

# עדכונים לקראת הדוח התקופתי לשנת 2022



## לקוחות יקרים,

לקראת הכנת הדוח השנתי לשנת 2022, נבקש לעדכנכם בפרסומים של רשות ניירות ערך ובפסיקה שניתנה לאחרונה, המשפיעים על הגילוי הנדרש במסגרת הדוח התקופתי ואופן אישורו.

### 1. עמדת רשות ניירות ערך - השפעת אינפלציה ועליית ריבית על הגילוי והדיווח הכספי

בחודש אוגוסט 2022 פרסם סגל הרשות עמדת סגל חשבונאית לפיה במסגרת דיוני הדירקטוריון עליו לבחון את השלכות השינויים במגמות האינפלציה והריבית בישראל וברחבי העולם, על תוצאות פעילות התאגיד ועל הגילוי הנגזר מכך. כחלק מהדוח השנתי, יש ליתן התייחסות לשינויים באינפלציה ובשיעור הריבית על פעילות התאגיד, בתקופת הדיווח וכן על פעילות עתידית, ככל שיש להם או צפויה להיות להם השפעה מהותית על התוצאות העסקיות או ההתפתחויות בתאגיד כולו או בתחום פעילות שלו ובכלל זה אינפלציה, ריבית, וסממנים לירידת ערך.

למעבר לעמדת הרשות הכוללת גם דוגמאות, לחצו [כאן](#).

### 2. שמאויות של נכסי נדל"ן - תחולת תקנה 8ב(ט) לתקנות דוחות תקופתיים ומיידיים (שו"ת מספר 105-32)

תקנה 8ב(ט) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ("תקנות הדוחות") חלה על כל הערכת שווי מהותית ששימשה בסיס לקביעת נתון בדוח העיתי. עמדת הרשות קובעת כי תקנה זו חלה בין היתר גם על שמאויות של נכסי נדל"ן, כדוגמת הערכת שווי לקביעת שווי הוגן של נדל"ן מניב או נדל"ן מניב בהקמה או קרקע הנמדדת בדוחות הכספיים בשווי הוגן, שהן מהותיות או מהותיות מאוד, שכן הן נחשבות להערכות שווי ששימשו בסיס לקביעת נתון בדוח העיתי.

עוד קובעת עמדת הרשות כי במסגרת זו יש לפרט את ההנחות המהותיות ששימשו לקביעת שווי הנכס ומפרטת רשימה שאינה ממצה או סגורה של הנחות.

יצוין כי אחת השיטות המקובלות להערכת שווי של נכס נדל"ן היא שיטת ההיוון הישיר (Direct Cap). במקרה שזו השיטה שנבחרה, שיעור ההיוון יחשב להנחה מהותית לצורך השמאות. בנוסף, אם השתמש השמאי ב- NOI מייצג שהוא שונה מה- NOI המתואם, על התאגיד לכלול גילוי גם להנחות המהותיות שהובאו בחשבון בקביעת ה- NOI המייצג, לדוגמה: שינוי בשיעור התפוסה, בדמי השכירות, ברווח מניהול הנכס, הקלות שניתנו לשוכרים וביטולן, סיום תקופת הרצה וכו'.

בנוסף, אם שווי הנכס מושפע מהותית מגורמים נוספים מלבד ה- NOI המייצג ושיעור ההיוון המשוקלל, על התאגיד להתייחס לגורמים אלו (לדוגמה הקצאת שווי לזכויות בנייה בלתי מנוצלות).

למעבר לשו"ת [לחצו כאן](#).

### 3. דוח ממצאים של רשות ניירות ערך בקשר עם הערכות שווי נדל"ן והערכות שווי פעילות

בחודש יוני 2022 פרסמה הרשות דוח ממצאים בקשר עם הערכות שווי נדל"ן והערכות שווי פעילות שעניינו ליקויים וכשלים שנמצאו במסגרת בדיקת סגל הרשות.

ליקויים אלו מתייחסים בין היתר להנחות העומדות בבסיס הערכות השווי לעניין שיעורי היוון, צמיחה, שימוש בשיטת ההשוואה ועוד. עוד נאמר בדוח כי סגל הרשות מצפה כי הנהלות התאגידים המדווחים, השמאים ומעריכי השווי יבחנו בקפידה את ההנחות העומדות בבסיס הערכות השווי המהוות בסיס לחישוב שווים ההוגן של הנכסים בדוחות הכספיים ו/או המצורפות לדיווחי תאגידים מדווחים.

למעבר לדוח לחצו [כאן](#).

