



## רשות ניירות ערך ISRAEL SECURITIES AUTHORITY

מחלקת תאגידיים  
רחוב כנפי נשרים 22, ירושלים 95464  
טל: 02-6556444 פקס: 02-6513160  
[www.isa.gov.il](http://www.isa.gov.il)

כ"ד ניסן תשע"ב  
16 אפריל 2012

באמצעות פקסימיליה  
מספר: 03-6952958

לכבוד  
קבוצת חגיגי ייזום נדל"ן בע"מ (להלן - "החברה")  
מנחם בגין 132 (עזריאל),  
תל-אביב, 67021

### הנדון: פנייתכם להנחיה מקדמית בעניין הטיפול החשבונאי בדבר מכירת מניות חברת עדן גאיה לחברה תמורת הקצאת מניות של החברה לבעלי השליטה בה

סימוכין: מכתביכם מימים 24 בינואר 2012 ו-20 בפברואר 2012, שיחותינו הטלפוניות מימים 8 בפברואר 2012 ו-27 בפברואר 2012

במענה לפנייתכם שבסמך ובהתייחס לטיפול החשבונאי שהועלה על ידכם, מובאת להלן, בקצרה, עמדת סגל הרשות בהתייחס לנושא שבנדון. עמדה זו מבוססת על המסכת העובדתית שנפרשה במכתביכם ובשיחותינו שבסמך, ובהנחה כי היא משקפת את כל הנתונים הרלבנטיים לעניינים האמורים במכתביכם ובשיחותינו.

בפנייתכם הוצגו כמה חלופות לטיפול החשבונאי במכירת מניות חברת עדן-גאיה לחברה תמורת הקצאת מניות של החברה לבעלי השליטה בה (להלן – "עסקת עדן-גאיה" או "העסקה"). כמפורט בפנייתכם, חברת עדן-גאיה הינה חברה פרטית אשר מחזיקה ב-25% מהון המניות של תאגיד מדווח ובזכויות בקבוצת רכישה ואשר מצויה בבעלותם המלאה של בעלי השליטה בחברה.

על פי החלופה הראשונה אשר הוצגה בפנייתכם, הטיפול החשבונאי בעסקת עדן-גאיה מבוסס על הוראות תקן דיווח כספי בינלאומי 2, *תשלום מבוסס מניות* (להלן – "IFRS2"), לפיו השקעת החברה במניות חברת עדן-גאיה תוכר במועד ההכרה לראשונה בהתאם לשוויה ההוגן של עדן-גאיה כנגד גידול מקביל בהון העצמי של החברה (להלן – "החלופה הראשונה"). זאת, בהתבסס על כך שלעמדת החברה, מדובר בעסקה בה החברה רוכשת סחורות, כהגדרתן ב-IFRS2, תמורת הקצאת מניות החברה.

בהקשר זה טוענת החברה כי על אף העובדה ש-IFRS 2 מוציא מתחולתו עסקאות בהן מונפקות מניות כחלק מהתמורה המשולמת במסגרת צירופי עסקים, הרי שבמקרה זה היות והחברה רוכשת החזקה בחברה כלולה לא מדובר בעסקת צירופי עסקים אלא ברכישת נכס.

על פי החלופה השנייה אשר הוצגה בפנייתכם (להלן – "החלופה השנייה"), החברה תיישם את "שיטת הרכישה" בהתאם להוראות תקן דיווח כספי בינלאומי 3, *צירופי עסקים* (להלן –

"IFRS3". בהקשר זה טוענת החברה כי על אף העובדה ש- IFRS 3 מוציא מתחולתו צירופי עסקים תחת אותה שליטה, הרי שבמקרה זה החברה רשאית ליישם את שיטת הרכישה מכח שני הטיעונים החלופיים הבאים:

א. היות והחברה רוכשת, למעשה, החזקה בחברה כלולה, הרי ש- IFRS 3 אינו חל על רכישה זו שכן לא מדובר בצירופי עסקים. משכך, לעמדת החברה, ההחרגה הקבועה ב- IFRS 3 בנוגע לצירופי עסקים תחת אותה שליטה, אינה רלוונטית ביחס לרכישת חברות כלולות וכנגזרת על החברה ליישם את שיטת הרכישה;

