

## החלטת אכיפה חשבונאית 4-24

### נושא ההחלטה:

סיווג תגמול הוני לחברת ניהול

### תאריך ההחלטה:

אוגוסט 2023

### סוג ותאריך הדיווח:

דוחות כספיים שנתיים ליום 31 בדצמבר 2022

### תיאור הסוגיה:

החברה הינה קרן להשקעות במקרקעין אשר פועלת בתחום הנדל"ן המניב למגורים. בסמוך למועד הקמת החברה, התקשרה החברה עם חברת ניהול, שהיא גם בעלת השליטה בחברה בהסכם ניהול (להלן: "חברת הניהול" ו-"הסכם הניהול", בהתאמה).

ע"פ הסכם הניהול, חברת הניהול תעמיד לחברה את שירותי הניהול, באמצעות עובדיה ו/או מי מטעמה. במסגרת זו תספק חברת הניהול לחברה מגוון שירותים לרבות בנושאים הבאים: (1) איתור השקעות בעבור החברה, בדיקת כדאיות וניהול משא ומתן לכריתת הסכמי השקעה, מימון ואחרים בנוגע להשקעות אלו; (2) ניהול מימוש השקעות; (3) מתן ייעוץ כלכלי ופיננסי לחברה; (4) הובלת התקשרות בהסכמי השקעה ובהסכמים אחרים הקשורים בהשקעותיה של החברה; (5) ליווי, פיקוח וניהול השקעות החברה ודיווח שוטף לדירקטוריון החברה בקשר אליהם; (6) ייעוץ והובלת גיוסי הון לחברה, לרבות גיוסי חוב; (7) פיקוח ונקיטת הפעולות הדרושות לצורך שמירת מעמדה של החברה כקרן להשקעות במקרקעין.

בתמורה להעמדת שירותי הניהול תשלם החברה לחברת הניהול דמי ניהול שנתיים שיחושבו כשיעור מסך המאזן של החברה. בנוסף, במסגרת הסכם הניהול החברה התחייבה להעניק לחברת הניהול זכות לרכישת מניות ו/או אופציות של החברה, בשיעור של 5% מכמות המניות ו/או האופציות שתנפיק החברה לצדדים שלישיים מעת לעת, בין אם במסגרת הנפקה לציבור ובין אם במסגרת הקצאה פרטית. תוספת המימוש על האופציות תקבע בהתאם למחיר הנמוך ביותר בו נרכשה מניה בהנפקה. האופציות ניתנות למימוש באופן מידי עם הענקתן לחברת הניהול וזאת למשך תקופה בת 7 שנים.

במהלך שנת 2022, עם השלמת גיוס ההון הראשוני בחברה, ובהתאם להסכם הניהול, החברה הקצתה כמות אופציות בשיעור של 5% מסך גיוס ההון לחברת הניהול (להלן: "האופציות" ו/או "התגמול ההוני").

## תיאור הטיפול החשבונאי שיושם והסבר לטיפול:

בסעיף 35 לתקן חשבונאות בינלאומי (IAS) 32, מכשירים פיננסיים: הצגה (להלן בחלק זה – "התקן") נקבע כי:

**"... עלויות עסקה בגין עסקה הונית יטופלו כניכוי מההון."**

סעיף 37 לתקן קובע כי:

"באופן רגיל, לישות מתהוות עלויות שונות בהנפקה או ברכישה של מכשיריה ההוניים. עלויות אלה עשויות לכלול עמלות רישום ועמלות פיקוחיות אחרות, סכומים המשולמים ליועצים משפטיים, ליועצים חשבונאיים וליועצים מקצועיים אחרים, עלויות הדפסה ומס בולים. **עלויות עסקה בגין עסקה הונית מטופלות כניכוי מההון במידה והן עלויות תוספתיות**, שניתן לייחסן במישרין לעסקה ההונית, ולולא הייתה העסקה מתבצעת ניתן היה להימנע מהן. עלויות בגין עסקה הונית שננטשה מוכרות כהוצאה." [ההדגשה אינה במקור]

