

15 פברואר 2024  
ו' אדר א, תשפ"ד

לכבוד,

מגוריט ישראל בע"מ (להלן: "החברה")  
באמצעות מערכת יעל

**הנדון: מענה לפנייה מקדמית בעניין שינוי מדיניות חשבונאית להיוון עלויות מימון למקדמות בגין נדל"ן להשקעה בדוחותיה הכספיים של החברה לשנת 2023**

{ סימוכין: מכתבכם מיום 17 בדצמבר 2023 (להלן: "הפנייה"), פגישתנו מיום 17 בינואר 2024, ושיחתנו הטלפונית מיום 1 בפברואר 2023 }

במענה לבקשה להנחיה מקדמית המתוארת בפנייה שהגישה החברה, ולמען הסדר הטוב, הרינו להעלות על הכתב את עמדת סגל רשות ניירות ערך (להלן: "הרשות") בהתייחס לנושא שבנדון, כפי שנמסרה לחברה בשיחתנו הטלפונית המוזכרת בסימוכין.

בפנייה ביקשה החברה לבצע שינוי במדיניותה החשבונאית המיושמת בקשר להכרה בעלויות המימון המתהוות לה בקשר עם נכס מקדמות בגין נדל"ן השקעה (להלן: "הנכס"), ממדיניות במסגרתה עלויות המימון נזקפות כהוצאה בדוח רווח והפסד בתקופה השוטפת, למדיניות בה עלויות כאמור מהוונות לעלות הנכס, וזאת למפרע, בהתאם להוראות תקן חשבונאות בינלאומי 8, *מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים חשבונאיים וטעויות* (להלן: "IAS 8"). לעמדת החברה, מדיניות זו תביא למצג רלוונטי יותר עבור משתמשי הדוחות הכספיים של החברה.

בהתבסס על המסכת העובדתית שהציגה החברה, ומבלי להידרש לכלל הנימוקים שהובאו תחת הניתוח החשבונאי שהוצג בפנייתה, סגל הרשות אינו מוצא לנכון להתערב בעמדת החברה בנוגע לשינוי המדיניות. יודגש כי על החברה לכלול גילוי מפורט בדבר שינוי המדיניות, בהתאם להוראות IAS 8, ולכלול הסברים מתאימים במסגרת דוח הדירקטוריון לתקופה במהלכה נעשה השינוי. עוד יובהר כי החברה מתבקשת לכלול אומדן של השפעת שינוי המדיניות על דמי הניהול המשולמים לחברת הניהול בגין שנת 2024, וזאת בהתייחס לדברי החברה, לפיהם שינוי המדיניות יובא בחשבון לצורך חישוב דמי הניהול החל מהרבעון הראשון לשנת 2024 ואילך.

עמדת הסגל מבוססת על המסכת העובדתית שנפרשה במכתבכם, ועליה בלבד, בהנחה כי היא משקפת את כל הנתונים הרלוונטיים למקרה שהועלה בפנייתכם. כל שינוי בעובדות, בנסיבות או בתנאים המתוארים בה, עשוי לחייב מסקנה אחרת מזו המובאת במכתב תשובה זה. יובהר כי סגל הרשות אינו מביע עמדתו במכתב זה לגבי שאלות או סוגיות אחרות העשויות לעלות מפנייתכם.

הרינו להודיעכם כי בהתאם לנוהל טיפול בפניות מקדמיות לרשות ניירות ערך (פורסם באתר הרשות בחודש יוני 2008), הפנייה המקדמית והתשובה לה עשויים להתפרסם באתר הרשות.

בכבוד רב,  
יעקב גולד, רו"ח      דוד טרגין, רו"ח      גל גרינברג, עו"ד      גיולי גולצקר (דוראל), עו"ד  
מחלקת תאגידים