



רשות ניירות ערך
ISRAEL SECURITIES AUTHORITY

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

כח באדר א תשע"ו
8 במרץ 2016

לכבוד:

מר יצחק חגיגי - יו"ר הדירקטוריון
מר יהודה עידו חגיגי - מנכ"ל
קבוצת חגיגי ייזום נדל"ן בע"מ (להלן - "החברה")
מנחס בגין 132, תל אביב – יפו

באמצעות מערכת יעל

א.נ.,

הנדון: בקשת החברה להנחיה מקדמית בדבר אימוץ מוקדם של תקן דיווח כספי בינלאומי 15,
הכנסות מחוזים עם לקוחות

סימוכין: בקשת החברה להנחיה מקדמית מיום 7 באוגוסט 2014; מכתבי סגל הרשות מיום 22 באוקטובר 2014, מיום 16 בדצמבר 2014 ומיום 5 בפברואר 2015; תשובות החברה מיום 6 בנובמבר 2014, מיום 23 בדצמבר 2014, מיום 22 בינואר 2015 ומיום 9 במרץ 2015; שיחותינו הטלפוניות מיום 2 באוקטובר 2014, מיום 6 בנובמבר 2014, מיום 8 בדצמבר 2014, מיום 11 בינואר 2015, מיום 16 במאי 2015, מיום 18 בנובמבר 2015 ומיום 9 בפברואר 2016

במענה לפנייתכם שפרטיה בסמך (להלן - "הפניה"), הרינו להעלות על הכתב את עמדת סגל הרשות בהתייחס לנושא שבנדון. עמדה זו מבוססת על המסכת העובדתית שנפרשה במכתביכם שבסמך, ועליה בלבד, ובהנחה כי היא משקפת את מכלול הנתונים הרלוונטיים לעניינים האמורים בפנייתכם.

רקע עובדתי

1. החברה עוסקת בארגון קבוצות רכישה, נדל"ן יזמי ונדל"ן להשקעה. במסגרת פעילותה בתחום הנדל"ן היזמי, החברה מקימה מגדל משרדים למכירה בפרויקט הארבעה בתל אביב, הכולל 35 קומות משרדים, חניות, מחסנים ושטחי מסחר (להלן - "הפרויקט").

2. עניינה של הפניה הינו בבקשת החברה לאמץ באימוץ מוקדם את תקן דיווח כספי בינלאומי 15, **הכנסות מחוזים עם לקוחות** (להלן - "התקן" או "IFRS 15"), ולהכיר בהכנסה בגין מכירת המשרדים בפרויקט לאורך זמן בהתאם לסעיף 35 לתקן. יודגש כי הפניה אינה עוסקת בסוגיות יישומיות שונות אשר עשויות לעלות מיישום הוראות התקן, ואשר לא עלו במסגרת פנייתה של החברה. לעניין זה, ר' גם סעיף 11 להלן.

3. התקן פורסם על ידי ה- IASB בחודש מאי 2014, והוא ייושם החל מהתקופות השנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2018¹. בהתאם להוראות התקן, אימוץ מוקדם אפשרי.

4. התקן מציג מודל חדש ויחיד להכרה בהכנסה מחוזים עם לקוחות, וצפוי להחליף את כל ההוראות הקיימות כיום בתחום זה תחת התקינה הבינלאומית. בהתאם לעיקרון המרכזי של המודל, ישות תכיר בהכנסה במועד העברת השליטה על כל הסחורות או השירותים הנמסרים ללקוח ובסכום המשקף את התמורה שהישות מצפה להיות זכאית לה עבור סחורות ושירותים אלו. המודל החדש מחליף את עיקרון היסוד להכרה בהכנסה הקבוע כיום בתקן חשבונאות בינלאומי 18, הכנסות (להלן - "IAS 18"), המבוסס על העברת סיכונים והטבות.

5. **יישום העיקרון המרכזי של המודל החדש נעשה על פי חמישה שלבים כדלקמן:**

שלב ראשון - זיהוי החוזה עם הלקוח;

שלב שני - זיהוי מחויבויות ביצוע נפרדות בחוזה;

שלב שלישי - קביעת מחיר העסקה;

שלב רביעי - הקצאת מחיר העסקה למחויבויות ביצוע נפרדות;

שלב חמישי - הכרה בהכנסה עם קיום מחויבות הביצוע. שלב זה, המצוי למעשה בלבה של הפניה נשוא מכתב זה, קובע כי ישות תכיר בהכנסה כאשר היא מקיימת מחויבות ביצוע על ידי העברה של סחורות או שירותים אשר הובטחו ללקוח, היינו כאשר הלקוח משיג שליטה על הנכס. לעניין זה, התקן קובע כי קיום מחויבות ביצוע והעברת שליטה על הנכס (סחורה או שירותים), יכולים להתבצע בנקודת זמן אחת או לאורך זמן.

מכתבנו זה כולל שלושה פרקים, המתארים את עמדת סגל הרשות באשר לכל סוגיה חשבונאית אשר נבחנה במסגרת הטיפול בפניה כדלקמן:

א. אימוץ מוקדם של IFRS 15 - האם החברה רשאית לאמץ באימוץ מוקדם את התקן וככל שכן, מהם התהליכים אותם עליה לבצע והדרישות אותן היא צריכה למלא טרם יישומו? לעניין זה ר' סעיפים 6-13 למכתב.

¹ מועד התחילה המנדטורי נקבע במקור לתקופות השנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2017, עם זאת בחודש ספטמבר 2015 הודיע ה- IASB על דחיית מועד התחילה בשנה אחת, כפי שיפורט בהמשך מכתבנו זה.

ב. הכרה בהכנסה בגין מכירת משרדים בפרויקט הארבעה תחת יישום הוראות IFRS 15 - האם מתקיימים בישראל התנאים להכרה בהכנסה לאורך זמן הקבועים בסעיף 35ג לתקן? לעניין זה ר' סעיפים 14-20 למכתב.

ג. השפעות נוספות של יישום IFRS 15 על יתרת פעילותה העסקית של החברה - הכרה בהכנסה בגין ארגון קבוצות רכישה. לעניין זה ר' סעיפים 21-24 למכתב.

סוגיה ראשונה – אפשרות אימוץ מוקדם של IFRS 15

6. בפתח הדברים, סגל הרשות מבקש להדגיש כי, כידוע, התקן, המשתרע על פני מאות עמודים, מציג מודל חדש להכרה בהכנסה מחוזים עם לקוחות אשר במקרים רבים משנה בצורה משמעותית את אופן ההכרה בהכנסה. בהתאם לסעיפים 446-451 לדברי ההסבר לתקן, קביעת מועד התחילה המקורי של התקן (ינואר 2017), תקופה ארוכה באופן חריג לאחר מועד פרסום התקן בנוסחו הסופי (חודש מאי 2014), נעשתה על רקע השינוי המשמעותי במודל ההכרה בהכנסה ביחס להוראות הקיימות כיום. המודל החדש משנה את אופן ההכרה בהכנסה בענפים רבים, ובכללם ענף הטלקומוניקציה, ענף התוכנות, ענף הנדל"ן היזמי ועוד. כן צוין בסעיפים אלה כי ההערכות לאימוץ לראשונה של התקן כרוכה בבחינה של מלוא השפעות התקן על מדיניות ההכרה בהכנסה בעבור פעילויותיהן השונות של חברות, בחינת מלוא החוזים בהם התקשרה החברה, התאמת מערכות המידע של החברות על מנת שאלה יאפשרו עמידה בדרישות התקן, איסוף נתונים ותיעודם ועוד.

7. כידוע, התקן (כמו גם התקן המקביל תחת התקינה האמריקאית) גובש במסגרת פרויקט משותף של ה-IASB וה-FASB. עם פרסומו, ונוכח השינוי המשמעותי ומורכבות התקן, הוקם צוות משותף לשני גופי התקינה, ה-TRG, שתפקידו לדון בשאלות יישומיות העולות בקשר עם הוראות התקן, ולהעביר המלצותיו בדבר תיקונים והבהרות נדרשים לגופי תקינה אלה. בחודש יולי 2015 פרסם ה-IASB הצעה לתיקון התקן בקשר עם מספר סוגיות אשר נדונו ב-TRG (נכון למועד מכתב זה, מתקיימים דיונים מתקדמים ב-IASB לאישור נוסח סופי של תיקון).

