



**רשות ניירות ערך**  
**ISRAEL SECURITIES AUTHORITY**

מחלקת תאגידים [www.isa.gov.il](http://www.isa.gov.il)

**החלטת אכיפה חשבונאית 08-4**

ספטמבר 2008

**נושא ההחלטה:**

הטיפול החשבונאי בהלוואה לחברה ייעודית (SPE) המחזיקה בהשקעה בחברה אחרת.

**תאריך ההחלטה:**

ספטמבר 2008.

**סוג ותאריך הדיווח:**

דוחות כספיים ביניים ליום 31 במרץ 2008, דוחות כספיים שנתיים ליום 31 בדצמבר 2007.

**תיאור הטיפול החשבונאי שיושם:**

חברה א' (להלן – "חברה א'" או "החברה"), הינה חברה ציבורית אשר התקשרה עם חברה ב' (להלן – "החברה הייעודית") בהסכם לפיו תעמיד לחברה הייעודית הלוואה (להלן – "העסקה") המיועדת להשקעה בחברה ג' (להלן – "חברה ג'" או "חברת הפרוייקט"), חברה העוסקת בהקמת פרוייקט נדל"ן (להלן – "הפרוייקט"). ההשקעה בחברה ג' הינה הנכס היחיד בבעלותה של החברה הייעודית. מלבד הלוואה שהועמדה על ידי החברה, לא בוצעו השקעות הוניות או מימוניות אחרות בחברה הייעודית.

בנוסף, נקבעו בהסכם בין הצדדים הוראות כדלקמן:

1. החזר הלוואה יעשה באמצעות קבלת סכום השווה לגבוה מבין קרן הלוואה בתוספת ריבית לבין שיעור מסויים מהרווח הנקי של הפרוייקט בהתאם לנוסחה שנקבעה בהסכם.
2. לחברה הוענקה אופציה, הניתנת למימוש מיידי, לרכוש מהחברה הייעודית את כל החזקותיה בהון המניות של חברה ג' בתמורה לקרן הלוואה ובתוספת הריבית שנצברה, כאשר מניות אלה מהוות 37.5% מכלל מניות חברה ג'.
3. החברה הייעודית העניקה לחברה יפוי כח בלתי חוזר להצביע מכח מניות חברה ג' המוחזקות על ידה, וכן המחתה לחברה במסגרת יפוי הכח את כל הזכויות הקיימות והעתידיות הקשורות למניות חברת ג'.

4. במסגרת ההסכם ניתנה לחברה זכות לצרף משקיף מטעמה לצוות הניהולי של חברה ג' תוך התחייבות של בעלי המניות של חברה ג', כי לא תתקבלנה החלטות מהותיות בפרוייקט ללא הסכמת החברה או המשקיף מטעמה.

5. בעל מניות אחר בחברת הפרוייקט התחייב לפעול למינוי נציג מטעם החברה בצוות הניהולי של הפרוייקט וכן לפעול לכך שלא תתקבלנה החלטות בדבר מינוי נושא משרה כלשהו בחברה ג' ללא הסכמת החברה. כמו כן, התחייב לפעול, לכך שלא תתקבלנה החלטות בדבר הוצאה כספית שאינה על פי תקציב חברה ג' ללא הסכמת החברה וכן כי לא יתקבלו החלטות בדבר חלוקת דיבידנד מכל סוג שהוא על ידי חברה ג' ללא הסכמת החברה.

6. החברה התחייבה כי במידה ולצורך השלמת הפרוייקט תדרש השקעה של כל בעלי המניות בחברה ג', היא תעניק לחברה הייעודית הלוואה נוספת פרו-רטה לשיעור החזקותיה.

החברה טיפלה בעסקה בדוחותיה הכספיים כהחזקה במכשיר חוב נושא ריבית (מתן הלוואה לחברה הייעודית), ויישמה לגבי את ההוראות הרלוונטיות של תקן חשבונאות בינלאומי 39.

### **החלטת סגל הרשות:**

הטיפול החשבונאי בו נקטה החברה בספריה בקשר עם העסקה אינו נאות. על החברה לאחד בדוחותיה הכספיים את החברה הייעודית ובהתאם, לכלול בדוחותיה המאוחדים את ההשקעה בחברת הפרוייקט לפי שיטת השווי המאזני.

