



רשות ניירות ערך ISRAEL SECURITIES AUTHORITY

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

כ"ד טבת, תשע"ה
15 ינואר, 2015

לכבוד
ליברטי פרופרטיס בע"מ (להלן: "החברה")
באמצעות מערכת "יעל"

א.ג.נ.,

הנדון: פניה מקדמית בנושא הפסקת איחוד דוחות כספיים של חברת נכס

סימוכין: מכתביכם מיום 20 באוקטובר 2014 ומיום 16 בנובמבר 2014, שיחותינו הטלפונית מיום 9, 20 ו-27 בנובמבר 2014

במענה לפנייתכם שבסימוכין, ובהתייחס לטיפול החשבונאי שהועלה על ידכם, הרינו להעלות על הכתב, בקצרה, את עמדת סגל הרשות בהתייחס לנושא שבנדון, כפי שנמסרה לכם בשיחתנו הטלפונית מיום 27 בנובמבר 2014. עמדה זו מבוססת על המסכת העובדתית שנפרשה במכתבכם, ועליה בלבד, ובהנחה כי היא משקפת את כל הנתונים הרלוונטיים לעניינים האמורים במכתבכם.

תמצית הרקע עובדתי

1. החברה מחזיקה במלוא הון המניות של Olympus Investments 2002 B.V. (להלן: "החברה הבת") המאוגדת בהולנד.
2. בבעלות החברה הבת בניין משרדים (להלן: "הנכס") שנרכש במהלך שנת 2005. הנכס הושכר עד ליום 31 בדצמבר 2012 והחל מיום 1 בינואר 2013 הנכס פנוי ואינו מושכר.
3. רכישת הנכס מומנה, בין היתר, באמצעות הלוואה בנקאית המובטחת אך ורק באמצעות הנכס והפירות שינבעו ממנו (להלן: "ההלוואה"). מועד פירעון ההלוואה, לאחר שהוארך מספר פעמים, נקבע ליום 31 בדצמבר 2012. ההלוואה לא נפרעה ב-31 בדצמבר 2012. החל ממועד זה, הבנק לא הסכים להארכה נוספת של מועד הפירעון, אך מנגד לא יזם כל מהלך לאכוף את גביית החוב ו/או מימוש השעבוד על הנכס.

4. בחודש נובמבר 2013 נחתם הסכם הקפאת הליכים עם הבנק. הבנק התחייב שלא להעמיד את ההלוואה לפירעון ולא לנקוט בהליכי אכיפה בנוגע לזכות השעבוד המוקנית לו, עד למועד הפקיעה של הסכם הקפאת ההליכים שנקבע ליום 30 ביוני 2014. כמו כן, הבנק העניק ארכה לפירעון ההלוואה עד למוקדם מבין מכירת הנכס או מועד הפקיעה של הסכם הקפאת ההליכים.
5. במסגרת הסכם הקפאת ההליכים התחייבה החברה הבת: (א) למנות סוכן למכירת הנכס שזהותו תהיה מקובלת על ידי הבנק; (ב) לדווח בתדירות של אחת לשבועיים על התקדמות תהליך מכירת הנכס; (ג) לקבל את הסכמת הבנק מראש בכל הנושאים הנוגעים לנכס: ביצוע שיפוצים או שיפורים, חתימה על הסכם עם שוכר חדש, ובפרט מכירת הנכס (התחייבות זו הייתה אף קיימת טרם החתימה על הסכם הקפאת ההליכים). כמו כן נקבע כי במהלך תקופת ההקפאה אם לחברה הבת לא יהיו משאבים לצורך מימון תפעול הנכס (עלויות ארנונה וביטוח), הבנק ישקול את מימון ההוצאות כאמור. ביום 11 ביולי 2014 הוארך הסכם הקפאת ההליכים עד למוקדם מבין מועד מכירת הנכס או 31 בדצמבר 2014. חברת הבת התחייבה בנוסף לפעול לקידום מכירת הנכס בדרכים נוספות.
6. לא נקבעו מגבלות כלשהן על יכולתה של החברה למכור את מניות החברה הבת או להכניס נכסים או פעילויות כלשהם נוספים לחברה הבת.
7. עד לחודש יולי 2014 החברה הבת החזיקה גם זכות לקבלת סכומים שהעבירה כהלוואות לחברות הפועלות בבולגריה (להלן: "הלוואות הבעלים"), בהן לחברה ישנה השפעה מהותית (להלן: "החברות הכלולות"). לטובת רכישת נכסי המקרקעין על ידי החברות הכלולות העמידה החברה בשנים 2006-2014 הלוואות בעלים בסך כולל של כ-7 מיליון אירו. משיקולי מס, עיקר הלוואות בעלים אלה הועבר לחברות הכלולות באמצעות החברה הבת (היינו – החברה העמידה לחברה הבת הלוואה, והחברה הבת העמידה הלוואות באותו סכום לחברות הכלולות). בחודש יולי 2014 החברה העבירה לחברה בת אחרת, המוחזקת בבעלותה המלאה, את רוב הלוואות הבעלים שהעמידה לחברה הבת, ומנגד, את כל הלוואות הבעלים שהעמידה החברה הבת לחברות הכלולות. כלומר, לאחר השלמת המהלך נותר בבעלות החברה הבת רק הנכס, כמתואר בסעיף 2 לעיל, וההלוואה כנגדו, ואין בה נכסים נוספים או פעילות אחרת.