כמו כן, בחודש ספטמבר 2015 פרסם ה-IASB תיקון לתקן, שעניינו דחיית מועד התחילה המנדטורי בשנה אחת, היינו לחודש ינואר 2018. בהתאם לסעיפים 453A - 453H לדברי ההסבר לתקן, דחיית מועד התחילה נבעה מצורך בתקופת היערכות נוספת ומספקת ליישום התקן, וזאת בשים לב לשאלות יישומיות רבות אשר עלו ל-TRG בקשר עם הוראותיו, ואשר ביחס לחלקן פורסמה הצעה לתיקון התקן כאמור.

פעולות אלה בהן נקט ה- IASB – הקמת צוות מיוחד אשר ידון בסוגיות יישומיות; קביעת מועד תחילה פרק זמן ארוך לאחר מועד פרסום התקן כמחייב; דחיית מועד התחילה בשנה אחת; פרסום תיקון לתקן אשר כולל הבהרות בקשר עם מספר סוגיות שעלו לדיון ב- TRG זמן קצר לאחר פרסום התקן הסופי - מעיזות על מורכבות התקן והשפעותיו הענפות על נושא ההכרה בהכנסה על ידי חברות, ועל תקופת ההערכות המשמעותית הנדרשת לשם יישומו באופן נאות.

8. **אימוץ מוקדם של התקן** - סעיף 11 לנספח ג' לתקן, מועד תחילה והוראות מעבר, מתיר אימוץ מוקדם של התקן. בהתאם לאמור בסעיף 452 לדברי ההסבר לתקן, ה- IASB התיר אפשרות זו, על אף הסיכון לפגיעה בהשוואתיות בין דיווחים כספיים של חברות בתקופת הביניים עד למועד התחילה המנדטורי של התקן, בשים לב לכך שהתקן כולל הוראות וקיום מנחים להכרה בהכנסה לגבי תחומים אשר אינם מטופלים תחת ההוראות הקיימות, מבהיר סוגיות לגביהן קיימת שונות בפרקטיקה וכן פותר עיוותים חשבונאיים שנוצרו בשל יישום ההוראות הקיימות.

9. על אף קיומה של אפשרות זו בתקן, ולאור מורכבותו כפי שתואר בהרחבה לעיל, כמו גם לאור העדר ניסיון בעולם ביישום ובסוגיות יישומיות העולות ממנו, סגל הרשות הביע בעבר דעתו כי קיים חשש שאימוץ מוקדם של התקן יגביר את הסיכון לטעויות בדוחות כספיים של חברות.

10. לאור זאת, לעמדת סגל הרשות, ככלל, טרם קבלת החלטה בדבר אימוץ מוקדם של התקן, חברה המבקשת ליישמו נדרשת לקיים תהליך הערכות משמעותי, וזאת מתוך מטרה לצמצם ככל שניתן את הסיכון לטעות בדוחות הכספיים.

תהליך הערכות זה ראוי שיכלול לכל הפחות את המפורט להלן:

- למידת הוראות התקן על בוריין;
- בחינת מלוא השפעות הוראות התקן על פעילותה העסקית של חברה;
- בחינה לעומק של הסוגיות היישומיות אשר עשויות לעלות כתוצאה מיישום בעניינה של החברה (לרבות סוגיות רלוונטיות אשר נדונו במסגרת ה- TRG ובמסגרת ההצעה לתיקון התקן כפי שפורסמה בחודש יולי 2015);
- הערכת הצורך בדבר התאמת מערכות מידע של חברה אשר יתמכו ביישום הוראות התקן;
- קבלת חוות דעת מקצועיות ככל שנדרש;
- ביסוס הנחות, אומדנים ושיקולי דעת משמעותיים הכרוכים ביישום הוראות התקן;

▪ בחינת רכיבי הבקרה הפנימית והתאמתן בהתאם לנדרש, לשם השגת בקרה אפקטיבית על יישום נאות של הוראות התקן, ובפרט בקשר עם סבירות האומדנים ושיקולי הדעת המשמעותיים הכרוכים ביישום הוראות אלה.

11. במסגרת הטיפול בפניית החברה, נתבקשה החברה להבהיר האם וכיצד ביצעה תהליך הערכות זה. בהתאם, נתבקשה החברה לפרט את מלוא השפעות התקן על כלל פעילותה העסקית של החברה, זאת מעבר לסוגיה החשבונאית הפרטנית שהועלתה על ידה בדבר האפשרות להכיר בהכנסה ממכירת משרדים בפרויקט הארבעה לאורך זמן. בפרט, נתבקשה החברה לבחון האם קיימות סוגיות נוספות הנוגעות לתחום ארגון קבוצות הרכישה בו פועלת החברה, כפי שיפורט בהמשך מכתבנו זה. מטבע הדברים, ולאור האמור, בחינת פנייתה של החברה ארכה פרק זמן משמעותי.

יודגש כי במסגרת פנייתה של החברה לא נדונו שאלות יישומיות שונות אשר עשויות לעלות בקשר עם יישום התקן, היות שלעמדתה, הן אינן רלוונטיות לעניינה כיום (בין היתר, בשים לב לשיעור ההשלמה המתקדם של הפרויקט). סגל הרשות מבקש להדגיש כי ישנן שאלות יישומיות רבות העולות בקשר עם יישום התקן בתחומים רבים ושונים, ובפרט בתחום פעילותה של החברה (נדל"ן יזמי), לגביהן תצטרך החברה לגבש עמדתה בעתיד, ככל שיהיו רלוונטיות עבורה (למשל בעת הקמת פרויקטי נדל"ן נוספים). לעניין זה ר' גם סעיף 20 להלן.

12. לאחר מיצוי הדיון המקצועי מול החברה בקשר עם אופן היערכותה של החברה ליישום המוקדם של התקן, לרבות באם מערכות המידע של החברה מותאמות ליישום הוראותיו, ולאחר שסקרה בפני סגל הרשות את הליך הבחינה שקיימה בקשר עם האימוץ המוקדם ובקשר עם השלכות התקן על כלל פעילותה העסקית, לא מצא סגל הרשות לנכון להתערב בעצם החלטת החברה לאמץ מוקדם את התקן וזאת בכפוף לעמידתה בתנאים המפורטים בסעיף 10 לעיל.

סגל הרשות מבקש להדגיש כי לאור מורכבות התקן וההערכות המשמעותית הנדרשת עובר לאימוצו, כל חברה המבקשת לאמץ תקן זה, נדרשת לוודא כי קיימה את תהליך ההערכות המתואר לעיל, וזאת עובר לאימוצו.

13. גילוי נדרש בקשר עם אימוץ מוקדם של התקן

אימוץ IFRS 15 צפוי להשפיע בצורה מהותית על הנתונים הכלולים בדוחותיה הכספיים של החברה. על מנת לאפשר למשתמשים בדוחות הכספיים הבנה מלאה של השינוי במדיניות ההכרה בהכנסה והשפעותיו, ועל מנת לשמור על עקביות ורציפות המידע הכלול בדוחות החברה, החברה מתבקשת לכלול את המידע המפורט להלן במסגרת דוח הדירקטוריון המצורף לדוחות הכספיים בהם ייושם התקן לראשונה. יודגש כי מידע זה נדרש בנוסף על הגילוי הנדרש בהתאם להוראות תקן חשבונאות בינלאומי 8, מדיניות חשבונאית, שינויים

באומדנים חשבונאיים וטעויות, בקשר עם שינוי מדיניות חשבונאית, ולגילוי הנדרש בהתאם להוראות IFRS 15.