תקן דיווח כספי בינלאומי 9, מכשירים פיננסיים (בנספח א' לתקן; להלן: "IFRS 9") מגדיר מהן עלויות עסקה ועלויות תוספתיות:

**"עלויות עסקה (transaction costs) – עלויות תוספתיות שניתן לייחסן במישרין לרכישה, להנפקה או למימוש של נכס פיננסי או של התחייבות פיננסית (ראה סעיף 5.4.8). עלות תוספתית היא עלות שלא הייתה מתהווה אם הישות לא הייתה רוכשת, מנפיקה או מממשת את המכשיר הפיננסי."** [ההדגשה אינה במקור]

סעיף 5.4.8 ב-IFRS 9 קובע כי:

**"עלויות עסקה כוללות שכר ועמלות המשולמים לסוכנים (כולל עובדים הפועלים כסוכני מכירות), ליועצים, לברוקרים ולסוחרים, היטלים על ידי גופי פיקוח ועל ידי בורסות לניירות ערך, ומסי העברה ומכסים. עלויות עסקה אינן כוללות פרמיות או ניכיונות על חוב, עלויות מימון או עלויות הנהלה פנימיות או עלויות החזקה."** [ההדגשה אינה במקור]

לעמדת החברה, האופציות שהוענקו לחברת הניהול מהוות עלויות תוספתיות שניתן לייחסן במישרין לגיוס ההון. בהתאם לכך, הרי שמדובר בעלויות עסקה בהתאם להוראות התקן ועל כן החברה ניכתה אותן מההון המגויס (הוצאות הנפקה המקוזזות מהפרמיה בגובה רכיב ההטבה הגלום באופציות) בהתאם להוראות תקן דיווח כספי בינלאומי 9, מכשירים פיננסיים.

לעמדת החברה, ניתן (ואף נדרש) לייחס את הענקת האופציות במישרין להנפקת ההון חלף רישומן כהוצאה בדות על הרווח או הפסד וזאת מהנימוקים הבאים:

- א. במועד גיוס ההון הראשוני לא הייתה פעילות ממשית לחברה, ולכן חברת הניהול התמקדה בעיקר בפעולות שנועדו לקידום הגיוס שבגינן ניתן לה התגמול ההוני. בהתאם לכך, לא ניתן לייחס את התגמול ההוני לפעילות ניהול אחרת מלבד גיוס ההון מכיוון שכאמור, למועד הגיוס הראשוני, יתר הפעולות לא היו רלוונטיות. למעשה, לעמדת החברה, קיים הבדל בין גיוס ההון הראשוני לבין גיוסי הון שיהיו בעתיד, כאשר גיוסי הון עתידיים יהיו ככל הנראה בעבור השקעה בפרויקטים ספציפיים או לטובת הפעילות השוטפת של החברה, ומנגד, גיוס ההון הראשוני עסק בעיקר בגיוס המשקיעים שילוו את החברה בתחילת דרכה. בהתאם לכך, יש לייחס את עלות התגמול ההוני בגיוס הראשוני כהוצאות הנפקה המנוכות ישירות מההון.
- ב. הענקת התגמול ההוני מותנה אך ורק באירוע הגיוס והזכאות לתגמול ההוני מבשילה מיידיית בד בבד עם הגיוס. בהתאם לסעיף 14 בתקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 2 (להלן: "IFRS 2"), אם המכשירים ההוניים המוענקים מבשילים באופן מיידי, אזי הצד שכנגד אינו נדרש להשלים תקופת שירות מוגדרת בטרם יהיה זכאי, ללא תנאי, לאותם מכשירים הוניים. לכן, בהיעדר ראייה סותרת, יש להניח ששירותים שסופקו על ידי חברת הניהול כנגד הענקת האופציות התקבלו כבר במועד ההענקה.

