



רשות ניירות ערך ISRAEL SECURITIES AUTHORITY

מחלקת תאגידיים
רחוב כנפי נשרים 22, ירושלים 95464
טל: 02-6556444 פקס: 02-6513160
www.isa.gov.il

כ"ה חשוון, תשע"ד
29 אוקטובר, 2013

לכבוד
אשדר חברה לבניה בע"מ (להלן: "החברה")
באמצעות מערכת "יעל"
א.ג.נ.,

הנדון: פניה מקדמית בעניין רכישת חלק השותף בפעילות משותפת – פרויקט "טריו" – ועלייה לראשונה לשליטה

סימוכין: מכתביכם מיום 17 ביולי 2013, ושיחותינו הטלפונית מיום 6 ו-15 באוגוסט 2013

במענה לפנייתכם שבסימוכין, ובהתייחס לטיפול החשבונאי שהועלה על ידכם, הרינו להעלות על הכתב, בקצרה, את עמדת סגל הרשות בהתייחס לנושא שבנדון, כפי שנמסרה לכם בשיחתנו הטלפונית מיום 15 באוגוסט 2013. עמדה זו מבוססת על המסכת העובדתית שנפרשה במכתבכם, ועליה בלבד, ובהנחה כי היא משקפת את כל הנתונים הרלוונטיים לעניינים האמורים במכתבכם.

רקע עובדתי

בשנת 2008, התקשרה החברה בהסדר משותף עם מירג' פיתוח ישראל בע"מ (להלן: "השותף") להקמת פרויקט בניה למגורים בחיפה (להלן: "הפרויקט") כך שלחברה ולשותף תהיינה 50% מהזכויות בכל אחד מהנכסים ו-50% מהמחויבויות לכל אחת מהתחייבויות בקשר עם אותו פרויקט. בחודש מרץ 2013, התקשרה החברה עם השותף לרכישת יתרת זכויותיו והתחייבויותיו בפרויקט, כך שלאחר הרכישה, החברה מחזיקה במלוא הזכויות בכל אחד מהנכסים והמחויבויות בקשר עם אותו פרויקט הכולל הקמת שלושה מבני מגורים בהיקף כולל של 286 יחידות דיור (להלן: "עסקת הרכישה"). בהתאם להוראות IFRS 11 הסדרים משותפים (להלן: "IFRS 11") עובר לרכישת מלוא הזכויות בפרויקט, טופל ההסדר להקמת הפרויקט כפעילות משותפת.

הסוגיה החשבונאית

האם יש להחיל את הוראות תקן דיווח כספי בינלאומי 3, צירופי עסקים (להלן: "IFRS 3") במלואן באשר לעסקת הרכישה, ובפרט את הוראותיו בעניין צירוף עסקים שהושג בשלבים, ולפיהן הזכויות הקודמות של החברה בפעילות המשותפת יימדדו מחדש בשווי הוגן במועד עסקת הרכישה.

עמדת החברה בקליפת האגוז

ראשית, החברה מציינת כי לעמדתה הפרויקט עונה להגדרת "עסק" בהתאם להגדרה ב-IFRS 3. זאת, הואיל ולפרויקט ישנן התקשרויות שונות עם ספקים וקבלנים שונים בסכומים מהותיים, קיימים תהליכים של בנייה, תכנון הנדסי, פרסום, ושיווק ומכירה. בנוסף, שניים מתוך שלושת המבנים משווקים באופן פעיל ונמצאים בשלבי ביצוע קבלני שונים. שנית, ביחס לטיפול החשבונאי אגב רכישת חלקו של השותף, החברה מציינת במכתבה שבסמך, כי התקינה החשבונאית בכלל, ו-IFRS 11 ו-IFRS 3 בפרט, אינם מתייחסים באופן ספציפי וחד משמעי למקרה בו מפעיל משותף בפעילות משותפת משיג שליטה על הפעילות. בהתייחס לעמדות מקובלות, נראה כי כאשר ישות משיגה שליטה בפעילות שטופלה קודם לכן כפעילות משותפת, והיא מהווה עסק כהגדרתו ב-IFRS 3, עליה ליישם את הכללים הקבועים ב-IFRS 3 לגבי החלק שנרכש. עם זאת, אין זה ברור האם יש ליישם את כללי IFRS 3 גם לגבי ההחזקה הקודמת שהייתה למחזיק בהסדר המשותף.

נוכח אי הבהירות ביחס לשילוב בין הוראות IFRS 11 להוראות IFRS 3, והפרקטיקה המגוונת שהתפתחה, ה-IASB פרסם בדצמבר 2012 הצעה לתיקון IFRS 11 הנוגעת לטיפול החשבונאי ברכישת זכות בפעילות משותפת (להלן: "ההצעה לתיקון"). במסגרת ההצעה לתיקון, נקבע כי מפעיל משותף בפעילות משותפת אשר מהווה עסק יטפל ברכישת זכות בפעילות משותפת זו, בהתאם לעקרונות הרלוונטיים לגבי צירוף עסקים המתוארים ב-IFRS 3. עם זאת, גם ההצעה לתיקון אינה מתייחסת למקרה בו הישות רוכשת זכויות נוספות המקנות לה שליטה בפעילות שנוהלה עד כה כפעילות משותפת.

נוכח האמור, עמדת החברה היא כי בעת רכישת זכויות השותף בפעילות המשותפת וכתוצאה מכך השגת שליטה לראשונה, ניתן לטפל בעסקת הרכישה בהתאם לעקרונות IFRS 3, לרבות העקרונות של צירוף עסקים שהושג בשלבים, הקובעים מדידה מחדש בשווי הוגן של הזכויות הקיימות ערב העלייה לשליטה.

