

5 במאי, 2008

לכבוד
מר גיל שדה, רו"ח
מר שריה אורגד, עו"ד
רשות ניירות ערך
ירושלים

בפקס: 02-6513160

א. נ.,

הנדון: ניו הוריזון גרופ בע"מ – הכרה ברווח מירידה בשיעור אחזקה בחברה בת

אנו פונים אליכם בבקשה להנחיה מקדמית ביחס לאופן ההכרה ברווח מירידה בשיעור אחזקה בחברה בת של חברתנו.

החברה מתחייבת לפעול לפי עמדת רשות ניירות ערך שתקבע בסוגיה שבנדון.

הרקע העובדתי

ביום 15 באפריל 2008 (להלן: "מועד ההשלמה") הקצתה Caterata Limited, חברה המאוגדת בקפריסין שהינה בבעלותה המלאה של החברה (להלן: "Caterata") 1,000 מניות, המהוות 50% מהון המניות המונפק של Caterata לחברה בבעלות – IMMOEAST AG, חברה ציבורית אוסטרית הנסחרת בבורסה בווינה (להלן: "המשקיעה").

להלן עיקרי התנאים של העסקה:

1. ההקצאה למשקיעה בוצעה בתמורה לתשלום בסך של 8,911,558 אירו (להלן: "התמורה"). (התמורה כפופה להתאמה במידה ובמאזן המבוקר של Caterata ליום 31 בדצמבר 2007 יחול שינוי מהותי (מעל 30 אלפי אירו) ביחס למאזן פרופורמה אשר חושב במועד ההשלמה).
2. החברה המחנתה למשקיעה מחצית מזכויות החברה בהלוואות בעלים אשר הועמדו במישרין ו/או בעקיפין ל- Caterata ולחברות הפרויקט וזאת בתמורה לסך של 7,315,762 אירו (הסכום שהועמד על ידי החברה וחברות הבנות שלה בתוספת הריבית שנצברה).
3. מעבר להקצאת המניות כאמור בסעיף 1 לעיל, נקבע בין הצדדים מנגנון תוספת תמורה רק בגין פרויקט, "מטרופול" בוורשה פולין, המוחזק על ידי Caterata בשיעור של 50%. מנגנון התוספת קובע כי במידה ותאושר תב"ע חדשה לפרויקט הנ"ל, וזאת תוך שנתיים ממועד העסקה, אזי בכפוף להערכת שמאי שהוסכם, תשלם המשקיעה פרמיה נוספת בגובה 75% מעליית השווי (לא תהיה התאמה במקרה של ירידת שווי).

במסגרת ההסכם נקבעו מנגנונים לקבלת החלטות, אופן המימון, מנגנוני היפרדות וכד'. העסקה האמורה מייצגת רווח לחברה של כ- 35 מיליון ₪ (לפני מיסים על הכנסה).

הסוגיה התשובואית

האם על חברת Caterata לרשום את הקצאת המניות למשקיעה כהון עצמי וכתוצאה מכך החברה תכיר ברווח מירידה בשיעור אחזקה בחברה בת, זאת בהתחשב במנגנון התאמת התמורה בגין הקצאת המניות למשקיעה, כמפורט בסעיף 3 לעיל.

דיון

תקן חשבונאות בינלאומי מספר 32 "מכשירים פיננסיים: הצגה" (להלן "התקן") קובע, כי "המנפיק של מכשיר פיננסי יסווג את המכשיר, או את החלקים המרכיבים את המכשיר, בעת ההכרה לראשונה כהתחייבות פיננסית, נכס פיננסי או מכשיר הוני, בהתאם למהות ההסדר החוזי ולהגדרות של התחייבות הפיננסית, נכס פיננסי ומכשיר הוני." (סעיף 15 לתקן).

בנוסף, סעיף 16 לתקן קובע:

"כאשר המנפיק מיישם את ההגדרות בסעיף 11 כדי לקבוע אם מכשיר פיננסי הוא מכשיר הוני ולא התחייבות פיננסית, המכשיר הוא מכשיר הוני, אם ורק אם שני התנאים, א' ו-ב' להלן, מתקיימים:

א. המכשיר אינו כולל מחויבות חוזית:

(1) למסור לישות אחרת מזומן או נכס פיננסי אחר, או

(2) להחליף נכסים פיננסיים או התחייבויות פיננסיות עם ישות אחרת בתנאים פוטנציאליים נחותים למנפיק.

