



16 בנובמבר 2014

לכבוד  
רו"ח (עו"ד) עדי טל  
רו"ח (עו"ד) שלומי וינר  
רו"ח חסן טואפרה  
עו"ד עמית זילברשטיין  
רשות ניירות ערך  
כנפי נשרים 22  
ירושלים

באמצעות המגנ"א (ת-207 לא פומבי)

א.ג.נ.,

**הנדון: פניה מקדמית - בקשה לקבלת עמדת סגל רשות ניירות ערך בנושא הפסקת איחוד דוחות כספיים של חברת נכס**

בהמשך לשיחה שהתקיימה בין סגל הרשות לבין רואי החשבון המבקרים של החברה בנושא שבנדון ראו נא נייר עמדה בסוגיה - האם ישות מחזיקה נדרשת ליישם את עקרונות תקן דיווח כספי בינלאומי 10, דוחות כספיים מאוחדים (IFRS 10), להלן - "התקן", ללא סייג, על כלל הישויות המוחזקות על ידה, לרבות חברות נכס:

**הסוגיה**

האם ישות מחזיקה נדרשת ליישם את עקרונות תקן דיווח כספי בינלאומי 10, דוחות כספיים מאוחדים (IFRS 10), להלן - "התקן", ללא סייג, על כלל הישויות המוחזקות על ידה, לרבות חברות נכס?

**דין בסוגיה**

התקן הציג מודל יחיד לאיחוד ישויות ועם כניסתו לתוקף החליף הן את ההוראות בתקן חשבונאות בינלאומי 27, דוחות כספיים מאוחדים ונפרדים (IAS 27) אשר עסקו בסוגיית איחוד דוחות כספיים והן את ההוראות שפורטו במסגרת פרשנות מספר 12 של הוועדה המתמדת לפרשנות, איחוד ישויות למטרות מיוחדות (SIC 12).

התקן מגדיר "חברה בת" כחברה שנשלטת על ישות אחרת ואינו מבצע אבחנה לעניין עקרונות בחינת הצורך באיחוד של ישויות מושקעות כמו גם אינו קובע עקרונות שונים לעניין בחינת התקיימות שליטה, כנגזרת של הפעילויות של חברות בנות ובפרט, השאלה האם מתנהלת במסגרתן פעילות המגיעה עד כדי "עסק" (כמוגדר בתקן דיווח כספי 3, צירופי עסקים (IFRS 3)), אם לאו.

כך לדוגמה, ניתן ללמוד באופן מפורש כי התקן חל גם על ישויות מושקעות אשר אינן מהוות "עסק" מפרק הוראות המעבר שנקבעו בתקן לעניין היישום לראשונה של התקן. פרק זה כולל התייחסות לאופן האיחוד לראשונה של ישות מושקעת אשר לא אוחדה בעבר וזאת תוך התווית עקרונות למצבים

בהם ישות מושקעת כאמור המהווה "עסק" ולמצבים בהם ישות מושקעת אינה מהווה "עסק". בשני המקרים, ברור כי עקרונות השליטה נבחנים על בסיס הדרישות המפורטות בתקן.

מצורף להלן מקטע רלוונטי מסעיף ג4 (ב) לפרק הוראות המעבר:

"...**אם הישות המושקעת אינה עסק (כמוגדר בתקן דיווח כספי בינלאומי 3), המשקיע ימדוד את הנכסים, ההתחייבויות והזכויות שאינן מקנות שליטה בישות המושקעת שלא אוחדה קודם לכן כאילו שהישות המושקעת הייתה מאוחדת (תוך יישום שיטת הרכישה המתוארת בתקן דיווח כספי בינלאומי 3 מבלי להכיר במוניטין כלשהו בגין הישות המושקעת) מהמועד שבו המשקיע השיג שליטה על הישות המושקעת על בסיס הדרישות בתקן זה**..." (ההדגשות אינן במקור).

להלן מצורפות מספר אסמכתאות מספרות מקצועית של פירמות בינלאומיות הממחישות את העקרון שפורטו לעיל (ההדגשות אינן במקור):

## KPMG - Insights into IFRS

### 2.5 Consolidation

#### 2.5.10 ENTITIES INCLUDED IN CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

2.5.10.10 A 'subsidiary' is an entity that is controlled by another entity. [IFRS 10.A]

2.5.10.20 If an entity (parent) is required to prepare consolidated financial statements (see 2.1.100), then **those consolidated financial statements include all subsidiaries of the parent - except as noted in 2.5.10.50.**

2.5.10.30 There is no exception from consolidation on the basis of dissimilar activities, severe long-term restrictions or the planned disposal of a subsidiary in the near future.

2.5.10.40 Venture capital organisations, investment funds, mutual funds, unit trusts and similar entities are not exempt from the requirements of IFRS 10 and therefore their subsidiaries are required to be consolidated.

2.5.10.50 Although the wording is not entirely clear, it appears that the IASB intended to carry forward from SIC-12 the exemption from the consolidation of post-employment benefit plans or other long-term employee benefit plans in the scope of IAS 19. [IFRS 10.4(b)]

2.5.10.60 An entity consolidates an investee from the date that it obtains control over the investee until the date that it loses control over the investee. [IFRS 10.20, B88]...