עמדת הסגל

בשים לב לעובדות המתוארות בפנייתה של החברה, כפי שהוצגו במכתבכם ובשיחות שבסמך, ולעובדה שהנושא מצוי על סדר יומו של ה-IFRIC, כמפורט להלן, סגל הרשות מצא לנכון שלא להתערב בעמדת החברה.

לעמדת סגל הרשות, כאשר ישות משיגה שליטה על פעילות שטופלה עד כה כפעילות משותפת, יש ליישם את עקרונות צירוף עסקים בהתאם ל-IFRS 3, וזאת כאשר הפעילות עונה להגדרת עסק. בהקשר זה, לעמדת סגל הרשות אין הבדל במהות בין רכישת זכויות הוניות נוספות בפעילות העונה להגדרת עסק לבין רכישת זכויות ישירות בפעילות העונה להגדרת עסק.

אולם, בהתאם לסעיפים 41 ו-42 ל-IFRS 3 בדבר צירוף עסקים שהושג בשלבים, אין זה ברור האם יש למדוד בשווי הוגן במועד הרכישה גם את הזכויות הקודמות (ערב השגת השליטה) בפעילות המשותפת. חוסר בהירות זה נובע מהעובדה כי סעיפים אלו מתייחסים לזכויות הוניות¹ קודמות ולא לזכויות לנכסים עצמם ומחויבויות להתייבויות עצמן.

¹ זכות הונית מוגדרת ב-IFRS 3 ככל זכות בעלות בישויות בבעלות משקיעים.

נראה כי קיימות גישות שונות בפרקטיקה בכל הנוגע לעסקאות מעין זה. בהתאם לגישה אחת, IFRS 3 לא מבחין בין עסק שנרכש ישירות ובין עסק שנרכש בעקיפין דרך רכישת מכשירים הוניים. משכך, היות שיישום מלא של הוראות IFRS 3 משמעו גם שערך של הזכויות הקודמות שהוחזקו ערב השגת השליטה, ניתן לשערך את הזכויות שהיו בפעילות המשותפת עובר להשגת השליטה. בנוסף, לפי גישה זו, אין מקום ליצור הבחנה בין הסדרים בעלי מהות דומה רק לאור מבנה משפטי שונה.

מאידך, בהתאם לגישה אחרת, אין לשערך את הזכויות הקודמות שהוחזקו ערב השגת השליטה בפעילות שעד כה טופלה כפעילות משותפת, ולהמשיך להציגן לפי ערך פנקסני. בהתאם לגישה זו בפעילות משותפת לצדדים יש זכויות ישירות בנכסים ומחויבויות להתחייבות, להבדיל מזכות הונית. בנוסף, כבר היום מעוגנת במסגרת התקינה הבינלאומית הבחנה בין החזקה במכשירים הוניים לבין החזקה בנכסים, דהיינו נודעת משמעות למבנה ולצורה המשפטית של החזקה, שהרי הוראות IFRS 11 עצמן יוצרות הבחנה בין מצב בו לצדדים יש זכויות ישירות בנכסים ומחויבויות להתחייבויות ובין מצב בו לצדדים יש זכויות לנכסים נטו. לפיכך, תיתכן הבחנה בטיפול הנוגע לצירוף עסקים שהושג בשלבים.

נוכח חוסר בהירות זו הוגשה פנייה בנושא ל-IFRIC שקיים דיון ראשוני בנושא בפגישתו בתחילת ספטמבר 2013. המלצת הסגל לחברי הוועדה הייתה למדוד מחדש את הזכויות הקודמות שהוחזקו בפעילות המשותפת, ערב השגת השליטה. נכון למועד כתיבת מכתב זה הסוגייה טרם הוכרעה.

לפיכך, נוכח הפרקטיקה המעורבת, אי שכיחותן של עסקאות כאמור המתוארת בפנייה והעובדה שהסוגייה נמצאת בבחינה ספציפית של ה-IFRIC וטרם נתקבלה החלטה בנושא על ידו, מצא סגל הרשות לנכון שלא להתערב בעמדת החברה הגורסת כי ניתן לאמץ פרשנות לפיה עסקת הרכישה תטופל בהתאם לעקרונות IFRS 3, לרבות ביחס לזכויות הקודמות שהוחזקו ערב העלייה לשליטה.

כאמור ברישא למכתבנו זה, עמדת סגל הרשות לעיל נוגעת אך ורק לעובדות שתוארו במכתביכם שבסימוכין וכפי שתוארו, והיא מתייחסת אך ורק לסוגייה החשבונאית המפורטת במכתבנו זה. בפרט, אין עמדה זו מתייחסת להשפעת יישום הוראות המדידה של IFRS 3 על עסקת הרכישה, לרבות אופן מדידת הזכויות הקיימות שהוחזקו על ידי החברה כתוצאה מעסקת הרכישה והרווח שייווצר לחברה.

מודגש, כי ככל שתתקבל החלטה של ה-IFRIC בנושא המאמצת עמדה שונה מזו של החברה, יהא על החברה לבחון ההשלכות האפשריות של החלטה זו על דוחותיה הכספיים.

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

בכבוד רב,

שלומי וינר, רו"ח

גיא ליברמן, רו"ח

העתק:

קוסט פורר גבאי את קסירר, רואי חשבון, באמצעות פקס מספר 03-5622555.