



רשות ניירות ערך פרסום החלטות אכיפה חשבונאיות

שלום לכולם,

רשות ניירות ערך פרסמה ביום 15 באוקטובר 2024 שתי החלטות אכיפה חשבונאיות אשר יפורטו להלן:

החלטת אכיפה חשבונאית 6-24: חלוקת בין ההון והרווח המיוחסים לבעלים לבין לזכויות שאינן מקנות שליטה בעת קיומה של אופציה לרכישת זכויות המיעוט

חברה בתחום הנדל"ן היזמי בישראל (להלן: "החברה"), מחזיקה* 49% מהון המניות של חברת קבלנות ביצוע (להלן: "החברה המוחזקת") וכן אופציה לרכישת יתרת ההחזקות (51%) מידי השותף תמורת תוספת מימוש קבועה של 200 אלף ש"ח (להלן: "האופציה").

ביום 31 במרץ 2024, נתנה החברה הודעה מותנית לשותף על מימוש האופציה, וזאת בכפוף לתנאי מתלה לפיו החברה המוחזקת תמשיך להחזיק ביום 1 באוקטובר 2024 בסיווג קבלני מסוג ג'-5.

במסגרת הסכם בעלי המניות נקבע כי בדירקטוריון החברה המוחזקת יהיו שני נציגים מטעם השותף ונציג אחד מטעם החברה. החלטות בדירקטוריון ובאסיפה יתקבלו ברוב רגיל למעט החלטות בנושאים ספציפיים המצריכים את הסכמת שני הצדדים. אחת ההחלטות שדורשת את הסכמת שני הצדדים היא החלטה על חלוקת דיבידנד.

החברה הגיעה למסקנה כי האופציה היא ממשית ומשך היא שולטת בחברה המוחזקת. בהתאם לכך החברה איחדה את החברה המוחזקת בדוחותיה הכספיים

המאוחדים פרופורמה וזאת בהתאם להוראות תקן דיווח כספי בינלאומי 10 "דוחות כספיים מאוחדים" (להלן: "IFRS 10"). בדוחות האמורים החברה ביצעה הקצאה בין ההון והרווח הכולל המיוחסים לבעלים לבין אלו המיוחסים לזכויות שאינן מקנות שליטה לפי שיעורי ההחזקה בפועל: 49% לבעלים ו-51% לזכויות שאינן מקנות שליטה.

לעמדת סגל הרשות, מאחר שתוספת המימוש היא קבועה וזניחה ביחס לשווי החברה המוחזקת, וכן מאחר שלא ניתן לבצע חלוקת דיבידנדים ללא הסכמת החברה ואין כוונה לבצע חלוקות כאמור לפני מימוש האופציה, איחוד החברה המוחזקת היה צריך להתבצע באופן שבו 100% מהזכויות בהון וברווח הכולל יוקצו לחברה.

החלטת סגל הרשות מתבססת על הוראות סעיף ב-90 ל-IFRS 10 אשר קובע כי בנסיבות מסוימות לישות יש במהות זכות בעלות קיימת כתוצאה מעסקה שמקנה לה כיום גישה לתשואות הקשורות לזכות בעלות.

החברה קיבלה את עמדת סגל הרשות וביצעה תיקון לדוחותיה הכספיים המאוחדים פרופורמה בדרך של הצגה מחדש כך שחלק החברה בחברה המוחזקת יוצג לפי 100% ולא בחלוקה בין הבעלים לזכויות שאינן מקנות שליטה.

** החלטת האכיפה מתייחסת לדוחות כספיים פרופורמה לשנת 2023 שהוגשו לרשות במסגרת תשקיף IPO. בפועל במועד הגשת טיוטת התשקיף ההחזקות בחברה המוחזקת היו החזקות של חברה אחת של החברה, אשר בהתאם לשינוי מבני מתוכנן אגב ההנפקה הן יועברו לחברה, לרבות כל ההסכמים הרלוונטיים. לצרכי נוחות, בהחלטת האכיפה ההתייחסות תהיה כאילו ההחזקות הן כבר בבעלות החברה, כפי שמשקף בדוחות פרופורמה שצירפה החברה לטיטת התשקיף.*

לקריאת החלטת האכיפה באתר רשות ניירות ערך - לחצו כאן

החלטת אכיפה חשבונאית 7-24: שינוי סיווג דירות למגורים מנדל"ן להשקעה למלאי

החברה הינה חברת נדל"ן הפועלת בתחום הנדל"ן המניב למגורים, במסגרתו החברה רוכשת מקבצי דיור למגורים שאותם היא מייעדת להשכרה, לרבות במסגרת תנאי החוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959. במהלך שנת 2023 החליטה החברה כי היא מעוניינת למכור חלק מהדירות שנרכשו על ידה. רכישת מקבצי הדיור נעשית בשלבים שונים של הקמת הפרויקטים שבהם כלולים מקבצי הדיור הנרכשים, כאשר עד מועד קבלת הדירות בפועל החברה משלמת מקדמות למוכרים.

עד מועד קבלת הדירות בפועל, החברה מודדת בדוחותיה הכספיים את המקדמות ששולמו בשיטת העלות וממועד קבלת הדירות (להלן: "מועד ההכרה לראשונה") היא מודדת אותן כנדל"ן להשקעה במודל השווי ההוגן בהתאם להוראות תקן חשבונאות בינלאומי 40 "נדל"ן להשקעה" (להלן: "IAS 40") או כמלאי בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 2 "מלאי", וזאת בהתאם לייעוד שהוגדר לדירה במועד קבלתה.

החלטת החברה משנת 2023 כאמור לעיל, התייחסה בחלקה גם לדירות אשר סווגו במועד ההכרה לראשונה כנדל"ן להשקעה. ביחס לדירות אלו, החברה הציגה בדוחותיה הכספיים שינוי סיווג מנדל"ן להשקעה למלאי. לעמדת החברה, שינוי הסיווג הינו אפשרי, היות ומתקיימות פעולות משפטיות ומסחריות, הנדרשות על מנת שהחברה תוכל לממש את הדירות. פעולות אלו כוללות בעיקר: קבלת אישור מהיזם לתחילת שיווק הדירות, התקשרות עם משווקים לצורך שיווק ופרסום; קבלת ייעוץ משפטי ייעודי לתהליך ופניות לרשויות המס השונות.

סגל הרשות לא קיבל את עמדת החברה לפיה שינוי הסיווג עומד בהוראות IAS 40, שכן לעמדת הסגל, החברה אינה מבצעת פעולות פיתוח בנכס אשר מצדיקות את השינוי כאמור.

החלטת סגל הרשות מתבססת, בין היתר, על סעיף 58 ל-40 IAS אשר קובע כי כאשר ישות מחליטה על מימוש נדל"ן להשקעה ללא פיתוח, הישות ממשיכה לטפל בנדל"ן כנדל"ן להשקעה עד לגריעתו ואינה מסווגת אותו מחדש כמלאי.

לעמדת סגל הרשות, הפעולות אשר מבצעת החברה בסמוך למועד שינוי הסיווג אינן עולות לכדי פעולות פיתוח וזאת בשל העובדה שמדובר בפעולות ספציפיות לחברה, אשר במהותן נועדו להסיר חסמים המונעים מהחברה למכור את הדירות ואינן משנות את הדירות עצמן.

החברה קיבלה את עמדת סגל הרשות ותיקנה את דוחותיה הכספיים בדרך של תיקון טעות לא מהותית.

[לקריאת החלטת האכיפה באתר רשות ניירות ערך - לחצו כאן](#)

בברכה,

רו"ח גיא טביביאן,

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

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.