



רשות ניירות ערך

מחלקת תאגידים

רחוב כנפי נשרים 22, ירושלים 9546434

טל': 02-6556444 פקס: 02-6513160

דוא"ל: corporate@isa.gov.il

www.isa.gov.il

עמדת סגל

עמדות סגל רשות ניירות ערך המובאות להלן הינן עמדות מקצועיות המשקפות החלטות ועמדות של הסגל בסוגיות הנוגעות ליישום דיני ניירות ערך. תוכן העמדות המפורסמות מנחה את הרשות והסגל בהפעלת סמכותם והציבור יוכל להשתמש בהן ולהחילן בנסיבות דומות.

9 באוגוסט 2020

י"ט אב תש"פ

עמדת סגל חשבונאית מספר 3-19 – הטיפול החשבונאי בנוגע לויתורים

בדמי שכירות המיוחסים לתקופת משבר הקורונה

רקע

1. בחודשים האחרונים פוקד את העולם אירוע גלובלי בעל השלכות מאקרו כלכליות משמעותיות שמקורו בהתפשטות נגיף הקורונה (COVID-19, להלן – "הנגיף") במדינות רבות ברחבי העולם, ביניהן ישראל (להלן – "משבר הקורונה"). משבר זה, ופעולות רבות ושונות המבוצעות על ידי המדינות לשם התמודדות עם המשבר והשלכותיו הכלכליות (לרבות מגבלות תנועה ועבודה, פעולות כלכליות כגון מתן מענקים והעמדת הלוואות, הנחות במיסים וכדומה), מציבים בפני המשק אתגרים רבים.

נוכח השלכות המשבר, פעילותן העסקית של חברות הפועלות בענפים שונים, בכללם ענף הנדל"ן המניב וענף הקמעונאות, נפגעה. כך למשל, כחלק מהשפעות המשבר הוטלו מגבלות תנועה ומרכזים מסחריים נסגרו לתקופות מסוימות; הוטלו מגבלות תפוסה בשל הצורך בשמירה על ריחוק חברתי; בתקופות אחרות ניתן לזהות ירידה בתנועת הקונים וקיטון בהיקפי הצריכה של הצרכנים, וכנגזרת מכך – קיטון בפדיונות השוכרים וכדומה. כתוצאה מכך, בחלק מהמדינות בעלי נכסי הנדל"ן המניב (להלן – "המחכירים") העניקו לשוכרים / חוכרים ויתורים או הנחות בדמי השכירות לתקופה קצובה. ויתורים (concessions) אלו ניתנו בתצורות שונות (ויתור על תשלומי חכירה למספר חודשים / מעבר מתשלום קבוע לתשלום משתנה מבוסס פדיונות / הפחתת תשלום קבוע מינימאלי / דחיות תשלומים, ועוד (להלן – "ויתורי דמי שכירות

המיוחסים למשבר הקורונה". בנוסף, כפועל יוצא מהמשבר הכלכלי עלה החשש כי חלק מהחוכרים ייקלעו לקשיים מימוניים, בעטיים לא יוכלו לעמוד בהחזרי הלוואות ויתקשו לעמוד בתשלומי דמי החכירה שנקבעו בחוזי החכירה.

2. השפעות מצב זה ואופן הטיפול בו שונה ממדינה למדינה. כך, ישנן מדינות בהן חוזי החכירה כוללים הוראות מפורשות לתרחיש של כוח עליון (למשל אירועים שבגינם נמנע מאחד הצדדים להסכם לעמוד בהתחייבויות החוזיות שנקבעו ביניהם במסגרת הסכם החכירה), וקביעות מפורשות כי יש לראות בנגיף הקורונה ככזה; ישנן מדינות בהן התקבלה החלטת ממשלה לפצות את החוכרים בגין התקופות בהן הוחל סגר או לחלופין עוגנה בחוק החובה של המחכירים להעניק ויתורים על תשלום דמי השכירות.

בישראל, ננקטו וננקטות פעולות שונות על ידי המדינה, כגון קביעת מנגנוני פיצוי ומענקים שונים ועוד, אולם לא נעשתה עד כה התערבות מצד הממשלה בקשר לתשלום דמי השכירות אשר צריכים להיות משולמים למחכירים על פי חוזי השכירות, בפרט בתקופה שבה המדינה כפתה על המחכירים והשוכרים לסגור את החנויות. בנוסף, למיטב ידיעת סגל הרשות נכון למועד זה לא נקבעה פסיקה אחידה ביחס למשמעות המשפטית של משבר הקורונה והשלכותיו על חוזים שנחתמו. בדיקה של חברות הפועלות בתחומים אלה – הן המשכירים והן השוכרים – מעלה כי בשל פרוץ המשבר, והחל מחודש מרץ 2020, משכירים שונים גיבשו מתווי פעולה מול השוכרים לתשלום דמי השכירות, לתקופות קצרות, הנגזרות מהגל הראשון ומהגל השני של תחלואת וירוס covid-19, אשר פוקדים את ישראל.

