

לכבוד:

גל גרינברג, רו"ח

מחלקת תאגידים, רשות ניירות ערך

א.ג.ג,

**הנדון: פניה מקדמית בעניין שינוי מדיניות חשבונאית להיוון עלויות מימון למקדמות בגין נדל"ן
להשקעה בדוחותיה הכספיים של מגוריט ישראל בע"מ (להלן – "החברה") לשנת 2023**

רקע

1. החברה הינה קרן להשקעות במקרקעין¹ אשר פועלת בתחום הנדל"ן המניב למגורים בישראל, בייזום של מתחמי דיור ורכישת דירות למגורים מצדדים שלישיים (בשלב מוקדם ו/או בשלב בנייה ו/או מוכנות לאכלוס) ונכסי נדל"ן הנלווים אליהן כגון שטחים מסחריים, חנויות וכיו"ב (להלן – "הנכסים"), וכן בהשכרת הנכסים ובמתן שירותים הנלווים להשכרתם.
2. מיקודה העסקי של החברה הינו ברכישת דירות להשכרה בתחום הנדל"ן המניב למגורים בישראל, בהיקף גדול ובפיזור נרחב, על מנת לנסות, ככל האפשר ובמגבלות הקיימות, לחקות, במוצע, את השינויים במחירי הדירות בישראל ולמקסם את התשואה לחברה מעסקאות אלו. החברה מתמקדת ברכישת מקרקעין במסגרת מכרזים שמפורסמים על ידי המדינה על ידי דירה להשכיר החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ (להלן – "דירה להשכיר") ו/או רכישת מקרקעין שחלה עליהם תכנית להשכרה למגורים ו/או רכישת מקרקעין ששווקו על ידי דירה להשכיר לשם יזום פרויקטים להשכרה למגורים בלבד לתקופה של 15 שנים לפחות או רכישת מקרקעין במקבצים של 20 יחידות מגורים לפחות במתחם מקרקעין (בעיקר מיזמים או מקבלנים, להלן – "אשכול דיור"). החברה רוכשת אשכולות דיור אלה בהתאם לאסטרטגיה העסקית שלה תוך קבלת הנחה משמעותית לעומת מחירי השוק הקיימים, הנובעת ממספר סיבות וביניהן רכישת מספר גבוה של יחידות במתחם הדיור, ושלב הרכישה המוקדם של החברה מהקבלנים (שלב בניית הפרויקט). לפירוט בעניין זה ר' דוחותיה העיתיים של החברה.
3. נכון למועד זה, החברה התקשרה בהסכמים וזכתה במכרזים ביחס ל- 38 פרויקטים הכוללים 1,971 יחידות דיור, בהתאם לפילוח הבא (לפירוט הפרויקטים ר' דוחותיה הכספיים של החברה):

¹ כהגדרתה בהוראות חלק ד', פרק שני לפקודת מס הכנסה. מכוח מעמדה זכאית החברה להטבות מס ייחודיות בהתאם להוראות הפקודה.

הערות	ערך בדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2023 (באלפי ₪)	בסיס המדידה בדוחות הכספיים	מס' פרויקטים	סיווג בדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2023
	2,475,380	שווי הוגן	21	נדל"ן להשקעה
יזום פרויקטים במסגרת דירה להשכיר ושיפוץ פרויקט נוסף	424,096	שווי הוגן	4	נדל"ן להשקעה בהקמה
הסכמי רכישה של אשכולות דיור; הערך בדוחות משקף את סכומי המקדמות ששולמו למועד הדוחות הכספיים. בסיס המדידה ישתנה לשווי הוגן במועד קבלת הדירות והפיכת המקדמות לנכס נדל"ן להשקעה	1,004,887	עלות	13	מקדמות בגין נדל"ן להשקעה

4. **מקורות מימון** – החברה פועלת לפזר ולגוון את מקורות המימון שלה כך שמקורות המימון יהיו מגורמים שונים, לרבות שוק ההון, תאגידים בנקאיים וגופים מוסדיים. נכון ליום 30 בספטמבר 2023, יתרות מקורות המימון, הנושאים ריבית ועלויות אשראי, הינן כדלקמן:

מקור מימון	סכום בדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2023 (באלפי ₪)
אגרות חוב	2,015,127
הלוואות מתאגידים בנקאיים וגופים מוסדיים	536,167

כל הסכם מימון בו מתקשרת החברה מול תאגידים בנקאיים ו/או גופים מוסדיים, מיועד למימון פרויקטים/ספציפיים באופן מזוהה, וכולל הוראות שעבוד מדרגה ראשונה על אותם פרויקטים/לטובת הגורם המממן. באשר לאגרות החוב של החברה, החברה הנפיקה עד כה 6 סדרות של אגרות חוב (סדרה אחת נפרעה במלואה), כאשר לטובת כל סדרה משועבדים פרויקטים מסוימים כפי שהוגדרו בשטרי הנאמנות של אותה סדרה כך שלמעשה, כל סדרת אגרות חוב מממנת את רכישתם של הפרויקטים הנ"ל.

5. **עלויות האשראי** – בהתאם למדיניות החשבונאית של החברה, ובהתאם לכללי ה-IFRS, החברה מהוונת עלויות אשראי הקשורות לרכישה, הקמה או ייצור של נכסים כשירים, בהתאם להוראות תקן חשבונאות בינלאומי 23, **עלויות אשראי** (להלן – "**התקן**", או "**IAS 23**"). עד למועד פניה זו, היוונה החברה עלויות אשראי לנכסי נדל"ן להשקעה בהקמה בלבד, ולא היוונה

עלויות אלה לנכסי מקדמות בגין נדל"ן להשקעה. הביסוס לכך יפורט בהמשך פניה זו, תחת פרק עמדת החברה להלן.

