



רשות ניירות ערך
ISRAEL SECURITIES AUTHORITY

מחלקת תאגידיים www.isa.gov.il

החלטת אכיפה חשבונאית 3-14

ספטמבר 2014

נושא ההחלטה:

עיתוי הכרה בהפסד מירידת ערך נכס פיננסי.

תאריך ההחלטה:

מאי 2014.

סוג ותאריך הדיווח:

דוחות כספיים שנתיים לכל אחת מהשנים 2011 - 2013.

תיאור המסכת העובדתית והטיפול החשבונאי שיושם:

חברה ציבורית הפועלת בתחום התשתיות בישראל והשקעות נדל"ן, מחזיקה, דרך חברה בת בבעלות מלאה (להלן: "החברה הבת"), 49% ממניות חברה רומנית (להלן: "החברה הכלולה").

במהלך שנת 2009 העמידה החברה הכלולה הלוואה על סך 2.3 מיליון אירו לטובת חברה אחרת (להלן: "ההלוואה" ו-"החברה הלווה" בהתאמה), שפעילותה היחידה הינה החזקה בנכס מקרקעין ברומניה, אשר רכישתו מומנה באמצעות ההלוואה, והלוואות מצדדים שלישיים.

כבטוחה להחזר ההלוואה, שמועד פרעונה הינו בחודש פברואר 2014, קיבלה החברה הבת 25% ממניות החברה הלווה¹.

כפי שנמסר על ידי החברה, בעל השליטה בחברה הכלולה, הינו גם בעל השליטה בחברה הלווה.

ביום 23 בפברואר 2012 נחתם הסכם הסבת חובות בין החברה הכלולה והחברה הבת התקף החל מיום 31 בדצמבר 2011 (להלן: "מועד הסבת החובות"), אשר על פיו נקבע, בין היתר, כי החברה הכלולה מסבה את זכותה לקבלת ההלוואה לטובת החברה הבת.

עד למועד הסבת החובות, ההלוואה נכללה בדוחותיה הכספיים של החברה הכלולה, ובעקיפין בדוחותיה הכספיים של החברה, דרך חשבון ההשקעה בכלולה. החל ממועד הסבת החובות,

¹ לעמדת החברה, מניות אלה אינן מקנות לחברה הבת זכות ברווחים ו/או זכויות הצבעה בחברה הלווה, אלא מהוות בטוחה למקרה של הפרת תנאי ההלוואה.

ההלוואה נכללה בדוחות הכספיים של החברה הבת, כאשר החברה הבת אוחדה בדוחותיה הכספיים של החברה.

בתחילת חודש פברואר 2014, החברה פרסמה דוח מיידי במסגרתו ציינה, כי במועד הדיווח **נודע לה לראשונה** על קיומם של הליכים משפטיים פליליים המתנהלים בבתי משפט ברומניה בקשר עם העברת זכויות הבעלות ביחס לנכס המקרקעין, טרם רכישתו על ידי החברה הלווה (להלן: **"ההליכים הפליליים"**). בד בבד, החברה הודיעה כי בשל מחלוקת מול בעל השליטה בחברה הלווה וטענות שהועלו על ידו בקשר עם ההלוואה, החברה הלווה לא פרעה את ההלוואה במועד (בפברואר 2014).

באמצע חודש פברואר 2014, החברה פרסמה את דוחותיה הכספיים לשנת 2013, בהם ציינה כי לאור אי הודאות הקיימת באשר לזכויות החברה הלווה בנכס המקרקעין, המהווה להערכת החברה את המקור העיקרי של החברה הלווה לפירעון ההלוואה, הפחיתה החברה בתקופת הדוח את נכס ההלוואה במלואו והכירה בהפסד מירידת ערך בסך של 11.3 מיליון ₪. מבירור שנעשה מול החברה עלו הפרטים הבאים:

1. הדיונים המשפטיים בקשר עם ההליכים הפליליים החלו עוד בחודש נובמבר 2009. למיטב ידיעת החברה, הנאשמים בהליכים הפליליים הינם צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה, ובין הנפגעים בהליכים אלה נמנה גם בעל השליטה בחברה הלווה, שהינו, כאמור לעיל, גם בעל השליטה בחברה הכלולה.

2. בחודש אפריל לשנת 2011, הערכאה הראשונה בבית המשפט ברומניה הרשיעה את הנאשמים בהליכים הפליליים (להלן - **"מועד ההרשעה"**). החל ממועד זה מתקיימים דיונים בערכאות שונות בדבר ערעור על פסק הדין.