### 4. חברות העוסקות במתן אשראי חוץ בנקאי

#### א. הגילוי הנדרש בקשר לסיכונים בתאגידים שיש להם מגזר פעילות של מתן אשראי חוץ

##### בנקאי

בחודש יולי 2022, פרסמה הרשות שו"ת מספר 105-31 לעניין הגילוי הנדרש בקשר לסיכונים בתאגידים אשר להם מגזר פעילות של מתן אשראי חוץ בנקאי. הודעת סגל השו"ת הנ"ל עוסק בחשיבות הגילוי בתאגיד ביחס לסיכונים תפעוליים (הונאות, מעילות) ולסיכונים ציות (רישיון, רגולציה, הלבנת הון).

למעבר לשו"ת [לחצו כאן](#).

#### ב. הגילוי הנדרש בדוחות הכספיים של תאגידים הפועלים בתחום האשראי החוץ בנקאי

##### בנוגע לסיכון אשראי

בחודש דצמבר 2022, פרסמה עמדת סגל חשבונאית 8-13 הנוגעת לחברות שיש להן פעילות בתחום האשראי החוץ בנקאי.

סגל הרשות מדגיש את מרכזיות סיכון האשראי בפעילותה של חברה העוסקת בתחום האשראי החוץ בנקאי ושל יישום נאות של התקינה החשבונאית. בהתאם לעמדה, נדרש גילוי נתונים שונים ובכללם פילוח בין חובות שטרם הגיע מועד פירעונם לבין חובות שהגיע מועד פירעונם וטרם נפרעו (גם במקרה של פריסה מחדש של החוב). כמו כן, נדרשת החברה לבחון את החשיפה ללווה בודד. העמדה מתייחסת לחשיבות בפרסום דוח גילוי אשראי בדוחות הכספיים של התאגיד או לחילופין מבקשת לתאר מדוע התאגיד אינו מדווח על כך להנהלה ולדירקטוריון החברה (תאגיד רשאי להציג מדד אחר לצורך פילוח רמות סיכון אשראי ולהבהיר מדוע הוא רואה בו סיכון מרכזי).  
למעבר לעמדת הרשות [לחצו כאן](#).

#### 5. הבהרה לעמדה משפטית 23-105 בדבר פרמטרים לבחינת מהותיות הערכות שווי

בחודש דצמבר 2022, פרסמה הרשות עדכון להבהרה לעמדה משפטית מספר 23-105 בדבר פרמטרים לבחינת מהותיות הערכות שווי: שאלות ותשובות (להלן: "ההבהרה"). בהבהרה התייחסה הרשות בין היתר לנושאים הבאים:

- מבחני המהותיות בעת בחינת חובת צירוף הערכת שווי אשר שימשה בסיס לקביעת ערכם של נתונים בדיווח של חברה כלולה - בהתאם לעמדה, הערכת שווי בחברה כלולה תיחשב מהותית מאד (ועל כן יידרש צירופה לדוחות התאגיד), **ככל והתקיימו המבחנים הכמותיים המפורטים בעמדה וזאת הן ביחס לנתוני החברה הכלולה והן ביחס לנתוני התאגיד**. הבדיקה נעשית באמצעות הכפלת נתוני הערכת השווי (השפעת השינוי בשווי כתוצאה מהערכת השווי או הסכום בו מוצג נושא הערכת השווי בדוחות הכספיים של החברה הכלולה) בשיעור ההחזקה ההוני האפקטיבי של התאגיד בחברה הכלולה, וזאת ביחס לסך הנכסים או סך הרווח הנקי או סך הרווח הכולל, לפי העניין בדוחות המאוחדים של התאגיד. הרשות מציינת בהבהרה כי בעת ביצוע המבחן המאזני לעניין זה, בחישוב המכנה יופחתו מסך הנכסים ההשקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני ויתווספו ערך הנכסים בדוחות הכספיים בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני לפי חלק החברה. יצוין, כי במסגרת זו בוטל שו"ת 105.26 שהציג שאלה דומה.
- הוספת מקרים בהם ניתן שלא לצרף הערכת שווי, על אף שהיא עומדת במבחנים הכמותיים.
- ככל שיישום המבחנים הכמותיים מביא לכך שלמעלה מ-5 הערכות שווי עונות להגדרת הערכת שווי מהותית מאד, על התאגיד לשקול ליישם מבחן אחר לבחינת מהותיות חלף החזקות הכמותיות ובלבד שבהתאם למבחן החלופי שיישם יסווגו לכל הפחות 5 הערכות שווי כמהותיות מאד. התאגיד יידרש ליתן את הגילוי הנדרש על פי תקנה 8ב(ט) לתקנות דוחות תקופתיים ומידיים באשר לכל הערכות השווי המהותיות והמהותיות מאוד, לרבות באשר לאלה שלא יצורפו וכן לפרט מהו המבחן שנקט בו.
- לעניין עבודת הקצאת עלויות הרכישה (PPA) - בחינת המהותיות תיעשה רק לגבי סכום המוניטין שהוכר בתוספת נכסים שהוכרו לראשונה אשר מדידת שווים ההוגן כרוכה בהנחות משמעותיות ולא לגבי מלוא סכום תמורת הרכישה. בנוסף, הובהר כי בחינה כאמור תהיה רלוונטית גם בצירוף עסקים וגם בעת רכישת חברה אשר תוצג בעתיד לפי שיטת השווי המאזני.

