



תקן חשבונאות מספר 16

נדל"ן להשקעה

פברואר 2007



The Israel Accounting Standards issued by the Israel Accounting Standards Board are often based on and may include parts of the text of the International Accounting Standards published by the International Accounting Standards Board (IASB).

International Accounting Standards, Exposure Drafts, and other IASB publications are copyright of the International Accounting Standards Board, 166 Fleet Street, London EC4A 2DY, United Kingdom, Telephone: +44 (020) 7353-0565, FAX: +44 (020) 7353-0562, E-mail: publications@iasc.org.uk, Internet: <http://www.iasc.org.uk>.

All rights reserved. No part of the text of IASB's publications may be translated, reprinted or reproduced or utilized in any form either in whole or in part by any electronic, mechanical or other means, now known or hereafter invented, including photocopying and recording, or in any information storage and retrieval system, without prior permission in writing from the International Accounting Standards Board.

The International Accounting Standards have been translated to Hebrew and are published by Israel Accounting Standards Board with the permission of IASB.

The approved text of the International Accounting Standards is that published by the IASB in the English language and copies may be obtained direct from IASB.



International Accounting Standards Committee

® The "Hexagon Device", "IAS", "IASB" and "International Accounting Standards" are registered Trade Marks of the International Accounting Standards Board and should not be used without the approval of the International Accounting Standards Board.

תקני חשבונאות ישראלים המתפרסמים על ידי המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות מתבססים לעיתים או עשויים לכלול חלקים מנוסח תקני חשבונאות בינלאומיים המתפרסמים על ידי הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים.

לוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים זכויות יוצרים בתקני חשבונאות בינלאומיים, הצעות לתקני חשבונאות בינלאומיים, וחומר אחר המתפרסם על ידה. כתובתה של הוועדה: United Kingdom, London, 166 Fleet Street, EC4A 2DY. טלפון: +44 (020) 7353-0565, פקס: +44 (020) 7353-0562, דואר אלקטרוני: publications@iasc.org.uk, אינטרנט: <http://www.iasc.org.uk>.

כל הזכויות שמורות. אין לתרגם, להעתיק, לשכפל, או לעשות שימוש בחלק כלשהו של פרסומי הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים, אם באמצעים אלקטרוניים או מכניים או בכל אמצעי אחר, הקיים היום, או שיהיה קיים בעתיד, לרבות צילום, הקלטה או שימוש בכל שיטת אחסון ואחזור מידע, ללא הסכמה מוקדמת בכתב מהוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים.

תרגום תקני חשבונאות בינלאומיים ופרסומם בשפה העברית בידי המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות נעשה בהסכמת הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים.

הנוסח המחייב של תקני חשבונאות בינלאומיים הוא זה המפורסם על ידי הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים בשפה האנגלית ואשר עותקים ממנו ניתן להשיג ישירות מהוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים.



International Accounting Standards Committee

תצורת המשושה, "IAS", "IASB", ו-"International Accounting Standards" הם סימני מסחר רשומים של הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים ואין לעשות בהם שימוש ללא אישורה.



תקן חשבונאות מספר 16 - נדל"ן להשקעה
פברואר 2007

תוכן העניינים

סעיפים

א-י	מבוא
1	מטרת התקן
4-2	תחולה
15-5	הגדרות
19-16	הכרה
29-20	מדידה בעת הכרה
55-30	מדידה לאחר הכרה
32-30ג	מדיניות חשבונאית
56-33	מודל השווי ההוגן
55-53	אי יכולת לקבוע שווי הוגן באופן מהימן
56	מודל העלות
65-57	מעברים
73-66	מימושים
79-74	גילוי
75-74	מודל השווי ההוגן ומודל העלות
78-76	מודל השווי ההוגן
79	מודל העלות
80-83	הוראות מעבר
84	מועד תחילה
	נספחים

א. הדגמת הגילוי הנדרש

ב. ההבדלים בין תקן חשבונאות מספר 16, נדל"ן להשקעה, לבין תקן חשבונאות בינלאומי מספר 40, נדל"ן להשקעה (2003)

תקן חשבונאות מספר 16 - נדל"ן להשקעה

פברואר 2007

© כל הזכויות שמורות למוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות. אין להעתיק, לשכפל, לתרגם, להציג, לפרסם, להפיץ, להוציא לאור או לעשות שימוש מסחרי כלשהו בפרסום זה או בחלק ממנו, בכל דרך שהיא ובכל אמצעי מכני, אלקטרוני או אחר, ללא הסכמה מפורשת בכתב ומראש מאת המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות.

תקני חשבונאות בינלאומיים או חלקים מהם תורגמו לעברית ונכללו במסגרת תקני חשבונאות בישראל באישור הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים. הנוסח המחייב של תקני חשבונאות בישראל הוא זה המפורסם על ידי המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות בשפה העברית.

כל התייחסות לתקינה בינלאומית המובאת בגוף התקן, או בהערות השוליים לתקן, או בנספחים, אין בה כשלעצמה כדי קביעה כי אותו תקן חשבונאות בינלאומי או חלקים ממנו אומצו על ידי המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות ככלל חשבונאי בישראל.

תקן זה מובא בסעיפים 1-84. כל הסעיפים בתקן מחייבים באותה מידה. הוראות התקן, המובאות באותיות מודגשות, מייצגות את העקרונות העיקריים של התקן. תקן זה יש לקרוא בהקשר למטרת התקן. תקני החשבונאות וההבהרות המפורסמים על ידי המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות אינם חלים על פריטים לא מהותיים.

מבוא

א. תקן זה, המבוסס על תקן חשבונאות בינלאומי מספר 40, נדל"ן להשקעה, קובע את הטיפול החשבונאי בנדל"ן להשקעה ואת דרישות הגילוי הקשורות. התקן יחול על דוחות כספיים לתקופות המתחילות ביום 1 בינואר 2007 או לאחר מכן.

ב. תקן זה יחול החל בשנת 2007 כחלק מאימוץ של קבוצת תקנים, אשר מתירים הערכה מחדש של נכסים בתנאים מסוימים. תקנים אלו כוללים את תקן חשבונאות מספר 27, רכוש קבוע, ואת תקן חשבונאות מספר 30, נכסים בלתי מוחשיים.

ג. נדל"ן להשקעה מוגדר כנדל"ן (קרקע או מבנה - או חלק ממבנה - או שניהם) המוחזק (על ידי הבעלים או על ידי חוכר בחכירה מימונית) לשם הפקת הכנסות שכירות או לשם עליית ערך הרכוש או שניהם, ושלא לצורך:

(1) שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהלתיות, או

(2) מכירה במהלך העסקים הרגיל.

ד. תקן זה מתיר לסווג ולטפל בזכויות בנדל"ן, המוחזק על ידי חוכר בחכירה תפעולית, כנדל"ן להשקעה אם ורק אם הנדל"ן היה מקיים אחרת את ההגדרה של נדל"ן להשקעה והחוכר משתמש במודל השווי ההוגן. חלופת סיווג זו קיימת לגבי כל נדל"ן בנפרד. חלופה זו מהווה את עיקר התיקון שבוצע לתקן חשבונאות בינלאומי מספר 40 (להלן - תקן בינלאומי 40) בשנת 2003. מטרת

התיקון היתה לאפשר לחוכר של נדל"ן בחכירה תפעולית לסווג את הזכויות בנדל"ן כנדל"ן להשקעה. במדינות מסוימות, זכויות בנדל"ן (כולל קרקע) מוחזקות, בדרך כלל או רק, באמצעות חכירות תפעוליות לזמן ארוך. ההשפעה של חלק מחכירות אלה אינה שונה מרכישת הנדל"ן. בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי מספר 17, *חכירות*, חכירה של קרקע, שלה אורך חיים כלכליים בלתי מוגדר, מסווגת כחכירה תפעולית, אלא אם כן הבעלות חזויה לעבור לחוכר בתום תקופת החכירה. סיווג חכירות אלו כחכירות תפעוליות, מנע, לפני תיקון תקן בינלאומי 40, את סיווג הזכויות בנדל"ן כנדל"ן להשקעה. הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים החליטה להגביל את חלופה זו לישויות שמשמשות במודל השווי ההוגן, כיוון שמטרת התיקון היא לאפשר שימוש במודל השווי ההוגן לגבי זכויות בנדל"ן דומות אשר מוחזק בחכירות מימוניות ובחכירות תפעוליות. כמו כן, הוחלט שחלופה זו תהיה לבחירת הישות לגבי כל נדל"ן בנפרד.

ה. התקן מתיר לישויות לבחור בין :

(1) מודל השווי ההוגן, לפיו נדל"ן להשקעה נמדד, לאחר ההכרה הראשונית, בשווי הוגן, כאשר השינויים בשווי ההוגן מוכרים ברווח או בהפסד ; לבין

(2) מודל העלות. מודל העלות מפורט בתקן חשבונאות מספר 27, *רכוש קבוע*, ודורש כי נדל"ן להשקעה יימדד לאחר ההכרה הראשונית בעלות מופחתת (בניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו). ישות שבוחרת במודל העלות נותנת גילוי בביאורים לשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה שלה.

ו. התקן דורש מישות ליישם את המודל שהיא בחרה לכל הנדל"ן להשקעה שלה. אם ישות בחרה במודל השווי ההוגן, עליה ליישם את מודל השווי ההוגן לגבי כל הנדל"ן להשקעה שלה. אם ישות בחרה לסווג זכויות בנדל"ן, המוחזק בחכירה תפעולית, כנדל"ן להשקעה, עליה ליישם לגבי זכויות אלו את מודל השווי ההוגן ולפיכך עליה ליישם את מודל השווי ההוגן לגבי כל הנדל"ן להשקעה שלה.

ז. מודל השווי ההוגן שונה ממודל הערכה מחדש, אשר ניתן להשתמש בו לגבי נכסים לא פיננסיים מסוימים. בהתאם למודל הערכה מחדש, עליות בערך בספרים מעבר למדידה מבוססת עלות מוכרות בקרן הערכה מחדש. לעומת זאת, בהתאם למודל השווי ההוגן, כל השינויים בשווי ההוגן מוכרים ברווח או בהפסד.

