



## רשות ניירות ערך פרסום פניות מקדמיות פברואר 2024

שלום לכולם,ן,

רשות ניירות ערך פרסמה ביום 20 בפברואר שתי פניות מקדמיות חשבונאיות אשר יפורטו להלן:

**פניות מקדמיות חשבונאיות**

פניית החברה ותשובת הסגל	הסוגייה	נושא הפניה
<p><a href="#">פניית החברה 1</a> <a href="#">פניית החברה 2</a> <a href="#">תשובת הסגל</a></p>	<p>החברה פועלת בתחום הנדל"ן ומתמקדת בייזום ובהקמת פרויקטים של בניה למגורים. בדוחותיה הכספיים של החברה לשנת 2016 בהם יושם IFRS לראשונה, הציגה החברה כברירת מחדל את תשלומי הריבית באופן עקבי להצגה תחת התקינה הישראלית, מה שהוביל לכך שהמדיניות שנבחרה היא סיווג תשלומי הריבית לפעילות שוטפת. פעילות החברה באותו מועד התמקדה בפרויקט אחד של התחדשות עירונית כך שנושא המימון לא היה מהותי. במהלך השנים עד 2022, פעילות החברה התרחבה לסוגים נוספים של פרויקטים של נדל"ן יזמי וכתוצאה מכך, על החברה היה ליטול חוב פיננסי נושא ריבית ובעקבות כך, חלק הריבית גדל משמעותית וזאת בנוסף לעליית ריבית הפריים אשר העצים את מהותיות סיווג הריבית. לעמדת החברה, לאור השינוי בפעילות החברה ובמיקוד העסקי מאז אומצה המדיניות החשבונאית הקיימת, שינוי המדיניות החשבונאית להצגת הריבית ששולמה בפעילות מימון בדוח על תזרימי המזומנים הוא מהימן ורלוונטי יותר. סגל הרשות לא קיבל את עמדת החברה מאחר שלעמדתו, לא הוצגו נימוקים מבססים אחרים אשר תומכים במסקנה כי המדיניות החדשה תהיה רלוונטית ומהימנה יותר להבנת עסקי החברה בהשוואה למדיניות הקיימת.</p>	<p>שינוי מדיניות חשבונאית בקשר עם סיווג תשלומי ריבית בדוח תזרים מזומנים</p>
<p><a href="#">פניית החברה</a> <a href="#">תשובת הסגל</a></p>	<p>החברה הינה קרן להשקעות מקרקעין אשר פועלת בתחום הנדל"ן המניב בישראל. עד למועד הפניה, המדיניות החשבונאית של החברה הייתה שלא להוון עלויות אשראי לנכסי מקדמות בגין נדל"ן להשקעה מאחר שאינם מהווים נדל"ן להשקעה. החברה בדקה ומצאה כי קיימת שונות בפרקטיקה בישראל ביחס להיוון עלויות אשראי למקדמות בגין נדל"ן להשקעה, ולא קיימת התייחסות ברורה בתקינה ובספרות המקצועית. לאור זאת, פנתה החברה בבקשה לשנות את המדיניות המיושמת על ידה כך שעלויות האשראי יהוו גם למקדמות בגין נדל"ן להשקעה. לעמדת החברה שינוי המדיניות יביא</p>	<p>שינוי מדיניות חשבונאית להיוון עלויות מימון למקדמות בגין נדל"ן להשקעה</p>

לדוחות כספיים רלוונטיים יותר  
למשקיעים לאור הנימוקים  
המפורטים בפנייה. סגל הרשות אינו  
מוצא לנכון להתערב בעמדת החברה  
בנוגע לשינוי המדיניות.

בברכה,

רו"ח גיא טביבאן,

שותף, ראש המחלקה המקצועית

Deloitte

למידע ופרטים נוספים:

רו"ח יוסי אביאן, דירקטור במחלקה המקצועית, Deloitte, טל': 03-6085204

רו"ח שמעון זוארץ, דירקטור במחלקה המקצועית, Deloitte, טל': 03-6085562

רו"ח דורית קסב, מנהלת בכירה במחלקה המקצועית, Deloitte, טל': 03-7181811

רו"ח יקרת שבח, מנהלת בכירה במחלקה המקצועית, Deloitte, טל': 03-6085461

רו"ח היראלדו דחדל, מנהל במחלקה המקצועית, Deloitte, טל': 03-7181739

רו"ח מאיה הראל, מנהלת במחלקה המקצועית, Deloitte, טל': 073-3994542



[www.deloitte.co.il](http://www.deloitte.co.il)

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee ("DTTL"), its network of member firms, and their related entities. DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL (also referred to as "Deloitte Global") does not provide services to clients. Please see [www.deloitte.com/about](http://www.deloitte.com/about) for a more detailed description of DTTL and its member firms.

Deloitte Israel & Co. is a firm in the Deloitte Global Network. Deloitte Israel Group is a leading professional services firm, providing a wide range of world-class audit, tax, consulting, financial advisory and trust services. The firm serves private and publicly traded companies, domestic and international clients, public institutions and promising fast-growth companies whose shares are traded on the Israeli, US, European and foreign capital markets.

Deloitte Israel Group - ©2024 Brightman Almagor Zohar & Co. A firm in the Deloitte Global Network.