3. תקן דיווח כספי בינלאומי 16, חכירות (להלן – "IFRS 16", או "התקן"), קובע את העקרונות להכרה, למדידה, להצגה ולגילוי של חכירות, במטרה להבטיח כי חוכרים ומחכירים יספקו מידע רלוונטי באופן שמשקף נאמנה עסקאות אלה. מידע זה נותן בסיס למשתמשים בדוחות הכספיים להעריך את ההשפעה שיש לחכירות על המצב הכספי, על הביצועים הכספיים ועל תזרימי המזומנים של ישות.¹

להלן מספר הגדרות עיקריות הכלולות ב- IFRS 16 הרלוונטיות לעמדה זו:²

- "חכירה" היא חוזה, או חלק מחוזה, שמעביר את הזכות להשתמש בנכס בסיס לתקופת זמן עבור תמורה. "חכירה תפעולית" היא חכירה שאינה מעבירה למעשה את כל הסיכונים וההטבות המלווים לבעלות על נכס הבסיס.
- "תמריצי חכירה" (lease incentive) הם תשלומים המבוצעים על ידי מחכיר לחוכר, הקשורים לחכירה, או שיפוי או נטילה של עלויות חוכר על ידי המחכיר.
- "תיקון חכירה" (lease modification) הוא שינוי בהיקף של חכירה, או בתמורה עבור חכירה, שלא היווה חלק מהתנאים המקוריים של החכירה (לדוגמא, הוספה של הזכות להשתמש בנכס בסיס אחד או יותר או ביטולה, או הארכה של תקופת החכירה החוזית או קיצורה).

¹ סעיף 1 ל- IFRS 16.
² נספח א' ל- IFRS 16.

- "תשלומי חכירה" הם תשלומים המבוצעים על ידי חוכר למחכיר המתייחסים לזכות להשתמש בנכס בסיס במהלך תקופת החכירה, אשר מורכבים מתשלומים קבועים (כולל תשלומים קבועים במהותם) בניכוי תמריצי חכירה כלשהם, תשלומי חכירה משתנים שתלויים במדד או בשער, ועוד כמפורט בתקן.
 - "תשלומי חכירה משתנים" (variable lease payments) הם החלק של התשלומים שמבוצעים על ידי החוכר למחכיר עבור הזכות להשתמש בנכס בסיס במהלך תקופת החכירה, שמשתנה עקב שינויים בעובדות או בנסיבות אשר מתרחשים לאחר מועד התחילה, למעט חלופי הזמן.
- עוד קובע התקן הוראות לטיפול בשינויים בחכירה (הכוללים גם שינויים בתשלומי חכירה). הוראות אלה קובעות מתי יש לטפל בשינויים אלה כתיקון חכירה, הן ביחס לחוכר והן ביחס למחכיר.

4. ביום 28 במאי 2020 פרסם המוסד הבינלאומי לתקינה בחשבונאות (להלן – "ה-IASB") תיקון לתקן במסגרתו ניתנה הקלה פרקטית אפשרית **לחוכרים** לטיפול בויתורי דמי שכירות המיוחסים למשבר הקורונה בכפוף להתקיימות תנאים שונים³ (להלן – "**ההקלה**" או "**התיקון לתקן**"). בהתאם לתיקון זה, חוכר שיבחר לאמץ את ההקלה בכפוף לתנאים המפורטים בתיקון, לא יידרש להעריך האם ויתורי דמי שכירות המיוחסים למשבר הקורונה מהווים "תיקון חכירה" כהגדרת מונח זה בתקן. חלף זאת, החוכר יטפל בויתורים אלו באופן דומה לשינויים בחוזה שאינם מהווים תיקון חכירה, אשר בדרך כלל מטופלים כתשלומי חכירה משתנים כהגדרתם בתקן.⁴ יישום הקלה אפשרית זו יביא בדרך כלל לכך שהשפעות ויתורי דמי השכירות שהוענקו לחוכר על ידי המשכירים בתקופה זו, יוכרו באופן מיידי ברווח והפסד. תיקון זה מתייחס לויתורי דמי שכירות המיוחסים למשבר הקורונה אשר מועד תשלומם בהתאם להסכם החכירה המקורי הינו עד ליום 30 ביוני 2021.

ואולם, במסגרת התיקון לתקן, **לא** נכללה הקלה מקבילה גם למחכירים, מנימוקים שונים, כמפורט בדברי ההסבר לתיקון לתקן.⁵ לפיכך, מחכירים נדרשים לקבוע את הטיפול החשבונאי בויתורי דמי שכירות המיוחסים למשבר הקורונה אשר העניקו לשוכרים בהתאם להוראות IFRS 16.