1. פירוט הפעולות אותן ביצעה החברה לשם הערכות לאימוץ התקן ;
2. פירוט הצעדים בהם נקטה החברה על מנת לצמצם כמה שיותר את הסיכון לטעות בדוחותיה הכספיים של החברה, בשים לב למורכבות התקן ולהעדר ניסיון ביישום בעולם ;
3. פירוט איכותי וכמותי של השפעת יישום התקן על כלל פעילותה העסקית של החברה, בקשר עם כל אחת מהסוגיות היישומיות הרלוונטיות. כך למשל – תיאור השפעת יישום התקן על כלל פעילויות העסקיות של החברה, תיאור החוזים בהם התקשרה החברה, פירוט מחויבויות הביצוע שזוהו על ידה, מועד ההכרה בהכנסה, קצב ההכרה בהכנסה ככל שהכנסה מוכרת לאורך זמן, ועוד ;
4. במסגרת ההשפעה הכמותית של אימוץ התקן, יש לפרט גם סכומים שהוכרו בעבר כהכנסה ובוטלו עם אימוץ התקן ; סכומים שלא הוכרו כהכנסה בעבר, ויוכרו כהכנסה עם אימוץ התקן ;
5. ככל שהתקן ייושם לראשונה במסגרת הדוחות הכספיים לשנת 2015, החברה נדרשת לכלול במסגרת הגילוי הנדרש בדוח הדירקטוריון, בהתאם לתקנה 10א לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 בדבר תמצית דוחות על הרווח הכולל הרבעוניים, גילוי זה תחת יישום הוראות התקן, בהשוואה לתמצית דוחות על הרווח הכולל לכל אחד מהרבעונים לשנת 2015 כפי שדווחו. מטרת גילוי זה הינה לאפשר למשתמשים לזהות מגמות, ככל שקיימות, בתוצאות פעילותה של החברה במהלך שנת הדיווח, ובשים לב לכך שבמסגרת הדוחות שדווחו על ידי החברה לרבעונים לשנת 2015, יושמו ההוראות הקיימות בקשר עם הכרה בהכנסה ;
6. ככל שהתקן ייושם לראשונה במסגרת דוח רבעוני, ויישמו ישנה בצורה מהותית מידע שנכלל במסגרת פרק תיאור עסקי התאגיד אשר נכלל בדוח התקופתי האחרון של החברה, החברה נדרשת ליתן את הגילוי הנדרש בשאלה 3 המפורטת ב- FAQ 21, מקבץ שאלות ותשובות בנוגע להשפעת אימוץ מערכת התקנים החשבונאיים העוסקת בדוחות כספיים מאוחדים, הסדרים משותפים, השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות, בשינויים המחויבים.

סוגיה שניה – אופן ההכרה בהכנסה בגין מכירת משרדים בפרויקט הארבעה

השאלה החשבונאית אשר עולה מפנייתה של החברה, תחת הנחת יישום הוראות IFRS 15, הינה האם מתקיימים התנאים להכרה בהכנסה לאורך זמן הקבועים בסעיף 35 לתקן בגין מכירת משרדים בפרויקט הארבעה?

בחלק זה של מכתבנו תוצג תמצית עמדת החברה, וכן עמדת סגל הרשות בהתייחס אליה.

עמדת החברה בתמצית

14. האמור בחלק זה מתייחס לטיעון המקצועי העיקרי של החברה, על בסיס חוות הדעת החשבונאית וחוות הדעת המשפטית² שצורפו לפנייתה. להרחבה, הן בעניין זה והן בעניין טיעונים חלופיים שהעלתה החברה, ר' פניית החברה שפרטיה בסמך.

15. החברה צרפה לפנייתה חוות דעת חשבונאית, אשר בהתבסס עליה, לעמדתה, מתקיימים התנאים הקבועים בסעיף 35 לתקן כפי שיפורט להלן, ומשכך עליה להכיר בהכנסה בגין מכירת המשרדים בפרויקט לאורך זמן. סעיף 35 לתקן קובע כי ישות תכיר בהכנסה לאורך זמן מקום בו ביצועיה אינם יוצרים נכס עם שימוש אלטרנטיבי לישות, ולישות יש זכות לתשלום הניתנת לאכיפה בעבור ביצועים שהושלמו עד אותו מועד. להלן עמדת החברה בתמצית באשר לכל אחד מתתי המבחנים.

16. **ביצועי הישות אינם יוצרים נכס עם שימוש אלטרנטיבי לישות** - לעמדת החברה, הביצוע של החברה (דהיינו הקמת בניין המשרדים) אינו יוצר נכס עם שימוש אלטרנטיבי לחברה, זאת משום שהחווה מגדיר את המחויבות של החברה להקים את המגדל ולמסור משרד ספציפי ללקוח. בהתאם לכך, החברה אינה רשאית למכור משרד זה לצד ג' במהלך הבניה.

17. **לישות יש זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד** - עיקר עמדת החברה הינו שתנאי זה מתקיים בכל שלב במהלך ביצוע החווה, שכן לחברה קיימת זכות הניתנת לאכיפה לקבלת תשלום בגין הביצוע שהושלם למועד מסוים. זאת, משום שהחל ממועד ההתקשרות בחווה, החברה והלקוח מחויבים לקיים את החווה עד סופו - מבחינתה של החברה - קיימת מחויבות להקים את המשרד ולמסור משרד ספציפי ללקוח, ומצד הלקוח - קיימת מחויבות לתשלום. לעניין זה:

17.1. החברה צרפה לפנייתה חוות דעת משפטית לפיה בהתאם להוראות החווה ועל פי הוראות הדין, במקרה של הפרת החווה מצד הרוכש במהלך הבניה, עומדות בפני החברה שלוש חלופות - קיום ההסכם במלואו, דרישה לאכיפתו או ביטולו וכן זכות לפיצויים. זכות החברה לאכיפת החווה משמעה זכות לדרוש את קיום החווה, קרי, השלמת הבניה ומסירת המשרד לרוכש המפר, בתמורה למחיר המלא אשר נקבע בהסכם.

17.2. בהתאם להוראות סעיף 37 לתקן, בעת הערכה אם לישות יש זכות לתשלום הניתנת לאכיפה, עבור ביצועים שהושלמו על ידה עד לאותו מועד בהתאם להוראות סעיף 35(ג) לתקן, ישות תביא בחשבון את תנאי החווה, כמו גם חוקים כלשהם החלים על החווה. סעיף 12 במוסיף וקובע כי בהערכה של קיום זכות זו, ישות תביא בחשבון את התנאים

² חוות הדעת שצורפה לפניית החברה מיום 7 באוגוסט 2014, וכן השלמה לה שצורפה למכתב החברה מיום 23 בדצמבר 2014.

החוזיים כמו גם חקיקה או תקדים משפטי, שיכולים להשלים או לגבור על תנאים חוזיים אלו.

17.3. סעיף 11 לתקן קובע כי כאשר לקוח פועל לביטול חוזה מבלי שתהיה לו זכות לעשות כן, לרבות אם הוא אינו עומד בביצוע מחויבויותיו בהתאם לחוזה, והחזרה או חוקים אחרים מעניקים לישות זכות להמשיך ולהעביר ללקוח את הסחורות או השירותים שהובטחו בחוזה, ולדרוש שהלקוח ישלם את התמורה שהובטחה, אזי בנסיבות כאלה, לישות יש זכות לתשלום עבור ביצועים שהושלמו עד אותו מועד.

17.4. לעמדת החברה, כמפורט בסעיף 17.1 לעיל, הוראות החוזה מקנות לה, בין היתר, את זכות אכיפת החוזה במקרה בו הרוכש מפר את מחויבויותיו. כמו כן, ובהתבסס על חוות הדעת המשפטית, טוענת כי בהתאם לפסיקה בדבר קיומה של זכות לאכיפת חוזים בישראל, התחייבותו העיקרית של רוכש הינה ביצוע תשלומי התמורה בהתאם לחוזה שנחתם עמו, ולפיכך הפרה של התחייבות כזו אינה יכולה לשלול את סעד האכיפה משיקולי צדק, קל וחומר במקרה של רכישת משרדים בפרויקט דגן הנעשית על ידי רוכשים עסקיים ומתוחכמים. להערכת החברה ויועציה המשפטיים, ובהתבסס על הפסיקה הקיימת וגישת בית המשפט לעניין סעד האכיפה כפי שהוצגו בפניית החברה, ככל שהיא תידרש לתבוע זכות אכיפה זו, קיימת סבירות גבוהה שבית המשפט יאשר זאת.

