

Deloitte.

אימוץ IFRS 15 בעולם בחברות יזמיות בתחום הנדל"ן למגורים

רו"ח שמעון זוארץ
מנהל בכיר, המחלקה המקצועית

דצמבר 2015



לפני הדיון ב-IFRS 15 קצת היסטוריה...

- בעבר, בהתאם ל- IAS 18 ההכנסה בדוחות של יזמי נדל"ן הוכרה כאשר הסיכונים וההטבות המשמעותיים הנובעים מהבעלות על הסחורות הועברה ללקוח. לכן הכנסות נרשמו בהתבסס על מספר יחידות הדיור אשר הושלמו ונמסרו ללקוחות.

- הטיפול החשבונאי לפי IAS 18 גורם להצגה מעוותת:

1. בדוח על המצב הכספי, ההון העצמי נמוך מהמציאות הכלכלית.
2. בדוח רווח והפסד, ההכרה בהכנסה מיחידות דיור אשר נמכרו לפני שנתיים ושלוש שנים באים לידי ביטוי רק במועד מסירתם ללקוחות.
3. בתקופות בהם קיים קושי כלכלי אמיתי בחברות, מסירות רבות של יחידות דיור גרמו לחברות להציג עליה בהכנסות וברווח למרות המשבר הפוקד את החברה.

לסיכום, הכרה בהכנסה במועד מסירת יחידות הדיור אינה משקפת את הפעילות הכלכלית של יזמי נדל"ן.

משתמשים בדוחות הכספיים נדרשים להיעזר בכלים על מנת לערוך אנליזה ולהגיע לתמונת המצב הכלכלי הנוכחי של החברה.



מה ההשלכות IFRS 15 על הדוחות הכספיים של חברות נדל"ן יזמי ?

- השפעה על תגמול מנהלים (יעדי בונוסים ותמריצים)

- ייתכן כי בחינה משפטית וחשבונאית תביא במדינות מסוימות להכרה בהכנסה על פני זמן לעומת מדינות אחרות שההכרה תמשיך להיות במועד המסירה.

- בחינת השלכות על מסים נדחים

- עשויה להיות עליה משמעותית בהון העצמי

- השפעה על אמות מידה פיננסיות

- זמינות רווחים לחלוקה

- בחינת הצורך בעדכון חוזים מול לקוחות

- צורך בהתאמת מערכות מידע ובקורות פנימיות

מבוא

התקן הינו תוצאה של פרויקט משותף של הועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (IASB) והועדה לתקני חשבונאות בארה"ב (FASB) בנושא הכנסות בגין חוזים מלקוחות.