5. בהתאם להוראות התקן, ישות תשקול את התנאים של חוזי חכירה ואת כל העובדות והנסיבות הרלוונטיות בעת יישום תקן זה. במסגרת זו, יש להביא בחשבון הוראות חוק ורגולציה החלות על חוזי החכירה.⁶ לפיכך, הטיפול החשבונאי שיישם בקשר עם ויתורי דמי השכירות תלוי בנסיבות ועובדות המקרה ובמהות העסקית. **השונות במעורבות המדינות השונות ובהחלטות המתקבלות על ידן כמתואר לעיל, עשויה גם היא להשפיע על הטיפול החשבונאי תחת הוראות IFRS 16, ועל השאלה האם ויתור זה יטופל כתיקון חכירה אם לאו.** לשם המחשה, מקום שבו

³ כמפורט בסעיף 46B לתיקון לתקן.

⁴ סעיף BC405E לתיקון ל-IFRS 16, וסעיף 38 לתקן.

⁵ סעיף BC240A לתיקון לתקן.

⁶ סעיף 2 לתקן; מסמך שפורסם על ידי ה-IASB ביום 10 באפריל 2020, IFRS 16 and covid-19.

מדינה עיגנה בחוק את החובה של המחכירים להעניק ויתורים על דמי שכירות, ויתורים אלה עשויים שלא להוות תיקון חכירה, אלא להיחשב כחלק מהתנאים המקוריים של החכירה.

6. היות שבמסגרת התיקון לתקן לא נכללה הקלה מקבילה למחכירים לטיפול בויתורי דמי שכירות המיוחסים למשבר הקורונה, עשויות להתפתח בישראל פרקטיקות שונות לטיפול בויתורים אלה על ידי מחכירים, בהתייחס למצבים ולמתווים שונים שנקבעו על ידם.

7. לפיכך, עניינה של עמדת סגל חשבונאית זו במתן דגשים באשר לטיפול החשבונאי בויתורי דמי שכירות בחכירות תפעוליות המיוחסים באופן ישיר למשבר הקורונה (כמתואר בתיקון לתקן), המיושם על ידי חוכר ומחכיר בהתאם להוראות IFRS 16, ובאשר למספר מצבים אותם זיהה סגל הרשות כנפוצים בשוק הישראלי. סגל הרשות מבקש להדגיש כי האמור בעמדה זו חל על ויתורי דמי שכירות שניתנו על ידי מחכירים בחכירות תפעוליות בשל השפעות משבר הקורונה בלבד, אשר נמצאים בתחולת התיקון לתקן.⁷

8. יודגש כבר עתה כי סגל הרשות רואה חשיבות יתרה בעת הנוכחית למתן גילוי מלא על ידי התאגידים המדווחים ביחס להשפעות משבר הקורונה על פעילותם העסקית ועל דוחותיהם הכספיים, זאת כפי שהודגש בעמדת סגל חשבונאית 7-99, השפעות משבר הקורונה על הגילוי והדיווח הכספי הנכלל בדוח רבעון ראשון 2020 ובדוחות עייתיים עוקבים.⁸ בהתאם לכך, וכפי שיפורט בהמשך, מחכירים וחוכרים נדרשים לכלול גילוי מלא להשפעות מהותיות של המשבר, לרבות בקשר עם ויתורי דמי שכירות שניתנו על ידי המחכיר לחוכר, סכום הויתור, ואופן הטיפול החשבונאי שיושם על ידם בדוחותיהם הכספיים, ככל שאלה מהותיים. בהקשר זה יצוין כי על אף שככלל דוחות רבעוניים הם דוחות תמציתיים באופיים, הרי שנוכח הנסיבות החריגות והשינויים המהותיים ביותר שאירעו בסביבה הכלכלית העסקית של מרבית המחכירים בתקופת הרבעון השני לשנת 2020 (ועד בכלל), הם נדרשים למתן גילוי מפורט שיאפשר למשקיעים להעריך את השפעות ויתורי דמי השכירות המיוחסים למשבר הקורונה על דוחותיהם הכספיים, ועל מדדים תפעוליים המשמשים לניתוח פעילותם העסקית, תוך פירוט שיקולי הדעת המהותיים שהפעילו ואשר עומדים בבסיס הטיפול החשבונאי שנקט על ידם. עוד בעניין זה ר' סעיף 16 להלן.

דגשים – טיפול חשבונאי המיושם על ידי החוכר

9. כפי שצוין בסעיף 4 לעיל, התיקון לתקן קובע הקלה פרקטית אפשרית לטיפול בויתורי דמי שכירות המיוחסים למשבר הקורונה בהתקיים תנאים שונים. חוכר אשר יבחר לאמץ את ההקלה לא יידרש להעריך האם ויתורי דמי שכירות המיוחסים למשבר הקורונה מהווים "תיקון חכירה" כהגדרת מונח זה בתקן. חלף זאת, החוכר יטפל בויתורים אלו באופן דומה לשינויים בחוזה שאינם מהווים תיקון חכירה, אשר בדרך כלל מטופלים כתשלומי חכירה

⁷ היינו מתקיימים לגביהם התנאים המפורטים בסעיף 46B לתיקון לתקן.
⁸ לקישור לעמדה 7-99 לחץ כאן

משתנים, באופן שבו השפעות הוויתורים יוכרו באופן מיידי ברווח והפסד. חוכר שלא יבחר בהקלה הפרקטית, יבחן האם הם מהווים תיקון חכירה ויטפל בהם בהתאם להוראות התקן.

