



רשות ניירות ערך
ISRAEL SECURITIES AUTHORITY

www.isa.gov.il מחלקת תאגידיים

החלטת אכיפה חשבונאית 11-2

אפריל 2011

נושא ההחלטה:

יישום שיטת השווי המאזני.

תאריך ההחלטה:

ינואר 2011.

סוג ותאריך הדיווח:

דוחות כספיים שנתיים ליום 31 בדצמבר 2009 ודוחות כספיים ביניים ליום 30 בספטמבר 2010.

תיאור הטיפול החשבונאי שיושם:

חברה א' (להלן - "החברה") הינה חברה אשר עוסקת, במישרין ובעקיפין באמצעות חברות ושותפויות המוחזקות על ידה, בתחום הנדל"ן בישראל ובחו"ל.

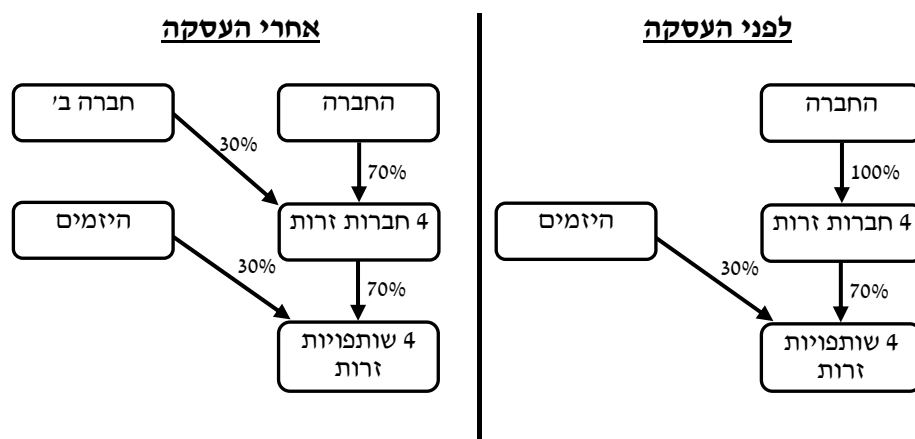
בחודש אפריל 2007 התקשרה החברה בהסכם עם שני יזמים (להלן - "היזמים") לרכישת 70% מהון וזכויות ההצבעה באסיפות השותפים של 4 שותפויות מוגבלות זרות (להלן - "השותפויות הזרות") המחזיקות בפורטפוליו של נכסים מניבים. טרם ביצוע הרכישה, השותפויות הזרות הוחזקו במלואן על ידי היזמים, ולאחר השלמת ההתקשרות בין הצדדים, נותר כל אחד מן היזמים עם החזקה בהון ובזכויות ההצבעה של השותפויות הזרות בשיעור של 15%. הזכויות בכל אחת מהשותפויות הזרות מוחזקות על ידי החברה באמצעות 4 חברות אחזקה זרות הנמצאות בשליטתה המלאה (להלן - "החברות הזרות").

לצורך העמדת ההון העצמי הנדרש לפעילות השותפויות הזרות, נקבע בין הצדדים כי החברה תעמיד את מלוא (100%) המימון הנדרש לשותפויות הזרות באמצעות העמדת הלוואות בעלים, באופן שבו על השותפויות הזרות לפרוע תחילה את הלוואות הבעלים שהעמידה החברה, ורק לאחר מכן יחולקו רווחיה בין השותפים לפי שיעור החזקותיהם בהון השותפויות.

בחודש יוני 2008 התקשרה החברה עם חברה ב' (להלן - "חברה ב'") בהסכם למכירת 30% מהחזקותיה בכל אחת מהחברות הזרות המחזיקות בשותפויות הזרות (להלן - "הסכם המכירה"). במסגרת הסכם המכירה נקבעה, בין היתר, הוראה לפיה החברה תסב לחברה ב' חלק

יחסי מהלוואות הבעלים שהעמידה לטובת השותפויות הזרות, כך שחלקה של החברה בהלוואות הבעלים יירד מ- 100% ל- 79% מכלל הלוואות הבעלים.

