



רמות בעיר  
מקבוצת יובלים ישראל לוי

תאריך: 13 ביולי, 2023

לכבוד  
מחלקת תאגידיים  
רשות ניירות ערך  
כנפי נשרים 22  
ירושלים

א.ג.ג.

**הנדון: רמות בעיר - פניה מקדמית בדבר שינוי מדיניות חשבונאית בקשר עם סיווג תשלומי ריבית בדוח על תזרימי המזומנים**

סימוכין: מכתבינו מיום 29 במאי 2023 ושיחתינו הטלפונית מיום 2 ביולי 2023. בהמשך למכתבינו שבסימוכין (להלן: "הפנייה המקורית") ולשיחה הטלפונית (בתאריך כאמור בסימוכין) בין נציגי החברה ורואי החשבון המבקרים של החברה לבין נציגי רשות ניירות ערך ולבקשתכם, להלן התייחסותנו להיבטים שהעליתם בשיחה. למיטב הבנת החברה, במסגרת השיחה סגל הרשות הביע את עמדתו לכך שמהפנייה המקורית של החברה לא מובן באופן ברור לחברי הסגל ההבדל במקרה של החברה ביחס לעמדות הסגל שעולות מהפניות המקדמיות האחרות שמפורסמות באתר של רשות ניירות ערך בנושא זה. בהתייחס לכך, כפי שצוין בשיחה, בטרם פנתה החברה לרשות ניירות ערך, בין היתר, היא בחנה לעומק את הפניות המקדמיות האחרות על מנת ללמוד מהעולה מהן את עמדת סגל הרשות במקרה הנדון. מעבר לכך שהחברה סבורה כי המקרה שבנדון עולה בקנה אחד עם הרציונל לשינוי המדיניות החשבונאית בהתאם להוראות IAS 8 כפי שתואר בהרחבה בפנייה המקורית, בשיחה הטלפונית ויתואר בהמשך מסמך זה, החברה בחנה בהרחבה גם את העקרונות העולים מהתייחסות הסגל לעמדת החברות בפניות המקדמיות האחרות. לצורך הבהרת הדברים, להלן פירוט הנושאים שעלו במסגרת הפניות האחרות בצירוף הסבר מפורט כיצד המקרה של החברה עקבי עם העקרונות שהחברה הבינה מפניות אלו. בהסבר להלן נתייחס לשתי הפניות המקדמיות הקיימות באתר של סגל רשות ניירות ערך בנושא זה:

1. פנייה מקדמית של חברת מליסרון בע"מ שפורסמה בדצמבר 2012 (להלן: "הפנייה של מליסרון").
2. פנייה מקדמית של רציו חיפושי נפט (1992) - שותפות מוגבלת ("השותפות") שפורסמה באוקטובר 2020 (להלן: "הפנייה של רציו").

בנוסף, החברה מודעת כי קיימת החלטת אכיפה 09-4 בנושא דומה, אך החלטת האכיפה אינה מתארת את עובדות ונסיבות המקרה ואת הסיבות לכך שלא הורם הנטל לשינוי מדיניות ולפיכך אין ביכולת החברה לנתח את מהות עמדת הסגל העולה מפנייה זו, למעט הכלל הבסיסי שיש להרים נטל ששינוי המדיניות הינו רלוונטי יותר ומהימן. כלל בסיסי זה מוסבר במסגרת הפנייה המקדמית המקורית של החברה ויוסבר גם במסגרת הטיעונים המפורטים בהמשך מסמך זה.



רמות בעיר  
מקבוצת יובלים ישראל לוי

לשם הנוחות, נתייחס תחילה לעקרונות העולים מהפנייה של רציו, כפי שיפורט להלן.

עמדת סגל הרשות כמתואר בפנייה של רציו:

[מספור הסעיפים הינו כפי שמופיע במענה סגל הרשות לפנייה של רציו. כמו כן ציטוט התייחסות סגל הרשות מהפנייה מסומן בצבע כחול לצורך הבהירות].

11. סעיף 28 לתקן חשבונאות בינלאומי 34 בדבר דיווח כספי לתקופות ביניים קובע כי ישות תיישם בדוחותיה הכספיים לתקופת ביניים אותה מדיניות חשבונאית שמיושמת בדוחותיה הכספיים השנתיים.