הסוגייה החשבונאית

האם החברה רשאית לשנות את מדיניותה החשבונאית באופן שבו תהווין עלויות אשראי גם לנכסי מקדמות בגין נדל"ן להשקעה, כאנלוגיה להוראות התקן, וזאת למפרע, בהתאם להוראות תקן חשבונאות בינלאומי 8, *מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים חשבונאיים וטעויות* (להלן – "IAS 8"), החל מהדוחות הכספיים לשנת 2023?

עמדת החברה

הטיפול החשבונאי שיושם בדוחותיה הכספיים של החברה עד כה, והרקע לבחינה מחדש

1. בהתאם להוראות התקן, "נכס כשיר" הוא נכס שנדרש פרק זמן מהותי כדי להכין אותו לשימוש המיועד שלו או למכירתו (סעיף 5 לתקן). סעיף 8 לתקן קובע כי ישות תהווין עלויות אשראי הניתנות לייחוס במישרין לרכישה, להקמה או לייצור של נכס כשיר כחלק מהעלות של אותו נכס.

סעיף 7 לתקן כולל דוגמאות לנכסים אשר יכולים לענות להגדרה של נכסים כשירים, וביניהם – נדל"ן להשקעה. בעבר, החברה בחנה האם נכס מקדמות בגין נדל"ן להשקעה, מהווה נדל"ן להשקעה כפי שיתואר להלן כרקע לסוגיה נושא הפניה המקדמית.

2. סעיף 8 לתקן חשבונאות בינלאומי 40, *נדל"ן להשקעה* (להלן – "IAS 40"), קובע כי נדל"ן להשקעה כולל גם נדל"ן שמוקם או מפותח לשימוש עתידי כנדל"ן להשקעה. סעיף 4 ל- IAS 23 קובע כי ישות אינה נדרשת להוון עלויות אשראי שניתן ליחס במישרין לרכישה, הקמה או ייצור של נכס כשיר הנמדד בשווי הוגן. נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה אשר נמדדים בשווי הוגן הינם דוגמא לנכסים כשירים אשר אין חובה בהתאם להוראות IAS 23 להוון אליהם עלויות אשראי שנדרש בתקן. בנסיבות עניינה של החברה, החברה מהוונת עלויות אשראי לנכסי הנדל"ן להשקעה בהקמה שלה, במקביל למדידת שוויים ההוגן. משכך, הלכה למעשה, ההשפעה בגין עלויות אלה נזקפת לסעיף רווחי שערור.

כחלק מגיבוש המדיניות החשבונאית ביחס לסוגי הנכסים בהם מחזיקה החברה (נדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה בהקמה ומקדמות בגין נדל"ן להשקעה), החברה בחנה בעבר האם נכס המקדמות בגין נדל"ן להשקעה, עונה להגדרת נדל"ן להשקעה בהתאם להוראות IAS 40, על מנת לגבש את בסיס המדידה של נכס זה. סעיף 5 ל- IAS 40 מגדיר נדל"ן להשקעה כ- "נדל"ן (קרקע או מבנה או חלק ממבנה או שניהם) המוחזק (על ידי הבעלים או על ידי חוכר כנכס זכות שימוש), על מנת להניב הכנסות שכירות או לשם עליית ערך הונית או שניהם ושלא לצורך.. " (סימון אינו במקור). בהתאם לדרישות הגילוי ב- IAS 40, ישות נדרשת ליתן גילוי למחויבויות חוזיות לרכישה, להקמה או לפיתוח של נדל"ן להשקעה (סעיף 75(ח) ל- IAS 40).

לפיכך, לגישת החברה במועד גיבוש המדיניות שלה בעבר, נכס מקדמות בגין נדל"ן להשקעה, מהווה מחויבות חוזית לרכוש נדל"ן להשקעה, אך טרם מקיים את ההגדרה של נדל"ן להשקעה (שהרי אין מדובר בנדל"ן בשליטתה שכן השליטה המשפטית בנכס עוברת לידי החברה רק עם קבלת הדירה הגמורה), משכך נכס זה נמדד בהתאם לסכומים ששולמו ליזם כמקדמות על בסיס העלות ששולמה. יצוין כי שאלה זו עלתה בעבר מול סגל רשות ניירות ערך, ובפרט – האם ניתן ליישם את מודל השווי ההוגן ביחס למקדמות בגין נדל"ן להשקעה. לעמדת סגל הרשות כפי שהובעה בזמנו, נכס מסוג זה אינו מהווה נדל"ן להשקעה ומשכך לא ניתן היה למדוד אותו בשווי הוגן.

לאור האמור לעיל, החברה גיבשה את גישתה החשבונאית לפיה נכס מקדמות בגין נדל"ן להשקעה אינו מהווה נדל"ן להשקעה (בהקמה) ומשכך לא נכנס לתחולת הוראות IAS 23 להיוון עלויות מימון שהתהוו בגין מימון שנטלה החברה לתשלום מקדמות אלה.

3. יתרה מכך, סעיף 17 לתקן מגדיר את מועד תחילת היוון עלויות אשראי לנכס כשיר כדלקמן:

תחילת ההיוון

17. ישות תתחיל להוון עלויות אשראי כחלק מעלותו של נכס כשיר במועד תחילת ההיוון. מועד תחילת ההיוון הוא המועד שבו ישות מקיימת לראשונה את כל התנאים הבאים:

(א) מתהוות לה יציאות בגין הנכס;

(ב) מתהוות לה עלויות אשראי; וכן

(ג) היא מבצעת פעילויות הנדרשות לשם הכנת הנכס לשימוש המיועד או למכירתו.

