



רשות ניירות ערך ISRAEL SECURITIES AUTHORITY

מחלקת תאגידיים . www.isa.gov.il
רחוב כנפי נשרים 22 . ירושלים 95464
טל : 02-6556444 . פקס : 02-6513160

י"ד שבט תשע"ח
30 ינואר 2018

החלטת אכיפה חשבונאית 18-1

נושא ההחלטה:

הטיפול החשבונאי בעלויות עסקה בעת רכישה של נדל"ן להשקעה הנמדד במועדים עוקבים לפי מודל השווי ההוגן.

תאריך ההחלטה:

דצמבר 2017.

סוג ותאריך הדיווח:

דוחות כספיים של תאגידיים מדווחים לרבעון השני והשלישי לשנת 2017.

תיאור המסכת העובדתית והטיפול החשבונאי שיושם:

סגל הרשות נתקל במספר מקרים שבהם תאגידיים מדווחים, המחזיקים בנכסי נדל"ן להשקעה המטופלים לפי מודל השווי ההוגן כמשמעותו בסעיף 30 לתקן חשבונאות בינלאומי מספר 40, בדבר נדל"ן להשקעה (להלן – "IAS 40"), כללו את עלויות הרכישה של נכסי נדל"ן להשקעה במסגרת מדידת השווי ההוגן של הנכסים, למועדים הסמוכים למועד הרכישה. בחלק מן המקרים, עלויות העסקה האמורות הגיעו לרף של כ-20% מעלות רכישת הנכס (במילים אחרות, השווי ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה האמורים במועדים הסמוכים לרכישה שיקף מחיר הגבוה עד כ-20% מהסכומים אשר שולמו למוכר בפועל).

החלטת סגל הרשות:

לעמדת סגל הרשות, המדיניות החשבונאית אשר יושמה על ידי התאגידיים המדווחים האמורים אינה תואמת להוראות תקן דיווח כספי בינלאומי מספר 13 (IFRS), בדבר מדידת שווי הוגן (להלן – "התקן"). לעמדת הסגל, פרט למקרים חריגים, על התאגידיים היה להכיר בהפסד מירידת ערך נדל"ן להשקעה במהלך התקופה השוטפת שבה הוכרו לראשונה הנכסים, המיוחס לעלויות העסקה שהתהוו בעת הרכישה.

בסיס ההחלטה:

הגדרת עלויות עסקה בתקן הינה כדלקמן - '...העלויות למכירה של נכס ... בשוק העיקרי... שניתנות לייחוס במישרין למימוש של הנכס ... ומקיימות את שני הקריטריונים הבאים: (א) הן תוצאה

ישירה של העסקה והן חיוניות לעסקה; (ב) הן לא היו מתהוות על ידי הישות אם ההחלטה למכור את הנכס... לא הייתה מתקבלת...'
בהקשר של רכישת נדל"ן להשקעה, סוגים נפוצים של עלויות עסקה שעשויות להתהוות בעסקה כוללים בין היתר:

- מסי רכישה;
- עלויות ליווי משפטי ובדיקת נאותות;
- עלויות שכר טרחה שמאים;
- עלויות תיווך;
- אגרות שונות.

סעיף 20 ל- IAS 40 קובע כי נדל"ן להשקעה יימדד לראשונה לפי העלות, כאשר עלויות עסקה ייכללו במדידה לראשונה זו.

כאשר מדיניותו החשבונאית של תאגיד מדווח הינה למדוד נדל"ן להשקעה לאחר מועד ההכרה לראשונה בו בשווי הוגן, יחולו הוראות התקן לעניין זה. הוראות אלה קובעות¹ כי שווי הוגן מהווה 'מחיר יציאה' (exit price), המוגדר בנספח א' לתקן כמחיר שהיה **מתקבל ממכירתו של הנכס, ולא** 'מחיר כניסה', המוגדר בנספח א' לתקן כמחיר שהיה משולם כדי לרכוש נכס.
בנוסף, סעיף 25 לתקן קובע כי 'המחיר בשוק העיקרי (או הכדאי ביותר) שמשמש למדידת השווי ההוגן של הנכס או ההתחייבות לא יותאם בגין עלויות עסקה. עלויות עסקה יטופלו בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים אחרים. **עלויות עסקה אינן מאפיין של נכס או התחייבות**' [ההדגשה אינה במקור].

כמפורט בהרחבה במסגרת [החלטת אכיפה חשבונאית 15-1](#) שפורסמה על ידי סגל הרשות בחודש פברואר 2015, כל עוד לא חל שינוי משמעותי במצבו של הנכס או במצבו של השוק הרלוונטי, המחיר אשר שולם למוכר בעסקה רגילה לרכישתו מהווה את הראיה הטובה ביותר לשווי ההוגן של הנכס – קרי, לתמורה אשר צפויה להתקבל כתוצאה ממכירתו. תמורה זו הינה נטו מעלויות עסקה של הרוכש, ומשכך, בנסיבות רגילות, בתקופה השוטפת שבמהלכה הוכרו לראשונה הנכסים המניבים יוכר על ידי התאגיד הרוכש הפסד משערך בגובה עלויות העסקה².

ראוי לציין כי על פי הוראות סעיף 4(ג) לתקן, מחיר עסקה (בעת הכרה לראשונה) יכול שלא לייצג שווי הוגן, אם מחיר זה כולל עלויות עסקה. משכך, לעמדת סגל הרשות, במצבים שבהם המוכר נשא בעלויות אשר באופן רגיל משולמות על ידי הרוכש, בדרך כלל יש לבצע התאמה למחיר ששולם למוכר על מנת לנטרל עלויות אלה, וזאת בעת ההסתמכות על מחיר העסקה לצורך אמידת שווי ההוגן של הנכס.

יצוין כי במקרים מיוחדים, ייתכן כי המחיר ששולם למוכר לא מהווה עדות אובייקטיבית ומהימנה לשווי ההוגן של הנכס הנרכש. במצבים כאמור, על אף העיקרון המצוין לעיל, ייתכן כי לא יוכר על ידי התאגיד המדווח הפסד בגין עלויות העסקה, כולן או חלקן, ואף ייתכן כי יוכר רווח למרות קיומן של עלויות עסקה. בפרט, האמור יכול להתקיים כאשר עסקת רכישת הנכס אינה מהווה 'עסקה

¹ סעיף 2 לתקן.

² העיקרון שלעיל עקבי גם עם האופן שבו נמדד שווי הוגן של השקעות במכשירים לגביהם קיים מחיר מצוטט שוק פעיל, בהתאם להוראות סעיף 77 לתקן.

רגילה' (כהגדרתה בתקן) ועל כן אינה מעידה באופן טוב על שוויו ההוגן של הנכס; כאשר חלה בנכס השבחה מובהקת בתקופה שמאז רכישתו; כאשר עלויות העסקה יביאו באופן מובהק לחיסכון לרוכש (כגון, עלויות לביצוע בדיקה משפטית מורכבת אשר תיחסך לרוכש); או - כאשר יחידת החשבון של העסקה שונה מיחידת החשבון לצרכים חשבונאיים.

תיאור הטיפול שיושם:

התאגידים המדווחים נושא החלטת אכיפה זו קיבלו את עמדת סגל הרשות ותיקנו את מדיניותם החשבונאית בהתאמה. עקב פרק הזמן שחלף מאז רכישת הנכסים, מדיניות זו יושמה לגבי הנכסים אשר נרכשו על ידי התאגידים המדווחים במהלך התקופה השוטפת ואילך.