הסוגיה החשבונאית

האם למן הפיכת החברה הבת לחברת נכס בחודש יולי 2014, איבדה החברה שליטה בחברה הבת ומשכך היא נדרשת להפסיק לאחד את הדוחות הכספיים של החברה הבת בדוחותיה המאוחדים של החברה, זאת, בהתאם לעקרונות תקן דיווח כספי בינלאומי 10, *דוחות כספיים מאוחדים (IFRS 10)* או "התקן".

עמדת החברה בקליפת האגוז

1. עם העברת הלוואות הבעלים שהוענקו לחברות הכלולות, מחברה הבת, לחברה בת אחרת בבעלותה המלאה של החברה בחודש יולי 2014, הפכה החברה הבת לחברת נכס. לכן, יש לבחון את סוגיית התקיימות השליטה בחברה הבת במצבה הנוכחי, תוך התמקדות בנכס המוחזק במסגרתה ובפעילויות הרלוונטיות (כהגדרתן ב-IFRS 10) המתייחסות לנכס הזה.

2. בשים לב לעקרונות הסכם הקפאת ההליכים, מתווה הפעילות הרלוונטי היחיד העומד על הפרק הינו מימוש הנכס בטווח הקצר אשר זכויות החלטה לגביו מוקנות לבנק, או לכל הפחות אינן בשליטה הבלעדית של החברה.
3. עד מועד ההתקשרות בהסכם הקפאת ההליכים, הסטטוס של החברה הבת היה של בעלת נכס מחד, ולווה מאידך. החל ממועד כניסתו לתוקף של הסכם הקפאת ההליכים, הסטטוס של החברה הבת השתנה והפך לסטטוס של גורם המכין את הנכס לקראת מכירה והעברת מלוא התמורה לבנק.
4. כפועל יוצא מהאמור לעיל, היכולת הנוכחית של החברה להתוות את הפעילויות הרלוונטיות שנתרו בחברה הבת אינה נתונה עוד בידיה, כך שמדובר למעשה במצב של כינוס נכסים מכוח הסכם, על הנכס היחיד של החברה הבת. לפיכך לחברה אין כוח השפעה על הפעילויות הרלוונטיות בחברה הבת, כמשמעות מונח זה ב-IFRS 10.
5. למעלה מן הצורך, מציינת החברה כי היא אינה חשופה לתשואות משתנות הנובעות מהבעלות על הנכס. החברה הבת אינה חשופה לסיכון של ירידה נוספת בשווי הנכס, שכן מדובר בהלוואה ללא זכות חזרה, והבנק יאלץ לספוג את מלוא הנזק הכלכלי של ירידה נוספת בשווי הנכס. מאידך, ניתן לומר גם כי החברה הבת אינה חשופה עוד לתשואה של עלייה בשווי הנכס, שכן לאור העובדה שהשווי ההוגן של הנכס מהווה כ-50% מהערך בספרים של ההלוואה (למועד הפניה המקדמית), הסיכוי שהשווי ההוגן יעלה מעל לערך בספרים של ההלוואה בפרק הזמן שהוקצב להסכם הקפאת ההליכים (עד 31 בדצמבר 2014), הינו, להערכת החברה, קלוש.
6. **לעמדת החברה, לאור העובדה שהחל מחודש יולי 2014, מועד העברת הלוואות הבעלים מחברת הבת והפיכת החברה הבת לחברת נכס, הפעולות הרלוונטיות בקשר עם חברה הבת מסתכמות למימוש הנכס בטווח הקצר בלבד, ושהחלטה זו כפופה לזכות וטו של הבנק המממן, וכן מכיוון שאין (להערכת החברה) אפשרות מעשית שהתשואות שינבעו לחברה ממעורבותה בחברה הבת ישתנו כתוצאה מתוצאות הפעולות של החברה הבת, הרי שהחל ממועד זה, לא מוקנית לה עוד שליטה על החברה הבת ומשכך אין לאחד את הדוחות הכספיים של החברה הבת.**

