

פרסומי רשות ני"ע

בחודש אפריל 2016 פרסמה רשות ניירות ערך (להלן – "הרשות") מספר פניות מקדמיות חדשות ומספר החלטות אכיפה חשבונאיות.

להלן תמצית הפניות המקדמיות:

נושא	תיאור הפניה	עמדת הרשות	לקריאה לחץ
צירופי עסקים, שיטת השווי המאזני ודוחות מאוחדים	<p>החברה בחנה האם איבדה שליטה בחברה בת כתוצאה משינויים שנבעו מחתימת הסכם השקעה עם מספר משקיעים בחברה הבת. כתוצאה מהסכם ההשקעה חלה ירידה בשיעור ההחזקה של החברה בחברה בת ללא ירידה בזכויות החברה בדירקטוריון. כמו כן, לא חל שינוי בזכות החברה למינוי יו"ר דירקטוריון מטעמה אשר מוקנית לו זכות ההכרעה במקרה של שוויון בדירקטוריון. טיעונה המרכזי של החברה לאיבוד שליטה נעוץ ביכולת שהוקנתה לכלל המחזיקים במניות בכורה, ברוב של 60% ומעלה, לשנות את מספר חברי הדירקטוריון ואת מפתח ההצבעה. לטענת החברה, היות והחברה מחזיקה פחות מ 40% ממניות הבכורה והיות שההחזקה ביתרת מניות הבכורה אינה מאופיינת בפיזור נרחב, ישנה היתכנות לאובדן זכויות ההכרעה שלה בדירקטוריון דבר המצביע על איבוד שליטה בחברת הבת.</p>	<p>לעמדת סגל הרשות, אין בשינויים בהחזקתה של החברה בחברת הבת כדי להוביל לאובדן שליטתה. לחברה נותרה השליטה גם לאחר ההסכם. הנימוקים המרכזיים שהוצגו ע"י הרשות:</p> <p>1- לחברה יש את היכולת להתוות את הפעילויות הרלוונטיות מאחר והיא זכאית למנות מחצית מחברי הדירקטוריון וכן את היו"ר אשר הוא בעל זכות ההכרעה. ולכן כל עוד אין שינוי בזכות הייצוג בדירקטוריון החברה היא זו המתווה את הפעילויות הרלוונטיות. למשקיע האחר אין אינטרס כלכלי לחבור עם בעלי המניות האחרים על מנת לפעול לשינוי הייצוג בדירקטוריון</p>	<p>פנית החברה</p> <p>תשובת הסגל</p>
צירוף עסקים, מידע כספי פרופורמה	<p>החברה מחזיקה בפעילות הכוללת בעלות, ניהול, שכירות ותפעול מלונות באירופה, באמצעות חברה פרטית. בכוננת החברה להנפיק אגרות חוב לפעילות הנדל"נית של המלונות בלבד ללא תפעול. לשם כך, מתכוננת החברה לבצע שינוי מבני במסגרתו תפוצל הפעילות הנדל"נית באירופה מהפעילות המלונאית הרגילה ותועבר לחברה חדשה שתוקם תוך יישום שיטת as pooling. החברה ביקשה שלא להציג במסגרת הדוחות הכספיים שיכלול בתשקיף את הנתונים ההיסטוריים של</p>	<p>סגל הרשות קיבל את בקשת החברה וקבע כי בתשקיף החברה ניתן לכלול דוח פרופורמה תיאורטי אשר יערך על בסיס ההנחות לפיהן נכסי החברה המעבירה הועברו לחברה החדשה (ללא פעילות הפעלת המלונות) והסכמי השכירות בין הפעילות המלונאית לפעילות הנדל"נית נחתמו במועד המוקדם ביותר המוצג במסגרת דוחות הפרופורמה, וזאת חלף דוח פרופורמה המציג את מלוא הפעילות המלונאית היסטורית כפי שהוחזקה על ידי בעל השליטה. דוח הפרופורמה יכלול גם גילוי מפורט להנחות שיושמו ולעקרונות לפיהן</p>	<p>פנית החברה</p> <p>תשובת הסגל</p>

