



## עבור לקוחות המשרד

### החלטת רשות ניירות ערך: עלויות עסקה בעת רכישת נדל"ן להשקעה

ב 30 בינואר 2018 פרסמה רשות ניירות ערך החלטת אכיפה (החלטת אכיפה 1-18) העוסקת בטיפול החשבונאי בעלויות עסקה בעת רכישה של נדל"ן להשקעה הנמדד במועדים עוקבים בהתאם למודל השווי ההוגן.

#### עובדות המקרה והחלטת סגל הרשות:

סגל הרשות נתקל במספר מקרים בהם תאגידיים מדווחים, המחזיקים בנכסי נדל"ן להשקעה המטופלים לפי מודל השווי ההוגן, כללו את עלויות הרכישה של נכסי הנדל"ן להשקעה במסגרת מדידת השווי ההוגן של הנכסים למועדים הסמוכים למועד הרכישה. עלויות רכישה כוללות מסי רכישה, עלויות ליווי משפטי, בדיקת נאות, שכ"ט שמאים, תיווך, אגרות וכד'.

לעמדת סגל הרשות, פרט למקרים חריגים, על התאגידיים היה להכיר בהפסד מירידת ערך נדל"ן להשקעה במהלך התקופה השוטפת שבה הוכרו לראשונה הנכסים, בגובה עלויות העסקה שהתהוו בעת הרכישה.

#### בסיס ההחלטה:

נדל"ן להשקעה נמדד לראשונה לפי עלותו, כאשר עלויות עסקה נכללות במדידה לראשונה זו.

בהתאם למודל השווי ההוגן, נדל"ן להשקעה נמדד בתקופות עוקבות בשווי ההוגן. בהתאם להגדרות שווי הוגן ב IFRS13:

- המחיר בשוק העיקרי (או הכדאי ביותר) שמשמש למדידת השווי ההוגן של הנכס או ההתחייבות לא יותאם בגין עלויות עסקה. עלויות עסקה יטופלו בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים אחרים. עלויות עסקה אינן מאפיין של נכס או התחייבות.
- שווי הוגן מהווה 'מחיר יציאה' (exit price) כלומר המחיר שהיה מתקבל ממכירתו של הנכס.

כמפורט בהרחבה במסגרת החלטת אכיפה חשבונאית 1-15, כל עוד לא חל שינוי משמעותי במצבו של הנכס או במצבו של השוק הרלוונטי, המחיר אשר שולם למוכר בעסקה רגילה לרכישתו מהווה את הראיה הטובה ביותר לשווי ההוגן של הנכס.

בהמשך לאמור ובהתאם להחלטת האכיפה, בתקופה במהלכה הוכר לראשונה נכס הנדל"ן להשקעה, תכיר החברה בהפסד משערור בגובה עלויות העסקה שהווננו לנכס הנובע מהעמדת הנכס על שווי ההוגן נכון למועד המדידה.

עוד צוין בהחלטת האכיפה, כי לעיתים מחיר עסקה לא משקף את שווי ההוגן של הנכס. במצבים כאלה, על אף האמור לעיל, ייתכן כי לא יוכר הפסד בגין עלויות העסקה, כולן או חלקן ויתכן אף כי יוכר רווח.

**להרחבה - להלן קישור החלטת אכיפה 1-18 כפי שפורסמה ע"י רשות ניירות ערך: [לחצו כאן](#)**