ח. שינוי ממודל אחד למודל אחר מבוצע רק אם תוצאת השינוי היא הצגה נאותה יותר. התקן מציינ כי אין סבירות גבוהה שזה יהיה המקרה בשינוי ממודל השווי ההוגן למודל העלות.

ט. כאשר זכויות בנדל"ן, המוחזק בחכירה תפעולית, מסווגות ומטופלות כנדל"ן להשקעה, תקן זה גובר על תקן חשבונאות בינלאומי מספר 17 וקובע שהחכירה תטופל כאילו זו חכירה מימונית. סעיפים 14-18 לתקן חשבונאות בינלאומי מספר 17 חלים על סיווג של חכירות קרקע ומבנים.

בייחוד, סעיף 18 מפרט באילו מקרים נדרש למדוד בנפרד את מרכיבי הקרקע והמבנים של חכירה כזו.

י. במועד האימוץ לראשונה של התקן, ישות אשר בוחרת במודל השווי ההוגן תדווח על ההשפעה של אימוץ תקן זה במועד תחילתו כתיאום של יתרת הפתיחה של העודפים לתקופה, שבה התקן אומץ לראשונה. התקן כולל גם הוראות מעבר לגבי ישות אשר בוחרת במודל העלות.

תקן חשבונאות מספר 16

נדל"ן להשקעה

מטרת התקן

1. מטרת תקן זה היא לקבוע את הטיפול החשבונאי בנדל"ן להשקעה ואת דרישות הגילוי הקשורות.

תחולה

2. תקן זה ייושם לגבי ההכרה, המדידה והגילוי של נדל"ן להשקעה.

3. תקן זה דן, בין היתר, במדידה בדוחות הכספיים של חוכר של זכויות בנדל"ן להשקעה, המוחזק בחכירה אשר מטופלת כחכירה מימונית, ובמדידה בדוחות הכספיים של מחכיר של נדל"ן להשקעה, אשר הוחכר בחכירה תפעולית. תקן זה אינו עוסק בנושאים, אשר הטיפול בהם נקבע בתקן חשבונאות בינלאומי מספר 17, *חכירות*, כולל:

(א) סיווג חכירות כחכירות מימוניות או כחכירות תפעוליות;

(ב) הכרה בהכנסה מחכירה של נדל"ן להשקעה (ראה גם תקן חשבונאות מספר 25, *הכנסות*);

(ג) מדידת זכויות בנדל"ן, המוחזק בחכירה המטופלת כחכירה תפעולית, בדוחות הכספיים של חוכר;

(ד) מדידת ההשקעה נטו בחכירה מימונית, בדוחות הכספיים של מחכיר;

(ה) הטיפול החשבונאי בעסקאות מכירה וחכירה חזרה (Sale and leaseback); וכן

(ו) גילוי לגבי חכירות מימוניות וחכירות תפעוליות.

4. תקן זה אינו חל על:

(א) נכסים ביולוגיים הקשורים לפעילות חקלאית (ראה תקן חשבונאות בינלאומי מספר 41, *חקלאות*); וכן

(ב) זכויות במינרלים, ואוצרות מינרליים כגון נפט, גז טבעי ומקורות מתכלים דומים.

הגדרות

5. להלן מונחים המשמשים בתקן זה ומשמעותם:

ערך בספרים (Carrying amount) הוא הסכום בו נכס מוכר במאזן.

עלות (Cost) היא סכום המזומן או שווי המזומן ששולם או השווי ההוגן של תמורה אחרת שניתנה על מנת לרכוש נכס בעת רכישתו או הקמתו, או, כאשר רלוונטי, הסכום שהוקצה לנכס זה כאשר הוכר לראשונה בהתאם לדרישות הספציפיות של תקני חשבונאות אחרים, לדוגמה תקן חשבונאות מספר 24, תשלום מבוסס מניות.

שווי הוגן (Fair value) הוא הסכום שבו ניתן להחליף נכס בעסקה בין קונה מרצון לבין מוכר מרצון שאינם קשורים, הפועלים בצורה מושכלת.

נדל"ן להשקעה (Investment property) הוא נדל"ן (קרקע או מבנה - או חלק ממבנה - או שניהם) המוחזק (על ידי הבעלים או על ידי חוכר בחכירה מימונית) לצורך הפקת הכנסות שכירות או לשם עליית ערך הונית או שניהם, ושלא לצורך:

(א) שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהלתיות; או

(ב) מכירה במהלך העסקים הרגיל.

נדל"ן בשימוש הבעלים (Owner-occupied property) הוא נדל"ן, המוחזק (על ידי הבעלים או על ידי חוכר בחכירה מימונית) לשימוש בייצור או בהספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהלתיות.

6. זכויות בנדל"ן, המוחזק על ידי חוכר בחכירה תפעולית, עשויות להיות מסווגות ומטופלות כנדל"ן להשקעה אם ורק אם הנדל"ן היה מקיים אחרת את ההגדרה של נדל"ן להשקעה והחוכר משתמש במודל השווי ההוגן המתואר בסעיפים 33-55 לגבי הנכס שהוכר. חלופת סיווג זו קיימת לגבי כל נדל"ן בנפרד. עם זאת, מרגע שחלופת סיווג זו נבחרה עבור זכויות מסוימות בנדל"ן, המוחזק בחכירה תפעולית, כל הנדל"ן המסווג כנדל"ן להשקעה יטופל תוך שימוש במודל השווי ההוגן. כאשר חלופת סיווג זו נבחרת, כל הזכויות המסווגות כך יכללו בגילויים הנדרשים בסעיפים 74-78.

7. נדל"ן להשקעה מוחזק לצורך הפקת הכנסות שכירות או לצורך עליית ערך הונית, או שניהם. לפיכך, נדל"ן להשקעה מפיק תזרימי מזומנים אשר, במידה רבה, אינם תלויים בשאר הנכסים המוחזקים על ידי ישות. הבחנה זו מייחדת נדל"ן להשקעה מנדל"ן בשימוש הבעלים. הייצור או ההספקה של סחורות או שירותים (או השימוש בנדל"ן למטרות מנהלתיות) מפיק תזרימי מזומנים, אשר ניתנים לייחוס, לא רק לנדל"ן, אלא גם לנכסים אחרים, אשר נעשה בהם שימוש

בתהליך הייצור או בתהליך ההספקה. תקן חשבונאות מספר 27, רכוש קבוע, חל על נדל"ן בשימוש הבעלים.

8. להלן דוגמאות לנדל"ן להשקעה:

(א) קרקע, המוחזקת לשם עליית ערך הונית בטווח הארוך, ולא לשם מכירתה בטווח הקצר, במהלך העסקים הרגיל.

(ב) קרקע, המוחזקת לשימוש עתידי שטרם נקבע (אם ישות טרם קבעה שהשימוש בקרקע יהיה כנדל"ן בשימוש הבעלים או לצורך מכירה במהלך העסקים הרגיל בטווח הקצר, יש לראות בקרקע כמוחזקת לצורך עליית ערך הונית).

(ג) מבנה, בבעלות הישות (או מוחזק על ידי הישות בחכירה מימונית) ומוכר בחכירה תפעולית, אחת או יותר.

(ד) מבנה שהוא פנוי, אך מוחזק לצורך החכרתו בחכירה תפעולית, אחת או יותר.

9. להלן דוגמאות לפריטים, שאינם נדל"ן להשקעה, ולפיכך אינם בתחולת תקן זה:

(א) נדל"ן, המוחזק לשם מכירה במהלך העסקים הרגיל או הנמצא בתהליך הקמה או פיתוח לשם מכירה כזו (ראה תקן חשבונאות מספר 26, מלאי), לדוגמה, נדל"ן שנרכש רק מתוך כוונה לממשו בעתיד הקרוב או לפיתוחו לשם מכירתו מחדש,

(ב) נדל"ן, המוקם או מפותח עבור צדדים שלישיים (ראה תקן חשבונאות מספר 4, עבודות על פי חוזי ביצוע),

(ג) נדל"ן בשימוש הבעלים (ראה תקן חשבונאות מספר 27), הכולל (בין היתר) נדל"ן, המוחזק לשם שימוש עתידי כנדל"ן בשימוש הבעלים, נדל"ן המוחזק לפיתוח עתידי ולשימוש הבעלים לאחר מכן, נדל"ן המאוכלס על ידי עובדים (בין אם העובדים משלמים דמי שכירות במחירי שוק ובין אם לאו) ונדל"ן בשימוש הבעלים המיועד למימוש,

(ד) נדל"ן שנמצא בתהליך הקמה או פיתוח לשימוש עתידי כנדל"ן להשקעה. תקן חשבונאות מספר 27 חל על נדל"ן מסוג זה עד שההקמה או הפיתוח מושלמים וממועד זה הנדל"ן הופך להיות נדל"ן להשקעה ותקן זה חל לגביו. עם זאת, תקן זה חל על נדל"ן להשקעה קיים, המפותח מחדש לשימוש עתידי מתמשך כנדל"ן להשקעה (ראה סעיף 58).

(ה) נדל"ן המוחכר לישות אחרת בחכירה מימונית.

10. נדל"ן מסוים כולל חלק, המוחזק לשם הפקת הכנסות שכירות או לשם עליית ערך הונית, וחלק אחר, המוחזק לשימוש בייצור או להספקת סחורות או שירותים, או למטרות מנהלתיות. אם חלקים אלו יכולים להימכר בנפרד (או להיות מוכרים בנפרד בחכירה מימונית), הישות מטפלת בכל חלק בנפרד. אם לא ניתן למכור את החלקים בנפרד, הנדל"ן הוא נדל"ן להשקעה, רק אם חלק לא משמעותי מוחזק לשימוש בייצור או בהספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהלתיות.
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 יכולה להיות 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 הבעלים, 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 מעביר לעיתים, חלק מהאחריות שלו לצדדים שלישיים באמצעות חוזה ניהול. התנאים בחוזה ניהול כאלו 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 העביר תפקידים יומיומיים לגורמי חוץ, בעוד שנתרת אצלו עדיין חשיפה משמעותית להשתנות זרמי המזומנים, המופקים מפעילויות בית המלון.
14. שיקול דעת נדרש בעת הקביעה אם נדל"ן כשיר כנדל"ן להשקעה. ישות מפתחת קריטריונים לצורך הפעלת שיקול הדעת בעקביות, בהתאם להגדרה של נדל"ן להשקעה ובהתאם להנחיות הקשורות, המובאות בסעיפים 7-13. סעיף 75(ג) דורש מישות לתת גילוי לקריטריונים אלו, כאשר קיים קושי בסיווג.
15. במקרים מסוימים, ישות היא הבעלים של נדל"ן, המוחזק ומאוכלס על ידי חברת האם או חברה בת אחרת. הנדל"ן אינו כשיר כנדל"ן להשקעה בדוחות הכספיים המאוחדים, מאחר והנדל"ן הוא נדל"ן בשימוש הבעלים מנקודת מבט של הקבוצה. עם זאת, מנקודת המבט של הישות, שבבעלותה הנדל"ן, הנדל"ן הוא נדל"ן להשקעה, אם הוא מקיים את ההגדרה בסעיף 5. לפיכך, המחכיר מטפל בנדל"ן כנדל"ן להשקעה בדוחות הכספיים הנפרדים שלו.

