



רשות ניירות ערך
ISRAEL SECURITIES AUTHORITY

www.isa.gov.il מחלקת תאגידיים

החלטת אכיפה חשבונאית 13-1

ספטמבר 2013

נושא ההחלטה:

הצגת מקרקעין כמלאי.

תאריך ההחלטה:

פברואר 2013.

סוג ותאריך הדיווח:

דוחות כספיים לשנת 2011 ודוחות כספיים ביניים לימים: 31 במרץ 2012, 30 ביוני 2012 ו- 30 בספטמבר 2012.

תיאור המסכת העובדתית וטיפול החשבונאי שיושם:

חברה א' (להלן - "החברה") הינה חברה אשר עוסקת, במישרין ובעקיפין באמצעות חברות המוחזקות על ידה, בתחום הנדל"ן היזמי בישראל.

בחודש דצמבר 2006 רכשה החברה חברת נכס המחזיקה במלוא הזכויות בקרקע המיועדת לבניה למגורים (להלן - "חברת הנכס" ו- "הקרקע" בהתאמה). התקשרות החברה בהסכם לרכישת הקרקע הובאה לאישור דירקטוריון החברה בחודש אוקטובר 2006. בהתאם להסכם הרכישה, כוונת חברת הנכס הייתה לבנות על הקרקע יח"ד למגורים בהתאם לתב"ע מאושרת.

בחודש ינואר 2007 הפקידה החברה תב"ע מעודכנת ובה בקשה להגדלת מספר יח"ד אותן ניתן יהיה לבנות על הקרקע.

בחודש פברואר 2007 הוכנה חוות דעת - דוח אפס (להלן - "חוות הדעת"), על ידי שמאי, להערכת הכדאיות הכלכלית של הפרויקט כחלק ממו"מ שנוהל מול בנק לצורך קבלת ליווי בנקאי, ובה ניתנה התייחסות לכוונת החברה לרכישת הזכויות בפרויקט ולהוצאתו אל הפועל וכן להיקף ההכנסות, העלויות והרווחיות הצפויות לנבוע מכל אחד משלבי הפרויקט. כמו כן, במסגרת חוות הדעת תוארה המערכת ההסכמית שנחתמה בין החברה לבין יועציה המקצועיים בקשר עם קבלת שירותים נלווים לפרויקט.

בטיטת תשקיף שהגישה החברה בחודש פברואר 2007 לצורך הצעה לראשונה של ניירות הערך שלה לציבור (להלן - "תשקיף ההנפקה לראשונה"), ציינה החברה, כי היא מתמקדת בתחום הבניה למגורים כחברה יזמית ובכלל זה, עוסקת ברכישה ובפיתוח של קרקעות אותן היא מייעדת

בעיקר לבנייה למגורים, לרבות הקרקע דנן. עוד ציינה החברה, כי בכוונתה לבנות על הקרקע שכונת מגורים. ואף כללה נתונים כספיים חזויים בגין פרויקט המגורים ובכללם ההכנסות והעלויות הצפויות, הרווח הגולמי הצפוי והמועד החזוי להתחלת הבניה.

תיאור זה, שכאמור נכלל במסגרת תשקיף ההנפקה לראשונה שפורסם בחודש מאי 2007, נכלל גם בדיווחיה העיתיים של החברה לאחר פרסום תשקיף ההנפקה לראשונה.

מעבר לכך, אף במסגרת ישיבות ההנהלה של חברת הנכס במהלך שנת 2007, כפי שעולה מהפרוטוקולים של ישיבות אלה, צוינה כוונת חברת הנכס לבנות על הקרקע פרויקט מגורים ולא להחזיק בקרקע למטרות השקעה.

ככלל, החברה טענה, כי בסמוך למועד רכישת הקרקע לא היה לחברה ניסיון עשיר בפעילות בענף הנדל"ן למגורים וטרם נקבעה האסטרטגיה לגבי השימוש בקרקעות שיירכשו בעתיד. מבחינת היכולות הכלכליות והמימוניות, החברה טענה, כי היא מתמקדת בבניה בהיקף מצומצם ביחס לזכויות הבניה בקרקע וכי יש לה מגבלות פיננסיות מבחינת היכולת להעמיד הון עצמי ולהשיג ליווי בנקאי. מגבלות אלה מאבחנו אותה ביחס לחברות גדולות ומבוססות הפועלות בתחום הנדל"ן היזמי שהן בעלות עתודות קרקע רבות, יכולות פיננסיות מוכחות, ניסיון עתיר שנים, מוניטין בתחום הבניה ואסטרטגיה מגובשת יותר מזו של החברה.

