



## רשות ניירות ערך פרסום החלטות אכיפה חשבונאיות ועמדת סגל חשבונאית 11-5

### שלום לכולם,

רשות ניירות ערך פרסמה במהלך חודש פברואר מספר החלטות אכיפה חשבונאיות ועמדת סגל חשבונאית אשר יפורטו להלן:

### החלטת אכיפה חשבונאית 24-1 הכרה בהפסדי אשראי בעקבות צירוף עסקים

החברה פועלת בתחום האשראי החוץ בנקאי. במהלך שנת 2021, השלימה החברה רכישה של חברת אשראי חוץ בנקאי בארצות הברית (להלן: "הנרכשת") באופן שהקנה לחברה שליטה בנרכשת. הנרכשת רוכשת מסוחר מכוניות הלוואות צרכניות המועמדות לקונים לצורך מימון רכישה של רכבי יד 2 בארצות הברית. החברה טיפלה ברכישה בהתאם להוראות תקן דיווח כספי בינלאומי 3 צירופי עסקים. כך, שבמועד צירוף העסקים הכירה החברה בספריה בנכסים והתחייבויות של הנרכשת בשווי הוגן, לרבות הכרה ומדידה בשווי הוגן של תיק האשראי של הנרכשת. לעמדת החברה, השווי ההוגן שיקף בקירוב את הערך ברטו של תיק האשראי בספרי הנרכשת בניכוי ההפרשה להפסדי האשראי לפי אומדן של החברה במועד צירוף העסקים. זאת, מאחר שתיק זה מאופיין במח"מ קצר, ורובו הועמד לחצי שנה לאחר מועד צירוף העסקים, תקופה בה שררה סביבת ריבית נמוכה שהשפעתה על שינויים בשווי הוגן של התיק (מלבד האומדן להפסדי אשראי) היא זניחה. בהתאם לכך, החברה הכירה בשווי הוגן של התיק הנרכש כערך החדש של הנכסים שנרכשו. בנוסף, החברה לא הכירה בהפסד אשר נוצר במועד צירוף העסקים כתוצאה מההפרשה להפסדי אשראי בגין תיק האשראי של הנרכשת. תקן דיווח כספי בינלאומי 9, מכשירים פיננסיים (להלן: IFRS 9) קובע שיטות המכירה לראשונה בנכסים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת, בין אם כתוצאה מיצירה לראשונה ובין אם כתוצאה מרכישה (לרבות צירוף עסקים), נדרשת להכיר בהפרשה להפסדי אשראי בגין אותם נכסים בגין ההפרש בין תזרימי המזומנים החוזיים להם החברה זכאית בהתאם לחוזים מול לקוחותיה לבין תזרימי המזומנים

שהחברה צופה שתצליח לגבות, הגם שבמקרה של רכישה או צירוף עסקים הפסדי האשראי שהישות צופה ביחס לאותם נכסים פיננסיים קיבלו ביטוי בשווי ההוגן במועד ההכרה לראשונה. סגל הרשות הורה לחברה לתקן את הטעות, כך שהדוחות הכספיים ישקפו את סכום ההפרשה וההוצאה להפסדי אשראי המיוחסים לתיק האשראי של הנרכשת.

