

א. ליבנטל אחזקות בע"מ

רח' היצירה 3, רמת-גן, טלפון 03-6129988, פקס 03-5750780

12 במאי, 2014

לכבוד

רשות ניירות ערך
עדי טל, רו"ח ועו"ד
שלומי וינר, רו"ח
עוזי כהן, עו"ד
מחלקת תאגידים,
רח' כנפי נשרים 22
ירושלים

באמצעות המגנא

א.ג.נ.,

הנדון: פנייה מקדמית בנושא הטיפול החשבונאי בצירוף עסקים

הננו פונים אליכם לשם קבלת הנחיה מקדמית (Pre-Ruling) בקשר עם קביעת הטיפול החשבונאי בצירוף עסקים לפי שיטת הרכישה אשר חברת א. ליבנטל אחזקות בע"מ (להלן-"החברה") מתכוונת ליישם בדוחותיה הכספיים לתקופה של שלושה חודשים המסתיימת ביום 31 במרץ 2014.

רקע

החברה והחברות המוחזקות על ידיה (להלן יחדיו: "הקבוצה") עוסקות ביזמות ובניה בענף הנדל"ן וכן בהחזקה והשכרה של נכסי מקרקעין.

ליבנטל חברה לבניין בע"מ (להלן-"החברה הבת"), (לשעבר - לומיר חברה לבניין בע"מ) הינה חברה פרטית בשליטה מלאה של החברה.

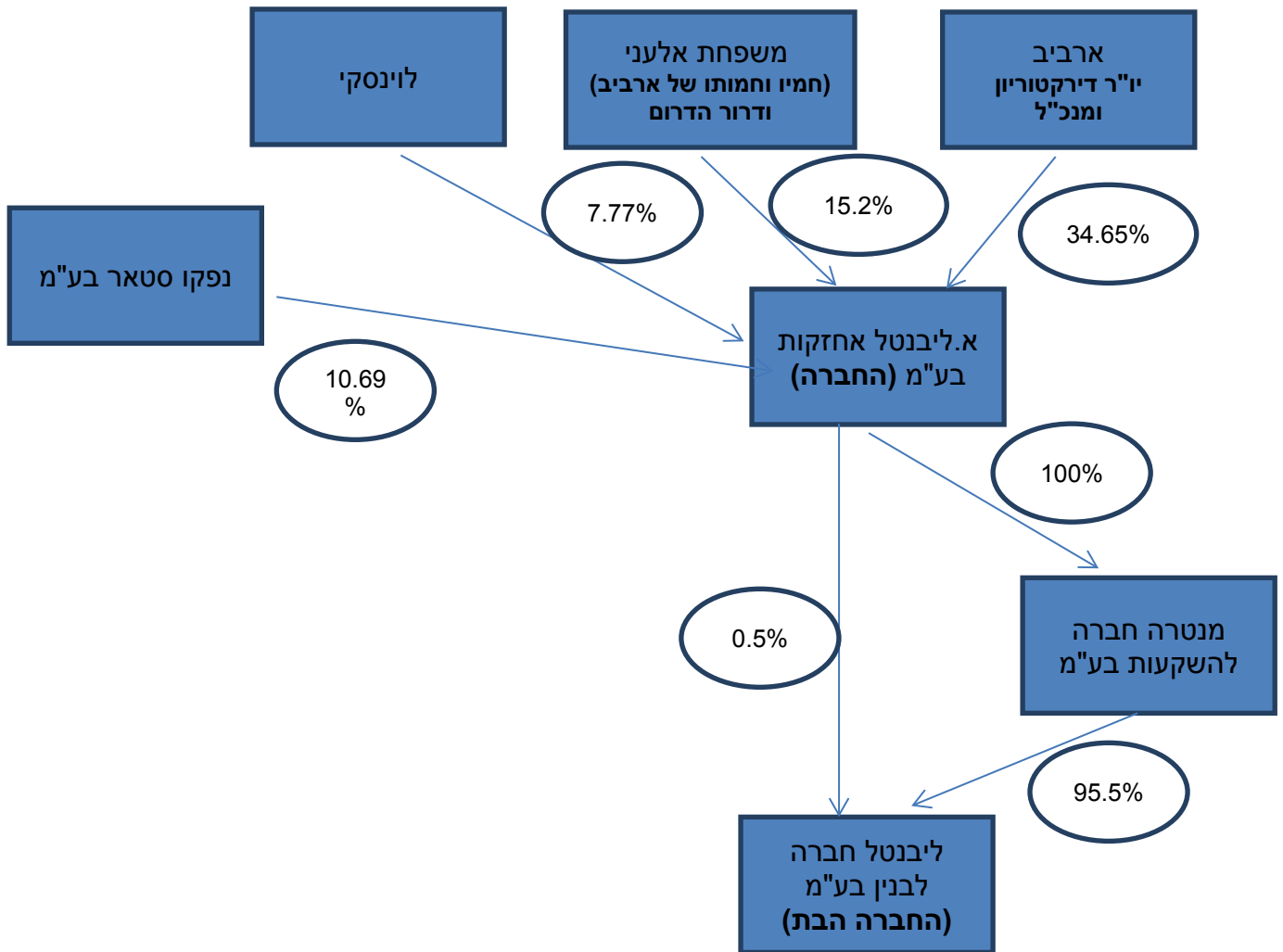
מר ברוך אופיר ארביב (להלן-"ארביב") הינו בעל שליטה בחברה. ארביב מחזיק ב- 34.65% ממניות החברה ומכהן כיו"ר דירקטוריון ומנכ"ל בחברה ובחברות הבנות. כ- 15.2% נוספים ממניות החברה מוחזקות בידי גאולה ויחזקאל אלעני ("אלעני"), חמותו וחמיו של מר ארביב, ודרור הדרום חברה לפיתוח בע"מ¹ ("דרור הדרום"). בין מר ארביב לבין אלעני ודרור הדרום קיים הסכם הצבעה בהסכם ההצבעה ה"ה אלעני ודרור הדרום ייפו את כוחו של מר ארביב, בייפוי כוח בלתי חוזר, לעשות שימוש בזכויות ההצבעה המוקנות למניותיהם². על פי הודעת סגל רשות ניירות ערך לחברה יש לראות גם את מר אלעני כבעל שליטה בחברה.

