



בחודש ינואר 2016 פרסמה הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (להלן: "IASB") את תקן דיווח כספי בינלאומי 16 - חכירות (להלן: "IFRS 16" ו/או "התקן") אשר צפוי להחליף את התקן הנוכחי - תקן חשבונאות בינלאומי 17 - חכירות (להלן: "IAS 17") לתקופות דיווח שתחילתן ביום ה-1 בינואר 2019.

בהתאם ל- IFRS 16 לא תהיה יותר הבחנה בין חכירות מימוניות לחכירות תפעוליות וכל החכירות של חברה יקבלו ביטוי בדוח על המצב הכספי (balance sheet). על פי התקן יוכר נכס "זכות שימוש בנכס" אשר יופחת לרווח והפסד על פני תקופת החכירה ומנגד תירשם התחייבות פיננסית ("התחייבות בגין חכירה") אשר תימדד בעלות מופחתת לפי שיטת הריבית האפקטיבית.

ההתחייבות בגין חכירה תימדד לראשונה בהתבסס על הערך הנוכחי של תשלומי החכירה העתידיים כשהם מהווים בשיעור הריבית המוגדר בתקן. על תשלומי החכירה לכלול תשלומים קבועים שאינם ניתנים לביטול, הנוגעים לרכיבי החכירה כמו גם סכומים הנדרשים בתשלום מכוח הבטחת ערך שיר, סוגים מסוימים של תשלומים מותנים וכן תשלומים הנדרשים בגין תקופות אופציה להמשך החכירה בכפוף לכך שמימושן נחשב וודאי באופן סביר.

נכס "זכות שימוש בנכס" יימדד לראשונה בהתבסס על הסכום בו נמדדת לראשונה ההתחייבות בגין החכירה.

שיעור ההיוון בו יש לעשות שימוש על פי התקן על מנת לאמוד את הערך הנוכחי של דמי החכירה העתידיים הינו:

1. שיעור הריבית הגלום בחכירה, במידה ושיעור זה ניתן לקביעה בנקל, או;
2. שיעור הריבית התוספתי של החברה החוכרת.

בעת יישום התקן לראשונה על חברה יהיה לבחור בין שתי חלופות היישום כדלהלן:

✓ יישום למפרע באופן מלא (Retrospective Approach) - בגישה זו תתבצע הצגה מחדש של מידע כספי לתקופות השוואה בהתאם לעקרונות תקן חשבונאות בינלאומי 8, מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים חשבונאיים וטעויות.

✓ יישום למפרע באופן חלקי (Modified Retrospective Approach) - בגישה זו לא תתבצע הצגה מחדש של מידע כספי לתקופות השוואה. ההשפעה המצטברת של היישום לראשונה של עקרונות התקן תוכר כתיאום להון לתחילת התקופה בה יתבצע היישום.

בהתבסס על ניסיונו, במקרים רבים יהיה קושי לקבוע את שיעור הריבית הגלום בחכירה. אי לכך, אנו צופים כי במרבית המקרים היישויות המדווחות ייאלצו לקבוע את שיעור הריבית על סמך שיעור הריבית התוספתי. בנוסף, יישויות אשר ייבחרו ליישם את התקן בגישות ה- Modified Retrospective תהיינה חייבות לעשות שימוש בשיעור הריבית התוספתי.

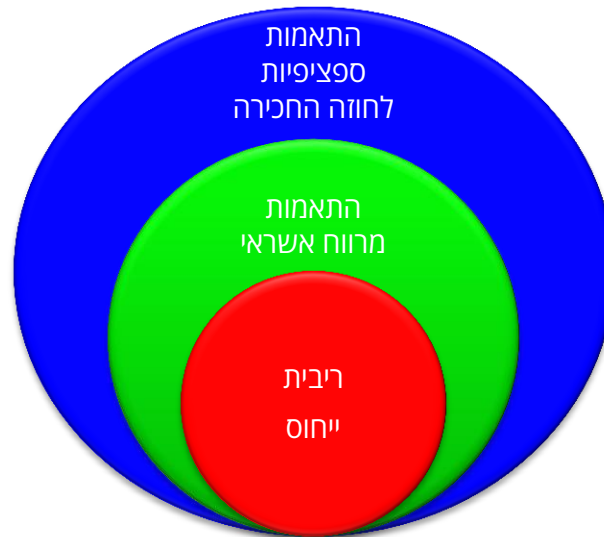
התקן מגדיר את שיעור הריבית התוספתי כ:

"שיעור הריבית שחוכר היה נדרש לשלם על מנת ללוות לתקופה דומה ועם בטוחה דומה את הסכומים הדרושים על מנת להשיג נכס בערך דומה לנכס זכות שימוש בסביבה כלכלית דומה"



Financial Immunities

גישה אחת לצורך קביעת שיעור הריבית התוספתי של החוכר אותה אנו מציגים בקצרה להלן מביאה בחשבון שלושה מרכיבים מרכזיים אשר מאפשרים להביא לידי ביטוי את המאפיינים המרכזיים של חוזה החכירה כפי שנדרש בהתאם ל-IFRS 16:



להלן יובאו מספר דגשים:

ריבית ייחוס

- שיעור הריבית חסרת הסיכון אשר בדרך כלל תיגזר מאגרות חוב ממשלתיות
- יש להביא לידי ביטוי הן את הסביבה הכלכלית והן את המטבע הרלוונטי לחוזה החכירה
- יש להביא בחשבון את פרופיל תשלומי החכירה העתידיים בעת התאמת תקופת החוזה למקור ריבית הייחוס

התאמות מרווח אשראי

- יש לעשות שימוש במרווחי אשראי מעודכנים למועד היישום לראשונה
- יש לעשות שימוש במרווחי אשראי של חוב לתקופה מקבילה לחוזה החכירה. במידה ולא קיימים יש לאומדן
- הבדלים בין מרווח אשראי ברמת הקבוצה למרווח אשראי ברמת חברת הבת

התאמות ספציפיות לחוזה החכירה

- סוג ואיכות הנכס
- בטוחות
- שיעורי תשואה על נכסים (בעיקר בנכסי נדל"ן) כבדיקת סבירות