעד וכולל הדוחות הכספיים ליום 31.12.2012 לא היה פער זמן דיווחי בין אגרי לקמור ומכיוון שנכון ליום 31.3.2013 אגרי איבדה שליטה בקמור וחדלה לאחד אותה בדוחות הכספיים המאוחדים שלה, אין חשש להשפעה של אירועים מהותיים בקמור שתגרום לעיוות ברווח הנקי של אגרי לרבעון הראשון של 2013.

ג. משך פער הדיווח - כאמור, הדוח הכספי האחרון של קמור הינו ליום 31.12.2012 ומאחר ואגרי איבדה השליטה בקמור ביום 19.3.2013 הרי שהיא נדרשת לצורך האיחוד, למידע בגין קמור רק לתקופה שבין 1.1.2013 ועד 19.3.2013. כלומר, פער הזמן הינו לתקופה קצרה משלושה חודשים.

לאור האמור יוצא איפוא כי קמור עומדת בתנאים המובאים בסעיפים B92 ו-B93 ל- IFRS 10 הנדרשים על מנת להתיר איחוד על בסיס דוחות כספיים אשר קיים פער זמן ביניהם.

מאחר ופעילותה היחידה של החברה (עד למועד איבוד השליטה) הינה החזקה במניות קמור לא הסתפקנו במסקנת הבחינה שביצענו לעיל ובחנו את משמעותה תחת משקפי עקרונות המהותיות והרלוונטיות המהווים את אבני היסוד של דוחות כספיים.

פרק 3 למסגרת המושגית לדיווח כספי (להלן- "המסגרת המושגית") עוסק במאפיינים האיכותיים של מידע כספי שימושי וקובע כי רלוונטיות ומהותיות (אשר אלו הפרמטרים אותם אנו מבקשים לבחון) נחשבים מאפיינים איכותיים בסיסיים.

Relevance

QC6 Relevant financial information is capable of making a difference in the decisions made by users. Information may be capable of making a difference in a decision even if some users choose not to take advantage of it or are already aware of it from other sources.

QC7 Financial information is capable of making a difference in decisions if it has predictive value, confirmatory value or both .

QC8 Financial information has predictive value if it can be used as an input to processes employed by users to predict future outcomes. Financial information need not be a prediction or forecast to have predictive value. Financial information with predictive value is employed by users in making their own predictions .

QC9 Financial information has confirmatory value if it provides feedback about (confirms or changes) previous evaluations .

QC10 The predictive value and confirmatory value of financial information are interrelated. Information that has predictive value often also has confirmatory value. For example, revenue information for the current year, which can be used as the basis for predicting revenues in future years, can also be compared with revenue predictions for the current year that were made in past years. The results of those comparisons can help a user to correct and improve the processes that were used to make those previous predictions .

Materiality

QC11 Information is material if omitting it or misstating it could influence decisions that users make on the basis of financial information about a specific reporting entity. In other words, materiality is an entity-specific aspect of relevance based on the nature or magnitude, or both, of the items to which the information relates in the context of an individual entity's financial report. Consequently, the Board cannot specify a uniform quantitative threshold for materiality or predetermine what could be material in a particular situation.

(ההדגשות אינן במקור)

בנוסף בסעיף 7 ל- IAS 1 "הצגת דוחות כספיים" מוגדרת מהותיות כדלקמן:

Material Omissions or misstatements of items are material if they could, individually or collectively, influence the economic decisions that users make on the basis of the financial statements. Materiality depends on the size and nature of the omission or misstatement judged in the surrounding circumstances. The size or nature of the item, or a combination of both, could be the determining factor.

Assessing whether an omission or misstatement could influence economic decisions of users, and so be material, requires consideration of the characteristics of those users. The Framework for the Preparation and Presentation of Financial Statements states in paragraph 25 that 'users are assumed to have a reasonable knowledge of business and economic activities and accounting and a willingness to study the information with reasonable diligence.' Therefore, the assessment needs to take into account how users with such attributes could reasonably be expected to be influenced in making economic decisions.

(ההדגשות אינן במקור)

מאחר וכפי שצוין לעיל, מטרת פרסום הדוחות הכספיים של אגרי הינה לאפשר את מכירתה כשלד וקמור אינה עוד בבעלותה של אגרי נכון לתום תקופת הדיווח הרי שלקוראי הדוחות הכספיים של אגרי אין כל צורך או תועלת שהם במידע הכספי בגין קמור בין לשם ניתוח תוצאות העבר או לצורך קבלת החלטות לגבי העתיד ועל כן המידע בגינה אינו רלוונטי ו/או מהותי.

סיכום

לאור האמור לעיל, בדבר החריג הקיים ב- IFRS 10 לגבי איחוד דוחות עם פער זמן, ואי רלוונטיות ומהותיות המידע בגין קמור לקוראי הדוחות הכספיים של אגרי, החברה בדעה כי הטיפול החשבונאי

הנאות בסוגיה נשוא פניה מקדמית זו הינו עריכת דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.3.2013 על בסיס דוחותיה הכספיים של קמור ליום 31.12.2012 תוך מתן ביטוי לכל עסקה ו/או ארוע משמעותי אשר ארע בקמור בין התאריכים 1.1.2013 ועד 19.3.2013 (מועד איבוד השליטה).

הצהרת החברה

אנו מבקשים לקבל את הסכמתכם מראש לטיפול החשבונאי המובא לעיל.

החברה מתחייבת להודיע מראש לרשות ניירות ערך, במקרה של אימוץ עמדה השונה מזו שתבוא לידי ביטוי בתשובת הרשות לפנייה זו.

החברה מודעת לכך כי נוסחן המלא של הפנייה המקדמית ותשובת רשות ניירות ערך תפורסמנה באתר הרשות.

הניתוח והמסקנה המפורטים לעיל מקובלים גם על דעת רואי החשבון המבקרים של החברה.

אנו עומדים לרשותכם למתן הסברים נוספים, ככל שיידרשו.

בכבוד רב,

אגרי אינוסט בע"מ

באמצעות: דן ברנר, מנכ"ל ודירקטור

העתק: רו"ח יורם הילברון, בריטמן אלמגור זהר ושות'