ניתן לראות אם כן כי אחד התנאים לתחילת היוון עלויות אשראי לנכס כשיר הינו ביצוע פעילויות הנדרשות לשם הכנת הנכס לשימוש המיועד או למכירתו. היות שהחברה לא מבצעת פעילויות מסוג זה באשר לנכס עברו שולמו על ידה מקדמות ליזם (שהרי אין היא היזם של אותו נכס אלא רוכשת את יחידות הדיוור כחלק מאשכול דיוור כהגדרתו לעיל, מיזם/קבלן), וכן היות שהנדל"ן עברו משולמות מקדמות אלה אינו בשליטתה כפי שפורט לעיל, הרי שבהתאם למדיניות החברה בהתאם ללשון הסעיף, לא היוונה עלויות מימון לנכס מקדמות בגין נדל"ן להשקעה.

4. מדיניות זו של החברה יושמה ממועד הנפקת ניירות הערך של החברה לראשונה לציבור ועד מועד זה. עם זאת, מדיניות זו מביאה לעיוות מסוים בדוחות הכספיים של החברה, כפי שיתואר להלן.

5. עיוות בדוחותיה הכספיים של החברה בכל הנוגע לנכס מקדמות בגין נדל"ן להשקעה – כמפורט בסעיף 3 לפרק הרקע העובדתי לעיל, בדוחותיה הכספיים של החברה קיימים שלושה סוגי נכסים המיוחסים לזכויות החברה בנדל"ן להשקעה – נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, הנמדדים בשווי הוגן, ומקדמות בגין נדל"ן להשקעה הנמדדות על בסיס עלות. לעמדת החברה, היות שכפי שפורט בסעיף 2 לעיל, נכס מקדמות בגין נדל"ן להשקעה מוצג על בסיס

עלות, נוצר עיוות בדוחותיה הכספיים של החברה (שנגזר מיישום כללי ה-IFRS כאמור) שכן הם אינם משקפים את מלוא שווי זכויות החברה בנכסי הנדל"ן בהם היא משקיעה. כמענה לכך החברה מספקת גילוי במסגרת פרק תיאור עסקי התאגיד לפער בין העלות לבין השווי ההוגן של הנכסים הנרכשים בדרך של מקדמות בגין נדל"ן להשקעה, בשל חשיבות נתון זה ברמה העסקית והכלכלית לחברה.

באשר לרכיב המימון של נכס המקדמות בגין נדל"ן להשקעה, ובשל מדיניות החברה שיושמה בדוחותיה עד כה כאמור לעיל, עלות המימון אשר נוצרת לחברה בשל נטילת אשראי למימון המקדמות המשולמות על ידה ליזמים, מוכרות כהוצאה ולא מהוונות לנכס המקדמות, על אף שעלות זו היא חלק מעלות נכס הנדל"ן שנרכש על ידי החברה. מנקודת מבטה של החברה, במהות, נכס מקדמות בגין נדל"ן להשקעה דומה לנכס נדל"ן להשקעה בהקמה שכן בסופו של יום, בשני המקרים, החברה תחזיק בנכס נדל"ן להשקעה. על אף זאת, בשל המדיניות המיושמת, במקרה השני של נכס נדל"ן להשקעה בהקמה, עלות המימון מוצגת כחלק מעלות הנכס, ובמקרה הראשון של נכס מקדמות בגין נדל"ן להשקעה, היא לא מוצגת ככזו אלא נזקפת כהוצאה בתקופה השוטפת. כפועל יוצא מכך, עלות הנכס המלאה (כולל רכיב המימון) אינה משוקפת ביתרה המאזנית של נכס המקדמות כי היא מוכרת כהוצאה שוטפת. כמו כן, ישנה שונות בדוח רווח והפסד הנובעת מהכרה בהוצאות מימון שוטפות בתקופת הקמת הנכס על ידי היזם לו משולמות המקדמות, והכרה ברווחי שערודך (אשר גבוהים יותר ביחס למצב בו הוצאות המימון היו מהוונות לעלות המקדמות) בגין התאמה לשווי הוגן של הנכס במועד קבלת הנכס.

להרחבה והסבר נוספים בעניין זה ר' סעיף 13 להלן.

6. על רקע זה, לאחרונה, בחנה החברה את הפרקטיקה המקובלת בחברות העוסקות בתחום פעילות דומה לזה של החברה, ולרבות ביחס לסוגיה דנן. בחינה זו של החברה העלתה כי קיימת שונות בפרקטיקה כפי שתואר להלן. כך, מצאה החברה כי בסוף חודש אוגוסט 2023, פורסם תשקיף הנפקה לראשונה של חברת רנט איט – ריט מגורים בע"מ, אשר קיבל את היתר הרשות, ובמסגרתו צוין כי רנט איט מהוונת עלויות מימון לנכס מקדמות בגין נדל"ן להשקעה.² על רקע זה, ולאור העיוות בשל אי הוון עלויות המימון המתהוות לחברה לסעיף מקדמות בגין נדל"ן להשקעה, ביצעה החברה בחינה חוזרת של המדיניות וכן העמיקה בניתוח הפרקטיקה החשבונאית הקיימת בארץ כפי שיתואר להלן.

7. פרקטיקה מעורבת

להלן פירוט ממצאי החברה ביחס לחברות בעלות פעילות עסקית דומה לפעילותה, בהקשר הסוגייה דנן. ברי כי האמור להלן מבוסס על הבנת החברה מהדוחות הכספיים הפומביים של חברות אלה בלבד:

- רנט איט ריט מגורים בע"מ – נראה כי מהוונת עלויות מימון למקדמות בגין נדל"ן להשקעה; כמו כן, נראה כי מקדמות מוצגות על בסיס העלות, ולא על בסיס שווי הוגן.