עוד נקבע בין הצדדים, כי לחברה ב' תוקנה הזכות למינוי מחצית מהדירקטורים בחברות הזרות וכן הצדדים יפעלו לישומו של מנגנון קבלת החלטות בכל אחת מהשותפויות הזרות המוחזקות על ידי החברות הזרות, בין באמצעות תיקון מסמכי ההתאגדות של השותפויות הזרות ובין באמצעות הקמת ועדה מייעצת, בדרך שתאפשר לחברה ולחברה ב' להשתתף במישרין בהצבעות על קבלת החלטות באסיפות השותפים של השותפויות הזרות, בהתאם לשיעור החזקתן, בעקיפין, בכל אחת מהשותפויות הזרות, קרי 49% מזכויות ההצבעה בשותפויות הזרות יוקנו לחברה ו- 21% מזכויות ההצבעה יוקנו לחברה ב'.



כפועל יוצא של הוראות הסכם המכירה, החל ממועד הסכם המכירה הפסיקה החברה לאחד בדוחותיה הכספיים את החברות הזרות וממועד זה לחברה ולחברה ב' קיימת שליטה משותפת בחברות הזרות. יחד עם זאת, הואיל ובהתאם למדיניות החשבונאית של החברה, יישום שיטת השווי המאזני מבוצע הן ביחס לישויות כלולות והן ביחס לישויות בשליטה משותפת, הוצגו ההשקעות בחברות הזרות בהתאם לשיטת השווי המאזני.

במהלך השנים 2008-2010 נגרמו לשותפויות הזרות הפסדים, בעיקר עקב ירידת ערכם של נכסי הנדל"ן בפורטפוליו הנכסים וכפועל יוצא מכך נוצר לשותפויות הזרות ולחברות הזרות גרעון בהון. החברה משכה את הפסדי השותפויות הזרות לפי שיעור זכויותיה העקיפות בהון השותפויות הזרות, קרי לפי שיעור של 49%, החל ממועד הסכם המכירה ואף לאחר המועד בו ההשקעה בהון השותפויות הזרות נמחקה.

החלטת סגל הרשות:

לעמדת סגל הרשות, הטיפול החשבונאי אשר יושם על ידי החברה החל מהמועד בו ההשקעה בהון השותפויות הזרות נמחקה, בנוגע לאופן משיכת הפסדים בשותפויות אלה, לא היה נאות. סגל הרשות לא קיבל את עמדת החברה כי בנסיבות העניין היה על החברה למשוך הפסדים מהשותפויות הזרות לפי שיעור זכויותיה העקיפות בהון השותפויות הזרות (49%).

לעמדת סגל הרשות, על בסיס המהות הכלכלית של היחסים בין החברה לשותפויות הזרות כמו גם התכלית העומדת בבסיס שיטת השווי המאזני, היה על החברה להשתתף בהפסדי השותפויות הזרות לפי חלקה בהלוואות הבעלים שהעמידה לשותפויות הזרות (79% וזאת, החל מהמועד בו השקעה בהון השותפויות הזרות נמחקה.

בסיס להחלטה:

כללי:

שיטת השווי המאזני חלה ביחס להשקעות אשר לחברה המחזיקה יש בהן השפעה מהותית. בהתאם לשיטה זו, תוצאות החברה המוחזקת יוכרו בדוחות החברה המחזיקה על בסיס מצטבר ולא על בסיס חלוקות בפועל מהמוחזקת למחזיקה.

