



שלום
TELAVIV

SHALOMTELAVIV.COM

בתי הדיור של מגדלי הים התיכון יסווג כנדל"ן להשקעה

רשות ניירות ערך קיבלה את עמדת החברה לסיווג נכסי הדיור לאוכלוסיה מבוגרת כנדל"ן להשקעה במקום רכוש קבוע כפי שסווג עד כה ■ המשמעות: ירידה בהוצאות תפעוליות וזקיפת רווחים מעליית ערך נדל"ן
שירות גלובס 3/12/13

חברת **יורפורט**, בעלת השליטה במגדלי הים התיכון, בניהולו של מוטי קירשנבאום, מדווחת כי **רשות ניירות ערך** קיבלה את עמדתה לסיווג נכסי הדיור לאוכלוסיה מבוגרת של מגדלי הים התיכון כנדל"ן להשקעה במקום רכוש קבוע כפי שסווג עד כה.

השינוי החשבונאי ייושם החל מהדוחות השנתיים לשנת 2013. להערכת מגדלי הים התיכון, השינוי החשבונאי יוביל להתעניינות בתחום גם מצד גופים מוסדיים וקרנות השקעה, בנוסף לזימי הנדל"ן. בנוסף, השינוי החשבונאי יסייע לחברה להפחית בהוצאות הפחת, ולזקוף לעצמה את עליית ערך הנדל"ן להשקעה בשורת הרווח.

את הדיונים הובילה יורפורט ביחד עם רואה חשבון משה פרץ ממשרד PWC ישראל, ורואה חשבון דן אטיאס, ממשרד BDO זיו האפט, ראש אשכול הנדל"ן והשותף המטפל בתיק.

מוטי קירשנבאום, יו"ר מגדלי הים התיכון וחברת יורפורט, מסר כי "סיווג כנדל"ן להשקעה משקף בצורה נאותה יותר את המהות העסקית והכלכלית של עסקי הדיור לאוכלוסיה מבוגרת. אנו מאמינים כי השינוי החשבונאי יוביל להתעניינות בתחום גם מצד משקיעים מוסדיים וקרנות השקעה. להערכתנו התחום יהנה בשנים הקרובות מצמיחה מואצת ועודפי ביקוש על ההיצע".

דן אטיאס, שותף וראש אשכול נדל"ן ב-BDO זיו האפט, אמר כי "מדובר במהפך של ממש בתחום הדיור המוגן ובאפשרויות שפתחו בפני החברות בתחום בשוק ההון. השינוי הזה מאפשר לחברות לרשום רווחי שיערוך בדוחות הכספיים, במקביל לאי רישום הוצאות פחת, והמשמעות הישירה הינה כי הדוחות הכספיים של החברות הללו ייראו אטרקטיביים למשקיעים.

"בנוסף, יוצג שיפור משמעותי בשורת הרווח הנקי של החברות וגידול בסעיף העודפים, שהינו הפרמטר החשוב במבחן יכולת חלוקת הדיבידנד. השפעות אפשרויות של השינוי הזה עשויות להיות גידול בהתעניינות של גופי השקעה וגידול במקורות המימון לתחום, פישוט תהליך קבלת אשראי מבנקים, גידול במוטיבציה של משקיעים להשקיע בתחום, ניצול הנגישות המוגברת למקורות המימון להקמת רשתות להחזקה בקבוצות של בתי דיר מוגן וניצול הנגישות המוגברת למקורות המימון לצורך ביצוע מיזוגים בין חברות הפועלות בתחום במטרה ליצור נפח משמעותי שיאפשר ניצול יתרון לגודל".

רשת מגדלי הים התיכון, בניהולו של דורון ארנון, פועלת כאמור בתחום הדיור לאוכלוסיית הגיל השלישי. לרשת כ-1,200 יחידות דיור ב-5 בתים ברמת השרון, בת ים, צומת סביון, מרדיה וכפר סבא, והיא החלה בהקמתו של בית דיר ששי בגני תקווה שילכל כ-350 יחידות דיור.

חברת יורפורט, בנוסף לאחזקתה ב"מגדלי הים התיכון", עוסקת בנדל"ן להשקעה ופיתוח בחו"ל. עם בעלי המניות ביורפורט, נמנים, מלבד קירשנבאום, גם בנק דיסקונט, כלל ביטוח ואחרים.

מהפך חשבונאי: דיור מוגן יסווג כנדל"ן להשקעה

רשות ניירות ערך קיבלה את עמדתה של חברת יורפורט, בעלת השליטה במגדלי הים התיכון, לפיה יש לסווג את נכסי הדיור לאוכלוסייה מבוגרת כנדל"ן להשקעה - ולא כרכוש קבוע כפי שסווג עד כה

12:59 03.12.2013 מאת: דרור רייב

חברת **יורפורט**, בעלת השליטה במגדלי הים התיכון, בניהולו של מוטי קירשנבאום, מדווחת כי לאחר דין ודברים עם רשות ניירות ערך היא קיבלה את עמדתה לסיווג נכסי הדיור לאוכלוסייה מבוגרת של מגדלי הים התיכון כנדל"ן להשקעה, במקום רכוש קבוע כפי שסווג עד כה. השינוי החשבונאי ייושם החל מהדוחות השנתיים לשנת 2013.

בעקבות השינוי החשבונאי תחזל יורפורט לרשום מדי שנה הוצאות פחת בהיקף של עשרות מיליוני שקלים בגין פעילותה בתחום הדיור המוגן, שיתווספו לשורת הרווח ויגדילו אותה באופן משמעותי.