² ביאור 6א לדוח הכספי השנתי של רנט איט לשנת 2022.

- ריט אזורים ה.פ. ליווינג בע"מ – מתיאור המדיניות החשבונאית נראה כי אינה מהוונת עלויות מימון למקדמות בגין נדל"ן להשקעה אלא רק לנדל"ן להשקעה בהקמה; כמו כן, נראה כי מקדמות מוצגות על בסיס העלות, ולא על בסיס שווי הוגן.
- אמפא יובלים דיור להשכרה בע"מ – נראה כי מהוונת עלויות מימון למקדמות בגין נדל"ן להשקעה.³ כמו כן, נראה כי מקדמות מוצגות על בסיס העלות, ולא על בסיס שווי הוגן.

אם כן, מתוך 4 חברות (כולל החברה) העוסקות בתחום פעילות של רכישת נדל"ן מניב למגורים להשכרה בישראל, נראה כי שתי חברות מהוונות עלויות מימון למקדמות בגין נדל"ן להשקעה, וכן נראה כי שתי חברות, בכללן החברה, אינן מהוונות עלויות מימון כאמור. בנוסף, כל החברות מודדות את המקדמות בגין נדל"ן להשקעה על בסיס העלות ששולמה.

על רקע ממצאים מעורבים אלה, בחנה החברה את הוראות התקן והספרות המקצועית.

8. הוראות התקן

בחינת הוראות התקן מעידה על חוסר בהירות ביחס לאפשרות היוון עלויות מימון לנכס מסוג מקדמות בגין נדל"ן להשקעה. שהרי:

- מקדמות בגין נדל"ן להשקעה אינן מהוות נכס שנכנס לגדר IAS 40 כנדל"ן להשקעה, כאמור בסעיפים 2-3 לעיל. ולכן אינו נמנה ברשימת הדוגמאות לנכס כשיר המתוארות בסעיף 7 לתקן.
- ואולם, הגדרת נכס כשיר מתייחסת ל"נכס שנדרש פרק זמן מהותי כדי להכין אותו לשימוש המיועד שלו או למכירתו", קרי לא מצוין מפורשות שנכס זה חייב להיות בשליטת הישות המחזיקה. כמו כן, סעיף 8 לתקן קובע כי ישות תהווה עלויות אשראי הניתנות לייחוס במישרין לרכישה, להקמה או לייצור של נכס כשיר כחלק מהעלות של אותו נכס. היות שהגדרת נכס כשיר לא מתייחסת להקמה או לייצור על ידי הישות בלבד, אלא גם לרכישת נכס, עולה השאלה מהו סוג נכסים, ומהם מאפייני הקמתם בשלב הרכישה על ידי הישות, על מנת להיכנס להגדרת נכס כשיר.
- מנגד, סעיף 17 לתקן אשר מגדיר מהו מועד תחילת ההיוון, כולל שלושה תנאים לתחילת היוון: התהוות של יציאות בגין הנכס, התהוות של עלויות אשראי להיוון, וכן ביצוע פעילויות הנדרשות לשם הכנת הנכס לשימוש המיועד או למכירתו. לפיכך עולה השאלה מה קורה כאשר פעילויות אלה מבוצעות על ידי גורם אחר, והאם יש הבחנה בין מצב שבו הישות שוכרת שירותיו של קבלן שיבצע עבורה את עבודת ההקמה, לבין מצב בו הישות רוכשת את הנכס מיזם ותקבל את הבעלות עליו כבנוי עם תום תקופת הבניה.

9. ספרות מקצועית

על רקע חוסר בהירות לשון התקן, נבחנה הספרות המקצועית של משרדי ראיית החשבון הבינלאומיים. בחינה זו העלתה כדלקמן:

³ ביאור 25(2) לדוח הכספי השנתי של אמפא יובלים לשנת 2022.

9.1. הספרות המקצועית של Deloitte⁴, מתייחסת למספר מצבים הרלוונטיים לנושא הפניה המקדמית דן :

9.1.1. בהקשר של בחינת הגדרת נכס כשיר ובפרט הדרישה לפרק זמן מהותי כדי להכינו לשימוש המיועד שלו, מתייחסת הפרשנות למצב של נכסים עם תקופת שילוח ארוכה :

> 4.2 Assets with an extended delivery period



4.2-1

Assets with an extended delivery period

IAS 23:5

IAS 16 identifies delivery and handling costs as part of the cost of an item of property, plant and equipment. It includes such activities as part of the process of preparing the asset for its intended use. The shipping of an asset is therefore part of its acquisition and, consequently, borrowing costs attributable to the shipping period can be considered to be borrowing costs directly attributable to the acquisition of the asset as required by IAS 23.

For example, an entity orders and pays for a large piece of equipment from overseas that will take six months (in this example judged to be a 'substantial' period of time for the purposes of IAS 23) to arrive. A loan is raised to finance the acquisition. The equipment is already manufactured and available for shipment. Therefore, the period between payment for the equipment and its installation is only caused by shipping time. The asset is recognised by the entity on the date of shipping by the supplier because (in this example) **that is the date on which control passes to the entity**. Borrowing costs incurred on the loan raised to finance the acquisition will be capitalised as part of the cost of the equipment up to the date that the asset arrives at its destination, is installed and is ready for its intended use.