10. בהתאם להוראות התיקון לתקן⁹, חוכר שאימץ את ההקלה יכלול גילוי איכותי וכמותי לגבי ויתורי דמי השכירות המיוחסים למשבר הקורונה שניתנו לו, כאשר ככל שהקלה יושמה רק לגבי חלק מוויתורים אלו, יש לכלול מידע אודות המאפיינים של הוויתורים לגביהם יושמה ההקלה. בנוסף, על החוכר לכלול גילוי אודות הסכום שהוכר ברווח או הפסד במהלך התקופה החשבונאית בגין שינויים בתשלום דמי החכירה לגביהם יושמה ההקלה. חוכר שבחר שלא לאמץ את ההקלה, נדרש לכלול גילוי לעובדה זו, וכן לגילוי איכותי וכמותי לוויתורי דמי השכירות שניתנו לו ולטיפול החשבונאי שיושם לגביהם. בהתאם להוראות דברי ההסבר לתיקון לתקן ולהוראות הגילוי של IFRS 16, יש לכלול גילוי בדבר ההשפעה של הוויתורים על תזרימי המזומנים של החוכר – סכום הקיטון ביציאת המזומנים שנחסכה לחוכר בשל הוויתורים, וסכום ההתאמה להתחייבות בגין חכירה. לפירוט בעניין זה ר' הוראות דברי ההסבר לתיקון לתקן¹⁰.

11. סגל הרשות מדגיש את חשיבות מתן גילוי מלא על ידי החוכר, בין אם יישם את ההקלה ובין אם לאו, באשר לסכומי וויתורי דמי השכירות המיוחסים למשבר הקורונה שניתנו לו, ולטיפול החשבונאי שיושם לגביהם, וזאת על מנת שהשפעת האמור על תוצאות הפעילות העסקית תהיה ניתנת להבנה בנקל. בנוסף, מתן גילוי מלא חשוב לשמירה על יכולת השוואתיות הן בין תוצאות החוכר על פני תקופות שונות והן לשם השוואת תוצאותיו לתוצאות חברות אחרות הפועלות בענף, אף אם הטיפול החשבונאי המיושם לגבי ויתורים אלה יהיה שונה.¹¹

דגשים - הטיפול החשבונאי המיושם על ידי המחכיר

12. כפי שפורט בסעיף 2 לעיל, ובהתאם לגילוי שנכלל בדיווחי חברות נדל"ן מניב שונות המשכירות שטחי מסחר לשוכרים שונים, החל מחודש מרץ 2020 הן גיבשו מתווי פעולה שונים מול השוכרים באשר לדמי השכירות אשר ישולמו על ידם בחודשים מסוימים, כנגזרת מגלי התחלואה של נגיף covid-19 בישראל וממגבלות שונות שהוטלו על ידי הממשלה. זאת על מנת להקל ולסייע לשוכרים לצלוח תקופת משבר זו. כך למשל, בחודש מרץ 2020 גובשו מתווי שונים להקלות בדמי השכירות, לתקופה קצובה של מספר חודשים (למחצית השנייה של חודש מרץ 2020 ולחלק מרבעון שני 2020) אשר כללה במהלכה חודשים בהם מרכזים מסחריים היו סגורים בשל סגרים ומגבלות תנועה משמעותיות שהוטלו באופן גורף על ידי המדינה, לרבות חודשי התארגנות לאחר מכן וחזרה לשגרה תחת מגבלות.

⁹ סעיף 60A לתיקון לתקן.

¹⁰ ר' סעיף BC205G לדברי ההסבר לתיקון לתקן; סעיפים 51, 59 ל-IFRS 16.

¹¹ ר' סעיף 3.20 למסגרת המושגית בדבר חשיבות עקרון השוואתיות למידע כספי שימושי.

13. השפעת ויתורים והקלות בדמי שכירות אלה המיוחסים למשבר הקורונה (כמו גם השפעת המשבר בכללותו על ענף זה), על תוצאותיהן העסקיות של חברות הנדל"ן המניב, מתבטאת בקיטון בהכנסות השכירות, וכנגזרת מכך כמובן – קיטון ברווחיות ובמדדים התפעוליים המשמשים לניתוח חברות נדל"ן מניב הפועלות בענף (למשל מדד NOI, מדד FFO, ועוד) ובשווי נכסי הנדל"ן שבבעלותן.

