



רשות ניירות ערך
ISRAEL SECURITIES AUTHORITY

מחלקת תאגידיים www.isa.gov.il

החלטת אכיפה חשבונאית 09-3

מאי 2009

נושא ההחלטה:

סיווג זכויות במקרקעין כנדל"ן להשקעה או כמלאי.

תאריך ההחלטה:

מרץ, 2009.

סוג ותאריך הדיווח:

דוחות כספיים שנתיים ליום 31 בדצמבר 2008.

תיאור הטיפול החשבונאי שיושם:

חברה א' (להלן: "החברה") עוסקת בתחום הנדל"ן. בין היתר, החברה פועלת לפיתוח זכויות מקרקעין בישראל ובחו"ל, באמצעות חברות בנות, בעיקר חברות נכס שבבעלותן מקרקעין. בשנת 2007 הובאה בפני דירקטוריון החברה החלטה לאישור עסקה לרכישת מקרקעין בחו"ל. בהתאם למתווה העסקה, לצורך רכישת המקרקעין תוקם ישות (להלן: "חברת הנכס") אשר תוחזק בחלקים שווים על ידי החברה וחברה נוספת, באופן שבו המקרקעין ירכשו על ידי חברת הנכס.

כחלק מאישור העסקה על ידי החברה, וכבסיס לדיון בדירקטוריון החברה באשר להשקעה במקרקעין, הוצגו בפני הדירקטוריון פרטים אודות המקרקעין וזכויות הבניה הצמודות לה, וכן מידע אודות פרוייקט הבנייה המתוכנן במקרקעין לרבות תכנון המבנים שיוקמו, צפי לסיום הפרוייקט, עלויות הבניה הצפויות והרווחים הצפויים ממימוש.

חברת הנכס סיווגה את המקרקעין בדוחותיה הכספיים כנדל"ן להשקעה ויישמה את מודל השווי ההוגן בהתאם לתקן חשבונאות בין לאומי 40 (להלן: "IAS 40"). זאת, היות ולטענת החברה, במועד בו נרכשו המקרקעין והוכרו לראשונה בדוחות הכספיים, טרם התקבלה החלטה באשר לייעוד הקרקע, דהיינו מדובר בקרקע המוחזקת לשימוש עתידי שטרם נקבע.

החלטת סגל הרשות:

לעמדת סגל הרשות, סיווג המקרקעין על ידי החברה כנדל"ן להשקעה אינו נאות ויש לסווג ולמדוד את המקרקעין בדוחות הכספים כמלאי. עמדת הסגל מתבססת על המסכת העובדתית שנפרסה במקרה זה, לרבות פרוטקול הדיון בדירקטוריון החברה בעסקת רכישת המקרקעין

והמידע אשר הובא בפני הדירקטורים בדיון לצורך אישור העסקה, מהם עולה באופן מובהק כי כוונת ההנהלה הייתה לבנות על המקרקעין מבנים למטרות מגורים ומסחר על מנת למוכרם, וזאת, על אף שבפרוטקול הדיון בדירקטוריון צוין בשולי הדברים וכנקודה כללית למחשבה, כי ניתן יהיה גם להשביח את הקרקע. משכך, על החברה להציג ולמדוד את המקרקעין כמלאי.

בסיס להחלטה:

סעיפים 8-9 ל- IAS 40 מונים מספר דוגמאות לפריטים שעומדים בהגדרת נדל"ן להשקעה ודוגמאות לפריטים שאינם עומדים בהגדרה. בין הדוגמאות לנדל"ן להשקעה כולל התקן, בסעיף 8(א), "קרקע המוחזקת לשם עליית ערך הונית בטווח הארוך..." ובסעיף 8(ב) "קרקע המוחזקת לשימוש עתידי שטרם נקבע..."

סעיף 9(א) ל- IAS 40 מביא כדוגמה לפריט שאינו נדל"ן להשקעה "נדל"ן המוחזק לשם מכירה במהלך העסקים הרגיל הנמצא בתהליך הקמה או פיתוח לשם מכירה כזו (...), לדוגמה, נדל"ן שנרכש רק מתוך כוונה לממשו בעתיד הקרוב או לפיתוח לשם מכירתו".