17.5. לאור האמור לעיל, לעמדת החברה מבחן קיומה של זכות לקבלת תשלומים עבור ביצועים שהושלמו למועד מתקיים.

עמדת הסגל

18. תנאי ראשון - ביצועי הישות אינם יוצרים נכס עם שימוש אלטרנטיבי לישות

18.1. בהתאם להוראות סעיף 36 לתקן, לנכס אשר נוצר על ידי ביצועי הישות אין שימוש אלטרנטיבי לישות אם הישות מוגבלת מבחינה חוזית לכוון בנקל את הנכס לשימוש אחר במהלך היצירה או השיפור של נכס זה, או שהישות מוגבלת מבחינה מעשית מלכוון בנקל את הנכס במצבו לאחר השלמתו לשימוש אחר.

18.2. בהתאם לסעיפים 6-8ב לנספח ב' לתקן, בהערכה האם נוצר נכס עם שימוש אלטרנטיבי לישות, יש להביא בחשבון הגבלות חוזיות ומגבלות מעשיות ממשיות על יכולת הישות לכוון בנקל נכס זה לשימוש אחר, לרבות מכירתו ללקוח אחר. בהתאם לאמור בסעיף 137 לדברי ההסבר לתקן, אין הכרח שהנכס יהיה מותאם ספציפית ללקוח על מנת שתנאי זה יתקיים. כלומר - גם לגבי נכס שאינו מותאם אישית ללקוח, היינו נכס שהוא סטנדרטי לעומת הנכסים הנמכרים האחרים (כדוגמת חוזים בתחום הנדל"ן), ייתכן שלא נוצר שימוש אלטרנטיבי לישות, זאת כאשר החוזה קובע מגבלה ממשית על הישות לפיה אין היא רשאית למכור את הנכס ללקוח אחר (אלא היא נדרשת לספק את הנכס הספציפי אותו רכש הלקוח).

18.3. לאור האמור לעיל, ובהתבסס על המסכת העובדתית והמשפטית שהציגה החברה, סגל הרשות אינו מתערב בעמדת החברה לפיה ביצועיה אינם יוצרים נכס עם שימוש אלטרנטיבי לחברה, וזאת משום שבהתאם למסכת העובדתית כפי שהוצגה בפניית החברה, החוזה מגדיר את המחויבות של החברה למסור משרד ספציפי ללקוח, מבלי שיש לה יכולת למכור משרד זה לצד ג' במהלך הבניה.

19. תנאי שני - לישות זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד

19.1. כמתואר לעיל, סעיף 37 לתקן וסעיף 12ב לנספח ב' לתקן קובעים כי בעת הערכה אם לישות יש זכות לתשלום הניתנת לאכיפה, עבור ביצועים שהושלמו על ידה עד לאותו מועד, ישות תביא בחשבון את תנאי החוזה, כמו גם חקיקה או תקדימים משפטיים שיכולים להשלים או לגבור על תנאים חוזיים אלו. במסגרת זו יש לבחון האם:

א. חקיקה, פרקטיקה של אכיפה מנהלית או תקדים משפטי מקנה לישות זכות לתשלום עבור ביצועים לאותו מועד, למרות שזכות זו אינה מפורטת בחוזה מול הלקוח;

ב. תקדים משפטי רלוונטי מצביע על כך שזכויות דומות לתשלום עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד בחוזים דומים, אינן בעלות מעמד חוקי מחייב;

ג. הפרקטיקות העסקיות הנהוגות של הישות של בחירה שלא לאכוף זכות לתשלום, הביאו לכך שהזכות הפכה ללא ניתנת לאכיפה בסביבה משפטית זו.

19.2. סעיף 11ב לנספח ב' לתקן קובע כי כאשר לקוח פועל לביטול חוזה מבלי שתהיה לו זכות לעשות כן, החוזה עשוי להעניק לישות המדווחת זכות להמשיך ולהעביר ללקוח את הסחורות או השירותים שהובטחו בחוזה, ולדרוש שהלקוח ישלם את התמורה שהובטחה. בנסיבות כאלה, לישות יש זכות לתשלום עבור ביצועים שהושלמו עד אותן מועד.

19.3. לעמדת החברה, תנאי זה מתקיים בכל שלב במהלך ביצוע החוזה, שכן לחברה קיימת זכות הניתנת לאכיפה להמשיך בבניית המשרד עד למסירתו ללקוח, תמורת מלוא התמורה שנקבעה בחוזה.

19.4. הניתוח החשבונאי בפניית החברה מבוסס על נקודת מוצא לפיה קיימת בישראל זכות אכיפה בת מימוש לחוזי המכר, וזאת, תחת הפרקטיקה המשפטית הנהוגת בהתבסס על הוראות הדין הרלוונטיות. עם זאת, החברה ציינה, לרבות במסגרת חוות הדעת המשפטית שצורפה לפנייתה, כי אין פסיקות של בתי משפט בישראל המחייבות אכיפה במקרה הספציפי בו עסקינן, של הסכם מכר בין קבלן יזמי לבין רוכש דירה / משרד. במסגרת חוות הדעת המשפטית, מתוארות פסיקות רבות העוסקות בסעד האכיפה, אולם לא בהקשר של הנסיבות דנן. לעמדת החברה ניתן ללמוד מפסיקה זו גם לעניין נסיבות עניינה של החברה ותחום פעילותה.

במילים אחרות, על אף שלחברה קיימת זכות אכיפה בהתאם להוראות החוזים מול לקוחותיה ובהתאם להוראות הדין, לא עלה בידי החברה ויועציה המשפטיים להציג דוגמאות מהפרקטיקה המשפטית והפסיקה בישראל התומכות במקרה הספציפי של החברה. לטענת החברה, העדר פסיקה בנושא נובעת ממצב שוק הנדליין בישראל (רמת הביקוש ורמת המחירים בשוק), בו עדיף לזום, במקרה של הפרה מצד הרוכש, לבטל את החוזה, לקבל פיצוי מוסכם, ולמכור את היחידה במחיר גבוה יותר, מאשר לאכוף את החוזה. לטענת החברה כמפורט בהתכתבויות עמה, גם היא, במקרים הבודדים של הפרת חוזים בהם נתקלה, העדיפה לבטל את החוזה ולקבל את הפיצוי המוסכם בו, ולמכור את היחידה לצד ג' במחיר גבוה יותר מהמחיר המקורי. עם זאת, לעמדת החברה אין בכך כדי לפגוע בקיומה של זכות האכיפה שלה במקרי הפרה.

19.5. היות שכפי שצוין בסעיף 17.2 לעיל, סעיף 12 לתקן קובע כי במסגרת בחינת קיומה של זכות אכיפה, יש לבחון, נוסף על התנאים החוזיים, גם חקיקה ותקדימים משפטיים, עולה השאלה האם, לצורך עמידה בתנאים אלה, נדרש להוכיח קיומה של פסיקה לפיה קיימת זכות אכיפה בנסיבות ספציפיות של חוזה מכר בין קבלן ללקוח. במילים אחרות - האם, בהעדרה של פרקטיקה משפטית באשר לקיומה של זכות אכיפה בתנאים הספציפיים לחברה, ניתן לומר כי זכות זו קיימת לצורך בחינת עמידה בתנאי הקבוע בסעיף 35ג.

19.6. לעמדת סגל הרשות³, בעת בחינת קיומה של זכות אכיפה של חוזה במצב של הפרת התחייבות מצד הרוכש, יש לבחון את החקיקה והפרקטיקה המשפטית הקיימת באזור בו פועלת החברה. במקרים בהם לא קיימת פרקטיקה משפטית ספציפית בנסיבות החברה כאמור, החברה רשאית להסתמך על חוות דעת משפטית מקיפה, מנומקת ומבוססת הבוחנת את קיומה של זכות האכיפה.

