

אשדר חברה לבניה בע"מ

(להלן: "החברה")

תל אביב, 17 ביולי 2013

לכבוד

עדי טל, עו"ד, רו"ח

אסף ברקוביץ, עו"ד, רו"ח

רשות ניירות ערך

כנפי נשרים 22

ירושלים

א.ג.נ.,

הנדון: פניה מקדמית בעניין רכישת חלק השותף בעסקה משותפת - פרויקט "טריו" - ועלייה לראשונה לשליטה

רקע:

1. ביום 15 באפריל, 2008 התקשרה אשדר חברה לבניה בע"מ (להלן - "החברה") בהסכם לעסקה משותפת עם מירגי פיתוח ישראל בע"מ (להלן - "השותף") להקמת פרויקט בניה למגורים בחיפה הידוע בשם "טריו" (להלן - "העסקה המשותפת") כך שלחברה ולשותף (לכל אחד מהם) תהיינה 50% מהזכויות בכל אחד מהנכסים ו-50% מהמחויבויות לכל אחת מההתחייבויות בקשר עם הפרויקט. הפרויקט כולל הקמת שלושה מבני מגורים בהיקף כולל של 286 יחידות דיור. במסגרת ההסכם המקורי רכשה החברה מהשותף מחצית מזכויות הבעלות במקרקעין לצורך הקמת הפרויקט.
2. במסגרת ההסכם התחייבו החברה והשותף לשתף פעולה בתכנונו, בביצועו ובשיווקו של הפרויקט אשר ינוהל, ימומן ויבוצע במשותף על ידי הצדדים בחלקים שווים. נקבע כי תוקם על ידי הצדדים מנהלת בה יכהנו ארבעה חברים, שניים ימונו על ידי החברה ושניים ימונו על ידי השותף, כאשר המנהלת תעסוק ותקבל החלטות בכל הנושאים הקשורים בפרויקט ובכללם, הליווי הפיננסי, מדיניות מכירת יחידות הדיור והשטחים בפרויקט, פרסום ושיווק הפרויקט, החלטות בנושאים של תכנון ביצוע וניהול הפרויקט, מועדי התחלת בניית הבניינים וקביעת קצב מכירת יחידות הדיור והשטחים, ניהול תקציב הפרויקט ופיקוח על תשלומים והוצאות, מינוי מנהל ומהנדס מכריע בפרויקט וכן פתיחת חשבון בנק לפרויקט ומינוי מורשי חתימה. כמו כן, הוסכם בין הצדדים כי החברה תיתן שירותי משכנתא, הנהלת חשבונות ושיווק הפרויקט והשותף ייתן שירותי ניהול הנדסי בפרויקט.
3. במהלך חודש מרס, 2010 התקשרו החברה והשותף בהסכם עם חברת אשטרום הנדסה ובניה בע"מ, חברה פרטית בבעלות מלאה של קבוצת אשטרום בע"מ שהינה החברה האם של החברה (להלן: "חברת אשטרום"), בהסכם מפורט לביצוע עבודות חפירה, גידור ודיפון על המקרקעין בפרויקט. כמו כן, במהלך חודש דצמבר, 2010 התקשרו החברה והשותף עם חברת אשטרום בהסכם לבניית שלושה בנייני מגורים, וכן ביצוע פעולות נוספות במקרקעין בתמורה כוללת של כ- 274 מליון ש"ח.
4. ביום 21 בפברואר, 2012 נחתם הסכם בין החברה לבין השותף למתן כתב התחייבות לצד ג' (אפרים רוגובין בע"מ) אשר העמיד הלוואה לשותף וזאת כבטוחה של החברה לפירעון ההלוואה שצד ג' נתן לשותף. בהתאם להסכם נקבע כי החברה תעמיד כתב התחייבות לצד ג' על סכום שלא יעלה על 15 מיליון ש"ח ואשר יהיה בתוקף לתקופה שעד ליום 20 באפריל, 2013 או עד למועד מימוש כתב ההתחייבות הנ"ל, לפי המוקדם מבניהם. בתמורה לכך הוענק

אשדר חברה לבניה בע"מ (להלן: "החברה")

לחברה כתב אופציה לרכישת מלוא זכויות השותף בפרויקט טריו זאת בתמורה לסך של 20 מיליון ש"ח. האופציה כאמור ניתנת למימוש בעת מימוש כתב ההתחייבות או כאשר לדעת הנהלת החברה המצב הפיננסי של השותף לא יאפשר לו את החזר ההלוואה.

