



מהומה על מאומה?

מהן ההשלכות העיקריות של תקן IFRS 18 המביא עימו שינויים מהותיים באופן הצגת הדו"חות הכספיים על חברות הנדל"ן ובעיקר בהקשר של פרסום דו"ח תזרים חזוי



רו"ח חופית גוטסדינר, שותפה, ראש אשכול נדל"ן ב-BDO

רלוונטיות במיוחד לחברות נדל"ן. 2. הבחנה של פעילות עסקית עיקרית מוגדרת: התקן מבחין בין חברות עם פעילות עסקית עיקרית מוגדרת בתחום הנדל"ן להשקעה, ובין חברות ללא פעילות כזו. הבחנה זו משפיעה על אופן הסיווג של הכנסות והוצאות בדו"ח רווח והפסד בין הקטגוריה התפעולית לקטגוריית ההשקעה. הכנסות והוצאות מנדל"ן להשקעה עשויות להיות מסווגות באופן שונה, בהתאם לאופי הפעילות העסקית של החברה. 3. שינויים בהצגת שינויי שווי הוגן: עבור חברות ללא פעילות עסקית עיקרית המוגדרת כנדל"ן להשקעה, שינויים בשווי הוגן של נכסי נדל"ן להשקעה יוצגו בקטגוריית ההשקעה, מתחת לרווח התפעולי. ואולם, נראה כי ההוצאות הנלוות לתחזוקת אותו נכס נדל"ן להשקעה יוצגו מעל הרווח התפעולי. 4. שינויים בדו"ח תזרים מזומנים: התיקונים משפיעים על סיווג תזרימי מזומנים מריבית ומדיודינדים. למשל, ריבית שהתקבלה תסווג כפעילות השקעה עבור חברות נדל"ן ללא פעילות עסקית מוגדרת בתחום הפיננסים וריבית ששולמה בפעילות מימון, לעומת בחירת מדיניות חשבונאית נכון להיותם בין פעילות שוטפת לפעילות מימון. תקבולים

תקן הדיווח הכספי IFRS 18 שייכנס לתוקף ב-1 בינואר 2027 (כשאימוץ מוקדם אפשרי בישראל החל ב-1 בינואר 2025), מגדיר דרישות להצגה וגילוי של מידע בדוחות הכספיים של חברות, כדי להבטיח שהם מספקים מידע רלוונטי המייצג נאמנה את הנכסים, ההתחייבויות, ההון העצמי, ההכנסות וההוצאות של החברה. IFRS 18 מביא עמו שינויים מהותיים באופן ההצגה והגילוי של מידע בדוחות הכספיים, עם השלכות משמעותיות על חברות, לרבות חברות בענף הנדל"ן. התקן מציג גישה חדשה לסיווג הכנסות והוצאות, ומגדיר קטגוריות חדשות בדו"ח רווח והפסד. התקן כולל בתוכו גם תיקונים לתקני חשבונאות אחרים. התיקון המעניין מכולם ברלוונטיות שלו לחברות מדווחות בישראל, במיוחד לחברות נדל"ן מסוימות, הוא של IAS 7 - דו"ח תזרים מזומנים.

ההשלכות העיקריות של IFRS 18 על חברות הנדל"ן

1. סיווג פעילויות: IFRS 18 מגדיר קטגוריות חדשות בדו"ח רווח והפסד, כולל קטגוריית ההשקעה, שעשויה להיות

(לפעמים "להתפשט") למה אין לה בעיית נזילות, ועובדה זו כשלעצמה שמה פוקוס על נושא שחברות היו שמחות להימנע ממנו בפומבי.

יש החושבים שדווקא פרסום דו"ח תזרים מזומנים חזוי מגן על החברה והדירקטוריון בבחינת "הצגנו לכם את התוכנית - ואתם תשפטו", ואף נתקלתי במקרה אחד שבו הדירקטוריון התנדב לתת דו"ח תזרים חזוי על אף שלא נדרש לכך בהתאם לקריטריונים.

במרבית החברות אין שינוי כיוון

אחד הפרמטרים מתייחס לתזרים מזומנים מתמשך מפעילות שוטפת. כאמור, IFRS 18 עושה סדר בדו"ח תזרים מזומנים (תזמ"ז) באופן שתקבולי ותשלומי ריבית יירשמו כתזמ"ז מפעילות השקעה ומימון, בהתאמה; כשבפועל, חלק מהחברות סיווגו תקבולי ותשלומי ריבית בפעילות שוטפת.

דיווידנדים שהתקבלו מחברות מוחזקות יירשמו בפעילות השקעה, כשבפועל חלק מהחברות סיווגו תקבולים אלה כפעילות שוטפת. כתוצאה מכך, ייתכן שליישום IFRS 18 תהיה השפעה אפשרית עקיפה שתוביל לשינוי הגילוי שחברות ייתנו בקשר למצב הנזילות שלהן.