הכרה

16. נדל"ן להשקעה יוכר כנכס כאשר, ורק כאשר:

(א) צפוי (probable) שההטבות הכלכליות העתידיות, הקשורות לנדל"ן להשקעה יזרמו אל הישות; וכן

(ב) העלות של הנדל"ן להשקעה ניתנת למדידה באופן מהימן.

17. ישות מעריכה, בהתאם לעקרון הכרה זה, את כל עלויות הנדל"ן להשקעה שלה במועד בו הן התהוו. עלויות אלה כוללות עלויות ראשוניות שהתהוו כדי לרכוש נדל"ן להשקעה ועלויות שהתהוו לאחר מכן על מנת להוסיף לנדל"ן זה, להחליף חלק ממנו או לתחזק אותו.

18. בהתאם לעקרון ההכרה שבסעיף 16, ישות אינה מכירה בערך בספרים של נדל"ן להשקעה את עלויות התחזוקה (servicing) השוטפות של נדל"ן כזה. במקום זאת, עלויות אלה מוכרות ברווח או בהפסד בעת התהוותן. עלויות תחזוקה (servicing) שוטפות כוללות בעיקר עלויות עבודה וצריכת חומרים, ויכולות לכלול את העלות של חלקים קטנים. המטרה של יציאות (expenditures) אלה מוגדרת, בדרך כלל, כ"תיקונים ותחזוקה" של הנדל"ן.

19. ייתכן שחלקים של נדל"ן להשקעה מהווים החלפה של פריטים קודמים. לדוגמה, הקירות הפנימיים עשויים להיות החלפה של הקירות המקוריים. בהתאם לעקרון ההכרה, ישות מכירה בעלות של החלפת חלק של נדל"ן להשקעה כזה כחלק מהערך בספרים של נדל"ן להשקעה, כאשר העלות התהוותה, אם מתקיימים הקריטריונים להכרה. הערך בספרים של אותם חלקים שמוחלפים נגרע בהתאם לדרישות הגריעה של תקן זה.

מדידה בעת הכרה

20. נדל"ן להשקעה יימדד לראשונה לפי העלות. עלויות עסקה יכללו במדידה ראשונית זו.

21. העלות של נדל"ן להשקעה שנרכש כוללת את מחיר רכישתו, וכן כל יציאה שניתן לייחס במישרין. יציאה שניתן לייחס במישרין, כוללת לדוגמה, שכר טרחה של יועצים מקצועיים עבור שירותים משפטיים, מסי העברה של נדל"ן ועלויות עסקה אחרות.

22. העלות של נדל"ן להשקעה בהקמה עצמית¹ היא עלותו במועד בו הושלמה ההקמה או הושלם הפיתוח. עד למועד זה, ישות מיישמת את הוראות תקן חשבונאות מספר 27. במועד זה, הנדל"ן הופך להיות נדל"ן להשקעה ותקן זה חל (ראה סעיפים 57(ה) ו-65).

¹ ראה גם סעיף 9(ד).

23. העלות של נדל"ן להשקעה אינה גדלה על ידי:
- (א) עלויות תחילה (Start up costs) (אלא אם עלויות אלה נחוצות על מנת להביא את הנדל"ן למצב הדרוש לו כדי שהוא יוכל לפעול באופן שהתכוונה ההנהלה),
- (ב) הפסדים תפעוליים שהתהוו לפני שהנדל"ן להשקעה הגיע לרמת האכלוס המתוכננת, או
- (ג) סכומים של בזבז חומרים, עבודה או משאבים אחרים, מעבר לנורמלי שהתהוו בעת הקמת הנדל"ן או בעת פיתוחו.
24. אם תשלום עבור נדל"ן להשקעה נדחה, עלותו היא הסכום שווה ערך למחיר במזומן. ההפרש בין סכום זה לבין סך התשלומים מוכר כהוצאת ריבית במשך תקופת האשראי.
25. **העלות הראשונית של זכויות בנדל"ן, המוחזק בחכירה, אשר סווגו כנדל"ן להשקעה תקבע בהתאם להוראות לגבי חכירה מימונית בסעיף 20 לתקן חשבונאות בינלאומי מספר 17, כלומר הנכס יוכר לפי השווי ההוגן של הנדל"ן או הערך הנוכחי של תשלומי החכירה המינימליים, כנמוך מביניהם. בהתאם לאותו סעיף, סכום שווה ערך יוכר כהתחייבות.**
26. פרמיה ששולמה² עבור חכירה מטופלת כחלק מתשלומי החכירה המינימליים למטרה זו, ולכן סכום זה נכלל בעלות הנכס, אך אינו נכלל בהתחייבות. אם זכויות בנדל"ן המוחזק בחכירה מסווגות כנדל"ן להשקעה, הפריט המטופל לפי שווי הוגן הוא זכויות אלו ולא נדל"ן הבסיס. הנחיות לקביעת השווי ההוגן של זכויות בנדל"ן מפורטות בסעיפים 33-52 לגבי מודל השווי ההוגן. הנחיות אלה רלוונטיות גם לקביעת השווי ההוגן כאשר ערך זה משמש כעלות לצורך הכרה ראשונית.
27. נדל"ן להשקעה, אחד או יותר, עשויים להירכש תמורת נכס לא כספי או נכסים לא כספיים, או תמורת שילוב של נכסים כספיים ונכסים לא כספיים. הדיון הבא מתייחס רק להחלפת נכס לא כספי אחד בנכס לא כספי אחר, אך הוא חל גם על כל החלפות שתוארו במשפט הקודם. העלות של נדל"ן להשקעה כאמור נמדדת בשווי הוגן, אלא אם (א) לעסקת החלפה אין מהות מסחרית (commercial substance) או (ב) לא ניתן למדוד באופן מהימן את השווי ההוגן של הנכס שהתקבל ושל הנכס שנמסר. הפריט הנרכש נמדד באופן זה גם אם ישות אינה יכולה לגרוע מיידית את הנכס שנמסר. אם הנכס הנרכש לא נמדד בשווי הוגן, עלותו נמדדת בערך בספרים של הנכס שנמסר.

² לדוגמה, דמי פינוי לדייר הקודם.

28. ישות קובעת אם לעסקת החלפה יש מהות מסחרית על ידי בחינת המידה שבה תזרימי המזומנים העתידיים שלה חזויים להשתנות כתוצאה מהעסקה. לעסקת החלפה יש מהות מסחרית אם :

(א) התצורה (סיכון, עיתוי וסכום) של תזרימי מזומנים של הנכס שהתקבל שונה מהתצורה של תזרימי המזומנים של הנכס שהועבר ; או

(ב) השווי הספציפי לישות של חלק מפעילויות הישות, שהושפע מהעסקה, משתנה כתוצאה מההחלפה ; וכן

(ג) השוני האמור בסעיף (א) או בסעיף (ב) הוא משמעותי יחסית לשווי ההוגן של הנכסים שהוחלפו.

לצורך הקביעה אם לעסקת החלפה יש מהות מסחרית, השווי הספציפי לישות של חלק מפעילויות הישות, שהושפע מהעסקה, ישקף תזרימי מזומנים לאחר מסים. התוצאה של ניתוחים אלה עשויה להיות ברורה מבלי שישות תידרש לבצע חישובים מפורטים.

29. השווי ההוגן של נכס לגביו לא קיימות עסקאות בנות-השוואה בשוק, ניתן למדידה באופן מהימן אם (א) השונות (variability) בתוך תחום של אומדני שווי הוגן סבירים אינה משמעותית לגבי נכס זה, או (ב) ניתן להעריך באופן סביר את ההסתברויות לאומדנים השונים בתוך התחום ולהשתמש בהן באמידת שווי הוגן. אם ישות יכולה לקבוע באופן מהימן את השווי ההוגן של הנכס שהתקבל או של הנכס שנמסר, אז השווי ההוגן של הנכס שנמסר משמש למדידת העלות של הנכס שהתקבל, אלא אם השווי ההוגן של הנכס שהתקבל מהווה ראייה ברורה יותר.

מדידה לאחר הכרה

מדיניות חשבונאית

30. למעט החריגים שזכורים בסעיפים 32א ו-34, ישות תבחר במודל השווי ההוגן בסעיפים 33-55 או במודל העלות בסעיף 56 כמדיניותה החשבונאית ותיישם מדיניות זו לגבי כל הנדל"ן להשקעה שלה.

31. לפי כללי חשבונאות מקובלים שינוי יזום במדיניות החשבונאית יעשה רק אם השינוי יביא להצגה נאותה יותר של עסקאות, אירועים או מצבים בדוחות הכספיים של הישות. אין סבירות גבוהה לכך ששינוי ממודל השווי ההוגן למודל העלות יביא להצגה נאותה יותר.

32. תקן זה דורש מכל הישויות לקבוע את השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה לצורכי מדידה (אם הישות משתמשת במודל השווי ההוגן) או לצורכי גילוי (אם הישות משתמשת במודל העלות). התקן מעודד ישות, אך אינו דורש, לקבוע את השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה על בסיס הערכה של מעריך בלתי

תלוי, בעל כישורים מקצועיים, רלוונטיים ומוכרים ובעל ניסיון עדכני לגבי מיקום וסוג הנדל"ן להשקעה המוערך.

32א. ישות עשויה :

(א) לבחור במודל השווי ההוגן או במודל העלות לכל הנדל"ן להשקעה אשר בגינם קיימות התחייבויות, אשר נושאות תשואה הצמודה במישרין לשווי ההוגן של, או לתשואות מנכסים מוגדרים, הכוללים את נדל"ן להשקעה זה; וכן

(ב) לבחור במודל השווי ההוגן או במודל העלות לכל נדל"ן להשקעה אחר, ללא התחשבות בבחירה שנעשתה ב- (א).