מר יוסף לוינסקי ("לוינסקי") הינו בעל עניין בחברה מכוח החזקות. חברת יוסף לוינסקי ושות' בע"מ, חברה אשר בשליטתו של מר לוינסקי, מחזיקה 7.77% בחברה. מר לוינסקי אינו בעל שליטה בחברה.

¹ דרור הדרום חברה לפיתוח בע"מ הינה חברה פרטית בבעלותו המלאה של מר אלעני.
² ראה דוח מידי מיום 29 במרס 2007 אסמכתא 2007-01-352691.

בחברה יש בעלת עניין נוספת- נפקו סטאר בע"מ ("נפקו"), המחזיקה בכ-10.69% בחברה. נפקו הייתה בעלת שליטה בחברה עד ל-3.12.2013, מכוח הסכם שליטה משותפת בין מר ארביב לא.י.דולינגר נדל"ן, שותפות כללית שנשלטה ע"י נפקו. הסכם השליטה המשותפת בוטל על פי הסכם מספטמבר 2012 שנכנס לתוקף ב-3.12.2013.

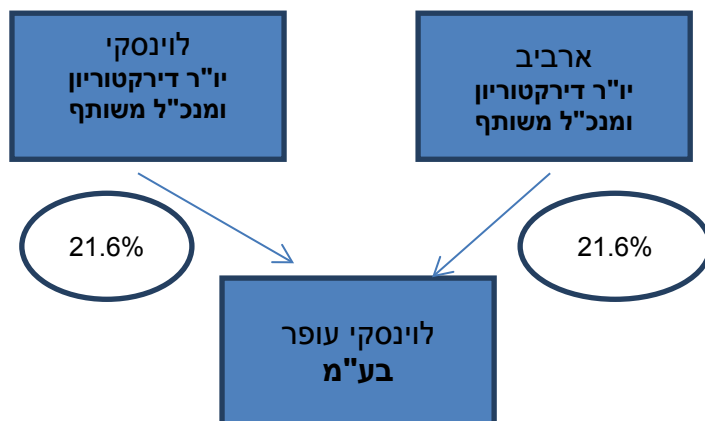
להלן תרשים זכויות ההצבעה של בעלי העניין בחברה לפני העסקה שתואר בהמשך:



חברת לוינסקי-עופר בע"מ (להלן-"לוינסקי-עופר") (לשעבר - פז-חן בע"מ, מינרלי אוצרות טבע בע"מ), הינה חברה ציבורית שמניותיה נסחרות בבורסה לניירות-ערך בת"א העוסקת בתחום הנדל"ן היזמי. המקרקעין המיועדים לפרויקטים בהם היא עוסקת אינם בבעלות לוינסקי-עופר. מרבית הפרויקטים הינם פרויקטים של התחדשות עירונית, אשר מרביתם נרכשו במהלך שנת 2013 מחברה פרטית של מר לוינסקי ומחברה פרטית של מר ארביב³. ללוינסקי- עופר כ- 13 התקשרויות לביצוע פרויקטים עם בעלי דירות בבניינים עליהם חלה תמ"א 38, ושני פרויקטים לבניה על קרקע פנויה, על פי חוזים לרכישת הקרקע.

3 ראה דוח מידי מיום 30 ביולי 2013 אסמכתא 2013-01-104799.

טרום העסקה החזיקו ה"ה ארביב ולוינסקי, כ"א, 21.6% במניות לוינסקי-עופר, וכיהנו כיו"ר דירקטוריון משותפים וכמנכ"לים משותפים בלוינסקי-עופר. ארביב ולוינסקי הינם "מחזיקים יחד עם אחרים" זה עם זה במניות לוינסקי-עופר, כמשמעות המונח "החזקה יחד עם אחרים" בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("חוק ניירות ערך"). ה"ה ארביב ולוינסקי הינם בעלי השליטה בלוינסקי-עופר, והיו בעלי השליטה היחידים בה לפני העסקה. להלן תרשים זכויות ההצבעה של ארביב ולוינסקי בלוינסקי-עופר לפני העסקה שתואר בהמשך:



תאור העסקה

החברה הבת ליבנטל חברה לבנין בע"מ החזיקה במגרש ברחוב נורדאו בהרצלייה, אשר נרכש בשנת 1996 ומוצג כמלאי עסקי בדוחותיה הכספיים ליום 31.12.2013 בסכום של 4,070 אלפי ש"ח. המגרש משמש כבטוחה להתחייבות של החברה לתאגיד בנקאי אשר ערכה בספרים למועד העסקה הינו 4.4 מיליון ש"ח (גם החברה הבת ומר ארביב רשומים כלוים בהסכם ההלוואה ומר לוינסקי הינו ערב להלוואה).