19.7. בנסיבות עניינה של החברה, החברה ביקשה לבסס את עמדתה על סמך חוות דעת משפטית בדבר קיומה של זכות האכיפה לחוזה המכר בפרויקט במקרה של הפרת התחייבות מצד הלקוח, שנערכה עבורה על ידי יועצים משפטיים שלדברי החברה הינם בעלי מומחיות בתחום. לפיכך, סגל הרשות אינו מוצא לנכון להתערב בעמדת החברה לפיה קיימת לה זכות אכיפה כאמור, ומשכך מתקיים התנאי השני בסעיף 35ג לפיו לישות יש זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד. יודגש, כי סגל הרשות אינו מביע את דעתו לעניין נכונותה של חוות הדעת ומסקנותיה, ומלוא האחריות בדבר תוכן חוות הדעת מושת על החברה. עמדת סגל הרשות שלא להתערב אין משמעה הסכמה עם תוכן חוות הדעת, אלא שסגל הרשות לא מצא שהחברה לא קיימה הליך שעל בסיסו היא מניחה את דעתה בדבר קיומה של זכות האכיפה ומבקשת ליישם את הוראות התקן לעניין הכרה בהכנסה לאורך זמן.

³ עמדה זו מבוססת בין היתר על היוועצויות ודיונים שקיים סגל הרשות עם ה- TRG וחברי סגל ה- IASB.

20. לאור כל האמור לעיל, סגל הרשות אינו מוצא לנכון להתערב בעמדת החברה לפיה בנסיבות עניינה, מתקיימים התנאים המנויים בסעיף 35 להכרה בהכנסה לאורך זמן בגין הכנסותיה ממכירת משרדים בפרויקט הארבעה.

יודגש כי במסגרת פנייתה של החברה לא עלתה שאלת מדידת קצב ההכרה בהכנסה לאורך זמן והשיטה המתאימה למדידה כאמור, וסגל הרשות אינו מביע דעתו בעניינים אלו במסגרת תשובתו זו. אולם החברה הבהירה כי כחלק מהיערכותה ליישום הוראות התקן, ביצעה את כל הבחינה הנדרשת ליישום נאות של הוראותיו, לרבות לעניין זה.

סוגיה שלישית – השפעות נוספות של יישום IFRS 15 על כלל פעילותה העסקית של החברה -

הכרה בהכנסה בגין ארגון קבוצות רכישה

21. כפי שתואר במסגרת סעיף 11 לעיל, וכחלק מהטיפול בפניית החברה, סגל הרשות ביקש לבחון, נוסף על הסוגיה החשבונאית אשר הועלתה במסגרת פנייתה של החברה המתוארת לעיל, את מלוא ההשפעות הצפויות של התקן על כלל פעילותה העסקית של החברה. בדיקתה של החברה העלתה כי נוסף על הסוגיה החשבונאית המתוארת לעיל, יש להעריך האם אימוץ התקן ישפיע על מדיניות ההכרה בהכנסה של החברה בתחום ארגון קבוצות הרכישה בו פועלת החברה. במסגרת תשובתה מיום 9 במרץ 2015, צרפה החברה חוות דעת חשבונאית המנתחת את מדיניות ההכרה בהכנסה בתחום ארגון קבוצות הרכישה. להלן תובא תמצית הסוגיה, עמדת החברה ועמדת סגל הרשות.

22. החברה פועלת בתחום ארגון קבוצות הרכישה בשני מודלים עסקיים:

- א. מודל עסקי רגיל, לפיו החברה אינה נושאת בסיכון מלאי בגין רכישת הקרקע (להלן - "קבוצות רכישה במודל סיחור").
- ב. מודל עסקי נוסף לפיו החברה נושאת בסיכון מלאי בגין רכישת הקרקע (להלן - "קבוצות רכישה במודל סיכון מלאי").

23. קבוצות רכישה במודל סיחור

23.1. במסגרת עיסוקה של החברה בארגון קבוצות הרכישה, החברה מארגנת גופים שונים הרוכשים יחד קרקע לצורך הקמת פרויקט בניה. החברה זכאית לדמי ארגון או דמי סיחור בתמורה לשירותים הניתנים בארבעה שלבים כדלקמן:

- שלב א' - איתור קרקע ובדיקת התאמתה לשיווק לקבוצת רכישה;
- שלב ב' - ארגון קבוצת הרכישה והשלמת רכישת הקרקע על ידי קבוצת הרכישה;
- שלב ג' - קבלת מימון מהבנק המממן;
- שלב ד' - מתן שירותי ליווי לאורך חיי הפרויקט.

23.2. במהלך שנת 2013 פנתה החברה לסגל הרשות בבקשה להנחיה מקדמית בעניין אופן ההכרה בהכנסה בגין דמי סיחור מקבוצות רכישה (להלן - "הפניה המקדמית הקודמת")⁴. יודגש כי קבוצות הרכישה בהן עסקה הפניה המקדמית הקודמת הן מסוג מודל סיחור בלבד, היינו כאלה שהבעלות על הקרקע אינה של החברה. בתשובתו לפניה מקדמית זו, ומן הנימוקים המפורטים במסגרתה, סגל הרשות לא מצא לנכון להתערב בעמדת החברה לפיה בהתאם להוראות IAS 18, יש להכיר בהכנסה בגין דמי הסיחור המוענקים לה בתמורה לשירותים כמפורט לעיל, בהתאם לשיטת שיעור ההשלמה. כמו כן סגל הרשות לא מצא לנכון להתערב בעמדת החברה לפיה המבחנים להכרה בהכנסה, לרבות הצפי לקבלת הטבות כלכליות, מתקיימים החל משלב השלמת רכישת הקרקע על ידי קבוצת הרכישה (קרי החל מסיום שלב ב' המצוין לעיל), ובקצב הכרה בהכנסה אשר נקבע על ידי החברה בהתבסס על ניסיונה העסקי לאותו מועד על פי השיעורים כדלקמן - הכרה בהכנסה בגין 50% מדמי הסיחור במועד השלמת רכישת הקרקע על ידי קבוצת הרכישה; הכרה בהכנסה בגין 25% מדמי הסיחור במועד קבלת אישור עקרוני מהבנק להעמדת מימון; והכרה ביתרת 25% מדמי הסיחור במועד השלמת קבלת הליווי הבנקאי על ידי חברי הקבוצה.

23.3. לבקשת סגל הרשות, החברה בחנה האם אימוץ התקן ישפיע על מדיניות ההכרה בהכנסה בגין ארגון קבוצות רכישה במודל הסיחור.

23.4. **עמדת החברה בתמצית** - לעמדת החברה, יישום הוראות התקן אינו צפוי להשפיע על מדיניות ההכרה בהכנסה בגין ארגון קבוצות הרכישה במודל הסיחור. להלן יפורט בתמצית הניתוח החשבונאי אותו ביצעה החברה:

23.4.1. סעיף 35א לתקן קובע כי ישות מעבירה שליטה על סחורה או על שירות לאורך זמן, ולפיכך מקיימת מחויבות ביצוע ומכירה בהכנסות לאורך זמן, אם הלקוח מקבל וצורך בו זמנית את ההטבות המסופקות על ידי ביצועי הישות ככל שהיא מבצעת. סעיפים 33-42 לנספח ב' לתקן קובעים כי לעיתים הערכה אם לקוח מקבל וצורך את ההטבות בו זמנית עם ביצוע השירות על ידי הישות, תהיה פשוטה (כדוגמת שירותים שגרתיים או חוזרים). ואולם ייתכנו מקרים בהם לא ניתן לזהות בנקל אם לקוח מקבל וצורך בו זמנית את ההטבות מביצועי הישות. במקרים אלה, מחויבות הביצוע מקוימת לאורך זמן אם ישות קובעת שישות אחרת לא תצטרך לבצע מחדש את העבודה שהישות השלימה לאותו מועד, ככל שהישות האחרת הייתה נדרשת לקיים את יתרת מחויבות הביצוע ללקוח.

