

CORPORATE, SECURITIES & CAPITAL MARKETS

#news_flash

הטיפול החשבונאי בנוגע לוותורים בדמי שכירות בחכירה תפעולית עקב משבר הקורונה

סגל רשות ניירות ערך ("הרשות") פרסם עמדה חשבונאית, במסגרתה נתנה הרשות דגשים באשר לטיפול החשבונאי בוותורי דמי שכירות בחכירות תפעוליות המיוחסים באופן ישיר למשבר הקורונה

אוגוסט 2020

לקוחות וידידים נכבדים,

בחודשים האחרונים, נוכח השלכות משבר הקורונה, בעלים של נכסי נדל"ן מניב העניקו לשוכרים/חוכרים ויתורים (concessions) בדמי השכירות לתקופה קצובה בתצורות שונות, לדוגמה: ויתור לזמן קצוב על תשלום דמי שכירות/חכירה, מעבר מתשלום קבוע לתשלום מבוסס פדיונות, הפחתת תשלום קבוע מינימלי, דחיות של תשלומים ועוד.

לאחרונה פרסם תיקון לתקן דיווח כספי בין-לאומי מספר 16 ("התקן") שעניינו חכירות ("התיקון") ואשר מתייחס לתשלומי חכירה אשר מועד תשלומם, בהתאם להסכם החכירה המקורי, הוא עד יום 30 ביוני 2021. בתיקון נקבע כי חוכר שיבחר לאמץ את ההקלות שבתיקון – בכפוף לתנאים המפורטים בו – לא יידרש להעריך האם ויתורי דמי השכירות המיוחסים למשבר הקורונה מהווים "תיקון חכירה", כהגדרת המונח בתקן, אלא החוכר יטפל בוותורים אלו בדמי השכירות באופן דומה לשינויים בחוזה שאינם מהווים תיקון חכירה ("ההקלה לחוכרים").

חוכר אשר יאמץ את ההקלה לחוכרים, יכלול בדוחות גילוי איכותי וכמותי לגבי ויתורי דמי השכירות המיוחסים למשבר הקורונה שניתנו לו, כאשר ככל שההקלה יושמה רק לגבי חלק מוויתורים אלו, יש לכלול מידע אודות המאפיינים של הוויתורים לגביהם יושמה ההקלה. כמו כן, על החוכר לכלול גילוי אודות הסכום שהוכר ברווח או הפסד במהלך התקופה החשבונאית בגין שינויים בתשלום דמי החכירה לגביהם יושמה ההקלה.

חוכר שבחר שלא לאמץ את ההקלה, נדרש לכלול גילוי לעובדה זו, וכן לגילוי איכותי וכמותי לוותורי דמי השכירות שניתנו לו ולטיפול החשבונאי שיושם לגביהם. בנוסף, יש לכלול גילוי בקשר עם תזרימי המזומנים של החוכר – סכום הקיטון ביציאת המזומנים שנחסכה לחוכר בשל הוויתורים, וסכום ההתאמה להתחייבויות בגין חכירה.

הטיפול החשבונאי המיושם על ידי מחכיר

במסגרת התיקון לא נקבעה למחכירים הקלה מקבילה להקלה לחוכרים, ומשכך על מחכירים לקבוע מהו הטיפול החשבונאי בויתור דמי שכירות לפי התקן. ככל שהויתור מטופל כ"תיקון חכירת תפעולית", המחכיר יטפל בו כחכירה חדשה החל ממועד התחילה של התיקון, בהתאם להוראות התקן ותוך התחשבות בתשלומי חכירה כלשהם ששולמו מראש או שנצברו המתייחסים לחכירה המקורית, כחלק מתשלומי החכירה עבור החכירה החדשה.

במקרה של מחכירים, קיימות מספר גישות חשבונאיות לטיפול בויתור על דמי חכירה, אשר הבחירה באחת מהן מצריכה הפעלת שיקול דעת רחב. בהתאם לכך, יש לכלול גילוי מלא ביחס לשיקולים שהופעלו, להנחות העומדות בבסיסם ולטיפול החשבונאי שיושם על ידי המחכירים באשר לויתורים כאמור. כמו כן, יש לכלול גילוי מלא לעניין ההשפעות הכמותיות והאיכותיות של הויתורים, סכום הויתורים והשפעתם של המדדים התפעוליים המשמשים לניתוח תוצאות הפעולות העסקיות של החברה, לדוגמה: השפעה על מדד FFO ו-NOI.

להרחבה – ראו את [עמדת סגל הרשות](#).

נשמח לעמוד לרשותכם בכל סוגיה בתחום, לרבות בסיוע ניתוח הגילויים הנדרשים וניסוחם בדוחות רבעון שני לשנת 2020.

**מחלקת חברות, שוקי הון וניירות ערך
הרצוג פוקס נאמן.**