בהתאם לדוגמא זו, במצב של תקופת שילוח ארוכה לקבלת רכוש קבוע, ותחת הנחה שהשליטה על הנכס מועברת לרוכש עם היציאה מנמל המוצא, ניתן להוון עלויות אשראי לעלות הנכס הנרכש המתהוות בתקופה זו. הדגש בדוגמא זה לעניין הפניה המקדמית הוא שהמועד שהחל ממנו בוחנים את התקיימות הגדרת נכס כשיר ו"פרק זמן מהותי להכינו" הוא ממועד קבלת השליטה על הנכס. היות שבגין נכס מקדמות בגין נדל"ן מניב החברה טרם משיגה שליטה על נכס הנדל"ן, נכס זה אינו מהווה נכס כשיר, בשונה מנדל"ן להשקעה בהקמה.

9.1.2. בדוגמא נוספת, בהקשר של מועד תחילת היוון, מתואר מצב שבו ישות משלמת מקדמה בגין רכישת נכס. בהתאם לדוגמא, ניתן להוון עלויות אשראי רק כאשר **הישות מעורבת באפיון הנכס**, כך שבמהות הספק מעניק שירותי הקמה ספציפיים לנכס שמותאם לישות, על גבי קרקע בבעלות הישות והישות היא השולטת בהגדרת מאפייני הנכס :

> > 5.6.1 Commencement of capitalisation

> > > 5.6.1.1 Commencement of capitalisation – general

IAS 23:17 states that borrowing costs should be capitalised from the commencement date, which is the date when the following three conditions are first met:

- expenditures for the asset are being incurred;
- borrowing costs are being incurred; and
- activities that are necessary to prepare the asset for its intended use or sale are being undertaken.



5.6.1.1-1

Deposit paid for the acquisition of an asset - example

IAS 23:17

Company A places an order with a supplier for the acquisition of an asset. The asset will not be received for a substantial period of time. At the time of placing the order, Company A pays a substantial deposit. The remainder of the cost of the asset is paid on delivery.

In determining whether any borrowing costs incurred are eligible for capitalisation, an assessment is required of all the facts and circumstances and the nature of the deposit paid by Company A. Some common examples are described below.

Deposit represents payment on account for an asset built to Company A's specifications

An asset that is manufactured for Company A in accordance with Company A's specification, is a qualifying asset. The deposit represents a payment on account for the supplier's services.

For example, Company A contracts a supplier to construct a property on Company A's land to Company A's specification based on architects' plans provided by Company A. Any payments made by Company A to the supplier are for the construction services provided by the supplier and, therefore, are directly related to the manufacture or construction of the property. Consequently, borrowing costs incurred by Company A during the construction period are eligible for capitalisation and should be capitalised as part of the cost of the asset.

9.2. הספרות המקצועית של PWC,⁵ מתייחסת, תחת הקשר של תקופת היוון, למצב שבו צד שלישי מקים נכס כשיר לטובת הישות (on behalf):

EX 22.55.1 – Qualifying asset constructed by a third party

Reference to standard: IAS 23 para 17
Reference to standing text: [22.55](#)

A third party might construct a qualifying asset on behalf of the entity. Borrowing costs incurred are capitalised on the same basis as the borrowing costs incurred on the asset constructed by the entity. Capitalisation starts when the following three conditions are met:

- expenditures are incurred;
- borrowing costs are incurred; and
- activities necessary to prepare the asset for its intended use or sale are in progress.

In March 20X9, entity A ordered four aircraft from a manufacturer for delivery in the period 20Y2 to 20Y6. There is a down-payment for each aircraft upon signing the contract. The remaining payment schedule for each aircraft varies based on the expected delivery date for the individual aircraft. Entity A funds all payments with bank borrowings.

Entity A received information from the manufacturer that the production of the parts for the first planes started in February 20Y0. No action has yet been undertaken by the manufacturer for the production of the other three aircraft.

The aircraft is a qualifying asset, as its construction takes a substantial period of time to complete. The borrowing costs incurred by entity A are, therefore, capitalised. Entity A incurs expenditure on the aircraft by making a pre-payment. It also incurs the borrowing cost as the bank borrowing was obtained.

Capitalisation of borrowing costs starts when the manufacturer starts the construction activity. The construction activity (production of parts) started in February 20Y0, but only in relation to one aircraft. The borrowing costs incurred in relation to this one aircraft can, therefore, be capitalised from February 20Y0. The borrowing costs incurred on the pre-payments made in relation to the remaining three aircraft are expensed until the construction process begins.

היינו לפי דוגמא זו, כאשר נכס כשיר מוקם על ידי צד שלישי לטובת הישות, עלויות אשראי יהוונו בדומה למצב שבו הישות עצמה הייתה מקימה את הנכס. כדוגמא לכך, מתייחסת הפרשנות לישות המבצעת הזמנה של ארבעה מטוסים מיצרן, ומשלמת מקדמה מראש. בהתאם לדוגמא, הישות תבחן ביחס לכל מטוס את התקיימות התנאים לתחילת היוון, וכחלק מבחינת המועד בו החלו פעולות ייצור, תתייחס למועד בו היצרן החל את עבודתו ביחס לכל מטוס.

כמו כן, ר' להלן דוגמא נוספת בהתאם למדריך של PWC, העוסק בסוגיות ספציפיות לתעשיית הנדל"ן: ⁶

Example – Capitalisation of borrowing costs

Background

Entity A contracts a third party for the construction of a building. Entity A will make progress payments to the third party over the construction period of the building.

Entity A obtains a loan from the bank to finance the progress payments made to the third party, and it incurs borrowings costs on this loan.

How should entity A account for the borrowing costs incurred?

Solution

The borrowing costs incurred by entity A to finance prepayments made to a third party to construct the property are capitalised on the same basis as the borrowing costs incurred on an asset that is constructed by the entity itself.