5. חידוד לעניין החובה לצרף הערכות שווי, שטרם צורפו, המתייחסות לסכומים הנכללים בדוחות הכספיים במסגרת מספרי השוואה.
6. בכל הנוגע לחובה לצרף הערכות שווי של נכס משועבד (נכס המשועבד להבטחת התחייבויות התאגיד על פי תעודות ההתחייבות), גם אם לא מדובר בהערכת שווי מהותית מאד, נמחקו הפרמטרים הכמותיים שנקבעו בעבר (שווי הנכס המשועבד ביחס ליתרת הערך הנקוב של הסדרה; שווי הנכס המשועבד מסך שווי כלל הנכסים המשועבדים לסדרה). ההבהרה מסתפקת בבחינת מהותיות בהתאם לתקנה 8ב(ט) ללא הגדרת סף כמותי.

לעמדת הרשות [לחצו כאן](#).

6. **גילוי בפרק המימון בדוח התקופתי - בעקבות החלטת בית המשפט המחוזי בתל אביב יפו (המחלקה הכלכלית) בעניין קבוצת דלק**

במסגרת פרק המימון נדרש התאגיד, בין היתר, לתת תיאור מלא של כלל הסכמי הלוואה והעמדת האשראי המהותיים על כל פרטיהם כמפורט [בעמדה משפטית 104-15 : אירוע אשראי בר דיווח](#).

ביום 15 בנובמבר 2022, התקבלה החלטה בבית המשפט המחוזי בתל אביב יפו (המחלקה הכלכלית) (כב' השופטת רונן) בת"צ 13382-04-20 גבריאלי נ' קבוצת דלק בע"מ ואח', לאשר בקשה לאישור תובענה ייצוגית כנגד קבוצת דלק ונושאי משרה בה, בעקבות גילוי חסר ומטעה לכאורה ביחס להלוואות שניטלו על ידי החברה.

בית המשפט קובע כי כאשר חברה החליטה לדווח אודות הלוואה (בין מהותית ובין שאינה מהותית), עליה לעשות זאת באופן שלם ומלא, היא אינה יכולה להשמיט פרטים עיקריים ועליה לדווח על כל ההוראות המהותיות בהסכם. עוד קובע בית המשפט כי חובת הדיווח אודות תניות בהסכמי הלוואה תיבחן בהתאם ל"מבחן התוחלת", קרי על ידי הכפלת ההסתברות לכך שהתניה תתממש בעתיד בהשפעה האפשרית של התממשות התניה על החברה, וכל זאת בהתאם למידע העומד לרשות החברה במועד הדיווח. לפיכך, לעיתים תניה שסווגה תחילה כתניה לא מהותית, עשויה להפוך עם הזמן למהותית ואז יש לתת לגביה גילוי.

לאור זאת מוצע לבחון את הסכמי הלוואה שניתן עליהם גילוי בדוח התקופתי ואת רמת המהותיות שלהם. בנוסף יש לבחון האם יש צורך לעדכן את תיאור הסכם הלוואה, לרבות התניות שבהסכם, וזאת לאור שינויים בהלוואה, בהלוואות אחרות, בפעילות החברה או בתנאי השוק.

7. **גיוון מגדרי - הצעה לתיקון תקנות בעניין דיווח על גיוון מגדרי בדירקטוריונים של תאגידים מדווחים, קרנות נאמנות וחברות ניהול תיקים גדולות**

ביום 12 בנובמבר 2022 פרסמה הרשות נוסח להערות הציבור הנוגע לדרישת גיוון מגדרי בדירקטוריון. כיום אין חובה לכלול מידע בדוח התקופתי בדבר בגיוון המגדרי בדירקטוריון, אך ניתן לעשות זאת באופן וולונטרי. להרחבה ראו [מזכר לקוחות מחדש נובמבר 2022](#).