5. ביום 21 בפברואר, 2013 מומש כתב ההתחייבות בפועל בסך של כ-11.2 מיליון ש"ח. חלף מימוש האופציה לרכישת מלוא יתרת זכויות השותף בפרויקט, התקשרה החברה ביום 24 במרס, 2013 עם השותף בהסכם לרכישת יתרת זכויותיו והתחייבויותיו בפרויקט בתמורה לסך של כ-17.7 מיליון ש"ח. לאחר ניכוי הסכום ששולם ע"י החברה לצד גי וחוב נוסף של השותף כלפי החברה יתרת התמורה מסתכמת לסך של 2.5 מיליון ש"ח. כמו כן, התקשרה החברה עם השותף בהסכם לקבלת שירותי ניהול הנדסי מאת השותף בגין יתרת תקופת הפרויקט בתמורה לסך של 1.5 מיליון ש"ח, בתוספת הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן. תשלום יתרת התמורה וכן העברת הזכויות התבצעו בתחילת חודש אפריל 2013.

6. עד ליום 31 בדצמבר 2012 טיפלה החברה בזכויותיה בפרויקט טריו בשיטת האיחוד היחסי בהתאם להוראות תקן חשבונאות בינלאומי 31 בדבר זכויות בעסקאות משותפות. החל מיום 1 בינואר 2013 טיפלה החברה בזכויותיה בפרויקט טריו בהתאם להוראות תקן דיווח כספי בינלאומי מספר 11 (להלן – "IFRS 11") הדרן בטיפול החשבונאי בהסדרים משותפים. מאחר ולחברה ולשותף הייתה שליטה משותפת בפרויקט טריו ומאחר ולחברה קיימות זכויות ישירות לנכסים ומחויבויות להתחייבויות של הפרויקט טיפלה החברה בזכויותיה בפרויקט כפעילות משותפת (Joint Operation). דהיינו, החברה הכירה בדוחותיה הכספיים ב-50% מהנכסים וההתחייבויות של העסקה המשותפת.

7. להלן מספר נתונים בקשר עם פרויקט טריו נכון ליום 31 במרס 2013 וליום 31 בדצמבר 2012:

| 31 בדצמבר 2012 | | | 31 במרס 2013 | | | |
|----------------|---------|---------|----------------------|----------------------|----------------------|---|
| בניין 3 | בניין 2 | בניין 1 | בניין 3 | בניין 2 | בניין 1 | |
| 100 | 96 | 90 | 117 (*) | 96 | 90 | מספר יחידות הדיור בבניין |
| 14.5% | 57.3% | 75.4% | 15.8% | 69.6% | 85.8% | אחוז ביצוע קבלני |
| - | 46.9% | 83.3% | - | 53% | 87% | אחוז יחידות הדיור שנמכרו |
| - | 49,137 | 91,376 | - | 58,556 | 102,585 | סה"כ מקדמות שהתקבלו (באלפי ש"ח) |
| 40,399 | 112,554 | 119,222 | 48,245 | 121,327 | 127,471 | סה"כ עלויות שהושקעו (באלפי ש"ח) |
| | | | רבעון 2 לשנת 2016 | רבעון 1 לשנת 2014 | רבעון 4 לשנת 2013 | הרבעון בו צפויות להימסר יחידות הדיור בבניין |

(*) במהלך הרבעון הראשון לשנת 2013, אושרו לעסקה המשותפת זכויות בניה לבניית 17 יחידות דיור נוספות בבניין.