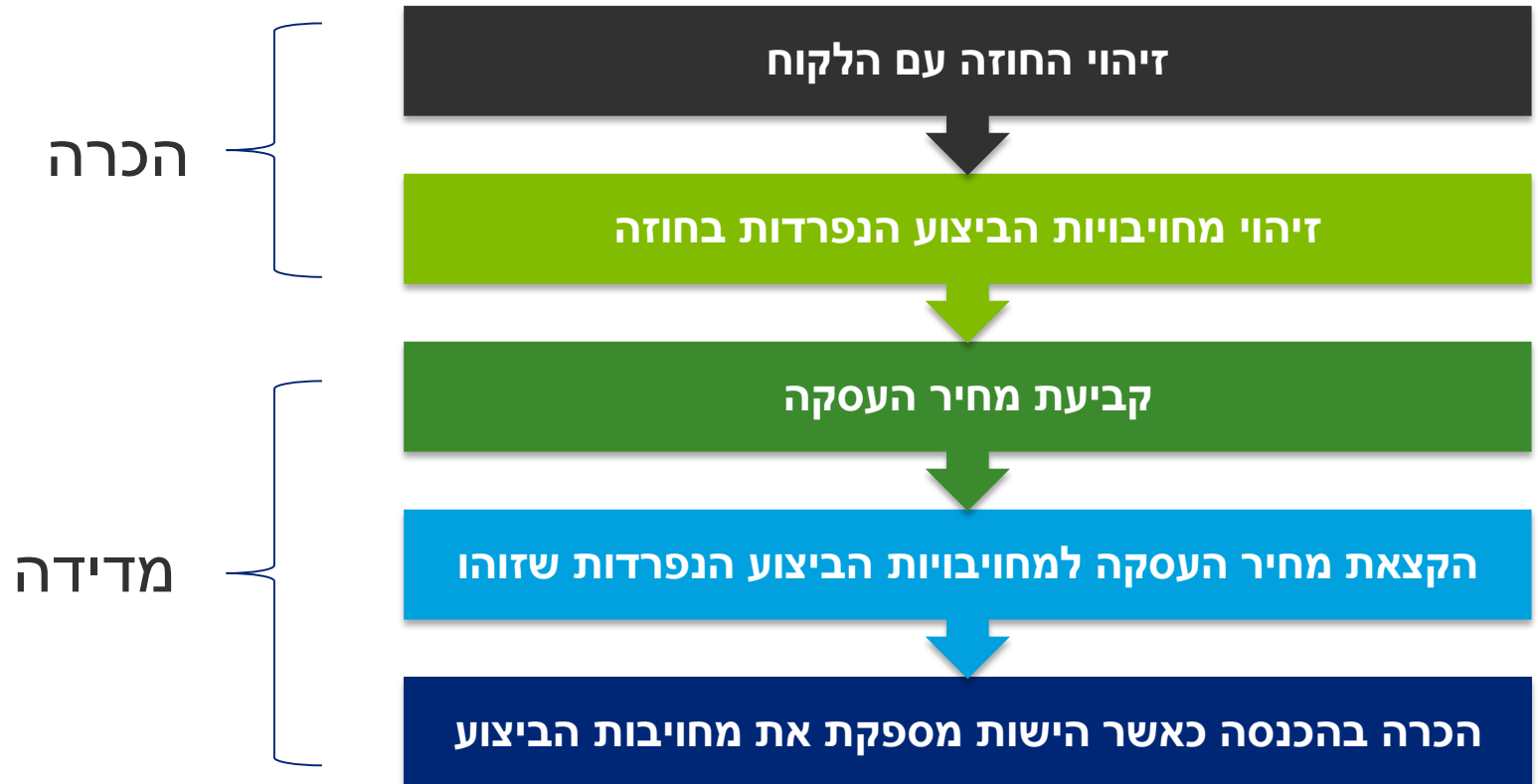
התקן מציג מדריך המבוסס על כללים נרחבים יותר מהתקנים הקיימים כיום ורוב הישויות עשויות להיות מושפעות מכך, **בעיקר בענף הנדל"ן היזמי.**

התקן ייכנס לתוקף מחייב לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2018 כאשר יישום מוקדם אפשרי.

העיקרון המרכזי של התקן

העיקרון המנחה ב- IFRS 15 הוא שההכרה בהכנסה תשקף את העברת הסחורות או השירותים ללקוחות, בסכום המייצג את ההטבות הכלכליות אשר הישות צופה שהיא זכאית לקבל בתמורה לאותם סחורות או שירותים.

התקן קובע מודל בעל חמישה שלבים ליישום עקרון זה:



הכרה בהכנסה כאשר מחויבות הביצוע מתקיימת על פני זמן

זכות הניתנת לאכיפה לקבלת תשלומים על הביצועים אשר הושלמו עד לאותו מועד

הגישה בתקן בוחנת האם השליטה מועברת על פני זמן או בנקודת זמן מסוימת ?

אם הלקוח פועל לסיים את החוזה ללא זכות חוזית או כאשר הלקוח לא עומד בסכומים שמחויב בהם, החוזה (או חוקים אחרים) עשוי לזכות את היזם להמשיך להעביר ללקוח את יחידת הדיור שהובטחה בחוזה ולדרוש משפטית מהלקוח לשלם את התמורה המלאה בגין אותה יחידת דיור.