32ב. מבטחים מסוימים וישויות אחרות מפעילים קרן נדל"ן פנימית אשר מנפיקה יחידות רעיוניות, כאשר חלק מהיחידות מוחזקות על ידי משקיעים בחוזים קשורים וחלק אחר מוחזק על ידי הישות. סעיף 32א אינו מאפשר לישות למדוד את הנדל"ן המוחזק על ידי הקרן בחלקו בעלות ובחלקו בשווי הוגן.

32ג. אם ישות בוחרת מודלים שונים לשתי הקטגוריות המתוארות בסעיף 32א, מכירות של נדל"ן להשקעה בין קבוצות של נכסים, אשר נמדדו לפי מודלים שונים, יוכרו בשווי הוגן והשינוי המצטבר בשווי ההוגן יוכר ברווח או בהפסד. בהתאם לכך, אם נדל"ן להשקעה נמכר מתוך קבוצה לגביה נעשה שימוש במודל השווי ההוגן לקבוצה לגביה נעשה שימוש במודל העלות, השווי ההוגן של הנדל"ן במועד המכירה מהווה את העלות הנחשבת שלו.

מודל השווי ההוגן

33. לאחר ההכרה הראשונית, ישות אשר בחרה במודל השווי ההוגן תמדוד את כל הנדל"ן להשקעה שלה בשווי הוגן, למעט המקרים המתוארים בסעיף 53.

34. כאשר זכויות בנדל"ן המוחזק על ידי חוכר בחכירה תפעולית מסווגות כנדל"ן להשקעה בהתאם לסעיף 6, לא ניתן להשתמש בבחירה בסעיף 30; מודל השווי ההוגן ייושם.

35. רווח או הפסד הנובעים משינוי השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה יוכרו ברווח או בהפסד לתקופה בה הם נבעו.

36. השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה הוא המחיר, שבו הנדל"ן ניתן להחלפה בעסקאות בין מוכר מרצון לבין קונה מרצון, הפועלים בצורה מושכלת (ראה סעיף 5). במיוחד, שווי הוגן אינו כולל אומדן למחיר מנופח או מופחת, עקב תנאים מיוחדים או נסיבות מיוחדות כגון מימון בלתי רגיל, הסדרי מכירה וחכירה חזרה, תמורות מיוחדות או ויתורים, שהוענקו על ידי צד הקשור למכירה.

37. ישות קובעת שווי הוגן ללא ניכוי כלשהו בגין עלויות עסקה, שעשויות להתהוות לישות בעת מכירה או מימוש בדרך אחרת.

38. השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ישקף את תנאי השוק בתאריך המאזן.

39. אומדן השווי ההוגן הוא לתאריך נתון. מאחר ותנאי השוק עשויים להשתנות, הסכום שדווח כשווי הוגן יכול להיות לא נכון או לא מתאים במועד אחר. ההגדרה של שווי הוגן מניחה גם שהחלפה והשלמת החוזה למכירה מבוצעות, מבלי שיחול שינוי במחיר אשר עשוי לחול בעסקה בתום לב בין מוכר מרצון לבין קונה מרצון, הפועלים בצורה מושכלת, כאשר החלפה והשלמת המכירה אינם מבוצעים בו זמנית.

40. השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה משקף, בין היתר, הכנסת שכירות מחכירות שוטפות והנחות סבירות ומבוססות, המייצגות את ההנחות של קונה מרצון ומוכר מרצון, הפועלים בצורה מושכלת לגבי הכנסת שכירות מחכירות עתידיות, לאור תנאי השוק השוטפים. כמו כן, שווי הוגן משקף, באופן דומה תזרימי מזומנים שליליים כלשהם (לרבות תשלומי שכירות ותזרימים שליליים אחרים) אשר ניתן לחזות בהתייחס לנדל"ן. חלק מתזרימים שליליים אלה משתקפים בהתחייבות, בעוד שאחרים קשורים לתזרימים שליליים, אשר אינם מוכרים בדוחות הכספיים עד למועד מאוחר יותר (לדוגמה, תשלומים תקופתיים, כגון דמי שכירות מותנים).

41. סעיף 25 מגדיר את הבסיס להכרה ראשונית של העלות בזכויות בנדל"ן מוכר. סעיף 34 דורש שהזכויות בנדל"ן מוכר ימדדו מחדש, אם נדרש, לשווי הוגן. בחכירה שתומחרה לפי תנאי שוק, השווי ההוגן של זכויות בנדל"ן חכור בעת הרכישה בניכוי כל תשלומי החכירה החזויים (לרבות אלו הקשורים להתחייבויות שהוכרו) צריך להיות אפס. השווי ההוגן אינו משתנה גם אם לצרכים חשבונאיים, נכס חכור והתחייבות מוכרים בשווי הוגן או בערך הנוכחי של תשלומי החכירה המינימליים, בהתאם לסעיף 20 לתקן חשבונאות בינלאומי מספר 17. לפיכך, מדידה מחדש של נכס זכויות בנדל"ן מעלות, בהתאם לסעיף 25, לשווי הוגן, בהתאם לסעיף 34, לא אמורה להביא לרווח או הפסד ראשוני כלשהו, אלא אם כן השווי ההוגן נמדד במועדים שונים. מצב זה עשוי להתרחש כאשר הבחירה ליישם את מודל השווי ההוגן מבוצעת לאחר ההכרה הראשונית.

42. ההגדרה של שווי הוגן מתייחסת ל"קונה מרצון ומוכר מרצון, הפועלים בצורה מושכלת". בהקשר זה, "הפועלים בצורה מושכלת" משמעו, שהן הקונה מרצון והן המוכר מרצון קיבלו מידע באופן סביר לגבי מהות ומאפייני הנדל"ן להשקעה, השימושים שלו בפועל והשימושים הפוטנציאליים שלו ותנאי השוק לתאריך המאזן. קונה מרצון מעוניין, אך אינו מאולץ לקנות. קונה זה אינו קונה להוט מידי ואינו נחוש בדעתו לקנות בכל מחיר. קונה זה לא ישלם מחיר גבוה יותר מהמחיר הנדרש בשוק הכולל קונים מרצון ומוכרים מרצון, הפועלים בצורה מושכלת.

43. מוכר מרצון אינו זה הלהוט מידי או המאולץ למכור, המוכן למכור בכל מחיר, ואינו גם זה המוכן לחכות למחיר, שאינו נחשב כסביר בתנאי השוק השוטפים. המוכר מרצון הוא זה המעוניין למכור את הנדל"ן להשקעה בתנאי שוק במחיר הטוב ביותר, הניתן להשגה. הנסיבות העובדתיות של הבעלים בפועל של הנדל"ן להשקעה, אינן מהוות חלק משיקול זה מאחר שהמוכר מרצון הוא בעלים היפותטי (לדוגמה, מוכר מרצון לא יביא בחשבון את נסיבות המסים הייחודיות של בעל הנדל"ן להשקעה בפועל).
44. ההגדרה של שווי הוגן מתייחסת לעסקה בין מוכר מרצון לקונה מרצון. עסקה בין מוכר מרצון לקונה מרצון היא זו המבוצעת בין צדדים, שאין ביניהם קרבה מיוחדת או קשר ספציפי, שיגרום למחירי עסקאות להיות בלתי אופייניים לתנאי השוק. יש להניח שהעסקה היא בין צדדים בלתי קשורים, הפועלים כל אחד באופן עצמאי.
45. הראיה הטובה ביותר לשווי הוגן היא, בדרך כלל, מחירים שוטפים בשוק פעיל לנדל"ן דומה באותו מיקום ובאותו מצב והכפוף לחכירה ולחוזים אחרים דומים. ישות נוקטת זהירות בזיהוי כל ההבדלים הקשורים למהות, למיקום או למצב הנדל"ן, או לתנאי החכירה וחוזים אחרים, הקשורים לנדל"ן.
46. בהעדר מחירים שוטפים בשוק פעיל מהסוג המתואר בסעיף 45, ישות שוקלת מידע ממגוון של מקורות, כולל:
- (א) מחירים שוטפים (current) בשוק פעיל לנדל"ן בעלי מהות, מצב או מיקום שונים (או הכפוף לחכירה או חוזים אחרים שונים) המותאם כדי לשקף הבדלים אלו,
- (ב) מחירים עדכניים של נדל"ן דומה בשווקים פחות פעילים, עם תיאומים כדי לשקף שינויים כלשהם בתנאים הכלכליים מהמועד שבו התרחשו העסקאות במחירים אלו, וכן
- (ג) היוון תחזיות תזרים מזומנים, המתבססות על אומדנים מהימנים של תזרימי מזומנים עתידיים, הנתמכים על ידי התנאים של כל חכירה או חוזים אחרים קיימים, ועל ידי ראיות חיצוניות (במידת האפשר), כגון דמי שכירות שוטפים לנדל"ן דומה באותו מיקום ובאותו מצב, ותוך שימוש בשיעורי היוון, המשקפים הערכות שוק שוטפות בדבר חוסר הוודאות לגבי הסכום והעיתוי של תזרימי המזומנים.
47. במקרים מסוימים, המקורות השונים, שהוצגו בסעיף הקודם, יכולים להביא למסקנות שונות לגבי השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה. הישות שוקלת את הסיבות להבדלים אלו, כדי להגיע לאומדן המהימן ביותר של שווי הוגן במסגרת תחום של אומדני שווי הוגן סבירים.
48. במקרים יוצאי דופן, קיימת עדות ברורה, כאשר ישות רוכשת לראשונה נדל"ן להשקעה (או כאשר נדל"ן קיים הופך לראשונה לנדל"ן להשקעה לאחר השלמת ההקמה או הפיתוח, או לאחר שינוי

בשימוש), שהשונות בתחום של אומדני שווי הוגן סבירים תהיה כה גדולה ויהיה כה קשה להעריך את הסבירויות של התוצאות השונות, כך שתישלל השימושיות של אומדן בודד של שווי הוגן. עובדה זו יכולה להצביע על כך שהשווי ההוגן של הנדל"ן לא יהיה ניתן לקביעה באופן מהימן על בסיס מתמשך (ראה סעיף 53).