14. כמפורט בסעיף 4 לעיל, במסגרת התיקון ל-IFRS 16, לא נכללה הקלה למחכיר, המקבילה לזו שניתנה לחוכר (שלא לבחון האם ויתורי דמי שכירות המיוחסים למשבר הקורונה הם תיקוני חכירה כהגדרתם בתקן אם לאו). **לפיכך, מחכירים נדרשים לקבוע את הטיפול החשבונאי בויתורי דמי שכירות המיוחסים למשבר הקורונה אשר העניקו לשוכרים, בהתאם להוראות IFRS 16.** ככל שוויתור על דמי שכירות מטופל כתיקון חכירה תפעולית, הרי שבהתאם להוראות IFRS 16, המחכיר יטפל בו כחכירה חדשה ממועד התחילה של התיקון, תוך התחשבות בתשלומי חכירה כלשהם ששולמו מראש או שנצברו המתייחסים לחכירה המקורית, כחלק מתשלומי החכירה עבור החכירה החדשה.¹² בנוסף לכך קובע התקן, כי מחכיר יכיר בתשלומי חכירה מחכירות תפעוליות כהכנסה על בסיס קו ישר או על בסיס שיטתי אחר, וזאת אם אותו בסיס שיטתי אחר מייצג בצורה טובה יותר את התבנית שבה מתמעטת ההטבה מהשימוש בנכס הבסיס.¹³

בהתאם להוראות IFRS 16, כאשר מחכיר נותן תמריץ חכירה לחוכר, ההכרה בתמריץ זה תוכר בדרך כלל בקו ישר (או על בסיס שיטתי אחר כמצוין לעיל), על פני שארית תקופת החכירה. הרציונל לכך הוא התפיסה הכלכלית לפיה המחכיר והחוכר מתקשרים בעסקת חכירה כוללת המביאה בחשבון את מכלול תנאי העסקה. כך, תמריץ שניתן על ידי המחכיר לחוכר מבוסס בדרך כלל על משא ומתן כלכלי בין הצדדים מתוך ראייה כוללת של הסכם החכירה (לרבות היקף דמי החכירה בהתאם להסכם, תקופת החכירה ועוד) וכוונה של המחכיר לתמרץ את החוכר להתקשר בהסכם זה. דא עקא, מתווי הקלות בדמי השכירות אשר גובשו על ידי חברות הנדל"ן המניב בישראל, נועדו לסייע לשוכרים לצלוח תקופה זו, בחלק מהמקרים אף מבלי לשקלל את נסיבותיו הספציפיות של כל שוכר ושוכר, וזאת בהעדר התערבות של המדינה בחוזי השכירות בין משכירים לשוכרים גם בחודשים בהם הקניונים היו סגורים. טיפול חשבונאי בויתורים אלה, אשר יציג את השפעתם על תוצאות הפעילות של החברות על פני יתרת תקופת השכירות של השוכרים, משמעו כי השפעות משבר הקורונה והפעולות בהן נקטו חברות הנדל"ן המניב, על הדוחות הכספיים ועל המדדים התפעוליים המשמשים בסיס לניתוח תוצאות הפעילות העסקית, תיפרסנה על פני יתרת תקופות השכירות, ולא תקבלנה ביטוי בתקופות בהן אירעו.

15. מדיונים שקיים סגל הרשות עם גורמים שונים בשוק עולה כי קיימות גישות חשבונאיות שונות לטיפול בסוגים שונים של ויתורים והקלות שניתנו על ידי מחכירים המיוחסים למשבר הקורונה. גישות אלה מבוססות על ספרות מקצועית של פירמות רואי החשבון הבינלאומיות בדבר טיפול חשבונאי בויתורי דמי חכירה המיוחסים למשבר הקורונה. בסעיפים 18-20

¹² סעיף 87 ל-IFRS 16.
¹³ סעיף 81 ל-IFRS 16.

להלן, תובא התייחסות סגל הרשות לחלופות שונות העומדות לרשות החברות בטיפול במצבים אותם זיהה סגל הרשות כנפוצים בשוק הישראלי, בהתבסס על הוראות התקן ועל הספרות המקצועית בנדון.

16. יודגש כבר עתה, כי סגל הרשות מכיר בכך שבנסיבות דנן, ייתכנו גישות שונות לטיפול בויתורים של דמי שכירות המיוחסים למשבר הקורונה על ידי מחכירים, וכי לא ניתן להגדיר מודל מדידה אחיד, זאת מכיוון שהטיפול החשבונאי נגזר מנסיבות כל מקרה לגופו, והוא עשוי לכלול שיקולי דעת משמעותיים ביחס לכך.

בהתאם לכך, שאלת הטיפול החשבונאי הנאות בגין ויתורי דמי השכירות המיוחסים למשבר הקורונה מצריכה שיקול דעת משמעותי, וזאת הן ביחס לשאלה האם ויתורים אלו מהווים תיקון חכירה אם לאו, והן ביחס לטיפול החשבונאי הנדרש כתלות בתנאים הנלווים לויתור. לפיכך, סגל הרשות מדגיש כי יש לכלול גילוי מלא לשיקולי הדעת שהופעלו, להנחות העומדות בבסיסם ולטיפול החשבונאי שיושם על ידי המחכירים באשר לויתורים בדמי השכירות המיוחסים למשבר הקורונה בהתאם להוראות תקן חשבונאות בינלאומי 1, הצגת דוחות כספיים (להלן – "IAS 1")¹⁴ ולדרישות הגילוי בהתאם להוראות IFRS 16.¹⁵ כמו כן, יש לכלול גילוי מלא להשפעות הכמותיות והאיכותיות של הויתורים, סכום הויתורים והשפעתם על המדדים התפעוליים המשמשים לניתוח תוצאות הפעולות העסקיות של החברות (למשל – השפעה על מדד FFO, מדד NOI).