בנסיבות אלה, **יש ליזם זכות אכיפה לתשלום בכל נקודת זמן** עבור ביצועים אשר הושלמו עד כה, מאחר וליזם זכות להמשיך ולבצע את התחייבויותיו בהתאם לחוזה ולחייב את הלקוח משפטית לביצוע חובותיו לתשלום התמורה.

לכן, **תחת IFRS 15, במדינות מסוימות, ניתן להכיר בהכנסות במהלך הבנייה** ולא רק במסירת יחידות הדיור, כפי שהיה מטופל חשבונאית בעבר.



**חברת Emaar Properties
היזמת של המגדל הגבוה
בעולם אימצה את IFRS15**

Emaar Properties - דוגמה מיישום IFRS 15 בחברת נדל"ן

IFRS 15 Revenue from contracts with customers

IFRS 15 Revenue from contracts with customers was issued in May 2014 and is effective for annual periods commencing on or after 1 January 2017 either based on a full retrospective or modified application, with early adoption permitted. IFRS 15 outlines a single comprehensive model of accounting for revenue arising from contracts with customers and supersedes current revenue recognition guidance, which is found currently across several Standards and Interpretations within IFRSs. It establishes a new five-step model that will apply to revenue arising from contracts with customers. Under IFRS 15, revenue is recognised at an amount that reflects the consideration to which an entity expects to be entitled in exchange for transferring goods or services to a customer.

The Group has reviewed the impact of IFRS 15 in each of the jurisdictions in which it operates. Accordingly, the Group has elected to early adopt IFRS 15 with effect from 1 January 2015, as the Group considers it better reflects the real estate business performance of the Group. The Group has opted for modified retrospective application permitted by IFRS 15 upon adoption of the new standard. Accordingly, the standard has been applied to the period ended 31 March 2015 only (i.e. the initial application period). Modified retrospective application also requires the recognition of the cumulative impact of adoption on all contracts not yet complete as at 1 January 2015 in the form of an adjustment to the opening balance of retained earnings as at 1 January 2015. The details of adjustments to opening retained earnings and other account balances are detailed below:

Consolidated statement of financial position

	31 December 2014 AED'000	Adjustments / reclassification AED'000	1 January 2015 AED'000
Assets			
Trade and unbilled receivables	1,126,558	634,133	1,760,691
Development properties	27,625,627	(2,408,642)	25,216,985
Investment in associates and joint ventures	5,590,791	1,002,099	6,592,890
Liabilities			
Trade and other payables	9,860,351	7,359	9,867,710
Advances from customers	15,482,005	(2,900,888)	12,581,117
Equity			
Retained earnings	9,445,391	2,103,203	11,548,594
Non-controlling interests	2,620,047	17,916	2,637,963

עליה של כ-22%
בהון העצמי

The below table represents impact on revenue, cost of revenue and net profit for the period had the earlier policy for revenue recognition been continued during the period:

Emaar Properties - דוגמה מיישום IFRS 15 בחברת נדל"ן

Interim consolidated income statement

Three-month period ended 31 March 2015:

	As per IFRS 15 AED'000	As per the old policy AED'000	Impact due to change AED'000
Revenue	3,012,795	2,791,490	221,305
Cost of revenue	(1,373,501)	(1,182,607)	(190,894)
Net profit for the period	1,092,035	1,006,003	86,032

עליה של כ-8%
בהכנסות לרבעון

עליה של כ-8.5%
ברוח לרבעון

Emaar Properties - דוגמה מיישום IFRS 15 בחברת נדל"ן

Satisfaction of performance obligations

The Group is required to assess each of its contracts with customers to determine whether performance obligations are satisfied over time or at a point in time in order to determine the appropriate method of recognising revenue. The Group has assessed that based on the sale and purchase agreements entered into with customers and the provisions of relevant laws and regulations, where contracts are entered into to provide real estate assets to customer, the Group does not create an asset with an alternative use to the Group and usually has an enforceable right to payment for performance completed to date. In these circumstance the Group recognises revenue over time. Where this is not the case revenue is recognised at a point in time.