מוטי קירשנבאום, יו"ר מגדלי הים התיכון וחברת יורפורט, מסר: "אנחנו שמחים כי רשות ניירות ערך קיבלה את עמדתנו בנושא הסיווג החשבונאי של בתי הדיור לאוכלוסייה מבוגרת של מגדלי הים התיכון. סיווג כנדל"ן להשקעה משקף בצורה נאותה יותר את המהות העסקית והכלכלית של עסקי הדיור לאוכלוסייה מבוגרת. אנחנו מודים לצוות רשות ני"ע על שיתוף הפעולה עם החברה במשך 4 שנים של התדיינות מעמיקות ומקצועיות ומאמינים כי השינוי החשבונאי יוביל להתעניינות בתחום גם מצד משקיעים מוסדיים וקרנות השקעה. להערכתנו, התחום יהנה בשנים הקרובות מצמיחה מואצת ועודפי ביקוש על ההיצע.

תחום הדיור לאוכלוסייה מבוגרת זוכה בשנים האחרונות להתעניינות גוברת מצד יזמי נדל"ן בישראל. רישום בתחום הנכסים כרכוש קבוע, כפי שהיה נהוג עד כה, גרם מצד אחד לחברות המחזיקות בהן לרשום מדי שנה הוצאות פחת גדולות, מצד שני התברר לא נהוג מעלית ערך נדל"ן להשקעה שלא נזקף לשורת הרווח. שינוי הרישום החשבונאי ישקף להערכת החברה את המהות העסקית והכלכלית של עסקי הדיור לאוכלוסייה מבוגרת.

פירמת רואי החשבון BDO, שמלווה את החברה, מציינת כי "המשמעות הישירה של השינוי הינה כי הדוחות הכספיים של חברות אלו יראו אטרקטיביים למשקיעים ובמסך, תגדל שורת העודפים - ואיתה האפשרות לחלוקת דיבידנד".

את הדיונים הובילה יורפורט ביחד עם רואה חשבון משה פרץ ממשרד PWC ישראל.



שלום
TELAVIV

SHALOMTELAVIV.COM

בתי הדיור המוגן יסווגו מעתה כנדל"ן להשקעה

לאחר מאבק של חברת יורפורט, המחזיקה ברשת מגדלי הים התיכון, יוכלו חברות לרשום רכוש שיערוך על נדל"ן מוגן, במקום הוצאות פחת גבוהות

אסף גילעם

16:39, 03.12.13

חברת יורפורט בעלת השליטה ברשת הדיור המוגן, מגדלי הים התיכון, דיווחה היום (ג') כי רשות ני"ע קיבלה את עמדתה לסיווג נכסי הדיור לאוכלוסיה מבוגרת של מגדלי הים התיכון כנדל"ן להשקעה במקום רכוש קבוע. השינוי החשבונאי ייושם החל מהדוחות השנתיים לשנת 2013 שיפורסמו בתחילת השנה הבאה.

מה שנראה כשינוי חשבונאי קטן, היום צעד בעל משמעות גדולות לחברות המשקיעות בדיור המוגן. עד כה, רשות ני"ע בהתאם לכללי ה-IFRS (התקינה החשבונאית הבינלאומית שהוחלה על חברות ישראליות מ-2008) הסתכלה על דיור מוגן כעסק תפעולי ולא השקעה נדל"נית. כתוצאה מכך, ברישום החשבונאי של דיור מוגן נאלצו החברות לרשום הוצאות פחת של עשרות מיליוני שקלים בכל שנה, ולא נהנו מעליית ערך הנדל"ן אשר נרשמה רק לסעיף המאזני של קרנת הון. יורפורט ניהלה דיונים שנמשכו קרוב לארבע שנים עם רשות ני"ע בנושא. לצד יורפורט, הובילו את הדיונים ר"ח משה פרץ ממשד PWC ישראל, ור"ח דן אטיאס, ממשד BDO זיו האפט.

יורפורט אומנם תיישם את השינוי רק בדו"חותיה הבאים, אך היא כבר פרסמה את משמעות השינוי על דו"חותיה האחרונים לרבעון השלישי. בעקבות השינוי יעברו נכסים בהיקף של כ-2 מיליארד שקל מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה. קרן ההון בגין הערכת הרכוש הקבוע שעמדה על 63 מיליון שקל תמחק ותעבור לסעיף העודפים. בשורה התחתונה, כתוצאה מהשינוי, החברה תרשום רווח של 95 מיליון שקל בתשעת החודשים הראשונים של השנה, במקום הפסד של 45 מיליון שקל לפי צורת הדיווח הקודמת.

חברת יורפורט הינה חברת אג"ח העוסקת כיום בשני תחומי פעילות מרכזיים: דיור לאוכלוסיה המבוגרת בישראל ברשת "מגדלי הים התיכון" ונדל"ן להשקעה ופיתוח בחו"ל. רשת מגדלי הים התיכון, בניהול של דורון ארנון, הינה הרשת הפרטית מהגדולות בארץ בתחום הדיור לאוכלוסיית הגיל השלישי, עם כ-1200 יחידות דיור ברחבי הארץ. בחודש שעבר דיווחה החברה, כי מגדלי הים התיכון בוחנת גיוס הון באמצעות הנפקה של מניות לציבור.

מוטי קירשנבאום, יו"ר ומנכ"ל יורפורט אמר ל"כלכליסט" כי "השינוי עשוי להשפיע על התחום כולו. זה תחום שמאוד מתאים לקרנות השקעה ומוסדיים, הוא מאוד יציב ודפנסיבי. אני מעריך שנראה הרבה יותר מעורבות שלהם בעתיד. הוצאנו פרסום שאנחנו נערכים לתשיקף להנפקה, אבל זה יהיה תלוי בתנאי השוק. אין ספק שאם הדוחות הכספיים שלם יסקפו את הפעילות יותר טוב, זה ישפר את התנאים".