אשדר חברה לבניה בע"מ

(להלן: "החברה")

8. לעסקה המשותפת (באמצעות השותפים) ישנן התקשרויות שונות עם ספקים וקבלנים שונים בסכומים מהותיים (תשומות), קיימים תהליכים של בנייה, תכנון הנדסי, פרסום, שיווק ומכירה אשר בחלקם מתבצעים על ידי החברה, חלקם על ידי השותף וחלקם על ידי קבלנים חיצוניים (תהליכים). שניים משלושת הבניינים בפרויקט משווקים באופן פעיל (תפוקות) ונמצאים בשלבי ביצוע קבלני שונים כמפורט בסעיף 7. הקרקע עליה עתיד להיבנות הבניין השלישי נמצאת בתהליכי תכנון מתקדמים. לאור האמור לעיל, פעילותה של העסקה המשותפת מהווה "עסק" כהגדרתו בתקן דיווח כספי בינלאומי 3 (להלן - "IFRS 3") הדן בטיפול החשבונאי בצירופי עסקים.

הסוגיה החשבונאית:

האם במועד רכישת חלק השותף בעסקה המשותפת, יש ליישם את כל עקרונות IFRS 3, לרבות שערך לשווי הוגן של החזקותיה הקודמות של החברה בעסקה המשותפת כנדרש בעת צירוף עסקים שהושג בשלבים?

דיון חשבונאי:

התקינה החשבונאית הקיימת:

9. התקינה החשבונאית הבינלאומית בכלל, ותקנים IFRS 3 ו- IFRS 11, בפרט אינם מתייחסים באופן ספציפי למקרה בו משותף בהסדר משותף (Joint Arrangement) המטופל כפעילות משותפת משיג שליטה על ההסדר המשותף. IFRS 3 קובע בסעיף 42 כי:

"בצירוף עסקים שהושג בשלבים, הרוכש ימדוד מחדש את הזכות ההונית שהוא החזיק לפני כן ברכש בשווי הוגן שלה במועד הרכישה....." (הדגשה אינה נכללת במקור)

מהגדרת המונח זכויות הוניות (Equity interests) בתקן לפיה:

"לצורך תקן זה, נעשה שימוש במונח זכויות הוניות כדי להתייחס באופן כללי לזכויות בעלות בישויות בבעלות משקיעים ולזכויות של בעלים, חברים או משתתפים באגודות שיתופיות"

לא ברור אם הגדרה זו חלה גם לגבי חלקו של השותף בהסדר משותף וזאת, בין היתר, מאחר ועובר לביצוע העסקה המשקיע טיפל בהחזקתו בהסדר המשותף "כאילו" והיה מדובר בנכס בבעלותו.

10. בהתאם לפרשנות של פירמת ראית החשבון EY ל- IFRS 11¹:

"8.3.2 Control over a former joint operation

If an entity gains control over a former joint operation, it applies the business combination

¹ International GAAP 2013, Chapter 14 – Joint arrangement (IFRS 11), Para 8.3.2

אשדר חברה לבניה בע"מ

(להלן: "החברה")

accounting in IFRS 3, if the acquiree meets the definition of a business (see Chapter 10 at [9](#)). However, in this case, it is not clear whether IFRS 3 is applied to the acquired business (in its entirety), or only to the portion of the business that was not held previously in the joint operation.

Where the former joint operation does not meet the definition of a business, the entity applies IFRS 3 and measures the acquired assets and liabilities on a relative fair value basis (see Chapter 10 at [2.2.2](#))."

לאור האמור לעיל נראה כי כאשר ישות משיגה שליטה בפעילות שטופלה קודם לכן כפעילות משותפת אשר מהווה "עסק" כהגדרתו ב- IFRS 3, עלייה ליישם את הכללים הקבועים בתקן זה. עם זאת, אין זה ברור האם יש ליישם את הוראות IFRS 3 רק בגין החלק שנרכש, או שיש ליישמו גם לגבי החזקה הקודמת שהיה למחזיק בהסדר המשותף.