ומן הכלל אל הפרט - החברה טענה, כי עת בחנה את עסקת הרכישה, היא העדיפה לרכוש קרקע המתאימה להקמת פרויקט בסדר גודל של כ- 160 יח"ד המותאם לאסטרטגיה וליכולות הפיננסיות שלה ובדומה לפרויקטים אחרים אותם יזמה החברה. אולם, עקב מחסור בהיצע קרקעות בהיקף המתאים לאסטרטגיה של החברה ונוכח העובדה, כי הקרקע מצויה באזור אטרקטיבי, החליטה החברה להתקשר בהסכם לרכישת הזכויות בקרקע שגודלה עלה על צרכי החברה. לאור האמור, במועד רכישת הקרקע, התכוונה החברה בשלב הראשון להקים פרויקט מגורים רק על חלק מהקרקע בלבד, כאשר במועד זה לא הייתה לחברה כוונה ברורה לגבי יתרת הקרקע, ייעודה או השימוש בה.

בהתאם, לעניין הצגת הקרקע בדוחות הכספיים של החברה, החל מן הדוחות הכספיים לרבעון הראשון לשנת 2007 ואילך, הציגה החברה את חלק הקרקע שיועד לבניה למגורים כמלאי קרקעות לבניה ואת יתרת הקרקע לגביה לא הייתה לחברה כוונה ברורה לגבי ייעודה, הציגה כנדל"ן להשקעה.

בהקשר זה יובהר, כי בחירת הטיפול החשבונאי אותו יישמה החברה בקשר עם חלק הקרקע שהוצג כנדל"ן להשקעה, נשענה על עמדת החברה לפיה, כפועל יוצא מכך שחלק זה אינו מיועד למכירה במהלך העסקים הרגיל ואינו מיועד לשם מכירה תוך פרק זמן קצר או לשם פיתוח לבניה למגורים, הרי ש**בהיעדר הוודאות לבניית כל היח"ד** בקרקע ע"י החברה, ובהתחשב בעובדה שבניית חלק מהשלב (מלבד אלו שהוצגו מלכתחילה כמלאי), יכול להיעשות, אם בכלל, רק בטווח הארוך, **לא ניתן להציג חלק מהקרקע כמלאי בלתי שוטף** ויש להציג חלק זה כנדל"ן להשקעה. טענה זו של החברה התבססה על סעיף 9(א) לתקן חשבונאות בינלאומי 40 ("IAS 40" או "התקן") לעניין נדל"ן שנרכש אך ורק מתוך כוונה (exclusively) לממשו בעתיד הקרוב או לפיתוחו לשם מכירתו. החברה טענה, כי משמעות האמור בסעיף זה הינה כי הצגת קרקע כמלאי,

מוגבלת אך רק למצב בו ברור שהקרקע נרכשה באופן בלעדי למטרת מכירתה הלאה תוך זמן קצר או למטרת פיתוחה ומכירתה כמפותחת.

החלטת סגל הרשות:

לעמדת סגל הרשות, הטיפול החשבונאי אותו יישמה החברה החל ממועד רכישת הקרקע, לפיו חלק מהקרקע הוצג כנדל"ן להשקעה, לא היה נאות. סגל הרשות לא קיבל את עמדת החברה, כי בנסיבות העניין היה על החברה להכיר בחלק מהקרקע כמלאי ובחלק הנוסף כנדל"ן להשקעה. לעמדת סגל הרשות, בהסתמך על כללי החשבונאות המקובלים, המסכת העובדתית והתכלית העסקית העומדת מאחורי רכישת הקרקע, הרי שהקרקע בכללותה נרכשה למטרת בניה למגורים ולא למטרה אחרת או למספר מטרות, ומשכך היה על החברה להציג את כל הקרקע כמלאי, תוך בחינה האם יש לסווג את כל הקרקע או חלק ממנה כמלאי בלתי שוטף.

בסיס להחלטה:

סעיף 6 לתקן חשבונאות בינלאומי 2 ("IAS 2"), קובע כי מלאי הוא, בין היתר, נכס המוחזק לצרכי מכירה במהלך העסקים הרגיל או בתהליך יצור למכירה כזו או נכס בצורה של חומרים או חומרי עזר שיצרכו בתהליך הייצור.

הרציונל המובא במסגרת IAS 40 להצגת קרקע כנדל"ן להשקעה, מובא במספר סעיפים בתקן. כך למשל, בסעיף 8(ב) לתקן נקבע, כי "קרקע המוחזקת לשם עליית ערך הונית בטווח הארוך ולא לשם מכירתה בטווח הקצר, במהלך העסקים הרגיל או קרקע המוחזקת לשימוש עתידי שטרם נקבע", מהוות דוגמאות לנדל"ן להשקעה.