## לקריאת החלטת האכיפה באתר רשות ניירות ערך – לחצו כאן

### החלטת אכיפה חשבונאית 24-2

#### הצגת תקבולים ממכירת נדל"ן להשקעה בדוח על הרווח או הפסד

החברה הינה חברת נדל"ן הפועלת בעצמה ובאמצעות חברות בנות וחברות בשליטה משותפת בתחום הנדל"ן היזמי ובתחום הנדל"ן להשקעה. החברה מודדת נדל"ן להשקעה בדוחותיה הכספיים בשווי הוגן בהתאם להוראות תקן חשבונאות בינלאומי 40, נדל"ן להשקעה. במהלך שנת 2022, מימשה החברה מספר נכסי נדל"ן להשקעה שהוחזקו באמצעות חברות בשליטתה. בדוחות על הרווח או הפסד של החברה לשנת 2022, הציגה החברה את התקבולים בגין מכירת הנדל"ן להשקעה בסעיף הכנסות ומנגד הציגה בסעיף עלות המכר את השווי ההוגן האחרון שאליו שוערך הנדל"ן להשקעה (להלן: "הצגה בברוטו"), חלף הצגה של רווח או הפסד נטו ממימוש נדל"ן להשקעה (להלן: "הצגה בנטו"). לעמדת החברה, הצגה בשיטה זו מספקת מידע מקיף יותר, רלוונטי וזמין יותר לקורא הדוחות הכספיים. עוד טענה החברה כי, על אף שמסקירת הפרקטיקה עולה כי הפרקטיקה המקובלת בדוחות הכספיים של תאגידים מדווחים היא הצגה בנטו, בדרך ההצגה ברוטו, כפי שנקטה החברה, קורא הדוחות מקבל מידע מלא, רלוונטי וזמין יותר משיטת ההצגה בנטו ועל כן יש ליישם שיטה זו אף שהיא אינה עולה בקנה אחד עם הפרקטיקה המקובלת. סגל הרשות לא קיבל את עמדה החברה. לעמדת סגל הרשות בהתאם להוראות תקני IFRS, בעת מכירת נדל"ן להשקעה על החברה להכיר ברווח או הפסד נטו כהפרש בין התמורה נטו מהמימוש לבין הערך בספרים של הנכס.

## לקריאת החלטת האכיפה באתר רשות ניירות ערך – לחצו כאן

### החלטת אכיפה חשבונאית 24-3

#### הכרה בהכנסה מדמי הצלחה כתמורה משתנה

החברה עוסקת בהפעלה וניהול של חברות ושותפויות השקעה אלטרנטיביות (להלן: "הקרנות") וגיוס משקיעים עבור אותן קרנות. החברה גובה מהמשקיעים בקרנות דמי ניהול המורכבים מדמי ייזום, דמי ניהול ודמי הצלחה. דמי הצלחה הינם התשואה העודפת שהחברה זכאית לה ככל שתשואת ה-IRR של המשקיעים, שתחושב לאחר מכירת הנכס, עולה על הרף שנקבע מראש בהסכם ההשקעה. החברה נהגה להכיר בהכנסה מדמי הצלחה כתמורה משתנה במועד סיום פעולת ההשבחה וייצוב הנכס, ובהתבסס על מחיר המכירה הצפוי של הנכס בהתאם להערכת שמאי, בסכום הנמוך בשיעור ממוצע של כ-20% מדמי הצלחה הצפויים המחושבים בהתבסס על השמאות של הנכס (להלן: "שיעור הדיסקאונט"). בהתאם למודל העסקי של החברה, מימוש הנכס בפועל צפוי להיות כשנה עד שנתיים ממועד השלמת ההשבחה. החברה הכירה בהכנסה בדוחותיה הכספיים בגין דמי הצלחה זאת על מנת לעמוד בהוראות סעיף 56 לתקן דיווח כספי בינלאומי 15, הכנסות מחוזים עם לקוחות (להלן: "IFRS 15"), קרי שיהיה צפוי ברמה גבוה שביטול משמעותי בסכום ההכנסות המצטברות שהוכרו לא יתרחש כאשר אי הוודאות הקשורה לתמורה המשתנה התברר לאחר מכן. לצורך ביסוס הטיפול החשבונאי בתמורה משתנה, ניתחה החברה את הפרמטרים הרלוונטיים בהתאם לסעיף 57 ל-IFRS 15.

לעמדת החברה, בשים לב לעובדה שההכרה בהכנסה נעשית רק לאחר שהנכסים מיוצבים, שיעורי התפוסה גבוהים מאוד, פרק הזמן הקצר שנותר למכירה בפועל, היות השוק שוק משוכלל, כמו גם הניסיון וההיכרות של החברה עם השוק המקומי, מעידים על כך ששיעור הדיסקאונט שנכלל בדוחות הכספיים של החברה הינו הגיוני וסביר ומשקף בתוכו את הפוטנציאל לשינויים בשווי אשר יכולים להוביל להיפוך משמעותי של ההכנסה שהוכרה. כמו כן, מכיוון שהחברה משקיעה בתחום אחד ומקימה שותפויות שמחזיקות נכס בודד, מדובר בסוג ההשקעה שלא צפויה בה

תנודתיות מרגע סיום ההשבחה (מועד ההכרה בהכנסה בגין דמי ההצלחה) ועד למכירה שצפויה כאמור בפרק זמן של עד שנתיים (מדובר בפרק זמן לא משמעותי במיוחד בעולמות הנדל"ן). אי לכך, לעמדת החברה היא מקיימת את הכללים הנדרשים בתקן להכרה בהכנסה מדמי הצלחה.

