

פרסומי רשות ני"ע

בחודש פברואר 2015 פרסמה רשות ניירות ערך (להלן – "הרשות") מספר פניות מקדמיות חדשות וכן החלטת אכיפה חשבונאית אחת.

להלן תמצית הפניות המקדמיות:

נושא	תיאור הפניה	עמדת הרשות	לקריאה לחץ
מידע כספי פרופורמה	בקשת פטור מצירוף נתוני פרופורמה – החברה רכשה פעילות ובחנה את הצורך במתן נתוני פרופורמה. שנת הרכישה הייתה שנה חריגה מבחינת תוצאות החברה, ועל כן, על אף שנתוני הפעילות הנרכשת עמדו במבחן הרווח, נתוני הפעילות הנרכשת לא קיימו את ספי המהותיות בהשוואה לתוצאות ונכסי החברה בשנתיים שקדמו לשנת הרכישה ובהשוואה לצפי לגבי השנה העוקבת לשנת הרכישה.	יו"ר רשות ני"ע אישר לחברה שלא לפרסם דוח פרופורמה והתנה זאת במתן מידע חלופי מפורט בדוח הדירקטוריון אודות הפעילות הנרכשת.	פניית החברה 1 פניית החברה 2 תשובת הסגל
צירוף הערכות שווי	מהותיות הערכת שווי לצורך צירוף - הפניה עסקה בשאלה מהי יחידת המדידה הרלוונטית לעניין בחינת מהותיות הערכות שווי סניפים המיועדים לסגירה, לצורך צירוף הערכות שווי מהותיות מאוד. החברה שטחה עובדות ומאפיינים המצביעים לדעתה כי יחידת המדידה הינה הסניף הבודד.	סגל הרשות לא מצא לנכון להתערב בעמדת החברה לעניין יחידת המדידה לצורך בחינת מהותיות הערכות השווי של הסניפים המיועדים לסגירה.	פניית החברה תשובת הסגל
צירופי עסקים, שיטת השווי המאזני ודוחות מאוחדים	בחינת קיומה של השפעה מהותית – לחברה 12.62% ממניות חברה אחרת וכן גם אופציות למניות העשויות להביא אותה להחזקה של עד 20% באותה חברה (אשר אינן ניתנות למימוש מידי אלא בכפוף לנסיבות מסוימות). לחברה אין הסכם הצבעה או זכות למינוי דירקטור במוחזקת, פרט לזכות למינוי משקיף בדירקטוריון. החברה ביקשה לטפל בהשקעה כנכס פיננסי.	סגל הרשות לא מצא לנכון להתערב בעמדת החברה בנוגע לטיפול החשבונאי ביחס להשקעה כנכס פיננסי לפי תקן חשבונאות בינלאומי 39, תוך הבהרה כי כל שינוי שיחול במעמדו של המשקיף, הלכה למעשה, אף אם לא עוגן בהסכם מתוקן בכתב יחייב בחינה מחדש.	פניית החברה תשובת הסגל
צירופי עסקים, שיטת השווי המאזני ודוחות	יישום שיטת הרכישה בצירוף עסקים תחת אותה שליטה- במסגרת עסקה, שתי חברות השתלבו האחת עם השנייה. עובר	סגל הרשות ציין כי בתשובות לפניות מקדמיות קודמות הביע כבר את עמדתו באשר לנסיבות בהן ניתן לעשות	פניית החברה תשובת הסגל