Capitalisation should start when:

- a) expenditures are incurred – expenditures on the asset are incurred when the prepayments are made;
- b) borrowing costs are incurred – borrowing costs are incurred when borrowing is obtained; and
- c) the activities necessary to prepare the asset for its intended use are in progress – this is met when a third party has started the construction process; determining whether construction is in progress will likely require information directly from the contractor.

בהתאם לדוגמאות אלה, אם נכס כשיר מוקם על ידי צד שלישי לטובת הישות, ניתן להוון עלויות אשראי בגין תשלום המקדמות, כאשר בעת בחינת הגדרת מועד תחילת היוון, יש להביא בחשבון פעולות שבוצעו על ידי הצד השלישי. עם זאת, לא ברור דיה מהפרשנות האם נדרש שההקמה לטובת הישות תהיה בהתאם לאפיון ספציפי ושליטה של הישות בלבד, באופן שבו במהות הישות מקבלת שירותי הקמה על ידי הצד השלישי, או שמא האמור חל גם במקרה של הקמת נכס כשיר סטנדרטי שלא בהתאם לאפיון על פי דרישות הישות.

10. אם כן, מהספרות המקצועית נראה כי ישנה אפשרות להוון עלויות אשראי לנכס המוקם על ידי צד שלישי, ואולם פרשנות Deloitte שמה דגש על כך שהנכס יוקם על ידי אחר על פי דרישות ספציפיות מותאמות לישות, כאשר הנכס נמצא בשליטת הישות, ופרשנות PWC שמה דגש על הקמה על ידי אחר לטובת הישות.

11. בהעדר כלל ברור בתקני ה-IFRS, IAS 8 קובע הוראות לגיבוש מדיניות על ידי ישות. בהתאם לסעיף 10 ל-IAS 8 יש לבחור במדיניות חשבונאית שתהא רלוונטית ומהימנה:

10. בהעדר תקן דיווח כספי בינלאומי, החל ספציפית על עסקה, ארוע או מצב אחרים, על ההנהלה להפעיל את שיקול דעתה בפיתוח וישום מדיניות חשבונאית, שיישומה יביא למידע אשר:

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

(ב) מהימן, בכך שהדוחות הכספיים:

(i) מציגים נאמנה את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של הישות;

(ii) משקפים את המהות הכלכלית של עסקאות, אירועים ומצבים אחרים, ולא את צורתם המשפטית גרידא;

(iii) נייטרליים, כלומר חופשיים מהטיות;

(iv) זהירים; וכן

(v) שלמים מכל הבחינות המהותיות.

כמו כן, קובעים סעיפים 11 ו-12 ל-IAS 8 כי בעת גיבוש המדיניות יש להביא בחשבון דרישות אחרות ב-IFRS וכן הוראות של גופי תקינה אחרים מקובלים ופרקטיקות ענפיות מקובלות, כל עוד אינן עומדות בסתירה להוראות דומות בכללי ה-IFRS.

11. בהפעלת שיקול הדעת, כאמור בסעיף 10 לעיל, ההנהלה תתחשב ותשקול את השימויות 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 המושגית³.

12. בהפעלת שיקול הדעת, כאמור בסעיף 10 לעיל, 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.

12. נוסף על כך, IAS 8 מתייחס לנסיבות שינוי יזום במדיניות חשבונאית על ידי החברה. בהתאם לסעיף 14 לתקן, ישות תשנה מדיניות חשבונאית רק אם השינוי נדרש בתקן דיווח כספי בינלאומי או אם השינוי מתבטא בדוחות כספיים המספקים מידע מהימן ויותר רלוונטי לגבי ההשפעות של עסקאות, של אירועים אחרים או של תנאים על המצב הכספי, על הביצועים הכספיים או על תזרימי המזומנים של הישות.

13. לאור האמור לעיל, לגישת החברה:

13.1. הוראות IAS 23 אינן כוללות התייחסות ברורה להיוון עלויות אשראי למקדמות בגין נדליין להשקעה.

- 13.2. הוראות הספרות המקצועית אינן חד משמעיות בנוגע לשאלת השליטה הנדרשת של הישות על תהליך ההקמה והאפיון שלו, כאשר ההקמה נעשית על ידי צד שלישי.
- 13.3. לפיכך, יש לגבש מדיניות חשבונאית תוך הפעלת שיקול דעת על ידי ההנהלה של החברה.
- 13.4. המדיניות החשבונאית שיושמה עד כה על ידי החברה הייתה שלא להוון עלויות אשראי למקדמות בגין נדל"ן להשקעה כמפורט לעיל.
- 13.5. עם זאת, בדיקה של הפרקטיקה בישראל מעידה על שונות ביחס להיוון עלויות אשראי למקדמות בגין נדל"ן להשקעה, ללא מובהקות למדיניות מסוימת.
- 13.6. לעמדת החברה, בהתאם להוראות IAS 8 ביחס למדרג לגיבוש מדיניות, אחת שאין כלל ברור בתקינה, ניתן לגבש מדיניות חשבונאית לפיה עלויות אשראי יהוונו לנכס מקדמות בגין נדל"ן להשקעה, באנלוגיה להוראות IAS 23, אף אם נכס זה אינו עונה להגדרת נכס כשיר. שהרי זה התקן הדין בנושא קשור ודומה ואינו כולל הוראה הסותרת מדיניות זו או מחריגה נכס מסוג זה מיישום הוראות התקן ⁷ (לשון סעיף 11 ל- IAS 8 כמובא לעיל).