⁴ ר' פרסום פנית החברה ותשובת סגל הרשות מיום 1 בדצמבר 2013 -

http://www.isa.gov.il/Corporations/Attitudes%20and%20decisions%20regarding%20accounting%20and%20auditing/Staff_Possitions/Preliminary_Inquiries/hakara/Pages/default.aspx

23.4.2. לעמדת החברה, בהתבסס על חוות הדעת החשבונאית, עם השלמת השלב השני של ארגון קבוצת הרכישה והשלמת רכישת הקרקע, מצבו של הלקוח טוב יותר בהשוואה למצבו במועד ההתקשרות בחוזה שכן הפך מחבר בקבוצה לבעל זכות בקרקע. כמו כן, בהנחה שישות אחרת הייתה צריכה להשלים את מחויבות הביצוע עבור הלקוח במקומה של החברה, הרי שהישות האחרת לא הייתה נדרשת לבצע מחדש את העבודה שבוצעה על ידי החברה, שכן בתום השלב השני, גיבוש קבוצת הרכישה והשלמת רכישת הקרקע כבר נעשו. עניין זה נכון, בהתאמה המתחייבת, גם ביחס לכל אחד משני השלבים הבאים. בהתאם לכך, לעמדת החברה, הלקוח משיג שליטה על השירותים הניתנים לו עם סיום כל שלב, ולכן השירות המובטח בחוזה מסופק לאורך זמן.

23.4.3. **מדידת ההתקדמות לקראת קיום מלא של מחויבות הביצוע** - סעיף 39 לתקן קובע כי ביחס לכל מחויבות ביצוע שמקוימת לאורך זמן, ישות תכיר בהכנסות לאורך זמן על ידי מדידת ההתקדמות לקראת קיום מלא של מחויבות ביצוע זו. סעיפים 14-19ב לנספח ב' לתקן, מתייחסים לשיטות למדידת התקדמות. שיטות אלה כוללות שיטות מבוססות על תפוקות ושיטות המבוססות על תשומות. לעמדת החברה, השיטה המתאימה למדידת התקדמות לקראת קיום מלא של מחויבות הביצוע ביחס להכרה בהכנסה בגין קבוצת הרכישה במודל הסיחור, המשקפת באופן המהימן ביותר את ערך הסחורות או השירותים המועברים ללקוח, הינה **שיטת אבני דרך** (שיטת מדידה המבוססת על תפוקות). אבני הדרך המשמעותיות לפיהן לעמדת החברה יש להכיר בהכנסה בהתאם להוראות התקן, הן אותן אבני הדרך המשמשות להכרה בהכנסה תחת הוראות IAS18 - מועד השלמת רכישת הקרקע על ידי חברי קבוצת הרכישה; קבלת אישור עקרוני על ידי הבנק המממן להעמדת ליווי בנקאי; והשלמת קבלת המימון הבנקאי מהבנק המממן.

23.4.4. נימוקי החברה לזיהוי אבני דרך אלה להכרה בהכנסה דומים במהותם לנימוקים שהעלתה במסגרת הפניה המקדמית הקודמת, ובתמצית מתייחסים לכך שעד למועד השלמת רכישת הקרקע על ידי חברי הקבוצה, החברה לא עמדה באבן דרך משמעותית, היות שבחוזה נקבע כי ככל שלא תגובש קבוצת הרכישה ו/או לא יירכש המגרש, מחויבות הביצוע תיחשב כאילו לא קוימה כלל, והכספים ששילמו הרוכשים יושבו להם במלואם. החברה שבה והצהירה כי שיעור ההכנסה המיוחס לכל אבן דרך (יחס של 25%, 50%, 25% כמפורט לעיל), עודנו משקף את ערך השירותים המועברים ללקוח, על בסיס ניסיונה של החברה.

23.4.5. לאור האמור, לעמדת החברה, אין ביישום IFRS 15 כדי להשפיע על מדיניות ההכרה בהכנסה בקשר עם קבוצות הרכישה במודל עסקי רגיל.

23.5. **עמדת סגל הרשות** - סגל הרשות לא מצא לנכון להתערב בעמדת החברה לעניין מדיניות ההכרה בהכנסה בקשר עם קבוצות רכישה במודל סיחור תחת הוראות התקן, וזאת מן הנימוקים שפורטו לעיל.

24. **קבוצות רכישה במודל סיכון מלאי**

24.1. נוסף למודל הסיחור לפיו פועלת החברה לארגון קבוצות רכישה, החברה פועלת במודל עסקי נוסף⁵ לפיו החברה רוכשת את הקרקע ומשווקת אותה לחברים בקבוצת הרכישה. כל רוכש שמתקשר עם החברה משלם תמורה כוללת עבור שני רכיבים:

- חלקו בקרקע - רכיב המתומחר על בסיס שוויה ההוגן של הקרקע;
- שירותי ארגון קבוצת הרכישה (להלן - "דמי הייעוץ").

24.2. בגין רכיב מתן שירותי ארגון קבוצת הרכישה, קיים מנגנון התאמת תמורה לפיו במקרה שבו האומדן הראשוני של עלות יחידת הדיור אשר תוקם במסגרת קבוצת הרכישה (להלן - "היחידה"), יעלה, בגין נסיבות ספציפיות המפורטות בהסכם, החריגה תופחת מרכיב זה בלבד (להלן - "מנגנון התאמת התמורה"). המשמעות האפקטיבית של מנגנון התאמת התמורה הינה שסכום דמי הייעוץ עשוי להשתנות כתלות בהפרש שבין האומדן הראשוני של עלות היחידה לבין עלות היחידה למעשה.

24.3. מיד לאחר ההתקשרות בעסקה עם הרוכש, מכירת הקרקע הינה עובדה מוגמרת משפטית וכלכלית. משמע - גם אם החברה לא תספק את שירותי ארגון הקבוצה מכל סיבה שהיא, לכל היותר יופחת סכום דמי הייעוץ, אולם הקרקע תישאר בבעלות הרוכש והחברה לא תידרש להשיב את סכום תמורה המיוחס לרכיב הקרקע, כולו או חלקו.

24.4. במסגרת הטיפול בפניית החברה, והיות שמדיניות ההכרה בהכנסה בקשר עם קבוצות רכישה במודל סיכון מלאי לא נבחנה על ידי סגל הרשות במסגרת הפניה המקדמית הקודמת, סגל הרשות ביקש לבחון מדיניות זו גם תחת הוראות התקינה הקיימות (IAS 18), וכן האם צפוי לחול בה שינוי עם אימוץ התקן.

⁵ יצוין כי קבוצות הרכישה תחת מודל עסקי זה לא נמנו על קבוצות הרכישה נשוא הפניה המקדמית הקודמת כמתואר לעיל.

24.5. הסוגיות החשבונאיות

- א. מהו מועד ההכרה בהכנסה בגין התמורה מיוחסת לרכיב הקרקע, בהתאם להוראות IAS 18, ובהתאם להוראות IFRS 15?
- ב. מהם מועד וקצב ההכרה בהכנסה בגין דמי הייעוץ, בשים לב למנגנון התאמת התמורה, בהתאם להוראות IAS 18 ובהתאם להוראות IFRS 15?

עמדת החברה בתמצית - הכרה בהכנסה בגין רכיב הקרקע - ניתוח לפי הוראות IAS 18

24.6. סעיף 13 ל- IAS 18 קובע כי בנסיבות מסוימות יש צורך ליישם את הקריטריונים להכרה בהכנסה בגין כל אחד מהרכיבים הניתנים לזיהוי בנפרד בעסקה אחת, על מנת לשקף את מהותה של העסקה. סעיף 16 ל- IAS 18 קובע כי אם ישות שומרת סיכוני בעלות משמעותיים, העסקה אינה מהווה מכירה ולא מוכרות הכנסות, ומדגים מצבים אלה.