נושא	תיאור הפניה	עמדת הרשות	לקריאה לחץ
מאוחדים	לעסקה צד א' וצד ב' שימשו כבעלי שליטה בחברה האחת, כאשר בחברה השנייה צד א' היה בעל השליטה וצד ב' רק בעל עניין, בשל כך העסקה אינה בהגדרת עסקת צירוף עסקים תחת אותה שליטה. למרות זאת, בחרה החברה מטעמי זהירות לבחון את הטיפול החשבונאי גם תוך התייחסות לעסקה כעסקת צירוף עסקים תחת אותה שליטה ובחנה את החלופות בין יישום שיטת הרכישה לשיטת as pooling. החברה סברה כי הטיפול הנאות בהתאם לפרטי המקרה הינו שיטת הרכישה.	שימוש בשיטת הרכישה בעת טיפול חשבונאי בצירוף עסקים תחת אותה שליטה וכי עמדתו בעבר תקפה גם בנסיבות הפניה הנוכחית.	
מידע כספי נפרד	בקשה לאי הכללת דוח כספי נפרד בדוח התקופתי ובדוחות כספיים ביניים - היקף הנכסים, ההתחייבויות ההכנסות והרווחים המנוהלים במסגרת החברה האם הינו זניח ביחס להיקף המנוהל במסגרת החברה הבת על כן, טענה החברה, לא יהיה במידע הכספי הנפרד משום תוספת מידע מהותית למשקיע הסביר שאינו נכלל כבר במסגרת הדוחות המאוחדים.	סגל הרשות לא מצא מקום להתערב בעמדת החברה בעניין זניחות המידע. זאת בתנאי שלא יתקיימו בה סימני האזהרה שהוגדרו בתקנה 10 (14) לתקנות דוחות תקופתיים ומיידים ובכפוף להתקיימות מספר תנאים נוספים שפורטו בעמדה.	פניית החברה תשובת הסגל
צירופי עסקים, שיטת השווי המאזני ודוחות מאוחדים	הפסקת איחוד דוחות כספיים של חברת נכס – לחברה קיימת חברת בת שהינה חברת נכס הכוללת נכס נדל"ן והלוואת non-recourse ביחס לאותו הנכס. במהלך השנה, נכנסה החברה להסכם הקפאת הליכים עם הבנק המלווה. בפנייתה ציינה החברה כי לדעתה עליה להפסיק את איחוד החברה הבת.	לעמדת סגל הרשות, בנסיבות עניינה של החברה, לא קיימות נסיבות המעידות על כך שאבדה לחברה השליטה בחברת הבת. בהתאם, אין להפסיק לאחדה.	פניית החברה 1 פניית החברה 2 תשובת הסגל

כאמור פורסמה גם החלטת אכיפה חשבונאית 1-15 : שערך נדל"ן להשקעה

ההחלטה עוסקת במקרה הבא:

חברה רכשה נדל"ן להשקעה. בסמוך למועד הרכישה ערכה החברה הערכת שווי אשר ייחסה לנכס שווי הגבוה בהרבה מסכום הרכישה. מעריך השווי ציין בעבודתו כי הנכס נרכש בסכום נמוך יותר משווי וכי להערכתו מחיר העסקה אינו משקף את מלוא הפוטנציאל הכלכלי הגלום בנכס.

מדיניות החברה לגבי נדל"ן להשקעה הינה מודל השווי ההוגן. נבחנה על ידי החברה אפשרות ביצוע שערך והכרה ברווח בדוחות הכספיים בהם יוכר הנכס לראשונה מאחר ולדעת החברה מתקיימים בנסיבות העניין גורמים ספציפיים העשויים להסביר את המחיר בו בוצעה העסקה ואשר בעטיים ניתן לטעון שמחיר העסקה אינו מייצג את השווי ההוגן של הנכס.

החלטת רשות ני"ע בעניין הייתה כי החברה אינה רשאית לשערך את הנכס בהכרה לראשונה וכי סטייה ממחיר העסקה כמדד לשווי הוגן, כל אימת שלא חל שינוי בנסיבות, כרוכה בנטל משמעותי, אשר במקרה הספציפי של החברה לא הורם.

לקריאת נוסחה המלא של ההחלטה [לחץ כאן](#)

אנו עומדים לרשותכם בכל הסבר נוסף שיידרש.

אין להסתמך על תוכן חוזר זה ו/או לעשות בו שימוש כלשהו מבלי לקבל עצה מקצועית מתאימה שכן אין מטרת החוזר אלא להסב את תשומת הלב לאמור בו.

www.deloitte.co.il

Deloitte Brightman Almagor Zohar is one of Israel's leading professional services firms, providing a wide range of world-class audit, tax, consulting, financial advisory and trust services. Through 75 partners and directors and approximately 1000 employees the firm serves domestic and international clients, public institutions and promising fast-growth companies whose shares are traded on the Israeli, US and European capital markets. The firm is a fully integrated member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

Deloitte provides audit, tax, consulting, and financial advisory services to public and private clients spanning multiple industries. With a globally connected network of member firms in 154 countries, Deloitte brings world class capabilities and deep local expertise to help clients succeed wherever they operate. Deloitte's more than 200,000 professionals are committed to becoming the standard of excellence. Deloitte's professionals are unified by a collaborative culture that fosters integrity, outstanding value to markets and clients, commitment to each other, and strength from diversity. They enjoy an environment of continuous learning, challenging experiences, and enriching career opportunities. Deloitte's professionals are dedicated to strengthening corporate responsibility, building public trust, and making a positive impact in their communities.

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee, and its network of member firms, each of which is a legally separate and independent entity. Please see www.deloitte.com/about for a detailed description of the legal structure of Deloitte Touche Tohmatsu Limited and its member firms.