17. עוד יודגש כי האמור בעמדת סגל זו אינו מחליף את חובת המחכירים לבחון את מהות הויתורים שהעניקו לחוכרים בהתאם לנסיבות, לעובדות ולשיקולים הרלוונטיים לניתוח. כמו כן, וכמצוין בסעיף 7 לעיל, ברי כי ויתורים שמלכתחילה אינם עומדים בתנאים המפורטים במסגרת התיקון התקן באשר להקלה הפרקטית שניתנה לחוכר (למשל אם הויתור על דמי השכירות מותנה בהארכת תקופת החכירה של החוכר; או אם השינויים מביאים לתמורה גבוהה יותר מזו שנקבעה בחוזה החכירה המקורי; או ויתורים בגין דמי שכירות לתקופות ארוכות מהמועד הנקוב בתיקון לתקן וכו'), אינם בתחולת עמדת סגל זו.

18. מקרה א' - ויתורי דמי שכירות המיוחסים למשבר הקורונה בגין נכס חייבים בחכירה תפעולית

18.1. במקרה שבו המחכיר מוותר על דמי שכירות להם הוא זכאי, אשר הוכרו בדוחותיו הכספיים כנכס חייבים בגין חכירה תפעולית, קיימות, בהתאם לספרות המקצועית, שתי חלופות חשבונאיות לטיפול. סגל הרשות לא יתערב בבחירת אחת מחלופות אלה כמדיניות חשבונאית אפשרית לטיפול בויתור על דמי שכירות המיוחס למשבר הקורונה, אשר בגינם קיימת יתרת חייבים, ובלבד שמדיניות זו תיושם באופן עקבי לכל המקרים בהם ניתנו ויתורים דומים, וכן שיינתן גילוי מפורט אודות המדיניות החשבונאית שננקטה על ידי המחכיר ביחס למקרים אלו:

¹⁴ סעיף 122 ל-IAS 1.
¹⁵ סעיפים 89-97 ל-IFRS 16.

18.1.1. טיפול חשבונאי בהתאם להוראות IFRS 16 כתיקון חכירה, וזאת נוכח השינוי שחל בסך התמורה בגין החכירה כתוצאה מהוויתור. משמעות מדיניות זו היא פריסת הוויתור בגין נכס החייבים על פני יתרת תקופת החכירה; ככל שמדיניות זו מיושמת, על המחכיר לכלול גילוי מלא לסכום הוויתור והשפעותיו האיכותיות והכמותיות, לרבות על המדדים התפעוליים המשמשים על ניתוח תוצאות פעילותו של המחכיר (ר' סעיף 16 לעיל).

18.1.2. טיפול חשבונאי בהתאם להוראות תקן דיווח כספי בינלאומי 9, מכשירים פיננסיים (להלן – "IFRS 9"), וזאת מכיוון שהוראות הגריעה וכן הוראות ירידת הערך המנויות בתקן זה חלות על נכס חייבים בגין חכירה תפעולית שהוכרו על ידי מחכיר.¹⁶ בהתאם להוראות IFRS 9, ישות תגרע נכס פיננסי כאשר ורק כאשר פקעו הזכויות החוזיות לתזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי.¹⁷ כפועל יוצא, החל מהמועד שבו ניתן ויתור בדמי שכירות שאינו מותנה בתנאים,¹⁸ מתקיים התנאי לגריעת נכס חייבים.

לעניין מדידת נכס החייבים בגין חכירה תפעולית יודגש כי כמצוין לעיל, על נכס זה חלות הוראות ירידת הערך הקבועות ב-IFRS 9. לפיכך, נדרש לבחון ירידת ערך, באופן שוטף לאחר ההכרה בנכס חייבים, וליצור הפרשה בגין הפסדי אשראי חזויים כנדרש בהתאם להוראות IFRS 9. לעניין המדידה במועד הגריעה, בהתאם להוראות IFRS 9, יש להכיר במועד זה ברווח או הפסד בהפרש שבין הערך בספרים של נכס החייבים (שנמדד במועד הגריעה, לרבות בחינת ירידת ערך בגין הפסדי אשראי חזויים בגינו¹⁹) לבין התמורה שהתקבלה בגינו.²⁰

18.2. במקרים בהם המחכיר בוחר במדיניות החשבונאית המתוארת בסעיף 18.1.2 לעיל בקשר עם ויתור דמי שכירות בגין נכס חייבים, היינו גריעת נכס החייבים בגין חכירה בהתאם להוראות IFRS 9, הרי שסגל הרשות מדגיש כדלקמן:

18.2.1. הצגה בדוח רווח והפסד – בהתאם להוראות IAS 1, יש להציג את הוויתורים אשר הוצגו כגריעת נכס החייבים בגין חכירה, בשורת נפרדות בדוח רווח והפסד, באופן שבו ההשפעה על ההכנסות נטו של ויתור דמי השכירות על ידי המחכיר תהיה ברורה (יצוין עוד כי בהתאם להוראות IAS 1, יש להציג בשורה נפרדת גם ירידות ערך בגין נכס זה).²¹

לשם המחשה, להלן דוגמא להצגה:

הכנסות מדמי שכירות XX

בניכוי – גריעת נכס חייבים בגין חכירה תפעולית בשל ויתורים המיוחסים

למשבר הקורונה (XX)

הכנסות מדמי שכירות נטו XX

¹⁶ סעיף 2.1 (ב)(i) ל-IFRS 9.

¹⁷ סעיף 3.2.3 (א) ל-IFRS 9.

¹⁸ לחלופין, בויתור מותנה החל ממועד התקיימות התנאים.

¹⁹ סעיף 5.5.1 ל-IFRS 9.

²⁰ סעיף 3.2.12 ל-IFRS 9.

²¹ סעיף 82 ל-IAS 1.

18.2.2. **שקלול השפעת הוויתור על המדדים התפעוליים (למשל NOI, FFO) –** במסגרת חישוב מדדים תפעוליים המשמשים לניתוח תוצאות פעילות המחכיר, יש להפחית את הסכומים שהוכרו בגין ירידות ערך חייבים בגין חכירה תפעולית, וכן את הרווח או הפסד שהוכר בגין גריעת נכס החייבים בגין חכירה תפעולית בשל ויתורים המיוחסים למשבר הקורונה.

19. **מקרה ב' – הפחתת הרכיב הקבוע בדמי חכירה שנקובים לפי הגבוה מבין רכיב קבוע לאחוז**

מפדיון

19.1. אחת מן ההקלות הנפוצות שניתנו על ידי מחכירים לחוכרים היא הפחתת סכום הרכיב הקבוע בדמי חכירה הנקובים לפי מנגנון הגבוה מבין רכיב קבוע לרכיב משתנה כדוגמת אחוז מפדיון (להלן – **"מנגנון הגבוה מבין"**). במקרים רבים, לקראת פתיחת המשק מחדש בתחילת חודש מאי 2020, וכחלק ממתווה ויתורים והקלות בדמי שכירות בשל משבר הקורונה, מחכירים שינו את תנאי הסכם החכירה כך ש"מנגנון הגבוה מבין" נותר על כנו, אולם רכיב החכירה הקבוע הופחת לסכום נמוך יותר לתקופה קצובה, לצד הותרת דמי החכירה המשתנים כפי שהיו קודם לכן.

19.2. שינוי זה של הפחתת רכיב החכירה הקבוע עשוי להביא לירידת סך התמורה בגין החכירה, ולכן נראה שמדובר בתיקון חכירה תפעולית כהגדרתו ב-IFRS 16, אשר יטופל על ידי המחכיר כחכירה חדשה החל ממועד התחילה של התיקון,²² קרי המועד שבו שני הצדדים הסכימו על השינוי. בהתאם להוראות התקן,²³ המחכיר בחכירה תפעולית יכיר בהכנסה מדמי השכירות בקו ישר על פני יתרת תקופת החכירה, אלא אם **בסיס שיטתי אחר מייצג בצורה טובה יותר את התבנית שבה מתמעטת ההטבה מהשימוש בנכס הבסיס**.

19.3. **לעמדת סגל הרשות, במקרה שבו מתקיימים כל התנאים הבאים:**

א. **הסכם החכירה קובע מנגנון תשלום דמי שכירות לפי הגבוה מבין רכיב קבוע לרכיב משתנה;**

ב. **המחכיר מפחית את רצפת הרכיב הקבוע, כאשר כל השאר נותר ללא שינוי;**

ג. **הרכיב המשתנה אפקטיבי ומשמעותי (היינו אין מדובר ברכיב משתנה לא משמעותי שמביא לכך שמנגנון התשלום בכללותו יהווה למעשה תשלום קבוע במהותו בהתאם להוראות IFRS 16);**

אזי – **סגל הרשות לא יתערב בטיפול חשבונאי לפיו המחכיר יראה ברצפה המעודכנת של הרכיב הקבוע, כבסיס שיטתי אחר המייצג בצורה טובה יותר את התבנית שבה**

²² סעיף 87 לתקן.

²³ סעיף 81 לתקן.

מתמעטת ההטבה מהשימוש בנכס הבסיס, וזאת חלף פריסת ההפחתה ברכיב הקבוע על פני יתרת תקופת החכירה על בסיס קו ישר.²⁴

בהתאם למדיניות חשבונאית אפשרית זו, המחכיר יכיר בכל מועד בהכנסה מדמי שכירות לפי דמי החכירה אותם קיבל בפועל באותה תקופה, קרי בסכום הגבוה מבין דמי החכירה הקבועים המינימליים לאחר תיקון החכירה בכל תקופה לבין האחוז מהפדיון.