ההצעה לתיקון IFRS 11

11. לאור אי הבהירות ביישום הוראות תקן IFRS 11 לגבי רכישת זכויות בהסדרים משותפים, פרסם ה- IASB בחודש דצמבר 2012 הצעה לתיקון IFRS 11 (להלן- "הצעה לתיקון IFRS 11")² בהתייחס לטיפול החשבונאי ברכישת זכויות בפעילות משותפת.

12. במסגרת ההצעה לתיקון IFRS 11, הוצע, בין היתר, לתקן את סעיף 21 לתקן, על מנת שיכלול התייחסות למקרה בו ישות רוכשת זכויות בפעילות משותפת אשר מהווה "עסק" כהגדרתו ב- IFRS 3. להלן ציטוט סעיף 21 מתוך ההצעה לתיקון IFRS 11:

"**21A** When an entity acquires an interest in a joint operation in which the activity of the joint operation constitutes a business, as defined in IFRS 3 *Business Combinations*, it shall apply, to the extent of its interest according to paragraph 20, the relevant principles on business combinations accounting in IFRS 3 and other IFRSs and disclose the relevant information that is required in those IFRSs for business combinations. The accounting for the acquisition of an interest in such a joint operation is specified in paragraphs B33A–B33B."

13. יצוין כי סעיף 21A מתייחס למקרה בו ישות רוכשת זכויות בפעילות משותפת המהווה "עסק" כהגדרתו ב- IFRS 3. אך התיקון אינו מתייחס למקרה בו הישות רוכשת זכויות נוספות בפעילות משותפת. נושא זה הועלה במכתבי התגובה להצעה לתיקון IFRS 11 על ידי מגיבים שונים. במסגרת ה- Agenda Paper³ שפורסם לצורך דיונים ב- IASB בנוגע להצעה לתיקון IFRS 11, קיים ניתוח של התגובות ובו נכתב בסעיף 103 שהתיקון המוצע לסעיף 21A מתייחס גם לרכישת זכויות נוספות בפעילות משותפת. להלן ציטוט סעיף 103 מתוך ה- Agenda Paper:

² Exposure Draft ED/2012/7 – Acquisition of an interest in a Joint Operation – proposed amendment to IFRS 11
³ Agenda ref 04 – STAFF PAPER – IFRS Interpretations committee meeting – Acquisition of an interest in a Joint Operation (proposed amendment to IFRS 11 Joint Arrangements)

אשדר חברה לבניה בע"מ

(להלן: "החברה")

"103. We think it should be clarified that the proposed amendment also applies to the acquisition of such additional interests. This is because such acquisitions of additional interests are acquisitions of interests in joint operations in which the activity constitutes a business. "

כמו כן, בעקבות מכתבי התגובה, תוקן סעיף 21A כך שהסעיף המתוקן כולל גם התייחסות לזכויות נוספות שנרכשו בפעילות משותפת ולא רק לזכויות שנרכשו לראשונה. להלן סעיף 21A המתוקן מתוך ה-Agenda Paper :

"**21A** When an entity acquires an interest in a joint operation in which the activity of the joint operation constitutes a business, as defined in IFRS 3 Business Combinations, it shall apply, to the extent of its interest according to paragraph 20, the relevant principles on business combinations accounting in IFRS 3 and other IFRSs and disclose the relevant information that is required in those IFRSs for business combinations. This includes the acquisition of an additional interest in a joint operation in which the activity of the joint operation constitutes a business. The accounting for the acquisition of an interest in such a joint operation is specified in paragraphs B33A–B33B."

14. יש לציין כי התיקון המוצע לסעיף 21 מתייחס לטיפול החשבונאי בזכויות שנרכשו (הזכויות הנוספות) ואינו כולל התייחסות ספציפית לטיפול החשבונאי בזכויות הקיימות "ערב" הרכישה הנוספת.