49. שווי הוגן נבדל משווי שימוש, כמוגדר בתקן חשבונאות מספר 15, *ירידת ערך נכסים*. שווי הוגן משקף ידע ואומדנים של קונים מרצון ומוכרים מרצון, הפועלים בצורה מושכלת. לעומת זאת, שווי שימוש משקף את האומדנים של הישות, כולל את ההשפעות של גורמים ספציפיים לישות, שאינם רלוונטיים לישויות באופן כללי. לדוגמה, שווי הוגן אינו משקף את כל אחד מהגורמים הבאים במידה שהם לא זמינים באופן כללי לקונים מרצון ומוכרים מרצון, הפועלים בצורה מושכלת:

(א) ערך נוסף הנובע מיצירת תיק של נדל"ן במיקומים שונים;

(ב) שילוב פורה (Synergy) בין נדל"ן להשקעה לבין נכסים אחרים;

(ג) זכויות חוקיות או הגבלות חוקיות, שהן ספציפיות רק לבעלים הנוכחי; וכן

(ד) הטבות מס או היטלי מס, שהם ספציפיים רק לבעלים הנוכחי.

50. בקביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, ישות נמנעת ממדידה כפולה של נכסים או התחייבויות, המוכרים במאזן כנכסים נפרדים או התחייבויות נפרדות. לדוגמה:

(א) ציוד כמו מעליות או מזגנים מהווה, לעתים תכופות, חלק בלתי נפרד מהמבנה ונכלל, בדרך כלל, בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ולא מוכר בנפרד כרכוש קבוע.

(ב) אם משרד מוכר כשהוא מרוהט, השווי ההוגן של המשרד כולל, בדרך כלל, את השווי ההוגן של הריהוט, מאחר והכנסת השכירות מתייחסת למשרד המרוהט. כאשר ריהוט כלול בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, ישות אינה מכירה בריהוט זה כנכס נפרד.

(ג) השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה אינו כולל הכנסה מראש או הכנסה לקבל מחכירה תפעולית, כיוון שהישות מכירה בה כהתחייבות נפרדת או כנכס נפרד.

(ד) השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה המוחזק בחכירה משקף את תזרימי המזומנים החזויים (לרבות דמי שכירות מותנים אשר חזוי כי יהיה צורך לשלמם). בהתאם לכך, אם הערכה שהושגה עבור נדל"ן היא נטו בניכוי כל התשלומים החזויים להתבצע, נדרש להוסיף חזרה כל התחייבות בגין החכירה שהוכרה, כדי להגיע לשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה לצרכים חשבונאיים.

51. השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה אינו משקף יציאה הונית עתידית (future capital expenditure), שתשפר או תרחיב את הנדל"ן וכן אינו משקף את ההטבות העתידיות מיציאה עתידית זו.

52. במקרים מסוימים, ישות מצפה שהערך הנוכחי של תשלומיה, הקשורים לנדל"ן להשקעה, (מלבד התשלומים הקשורים להתחייבויות שהוכרו) יעלה על הערך הנוכחי של תקבולי המזומנים הקשורים. ישות מיישמת כללי חשבונאות מקובלים, כדי לקבוע אם יש להכיר בהתחייבות וכיצד על הישות למדוד התחייבות כזו.

אי יכולת לקבוע שווי הוגן באופן מהימן

53. קיימת הנחה, הניתנת להפרכה, שישות תוכל לקבוע את השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה באופן מהימן על בסיס מתמשך. עם זאת, במקרים יוצאי דופן, קיימת עדות ברורה כאשר ישות רוכשת לראשונה נדל"ן להשקעה (או כאשר נדל"ן קיים הופך לראשונה לנדל"ן להשקעה, לאחר השלמת ההקמה או הפיתוח או לאחר שינוי בשימוש) לכך שהישות לא תוכל לקבוע את השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה באופן מהימן על בסיס מתמשך. מקרים אלו מתרחשים, כאשר, ורק כאשר, עסקאות בנות-השוואה בשוק הן נדירות ואומדנים מהימנים חלופיים של שווי הוגן (לדוגמה, שווי הוגן המבוסס על תחזיות תזרים מזומנים מהוון) אינם זמינים. במקרים כאלו, ישות תמדוד את הנדל"ן להשקעה תוך שימוש במודל העלות שבתקן חשבונאות מספר 27, *דנוש קבוע*. יש להניח כי ערך השייר של הנדל"ן להשקעה הוא אפס. הישות תיישם את תקן חשבונאות מספר 27 עד למימוש הנדל"ן להשקעה.

54. במקרים יוצאי הדופן כאשר ישות נאלצת, עקב הסיבה המפורטת בסעיף הקודם, למדוד נדל"ן להשקעה תוך שימוש במודל העלות בהתאם לתקן חשבונאות מספר 27, הישות מודדת את כל יתרת הנדל"ן להשקעה בשווי הוגן. במקרים אלו, למרות שהישות עשויה להשתמש במודל העלות לגבי נדל"ן להשקעה אחד, הישות תמשיך לטפל בכל אחד מהנדל"ן הנותר תוך שימוש במודל השווי ההוגן.

55. אם ישות מדדה בעבר נדל"ן להשקעה בשווי הוגן, עליה להמשיך למדוד את הנדל"ן בשווי הוגן עד למימוש (או עד שהנדל"ן הופך לנדל"ן בשימוש הבעלים או שהישות מתחילה לפתח את הנדל"ן למכירה לאחר מכן במהלך העסקים הרגיל) גם אם עסקאות בנות-השוואה בשוק הופכות פחות תדירות או שמחירי שוק הופכים פחות זמינים (readily available).

מודל העלות

56. לאחר ההכרה הראשונית, ישות אשר בחרה במודל העלות תמדוד את כל הנדל"ן להשקעה שלה בהתאם לדרישות תקן חשבונאות מספר 27 לגבי מודל זה, למעט אלו שמקיימים את הקריטריונים לסיווג כמחזק למכירה (או שנכללים בקבוצת מימוש אשר מסווגת כמחזקת למכירה) בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים. נדל"ן להשקעה שמקיים את הקריטריונים לסיווג

כמוחזק למכירה (או שנכלל בקבוצת מימוש אשר מסווגת כמוחזקת למכירה) ימדד בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.

מעברים

57. מעברים נדל"ן להשקעה או מנדל"ן להשקעה יבוצעו כאשר, ורק כאשר, קיים שינוי בשימוש, הנתמך בראיות הבאות:

(א) התחלת שימוש על ידי הבעלים, לגבי מעבר מנדל"ן להשקעה לנדל"ן בשימוש הבעלים;

(ב) התחלת פיתוח מתוך כוונה למכור את הנדל"ן, לגבי מעבר מנדל"ן להשקעה למלאי;

(ג) סיום שימוש על ידי הבעלים, לגבי מעבר מנדל"ן בשימוש הבעלים לנדל"ן להשקעה;

(ד) תחילת חכירה תפעולית לצד אחר, לגבי מעבר ממלאי לנדל"ן להשקעה; או

(ה) סיום הקמה או פיתוח, לגבי מעבר מנדל"ן בהקמה או בפיתוח (שבתחולת תקן חשבונאות מספר 27) לנדל"ן להשקעה.

58. סעיף 57(ב) לעיל דורש מישות להעביר נדל"ן מנדל"ן להשקעה למלאי כאשר, ורק כאשר, קיים שינוי בשימוש הנתמך על ידי התחלת פיתוח, בכוונה למכור. כאשר ישות מחליטה על מימוש נדל"ן להשקעה ללא פיתוח, הישות ממשיכה לטפל בנדל"ן כנדל"ן להשקעה עד לגריעתו (מחיקתו מהמאזן) ולא מטפלת בה כמלאי. באופן דומה, אם ישות מתחילה לפתח מחדש נדל"ן להשקעה קיים לצורך שימוש עתידי מתמשך כנדל"ן להשקעה, הנדל"ן נותר נדל"ן להשקעה ולא מסווג מחדש כנדל"ן בשימוש הבעלים במהלך תקופת הפיתוח מחדש.

59. סעיפים 60-65 עוסקים בנושאי הכרה ומדידה שיש ליישם כאשר הישות משתמשת במודל השווי ההוגן לנדל"ן להשקעה. כאשר ישות משתמשת במודל העלות, מעברים בין נדל"ן להשקעה, נדל"ן בשימוש הבעלים ומלאי אינם משנים את הערך בספרים של הנדל"ן המועבר ואינם משנים את העלות של אותו נדל"ן לצורכי מדידה או גילוי.

60. במעבר מנדל"ן להשקעה, המוצג בשווי הוגן, לנדל"ן בשימוש בעלים או למלאי, העלות הנחשבת של הנדל"ן, לצורך הטיפול החשבונאי לאחר מכן, בהתאם לתקן חשבונאות מספר 27 או לתקן חשבונאות מספר 26, תהיה השווי ההוגן שלו במועד השינוי בשימוש.

61. אם נדל"ן בשימוש הבעלים הופך להיות נדל"ן להשקעה, אשר יוצג בשווי הוגן, הישות תיישם את תקן חשבונאות מספר 27 עד למועד השינוי בשימוש. הישות תטפל בהפרש כלשהו במועד זה בין הערך בספרים של הנדל"ן, בהתאם לתקן חשבונאות מספר 27, לבין שווי ההוגן, באותו אופן שנקבע בתקן חשבונאות מספר 27 לגבי הערכה מחדש.

62. עד למועד בו נדל"ן בשימוש הבעלים הופך להיות נדל"ן להשקעה, המוצג בשווי הוגן, ישות מפחיתה את הנדל"ן ומכירה בכל ההפסדים מירידת ערך שהתרחשו. הישות מטפלת בהפרש כלשהו במועד זה בין הערך בספרים של הנדל"ן בהתאם לתקן חשבונאות מספר 27 לבין שוויו ההוגן באותו אופן בו מטופלת הערכה מחדש בהתאם לתקן חשבונאות מספר 27. במילים אחרות:

(א) ירידה כלשהי בערך בספרים של הנדל"ן מוכרת ברווח או בהפסד. עם זאת, עד למידה שבה נכלל סכום בקרן הערכה מחדש לגבי נדל"ן זה, הירידה נזקפת כנגד אותה קרן הערכה מחדש; וכן

(ב) גידול כלשהו בערך בספרים מטופל כלהלן:

(1) במידה והגידול מבטל הפסד מירידת ערך קודם בגין נדל"ן זה, הגידול יוכר ברווח או בהפסד. הסכום שיוכר ברווח או בהפסד אינו עולה על הסכום הנחוץ להשבת הערך בספרים לערך בספרים שהיה נקבע (בניכוי פחת) אילו לא היה מוכר הפסד מירידת ערך; וכן

(2) חלק כלשהו שנותר מהגידול מזוכה ישירות להון העצמי לקרן הערכה מחדש. בעת מימוש הנדל"ן להשקעה לאחר מכן, ניתן להעביר את קרן הערכה מחדש, הכלולה בהון העצמי, לעודפים. המעבר מקרן הערכה מחדש לעודפים אינו מבוצע דרך הרווח או ההפסד.