התייחסות החברה:

למיטב הבנתנו, מדובר במענה של סגל הרשות לטענת רציו לכך שלא התפרסם דוח שנתי שכלל ריבית ששולמה בפעילות שוטפת.

טיעון זה אינו רלוונטי בעניינו. עמדת החברה מתייחסת לשינוי המדובר כשינוי מדיניות בהתאם להוראות IAS8 ואין כל טענה מצידה לכך שמדובר בבחירה לראשונה כפי שנטען בפנייה של רציו.

12. תקן חשבונאות בינלאומי 7 בדבר דוח על תזרימי מזומנים בנוסחו הנוכחי מאפשר בחירה כמדיניות חשבונאית בין סיווג תזרימי הריבית בפעילות שוטפת, לבין הצגתם בפעילות מימון והשקעה לפי העניין. היינו שתי חלופות אלה הינן אפשריות ולפיכך רלוונטיות בהתאם להוראות התקינה. ואולם, שינוי במדיניות חשבונאית שיושמה על ידי ישות, נדרש לעמוד בהוראות IAS 8 באופן שבו המדיניות החדשה תהא מהימנה ורלוונטיות יותר ביחס למדיניות שיושמה לאותו מועד.

התייחסות החברה:

החברה מודעת לתנאים הנדרשים ב- IAS 8 לצורך ביצוע שינוי יזום במדיניות החשבונאית ובפנייה של החברה מוסבר בפירוט עמדתה לכך שהיא עומדת בתנאים של התקן. בהמשך מענה זה יינתן פירוט נוסף לעמדת החברה.

13. ה-IASB אמנם מקדם בימים אלה את ההצעה לתקן כהגדרתה לעיל, במסגרת פרויקט רחב הנוגע להצגת הדוחות הכספיים, אולם לנוכח השלב המקדמי בו הצעה זו מצויה, ובהתחשב במכלול הנסיבות הרלוונטיות המתוארות במכתב זה, לעמדת סגל הרשות, אין בהצעה האמורה כשלעצמה כדי לבסס עמידה בהוראות IAS 8 בדבר שינוי מדיניות חשבונאית.

התייחסות החברה:

טיעון זה אינו רלוונטי בעניינו. החברה לא ביססה/מבססת את עמדתה בנוגע לעמידה בהוראות IAS 8 על ההצעה לתקן שהוזכרה בפניה המקדמית של רציו.

14. בחינת סגל הרשות את הפרקטיקה המיושמת בשוק באשר לאופן סיווג תשלומי ריבית מעידה על פרקטיקה מעורבת, באופן שבו לא ניתן לומר כי שינוי המדיניות המבוקשת על ידי השותפות



רמות בע"מ  
מקבוצת יובלים ישראל לוי

מהווה בהכרח מדיניות רלוונטיות יותר ביחס לזו שיושמה עד כה בדוחותיה הכספיים. בנוסף, היות שמדובר על סכומים המוצגים בדוח תזרים מזומנים באופן מובחן וברור, הרי שבדי המשקיעים קיימים הכלים הנדרשים לביצוע ניתוח השוואתי בין החברות השונות בענף באופן פשוט למדי.

### **התייחסות החברה:**

למיטב הבנת החברה, טיעון זה מתחלק לשניים:

1. המידה שבה הפרקטיקה בשוק מעורבת. בפשטות, מנוסח תשובת הרשות ומדברים שנטענו בשיחה, ניתן להבין שבמידה והפרקטיקה הינה מעורבת לא ניתן לומר ששינוי המדיניות בהכרח מהווה מדיניות רלוונטית יותר. יחד עם זאת, מבחינת עמדת הרשות בפנייה המקדמית של מליסרון שתוזכר בהמשך, שבה הפרקטיקה בשוק הייתה מעורבת, ניתן להסיק כי פרקטיקה מעורבת לא בהכרח אומרת שהשינוי אינו רלוונטי יותר, אלא גם במידה והפרקטיקה מעורבת, ניתן להסביר מסיבות אחרות מדוע השינוי רלוונטי. כלומר, לא ניתן לטעון שלאור הפרקטיקה המעורבת לא ניתן לבצע שינוי מדיניות, אלא מדובר בנתון שיש לקחת בחשבון כחלק ממכלול שלם של יתר הטיעונים, כפי שהחברה עשתה במסגרת ניתוח הסיבות לשינוי המדיניות.