ב. אם המכשיר יסולק או עשוי להיות מסולק במכשיריה ההוניים של הישות, הוא:

(1) מכשיר לא נגזר, שאינו כולל מחויבות חוזית של המנפיק למסור מספר משתנה של מכשיריו ההוניים, או

(2) נגזר אשר יסולק רק על ידי החלפת סכום קבוע של מזומן או נכס פיננסי אחר בתמורה למספר קבוע של מכשירים הוניים של המנפיק. לצורך כך, המכשירים ההוניים של המנפיק אינם כוללים מכשירים, אשר הם כשלעצמם חוזים לקבלה עתידית או מסירה עתידית של מכשירים הוניים של המנפיק.

מחויבות חוזית, לרבות זו הנובעת ממכשיר פיננסי נגזר, אשר כרוכה או עשויה להיות כרוכה בקבלה עתידית או מסירה עתידית של מכשירים הוניים של המנפיק, אבל אינה מקיימת את תנאים א' וב' דלעיל, אינה מכשיר הוני."

בהתאם לתנאי הקצאת המניות למשקיעה כמפורט לעיל, בהתקיים תנאים מסוימים בתקופה של שנתיים ממועד השלמת העסקה, המשקיעה תשלם ל-Caterata תמורה נוספת בגין הקצאת המניות (ראה סעיף 3 לעיל), כלומר התאמת התמורה בגין הקצאת המניות, במידה ותתקיים, תהיה אך ורק כלפי מעלה (הגדלת התמורה). התאמת התמורה תתבצע בדרך של הקצאת מניה אחת נוספת לכל צד (כך שישמר שיעור החזקת הצדדים ב-Caterata), כאשר המניה לחברה תונפק בתמורה לערכה הנקוב, והמניה למשקיע תונפק בתמורה לפרמיה בגובה התמורה הנוספת לפי ההסכם.

לאור האמור, אין ל-Caterata מחויבות חוזית למסור לישות אחרת מזומן או נכס פיננסי אחר, או להחליף נכסים פיננסיים או התחייבויות פיננסיות עם ישות אחרת בתנאים פוטנציאליים נחותים ל-Caterata.

לפיכך, מתקיימים התנאים שנקבעו בסעיף א' לעיל.

כאמור לעיל, Caterata אינה מחויבת למסור למשקיע מספר משתנה של מכשירים הוניים (שיעור ההחזקה של הצדדים נשאר קבוע), ולפיכך מתקיימים גם התנאים שנקבעו בסעיף ב'(1) לעיל.

לעניין הגדרת נגזר, התקן מפנה לסעיף 9 לתקן בינלאומי מספר 39: "מכשירים פיננסיים - הכרה ומדידה", בו מוגדר נגזר כדלקמן:

"נגזר "Derivative" – מכשיר פיננסי או חוזה אחר שבמסגרת תחולת תקן זה (תקן חשבונאות בינלאומי מספר 39), בעל כל שלושת המאפיינים הבאים:

א. שוויון משתנה בתגובה לשינוי בשיעור ריבית מוגדר, במחיר מכשיר פיננסי מוגדר, מחיר סחורה מוגדר, בשער חליפין של מטבע חוץ מוגדר, במדד מחירים או שיעורים מוגדר, בדירוג אשראי או במדד אשראי מוגדר, או משתנה מוגדר אחר, בתנאי שבמקרה של משתנה לא פיננסי, המשתנה אינו ספציפי לצד החוזה (לעיתים מכונה "הבסיס"),

ב. אינו דורש השקעה ראשונית נטו או דורש השקעה ראשונית נטו, הקטנה מההשקעה שהייתה נדרשת עבור סוגים אחרים של חוזים, שחזוי כי יגיבו באופן דומה לשינויים בגורמי שוק, וכן

ג. הוא מסולק במועד עתידי."

הקצאת המניות למשקיעה כאמור, אינה מקיימת את ההגדרה של נגזר, זאת מהסיבות המפורטות להלן:

א. סכום תמורת ההקצאה משתנה ביחס למשתנה לא פיננסי – אישור תביעה לפרוייקט נדל"ן בפולין, שהינו ייחודי לצד לחוזה.

ב. התמורה בגין הקצאת המניות הינה בסכום מהותי (כ- 8.9 מיליון אירו).

לפיכך, סעיף 16ב(2) לתקן אינו חל במקרה זה (חל רק על נגזרים).

סיכום

לאור האמור לעיל, הקצאת המניות של Caterata עומדת בהגדרת מכשיר הוני בהתאם לסעיף 16 לתקן ולפיכך יש לסווג את התמורה בגין הקצאת המניות כחלק מההון העצמי של Caterata. בהתאם לכך, החברה תכיר ברווח מירידה בשיעור אחזקה ב-Caterata בדוח רווח והפסד של החברה.

בכבוד רב,

ניו הוריזון גרופ בע"מ