15. במסגרת התגובות להצעה, צוין על ידי פירמת ראית החשבון PWC⁴ כי על ה-IASB להבהיר מהו הטיפול החשבונאי במקרה בו משתתף בהסדר בפעילות משותפת משיג שליטה על הפעילות המשותפת, כאשר הפעילות המשותפת מהווה "עסק". PWC מציינים במכתב התגובה כי עשויות להתעורר שאלות בקשר עם הטיפול החשבונאי בזכויות הקיימות טרם רכישת השליטה, ובפרט האם יש למדוד את הזכויות הקיימות בשווי הוגן כנדרש בצירוף עסקים שהושג בשלבים. עוד מציינים PWC כי כל עוד הנושא לא יובהר ייתכנו פרקטיקות מגוונות לטיפול החשבונאי בנושא. להלן ציטוט מתוך מכתב התגובה :

אשדר חברה לבניה בע"מ

(להלן: "החברה")

Principles of IFRS 3

The basis for conclusions states that 'all relevant principles on business combinations accounting should be applied'. The proposed amendments address certain relevant aspects but not others. It is unclear why there is no discussion of, for example, the accounting for a previously held interest, contingent liabilities and contingent consideration.

For example, many joint operation acquisitions may have contingent liabilities associated with them and sellers often retain royalty type interests that may be a form of contingent consideration. These aspects may also be relevant to the appropriate measurement of an interest in a joint operation.

IFRS 3 requires that a previously held interest is re-measured to fair value on obtaining control of a business. A participant in a joint operation may increase its interest in the joint operation or may take control of the joint operation. Questions have arisen as to whether the existing interest in either case should be re-measured to fair value. We believe there may already be some diversity in practice on this point.

Failure to consider and discuss all of the potentially relevant requirements of IFRS 3 and its application to joint operation acquisitions may well create further diversity in practice. Some readers will understand that only the specific requirements in B33A apply and others may assume that all aspects of IFRS 3 should be applied.

16. עוד במסגרת התגובות להצעה, צוין על ידי פירמת ראית החשבון KPMG כי לדעתם במקרה בו מחזיק בזכויות בפעילות משותפת אשר אינו חלק מהסדר השליטה המשותפת (נניח מחזיק 10%) רוכש זכויות נוספות בפעילות המשותפת המקנות לו שליטה משותפת (נניח רכישת 40% המביאה אותו להחזקה של 50%) על המחזיק למדוד את זכויותיו הקודמות בהסדר המשותף בשווי הוגן (קרי לשערך את ההשקעה הקודמת לשווי הוגן). לפיכך הם ממליצים לתקן את סעיף B33A שיכלול התייחסות למקרה של עליה לראשונה לשליטה משותפת בהסדר משותף:

"For the avoidance of doubt, we also recommend making it clear that the requirements of IFRS 3 for a business combination achieved in stages would apply when an entity acquires a joint controlling interest in a joint operation in which it held an interest immediately before the acquisition date. For example, an investor holds a 10 percent interest in a joint operation – i.e. the investor is not one of the joint controllers; it subsequently acquires a further 40 percent interest to obtain joint control. A new part (e) could be added to B33A as follows:

e) remeasuring any previously held interest in the joint operation's assets and liabilities at their acquisition-date fair value and recognising the resulting gain or loss, if any, in profit or loss."

ההתייחסות במכתב התגובה כאמור הינה למצב בו רוכש אשר החזיק קודם לכן בזכויות בפעילות משותפת שאינן מקנות לו שליטה משותפת רוכש זכויות בפעילות המשותפת אשר מקנות לו שליטה משותפת בפעילות. נציין כי אם במקרה האמור הגישה שמציעה פירמת רואי החשבון KPMG הינה לבצע שערך של הזכויות הקיימות "ערב" השגת השליטה המשותפת, הרי שעל אחת כמה וכמה זו הגישה שלדעתנו יש ליישם כאשר ישות עוברת ממצב של שליטה משותפת בפעילות משותפת למצב של שליטה בפעילות משותפת.