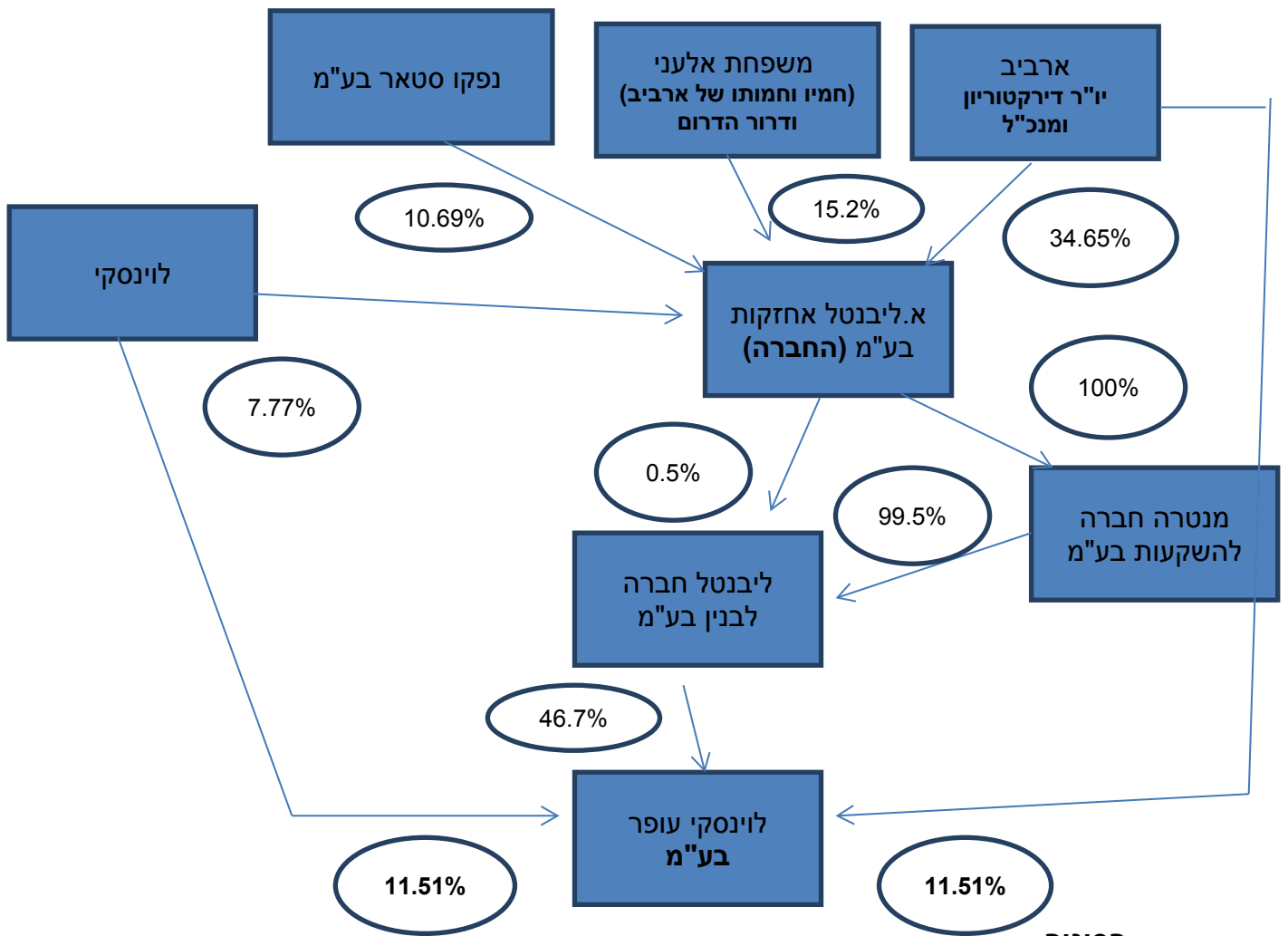
בשנת 2013 התקשרה החברה הבת בהסכם עם חברת לוינסקי-עופר למכירת המגרש ללוינסקי-עופר, בתמורה בלתי מותנית הכוללת הקצאת מניות של חברת לוינסקי-עופר לחברה הבת, והמחאת האחריות לפירעון ההלוואה שנתקבלה מהתאגיד הבנקאי לחברת לוינסקי-עופר. כן נקבעה תמורה נוספת, מותנית, שתשולם (במניות או מזומן, לפי בחירת החברה הבת) אם יוגדלו זכויות הבנייה במקרקעין.

התמורה לחברה הבת בעסקה נקבעה לפי שוויו ההוגן של המגרש ליום 30.09.2013 בסך 16.9 מיליון ש"ח.⁴

⁴ ראו דוח מידיי מיום 30 בדצמבר 2013 אסמכתא 2013-01-179103.

