

להלן התייחסות לסוגיות העולות מהמקרה:

**1. האם מדובר ברכוש קבוע או נדל"ן להשקעה. בחינת השירותים הנלווים ביחס לכלל ההסדר.**

בית הדיור המוגן משמש מצד אחד להשכרה לאחרים (לדיירים) ומצג שני מספק להם שירותים נלווים כלליים - שירותי קאנטרי קלאב, שירותים רפואיים בסיסיים וכן פעילויות תרבות שונות (להלן – "השירותים הנלווים"). נשאלת השאלה האם היקף השירותים הנלווים פוגם בהגדרת נדל"ן להשקעה. בהתאם לסעיפים 11 עד 13 ל IAS 40:

*(11) במקרים מסוימים, ישות מספקת שירותים משניים לדיירים של נדל"ן המוחזק על ידה. ישות מטפלת בסוג זה של נדל"ן כנדל"ן להשקעה, אם השירותים מהווים מרכיב בלתי משמעותי, באופן יחסי, מההסדר בכללותו. דוגמה לכך היא כאשר הבעלים של מבנה משרדים מספק שירותי אבטחה ושירותי תחזוקה לחוכרים המאכלסים את המבנה.*

*(12) במקרים אחרים, השירותים המסופקים מהווים מרכיב משמעותי. לדוגמה, אם ישות היא הבעלים והמנהלת של בית מלון, שירותים המסופקים לאורחים מהווים מרכיב משמעותי מההסדר בכללותו. לפיכך, בית מלון בבעלות ובניהול הישות מהווה נדל"ן בשימוש-בעלים, ולא נדל"ן להשקעה.*

*(13) ייתכן ויהיה קושי לקבוע אם שירותים משניים הם כה משמעותיים, כך שנדל"ן אינו כשיר כנדל"ן להשקעה. לדוגמה, הבעלים של בית מלון לעיתים מעביר, חלק מהאחריות שלו לצדדים שלישיים באמצעות חוזה ניהול. התנאים בחוזה ניהול כאלה מגוונים ביותר. מצד אחד של טווח האפשרויות, מעמד הבעלים יכול להיות, מבחינת המהות, זה של משקיע פסיבי. מהצד השני של טווח האפשרויות, ייתכן כי הבעלים פשוט העביר תפקידים יום-יומיים למיקור חוץ, בעוד שעדיין נותרת אצלו חשיפה משמעותית להשתנות תזרימי המזומנים, המופקים מפעילויות בית המלון.*

במקרה שלנו, יש לבחון האם השירותים הנלווים מהווים מרכיב בלתי משמעותי מההסדר בכללותו, ואז הנכס יסווג כנדל"ן להשקעה, או שמא השירותים הנלווים הינם משמעותיים ואז הנכס יסווג כרכוש קבוע.

בחינת מהותיות השירותים הנלווים יכולה להיעשות על בסיס יחס הכנסות השירותים הנלווים או, באופן יותר משקף – על בסיס תזרימי המזומנים הנובעים מהשירותים הנלווים ביחס למלוא תזרימי המזומנים הנובעים מהנכס. הסוגיה הנ"ל נידונה בכמה פניות מקדמיות לרשות ניירות ערך והמסקנה היא שלא ניתן לקבוע באופן כללי האם מדובר בנדל"ן להשקעה או ברכוש קבוע אלא יש לבחון כל מקרה לגופו.

**2. אופן הצגת הפיקדונות בדוח על המצב הכספי**

אין ספק כי הפיקדונות מוצגים כהתחייבות בדוחות הכספיים של החברה ואינם מוכרים כהכנסה מידית. נשאלת השאלה כיצד יסווג הפיקדונות. האם כהתחייבות שוטפת או כהתחייבות בלתי שוטפת. מבחינה כלכלית, אין ספק כי חילוט הפיקדונות (או החזרתם) לא © שלומי שוב IFRS – קונסולטינג, המרכז הבינתחומי הרצליה

יתבצע כולו בתוך 12 חודשים אך בהתאם לסעיף 69(ד) ל- IAS 1, ישות תסווג התחייבות כהתחייבות שוטפת אם:

*69(ד) אין לישות זכות בלתי מותנית לדחות את הסילוק של ההתחייבות למשך לפחות 12 חודש לאחר תקופת הדיווח (ראה סעיף 73).*

מאחר והפיקדונות ניתנים לפדיון לפי דרישה ולחברה אין אפשרות לדחות את מועד הפדיון מעבר ל-12 חודשים אזי, יש להציגם כהתחייבויות שוטפות.

### 3. הצגת חברת הבת כקבוצת מימוש מוחזקת למכירה.

החברה מתכוונת להכניס משקיע שישקיע בחברת הבת. כתוצאה מההשקעה, החברה צפויה לאבד שליטה בחברת הבת. לפיכך, היא תסווג את חברת הבת כקבוצת מימוש מוחזקת למכירה. בהתאם לסעיף 8א ל- IFRS 5:

*8א. ישות שמחויבת לתכנית מכירה, אשר כרוכה באיבוד שליטה על חברה בת תסווג את כל הנכסים וההתחייבויות של החברה הבת כמוחזקים למכירה כאשר הקריטריונים המפורטים בסעיפים 6-8 מתקיימים, וזאת ללא קשר אם לישות יישארו זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה הבת לשעבר לאחר המכירה.*

## נדרש ב'

להלן התייחסות לסוגיות העולות מהמקרה:

### 1. מידת ההתחייבות בגין הפיקדונות בשווי הוגן

בהתאם ל- IFRS 3, נכסים והתחייבויות הנרכשים בצירוף עסקים ימדדו בשווי הוגן. לפיכך, יש למדוד את ההתחייבות בגין הפיקדונות בשווי הוגן.

### 2. מהו השווי ההוגן של הפיקדונות

החברה ערכה מעין "לוח סילוקין" לפיקדונות אשר משקף את תחזיותיה בקשר לחילוט והחזר הפיקדונות. עם זאת, לוח הסילוקין האמור לא יכול להוות בסיס לחישוב השווי ההוגן וזאת לאור "מאפיין הדרישה" הקיים בפיקדונות. בהתאם לסעיף 47 ל- IFRS 13:

*47. השווי ההוגן של התחייבות פיננסית עם מאפיין דרישה (לדוגמה פיקדון לפי דרישה אינו נמוך מהסכום שישולם בעת הדרישה, מהוון מהמועד הראשון שבו ניתן לדרוש את תשלום הסכום.*

במקרה שלנו, ההתחייבות הפיננסית לא יכולה להיות נמוכה מסך ערך הפיקדונות, שכן הם ניתנים לדרישה מיידית ע"י הדייר. לפיכך השווי ההוגן של הפיקדונות לא יהיה נמוך מ- 40,000 אלפי ש"ח.