בפנייה המקורית החברה מתייחסת לפרקטיקה בחברות אחרות בענף על מנת להראות את הסיווג הגורף של כלל החברות העוסקות בהתחדשות עירונית בלבד במסגרת הפעילות השוטפת. העובדה שהסיווג בחברות יזמיות הינו מעורב אינה אמורה להיות סממן מכריע לכאן או לכאן, והדגש של החברה כאמור היה על תחום ההתחדשות העירונית בלבד. יודגש כי מהפנייה המקדמית של מליסרון, שם הפרקטיקה באופן מובהק הינה מעורבת, החברה הסיקה כי לעמדת סגל הרשות הפרקטיקה המעורבת אינה גורם מכריע בתשובה. זאת מעבר לכך, שהן המסגרת המושגית, הן התקינה החשבונאית והן הספרות המקצועית לא מציינים את הפרקטיקה בענף כגורם מכריע, כך שטענה הרואה בעובדה זו גורם מכריע אינה מבוססת על עמדה מקצועית כלשהי שהובאה לידיעת החברה ואף להיפך כפי שמופיע בפנייה של מליסרון. לפי כל טענה אחרת, הרי שאז לא היה מתאפשר שינוי מדיניות ממדיניות אחת למדיניות אחרת רלוונטית יותר מקום שבו יש פרקטיקה מעורבת, ברי הוא שלא לכך התכוון התקן וכן כלל כאמור אינו סביר.

2. סגל הרשות מציין שמאחר ומדובר בסכומים שמוצגים בדוח באופן ברור, בידי המשקיעים קיימים כלים הנדרשים לביצוע ניתוח השוואתי. כלומר, מהאמור ניתן להסיק כי בהיבטים מסוימים רשות ניירות ערך מקנה חשיבות נמוכה יותר לטיעונים הנוגעים לצורך של משקיעים, מאחר ובעקבות הדרישה לגילוי נפרד ב- IAS 7 היכולת לנתח בצורה כזו או אחרת את הנתונים הינה פשוטה.

בפנייה המקדמית של החברה, המשקל העיקרי ניתן לשינוי הפעילות של החברה ולשינוי בעקבות כך באופן ראיית ההנהלה את כל עולמות המימון בנושא משמעותי הדורש מיקוד ניהולי עסקי ספציפי ולא כחלק מהפעילות השוטפת כפי שהיה בעבר. התייחסות החברה במסגרת הפנייה המקורית לעניין המשקיעים הינה ביחס לראיית ההנהלה והרצון להציג בפניהם את המיקוד העסקי בנושא זה והחיבור לאופן שבו החברה מנהלת את העסק ולא לעניין יכולת ההשוואה במובן הפשטני של ניתוח הנתונים אל מול חברות אחרות בענף.

בהערת אגב יצוין כי בפנייה המקדמית של מליסרון היו שני טיעונים אשר התבססו על מדדי שוק ומשקיעים (ניתוח אנליסטים ומדד FFO), כך שמהעמדה המתוארת בפנייה של רציו ניתן להסיק שלאותם טיעונים יש לתת משקל מוגבל, מאחר ולאור הגילוי הנפרד שניתן לנתונים, שינוי הסיווג



רמות בעיר  
מקבוצת יובלים ישראל לוי

בדוח תזרים לא אמור לשפר משמעותית את הרלוונטיות של הנתון לצורך ניתוח הדוחות של החברה, יוזכר בהמשך ביחס לפנייה של מליסרון. נדגיש כי גם טענה שמקום שבו הנתונים מוצגים באופן ברור ומובחן אינו מאפשר שינוי במדיניות חשבונאית למדיניות רלוונטית יותר אינה עומדת בקנה אחד עם התקן ואינה סבירה.