סעיף 9(א) לתקן מביא כדוגמא מקרה שאינו נכנס להגדרת נדל"ן להשקעה - "נדל"ן המוחזק לשם מכירה במהלך העסקים הרגיל או הנמצא בתהליך הקמה או פיתוח לשם מכירה כזו, לדוגמה, נדל"ן שנרכש רק מתוך כוונה לממשו בעתיד הקרוב או לפיתוח לשם מכירתו".

במקרה דנן, עמדת החברה, לפיה הצגת קרקע כמלאי, מוגבלת אך רק למצב בו ברור שהקרקע נרכשה באופן בלעדי למטרת מכירתה הלאה תוך זמן קצר או למטרת פיתוחה ומכירתה כמפותחת, אינה מתיישבת עם לשון התקן. הבסיס להצגת הקרקע כמלאי או כנדל"ן להשקעה הינו החלטת החברה במועד רכישת הקרקע בדבר ייעודה. אף אם בסופו של יום תוכניותיה והחלטותיה של החברה כפי שנעשו במועד רכישת הקרקע לא יצאו אל הפועל מסיבה זו או אחרת, אין בכך כדי לשנות אופן הצגת המקרקעין. זאת, כל עוד לא נתקיימו הקריטריונים לשינוי אופן ההצגה הקבועים בכללי החשבונאות. לשון אחר, כאשר קרקע מיועדת לפיתוח ובניה של יח"ד למכירה, תנאי זה מספיק לצורך הצגת הקרקע כמלאי, גם בהעדר ודאות מלאה שהפרויקט כולו יבוצע בטווח הזמן הקצר. יובהר, כי על אף שבהתאם לכללי החשבונאות, מקום בו במועד רכישת קרקע, חברה אינה קובעת את השימוש העתידי של הקרקע או במקרים בהם הקרקע מוחזקת לצורך עליית ערך הונית לטווח ארוך, תוצג הקרקע כנדל"ן להשקעה ולא כמלאי. הרי שהמסכת העובדתית כפי שפורטה לעיל לא תומכת בהצגה כזו.

המסכת העובדתית שהוצגה בפני סגל הרשות לגבי כוונות ותכניות החברה ביחס לקרקע והאסטרטגיה של החברה במועד רכישתה ובסמוך למועד זה, העלתה כי כוונות ותכניות החברה

המגובשות למועד רכישת הקרקע ובסמוך למועד זה היו לבנות על כל הקרקע פרויקט מגורים ולממשו במהלך העסקים הרגיל של החברה. בהקשר זה, המסמכים אשר הומצאו על ידי החברה ודיווחיה לציבור, הצביעו על כך, כי המודל העסקי של החברה הוא לפעול בתחום הבניה למגורים בלבד. כך, בישיבות הדירקטוריון לאישור רכישת הקרקע הוצגו מצגים המתייחסים לתכניות החברה לבנות על הקרקע פרויקט מגורים. בנוסף, החברה החלה בפעולות אקטיביות להגדלת מספר יחידות הדיור שניתן יהיה לבנות על הפרויקט ואף למציאת ליווי בנקאי לפרויקט. כמו כן, הפרויקט עצמו תואר בדיווחי החברה כפרויקט יזמי שבכוונת החברה לבנות בו שכונת מגורים תוך הכללת נתונים כמותיים לגבי ההכנסות והרווחיות הצפויות ממכירת יחידות הדיור. האמור נכלל גם בחוות הדעת במסגרתה אף ניתן ביטוי מפורש למהלכים המתוכננים על ידי החברה הן בהיבט התפעולי של הפרויקט והן בהיבט המימוני.

לדעת סגל הרשות, ההחלטה אם קרקע תוכר כמלאי או כנדל"ן להשקעה נגזרת מייעודה במועד רכישתה וההחלטות שנעשו בהקשר זה באותו המועד. החלטה זו אינה תלויה בשאלה מהו הזמן שצפוי לחלוף ממועד רכישתה ועד למועד סיום מכירת יחידות הדיור שמתכוננות להיבנות עליה. בהתאם, תתכן סיטואציה לגביה, קרקע תוכר כמלאי ותסווג במסגרת הנכסים הבלתי שוטפים.

תיאור התיקון:

החברה קיבלה את עמדת סגל הרשות ותיקנה את דוחותיה הכספיים לשנת 2011, לרבעון הראשון, השני והשלישי לשנת 2012, בדרך של הצגה מחדש, על מנת לשקף בהם למפרע את הצגת ומדידת הקרקע כמלאי חלף הצגתה ומדידתה כנדל"ן להשקעה.