24.7. לעמדת החברה, בהתבסס על חוות הדעת החשבונאית, הכרה בהכנסה בגין כל חלק בקרקע שנמכר לרוכש זכות בקבוצת הרכישה, מובחנת עקרונית על בסיס מידת ההשתתפות של החברה בקבוצת הרכישה המתהווה - ככל שמידת השתתפות זו מקנה לה שליטה לגבי ההחלטות המשמעותיות הקשורות לבניה, על בסיס החזקה במרבית זכויות ההצבעה של הקבוצה, הרי שלכאורה קיימת מעורבות נמשכת של החברה בחלק הקרקע שנמכר דרך השליטה העקיפה שלה בו. לעמדת החברה, מעורבות נמשכת זו מונעת, בהתאם להוראות IAS 18, את ההכרה בהכנסה. לעמדת החברה, דחיית ההכרה בהכנסה במקרה זה נובעת מהשליטה העקיפה שלה בחלק הקרקע כאמור, על אף שהזכות הקניינית בו הועברה אל הרוכש, קרי על אף שחל ניתוק של החברה מחלק זה בקרקע.

מנגד, כאשר החברה לא מחזיקה במרבית זכויות ההצבעה בקבוצה, ולכן אינה שולטת בהחלטות המשמעותיות הקשורות בבניה, הרי שאין לה שליטה בחלקי הקרקע שנמכרו והמעורבות הנמשכת שהייתה קיימת לה פסקה. שירותי הייעוץ אותם היא מעניקה במקביל, ניתנים כחלק מהרכיב הנפרד השני, שהוא ארגון קבוצת הרכישה כאמור לעיל.

24.8. לאור האמור לעיל, לגישת החברה, במועד מכירת הזכות הנוספת בקבוצת הרכישה שמביאה לכך שהחברה כבר לא מחזיקה במרבית זכויות ההצבעה בקבוצת הרכישה, החברה למעשה "מחליפה כובע" מחברה בעלת מעורבות נמשכת בחלקי הקרקע שנמכרו, למארגנת קבוצת רכישה, וזאת הן לגבי החלק בקרקע שנמכר במסגרת זכות נוספת זו, והן לגבי יתר חלקי הקרקע שנמכרו במסגרת הזכויות בקבוצת הרכישה שנמכרו עד לאותו מועד.

כאנלוגיה לשינוי הסטאטוס בעסקה זו מציינת החברה כי האמור דומה למצב שבו חברה מחזיקה 50% ממניות חברה מוחזקת, כאשר מכירה של מניה אחת מהווה איבוד מסה קריטית שתוצאתה עשויה להוות איבוד שליטה משפטית ואפקטיבית במוחזקת.

בשל השימוש באנלוגיה בחינת קיומה של שליטה, מציינת החברה כי לאור הכמות המוגבלת והקטנה יחסית של זכויות בקבוצת הרכישה, וחשיבות זכות ההצבעה המוקנית מכוחן מנקודת מבטו של כל רוכש, הרי שלגישה, מחד, החזקה נמוכה ממרבית זכויות ההצבעה אינה יכולה להוביל לשליטה אפקטיבית בהחלטות, ומאידך, החזקה במרבית זכויות מהווה שליטה בקבוצה, אשר יוצרת מעורבות נמשכת בקרקע שנמכרה לרוכש.

24.9. עמדת החברה - הכרה בהכנסה בגין שירותי ארגון קבוצת הרכישה (דמי הייעוץ) -

ניתוח לפי הוראות IAS 18

באשר לרכיב מתן השירותים במודל עסקי זה בו החברה נושאת בסיכון המלא, לעמדת החברה, יש לטפל באופן עקבי לטיפול החשבונאי המיושם במודל הסיחור. היינו - יש ליישם את שיטת אבני הדרך, אשר משקפת לגישת החברה את קצב ההתקדמות של החברה לקראת קיום מלא של מחויבות הביצוע באופן המהימן ביותר.

עם זאת, לאור אי הוודאות הנובעת ממנגנון התאמת התמורה כהגדרתנו לעיל, אין להכיר בהכנסה בגין רכיב זה לפני המועד שבו קבלת התמורה תהיה צפויה וניתן יהיה לאמוד אותה ברמת וודאות גבוהה. להערכת החברה, מועד זה הינו מועד חתימת ההסכם עם הקבלן המבצע, שאז תוכל להעריך אומדן מהימן לעלות היחידה בפועל, וממנו להעריך בצורה מהימנה גם את אומדן סכום דמי הייעוץ לו היא תהא זכאית.

24.10. עמדת החברה – השפעת אימוץ IFRS 15

לעמדת החברה, הניתוח בהתאם להוראות IAS 18 ומסקנתה המפורטים לעיל, לעניין שתי הסוגיות - הכרה בהכנסה בגין רכיב הקרקע והכרה בהכנסה בגין דמי הייעוץ, הינם זהים גם תחת בחינת הוראות IFRS 15, אשר על אף השימוש במונחים שונים, מתייחס לאותו עיקרון, לפיו יש ליישם את מבחני ההכרה בהכנסה ביחס לכל אחד מהרכיבים, קרי ביחס לכל אחת ממחויבויות הביצוע, המזוהות בחוזה.

עמדת סגל הרשות - הכרה בהכנסה בגין רכיב הקרקע תחת יישום הוראות IAS 18

24.11. סעיף 14 ל- IAS 18 קובע כי הכנסות ממכירת סחורות תוכרנה בהתקיים כל התנאים הבאים:

(א) הישות העבירה לקונה את הסיכונים וההטבות המשמעותיים הנובעים מהבעלות על הסחורות;

(ב) הישות אינה שומרת מעורבות ניהולית נמשכת ברמה המיוחסת בדרך כלל לבעלות, ואינה שומרת את השליטה האפקטיבית על הסחורות שנמכרו;

- (ג) סכום ההכנסות ניתן למדידה באופן מהימן ;
- (ד) צפוי שההטבות המיוחסות לעסקה יזרמו לישות; וכן –
- (ה) העלויות שהתהוו או שיתהוו בגין העסקה ניתנות למדידה באופן מהימן.

IAS 18.24.12 אינו מגדיר את המונח "מעורבות ניהולית נמשכת ברמה המיוחסת בדרך כלל לבעלות". עם זאת, לעמדת סגל הרשות⁶, ניתוח מעורבות ניהולית נמשכת ושליטה אפקטיבית על סחורות שנמכרו, דומה במהות לבחינת העברת סיכונים ותשואות המאפיינים בעלות על הנכס.

24.13. במקרה דנן, בחינה באם לחברה קיימת מעורבות ניהולית נמשכת המיוחסת בדרך כלל לבעלות, או שליטה אפקטיבית על רכיב הקרקע, כרוכה בראש ובראשונה בהגדרת הנכס אותו רוכש הלקוח. כפי שעלה בשיחות שקיים סגל הרשות עם החברה, במועד רכישת הזכות בקבוצת הרכישה על ידי הלקוח, הלקוח משלם עבור שני רכיבים נפרדים - רכיב הקרקע, ורכיב ארגון קבוצת הרכישה. תשלום הלקוח עבור רכיב הקרקע, מגלם למעשה תשלום עבור זכות השתתפותו בקבוצת הרכישה. על כן, בחינת מעורבות נמשכת של החברה בחלק הקרקע שנמכר, כוללת גם בחינה של מעורבות נמשכת של החברה בקבוצת הרכישה עצמה. בהתאם להבהרות שנתקבלו מהחברה, המעורבות הנמשכת שלה מתבטאת ביכולתה לקבל החלטות בקבוצת הרכישה בכל שאלה אשר עולה להחלטת חברי הקבוצה (למשל בקשר עם התקשרות עם קבלן מבצע, בניית הפרויקט ועוד), כל עוד שולטת בה מתוקף הזכויות בהן מחזיקה ושטרם נמכרו לרוכשים אחרים.