אשדר חברה לבניה בע"מ

(להלן: "החברה")

17. בחודש אפריל 2013 פורסם על ידי פירמת ראית החשבון EY, מדריך לתחום הנפט והגז, בקשר עם הטיפול החשבונאי ברכישת זכויות בפעילות משותפת אשר מהווה עסק⁵, בו נאמר, בין היתר כי:

"Transactions where an entity notionally moves from joint control to control"

The third area of uncertainty in the proposed amendment relates to those transactions where an entity notionally moves from joint control to control. From time to time, an oil and gas entity may acquire an initial interest and/or a subsequent interest, in a joint operation, e.g., via a farm-in arrangement, while continuing to maintain joint control. It may then acquire a further interest which notionally moves it from joint control to control. For example, the entity may have farmed in for an original 50% interest in a joint operation and then undertakes a further farm-in to acquire the remaining 50% such that it now owns 100% of the assets and liabilities of the arrangement.

It could be argued that this situation is somewhat similar to a business combination achieved in stages (as referred to in IFRS 3). This is where an acquirer obtains control of an acquiree in which it held an equity interest immediately before the acquisition date. In this situation, the acquirer is required to remeasure its previously held equity interest in the acquiree at its acquisition-date fair value and recognise the resulting gain or loss, if any, in full in profit or loss.

This raises the question whether the same principles also apply to transactions where an entity notionally moves from joint control to control of a joint operation that is a business.

This question was raised by a constituent in the initial deliberations by the IFRS Interpretations Committee. While the IFRS Interpretations Committee staff acknowledged that it was a valid issue, they believed it went beyond the scope of the guidance being developed on these acquisitions. This was because it was not related to the acquisition of an interest in a joint operation, but to the loss of joint control or the disposal of an interest in a joint operation. They did, however, indicate that it should be considered separately at some point in the future.

How we see it

There is significant diversity in views about whether IFRS 3's principles on business combinations achieved in stages should apply to transactions where a joint operator notionally goes from joint control to control of a joint operation that is a business.

Some believe the transaction simply involves the entity acquiring an additional interest in a number of assets and/or liabilities in which it already had a direct interest and that nature of the interest have not changed. Therefore, only partial gain/loss recognition is required. Whereas others believe the nature of the investment has changed as the entity now has control over the business. Therefore full gain/loss recognition is more appropriate.

While we understand that the IFRS Interpretations Committee sees this issue as outside the scope of the proposed amendment, we believe it is critical that all issues relating to transactions involving joint operations are addressed.

Therefore, we strongly recommend the IASB address this issue through another avenue, on a timely basis, to help avoid further diversity."

(הדגשות אינן נכללות במקור)

18. במסגרת מכתבי התגובה השונים הוצע להרחיב את התיקון ל-IFRS 11 בהתייחס לאמור בסעיף 21A ולהסביר מה המשמעות של "יישום כל העקרונות הרלוונטיים ב-IFRS 3 ובתקני IFRS אחרים". תגובת סגל ה-IASB הינה שאין צורך להרחיב את התיקון המוצע מאחר והסגל בדעה שהתיקון כאמור בסעיף B-33A במתכונתו הנוכחית כבר

אשדר חברה לבניה בע"מ

(להלן: "החברה")

מחייב את יישום כל העקרונות הרלוונטיים ב-IFRS 3 ובתקני IFRS אחרים. להלן ציטוט סעיף A151 מתוך ה-Agenda Paper:

"151. We disagree with this proposal to change the wording of paragraph B33A for the following reasons:

(a) Paragraph B33A already requires the application of all the relevant principles. Adding the word 'all' is consequently a tautology. "

בנוסף, סעיף C131 ל-Agenda Paper קובע שהעקרונות המפורטים בסעיף B-33A להצעה לתיקון IFRS 11 אינם מהווים רשימה סגורה.