לאחר השלמת העסקה בתאריך 5.1.2014, החברה הבת מחזיקה בכ-46.6% מהון המניות של חברת לוינסקי-עופר ובכ-46.7% מזכויות ההצבעה בה, ארביב ולוינסקי ("המחזיקים יחד עם אחרים" במניות לוינסקי-עופר) מחזיקים כל אחד מהם כ-11.51% מזכויות ההצבעה בלוינסקי-עופר, וממשיכים לכהן כיו"ר דירקטוריון ומנכ"לים משותפים שלה. לאחר השלמת העסקה בעלי השליטה בלוינסקי-עופר הינם: החברה, ארביב ולוינסקי.

להלן תרשים זכויות ההצבעה של בעלי העניין בחברה ובחברת לוינסקי עופר אחרי העסקה:



הסוגיה

האם בעסקת צירוף עסקים המתוארת לעיל נאות לאמץ מדיניות חשבונאית בהתאם לתקן דיווח כספי בינלאומי 3 "צירופי עסקים" (IFRS 3 או התקן) כך שתיושם שיטת הרכישה "acquisition method" ?

דיון ומסקנה

סעיף 2(ג) לתקן מציין:

".. תקן זה לא חל על: צירוף של ישויות או עסקים הנמצאים תחת אותה שליטה."

סעיפים ב1 ו-ב2 לתקן מציינים:

"ב.1 תקן זה לא חל על צירוף עסקים של ישויות או עסקים הנמצאים תחת אותה שליטה. צירוף עסקים שבו מעורבים ישויות או עסקים הנמצאים תחת אותה שליטה הוא צירוף עסקים בו כל הישויות או העסקים המשתלבים נשלטים, בסופו של דבר, על ידי אותו צד או אותם צדדים, לפני צירוף העסקים ולאחריו, ושליטה זו אינה ארעית.

ב.2 קבוצת יחידים תחשב לשולטת בישות כאשר, כתוצאה מהסדרים חוזיים⁵, יש להם במשותף⁵ הכוח לקבוע את מדיניותה הפיננסית והתפעולית כדי להשיג הטבות מפעילויותיה. לפיכך, צירוף עסקים אינו נמצא בתחולת תקן זה כאשר לאותה קבוצה של יחידים, יש כתוצאה מהסדרים חוזיים, כוח משותף אולטימטיבי, לקבוע את המדיניות הפיננסית והתפעולית של כל אחת מהישויות המשתלבות כדי להשיג הטבות מפעילויותיהן, וכוח משותף אולטימטיבי זה אינו ארעי."

ארביב הינו בעל שליטה בחברה, לוינסקי אינו בעל שליטה בחברה אלא מחזיק רק 7.77% במניותיה. ארביב ולוינסקי נחשבים לבעלי כוח משותף בקבלת החלטות כאורגנים של חברת לוינסקי-עופר מתוקף היותם יו"ר דירקטוריון ומנכ"לים משותפים ועקב היותם "מחזיקים יחד עם אחרים" זה עם זה. ללוינסקי לא קיים כוח משותף אולטימטיבי יחד עם ארביב, לקבוע את המדיניות הפיננסית והתפעולית של כל אחת מהישויות המשתלבות (החברה וחברת לוינסקי עופר) כדי להשיג הטבות מפעילויותיהן, מאחר והוא שולט עם ארביב רק בלוינסקי-עופר אך אינו שולט בחברה. לכן אין מדובר בצירוף עסקים תחת אותה שליטה.

מקור נוסף, סעיף 3 לפרסום המקצועי של צוות המשימה לטיפול בסוגיות מזדמנות בארצות הברית 02-5 הדן בהגדרת "תחת אותה שליטה" ביחס לצירופי עסקים (EITF Issue No. 02-5, "Definition of 'Common Control' in Relation to FASB Statement No. 141") מציין רשימה של דוגמאות לעסקאות תחת אותה שליטה כדלהלן:

The FASB staff understands that the SEC staff has indicated that common control exists between (or among) separate entities only in the following situations:

- a. An individual or enterprise holds more than 50 percent of the voting ownership interest of each entity.
- b. Immediate family members hold more than 50 percent of the voting ownership interest of each entity (with no evidence that those family members will vote their shares in any way other than in concert).
 1. Immediate family members include a married couple and their children, but not the married couple's grandchildren.
 2. Entities might be owned in varying combinations among living siblings and their children. Those situations would require careful consideration regarding the substance of the ownership and voting relationships.
- c. A group of shareholders holds more than 50 percent of the voting ownership interest of each entity, and contemporaneous written evidence of an agreement to vote a majority of the entities' shares in concert exists.

