

שאלה אמריקאית בשווי הוגן

קרן 'סמי' (להלן: "הקרן") הינה קרן נדל"ן, המשקיעה בנדל"ן מניב (REIT), אשר יחידותיה נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב. הקרן עוסקת בהשכרה של נדל"ן להשקעה המשמש בעיקר למטרות מגורים. בתור קרן נדל"ן, זכאית הקרן למעמד מס מיוחד.

להלן שני אירועים שאירעו במהלך שנת 2017:

א. דירות בבת-ים - הקרן רכשה 30 דירות המיועדות להשכרה. הדירות נבנו על ידי קבלן על מקרקעין המוחכרים מעיריית בת-ים. כחלק מהסכם החכירה של המקרקעין, מחויב החוכר כי במשך 10 שנים מסיום ההקמה, הדירות תושכרנה במחיר הנמוך ב- 20% מהמחיר המקובל בשוק לדירות דומות, כפי שייקבע בכל תקופה על ידי ועדה בלתי תלויה. עוד יובהר, כי הסכם החכירה גם קובע כי בתקופת 10 השנים לא ניתן למכור את הדירות בנפרד, אלא רק כמקשה אחת (לרוכש בודד), וכי הרוכש החדש ייכנס לנעלי המוכר לעניין כל ההגבלות שצוינו לעיל. לכן, בעת רכישת מקבץ הדירות מהקבלן, נטלה על עצמה הקרן את כל המגבלות שלעיל החלות מכוח הסכם החכירה של המקרקעין. מחיר הרכישה של הדירות היה נמוך בשיעור של כ- 20% ביחס למחיר הרכישה של דירות דומות, אשר אינן כוללות מגבלות דומות וניתנות להשכרה בלתי מפוקחת או למימוש מידי (כל דירה בנפרד ולא כמקבץ).

ב. דירות בהרצליה - הקרן רכשה 40 דירות מגורים. החברה מתעתדת להשכיר את הדירות אולם אין מניעה משפטית מלמכור את הדירות מיידית ובנפרד. לאור כמות הדירות הגדולה שרכשה, קיבלה הקרן מהקבלן הנחה בשיעור של כ-10% ביחס למחיר השוק המצרפי של כל אחת מהדירות במקבץ. בנוסף, עקב מעמד המס המיוחד של הקרן, היא נהנתה ממס רכישה מופחת. עם זאת, ככל שהקרן תמכור את הדירות בטרם חלפו 20 שנה ממועד רכישתן, היא תשלם מס שבח גבוה מאוד בשיעור 70% מרווח ההון. בשל כך דירקטוריון הקרן קיבל החלטה לפיה הקרן לא תמכור את הדירות בטרם תחלוףנה 20 שנה.

להלן מספר טענות הקשורות לאופן היישום של תקן דיווח כספי בינלאומי 13 בדבר 'מדידת שווי הוגן' בכל הנוגע לאירועים שתוארו לעיל בדוחות הקרן:

1. ניתן להעריך את שווי ההוגן של מקבץ הדירות בבת ים על בסיס השוואה פרטנית של כל אחת מהדירות בו למחיר המכירה בשוק של דירות דומות ללא מגבלות, כאשר יש להביא בחשבון הפחתה נוספת בגין דמי השכירות המפוקחים, אך אין להתחשב בעובדה שהמקבץ חייב להימכר כמקשה בודדת.
2. במדידת שווי ההוגן של הדירות בהרצליה יש לקחת בחשבון את החלטת החברה להשכיר את הדירות בטווח הארוך, או לחלופין יש להביא בחשבון הפחתה בגין שיעור מס השבח הגבוה בתרחיש של מכירה מוקדמת יותר.
3. אם לא יחולו שינויים בשווי ההוגן של כל אחת מהדירות בהרצליה (בנפרד) ממועד רכישתן ועד לתום שנת 2017, החברה בהכרח תכיר ברווח בגין עליית ערכן בדוחותיה הכספיים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017.

מי מבין הטענות לעיל נכונה?

- א. טענה 1 בלבד.
- ב. טענה 2 בלבד.
- ג. טענה 3 בלבד.
- ד. קיימת יותר מטענה אחת נכונה.
- ה. כל התשובות לעיל אינן נכונות.

פתרון שאלה אמריקאית בשווי הוגן

התשובה הנכונה: **טענה 3 בלבד**.

בהתאם לסעיפים 11 לתקן IFRS 13:

"מדידת שווי הוגן היא לנכס מסוים או להתחייבות מסוימת. לפיכך, בעת מדידת שווי הוגן ישות תביא בחשבון את המאפיינים של הנכס או של ההתחייבות אם משתתפים בשוק היו מביאים בחשבון מאפיינים אלה בעת המחרת הנכס או ההתחייבות במועד המדידה. מאפיינים כאלה כוללים, לדוגמה:

- א. את המצב והמיקום של הנכס וכן
- ב. מגבלות, אם קיימות, על מכירת הנכס או על שימוש בנכס".

IE28 וכן IE29 לתקן מבהירים כי יש לקחת בחשבון רק מגבלות המהוות מאפיין של הנכס ולא מאפיין שניתן להפרדה מהנכס, כלומר מאפיין של המחזיק בנכס.

- **דירות בבת-ים** - מאחר והמגבלות שצוינו בשאלה באשר להגבלת מחירי השכירות שהקרן יכולה לדרוש וכן על מכירת הדירות הן מגבלות שיעברו לרוכש הדירות ככל שאלה תימכרנה, אזי מדובר במאפיין של הנכס ולכן בעת מדידת שווי הוגן של הדירות יש להתחשב בהגבלות אלה. במקרה זה יחידת המדידה היא 30 הדירות יחד שכן אין יכולת מימוש בנפרד. עניין זה גוזר גם הפחתה בגין העובדה שכל המקבץ חייב להימכר יחדיו – זה מצמצם את גודל שוק הרוכשים ולמעשה ההנחה שהקרן קיבלה משקפת במידה מסוימת את השפעת מגבלת דמי השכירות על השווי כמו גם את העובדה שהמקבץ פונה לשוק יותר מצומצם של שחקנים. **לכן טענה 1 אינה נכונה**.
 - **דירות בהרצליה** - מאחר והמגבלות שצוינו בשאלה באשר לשיעור מס השבח הגבוה ככל שתמכור הקרן את הדירות הן מאפיין של הרוכש בלבד, אזי בעת מדידת שווי הוגן של הדירות אין להתחשב בהגבלות אלה. במקרה זה, יחידת המדידה היא כל דירה בנפרד ולא במקובץ. העובדה שהחברה מחזיקה בהרבה דירות ובגללה קיבלה הנחת כמות היא תכונה של החברה עצמה ולכן לא צריך לבצע הפחתה בשווי בגין כך. **לכן טענה 2 אינה נכונה**.
- אם כך, מאחר שיש להציג דירות אלו שהן נדל"ן להשקעה, בהתאם לשווי הוגן בתאריך הדיווח, אזי ככל שלא השתנה שווי הוגן ממועד רכישתן ועד ליום 31 בדצמבר 2017, יש לבצע שיערוך חיובי של ערך הדירות- מעלות מקורית (שהייתה נמוכה מהשווי הוגן בשל מאפיין של הרוכש) לשווי הוגן. **לכן טענה 3 נכונה**.