לאור האמור, בחן סגל הרשות האם היה על החברה להפחית את ההלוואה במועד מוקדם יותר ממועד הדוחות הכספיים לשנת 2013.

החלטת סגל הרשות:

לעמדת סגל הרשות, זמינות המידע בדבר ההליכים הפליליים הקשורים בנכס המקרקעין, מעורבותו של בעל השליטה בחברה הכלולה כנפגע בהליכים אלה, וכן העובדה שנכס המקרקעין הינו המקור היחיד לפירעון ההלוואה, מובילים למסקנה לפיה לכל המאוחר במועד ההרשעה התקיימו נסיבות בעטיין היה על החברה הכלולה להכיר בהפסד מירידת ערך של ההלוואה.

בסיס להחלטה:

בהתאם להוראות סעיף 5 לתקן חשבונאות בינלאומי 8 (מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים חשבונאיים וטעינות, להלן – "IAS8") טעויות בתקופות דיווח קודמות הן השמטות מדוחות כספיים או הצגות מוטעות בדוחות כספיים של ישות לתקופות קודמות, אחת או יותר, הנובעות מכשל בשימוש, או בשימוש לא נאות, במידע מהימן אשר:

א. היה זמין במועד שבו הדוחות הכספיים לאותן תקופות אושרו לפרסום; וכן -

ב. ניתן היה לצפות באופן סביר שהוא יושג ויובא בחשבון בהכנת אותם דוחות כספיים והצגתם.

מבדיקות שביצע סגל הרשות התברר שבעל השליטה בחברה הכלולה (אשר כמתואר לעיל, ההלוואה הייתה רשומה בדוחותיה הכספיים עד מועד הסבת החובות) נמנה על הנפגעים במסגרת ההליכים הפליליים. היות שבעל השליטה בחברה הכלולה מכהן בה כחבר הנהלה, הרי **שחזקה כי המידע בדבר קיומם של ההליכים הפליליים היו זמינים להנהלת החברה הכלולה כבר החל ממועד פתיחתם במהלך שנת 2009**, עובר למועד העמדת ההלוואה לחברה הלווה.

בנוסף, התברר כי המידע בגין ההליכים הפלילים שהתנהלו בגין נכס המקרקעין הינו מידע פומבי המפורסם באתרי האינטרנט של רשויות המשפט ברומניה. כמו כן, על פי בדיקות שביצעה החברה, לבקשת סגל הרשות, נסח רישום הזכויות של נכס המקרקעין כלל הערות אזהרה בדבר קיומם של הליכים פליליים בקשר עם הנכס עוד משנת 2009.

מהוראות IAS 8 כאמור לעיל עולה כי על מנת למנוע קיומה של טעות בדוחות כספיים, ישות נדרשת לעשות שימוש במידע מהימן אשר זמין למועד הדוחות, ושסביר כי יובא בחשבון בהכנת הדוחות והצגתם. בשים לב לעובדה שנכס המקרקעין הינו המקור היחידי לפירעון ההלוואה שהוענקה על ידי החברה הכלולה, הרי שניתן לצפות באופן סביר שמידע בדבר קיומם של הליכים פליליים בקשר עם הבעלות על נכס המקרקעין, אשר כאמור הינו מידע זמין לחבר הנהלה בחברה הכלולה והינו מידע פומבי, יובא בחשבון בעת בחינת ירידת ערך של ההלוואה, ויוביל למסקנה לפיה לכל המאוחר במועד ההרשעה, התעורר ספק משמעותי באשר לבעלות החברה הלווה על הנכס, ועל כן היה על החברה הכלולה להכיר בירידת ערך של ההלוואה. **על כן, לעמדת סגל הרשות, החל ממועד ההרשעה, הדוחות הכספיים של החברה הכלולה (עד למועד הסבת החובות), והדוחות הכספיים של החברה הבת (החל ממועד הסבת החובות), וכנגזרת גם דוחותיה הכספיים של החברה בתקופות אלה, כללו טעות מהותית.**

תיאור התיקון:

החברה קיבלה את עמדת סגל הרשות כמתואר לעיל וביצעה התאמה בדרך של הצגה מחדש של מספרי השוואה בדוחותיה הכספיים לשנת 2013, על מנת לשקף למפרע את השפעת עיתוי ההכרה בהפסד מירידת ערך ההלוואה החל ממועד ההרשעה (אפריל 2011).