15. השפעת שינוי המדיניות על התקיימותם של סימני אזהרה – תקנה 10 (ב)(14) קובעת סימני אזהרה אשר בהתקיימם תאגיד שהנפיק אגרות חוב לציבור מחויב בצירוף דוח תזרים מזומנים חזוי (כהגדרתו בתקנות הדוחות). ככלל יודגש כי סגל הרשות מביא בחשבון במסגרת גיבוש עמדתו, את השפעת שינוי מדיניות חשבונאית על התקיימותם של סימני אזהרה המפורטים ב תקנה 10 (ב)(14) כאמור לעיל, ומשכך גם על היקף הגילוי שנדרש בהתאם לתקנות הדוחות. במקרה דנן, נכון ליום 31.3.2020 התקיים בשותפות סימן האזהרה הקבוע תקנה 10 (ב)(14) 3 לתקנות הדוחות, כך שהשותפות נדרשה לפרסם תזרים מזומנים חזוי לשנתיים הבאות. כמפורט בפניית השותפות, שינוי המדיניות המבוקש היה מוביל לכך שתזרים המזומנים מפעילות שוטפת ברבעון הראשון לשנת 2020 היה חיובי, ומכאן ששינוי המדיניות הינו בעל השפעה על התקיימות סימני אזהרה, ובכך למעשה על היקף הגילוי הניתן לטובת מחזיקי אגרות החוב של השותפות.

#### **התייחסות החברה:**

בטיעון זה הרשות **מדגישה** את העובדה שבמסגרת גיבוש העמדה סגל הרשות מביא בחשבון את ההשפעה של שינוי מדיניות חשבונאית על התקיימותם של סימני אזהרה (ציטוט: "ככלל יודגש כי סגל הרשות מביא בחשבון במסגרת גיבוש עמדתו, את השפעת שינוי מדיניות חשבונאית על התקיימותם של סימני אזהרה..."). בפנייה של רציו הייתה לכך השפעה, ואילו במקרה של החברה **אין לכך השפעה ולפיכך החברה רואה בנושא זה הבדל משמעותי ביחס לפנייה של רציו, בהתחשב בכך שסגל הרשות אף הדגיש עובדה זו, כלומר ניתן להסיק שמדובר בפרמטר בעל משקל וההבדל בין הפניות בנושא זה הינו משמעותי.**

16. בשולי הדברים יוער בקשר עם התייחסות השותפות לכך שיישום המדיניות החשבונאית בעבר לא היה מהותי ועל כן ניתן לראות בשינוי זה כמעין יישום מדיניות לראשונה, כי מדוחותיה הכספיים של השותפות לתקופות קודמות למועד מכתב זה, עולה כי ישנן תקופות בהן הסכומים שסווגו במסגרת תזרים המזומנים מפעילות שוטפת תחת המדיניות הקיימת היו מהותיים. לפיכך סגל הרשות אינו מקבל טענה זו של השותפות.

#### **התייחסות החברה:**

טענה זו אינה רלוונטית בעניינו, לא הועלתה טענה שמדובר בבחירה לראשונה.

בנוסף לאמור לעיל, נראה כי טיעון משמעותי שעולה מהפנייה המקדמית של רציו זה העובדה שבמועד המעבר לתקינה בינלאומית השותפות לא צפתה שהיא תצליח במשימת החיפוש ושהיא תצטרך חוב בעתיד.



רמות בעיר  
מקבוצת יובלים ישראל לוי

**יודגש כי מקרה זה הינו שונה בתכלית מהמקרה של החברה.** במקרה של רציו, מעצם פעילות השותפות ומטרת הקמתה, ככל ומתגלה המאגר אזי בהכרח ייווצר בהמשך חוב משמעותי. כלומר, מדובר בנקודת זמן שבה לא היה חוב, אך מעצם מטרת הקמת השותפות, באופן אינהרנטי אמור להיווצר חוב בהמשך, אלא אם מטרת החיפוש תיכשל ואז גם הסיווג בשוטפת או במימון כבר לא יהיה רלוונטי.

מקרה מעין זה יכול להתרחש בכל חברה לאורך מחזוריות של פעילות מסוימת, שבשנים מסוימות יש חוב גבוה יותר ואילו בשנים מסוימות נמוך יותר, לפי העניין.