ב. גם אם ההחרגה הקבועה ב- IFRS 3 בנוגע לצירופי עסקים תחת אותה שליטה חלה גם על רכישת חברות כלולות הרי שהיות ותחת כללי התקינה הבינ"ל אין הוראות ברורות כיצד לטפל בצירופי עסקים תחת אותה שליטה ובהתאם למדרג הקבוע ב- IAS 8 בהעדר תקן חשבונאי החל ספציפית על העסקה הרלוונטית, ניתן לאמץ, כמדיניות חשבונאית, את יישום שיטת הרכישה אף במקרה זה. עמדת החברה בעניין זה, מתבססת על הנימוקים המפורטים במכתבה מיום 20 בינואר 2012, לפיהם במקרה זה לעסקת הרכישה יש "מהות מסחרית". משכך ובהתאם למדיניות החשבונאית של החברה, במקרים אלה ניתן ליישם את שיטת הרכישה אף על צירופי עסקים תחת אותה שליטה.

בקשר עם האמור לעיל, הרינו להודיעכם כי עמדת סגל הרשות הינה כדלהלן:

יישום החלופה הראשונה – סגל הרשות אינו מקבל את עמדת החברה לפיה IFRS2 הוא התקן החשבונאי הרלוונטי החל על העסקה נשוא פנייתכם.

סעיף 20 ל- IAS 28 קובע כי:

"רבים מהנהלים המתאימים ליישום שיטת השווי המאזני דומים לנהלי האיחוד המתוארים בתקן חשבונאות בינלאומי 27. נוסף לכך, העקרונות, שבבסיס הנהלים לטיפול החשבונאי ברכישה של חברה בת, מאומצים גם לטיפול החשבונאי ברכישה של השקעה בחברה כלולה או בעסקה משותפת"

מהוראות אלו עולה כי הנהלים החשבונאיים העומדים בבסיס יישום שיטת השווי המאזני מבוססים על אלו הקבועים בחשבונאות צירופי עסקים בשינויים המחוייבים. משכך, IAS 28 אף אינו קובע נהלים חשבונאיים אלו והם נגזרים מהוראות IFRS 3.

כתוצאה של האמור לעיל, עמדת סגל הרשות הינה כי הטיפול החשבונאי הנאות ביחס לרכישת החזקה בחברה כלולה כנגד הקצאת מניות, כפי שתואר בפנייתכם, הוא בהתאם לכללים שנקבעו בעניין זה ב- IFRS3, לפיהם על החברה לחשב את תמורת הרכישה בהתאם לשוויין ההוגן של המניות המונפקות<sup>1</sup>.

יישום החלופה השניה – כאמור לעיל, לצורך הצדקת יישום חלופה זו, טענה החברה שני טיעונים חילופיים.

<sup>1</sup> תימוכין לעמדה זו ראו בסעיף 4.5.70.20 לספר Insights Into IFRS 2011/12 של פירמת רואי החשבון KPMG – "We believe that the following transactions also are outside the scope of IFRS 2:...acquisition of ..investments in associates.."

ביחס לטיעון הראשון הרינו להודיעכם כי סגל הרשות אינו מקבל טיעון זה. כאמור לעיל, הנהלים החשבונאיים העומדים בביסוס שיטת השווי המאזני מבוססים על אלו הקבועים ב- IFRS 3.

משכך, לעמדת סגל הרשות, כשם שכלל ההוראות הקבועות ב- IFRS 3 חלות, בשינויים המחוייבים, על השקעות בחברות כלולות, אף סעיפי התחולה של IFRS 3 חלות על השקעות אלה.

משכך, לעמדת סגל הרשות, ההחרגה הקבועה ביחס לצירופי עסקים תחת אותה שליטה, חלה, בשינויים המחוייבים, אף על השקעות בחברות כלולות.

ביחס לטיעון השני ועל בסיס הנימוקים אשר הובאו במכתבכם מיום 20 בינואר 2012 וביניהם העובדה כי בעלי מניות המיעוט מקרב הציבור, המהווים צד עקיף לעסקת עדן-גאיה, נדרשים לאשרה בהתאם להוראות הדין, הרינו להודיעכם כי סגל הרשות אינו מתערב בעמדת החברה, לפיה, בנסיבות העניין, החברה יכולה ליישם כמדניניות חשבונאית את שיטת הרכישה.

בהתאם לנוהל פנייה מקדמית, פניית החברה ותשובת סגל הרשות תפורסמנה במלואן באתר הרשות

בכבוד רב,

עמית זילברשטיין

משה גדנסקי, רו"ח  
עוזר בכיר לחשבונאי הראשי

**העתק:**

עמית, חלפון, רואי חשבון בפקס : 03-6125030

קדרון ושות', רואי חשבון בפקס : 03-6370600