לעמדת סגל הרשות, בעת קביעה מהו החלק מהתמורה המשתנה המקיים את התנאי שאף אם החברה תכיר הכנסה בגינו, צפוי ברמה גבוהה שלא יתרחש ביטול משמעותי בהכנסה שהוכרה, נדרש לבחון את כלל התרחישים האפשריים לרבות של שינויים בתנאי שוק. בנוסף, כאשר האומדן מתבסס על הערכת שווי, נדרש לבחון את שיעורי הסטייה האפשרי מהערכת השווי לצורך קביעה זו. בהתאם לכך, לעמדת סגל הרשות, החברה לא ביססה באופן ראוי את שיעור הדיסקאונט שהונח על ההכרה בהכנסה מדמי ההצלחה וזאת בשים לב לכך ששווי של הנכס במועד ההכרה בדמי ההצלחה מבוסס על הערכת שווי (אומדן אשר עלול להתברר בעתיד כמוטעה) ועל כך שבין מועד ההכרה בהכנסה מדמי הצלחה לבין מועד המימוש אמור לחלוף פרק זמן של עד שנתיים במהלכו תנאי השוק או מצב הנכס עלולים להשתנות.

החברה קיבלה את עמדת סגל הרשות וביססה את שיעור הדיסקאונט על מחקרים אמפיריים שמצאה אשר בחנו הן – את שיעור הסטייה ההיסטורי של מחירי המכירה בפועל של נכסי נדל"ן מהערכות שווי שבוצעו בשנים שקדמו למועד המכירה והן תרחישים המגלמים נסיגה בשווקים. כתוצאה מיישום עמדת הסגל עודכן שיעור הדיסקאונט על ידי החברה ל-50%.

## **לקריאת החלטת האכיפה באתר רשות ניירות ערך – לחצו כאן**

### **החלטת אכיפה חשבונאית 24-4 סיווג תגמול הוני לחברת ניהול**

החברה הינה קרן להשקעות במקרקעין אשר פועלת בתחום הנדל"ן המניב למגורים. בסמוך למועד הקמת החברה, התקשרה החברה עם חברת ניהול, שהיא גם בעלת השליטה בחברה בהסכם ניהול.

ע"פ הסכם הניהול, חברת הניהול תעמיד לחברת את שירותי הניהול, באמצעות עובדיה ו/או מי מטעמה. במסגרת זו תספק חברת הניהול לחברה מגוון שירותים לרבות איתור השקעות בעבור החברה, בדיקת כדאיות וניהול משא ומתן לכריתת הסכמי השקעה, מימון ואחרים בנוגע להשקעות אלו, ניהול מימוש השקעות, מתן ייעוץ כלכלי ופיננסי לחברה, ייעוץ והובלת גיוסי הון לחברה, לבות גיוסי חוב ועוד.

בתמורה להעמדת שירותי הניהול תשלם החברה לחברת הניהול דמי ניהול שנתיים שיחושבו כשיעור מסך המאזן של החברה. בנוסף, במסגרת הסכם הניהול החברה התחייבה להעניק לחברת הניהול זכות לרכישת מניות ו/או אופציות של החברה בשיעור של 5% מכמות המניות ו/או האופציות שתנפיק החברה לצדדים שלישיים מעת לעת, בין אם במסגרת הנפקה לציבור ובין אם במסגרת הקצאה פרטית. תוספת המימוש על האופציות תקבע בהתאם למחיר הנמוך ביותר בו נרכשה מניה בהנפקה. האופציות ניתנות למימוש באופן מיידי עם הענקתן לחברת הניהול וזאת למשך תקופה בת 7 שנים.

במהלך שנת 2022, עם השלמת גיוס ההון הראשוני בחברה, ובהתאם להסכם הניהול, החברה בקצתה כמות אופציות בשיעור של 5% מסך גיוס ההון לחברת הניהול.

לעמדת החברה, האופציות שהוענקו לחברת הניהול מהוות עלויות תוספתיות שניתן לייחסן במישרין לגיוס ההון. לאור זאת, מדובר בעלויות עסקה ובהתאם להוראות תקן חשבונאות בינלאומי 32, מכשירים פיננסיים: הצגה ו-IFRS 9, החברה ניכתה אותם מההון המגויס.

