



פרסומי רשות ניירות ערך פניות מקדמיות חשבונאיות

שלום לכולם,

רשות ניירות ערך פרסמה ביום 14 באוקטובר 2024 שתי פניות מקדמיות חשבונאיות בנושא שינוי מדיניות חשבונאית בקשר עם היוון עלויות אשראי כללי אשר יפורטו להלן:

פניית החברה ותשובת הסגל	הסוגייה	נושא הפניה
<p>פניית החברה 1</p> <p>פניית החברה 2</p> <p>תשובת הסגל</p>	<p>החברה הינה קרן להשקעות במקרקעין אשר פועלת בתחום הנדל"ן המניב בישראל. החברה רוכשת במישרין פרויקטים הכוללים יחידות דיור למגורים שמיועדות להשכרה, בשלבים שונים של הקמה, במימון של 70% חוב פיננסי. כל פרויקט מנוהל בנפרד באופן מזהה וספציפי בחשבון בנק נפרד אליו גם נכנסות הכנסות השכירות מהפרויקט המשמשות בטוחה לתשלומי הריבית. החוב מהווה אשראי ספציפי ועלויות האשראי מהוונות במהלך תקופת ההקמה של הפרויקט. בספטמבר 2023 הושלמה רכישה של אחד הפרויקטים של החברה, ונוצר לראשונה מצב בו קיים אשראי ספציפי בגין נכס כשיר אשר רכישתו הושלמה. בהתאם להוראות סעיף 14 ל-23 IAS עלויות אשראי (להלן: "התקן") החברה החלה ביישום מדיניות חשבונאית לפיה, כאשר רכישה או הקמה של פרויקט אשר ענה להגדרת נכס כשיר הושלמה, האשראי הספציפי שיוחס לרכישתו ייחשב כחלק מהאשראי הכללי בחברה ועלויות בגינו החל מאותו מועד יהוונו לעלות נכסים כשירים אחרים הקיימים בחברה.</p> <p>החברה טענה כי קיים חוסר בהירות בהוראות התקן לגבי אופן הטיפול החשבונאי באשראי כללי שלא קשור במישרין להקמת נכס כשיר אשר לא ניתן להשתמש בו עבור נכסים כשירים אחרים של החברה וביקשה לבצע שינוי מדיניות יזום ולזקוף את עלויות האשראי הספציפי החל ממועד השלמת ההקמה ישירות לרווח והפסד. לעמדת החברה, מאחר שכל אשראי נלקח בעבור פרויקט מזהה וספציפי, לא קיים קשר ישיר בין האשראי הכללי לבין הנכסים הכשירים האחרים הקיימים בחברה.</p> <p>לעמדת סגל הרשות, קיימת מדיניות חשבונאית אחת בלבד בהתאם לתקן המחייבת הפעלת שיקול דעת בעת זיהוי עלויות האשראי אשר היו נמנעות אילולא הקמת הנכס הכשיר.</p> <p>במקרה דנן, סגל הרשות לא התערב בשיקול הדעת של החברה לפיו, בנסיבות המקרה הייחודיות שלה, עלויות האשראי הספציפיות שהתהוו במימון רכישת נכס כשיר מסוים, בכל שלב, אינן ניתנות לייחוס לרכישת נכסים</p>	<p>שינוי מדיניות חשבונאית בקשר עם היוון עלויות אשראי כללי שמקורן אשראי ספציפי לנכסים כשירים</p>

	<p>כשירים אחרים. יחד עם זאת, בהינתן כי מדובר בשאלת שיקול דעת ובהיעדר אפשרות לבחירת מדיניות חשבונאית, הרי שבהתאם למסקנת החברה, שיקול הדעת שהופעל בעבר היה שגוי ולכן יש לתקן את הנתונים המוצגים בדוחות הכספיים בדרך של תיקון טעות.</p>	
<p>פניית החברה תשובת הסגל</p>	<p>החברה עוסקת בעצמה ובאמצעות תאגידי המוחזקים על ידה במישרין ובעקיפין בייזום, פיתוח, תכנון, רישוי, ניהול הליכי מימון, הקמה, ניהול, הפעלה ותחזוקה של מערכות לייצור חשמל ממקורות אנרגיה מתחדשת, במספר מדינות.</p> <p>פעילות הקבוצה כוללת רכישת פרויקטים בשלבי ייזום ראשוניים, ביצוע פעולות פיתוח והקמה של הפרויקטים עד הבאתם למצב בו הם מוכנים להפעלה. פעילות זו ממומנת בחלקה באמצעות הלוואות ייעודיות מתאגידי מלווים חיצוניים שנוטלות חברות הפרויקט באופן עצמאי וחלקה באמצעות הלוואות בעלים ו/או השקעות הוניות שמעמידה החברה לחברות הפרויקט.</p> <p>מקורות המימון של החברה, לצורך העמדת הלוואות בעלים לחברות הפרויקט, הם בעיקר תמורת הנפקת האג"ח וגיוסי ההון של החברה.</p> <p>בהיעדר הנחיה מפורשת לעניין היוון עלויות אשראי כללי ברמת קבוצת חברות, פיתחה החברה מדיניות חשבונאית, לפיה, החברה מהוונת לפרויקטי אנרגיה מתחדשת (העונים להגדרת נכס כשיר) המוחזקים באמצעות חברות בת, רק עלויות אשראי ספציפי בגין הלוואות שנטלו חברות הפרויקט באופן עצמאי, ואילו עלויות אשראי כללי אשר מקורן באשראי שנטלה החברה כחברת האם הוכרו כהוצאות מימון בדוח רווח והפסד המאוחד של החברה.</p> <p>החברה ביקשה לבצע שינוי ייזום במדיניות החשבונאית שיושמה על ידה כך שגם עלויות אשראי כללי אשר מקורן באשראי שנטלה החברה כחברת האם יהוונו לנכסים כשירים המוחזקים באמצעות חברות בת.</p> <p>לעמדת סגל הרשות, קיימת מדיניות חשבונאית אחת בלבד בהתאם לתקן, המחייבת הפעלת שיקול דעת בעת זיהוי עלויות האשראי אשר היו נמנעות אילולא הקמת הנכס הכשיר.</p>	<p>שינוי מדיניות חשבונאית בקשר עם היוון עלויות אשראי כללי שמקורן באשראי של החברה, לנכסים כשירים המוחזקים על ידי חברות בת של החברה</p>

במקרה דנן, סגל הרשות לא התערב בשיקול הדעת של החברה לפיו, בנסיבות המקרה שלה, הטיפול החשבונאי הנאות הינו היוון עלויות אשראי כללי אשר מקורן באשראי שנטלה החברה כחברת האם לנכסים כשירים המוחזקים באמצעות חברות בת. יחד עם זאת, בהינתן כי מדובר בשאלת שיקול דעת ובהיעדר אפשרות לבחירת מדיניות חשבונאית, הרי שבהתאם למסקנת החברה, שיקול הדעת שהופעל בעבר היה שגוי ומלכתחילה היה עליה להוון עלויות אשראי כללי אשר מקורן באשראי שנטלה החברה כחברת האם לנכסים כשירים המוחזקים באמצעות חברות בת ולכן יש לתקן את הנתונים המוצגים בדוחות הכספיים בדרך של תיקון טעות.

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 שבת, 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

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 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.