כך, למשל, נקבע בסעיף 17 ל- IAS 28 (להלן - "התקן") כי: "ההכרה בהכנסה על בסיס חלוקות שנתקבלו יכולה שלא להוות מדידה ראויה להכנסה שהופקה על ידי משקיע מהשקעה בחברה כלולה משום שייכתן שלחלוקות שנתקבלו יהיה קשר מועט לביצועים של החברה הכלולה... כתוצאה מכך יישום שיטת השווי מספק דיווח בעל ערך אינפורמטיבי רב יותר על הנכסים נטו והרווח או הפסד של המשקיע".

סעיף 11 לתקן קובע כי שיטת השווי המאזני תיושם באופן הבא: "לפי שיטת השווי המאזני, ההשקעה בחברה כלולה מוכרת לראשונה לפי העלות, והערך בספרים מוגדל או מוקטן כדי להכיר בחלקו של המשקיע ברווח או הפסד של המושקע לאחר מועד הרכישה. חלקו של המשקיע ברווח או הפסד של המושקע מוכר ברווח או הפסד של המשקיע".

היינו, בהתאם לשיטת השווי המאזני, החל ממועד ההכרה לראשונה בהשקעה, החברה המחזיקה מושכת את חלקה ברווחי או הפסדי החברה המוחזקת וזאת עוד בטרם חילקה בפועל החברה המוחזקת את רווחיה לבעלי מניותיה.

ככלל, חלקה של החברה המחזיקה ברווחי או הפסדי החברה המוחזקת נגזר משיעור ההחזקה של החברה המחזיקה בהון החברה המוחזקת. זאת משום שבהעדר הסכמים אחרים בין בעלי המניות, זכאותה של החברה המחזיקה בנכסיה נטו של החברה המוחזקת מבוסס על שיעור ההחזקה של החברה המחזיקה בהון המוחזקת.

לעומת זאת, ישנם מקרים אחרים בהם זכאותה של החברה המחזיקה בנכסיה נטו של החברה המוחזקת שונה משיעור ההחזקה של המחזיקה בהון המוחזקת. במקרים אלו, יישום שיטת השווי המאזני חייב להביא בחשבון את חלקה הכלכלי של המחזיקה במוחזקת ולא את שיעור ההחזקה של המחזיקה בהון המוחזקת.

כך, לדוגמא, ניתן לציין את הוראות התקן הנוגעות למקרים בהם בהון החברה המוחזקת קיימות מניות בכורה. במקרים אלו קובע סעיף 28 לתקן כי: "אם לחברה כלולה מניות בכורה צוברות קיימות במחזור, המוחזקות על ידי צדדים שאינם המשקיע והמסווגות כהון עצמי, המשקיע מחשב את חלקו ברווחים או בהפסדים לאחר תיאומים בגין דיבידנדים למניות בכורה אלו, בין אם הדיבידנדים הוכרזו ובין אם לאו". היינו, יישום שיטת השווי המאזני במקרה זה לא מבוסס

בלבד על שיעור ההחזקה של המחזיקה בהון המוחזקת אלא מביא בחשבון התאמות המבטאות את קדימותם של בעלי מניות הבכורה בחלוקות עתידיות.

מן הכלל אל הפרט:

במקרה המתואר לעיל, השותפויות הזרות הגיעו לגרעון בהון. כנגזרת מהאמור ומההפסדים המצטברים עד אותו מועד, השקעת החברה בהון השותפויות הזרות התאפסה. יחד עם זאת ובהתאם להוראות התקן, על רקע העובדה שהחברה העמידה הלוואות בעלים לשותפויות הזרות, המהוות במהותן חלק מההשקעה ההונית בשותפויות הזרות, החברה נדרשה להמשיך ולהכיר בחלקה בהפסדי השותפויות הזרות עד גובה הלוואות הבעלים שהעמידה לשותפויות הזרות.