עוד יצוין כי בהתאם לסעיף 6 לבסיס למסקנות של ההצעה לתיקון IFRS 11 הגישה המתאימה ביותר לטיפול החשבונאי ברכישת זכויות בפעילות משותפת אשר מהווה "עסק" כהגדרתו ב-IFRS 3 היא יישום כל העקרונות הרלוונטיים ב-IFRS 3 בקשר עם הטיפול החשבונאי בצירוף עסקים. להלן ציטוט סעיף 6 מהבסיס למסקנות להצעה לתיקון IFRS 11:

"**BC6** The IASB considered the guidance in current Standards on the acquisition of an interest in a business and concluded that the most appropriate approach to account for an acquisition of an interest in a joint operation in which the activity of the joint operation constitutes a business, as defined in IFRS 3, is to apply **all** the relevant principles on business combinations accounting in IFRS 3 and other Standards."

(ההדגשה אינה נכללת במקור)

19. על אף האמור לעיל, טוען סגל ה-IASB כעולה מתוך סעיף 105 ל-Agenda Paper שהתיקון המוצע אינו מבהיר מהו הטיפול החשבונאי בזכויות הקיימות כאשר מדובר בצירוף עסקים שהושג בשלבים. להלן ציטוט סעיף 105 מתוך ה-Agenda Paper:

"105. What the amendment would however not clarify is whether the previously acquired shares are remeasured on the acquisition of the additional interest. "

20. לאור כל האמור לעיל נראה כי נכון להיום מאחר וה-IASB אינו רוצה כרגע לקבוע באופן מפורש מהו הטיפול החשבונאי במקרה של עליה לשליטה בהסדר משותף, קיימות שתי חלופות אפשריות:

א. יישום כל העקרונות הקיימים ב-IFRS 3 בדבר צירוף עסקים שהושג בשלבים לרבות מדידה מחדש בשווי

הוגן של הזכויות הקיימות ערב העלייה לשליטה; או,

ב. יישום עקרונות IFRS 3 רק בקשר עם הזכויות "החדשות" שנרכשו.

עמדת החברה:

21. לאור כל האמור לעיל, ובפרט הספרות המקצועית המאפשרת שערך של השקעה קודמת במקרה של השגת שליטה בהסדר משותף, ההצעה לתיקון IFRS 11, מכתבי התגובה להצעה וה-Agenda Paper כאמור, עמדת החברה, המקובלת גם על רואה החשבון המבקר שלה, כי בעת רכישת זכויות השותף בעסקה המשותפת טריו וכתוצאה מכך עלייה לראשונה לשליטה, ניתן לטפל בעסקת הרכישה בהתאם לעקרונות IFRS 3 לגבי צירוף עסקים שהושג בשלבים, לרבות שערך השקעתה הקודמת בהסדר המשותף.

אשדר חברה לבניה בע"מ

(להלן: "החברה")

22. החברה מעריכה כי צפוי לה רווח (לפני מס) בסך של כ- 20 מליון ש"ח כתוצאה ממדידה מחדש בשווי הוגן של זכויותיה הקיימות בפרויקט טריו "ערב" רכישת חלק השותף ועלייה לשיעור החזקה של 100%. וזאת בנוסף לרווח הצפוי (לפני מס) בסך של כ-17 מילון ש"ח כתוצאה מרכישה במחיר הזדמנותי של חלק השותף. הערכה זו מבוססת על אומדנים ראשוניים של החברה כאשר נתונים אלו טרם בוקרו או נסקרו ע"י רו"ח המבקרים.

הצהרות החברה

החברה מתחייבת להודיע מראש לרשות ניירות ערך, על אימוץ עמדה השונה מזו שתבוא לידי ביטוי בתשובת סגל רשות ניירות ערך לפנייה זו.

החברה מודעת לכך כי נוסחה של הפנייה המקדמית ותשובת רשות ניירות ערך יכול ויפורסמו באתר הרשות.

אנו עומדים לרשותכם למתן הסברים נוספים, ככל שיידרשו.

בכבוד רב,

אשדר חברה לבניה בע"מ

העתק: קוסט פורר גבאי את קסירר, רואי חשבון