⁵ ההדגשה אינה במקור

במקרה דנן אף אחת מהדוגמאות לעיל אינה תואמת להגדרת "תחת אותה שליטה" לעניין צירוף עסקים בלוינסקי-עופר. אין קשר משפחתי בין ארביב ולוינסקי. הם אינם מחזיקים ביחד יותר מ-50% בזכויות ההצבעה בחברת לוינסקי עופר. וכאמור- השליטה בחברה היא של ארביב, ולוינסקי אין שליטה בחברה.

כפי שהוסבר לעיל, למרות שאין מדובר בצירוף עסקים תחת אותה שליטה, בחרה החברה מטעמי זהירות לבחון את הטיפול החשבונאי גם תוך התייחסות לעסקה כעסקת צירוף עסקים תחת אותה שליטה.

במסגרת תקני דיווח כספי הבינלאומיים (IFRS) אין הוראות ברורות כיצד לטפל בצירופי עסקים תחת אותה שליטה.

תקן חשבונאות בינלאומי 8 "מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים חשבונאיים וטעויות" (IAS 8) קובע: סעיף 10:

"בהעדר תקן דיווח כספי בינלאומי, החל ספציפית על עסקה, אירוע או מצב אחרים, על ההנהלה להפעיל את שיקול דעתה בפיתוח ויישום מדיניות חשבונאית, שיישומה יביא למידע אשר:

(א) רלוונטי לצורכי קבלת החלטות כלכליות של המשתמשים; וכן

(ב) מהימן.."

סעיף 11:

"בהפעלת שיקול הדעת, כאמור סעיף 10 לעיל, ההנהלה תתחשב ותשקול את הישימות של המקורות הבאים, לפי סדר יורד:

(א) הדרישות בתקני דיווח כספי בינלאומיים, הדנים בנושאים דומים וקשורים; וכן

(ב) ההגדרות, הקריטריונים להכרה ועקרונות המדידה של נכסים, התחייבויות, הכנסה והוצאות שנקבעו במסגרת המושגית לדיווח כספי."

סעיף 12:

"בהפעלת שיקול הדעת, ההנהלה יכולה גם להביא בחשבון פרסומים עדכניים (most recent) של גופי תקינה אחרים, שלהם מסגרת מושגית דומה לפיתוח תקני חשבונאות, ספרות מקצועית-חשבונאית אחרת, ופרקטיקות ענפיות מקובלות, אם אלה אינם עומדים בסתירה למקורות בסעיף 11 לעיל."

קיימים גופי תקינה אשר פרסמו תקנים בנושא (לדוגמה - ASC 805-50 ב-US GAAP) וחלקם אפשרו או דרשו לטפל בעסקאות של צירופי עסקים תחת אותה שליטה באופן דומה לשיטת ה-"Pooling of Interests" (להלן- "שיטת ה-As Pooling").

בנוסף, נייר צוות (Staff Paper) שהוכן לקראת הדיון של הוועדה לפרשנויות של דיווח כספי בינלאומי ("IFRIC") מחודש נובמבר 2009 הודן בהצגת מספרי השוואה בעת יישום שיטת ה-As Pooling, הציג מספר חלופות אפשריות אשר קיימות בפרקטיקה לטיפול החשבונאי בעסקאות צירופי עסקים תחת אותה שליטה, ביניהן שיטת ה-As Pooling ושיטת הרכישה. (ה-IFRIC החליט לא להוסיף את הנושא הזה לסדר היום שלו).