לעומת זאת, במקרה של החברה, במועד המעבר לתקינה הבינלאומית החברה עסקה אך ורק בפרויקט של התחדשות עירונית אחד בלבד (חברת פרויקט), ובמידה והיא הייתה ממשיכה בפעילות זו, כפי שהיה מתוכנן באותו מועד, באופן אינהרנטי לא ייתכן שהריבית ששולמה תהיה משמעותית, ובכל מקרה, כפי שבאופן גורף כל החברות בתחום ההתחדשות העירונית מסווגות, הסיווג המתאים יותר הוא פעילות שוטפת. לא מצופה שחברה בעת יישום מדיניות תיקח בחשבון שינויים עתידיים שאולי יתרחשו בתחומי הפעילות שלה. לחברה לא הייתה דרך לצפות שהיא תיכנס בהמשך לתחום היזמי ואף תשקיע בו יותר מאשר בתחום ההתחדשות העירונית, כאשר תחום ההתחדשות העירונית הינו התחום שבו עסקה, עת שהוקמה החברה ובו היא תכננה לעסוק. במילים אחרות, בשונה מהמקרה של רציו, בו מועד היישום לראשונה "תפס" כביכול את השותפות בנקודת זמן ללא מימון, אך לפי מהות הקמת השותפות בהמשך עשוי להיווצר חוב משמעותי, במקרה של החברה, במועד היישום לראשונה, לא משנה באיזה שלב בפרויקטים החברה אוחדת, באופן אינהרנטי אין משמעות לריבית ששולמה לאור התחום שבו החברה עוסקת ולפיכך שינוי בפעילות החברה בהחלט עשוי להוות טריגר לבחינת שינוי מדיניות, בשונה מהמקרה של רציו.

עמדת סגל הרשות כמתואר בפנייה של מליסרון:

[מספור הסעיפים הינו כפי שמופיע במענה סגל הרשות לפנייה של מליסרון. כמו כן ציטוט

התייחסות סגל הרשות מהפנייה מסומן בצבע כחול לצורך הבהירות].

*א. בענף פעילות החברה, אנליסטים הסוקרים את הקבוצה וכן חברות הדירוג, כוללים את תשלומי הריבית כחלק מתזרימי המזומנים מפעילויות שוטפות (ומבצעים התאמות במקרים בהם חברות מסווגות את תשלומי הריבית כתזרימי מזומנים מפעילויות מימון).*

**התייחסות החברה:**

טיעון זה אינו רלוונטי במקרה של החברה. בכל מקרה יצוין כי למיטב ידיעת החברה, אנליסטים וחברות דירוג לא עושים את ההבחנה לגבי סיווג הריבית בפעילות שוטפת או בפעילות מימון, מבחינתן תזרים שאמור לצאת בעתיד נלקח בחשבון ללא משמעות כיצד הוא מסווג בדוח תזרים מזומנים, ובוודאי שלא מעבירים אותו לפעילות שוטפת.



רמות בע"מ  
מקבוצת יובלים ישראל לוי

ב. מדד ה- FFO המקובל בענף הנדל"ן המניב, מתחשב בתשלומי המימון כחלק מהפעילות התפעולית השוטפת של החברה. שינוי המדיניות על ידי החברה יביא לצמצום הפערים בין המדד לבין תזרימי המזומנים של החברה.

#### התייחסות החברה:

לא רלוונטי במקרה של החברה. מדד ה-FFO אינו מהווה מדד רלוונטי בענף בו פועלת החברה.

ג. עקב רכישת החברה את חברת בריטיש ישראל השקעות בע"מ (להלן "בריטיש") גדל באופן מהותי המינוף של הקבוצה ואיתו גם הוצאות המימון שלה. לכן, החברה רואה בהוצאות הריבית שהפכו למשמעותיות בפעילותה, כחלק מפעילותה השוטפת.

#### התייחסות החברה:

טיעון זה דומה לטיעונים העיקריים של החברה ביחס לשינוי בתחום הפעילות של החברה. במקרה של מליסרון מדובר ברכישת חברת בריטיש ואילו במקרה של החברה מדובר ברכישת פרויקטים חדשים בתחום שונה מזה שהיא התעסקה עימו בעבר כאשר בחרה במדיניות הקודמת. החברה רואה טיעון זה כרלוונטי מאד בעניינה והסיקה ממנו בין היתר למקרה שלה.