...2.5.570.100 If an entity acquires an interest in a non-wholly owned subsidiary that is not a business, then **the requirements of IFRS 10 apply because the scope of the standard is not limited to subsidiaries that are businesses.** In our view, IFRS 10 applies **even if the subsidiary holds only a single asset.** On that basis, we believe that NCI are generally recognised in the consolidated financial statements of the parent in such cases.

## PwC guidance - IFRS Manual of Accounting

### 24A - Consolidated financial statements (IFRS 10, IAS 27 revised)

#### Introduction

24A.1 The principles for consolidated financial statements under IFRS are set out in IFRS 10, which was issued by the IASB in May 2011. This standard will supersede IAS 27 and SIC 12. The new standard provides detailed guidance on when an investor controls an investee.

24A.2 The project to develop a standard to replace IAS 27 and SIC 12 had been on the IASB's agenda since June 2003. The project was developed partly to address perceived

inconsistencies between IAS 27 and SIC 12, and also to enhance convergence with US GAAP. The project was accelerated in 2008 as a result of the global financial crisis. In 2011 the IASB also published IFRS 11, IFRS 12, IAS 27 (revised) and IAS 28 (revised).

**24A.3 IFRS 10 changes the definition of control so that the same criteria for determining control are applied to all entities.** This definition is supported by extensive application guidance that explains the different ways in which a reporting entity (investor) might control another entity (investee). All entities are required to apply the new guidance. Previously, control through voting rights was addressed by IAS 27, while SIC 12 placed greater emphasis on exposure to variable returns. However, the relationship between these two approaches to control was not always clear. IFRS 10 links power and returns by introducing an additional requirement that the investor is capable of wielding that power to influence its returns.

#### **Ernst & Young International GAAP 2014 Chapter 6 Consolidated financial statements**

IFRS 10 **establishes a single control model that applies to all entities, including 'special purpose entities'** ('structured entities' and 'variable interest entities' under the new standards and US GAAP, respectively). The changes introduced by IFRS 10 require management to exercise significantly more judgment to determine which entities are controlled, compared with the requirements that were in IAS 27 (2012). The application of IFRS 10 may change which entities are required to be consolidated by a parent within a group. However, IFRS 10 does not change how to prepare consolidated financial statements; it carries forward the requirements of IAS 27 (2012) into IFRS 10.

##### **4.4.1 Structured entities**

**IFRS 10 and IFRS 12 carry forward the concept of a 'special-purpose entity' from SIC-12, which is called a 'structured entity'. However, the risks and rewards model under SIC-12 has been eliminated....**

....Examples of structured entities include:

- securitisation vehicles;
- **asset-backed financings; and**
- some investment funds. [IFRS 12.B23].

**Management needs to evaluate whether it controls a structured entity using the same approach as for 'traditional entities'** (those that are controlled through voting rights). That is, management evaluates whether an investor has **power over the relevant activities**, exposure to variable returns and the ability to affect those returns through its power over the structured entity, as shown in the diagram at 3.1 above...

#### **DELOITTE**

##### **Q&A IFRS 10: 2-1 — IFRS 10 — SUMMARY OF REQUIREMENTS**

###### **Background**

IFRS 10 was issued in May 2011 and is required to be applied for annual periods beginning on or after 1 January 2013, with earlier application permitted. IFRS 10 supersedes the parts of IAS 27 (Revised 2008) Consolidated and Separate Financial Statements that previously dealt with consolidated financial statements, and also SIC-12 Consolidation- Special Purpose Entities.

The IASB's objective in issuing IFRS 10 is to establish a **single basis for consolidation for all entities, including structured entities (the term from SIC-12, 'special purpose entities', is no longer used)**. The IASB decided to develop a single basis for consolidation because there was a perceived conflict of emphasis between IAS 27(2008) (which focused on control) and SIC-12 (which placed greater emphasis on 'risks and rewards').

#### **Q&A IFRS 10: 4-3 - NO BASES FOR EXCLUSION OF SUBSIDIARIES FROM CONSOLIDATION**

##### **Question**

For an entity that is required to prepare consolidated financial statements under IFRS 10.4, is there any basis for exclusion of particular subsidiaries from those consolidated financial statements?

##### **Answer**

No. Other than for investment entities, when consolidated financial statements are produced, **IFRS 10 does not allow any bases for exclusion of subsidiaries from consolidation.**

#### **סיכום**

התקן מציג מודל יחיד לאיחוד ישויות ומשכך נדרש להחיל את עקרונותיו, ללא סייג, על כלל סוגי הישויות (למעט מספר מצומצם של חריגים כגון ) וזאת במנותק מהשאלה האם הפעילות בישות מוחזקת מהווה "עסק".

בכבוד רב,

ליברטי פרופרטיס בע"מ

נחתם ע": ה"ה בצלאל איגר, יו"ר הדירקטוריון ורואי רויטמן, מנכ"ל החברה