63. במעבר ממלאי לנדל"ן להשקעה, אשר יוצג בשווי הוגן, הפרש כלשהו בין השווי ההוגן של הנדל"ן באותו מועד לבין ערכו הקודם בספרים, יוכר ברווח או בהפסד.

64. הטיפול במעברים ממלאי לנדל"ן להשקעה, אשר יוצג בשווי הוגן, הוא עקבי עם הטיפול במכירות מלאי.

65. במועד בו ישות משלימה את ההקמה או הפיתוח של נדל"ן להשקעה, שנבנה על ידי הישות עצמה, ואשר יוצג בשווי הוגן, הפרש כלשהו בין השווי ההוגן של הנדל"ן באותו מועד לבין ערכו הקודם בספרים, יוכר ברווח או בהפסד.

מימושים

66. נדל"ן להשקעה יגרע (יימחק מהמאזן) בעת מימושו או כאשר השימוש בו פסק באופן קבוע ולא חזויות הטבות כלכליות עתידיות ממימושו.

67. מימוש נדל"ן להשקעה עשוי להתרחש באמצעות מכירה או באמצעות עסקת חכירה מימונית. בעת קביעת מועד המימוש של נדל"ן להשקעה, ישות מיישמת את הקריטריונים בתקן חשבונאות מספר 25 להכרה בהכנסות ממכירת סחורות ומביאה בחשבון את ההנחיות הקשורות בנספח לתקן חשבונאות מספר 25. תקן חשבונאות בינלאומי מספר 17 מיושם למימוש באמצעות עסקת חכירה מימונית ולמכירה וחכירה חזרה (Sale and Leaseback).

68. אם, בהתאם לעיקרון ההכרה בסעיף 16, ישות מכירה בעלות ההחלפה של חלק מנדל"ן להשקעה כחלק מהערך בספרים של נכס, אז היא גורעת את הערך בספרים של החלק שהוחלף. לגבי נדל"ן להשקעה המטופל תוך שימוש במודל העלות, חלק שהוחלף עשוי שלא להיות חלק שהופחת בנפרד. אם אין זה מעשי לישות לקבוע את הערך בספרים של החלק שהוחלף, הישות עשויה להשתמש בעלות ההחלפה כאינדיקציה לעלות של החלק שהוחלף במועד הרכישה או ההקמה. בהתאם למודל השווי ההוגן, השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה עשוי כבר לשקף את אובדן השווי של החלק שעומד להחלפה. במקרים אחרים, ייתכן שקשה להבחין כמה שווי הוגן צריך להקטין בגין החלק שהוחלף. חלופה להורדת השווי ההוגן בגין החלק שהוחלף, כאשר אין זה מעשי לעשות זאת, היא לכלול את העלות של ההחלפה בערך בספרים של הנכס ואז להעריך מחדש את השווי ההוגן, כפי שנדרש לגבי תוספות, שאינן החלפה.

69. רווחים או הפסדים, מיציאה מכלל שימוש או ממימוש נדל"ן להשקעה, יקבעו כהפרש בין התקבולים נטו מהמימוש לבין הערך בספרים של הנכס ויוכרו ברווח או בהפסד (אלא אם תקן חשבונאות בינלאומי מספר 17 דורש אחרת לגבי מכירה וחכירה חזרה) בתקופת היציאה מכלל שימוש או המימוש.

70. התמורה שהישות זכאית לקבל בעת מימוש נדל"ן להשקעה מוכרת לראשונה בשווייה ההוגן. בייחוד, אם תקבול עבור נדל"ן להשקעה נידחה, התמורה שהתקבלה מוכרת לראשונה בשווה הערך למחיר במזומן. ההפרש בין סכום התמורה הנומינלי לבין שווה הערך למחיר במזומן מוכר כהכנסות ריבית, בהתאם לתקן חשבונאות מספר 25, המשקפות את התשואה האפקטיבית בגין יתרת החובה לקבל.

71. ישות מיישמת כללי חשבונאות מקובלים לגבי כל ההתחייבויות שנותרו לישות לאחר מימוש של נדל"ן להשקעה.

72. פיצוי מצדדים שלישיים בגין נדל"ן להשקעה שערכו נפגם, שאבד או שויתרו עליו ייכלל ברווח או בהפסד כאשר הישות זכאית לקבל את הפיצוי (receivable).

73. ירידת ערך או הפסדים המתייחסים לנדל"ן להשקעה, תביעות קשורות לתשלומי פיצוי מצדדים קשורים, תשלומי פיצויים מצדדים שלישיים ורכישה לאחר מכן (subsequent) או הקמה של נכסים חלופיים הם אירועים כלכליים נפרדים והם מטופלים בנפרד כדלהלן:

- (א) ירידת ערך של נדל"ן להשקעה מוכרת בהתאם לתקן חשבונאות מספר 15;
- (ב) יציאה מכלל שימוש או מימושים של נדל"ן להשקעה מוכרים בהתאם לסעיפים 66-71 לתקן זה;
- (ג) פיצוי מצדדים שלישיים בגין נדל"ן להשקעה שערכו נפגם, שאבד או שויתרו עליו מוכר ברווח או בהפסד כאשר הישות זכאית לקבל את הפיצוי; וכן
- (ד) עלות נכסים ששוקמו, נרכשו או הוקמו חלף נדל"ן להשקעה שנגרע נקבעת בהתאם לסעיפים 20-29 לתקן זה.

גילוי

מודל השווי ההוגן ומודל העלות

74. הגילויים המובאים להלן חלים בנוסף לאלו הנדרשים בתקן חשבונאות בינלאומי מספר 17. בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי מספר 17, הבעלים של נדל"ן להשקעה מספק גילויים של מחכיר לגבי חכירות בהן הוא התקשר. ישות, המחזיקה בנדל"ן להשקעה בחכירה מימונית או בחכירה תפעולית, מספקת גילויים של חוכר לגבי חכירות מימוניות, וגילויים של מחכיר לגבי חכירות תפעוליות שבהן היא התקשרה.

75. ישות תיתן גילוי:

- (א) למודל אותה היא מיישמת - מודל השווי ההוגן או מודל העלות.
- (ב) אם הישות מיישמת את מודל השווי ההוגן, אם ובאילו נסיבות זכויות בנדל"ן המוחזק בחכירות תפעוליות מסווגות ומטופלות כנדל"ן להשקעה.
- (ג) כאשר קיים קושי בסיווג (ראה סעיף 14), לקריטריונים בהם משתמשת הישות כדי להבחין בין נדל"ן להשקעה לבין נדל"ן בשימוש הבעלים ולבין נדל"ן המיועד למכירה במהלך העסקים הרגיל.
- (ד) לשיטות ולהנחות המשמעותיות, שיושמו בקביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, לרבות הצהרה אם קביעת השווי ההוגן נתמכה בראיות שוק או שהתבססה יותר על גורמים אחרים (אשר על הישות לגלותם) בשל מהות הנדל"ן והעדר נתוני שוק בני השוואה.

(ה) המידה שבה השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה (כפי שנמדד או שניתן לו גילוי בדוחות הכספיים) מבוסס על הערכה של מעריך בלתי תלוי, בעל כישורים מקצועיים רלוונטיים ומוכרים, ובעל ניסיון עדכני לגבי מיקום וסוג הנדל"ן להשקעה המוערך. אם לא בוצעה הערכה כזו, יש לתת לעובדה זו גילוי.

(ו) הסכומים שהוכרו ברווח או בהפסד עבור:

(1) הכנסת שכירות מנדל"ן להשקעה,

(2) הוצאות תפעוליות ישירות (הכוללות תיקונים ותחזוקה), הנובעות מנדל"ן להשקעה, שהפיק הכנסת שכירות במהלך התקופה,

(3) הוצאות תפעוליות ישירות (הכוללות תיקונים ותחזוקה), הנובעות מנדל"ן להשקעה, אשר לא הפיק הכנסת שכירות במהלך התקופה, וכן

(4) השינוי המצטבר בשווי ההוגן שהוכר ברווח או בהפסד במכירה של נדל"ן להשקעה מקבוצה של נכסים שלגביהם נעשה שימוש במודל העלות לקבוצה של נכסים שלגביהם נעשה שימוש במודל השווי ההוגן (ראה סעיף 32ג).

(ז) עצם הקיום והסכומים של מגבלות על יכולת המימוש של נדל"ן להשקעה או על העברת הכנסה ותקבולים ממימוש, וכן

(ח) מחויבויות חוזיות לרכישה, להקמה או לפיתוח של נדל"ן להשקעה או לתיקונים, לתחזוקה או להרחבות.

מודל השווי ההוגן

76. בנוסף לגילויים הנדרשים על פי סעיף 75, ישות אשר מיישמת את מודל השווי ההוגן בסעיפים 33-55 תיתן גילוי להתאמה בין הערכים בספרים של נדל"ן להשקעה בתחילת התקופה ובסופה, אשר תכלול את הפרטים להלן:

(א) תוספות, תוך מתן גילוי נפרד לתוספות, הנובעות מרכישות, ותוספות, הנובעות מיציאות מאוחרות יותר שהוכרו בערך בספרים של נכס;

(ב) תוספות הנובעות מרכישות דרך צירופי עסקים;

(ג) נכסים שסווגו כמוחזקים למכירה או נכללים בקבוצת מימוש שסווגה כמוחזקת למכירה בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים ומימושים אחרים;

(ד) רווחים או הפסדים נטו מתיאומי שווי הוגן;

(ה) הפרשי התרגום נטו, הנובעים מתרגום הדוחות הכספיים למטבע הצגה אחר, ומתרגום של פעילות חוץ למטבע ההצגה של הישות המדווחת;

(ו) מעברים ממלאי ומנדל"ן בשימוש הבעלים ומעברים למלאי ולנדל"ן בשימוש הבעלים; וכן

(ז) שינויים אחרים.