סגל הרשות לא קיבל את עמדת החברה לפי יש לראות בשווי ההטבה של התגמול ההוני כעלות הניתנת לייחוס במישרין לגיוס ההון וקבע כי יש להכיר בשווי ההטבה בגין התגמול ההוני שהוענק לחברת הניהול כהוצאה בדוח על הרווח או הפסד. לעמדת סגל הרשות, עלות צריכה לייצג תמורה בעבור שירות שניתן לחברה באופן ספציפי ובמישרין ביחס להנפקה ובמקרה דנן אמנם הטריגר להענקת התגמול ההוני לחברת הניהול הוא השלמת הגיוס וללא הגיוס חברת הניהול לא תהיה זכאית לתגמול ההוני, אולם לא די בכך כדי לטעון שמדובר בעלות שניתנת לייחוס במישרין להנפקה לאור מגוון השירותים הניתנים על ידי חברת הניהול.

## **לקריאת החלטת האכיפה באתר רשות ניירות ערך – לחצו כאן**

## עמדת סגל חשבונאית מספר 5-11: הצגת רכיב מימון משמעותי בדוח על הרווח או ההפסד

בהתאם להוראות IFRS 15, בקביעת מחיר העסקה, ישות תתאים את סכום התמורה שהובטחה בגין השפעות של ערך הזמן של הכסף אם עיתוי התשלומים שהוסכם בין הצדדים לחוזה (בין אם במפורש או באופן משתמע) מספק ללקוח או לישות הטבה משמעותית של מימון לגבי העברת הסחורות או השירותים ללקוח. בנסיבות אלה, החוזה מכיל רכיב מימון משמעותי. רכיב מימון משמעותי יכול להתקיים ללא קשר לשאלה אם ההבטחה למימון מצוינת באופן במפורש בחוזה או משתמעת מתנאי התשלום שהוסכמו בין הצדדים לחוזה.

עם עליית הריבית בשנתיים האחרונות, רכיב המימון הגלום בעסקאות בעסקים מסוימים הפך למשמעותי יותר. זאת הן בשל עליית מחירי האשראי והן בשל הענקת הטבות אשראי לצורך שיווק עסקאות. מגמה זו ניכרת בעיקר בענף הנדל"ן היזמי למגורים, בו קיימת מגמה גוברת של חוזים עם לקוחות הכוללים רכיב אשראי משמעותי הגלום בקצב התשלומים שנקבע, כלומר, חוזים שבהם חלק משמעותי מהתמורה בעבור הדירה משולם ליזם עם השלמת הבנייה (למשל, תשלום מקדמה בשיעור של 20% מסך התמורה במועד החתימה על החוזה והיתרה (80%) משולמת במועד השלמת הבנייה).

בהתאם להוראות התקן, ישות תציג את השפעות המימון (הכנסות ריבית או הוצאות ריבית) בנפרד מהכנסות מחוזים עם לקוחות. לכן, לעמדת סגל הרשות, למעט במקרים חריגים (מוסדות פיננסים), הצגת רכיב המימון המשמעותי כחלק מההכנסות בדוח, קרי מעל שורת הרווח הגולמי, אינה הצגה נאותה. לפיכך, לעמדת הסגל, יזמי נדל"ן ותאגידים אחרים המעניקים רכיב מימון משמעותי כחלק אינטגרלי של פעילותם אינם רשאים להציג רכיב זה כחלק מהרווח הגולמי. עם זאת, סגל הרשות לא יתערב במקרים בהם רכיב זה יוצג במסגרת הסעיפים התפעוליים בדוח, קרי, מעל שורת הרווח התפעולי.

כמו כן, לעמדת סגל הרשות, במקרים בהם תאגיד יבחר להציג רכיב מימון משמעותי מעל שורת הרווח התפעולי, יש להציג את המצב הפוך כחלק מהרווח התפעולי. כלומר, במקרה בו התאגיד מקבל מקדמות מלקוחות בקצב מהיר יותר משיעור ההשלמה של מחויבויות הביצוע, יהיה על התאגיד להציג גם את הוצאות המימון בגין רכיב המימון המשמעותי שהתקבל מהלקוח בשורת הרווח התפעולי באם נבחרה גישה כזו ביחס למצב הפוך. זאת לרבות הוצאות המימון שיוכרו במקרים שבהם התאגיד מממן את הריבית המשולמת לצד ג' על המקדמה מהלקוח.

### לקריאת עמדת הסגל 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](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.