בהקשר זה קובע סעיף 29 לתקן כי: "אם חלקו של משקיע בהפסדים של חברה כלולה שווה או עולה על זכויותיו בחברה הכלולה, המשקיע מפסיק להכיר בחלקו בהפסדים נוספים. הזכויות בחברה הכלולה מהוות את הערך בספרים של ההשקעה בחברה הכלולה לפי שיטת השווי המאזני ביחד עם זכויות כלשהן לזמן ארוך אשר, במהות, מהוות חלק מההשקעה נטו של המשקיע בחברה הכלולה.. פריטים אלה יכולים לכלול.. הלוואות לזמן ארוך."

כאמור לעיל, על רקע התכלית של שיטת השווי המאזני, במקרים בהם הזכאות הכלכלית של החברה המחזיקה במוחזקת שונה משיעור ההחזקה של המחזיקה בהון המוחזקת, יש ליישם את שיטת השווי המאזני על בסיס שיעור הזכאות הכלכלי. במקרה הנדון, בו המוחזקת עברה לגרעון בהון כך שנכסיה לא מסוגלים לשרת את כלל התחייבויותיה, ברי כי ככל שיהיו למוחזקת נכסים ברי חלוקה לאחר פירעון התחייבויות בעלי קדימה, בעלי המניות לא יתחלקו בהם בהתאם לשיעור ההחזקה בהון המוחזקת אלא בהתאם ליחס הלוואות הבעלים שהעמידו.

זאת ועוד, מעבר לנימוק המבוסס על תכלית שיטת השווי המאזני כאמור לעיל, הרי שבמקרה זה סעיף 29 סיפא לתקן קובע כי: **"הפסדים המוכרים לפי שיטת השווי המאזני מעבר להשקעתו של המשקיע במניות רגילות מיוחסים לרזיבים אחרים של הזכויות של המשקיע בחברה כלולה בסדר הפוך לבכירותם (במילים אחרות, קדימות בפירוק)"**{ההדגשה אינה במקור}.

לעמדת סגל הרשות, מהוראות אלו ניתן ללמוד כי במקרים אלו, לא זו בלבד שהמחזיקה ממשיכה לשאת בהפסדים מעבר להשקעתה במניות הרגילות במוחזקת, אלא שאופן משיכת הפסדי המוחזקת מבוסס על חלקה של החברה בסוג ההשקעות הנחותות בפירוק (הסוג הנחות לאחר המניות הרגילות שהן הנחותות ביותר). ככל שחלק המחזיקה בהפסדי המוחזקת מחק את ההשקעה הנחותה בפירוק לאחר המניות הרגילות, המחזיקה תמשיך למשוך את חלקה בהפסדי המוחזקת המבוסס על חלקה בסוג ההשקעה הבאה בתור הנחותה בפירוק וכך הלאה עד מחיקת כלל ההשקעות הנושאות אופי הוני, המהוות, לעניין זה, חלק מההשקעה בחברה הכלולה.

משכך ובהתאם לאמור לעיל, לעמדת סגל הרשות, החל מהמועד בו עברו השותפויות הזרות לגרעון בהון ובמקביל השקעת החברה בהון המוחזקת התאפסה, על החברה היה למשוך את חלקה בהפסדי המוחזקת על בסיס חלקה הכלכלי הנגזר מחלקה היחסי בהלוואות הבעלים שהעמידה (79%) ולא על בסיס שיעור ההחזקה בהון השותפויות הזרות (49%) אשר החל ממועד

איפוס ההשקעה בהון השותפויות הזרות אינו משקף את חשיפתה הכלכלית של החברה בגין הפסדי השותפויות הזרות.

תיאור התיקון:

החברה קיבלה את עמדת סגל הרשות ותיקנה את דוחותיה הכספיים לשנת 2009 (לרבות תיקון מספרי ההשוואה לשנת 2008) ואת דוחותיה הכספיים לרבעון השלישי לשנת 2010, בדרך של הצגה מחדש, על מנת לשקף בהם למפרע את חלקה של החברה בהפסדי השותפויות הזרות לפי שיעור חלקה בהלוואות הבעלים (79%) ולא לפי שיעור זכויותיה העקיפות בהון אותן שותפויות (49%).