עמדת הסגל

1. לעמדת סגל הרשות, ומן הנימוקים שיפורטו להלן, נכון למועד הדוחות הכספיים לרבעון השלישי לשנת 2014, לחברה עדיין קיימת שליטה בחברה הבת, ומשכך עליה להמשיך לאחד את הדוחות הכספיים של החברה הבת. לעניין גריעת הנכס וההתחייבות הקשורה אליו, יחולו הוראות התקנים הרלוונטיים.
2. החל מחודש יולי 2014, נותרו בחברה הבת נכס פנוי (לא מושכר) והלוואה Non-recourse אשר שימשה למימון רכישתו. זכויותיה וחובותיה של החברה הבת מול הבנק לא השתנו אגב העברת הלוואות הבעלים מהחברה הבת. אומנם החברה הבת מחויבת לקבל את הסכמת הבנק לביצוע פעולות מסוימות בנכס, אולם, מנסיבות המקרה עולה כי זכויות הבנק, אשר הוקנו לו כבר במסגרת הסכם הקפאת ההליכים מחודש נובמבר 2013 כאמור לעיל, נועדו להבטיח את זכותו כנושה, כל עוד לא בוצע חילוט. כתימוכין נוסף לכך, יצוין כי לא הוטלה מגבלה כלשהי על יכולתה של החברה למכור את מניות חברת הבת או לבצע פעולות אחרות