בסעיף 6 לתקן חשבונאות בינלאומי 2 (להלן: "IAS 2") נקבע כי מלאי הוא, בין היתר, נכס המוחזק לצרכי מכירה במהלך עסקים רגיל או בתהליך יצור למכירה כזו.

במקרה המתואר לעיל, החברה התבקשה לבסס ולתמוך בראיות מתאימות את עמדתה באשר להצגת המקרקעין כנדל"ן להשקעה בהתאם ל- IAS 40, לאור טענתה כי במועד הרכישה לא נקבע ייעוד למקרקעין. לשם כך, הציגה החברה את פרוטוקול הדיון בדירקטוריון לאישור העסקה. מהפרוטקול עולים מספר פרטים שהוצגו בפני הדירקטוריון במועד האישור, ובכללם צוין כי מדובר בפרוייקט שצפוי להמשך שלוש שנים, פירוט השטחים אשר מיועדים להבנות בפרוייקט וחלוקתם לשימושים השונים (דירות, משרדים, חניות, מרתף וחניה), פירוט עלויות הקמת הפרוייקט (לרבות- פיתוח, בינוי, תכנון ושיווק), תקבולים ממכירת עתידיות, רווח צפוי מהפרוייקט, החזר השקעה וכיוצא"ב (להלן: "התוכנית המקורית").

כמו כן, בפרוטקול צוינו מספר דגשים ומחשבות, ובהם גם אפשרות להשביח את המקרקעין על ידי תכנון ואישור תוכניות, ולאחר מכן למכור את המקרקעין. יצוין כי ביחס לתוכניות לעיל שהיו מפורטות ביותר, אפשרות השבחת הקרקע צויינה רק בשולי הדברים, ללא מידע מפורט ולא נדונה באופן מעמיק אלא הובאה כחלופה למקרה של אי עמידה ביעדי התוכנית המקורית.

מעיון במסמכים אשר הומצאו על ידי החברה, עולה, כי במועד ההכרה הראשוני במקרקעין (מועד אישור העסקה) הייתה כוונת ההנהלה לבנות על המקרקעין פרויקט מגורים ומסחר ולממשו במהלך ההעסקים הרגיל של החברה, והם יועדו לשם בנייה עליהם ומכירת המבנים. על כן, בהתאם לסעיף 9(א) ל- IAS 40, יש לסווג אותו ולטפל בו כמלאי בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 2 (IAS 2).

ברי, כי ייעוד המקרקעין על ידי החברה, עשוי להשתנות במשך הזמן בהתאם לשינויים בתנאי השוק או הזדמנויות עסקיות הנקרות בפני החברה, אשר עשויים להשפיע על כדאיות השימושים

השוניים במקרקעין (ובכללם- מכירת המקרקעין, בנייה לצורך מכירה, בנייה לצורך השכרה וכד'). עם זאת, אין משמעות הדבר כי המקרקעין מוחזקים לשימוש שטרם נקבע, מקום בו קיימת כוונה ברורה של החברה לעניין ייעוד המקרקעין, אשר מקבלת ביטוי מפורט וספציפי בהליכי קבלת ההחלטות והאישורים בחברה ואין בשינוי מאוחר למועד ההכרה לראשונה, כדי לאפשר שינוי הסיווג בדיעבד, למועד ההכרה לראשונה.

תיאור התיקון

החברה תיאמה את דוחותיה הכספיים לשנת 2007 ולשלושת הרבעונים לשנת 2008 בדרך של הצגה מחדש, על מנת לשקף בהם למפרע את הטיפול החשבונאי הנאות במקרקעין, ולהציגם כמלאי.

בהתאם הוצגו המקרקעין כמלאי לפי עלותם (הנמוכה משווי המימוש נטו של המקרקעין) חלף הצגתם כנדל"ן להשקעה לפי שווי הוגן. סך הקיטון בסעיף נדל"ן להשקעה הסתכם בכ- 27 מיליון ש"ח.