### **בסיס להחלטה:**

פרשנות מספר 12 של הוועדה לפרשנויות של תקני חשבונאות בינלאומיים (להלן: "SIC 12") דנה בנסיבות בגינן על ישות לאחד ישויות למטרה מיוחדת ("SPE"). סעיף 1 ל-SIC 12 קובע, כי לעיתים קרובות, SPE נוצרת באמצעות הסדרים משפטיים שמציבים מגבלות מהותיות ואף קבועות על סמכויות לקבלת החלטות של ההנהלה בנוגע לפעילות ה-SPE וכן שתנאים אלו עשויים לקבוע שהמדיניות שמנחה את פעילות ה-SPE אינה ניתנת לשינוי מלבד על ידי היוצר או המממן. סעיף 8 ל-SIC 12 קובע, כי SPE תאוחד כאשר מהות היחסים בין ישות לבין SPE מצביעה על כך שה-SPE נשלטת ע"י אותה ישות. סעיף 10 מציין נסיבות אשר עשויות להצביע על יחסים שבהם ישות שולטת ב-SPE וכתוצאה מכך עליה לאחד את ה-SPE. כך לדוגמה נקבע בסעיף 10 ל-SIC 12 כדלקמן (ההדגשה אינה במקור):

"(a) in substance, the activities of the SPE are being conducted on behalf of the entity according to its specific business needs so that the entity obtains benefits from the SPE's operation;

(b) in substance, the entity has the decision-making powers to obtain the majority of the benefits of the activities of the SPE or, by setting up an 'autopilot mechanism, the entity has delegated these decision-making powers;

(c) in substance, the entity has rights to obtain **the majority of the benefits** of the SPE and therefore **may be exposed to risks** incident to the activities of the SPE"

הנכס היחיד בבעלות החברה הייעודית העומד לצורך פרעון ההלוואה לחברה הינו ההשקעה בחברה ג'. לפיכך, במקרה של ירידת ערך ההשקעה בחברה ג', החברה תשא במלוא ירידת הערך וזאת עד לגובה ההלוואה שנתרה. במקרה בו שווי ההשקעה בחברה ג' יהיה גבוה מיתרת ההלוואה, החברה תהנה ממלוא עליית הערך של ההשקעה, בין אם באמצעות מימוש מידי של האופציה האמורה חלף ההלוואה ובין אם באמצעות זכותה לתשואה גבוהה יותר כפונקציה של רווחי הפרוייקט. בנוסף, ההסדר בין הצדדים הוא כזה שהלכה למעשה מקנה לחברה סמכויות לקבלת החלטות בנוגע לנכסיה של החברה הייעודית. כמו כן, ההסדר יצר מנגנון בו המדיניות המנחה את פעילות החברה הייעודית נשלטת על ידי החברה שהינה הגורם המממן הבלעדי והסכם המימון בין הצדדים מקנה לחברה זכות מוטב (beneficial interest) משמעותית על אף שאינה מחזיקה כלל במניות החברה הייעודית.

בנסיבות אלה, עולה כי ההסדר בין הצדדים הוא כזה המקנה לחברה את מרבית ההטבות הכלכליות הגלומות בפעילות החברה הייעודית, חושף את החברה למרבית הסיכונים הנלווים לפעילות החברה הייעודית ומשמר את מרבית סיכוני השייר והבעלות הקשורים לנכסיה והתחייבויותיה. לאור האמור, אין לראות בהלוואה שהועמדה כמכשיר חוב, אלא מכשיר בעל אופי הוני. לפיכך, בהתאם להוראות SIC 12 על החברה לאחד בדוחותיה הכספיים את החברה הייעודית ולהציג את ההשקעה בחברה ג' על בסיס השווי המאזני בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

### **תיאור התיקון**

החברה קיבלה את החלטת סגל הרשות. עם זאת, עמדת החברה הייתה, כי בנסיבות העניין אין צורך בתיקון הדוחות הכספיים והצגתם מחדש. זאת, משום שלטענתה הטעות שנעשתה אינה מהותית מבחינה כמותית. עמדת החברה בעניין זה לא נתקבלה, והיא נדרשה להציג מחדש את דוחותיה הכספיים לימים 31 בדצמבר 2007 ו- 31 במרץ 2008, תוך איחוד החברה הייעודית והצגת חברה ג' בהתאם לשיטת השווי המאזני. כמו-כן החברה נדרשה להרחיב הגילוי בפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי לשנת 2007 לעניין מהות ההתקשרות עם החברה הייעודית, לרבות התשואות והסיכונים אליהם חשופה כתוצאה מההסכם האמור.

במקרה הנדון, אף אם לתיקון אין השלכות מהותיות מבחינה כמותית, לתיקון הנדרש השלכה מהותית בהיבט האיכותי, וזאת, בין היתר, בהתבסס על הוראות IAS 8 הקובעות, כי **דוחות כספיים אשר כוללים טעויות לא מהותיות שבוצעו על מנת להשיג הצגה מסוימת של המצב הכספי, תוצאות הפעולות או תזרימי המזומנים נחשבים כדוחות שאינם מציינים לתקני דיוח כספי בינלאומיים.**