19.4. להלן נימוקי סגל הרשות לעמדה זו:

19.4.1. במקרה דנן, הפחתת סכום הרכיב הקבוע נוצרה על רקע משבר מאקרו כלכלי משמעותי, מיוחסת להשפעותיו במישרין, לרבות להחלטות המדינה על הסרת או הטלת מגבלות המשפיעות על תנועת הקונים, ולחזרה לשגרה תחת מגבלות אלה. לפיכך סכום זה עשוי לייצג בצורה נאותה יותר את קצב התמעטות ההטבה בנכס הבסיס, וזאת ביחס לשיטת הקו הישר.

19.4.2. בנוסף, שיטה זו תביא לכך שהפחתות דמי שכירות המיוחסות למשבר הקורונה תקבלנה ביטוי בתקופה בה הן ניתנו (הן בדוחות הכספיים והן במדדים התפעוליים של המחכירים כדוגמת NOI ו-FFO), ותנטרל עיוות אפשרי אשר עלול להיווצר לו סכום הפחתת הרכיב הקבוע ייפרס על פני יתרת תקופת השכירות בקו ישר (עיוות אפשרי לפיו דווקא בתקופה שבה הופחתה רצפת הרכיב הקבוע, כך שבדוח רווח והפסד אמורות להשתקף הכנסות נמוכות יותר, ותכרנה הכנסות גבוהות יותר בשל אופן פריסת ההפחתה ברכיב הקבוע על פני יתרת תקופת החכירה).

20. מקרה ג' – ויתור על דמי שכירות המיוחס למשבר הקורונה אשר מותנה בתנאים מהותיים

20.1. כפי שצוין בסעיף 3 לעיל לעמדת סגל זו, בהתאם להוראות IFRS 16, "תשלומי חכירה משתנים" (variable lease payments) הם החלק של התשלומים שמשולמים למחכיר על ידי החוכר עבור הזכות להשתמש בנכס בסיס במהלך תקופת החכירה, שמשתנה עקב שינויים בעובדות או בנסיבות אשר מתרחשים לאחר מועד התחילה, ולמעט חלוף הזמן.

20.2. אחת מן ההקלות הנפוצות שניתנו על ידי מחכירים בתקופת הגל הראשון, ובפרט כאשר הוטל סגר על ידי המדינה והמרכזים המסחריים היו סגורים, היא ויתור על תשלום דמי שכירות לתקופה קצובה. לעיתים, ויתור זה היה מותנה בתנאים מהותיים, שכלל שיתקיימו, השוכר יהא זכאי לקבלו. למשל²⁵ – תנאי לפיו השוכר זכאי להנחה רק ביחס לתקופה שבמהלכה הקניון סגור בהוראת המדינה.

²⁴ יצוין כי חלופת מדידה זו על בסיס שיטתי אחר מקו ישר, אינה חלה על מצבים בהם מנגנון דמי השכירות כולל דמי שכירות קבועים בלבד, וישנה הפחתה בדמי שכירות אלה. זאת, מכיוון שהכרה מיידית ברווח או הפסד בגובה הפחתה זו אינה משקפת בהכרח בצורה טובה יותר מהקו הישר את התבנית שבה מתמעטת ההטבה מהשימוש בנכס הבסיס. ²⁵ יודגש כי דוגמא זו מהווה דוגמא להמחשה וכי יש לבחון את התנאים שנקבעו על ידי המחכיר בהתאם לנסיבות ולשיקולים הרלוונטיים תוך הפעלת שיקול דעת כאמור לעיל באשר להחלטה באם תנאים אלה מהותיים אם לאו.

20.3. במקרים כאלה, בהם נקבעו תנאים מהותיים לקבלת הוויתור, סגל הרשות לא יתערב ככל שוויתורים אלו יטופלו כדמי חכירה משתנים שליליים החל ממועד הסכמת שני הצדדים עליהם, ויוכרו מיידית לרווח או הפסד במועד שבו תנאים אלו קוימו. ברי כי אם תנאים אלו לא יתקיימו, הרי שהחוכר לא יהיה זכאי לוויתורים, וממילא המחכיר יכיר בהכנסה בגובה מלוא דמי החכירה המקוריים.

20.4. יודגש כי על המחכיר להפעיל שיקול דעת בבואו לקבוע באם תנאי שנקבע למתן וויתור על דמי שכירות לשוכר בשל השפעות משבר הקורונה הינו תנאי מהותי אשר עשוי להוות בסיס לכך שסכום הוויתור יהווה דמי חכירה משתנים שליליים כאמור לעיל. על המחכיר ליתן גילוי מלא אודות שיקול דעת משמעותי זה, לרבות מהם התנאים בהם ראה כתנאים מהותיים ומדוע, וכיצד השפיעו על הטיפול החשבונאי שיושם על ידו בקשר עם וויתורים על דמי שכירות בשל השפעות משבר הקורונה.