13.7. לעמדת החברה, בחירה במדיניות חשבונאית כאמור, לפיה עלויות אשראי יהוונו לנכס מקדמות בגין נדל"ן להשקעה, תביא לדוחות כספיים רלוונטיים יותר למשקיעים וזאת מהסיבות הבאות:

13.7.1. **עלות המימון הינה חלק מעלות הנכס** - לגישת החברה, ההבדל בין מצב בו החברה רוכשת אשכול דיור מיזם שמקים את הפרויקט כלקוחה ומשכך מסווגת את התשלומים כמקדמות, לבין מצב שבו החברה היא היזם של הפרויקט ומתקשרת עם קבלן משנה שיקים עבורה את הנכס, ולפיכך מסווגת את עלויותיה כנדל"ן להשקעה בהקמה, הוא בזהות הצד שנושא בסיכון היזמי. עם זאת, לגישת החברה, הבדל זה אינו מצדיק את הפער שיש בין סוגי הנכסים בהיבט היוון עלויות המימון. שהרי בכל אחד מסוגי ההתקשרויות, החברה מממנת את פעילותה בהון זר ונושאת בעלויות המימון. קרי, גם כאשר החברה רוכשת אשכול דיור כלקוחה, היא מממנת רכישה זו במימון זר, ומתהוות לה עלויות מימון שהינן חלק מעלויות הרכישה. באופן דומה לעיקרון העומד בבסיס היוון עלויות מימון לנכס כשיר בהתאם להוראות התקן, הרואה בעלות המימון כחלק מעלות הקמת הנכס הכשיר, העיקרון להיוון עלויות המימון למקדמות בגין נדל"ן להשקעה זהה. שהרי החברה רואה בעלות המימון המתהווה לה בגין נטילת האשראי למימון תשלום אותן מקדמות בגין נדל"ן להשקעה, כחלק מעלות אותו נכס. על כן, היוון עלויות המימון בגין המקדמות יביא להצגה רלוונטית יותר של עלות הנכס הנרכש למועד הדוח הכספי.

13.7.2. **עקביות במדיניות היוון עלויות המימון והשפעה על דוח רווח והפסד** – כיום, ישנה שונות במדיניות ההיוון כתלות בשאלה מי היזם של הנכס:

⁷ שהרי לא ניתן ליישם מדיניות חשבונאית הנגזרת מהוראות תקן קיים, אשר מחריג עסקאות מסוג זה באופן מפורש מהוראות אותו תקן, כדוגמת צירוף עסקים תחת אותה שליטה, המוחרג מהוראות IFRS 3.

עלויות מימון בגין נדל"ן להשקעה בהקמה, מהוונות לנכס זה, כאשר היות ונדל"ן זה נמדד בשווי הוגן, ההתאמה לשווי נזקפת לרווחי שערור; עלויות מימון בגין מקדמות בגין נדל"ן להשקעה, מוכרות כהוצאה בדוח רווח והפסד באופן שוטף על אף שעלויות אלה מממנות את רכישת הנדל"ן המניב שיניב הכנסות בתקופות עתידיות.

וידגש: בסופו של דבר מדובר בנכסים זהים; קרי, הן הנדל"ן להשקעה בהקמה והן מקדמות בגין נדל"ן להשקעה הינם, בסופו של דבר עם השלמת בנייתם, בעיקר דירות מגורים.

כתוצאה מכך, נפגע עיקרון ההקבלה בכל הנוגע לרכיב עלויות המימון למימון תשלום המקדמות, שכן העלות מוכרת כהוצאה ולא נזקפת לעלות הנכס, על אף שברור שככל נכס כשיר אחר, הוא יניב הטבות כלכליות במועד סיום הבניה.

נימוק זה מקבל משנה תוקף בשים לב לכך שכל הסכמי המימון של החברה, לרבות אגרות החוב של החברה, מזוהים באופן חד חד ערכי למימון פרויקטים ספציפיים. היינו – בין אם מדובר בנכס נדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה בהקמה או מקדמות בגין נדל"ן להשקעה, המימון מזוהה באופן ספציפי לפרויקטים. ולכן, במהות, עלויות המימון מהוות חלק מעלויות הפרויקטים ללא קשר לסיווגם החשבונאי.

13.7.3. צמצום העיוות בדוח רווח והפסד בהיבט רווחי השערור שיוכרו במועד ההכרה

נדל"ן להשקעה - בשל העובדה שנכס מקדמות בגין נדל"ן להשקעה נמדד על בסיס עלות ולא על בסיס שווי הוגן, במועד קבלת השליטה על הדירות מהיזם, משנה החברה את סיווג המקדמות לנכס נדל"ן להשקעה, ומשערכת אותו לשווי ההוגן באופן מיידי. כיום, החברה מכירה בהוצאות המימון המיוחסות למקדמות אלה באופן שוטף בדוח רווח והפסד, ובמועד ההכרה בנכס כנדל"ן להשקעה, מכירה כאמור ברווחי שערור גבוהים יותר.

היוון עלויות המימון למקדמות בגין נדל"ן להשקעה לא רק שיביא להכרה בעלות האמיתית מנקודת מבטה של החברה לרכישת הנכס לאותו מועד כאמור לעיל, אלא שאף יקטין את רווחי השערור שיוכרו במועד קבלת הנכס, שכן תחת המדיניות החדשה, עלות המימון תיזקף לעלות המקדמות, ולכן הפער בין העלות בספרים לבין השווי ההוגן של הנכס במועד קבלת השליטה עליו, אשר ייזקף לרווחי השערור, יהיה קטן יותר.