- הקשורות בהחזקתה במניות חברת הבת, כגון הכנסת נכסים או פעילויות נוספים לחברה הבת, כמו גם הוצאת הנכסים שהיו בחברה הבת בנוסף לנכס הפנוי.
3. זאת ועוד. אף החברה עצמה סברה כי כל עוד היו בחברה הבת נכסים נוספים, לא אבדה שליטתה בחברה הבת. משכך, לעמדת החברה, אובדן השליטה התרחש רק לאחר שהחברה באופן יזום העבירה מהחברה הבת את הלוואות הבעלים שניתנו לכלולות, לחברה בת אחרת. הווה אומר, החברה, בהחלטתה שלה ובפעולות שבשליטתה המלאה, הובילה לאובדן השליטה בחברה הבת, ובכוחה אף לבצע פעולות שיובילו להשגת השליטה בחברה הבת בחזרה, זאת תחת פרשנות החברה את הוראות התקן. כך למשל, לגישתה של החברה, מתן הלוואה לחברה אחרת בקבוצה דרך החברה הבת, תוביל להשגת השליטה מחדש.
4. עמדת החברה במקרה דנן, לפיה הפעילות הרלוונטית בהחזקה בחברה הבת הינה מכירת הנכס בלבד, ולכן, משקיימות מגבלות מסוימות על פעילות זו, אבדה השליטה בחברה הבת, נשענת על פרשנות דווקנית של הוראות התקן, מקום בו לא קיימת מהות כלכלית המצדיקה שינוי בטיפול חשבונאי, זאת, בכסות של מבנה משפטי שונה.
5. בנסיבות מסוימות, הבחנה באופן ההצגה בדוחות הכספיים של חברה בין החזקה ישירה בנכס שמומן בהלוואת non-recourse, לבין החזקה בנכס ובהתחייבות אלה באמצעות חברה בבעלות מלאה, אשר לא הוטלו מגבלות כלשהן על החזקה בה ועל יכולת החברה המחזיקה להפעיל את כוחה בקשר עם החזקה בה, עשויה לפגום בעיקרון הבסיסי של הדיווח הכספי ככזה המהווה מצג נאמן למציאות הכלכלית. על כן, יש לנקוט משנה זהירות בבחינת ההשפעה של מבנים משפטיים שונים על הטיפול החשבונאי, בפרט מקום בו לא קיימת מהות כלכלית שונה. לעמדת סגל הרשות, בנסיבות עניינה של החברה ותחת המסכת העובדתית המתוארת לעיל, לא קיימת הצדקה ראויה לאובדן שליטה בחברה הבת במועד העברת הלוואות הבעלים מהחברה הבת, זאת, בהיעדר הבדלים במהות הכלכלית בין המצב ששרר עובר למועד זה לאחוריו.
6. למעלה מן הצורך, ולהשלמת התמונה יצוין כי תפיסת יסוד זו באה לידי ביטוי גם בהוראות התקינה האמריקאית, בה נקבע במפורש¹ כי לגבי חברה בת שהיא במהותה נכס נדל"ן (iii substance real estate), כללי הגריעה שיש ליישם, הינם כללי גריעה של הנכס. בעניין זה ראוי לציין כי התקינה החשבונאית הבינלאומית הרחיבה את הגדרת השליטה ביחס לזו האמריקאית ומשכך המקרים בהם יידרש איחוד בהתאם ל-IFRS הם רבים יותר.
7. משכך, לעמדת סגל הרשות, בנסיבות עניינה של החברה, בהן היא מחזיקה בבעלות מלאה בחברה הבת ומשמרת לעצמה את מלוא הזכויות בקשר עם החזקה זו, ואשר לשיקול דעתה הבלעדי לבצע פעולות בקשר עם החזקה (כגון הכנסת או הוצאת פעילות או נכסים אחרים), ומשכך לשיקול דעתה הבלעדי יציאה וכניסה מחדש לשליטה בחברה הבת, לא קיימות נסיבות המעידות על כך שאבדה לחברה השליטה בחברת הבת. בהתאם, אין להפסיק לאחדה בדוחות הכספיים של החברה.

¹ Accounting Standards Update 2011-10, Property, Plant, and Equipment (Topic 360) Derecognition of in Substance Real Estate-a Scope Clarification, December 2011

כאמור ברישא למכתבנו זה, עמדת סגל הרשות לעיל נוגעת אך ורק לעובדות שתוארו במכתביכם שבסימוכין וכפי שתוארו, והיא מתייחסת אך ורק לסוגיה החשבונאית המפורטת במכתבנו זה. בפרט, אין בעמדה זו משום הבעת עמדה כלשהי של סגל הרשות לעניין המועד בו תאבד השליטה בחברת הבת ו/או ניתן יהיה לגרוע את הנכס או ההתחייבות, לעניין הטיפול החשבונאי במבני החזקה אחרים, ו/או במקרים בהם קיימת פעילות או עסק בחברה הבת ו/או לעניין אופן המשך מדידת הנכס והתחייבות עד למועד גריעתם, אם בכלל.

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

בכבוד רב,

שלומי וינר, רו"ח
עוזר בכיר לחשבונאי הראשי
מחלקת תאגידיים