77. כאשר הערכה שהושגה לנדל"ן להשקעה מתואמת בסכומים משמעותיים לצורכי הדוחות הכספיים, לדוגמה על מנת להימנע ממדידה כפולה של נכסים והתחייבויות אשר מוכרים כנכסים והתחייבויות נפרדים כמתואר בסעיף 50, הישות תיתן גילוי להתאמה בין ההערכה שהושגה וההערכה המתואמת הכלולה בדוחות הכספיים, אשר מראה בנפרד את הסכום המצרפי של מחויבויות חכירה שהוכרו כלשהן, אשר התווספו חזרה, ותיאומים משמעותיים אחרים כלשהם.

78. במקרים יוצאי הדופן המתוארים בסעיף 53, כאשר ישות מודדת נדל"ן להשקעה תוך שימוש במודל העלות שבתקן חשבונאות מספר 27, *דכוש קבוע*, ההתאמה שנדרשת בסעיף 76 תיתן גילוי לסכומים הקשורים לנדל"ן להשקעה זה בנפרד מסכומים הקשורים לנדל"ן להשקעה אחר. בנוסף, הישות תיתן גילוי:

(א) תיאור הנדל"ן להשקעה;

(ב) הסבר מדוע לא ניתן למדוד באופן מהימן את השווי ההוגן;

(ג) אם אפשרי, התחום של אומדנים בהם קיימת סבירות גבוהה שהשווי ההוגן יימצא; וכן

(ד) בעת מימוש נדל"ן להשקעה שלא הוצג בשווי הוגן:

(1) העובדה כי הישות מימשה נדל"ן להשקעה שלא הוצג בשווי הוגן;

(2) הערך בספרים של אותו נדל"ן להשקעה במועד המכירה; וכן

(3) הסכום של רווח או הפסד שהוכר.

מודל העלות

79. בנוסף לגילויים הנדרשים בסעיף 75, ישות אשר מיישמת את מודל העלות בסעיף 56 תיתן גילוי כדלהלן:

(א) שיטות הפחת ששימשו;

- (ב) אורך החיים השימושיים או שיעורי הפחת ששימשו;
- (ג) הערך בספרים ברוטו והפחת שנצבר (סכום מצרפי של הפחת שנצבר יחד עם הפסדים מירידת ערך שנצברו) בתחילת התקופה ובסופה;
- (ד) התאמה בין הערך בספרים של נדל"ן להשקעה בתחילת התקופה ובסופה, אשר תכלול את הפרטים הבאים:
- (1) תוספות, תוך מתן גילוי נפרד לתוספות הנובעות מרכישות, ותוספות הנובעות מיציאה מאוחרת יותר שהוכרה כנכס;
 - (2) תוספות הנובעות מרכישות דרך צירופי עסקים;
 - (3) נכסים שסווגו כמוחזקים למכירה או שנכללו בקבוצת מימוש שסווגה כמוחזקת למכירה בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים ומימושים אחרים;
 - (4) פחת;
 - (5) סכום ההפסדים מירידת ערך שהוכרו, וכן סכום ההפסדים מירידת ערך שבוטלו, במהלך התקופה בהתאם לתקן חשבונאות מספר 15, ירידת ערך נכסים;
 - (6) הפרשי התרגום נטו, הנובעים מתרגום דוחות כספיים למטבע הצגה שונה ומתרגום של פעילות חוץ למטבע הצגה של הישות המדווחת;
 - (7) מעברים ממלאי ומנדל"ן בשימוש הבעלים למלאי ולנדל"ן בשימוש הבעלים; וכן
 - (8) שינויים אחרים; וכן
- (ה) השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה. במקרים יוצאי הדופן, המתוארים בסעיף 53, בהם ישות אינה יכולה לקבוע את השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה באופן מהימן, הישות תיתן גילוי כדלקמן:
- (1) תיאור הנדל"ן להשקעה;
 - (2) הסבר מדוע לא ניתן למדוד באופן מהימן את השווי ההוגן; וכן
 - (3) במידת האפשר, התחום של אומדנים בהם קיימת סבירות גבוהה, שהשווי ההוגן יימצא.

הוראות מעבר

מודל השווי ההוגן

80. בהתאם למודל השווי ההוגן, ישות תדווח על ההשפעה של אימוץ תקן זה במועד תחילתו כתיאום של יתרת הפתיחה של העודפים לתקופה, שבה התקן אומץ לראשונה. בנוסף לכך:

(א) אם הישות נתנה גילוי פומבי בעבר (בדוחות כספיים או בדרך אחרת) לשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה שלה בתקופות קודמות (אשר נקבע בדרך אשר מקיימת את ההגדרה של שווי הוגן בסעיף 5 ואת ההנחיות בסעיפים 36-52), התקן מעודד ישויות, אך אינו מחייב:

(1) לתאם את יתרת הפתיחה של העודפים לתקופה המוקדמת ביותר המוצגת, אשר בה ניתן גילוי פומבי לשווי הוגן מסוג זה; וכן

(2) להציג מחדש מידע השוואתי לאותן תקופות; וכן

(ב) אם הישות לא נתנה גילוי פומבי בעבר למידע שתואר בסעיף (א), הישות לא תציג מחדש מידע השוואתי וינתן גילוי לעובדה זו.

מודל העלות

81. ישות, אשר בכוונתה לאמץ אחת או יותר מההקלות שנקבעו בתקן דיווח כספי בינלאומי מספר 1, אימוץ לראשונה של תקני דיווח כספי בינלאומיים לעניין נדל"ן להשקעה, בדוחות הכספיים לתקופות המתחילות ביום 1 בינואר 2008, יכולה לאמץ אותה הקלה או אותן הקלות בדוחות הכספיים לתקופות המתחילות ביום 1 בינואר 2007.

82. ישות לא תציג מחדש מידע השוואתי המתייחס לפריט נדל"ן להשקעה שלגביו הישות אימצה את ההקלה של שווי הוגן כעלות נחשבת. הישות תיתן גילוי לעובדה זו ולשווי ההוגן ליום 1 בינואר 2007 של כל פריט שטופל כאמור.

83. ישות שאינה מחויבת לאמץ את תקני הדיווח הכספי הבינלאומיים תיישם את הוראות סעיפים 24-26 ו-43 לתקן חשבונאות מספר 27, רכוש קבוע רק על רכישות של נדל"ן להשקעה שבוצעו ביום 1 בינואר 2007 או לאחר מכן.

מועד תחילה

84. תקן זה יחול על דוחות כספיים החל מהתקופה השנתית הראשונה המתחילה ביום 1 בינואר 2007 או לאחר מכן.

נספח א'

הדגמת הגילוי הנדרש

נספח זה אינו מהווה חלק מהתקן.

דוגמה זו מהווה חלופה אחת למתכונת הביאור, ישנן חלופות נוספות אשר לא הובאו בנספח זה.

נירעמית נדל"ן להשקעה בע"מ

ביאור מספר X - מדיניות חשבונאית

נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה מוגדר כנדל"ן (קרקע או מבנה - או חלק ממבנה - או שניהם) המוחזק (על ידי הבעלים או על ידי חוכר בחכירה מימונית) לצורך הפקת הכנסות שכירות או לשם עליית ערך הונית או שניהם, ושלא לצורך שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהלתיות, או מכירה במהלך העסקים הרגיל.

לחברה מבנה, המשמש הן את הנהלת החברה והן להשכרה. כמו כן, החברה מספקת שירותי תחזוקה ואבטחה לדיירי המבנה. עם זאת, המבנה סווג כנדל"ן להשקעה כיוון שהשירותים הנלווים מהווים מרכיב בלתי משמעותי, באופן יחסי, מההסדר בכללותו. לחברה מבנה נוסף, המושכר לחברת האם. מבנה זה סווג בדוחות הכספיים כנדל"ן להשקעה. (הערה: בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה האם יסווג המבנה כנדל"ן בשימוש הבעלים).

החברה בחרה במודל העלות שבתקן חשבונאות מספר 16 של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות, נדל"ן להשקעה. לפיכך, נדל"ן להשקעה מוצג לפי העלות בניכוי מענקי השקעה, פחת שנצבר והפסדים מירידת ערך שנצברו.

נדל"ן להשקעה מופחת בקו ישר בשיעורים שנתיים שבין 2%-4%, הנחשבים כמספיקים להפחתת הנכסים במשך תקופת השימוש המשוערת בהם.

בקביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, אשר מובא בביאור מספר Y (ב), מוצגים הנתונים עליהם התבססה החברה בעת קביעת השווי ההוגן. כמו כן, לחברה קרקעות המוחזקות להשקעה, אשר לא ניתן לקבוע את השווי ההוגן שלהן באופן מהימן. לפירוט ראה ביאור Y.