לחברה קיימות מספר אפשרויות כבחירה של מדיניות חשבונאית בצירופי עסקים תחת אותה שליטה.
ביניהן:

1. יישום שיטת הרכישה בהתאם ל IFRS 3.
2. יישום שיטת ה-As Pooling.

IFRS 3 scopes out common control business combinations; it is therefore not prescriptive as to what method must be followed in such transactions. Accordingly, we believe that entities in accounting for business combinations involving entities or businesses under common control should apply either:

- (a) the pooling of interests method; or
- (b) the acquisition method (as in IFRS 3).

We do not consider that 'fresh start accounting', whereby all combining businesses are restated to fair value, is an appropriate method for accounting for combinations between entities under common control.

Whichever policy is adopted should be applied consistently. However, in our view, where the acquisition method of accounting is selected, the transaction must have substance from the perspective of the reporting entity. This is because the acquisition method results in a reassessment of the value of the net assets of one or more of the entities involved and/or the recognition of goodwill. IFRS contains limited circumstances when net assets may be restated to fair value and restricts the recognition of internally generated goodwill, and a common control transaction should not be used to circumvent these limitations. Careful consideration is required of all of the facts and circumstances from the perspective of each entity, before it is concluded that a transaction has substance. If there is no substance to the transaction, the pooling of interests method is the only method that may be applied to that transaction.

When evaluating whether the transaction has substance, the following factors should all be taken into account:

- the purpose of the transaction;
- the involvement of outside parties in the transaction, such as non-controlling interests or other third parties;
- whether or not the transaction is conducted at fair value;
- the existing activities of the entities involved in the transaction;
- whether or not it is bringing entities together into a 'reporting entity' that did not exist before; and
- where a Newco is established, whether it is undertaken in connection with an IPO or spin-off or other change in control and significant change in ownership.

לדעת החברה בחירת מדיניות חשבונאית של שיטת הרכישה ב- IFRS 3 מתאפשרת כאשר קיימת מהות (substance) מסחרית מנקודת ראותה.

להלן ניתוח המהות המסחרית של העסקה בהתייחס לגורמים המפורטים בעמדת EY לעיל:

1. הוספת תחום פעילות לפעילות החברה בגין פרויקטים של התחדשות עירונית, מכוח פעילותה של חברת לוינסקי- עופר בתחום זה.
2. היקף הנכסים הפוטנציאליים אשר עומדים בתנאי תמ"א 38 הינו מאות אלפי מבנים ברחבי הארץ, ועל פי הערכות, מתוכם עשרות אלפי בנייני מגורים בלבד במרכז הארץ. מנגד, היקף העסקאות שבוצעו עד כה במסגרת הוראות תמ"א 38, עומד על אחוזים בודדים מסך הנכסים הפוטנציאליים.
3. יצירת מקורות תזרימים בעת השלמת הפרויקטים יותר מאלה הקיימים כיום בחברה.
4. שיעורי רווח צפוי גבוהים בפרויקטים של התחדשות עירונית.

⁶ עמוד 670 בספר International GAAP 2014

5. הוספת נכסים ופעילות נרחבת בעסקי התחדשות עירונית שהינם סינרגטיים לפעילות החברה הנוכחית.
6. החברה נסחרת בבורסה וחלק מבעלי מניותיה הקיימים הינן בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה ולכן בכדי לאשר את העסקה הנ"ל נדרשו לכנס אסיפות כלליות הן בחברה והן בלוינסקי עופר לרבות מערך אישורים על פי דין.
- הרוב שנדרש באסיפה הכללית המיוחדת לאישור העסקה הוא רוב רגיל של בעלי המניות הנוכחים והמשתתפים בהצבעה בעצמם, ובלבד שיתקיים אחד מאלה: (א) במניין קולות הרוב ייכללו רוב מכלל קולות בעלי המניות שאינם בעלי עניין אישי באישור העסקה, המשתתפים בהצבעה; במניין כלל הקולות של בעלי המניות האמורים לא יובאו בחשבון קולות הנמנעים; או (ב) סך קולות המתנגדים מקרב בעלי המניות האמורים בפסקת משנה (א) לא עלה על שיעור של שני אחוזים מכלל זכויות ההצבעה בחברה.
7. העסקה בוצעה בשווי הוגן על בסיס יחס החלפה המבוסס על הערכת שווי של נכס המקרקעין של החברה הבת (לאחר הפחתת סכום של כ-4.4 מיליון ש"ח הנובע מהסבת האחריות להלוואה ללוינסקי-עופר כחלק מתמורת העסקה), שווי מניות לוינסקי-עופר שהוקצו לחברה נקבע על פי שווי השוק של מניות לוינסקי-עופר בבורסה בסמוך למועד אישור העסקה, אשר היה תואם בקירוב להונה העצמי של לוינסקי-עופר.