ד. שינוי המדיניות החשבונאית יביא לצמצום הפערים בין דוחות הקבוצה המאוחדים לבין דוחות בריטיש, שהינה תאגיד מדווח, ומיישמת בדוחותיה הכספיים מדיניות חשבונאית לפיה תשלומי ותקבולי ריבית מסווגים כתזרימי מזומנים מפעילויות שוטפות.

#### התייחסות החברה:

טיעון זה רלוונטי גם בעניינו, בהתחשב בכך שקבוצת יובלים השקעות, חברה מדווחת, אשר לה שליטה משותפת על החברה, מסווגת ריביות ששולמו במסגרת פעילות מימון, ואחת הסיבות לשינוי מצד החברה הינה ביצוע ההתאמה למדיניות החברה המחזיקה, בהתחשב בכך שלאחר הכניסה לתחום הנדל"ן היזמי, הפעילות של רמות בע"מ הינה זהה לזו של קבוצת יובלים ולכן אין סיבה למדיניות חשבונאית שונה.

נוסיף ונציין שבפנייה של מליסרון הועלה גם טיעון ש5 חברות מתוך 9 מציגות בשוטפת, אך סגל הרשות לא התייחס לנתון זה בתשובה. כלומר, כפי שהוזכר לעיל ניתן לראות שהפרקטיקה אינה זו שמובילה באופן גורף לתשובה, אלא היא חלק ממכלול שלם ולכן לא ניתן לפסול את עמדת החברה רק משום שהפרקטיקה מעורבת (שאם כך, היה מצופה שגם הפנייה של מליסרון לא תתקבל).

לסיכום האמור לעיל, לאחר ניתוח של כל סעיף וטיעון בשתי הפניות המקדמיות שפורסמו, נראה שההיבטים הרלוונטיים לצורך קביעה כי שינוי המדיניות יוביל למידע רלוונטי יותר ומהימן מתקיים במקרה הנידון ולפיכך החברה בדעה שניתן לבצע את שינוי המדיניות במקרה הנבחן.



רמות בעיר  
מקבוצת יובלים ישראל לוי

בהתייחס לכל האמור לעיל, להלן הבהרה קצרה, בהתחשב בחוסר הבהירות שעלה בשיחה עם סגל הרשות, ביחס לכל אחד מהטיעונים שהוזכרו בפנייה המקדמית המקורית וכיצד הם שונים במהותם מהטיעונים שלא התקבלו במסגרת הפנייה של רציו וכיצד דומים לאלו מהפנייה של מליסרון.

טיעון א בפנייה המקדמית המקורית של החברה-מהות הריבית ששולמה ביחס לפעילות החברה: טיעון זה מסביר בהרחבה, בהמשך להסבר המפורט שכלול ברקע לפנייה המקדמית המקורית, כיצד החברה בעת היישום לראשונה של התקינה הבינלאומית עסקה רק בתחום ההתחדשות העירונית, וכיצד השינוי בפעילות החברה הינו משמעותי ביחס לאופן שבו לפי שיקולי החברה וההתנהלות העסקית ביחס לנושא המימון נאות לראות את סיווג הריבית ששולמה תחת הפעילות המגוונת החדשה.

טיעון זה דומה במהותו להסברים בפנייה המקדמית של מליסרון אשר מתייחסים לרכישת בריטיש, חברה משמעותית אשר גרמה לשינוי מהות הריבית ששולמו ביחס לפעילות העדכנית של החברה. כך במקרה הנידון רכישת הפרויקטים החדשים בתחום הנדלן היזמי והחלטת החברה להתמקד יותר בתחום זה, גורם לשינוי במהות הריבית ששולמו ביחס לפעילות העדכנית של החברה.

לעומת זאת, טיעון זה הינו שונה לחלוטין מזה שמוסבר בפנייה המקדמית של רציו, שם לא חל שינוי בפעילות השותפות, אלא רק שינוי במהותיות הסכומים לאור התפתחות הפרויקט.

לסיכום, טיעון א הינו עקבי עם הרציונל שהחברה הסיקה מעמדות הסגל שפורסמו בפניות המקדמיות האחרות ולעמדת החברה הוא תומך בשינוי המדיניות בדומה למקרה של מליסרון.