24.14. לאור האמור, סגל הרשות אינו מוצא לנכון להתערב בעמדת החברה לפיה שליטה של החברה בקבוצת הרכישה, באופן שבו היא מקבלת החלטות בקבוצת הרכישה (בשים לב לכך שקבלת החלטות בקבוצת רכישה נעשית ברוב קולות), יוצרת לה מעורבות ניהולית נמשכת בחלק בקרקע שנמכר לרוכש. משמעות האמור היא שהכנסה בגין מכירת החלק בקרקע תוכר רק החל מהמועד בו מעורבות נמשכת זו פוסקת. אומנם הזכות הקניינית בגין רכיב הקרקע הועברה אל הרוכש במועד רכישת הזכות על ידו, אולם היות והזכות הצמודה לרכיב הקרקע הינה זכות להשתתפות בקבוצת הרכישה, וככל שהחברה שולטת באותה קבוצת רכישה ולמעשה מקבלת את מלוא ההחלטות בקשר עם הפרויקט אשר יקום על אותה קרקע, הרי שנותרת לה מעורבות נמשכת בקרקע.

24.15. לעניין עמדת החברה לפיה המעורבות הנמשכת פוסקת במועד שבו החברה מוכרת זכות בקבוצת הרכישה, אשר מורידה את שיעור החזקתה בקבוצת הרכישה אל מתחת למרבית הזכויות בקבוצה, הרי שלעמדת סגל הרשות, בחינת מעורבות נמשכת ושליטה אפקטיבית הינה בחינה מהותית ומלאה של מכלול נסיבות המקרה.

⁶ ר' גם פרשנויות של פירמות רוי"ח הבינלאומיות Deloitte ו-PWC.

היצמדות לסף כמותי כזה או אחר, ללא ניתוח איכותי של הנסיבות הספציפיות אינו ראוי. משכך, לעמדת סגל הרשות, המועד שבו מעורבותה הנמשכת של החברה בחלק בקרקע שנמכר לרוכש פוסקת, הינו המועד שבו היא אינה שולטת עוד בקבוצת הרכישה.

ברי כי בחינה איכותית יכולה להוביל למסקנה כי ירידה מתחת למרבית זכויות ההשתתפות בקבוצה מובילה להעדר מעורבות נמשכת, אך האמור תלוי בבחינת נסיבות כל מקרה לגופו. סגל הרשות מבקש להדגיש כי אין הכרח שמיד עם ירידה מתחת למרבית זכויות ההשתתפות, ובפרט ככל שהחזקה שנותרת קרובה למרבית זכויות ההשתתפות, תיפסק המעורבות הנמשכת. ההערכה בעניין זה צריכה להיעשות תוך ניתוח איכותי, מהותי ושלם של מכלול נסיבות המקרה, מעבר לבחינה שיעור זכויות ההשתתפות בלבד, תוך הערכת שיעור השתתפותם של כלל חברי קבוצת הרכישה באספות בהן מתקבלות החלטות משמעותיות בקשר עם הקבוצה.

24.16. כמפורט בסעיף 24.8 לעיל, החברה הביאה כאנלוגיה לניתוח החשבונאי אותו הציגה, את מקרה בחינת קיומה של שליטה בחברה מוחזקת, וציינה כי מקום שבו חברה מחזיקה 50% ממניות חברה מוחזקת, ייתכן מצב שבו מכירה של מניה אחת מהווה איבוד מסה קריטית שתוצאתו עשויה להוות אובדן שליטה משפטית ואפקטיבית במוחזקת. לעניין זה סגל הרשות חוזר ומדגיש כי בחינת קיומה של שליטה בחברה מוחזקת נעשית בהתאם להוראות תקן דיווח כספי בינלאומי 10, *דוחות כספיים מאוחדים*, ובהתאם להגדרת שליטה לפיו. באופן דומה גם במקרה זה - בחינת קיומה של מעורבות נמשכת בקרקע שנמכרה תיעשה תוך שקלול מלוא הנסיבות והגורמים הרלוונטיים, כמותיים ואיכותיים.

24.17. עמדת סגל הרשות לעניין ההכרה בהכנסה בגין רכיב דמי הייעוץ תחת יישום הוראות

IAS 18

סגל הרשות אינו מוצא לנכון להתערב בעמדת החברה לפיה תחת הוראות IAS 18, יש להכיר בהכנסה בגין רכיב דמי הייעוץ הנפרד עבור מתן שירותי ארגון קבוצת הרכישה, לפי שיטת אבני הדרך (שיטה המבוססת תפוקות), זאת, באופן עקבי לטיפול החשבונאי המיושם במודל הסיחור ולנימוקים המפורטים לעיל. כאשר לאור אי הוודאות הנובעת ממנגנון התאמת התמורה כהגדרתו לעיל, ההכנסה בגין רכיב זה תוכר החל מהמועד שבו קבלת התמורה תהיה צפויה וניתן יהיה לאמוד אותה ברמת וודאות גבוהה. סגל הרשות סבור כי זיהוי מועד זה כרוך בהפעלת שיקול דעת ובהנחות מבוססות של החברה (יודגש כי מועד זה טרם הגיע בפרויקט הרלוונטי לענייננו). סגל הרשות לא מוצא שיש מקום להתערב באופן הפעלת שיקול הדעת על ידי החברה ובהערכתה לפיה מועד זה יהיה מועד חתימת ההסכם עם הקבלן המבצע. ברי כי יש לבחון את מבחן הצפי ומהימנות אומדן התמורה בפועל, עם הגיע מועד זה, ובשים לב לנסיבות שיחולו באותו מועד.

עמדת סגל הרשות לעניין השפעת יישום הוראות IFRS 15 על מדיניות ההכרה

בהכנסה בקשר עם קבוצות רכישה בהן החברה נושאת בסיכון מלאי

סגל הרשות אינו מוצא לנכון להתערב בעמדת החברה לפיה ניתוח תחת הוראות IFRS 15 דומה במהותו לניתוח תחת הוראות IAS 18, בשינויים המחויבים. זאת בשים לב לטענת החברה לפיה בעניין זה, בחינה בהתאם להוראות IFRS 15, ובכללן - הגדרת מחויבויות הביצוע, ניתוח העברת השליטה בנכס הנמכר (רכיב הקרקע), מדידת קצב ההתקדמות, מבחנים להכרה בהכנסה ועוד, מביאים לתוצאה דומה. סגל הרשות מבקש להדגיש כי IFRS 15 קובע הוראות ביחס לטיפול בתמורה משתנה. במסגרת זו, סעיף 56 ל- IFRS 15 קובע כי ישות תכלול במחיר העסקה תמורה משתנה רק במידה וצפוי ברמה גבוהה שביטול משמעותי בסכום ההכנסות המצטברות שהוכרו לא יתרחש כאשר אי הוודאות הכרוכה בתמורה המשתנה תתברר. סגל הרשות אינו מוצא לנכון להתערב בעמדת החברה לפיה בחינת מנגנון התאמת התמורה כהגדרתו לעיל בהתאם להוראות אלה, אינה מביאה לתוצאה שונה מזו המתקבלת תחת יישום הוראות IAS 18 כמפורט לעיל. עם זאת סגל הרשות מבקש להדגיש כי החברה נדרשת לבחון, במועד שבו לגישתה מתקיימים התנאים להכרה בהכנסה בגין רכיב התמורה המשתנה, עמידה בכל תנאי התקן להכרה בהכנסה ובפרט האם צפוי ברמה גבוהה שתקבל סכומים אלה כאמור.

כאמור ברישא למכתבנו זה, עמדות סגל הרשות לעיל נוגעות אך ורק לעובדות שתוארו במכתביכם ובשיחות שהתקיימו עמכם כמפורט בסימוכין, וכפי שתוארו, והן מתייחסות אך ורק לסוגיות המפורטות במכתבנו זה.

בהתאם לנוהל פנייה מקדמית פניית החברה ותשובת סגל הרשות תפורסמנה במלואן באתר הרשות.

בכבוד רב,

יפעת פלקון שניידר, רו"ח

ראש אשכול הכרה בהכנסה ואחרים,

סגנית ראש היחידה המקצועית החשבונאית

מחלקת תאגידים

העתק: עמית חלפון, רואי חשבון, באמצעות פקס מספר 03-6125030.