



הטיפול החשבונאי בהתחייבויות למימון נדל"ן להשקעה, אשר נמדד בשווי הוגן מאי 2007

לפרסומים של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות בנושא תקני דיווח כספי בינלאומיים אין מעמד של תקן או הבהרה והם אינם מחייבים. פרסום זה מהווה הבעת עמדה בלבד שהתגבשה בדיוני הוועדה המקצועית.

רקע

בשנים האחרונות התפתחה מגמה של רכישת נדל"ן להשקעה בעיקר בחו"ל ומימון הרכישה בכ- 90% הלוואות non recourse ובכ- 10% מקורות עצמיים (הנפקת אג"ח, הון עצמי וכו').

דיון

תקן חשבונאות בינלאומי 40 מאפשר לישות לבחור בין מודל העלות לבין מודל השווי ההוגן למדידה של נדל"ן להשקעה לאחר ההכרה לראשונה.

במרבית המקרים נדל"ן להשקעה נמדד בשווי הוגן (כאשר השינויים בשווי ההוגן נזקפים לדוח רווח והפסד) וההתחייבויות למימון אותו נדל"ן להשקעה נמדדות בעלות מופחתת, מדידה היוצרת עיוות חשבונאי של אי הקבלה של הוצאות להכנסות (mismatch).

תקן חשבונאות בינלאומי 39 קובע בסעיף ההגדרות כי

"נכס פיננסי או התחייבות פיננסית בשווי הוגן דרך רווח או הפסד (*asset or A financial*)

הוא נכס פיננסי או *financial liability at fair value through profit or loss*

התחייבות פיננסית המקיימים אחד מהתנאים הבאים.

(א) ...

(ב) בעת ההכרה לראשונה הוא מיועד על ידי הישות כשווי הוגן דרך רווח או הפסד. ישות יכולה להשתמש בייעוד זה רק כאשר הוא מותר לפי סעיף 11א, או כאשר תוצאת פעולה זו תהיה מידע רלוונטי יותר, משום שמתקיים אחד מהתנאים הבאים:

(i) הייעוד מבטל או מקטין משמעותית חוסר עקביות במדידה או בהכרה (מצב זה נקרא בעגה החשבונאית 'חוסר הקבלה חשבונאית' (mismatch)) שאחרת הייתה נוצרת ממדידת נכסים או התחייבויות או מהכרה ברווחים ובהפסדים בגינם לפי בסיסים שונים; או

(ii) ...

בבסיס למסקנות של תקן חשבונאות בינלאומי 39 מובהר כי חלופת השווי ההוגן ניתנה לישויות על מנת למנוע מצבים בהם נכסים והתחייבויות מסוימים נמדדים, או שהרווחים וההפסדים בגינם מוכרים, על בסיסים שונים. אולם, חלופה זו מותנית בקיומו של קשר כלכלי בין הנכסים לבין ההתחייבויות. התחייבות עשויה להיות קשורה לנכס כאשר הנכס וההתחייבות חולקים סיכון אשר ממנו ינבעו שינויים הפוכים/מנוגדים בשווי ההוגן, אשר נוטים לקזז אחד את השני או כאשר הישות מחשיבה את ההתחייבות כמממנת את הנכס. הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים החליטה במכוון שלא לקבוע הנחיות מפורטות לגבי המקרים בהם חלופת השווי ההוגן תיושם (כמו דרישת מבחני אפקטיביות בדומה לאלו הנדרשים לחשבונאות גידור).

לפיכך, ישות יכולה לייעד התחייבויות פיננסיות כשווי הוגן דרך רווח או הפסד אם:

1. קיים קשר כלכלי בין השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה לבין השווי ההוגן של ההלוואה (כגון שיעור ריבית המשפיע בצורה הפוכה על השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה ועל השווי ההוגן של ההלוואה). הקורלציה הנדרשת לצורך הוכחת הקשר הכלכלי הינה ברמה נמוכה יותר מזו הנדרשת לחשבונאות גידור.

2. הטיפול החשבונאי בהלוואות לפי עלות מופחתת גורם לעיוות משמעותי בדוחות הכספיים.

3. יישום חלופת השווי ההוגן על ההלוואות תביא לצמצום משמעותי של העיוות.

האמור לעיל מתייחס לטיפול החשבונאי בהלוואות שנלקחו כמימון ישיר לנדל"ן מסוים ולא למקורות מימון כלליים של הישות.