בהקשר זה ראו גם פניה מקדמית של קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ ותשובת סגל רשות ניירות ערך.⁷
וכן פניה מקדמית ותשובת סגל נוספת.⁸

⁷ פנייה מקדמית בנושא "הטיפול החשבונאי ברכישת חברה כלולה מבעל השליטה בתמורה להקצאת מניות" שפורסמה במאי 2012. [לחץ כאן לקישור](#).

⁸ כפי שהובאה בפניה מקדמית בנושא צירופי עסקים - "שאלת התקיימותה של עסקה תחת אותה שליטה והטיפול החשבונאי הנגזר מכך" אשר פורסמה בפברואר, 2013. [לחץ כאן לקישור](#).

מסקנה

בהתאם למדרג הקבוע ב-8 IAS בהעדר תקן החל ספציפית על העסקה ובהתבסס על העובדה כי קיימת בברור לעסקת צירוף עסקים "מהות מסחרית", ניתן ליישם את שיטת הרכישה לגבי עסקה זו. החברה מתכוונת ליישם את שיטת הרכישה כמדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים שלה לטיפול בעסקת צירוף עסקים זו.

הצהרת החברה

- א. החברה מתחייבת כי תודיע לרשות על אימוץ עמדה שונה מהתשובה שתתקבל בגין פניה זו.
- ב. החברה מודעת לכך שהפניה ותשובת הרשות יפורסמו בנוסחן המלא באתר הרשות.
- ג. הננו לציין כי עבודת הקצאת עלות הרכישה (ה-PPA) טרם הושלמה ונמצאת בשלביה הסופיים.
- ד. בהתאם לאינדיקציות שבידי החברה בשלב זה מעבודת ה-PPA שטרם הושלמה, צפויה החברה לרשום רווח בסכום משמעותי בדוחותיה לרבעון הראשון לשנת 2014 מעסקת צירוף העסקים בהנחה שתיושם שיטת הרכישה (רווח מרכישה הזדמנותית, "מוניטין שלילי") הנובע מהשווי ההוגן של הפרויקטים של לוינסקי-עופר. פרויקטים אלו, שרובם נרכשו מבעלי השליטה בלוינסקי עופר כאמור לעיל, מוצגים בדוחות לוינסקי-עופר בהתאם להוצאות בפועל בהם, וללא התייחסות לרווח הצפוי מהם.

עמדת רואה החשבון המבקר של החברה

רואי החשבון המבקרים של החברה, וקסלר קודנצ'יק אנוך ושות', קראו את הפניה המקדמית והם מסכימים עם עמדת החברה כי צירוף העסקים עם לוינסקי-עופר יטופל בשיטת הרכישה.

אנו עומדים לרשותכם במתן הסברים והבהרות ככל שיידרשו.

בכבוד רב,

א. ליבנטל אחזקות בע"מ

העתק:

וקסלר קודנצ'יק אנוך ושות', רואי חשבון מבקרים של החברה
קוסט פורר גבאי את קסירר, רואי חשבון מבקרים של לוינסקי עופר בע"מ
יעצים חשבונאיים - בריטמן אלמגור זהר ושות', רואי חשבון