טיעון ב בפנייה המקדמית המקורית של החברה- אופן הסיווג בדוחות הכספיים של חברות בענף: ייתכן ומקריאת הכותרת בלבד ניתן להסיק שהחברה טוענת לכך שהחברות האחרות בענף מסווגות את תשלומי הריבית במסגרת פעילות המימון, אך מקריאה יסודית של הטיעון המפורט בפנייה המקדמית המקורית ניתן לראות שטיעון זה מתמקד בהיבט אחר לחלוטין.

ראשית, טיעון זה מצביע על כך שבמועד היישום לראשונה של התקינה הבינלאומית, לא הייתה שום סיבה סבירה שהחברה תבחר מדיניות חשבונאית של סיווג הריבית בפעילות מימון, וזאת כפי שגם ניתן לראות באופן גורף שכל החברות בתחום ההתחדשות העירונית מסווגות את תשלומי הריבית במסגרת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת.

לאחר מכן, ניתן לראות כי בתחום הנדלן היזמי הפרקטיקה הינה מעורבת. ביחס לזאת נדגיש כי **כפי שעולה באופן ברור מהפנייה המקדמית של מליסרון, פרקטיקה מעורבת אינה שיקול מכריע לכך שלא ניתן להצדיק שינוי מדיניות (בנוסף לכך שכמובן טיעון מעין זה אינו מופיע במסגרת המושגית, בתקינה החשבונאית או בספרות המקצועית לה), ולפיכך החברה לא העלתה בדעתה שנתון זה הינו מפריע/אינו עקבי עם יתר טענותיה.** החברה מסבירה בטיעון זה כיצד שינוי תחום הפעילות לתחום שבו הפרקטיקה מגוונת, הינו טריגר לבחינה מחדש, יחד עם כל יתר הטיעונים המתוארים בפנייה, בדומה למה שעולה מהפנייה המקדמית של מליסרון.



רמות בעיר  
מקבוצת יובלים ישראל לוי

לבסוף, במסגרת טיעון זה החברה מתייחסת למדיניות החשבונאית של קבוצת יובלים השקעות, החברה המחזיקה, כפי שתואר לעיל, טיעון אשר התקבל גם במסגרת הפנייה המקדמית של מליסרון.

לסיכום, להבנת החברה טיעון ב הינו עקבי עם עמדות הסגל כפי שפורסם בפניות המקדמיות האחרות, ובפרט עקבי עם הטיעונים שעלו והתקבלו במסגרת הפנייה של מליסרון.

טיעון ג בפנייה המקדמית המקורית של החברה - השפעת שינוי המדיניות על דוח תזרים המזומנים של החברה לתקופות השוואה:

לאור העובדה שסגל הרשות ראה לנכון להדגיש במסגרת המענה לפנייה של רציו את המשקל שיש לתת להשפעת השינוי המדיניות על סימני האזהרה, במסגרת טיעון זה החברה מציגה את היקף השינוי ואת העובדה שבמקרה שלה אין לשינוי שום השפעה על סימני האזהרה, בשונה באופן מובהק מהמתואר בפנייה של רציו ובכך החברה ראתה הבדל משמעותי נוסף ביחס לפנייה של רציו שלא התקבלה.

אם כן, גם טיעון ג הינו עקבי עם עמדות הסגל שהחברה הסיקה ממה שפורסם בפניות המקדמיות האחרות.

לסיכום, כפי שהוסבר בשיחה, הטיעונים שהועלו על ידי החברה במסגרת הפנייה המקדמית המקורית, יחד עם ההבהרות הנוספות במסגרת מסמך זה, מסבירים את עמדת החברה לגבי כך ששינוי המדיניות יוביל לטיפול שהוא רלוונטי יותר ומהימן, וכן כל עמדות החברה עולות בקנה אחד עם הבנתה את הפניות המקדמיות שפורסמו בעבר.

החברה מודעת לכך שפנייתה ותשובת סגל הרשות עשויים להתפרסם בנוסחם המלא באתר רשות ניירות ערך.

האמור בפנייה זו מקובל גם על רואי החשבון המבקרים של רמות בעיר, KPMG סומך חייקין.

נשמח לעמוד לרשותכם במתן הסברים נוספים, ככל שידרשו.

בכבוד רב,

רמות בעיר בע"מ