בבדיקה שביצענו בקרב כ-50 חברות נדל"ן, מתוכן 35 חברות שעמדו בפרמטר אחד או שניים, עולה כי בכל החברות, למעט שתיים, יישום IFRS 18 לא שינה את הכיוון של הפרמטרים שנבחנו, ולפיכך לא היה צורך בשינוי בהתנהלות הדירקטוריון ובגילויים הרלוונטיים. בחברה אחת, שינוי הכיוון היה מביא לכך שהחברה לא תעמוד באף פרמטר, ובחברה נוספת שינוי הכיוון לא היה מביא לצורך בהתנהלות שונה כי היו פרמטרים אחרים שהצריכו דיון כאמור.

מהאמור לעיל, עולה כי יישום IFRS 18 לא יביא לשינוי משמעותי בהקשר של פרסום דו"ח תזרים חזוי. עם זאת, נראה שזו הזדמנות של רשות ניירות ערך לבחון מחדש את הכללים בדבר פרסום דו"ח תזרים מזומנים חזוי, ודיון בדירקטוריון בבעיית הנזילות, מכיוון שלעתים הם מביאים לעיוותים, בעיקר בחברות נדל"ן.

אחת ההצעות היא שהפרמטרים לא ימדדו רק לרבעון הנבחן הנוכחי אלא יילקח בחשבון נתוני רבעונים קודמים וגם צפי עתידי בדומה למבחנים של צירוף חברה כלולה. באמצעות בחינה של עמידה בפרמטרים לאורך זמן (גם לפי הרבעונים שעברו וגם לפי צפי הרבעונים העתידיים), מונעים מצבים של פרסום דו"ח תזרים חזוי במקרים חד פעמיים ולא משקפים. אפשרות נוספת היא נטרול אירועים חד פעמיים כמו רכישת קרקע שהיא מלאי עסקי לטווח ארוך אשר לפי כללי חשבונאות תסווג לפעילות שוטפת אולם מבחינה כלכלית מהווה השקעה. ■

מדיווידנד מחברות מוחזקות יסווג בפעילות השקעה (לעומת בחירת מדיניות חשבונאית נכון להיום בין פעילות שוטפת לבין פעילות השקעה).

5. **השפעה על מדדי ביצוע:** השינויים בסיווג עשויים להשפיע על מדדי ביצוע מקובלים בענף הנדל"ן, כגון NOI (הכנסה תפעולית נטו) ו-FFO (תזרים מזומנים מפעילות). חברות יצטרכו לבחון מחדש את אופן הצגת מדדים אלה. חברות גם יצטרכו לבחון אם יש צורך בגילוי במסגרת הביאורים לדוחות הכספיים בדבר מידות ביצוע שהוגדרו על ידי ההנהלה (MPM), שהן למעשה נתוני NON-GAP שיוכנסו לראשונה לדוחות הכספיים.

6. **גילויים נוספים:** התקן דורש גילויים מורחבים, במיוחד לגבי הוצאות לפי מהותן. חברות נדל"ן יידרשו לספק פירוט נוסף על הוצאות כגון פחת, הטבות עובדים וירידות ערך. פוקוס על נושאים שהחברות היו מעדיפות שלא לחשוף כל מנהל כספים בתחום הנדל"ן מכיר את חוק ניירות ערך והנחיות הרשות בדבר פרסום דו"ח תזרים מזומנים חזוי. מטרת החוק הייתה להדליק למשקיעים נורה אדומה באשר לחברות שמצבן הפיננסי מעלה דאגה. החוק קובע פרמטרים - יחסים פיננסיים - שהתקיימותם מעלה לכאורה סיבה לדאגה בשתי רמות. רמה ראשונה, שבה מתקיימים חלק מהפרמטרים - במקרה כזה אם הדירקטוריון קובע שאין לחברה בעיית נזילות, נדרש לתאר את שיקול הדעת של הדירקטוריון אך אין צורך בפרסום דו"ח תזרים מזומנים חזוי ומפורט. ברמה השנייה, כשמתקיימים כל הפרמטרים יחד, על החברה לפרסם דו"ח תזרים מזומנים חזוי.

חשוב לציין כי מדובר בפרמטרים שנחשבים בספרות המקצועית לכאלה המעידים על נזילות אולם בפועל, לעתים קרובות ובעיקר בחברות נדל"ן - לא מדובר בפרמטרים שבהכרח משקפים את מצב הנזילות של החברה. כך, למשל, במקרים שבהם חברה לקחה הלוואה לצורך רכישת קרקע לפרויקט עתידי. לעתים קרובות, הקרקע הנמצאת בשלב התוכניות תסווג במסגרת הנכסים הלא שוטפים, בעוד שהאשראי יכול להיות לתקופה של עד 12 חודשים, ומסווג כהתחייבות שוטפת. מצב זה פוגע ביחס ההון החוזר, כשסביר להניח כי האשראי יתחדש ויצטרף לאשראי של הפרויקט לכשיתחיל. דוגמה נוספת היא רכישת קרקע שהיא מלאי עסקי לפרויקט ארוך טווח. רכישה זו תסווג כתזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת בעוד שבדו"ח על המצב הכספי היא מסווגת כנכס לא שוטף. מצב זה פוגע בתזרים מזומנים מפעילות שוטפת על אף שבמהות מהווה השקעה, לרוב השקעה לטווח ארוך יותר מהמחזור התפעולי של החברה. כך, חברה הנמצאת ברמה הראשונה או השנייה ומאמינה שאין לה בעיית נזילות - צריכה להסביר ולנמק לציבור