Determination of transaction prices

The Group is required to determine the transaction price in respect of each of its contracts with customers. In making such judgment the Group assess the impact of any variable consideration in the contract, due to discounts or penalties, the existence of any significant financing component in the contract and any non-cash consideration in the contract.

In determining the impact of variable consideration the Group uses the “most-likely amount” method in IFRS 15 whereby the transaction price is determined by reference to the single most likely amount in a range of possible consideration amounts.

Transfer of control in contracts with customers

In cases where the Group determines that performance obligations are satisfied at a point in time, revenue is recognised when control over the assets that is the subject of the contract is transferred to the customer. In the case of contracts to sell real estate assets this is generally when the unit has been handed over to the customer.

In addition, the application of IFRS 15 has resulted in the following estimation process:

Allocation of transaction price to performance obligation in contracts with customers

The Group has elected to apply the input method in allocating the transaction price to performance obligations where revenue is recognised over time. The Group considers that the use of the input method which requires revenue recognition on the basis of the Group’s efforts to the satisfaction of the performance obligation provides the best reference of revenue actually earned. In applying the input method the Group estimates the cost to complete the projects in order to determine the amount of revenue to be recognised. These estimates include the cost of providing infrastructure, potential claims by contractors as evaluated by the project consultant and the cost of meeting other contractual obligations to the customers.

רואה אימוץ IFRS 15 בחברות נדל"ן כצעד חיובי

- חברת דירוג האשראי הבינלאומית Moody's פרסמה דו"ח המציין כי כללי החשבונאות החדשים יסייעו לשקף באופן הולם את הביצועים הפיננסיים של החברות בענף, תגביר את השקיפות ואת היכולת האנליטית.
- אימוץ IFRS 15 יעזור לצמצם את ההבדל הגדול שלפעמים נראה בין הרווח לפני ריבית, מסים, פחת, והפחתות {EBITDA} לבין תזרים המזומנים מפעילות שוטפת.
- המעבר ל-IFRS 15 מהווה אינדיקציה טובה יותר על המצב הכספי של חברות יזמיות בענף הנדל"ן.
- Moody's צופים כי יזמים נוספים יאמצו את התקן החדש מוקדם מהמועד המחייב, בעיקר אצל יזמים אשר השינוי יגרום להשפעה חיובית על רווח המדווח. ההכרה בהכנסה תקטין את התנודתיות ברווחים, ותהיה בעלת ההשפעה החיובית ביותר על תוצאות חברות הנדל"ן.

רואה אימוץ IFRS 15 בחברות נדל"ן כצעד חיובי

- EBITDA הוא לפעמים דרך יעילה למדידת כיסוי מינוף של יזם, בחברות נדל"ן יזמי EBITDA היה אינדיקטור מעוות ותנודתי מקום בו ליזם יש להם פרויקטים רבים בצנרת וההכנסות היו מוכרות רק כאשר יחידות הדיור נמסרות, בזמן שחלק משמעותי מתזרים המזומנים של הפרויקטים כבר קיבל ביטוי במהלך תקופות קודמות.
- באימוץ מוקדם של IFRS 15, Moody's לא מצפים שהשינויים ישפיעו על דירוג אשראי כיוון שהשינוי בדיווח איננו משנה את התנאים פיננסיים הבסיסיים.
- למרות זאת, אם גילוי מוגבר בתקני החשבונאות החדשים חושף מידע נוסף שלא נלקח בחשבון בעבר בניתוחים הפיננסיים, דירוגים עשויים להיות מושפעים.
- כמו כן, יכולה להיות השפעה על איכות האשראי והדירוגים של חברות במידה ובתגובה לאימוץ IFRS 15 יתפתחו שיטות עסקיות יעילות יותר בחברות.

תודה על ההקשבה

Shimon Zuaretz, CPA

Senior Manager | Professional Practice Department

Tel/Direct: +972 (3) 608 5562

szoaretz@deloitte.co.il

The Deloitte logo is displayed in a large, bold, blue sans-serif font. The word "Deloitte" is followed by a small green dot.

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.