### **החלטת סגל הרשות:**

**סגל הרשות לא קיבל את עמדת החברה לפיה יש לראות בשווי ההטבה של התגמול ההוני כעלות הניתנת לייחוס במישרין לגיוס ההון. לעמדת סגל הרשות, יש להכיר בשווי ההטבה בגין התגמול ההוני שהוענק לחברת הניהול, כהוצאה בדוח על הרווח או הפסד.**

### **בסיס להחלטה:**

בהתאם ל-IFRS 9 כמצוטט לעיל, עלויות עסקה הינן אך ורק עלויות תוספתיות שניתן לייחסן במישרין לרכישה או להנפקה. בהתאם לכך, העלות צריכה להיות תוספתית, קרי, עלות שלא הייתה מתהווה לולא ההנפקה, וכן העלות צריכה לייצג תמורה בעבור שירות שניתן לחברה באופן ספציפי ובמישרין ביחס להנפקה.

ככלל, תגמולים המוענקים לנושאי משרה בכירה בחברה (לרבות חברת ניהול), ניתנים עבור מכלול של שירותים שנושאי המשרה מחויבים לספק לחברה. בתוך כך, שירותי ניהול סביר שיכללו גם ייעוץ וניהול בכל הנוגע לגיוסי הון וחוב בחברה. אמנם במקרה דנן, הטריגר להענקת התגמול ההוני לחברת הניהול הוא השלמת הגיוס וללא הגיוס חברת הניהול לא תהיה זכאית לתגמול ההוני, אולם לא די בכך כדי לטעון שמדובר בעלות שניתנת לייחוס במישרין להנפקה לאור מגוון השירותים הניתנים על ידי חברת הניהול.

במסגרת זו, בחן סגל הרשות את הפרקטיקה המקובלת בחברות בעלות פעילות והסדרי תגמול דומים. בקרב החברות שנבדקו נמצא, כי רובן המוחלט מכיר בתגמולים המוענקים לנושאי משרה בכירה ו/או לחברות ניהול כהוצאה בדוח רווח והפסד וזאת אף במקרים שבהם התגמול (בין אם

במזומן ובין אם כתשלום מבוסס מניות) מוענק כתוצאה מהשלמת גיוס הון. פרקטיקה זו מספקת ראייה לכך, שרק במקרים חריגים ביותר ניתן לפצל את התגמולים המוענקים לנושאי משרה בכירה ו/או לחברות ניהול וליחסם לרכיבים או לאירועים ספציפיים בחברה כגון גיוסי הון, וכי פיצול התגמול לחברת הניהול, שמעניקה שירותיה לחברה באמצעות נושאי משרה בכירה, אינו דבר מקובל.

בהקשר זה יובהר, כי גם החברה עצמה טענה שבגיוסים עתידיים אשר יזכו את חברת הניהול בתגמולים הוניים נוספים, יהיה זה קשה מאד לפצל בין השירותים המוענקים מחברת הניהול לטובת ההנפקה לבין יתר שירותי הניהול, ולכן סביר שתכיר באותם תגמולים כהוצאות בדוח רווח והפסד. עם זאת, סגל הרשות לא קיבל את ההבחנה של החברה ביחס לתגמול שהוענק בגיוס הראשוני, שכן התגמול ההוני שהוענק לחברת הניהול במסגרת אותו גיוס מהווה החלק העיקרי של התגמול לחברת הניהול בשנותיה הראשונות של החברה, וכן ערכו בפועל מושפע בעיקר מביצועי החברה בעתיד אשר סביר להניח שיושפעו באופן מהותי מטיב שירותי הניהול של חברת הניהול לחברה.

### **תיאור התיקון:**

החברה קיבלה את עמדת סגל הרשות וכתוצאה מכך הציגה מחדש את דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022 בדרך של תיקון טעות מהותית, על מנת לשקף בהם תיקון למפרע של רישום שווי ההטבה בגין התגמול ההוני שהוענק לחברת הניהול, כהוצאה בדוח על הרווח או הפסד חלף ניכוי שווי ההטבה מההון.