נירעמית נדל"ן להשקעה בע"מ

ביאור מספר Y - נדל"ן להשקעה

א. להלן התנועה בנדל"ן להשקעה במהלך השנה (באלפי ש"ח):

<u>סה"כ</u>	<u>מבנים להשכרה</u>	<u>קרקע</u>	
			<u>עלות</u>
XX	XX	XX	יתרה ליום 1 בינואר 2007
			<u>תוספות במהלך השנה:</u>
XX	XX	XX	רכישות
XX	XX	XX	היוון יציאות לאחר מועד ההכרה הראשונית
XX	XX	XX	כניסה לאיחוד
			הפרשי תרגום נטו הנובעים מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
XX	XX	XX	מעבר מרכוש קבוע
XX	XX	XX	מעבר ממלאי מבנים למכירה
XX	XX	XX	סה"כ תוספות
			<u>גריעות במהלך השנה:</u>
(XX)	(XX)	(XX)	מימושים
(XX)	(XX)	(XX)	מענק השקעה
(XX)	(XX)	(XX)	יציאה מאיחוד
(XX)	(XX)	(XX)	מעבר לנכסים שסווגו כמוחזקים למכירה
(XX)	(XX)	(XX)	מעבר לרכוש קבוע
(XX)	(XX)	(XX)	מעבר למלאי מבנים למכירה
(XX)	(XX)	(XX)	סה"כ גריעות
XX	XX	XX	יתרה ליום 31 בדצמבר 2007
			<u>פחת שנצבר</u>
XX	XX	XX	יתרה ליום 1 בינואר 2007 (*)
			<u>תוספות במהלך השנה:</u>
XX	XX	XX	פחת
XX	XX	XX	כניסה לאיחוד
			הפרשי תרגום נטו הנובעים מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
XX	XX	XX	הפסדים מירידת ערך שהוכרו
XX	XX	XX	מעבר מרכוש קבוע
XX	XX	XX	מעבר ממלאי מבנים למכירה
XX	XX	XX	סה"כ
			<u>גריעות במהלך השנה:</u>
(XX)	(XX)	(XX)	מימושים
(XX)	(XX)	(XX)	יציאה מאיחוד
(XX)	(XX)	(XX)	הפסדים מירידת ערך שבוטלו
(XX)	(XX)	(XX)	מעבר לנכסים שסווגו כמוחזקים למכירה
(XX)	(XX)	(XX)	מעבר לרכוש קבוע
(XX)	(XX)	(XX)	מעבר למלאי מבנים למכירה
(XX)	(XX)	(XX)	סה"כ
(XX)	(XX)	(XX)	הפרשה לירידת ערך
XX	XX	XX	יתרה ליום 31 בדצמבר 2007
XX	XX	XX	יתרת עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2007
XX	XX	XX	יתרת עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2006
			(*) כולל הפסדים מירידת ערך שנצברו.

ב. השווי ההוגן של נדליין להשקעה (באלפי ש"ח) :

ליום 31.12.2006		ליום 31.12.2007		
שווי הוגן	עלות מופחתת	שווי הוגן	עלות מופחתת	
XX	XX	XX	XX	קבוצה א' (1)
XX	XX	XX	XX	קבוצה ב' (2)
XX	XX	XX	XX	קבוצה ג' (3)
--	XX	--	XX	קבוצה ד' (4)

- (1) השווי ההוגן נמדד בהתבסס על מחירים שוטפים בשוק פעיל לנדליין דומה, באותו מיקום ובאותו מצב, הכפוף לחכירה ולחוזים אחרים דומים.
- (2) השווי ההוגן נמדד בהתבסס על מחירים עדכניים בשוק פעיל לנדליין דומה, הכפוף לחכירה או לחוזים אחרים שונים, תוך התאמה המשקפת הבדלים אלו.
- (3) השווי ההוגן נמדד בהתבסס על היוון תחזיות תזרימי מזומנים, המתבססות על אומדנים מהימנים של תזרימי מזומנים עתידיים, הנתמכים על ידי תנאים של כל חכירה או חוזים אחרים קיימים וכן על ידי ראיות חיזוניות, כגון דמי שכירות שוטפים לנדליין דומים באותו מיקום ובאותו מצב, וכן שימוש בשיעורי היוון, המשקפים הערכות שוק שוטפות בדבר חוסר הוודאות לגבי הסכום והעיתוי של תזרימי המזומנים.
- (4) הנהלת החברה הגיעה למסקנה כי לא תוכל לקבוע את השווי ההוגן של נדליין להשקעה באופן מהימן על בסיס מתמשך, מאחר ועסקאות בנות השוואה לעסקאות בנכסים אלה בשוק הן נדירות וכן אומדנים מהימנים חלופיים של השווי ההוגן של נכסים אלה אינם זמינים. להערכת הנהלת החברה השווי ההוגן של קרקעות אלו הינו בטווח שבין XX לבין XX.

שעבודים - ראה ביאור __.

התקשרויות לרכישת נדליין להשקעה - ראה ביאור __.

ג. הסכומים שהוכרו בדוח רווח והפסד

לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2006	לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2007	
XX	XX	הכנסת שכירות מנדליין להשקעה
XX	XX	הוצאות תפעוליות ישירות הנובעות מנדליין להשקעה שהפיק הכנסת שכירות
XX	XX	הוצאות תפעוליות ישירות הנובעות מנדליין להשקעה אשר לא הפיק הכנסת שכירות

נספח ב'

ההבדלים בין תקן חשבוונאות מספר 16, נדל"ן להשקעה, לבין תקן חשבוונאות בינלאומי מספר 40, נדל"ן להשקעה (2003)

נספח זה אינו מהווה חלק מהתקן.

1. המבוא לתקן הבינלאומי הושמט מתקן זה. המבוא לתקן זה כולל את עיקרי התקן.
2. לתקן הבינלאומי נוספו בתקן זה שתי הערות שוליים. כמו כן, נוסף נספח א - הדגמת הגילוי הנדרש.
3. סעיף 80 לתקן הבינלאומי, אשר כלל הוראות מעבר לגבי יישום הגרסה המעודכנת של תקן חשבוונאות בינלאומי מספר 40, כפי שתוקן בשנת 2003 הוחלף בתקן זה בסעיף הוראות המעבר בעת הפרסום לראשונה של תקן חשבוונאות בינלאומי מספר 40.
4. סעיפים 81-84 לתקן הבינלאומי, אשר כללו הוראות מעבר, הושמטו מתקן זה.
5. התייחסות לתקני חשבוונאות בינלאומיים:
 - (א) המונח "תקני דיווח כספי בינלאומיים" בסעיף 5 לתקן הבינלאומי בהגדרת עלות, הוחלף במונח "תקני חשבוונאות אחרים".
 - (ב) הפניה לתקן דיווח כספי בינלאומי מספר 2, *תשלום מבוסס מניות*, בסעיף 5 לתקן הבינלאומי בהגדרת עלות הוחלפה בהפניה לתקן חשבוונאות מספר 24, *תשלום מבוסס מניות*, בתקן זה.
 - (ג) הפניות לתקן חשבוונאות בינלאומי מספר 2, *מלאי*, בסעיפים 9(א) ו-60 הוחלפו בהפניות לתקן חשבוונאות מספר 26, *מלאי*, בתקן זה.
 - (ד) הפניות לתקן חשבוונאות בינלאומי מספר 8, *מדיניות חשבונאית שינויים באומדנים חשבונאיים וטעויות*, בסעיף 31 לתקן הבינלאומי הוחלפה בהפניה לכללי חשבוונאות מקובלים בתקן זה.
 - (ה) הפניה לתקן חשבוונאות בינלאומי מספר 11, *חוזי הקמה*, בסעיף 9(ב) הוחלפה בהפניה לתקן חשבוונאות מספר 4, *עבודות על פי חוזי ביצוע*, בתקן זה.

- (ו) הפניות לתקן חשבונאות בינלאומי מספר 16, *רכוש קבוע*, בסעיפים 7, 9(ג), 9(ד), 22, 53, 54, 56, 57(ה), 60, 61, 62 ו- 78 לתקן הבינלאומי הוחלפו בהפניות לתקן חשבונאות מספר 27, *רכוש קבוע*, בתקן זה.
- (ז) הפניות לתקן חשבונאות בינלאומי מספר 18, *הכנסות*, בסעיפים 3(ב), 67 ו- 70 לתקן הבינלאומי הוחלפו בהפניות לתקן חשבונאות מספר 25, *הכנסות*, בתקן זה.
- (ח) הפניות לתקן חשבונאות בינלאומי מספר 36, *ירידת ערך נכסים*, בסעיפים 49, 73(א), ו- 79(ד)5 לתקן הבינלאומי הוחלפו בהפניות לתקן חשבונאות מספר 15, *ירידת ערך נכסים*, בתקן זה.
- (ט) הפניה לתקן חשבונאות בינלאומי מספר 37, *הפרשות*, *התחייבויות תלויות ונכסים תלויים*, בסעיף 52 לתקן הבינלאומי הוחלפה בהפניה לכללי חשבונאות מקובלים בתקן זה.
- (י) הפניה לתקן חשבונאות בינלאומי מספר 37, *הפרשות*, *התחייבויות תלויות ונכסים תלויים*, או תקני חשבונאות אחרים בסעיף 71 לתקן הבינלאומי הוחלפה בהפניה לכללי חשבונאות מקובלים בתקן זה.
- (יא) הפניות לתקן דיווח כספי בינלאומי מספר 5, *נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה ופעילויות שהופסקו*, בסעיפים 56, 76(ג) ו- 79(ד)3 לתקן הבינלאומי הוחלפו בהפניות לכללי חשבונאות מקובלים.

הוועדה המקצועית של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות

חברי הוועדה

רו"ח דב ספיר - יו"ר הוועדה

רו"ח חיים אסיאג
רו"ח יגאל גוזמן
פרופסור אריה גנס, רו"ח
רו"ח אבי זיגלמן
רו"ח משה פרץ
פרופסור אפרים צדקה

צוות מקצועי

רו"ח שרון מימון צדיק
מר משה זלצר
מר יריב רגב

יועץ מקצועי לוועדה

רו"ח רונן מנשס

משתתפים קבועים

רו"ח יהודה אלגריסי
רו"ח דוד גולדברג
רו"ח דורון דבי
רו"ח אבי דוייטשמן
רו"ח צחי חבושה
רו"ח אדיר ענבר
רו"ח מוטי פרידמן
רו"ח יזהר קנה

המועצה של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות

מר משה טרי, יו"ר רשות ני"ע - סגן יו"ר המועצה
רו"ח ראובן שיף, נשיא לשכת רו"ח - סגן יו"ר המועצה
מר שאול ברונפלד - יו"ר דירקטוריון הבורסה לניירות ערך
מר אייל בן שלוש
רו"ח אלכס הילמן, נשיא לשכת רואי חשבון לשעבר
פרופסור צבי טלמון (רו"ח), נשיא לשכת רואי חשבון לשעבר
מר רון לובש
מר עמוס מר חיים, נציג איגוד החברות הציבוריות הרשומות בבורסה
ד"ר משה ברקת - רו"ח, מנהל מחלקת תאגידיים - רשות ניירות ערך
עו"ד (רו"ח) מיכל עבאדי-בויאנג'ו
רו"ח פנחס קימלמן, לשכת התיאום של הארגונים הכלכליים
מר איתן רוב
רו"ח עופר מנירב, נשיא שקדם של לשכת רואי חשבון
רו"ח יוסי שחק, נשיא לשכת רואי חשבון לשעבר
רו"ח ישראל שטראוס, נשיא לשכת רואי חשבון לשעבר
מר מוטי שפיגל, סגן המפקח על הבנקים