במילים אחרות, האמור יצמצם את העיוות הנוצר בשל כללי החשבונאות שלא מאפשרים שערור מקדמות בגין נדל"ן להשקעה לשווי הוגן, ככל נכס נדל"ן להשקעה או נדל"ן להשקעה בהקמה, וכן יצמצם במעט את השונות בדוח רווח והפסד הנובעת מהכרה בהוצאת מימון בתקופת ההקמה של נכס נדל"ן להשקעה על ידי יזם (אשר התשלומים בגינו מוכרים בדוחות החברה כמקדמות בגין נדל"ן להשקעה), ואילו הכרה ברווחי שערור גבוהים יותר במועד קבלת הנכס.

13.7.4. דוחות כספיים יותר פשוטים לניתוח על ידי המשתמשים והאחזה בטיפול

בעלויות אשראי – כיום, במאזן החברה מוכרים שלושה סוגים של נכסי נדל"ן – נדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה בהקמה, ומקדמות בגין נדל"ן להשקעה. הוצאות המימון שמוכרות בדוח רווח והפסד, לא משקפות את כל הוצאות המימון של החברה אלא רק את אלה שלא הונו לנכסים – היינו – היות שיש שונות בטיפול בהוצאות המימון כתלות בנכס הנדל"ן עליו מדובר – נדל"ן להשקעה בהקמה, לעומת מקדמות בגין נדל"ן להשקעה, אין עקביות בדוח ביחס לעלות המימון בו נושאת החברה. ברי כי מצב זה קיים בכל חברה שבה יש עלויות מימון על נכסים שעונים להגדרת נכסים כשירים וכאלה שלא. אולם עמדת החברה היא שבמהות, אין הבדל בין נדל"ן להשקעה אשר מוקם על ידי לבין נדל"ן להשקעה שמוקם על ידי יזם, כאשר החברה רוכשת מאותו יזם כלקוחה. בשני המצבים, במועד סיום הבניה, החברה מחזיקה בנכס נדל"ן להשקעה. לפיכך, תחת המדיניות החדשה של היוון עלויות האשראי למקדמות בגין נדל"ן להשקעה, תהיה אחידות בטפול בעלויות המימון, וכך דוח רווח והפסד יהיה מובן ופשוט יותר לניתוח.

13.7.5. ניתוח מצבה של החברה על ידי חברות הדירוג – בעת הערכת דירוג החברה, חברת

הדירוג מנתחת את נתוני שווי הנכסים בהתאם לנתונים שהוכרו בדוחות הכספיים. לפיכך, מקדמות בגין נדל"ן להשקעה מובאות בחשבון על בסיס עלותן ולא על בסיס שווי הנכסים (לעמדת החברה, האמור מייצר עיוות בדירוג החברה אולם אין זה עניין הפניה). לעמדת החברה, היוון עלויות המימון לנכס מקדמות בגין נדל"ן להשקעה, יסייע לצמצם במעט עיוות זה במודל הדירוג של החברה, ויסייע לדירוג רלוונטי יותר (כמובן שלא הרלוונטי ביותר לדעת החברה שכן לגישה, הדירוג הרלוונטי ביותר אמור לשקף את שווי הנכסים בהם היא משקיעה במלואם).

14. יצוין כי כחלק מבחינת הנושא, רואה החשבון המבקר של החברה קיים היוועצות לא פורמאלית עם הפירמה הבינלאומית (EY) ביחס לשאלת היוון עלויות אשראי לנכס מקדמות בגין נדל"ן להשקעה. היוועצות זו העלתה כי נכס מקדמות בגין נדל"ן להשקעה אינו מהווה נכס כשיר כהגדרתו בהתאם להוראות IAS 23, ואולם ניתן לבחור מדיניות חשבונאית בין היוון עלויות אשראי לנכס זה בדרך של אנלוגיה להוראות IAS 23, או לחילופין להכיר בעלויות האשראי כהוצאה.

15. לאור כל האמור לעיל, לעמדת החברה, יש באפשרותה לשנות מדיניות חשבונאית ולהוון עלויות אשראי לנכס מקדמות בגין נדל"ן להשקעה, בדרך של שינוי מדיניות חשבונאית שתיושם למפרע בהתאם להוראות IAS 8 שכן מדיניות זו תביא למצג רלוונטי יותר עבור משתמשי הדוחות הכספיים של החברה.

16. השפעה על דמי הניהול להם זכאית חברת הניהול בשל שינוי המדיניות החשבונאית המבוקש בפניה דגן – בשל העובדה ששינוי מדיניות חשבונאית מיושמת בדוחות הכספיים למפרע, בהתאם להוראות IAS 8, סך יתרת המאזן בתקופות ההשוואה צפויה להשתנות. היות שדמי הניהול להם זכאית חברת הניהול נגזרים מסך הנכסים, ולפנים משורת הדין, חברת הניהול הודיעה לחברה כי היה ותשונה מדיניותה החשבונאית של החברה, בהתאם לאמור לעיל, היא לא תגבה את ההתאמה בסכום דמי הניהול בשל השפעת היישום למפרע.

17. עמדת החברה מקובלת גם על רואה החשבון המבקר של החברה. החברה מודעת לכך כי נוסחן המלא של הפנייה המקדמית ותשובת סגל הרשות עשויות להתפרסם באתר האינטרנט של רשות ניירות ערך. החברה מתחייבת להודיע מראש לסגל הרשות על אימוץ עמדה השונה מזו שתבוא לידי ביטוי בתשובת הסגל לפנייה מקדמית זו.

אנו מודים לכם על הטיפול בפנייתנו זו.
נשמח לעמוד לרשותכם במתן הבהרות נוספות ככל שיידרש.

בברכה ובכבוד רב,
מגוריט ישראל בע"מ

עותק :
EY – רוי"ח מבקר