לצפייה בנוסח התקנות המוצע [לחצו כאן](#).

## 8. כללי התנהגות מוצעים לדירקטורים לקידום איכות הביקורת על הדוחות הכספיים

נבקש להזכיר כי במסגרת כללי התנהגות מומלצים שפרסמה הרשות בחודש אוקטובר 2021, היא מתייחסת בין היתר לתהליך הביקורת של רואה החשבון המבקר על הדוחות הכספיים. לעניין זה היא ממליצה כי החברה תקיים את הדיונים הבאים (יצוין כי מדובר בהמלצות ולא בחובה). עם זאת לאור תקן ביקורת חדש החל על רואי החשבון חלק מהפעולות המפורטות כאן יידרשו ממילא על ידי רואי החשבון):

- לפני ביצוע הביקורת - ועדת הביקורת תדון עם רואה החשבון באסטרטגיית הביקורת אותה מתכוון ליישם רואה החשבון המבקר ותבקש מענה לנושאים מהותיים בדוחות וכן לסיכונים להצגות מוטעות שמועלים על ידי הוועדה ועל ידי רואה החשבון; עוד נאמר כי ראוי שוועדת הביקורת תוודא כי הנהלת החברה תדאג לתיעוד המידע הרלוונטי העומד בבסיס הערכותיה ששימשו בדוחות הכספיים (כגון: ביסוס אומדנים ושיקולי דעת בהם נעשה שימוש וכד') ותעודד שיתוף פעולה מלא מצידה של הנהלה עם רואה החשבון המבקר. במסגרת זו ימונה נציג של ועדת המאזן לצורך עמידה בקשר עם רואי החשבון;
- בעת ביצוע הביקורת - קיום פגישות של ועדת המאזן או נציג מטעמה עם רואה החשבון המבקר לעדכון בבעיות או באתגרים שצפים בתקופת הביקורת;
- בסיום תקופת הביקורת וטרם אישור הדוחות הכספיים - וועדת המאזן תבחן האם רואה החשבון המבקר פעל בהתאם לתוכנית הביקורת כמתוכנן, תוך בירור פשר הסטיות, אם ישנן;
- כחלק מהיערכות התאגיד לתקופת הדיווח הבאה – ראוי שוועדת המאזן תדון עם רואה החשבון המבקר בנושאים המשמעותיים שזוהו במהלך הביקורת ועשויים להיות רלוונטיים לדוחות הביקורת בתקופות הבאות.

לעמדת הרשות [לחצו כאן](#).

## 9. חובת הנגשה של דיווחים כספיים

ביום 1 בדצמבר 2022 פורסמה עמדת נציבות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלויות בנושא חובת ההנגשה של דיווחים ובכלל זה דוחות תקופתיים ומיידיים של תאגידים מדווחים. לפי עמדת הנציבות, חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח-1998 ותקנות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות (התאמת נגישות לשירות), התשע"ג-2013 מטילים על התאגידים המדווחים את חובה להנגיש את דיווחיהם לאתרי האינטרנט מגנ"א והמא"ייה. האכיפה בידי הנציבות תחל 60 ימים לאחר פרסום העמדה ותחול על דיווחים שהועלו לאינטרנט לאחר מועד זה.

לעמדת הנציבות [לחצו כאן](#)

## 10. דגשים ועקרונות מנחים למיפוי ותיוג במתכונת הדיווח הבינלאומית IXBRL

בחודש דצמבר 2022 סגל הרשות פרסם מסמך אשר קובע עקרונות מנחים ודגשים למיפוי ותיוג, אשר יתמכו בתאגידים בהליך זה. לצד יישמו של המסמך, על הדירקטוריון וההנהלה להפעיל שיקול דעת ולהעריך את נאותות ומהימנות התיוגים.

לעמדת הרשות [לחצו כאן](#).

מזכר לקוחות זה אינו מהווה יעוץ משפטי ומוגש כשירות לקהל לקוחותינו.  
נשמח לסייע ולייעץ בכל שאלה שמתעוררת.

עו"ד שיראל גוטמן עמירה, שותפה  
ראשת מחלקת תאגידים, ניירות ערך ושוק ההון  
[shirel@agmon-law.co.il](mailto:shirel@agmon-law.co.il)



איריס ציבולסקי-חביליו, יועצת,  
תאגידים, ניירות ערך ושוק ההון  
[irisc@agmon-law.co.il](mailto:irisc@agmon-law.co.il)