	<p>נערך, לרבות מטרתו והמצגים שאמור לבטא.</p>	<p>הפעילות המלונאית, מאחר וחברה הנרכשת עתידה להנפיק את הפעילות הנדל"נית בלבד. לעמדת החברה, במקרה דנן, הצגת הדוחות כאמור במסגרת התשקיף, הכוללים מספרי השוואה בגין הפעילות המועברת, ייצרו עיוותים רבים מכיוון שהם ישקפו מידע היסטורי לגבי פעילות שכלל אינה עתידה לעבור לידי החברה.</p>
<p>פנית החברה תשובת הסגל</p>	<p>סגל הרשות קיבל את עמדת החברה.</p>	<p>שיטת השווי המאזני</p> <p>החברה מחזיקה 42.5% בהון המניות של חברה מוחזקת לגביה היא מיישמת את שיטת השווי המאזני. בנוסף, לחברה הלוואות בעלים בחברה המוחזקת בשיעור של 50%. לחברה המוחזקת גרעון בהון. לעמדת החברה, לאחר איפוס חשבון ההשקעה על החברה למשך הפסדי אקוויטי מהמוחזקת לפי חלקה בהלוואות הבעלים, קרי 50% ולא לפי שיעור החזקה בהון המניות 42.5% היות והחל ממועד איפוס ההשקעה שיעור החזקה בהון אינו משקף את חשיפתה הכלכלית של החברה המחזיקה בגין הפסדי החברה המוחזקת.</p>
<p>פנית החברה 1 פנית החברה 2 פנית החברה 3 תשובת הסגל</p>	<p>יו"ר רשות ניירות ערך קיבל את בקשת החברה. עם זאת, הפטור מותנה במתן גילוי חלופי בדוחות הכספיים בהקשר לפעילות הנרכשת.</p>	<p>מידע כספי פרופורמה</p> <p>החברה ביקשה פטור מהצגת נתוני הפרופורמה בטענה שאופי והיקף פעילותה של הנרכשת לאחר רכישתה הינם, ואף צפויים להיות, שונים באופן מהותי מפעילותה בעבר, ולפיכך השימוש בנתוני העבר של הנרכשת לצורך הצגת נתוני פרופורמה נראה לחברה כבלתי רלוונטי ואף עלול להיות מטעה.</p>
<p>פנית החברה 1 פנית החברה 2 פנית החברה 3 תשובת הסגל</p>	<p>סגל הרשות קיבל את עמדת משרד רו"ח המבקר.</p>	<p>אי תלות</p> <p>משרד רו"ח מבקר ביקש להתמנות כרו"ח המבקר של חברה לאחר מתן שירותי ייעוץ SOX לחברת הבת של החברה. לטענת המשרד המבקר השירותים שניתנו הינם טכניים ובעלי אופי של מתן מידע עובדתי ללא רכיב של ייעוץ, מעורבות בשיקול דעת או בקבלת החלטות.</p>
<p>פנית החברה 1 פנית החברה 2 תשובת הסגל</p>	<p>בשים לב להעדר קשרים כלשהם בין פעילות העמותה לבין החברה ו/או בעלי השליטה בה, סגל הרשות לא מוצא כי הכהונה המשותפת בוועד העמותה פוגעת באי תלות המשרד כרואה החשבון המבקר של החברה.</p>	<p>אי תלות</p> <p>משרד רו"ח מבקר ביקש לבחון האם כהונה משותפת של שותף הביקורת ושל דירקטור בחברה מבוקרת בוועד עמותה מהווה פגיעה באי תלות משרד רו"ח המבקר במבוקר. חבר הדירקטוריון בחברה המבוקרת אינו חבר בוועדת ביקורת או בוועדת מאזן בחברה המבוקרת, כמו כן השותף והדירקטור לא הכירו היכרות אישית טרם המינוי לדירקטוריון העמותה.</p>

להלן תמצית החלטות האכיפה:

החלטת אכיפה חשבונאית 16-1: הכרה בנכס מס נדחה בגין צפי לניצול הפסדים מועברים

במסגרת בדיקת תשקיף הצעה ראשונה של ניירות ערך לציבור עלה כי לחברה הפסדים לצרכי מס אשר עיקרם נובע מפחת מואץ לצרכי מס בגין הפחתת נכסים בלתי מוחשיים וכן מהוצאות מימון מהלוואות שנלקחו לרכישת נכסים בלתי מוחשיים. החברה ביצעה תחזית הכנסה חייבת ל-7 שנים קדימה, המבוססת על הנחות בדבר שינויים ברווח, שינוי בנכסים מנוהלים, שינוי בשיעור הכנסות, עמלות הפצה ועלויות תפעול, בהתאם למגזרי פעילות החברה, וקישורן בפחת המואץ על פני השנים. בהתאם להנחות אלו, החברה צפתה הכנסה חייבת אשר בגינה הכירה בנכס מס בגין צפי לניצול הפסדים המועברים. החברה טענה כי הפסדים ינוצלו בשנים 2018-2020, וזאת בעיקר לאור העובדה שהפחת המואץ לצרכי מס עתיד לקטון משמעותית בשנים אלו.

תקן חשבונאות בינלאומי 12 מסים על הכנסה, אינו קובע את מספר השנים המרבי לבחינת התחזית להכנסה העתידית כאמור ולפיכך עלתה השאלה האם תקופת התחזית בת 7 השנים אשר שימשה בסיס להכרה בנכס המס הינה סבירה. ככלל, לעמדת הסגל, אין לקבוע מסמרות בדבר התקופה המשמשת לבחינת הכנסה חייבת עתידית שכנגדה ניתן יהיה לנצל את הפסדים לצרכי מס שטרם נוצלו וכי לעניין זה יש לבחון כל מקרה לגופו. עם זאת יובהר, שככל שתקופת התחזית שנבחנת על ידי החברה היא ארוכה יותר, הנטל שעל החברה להרים עולה בהתאמה.

סגל הרשות לא התערב בטיפול החשבונאי בו נקטה החברה ולפיו ניתן ליצור נכס מס נדחה בגין הפסדים המועברים. עם זאת, החברה נדרשה להרחיב את הגילוי בדוחותיה הכספיים ולכן נתנה גילוי לסך הפסדים העסקיים לצרכי מס המועברים לשנים הבאות והסבירה את מקורם של הפסדים. בהקשר זה ציינה החברה כי נכס המס הנדחה מתבסס על תחזית פעילות של 7 שנים וכי הפסדים השוטפים של החברה לצרכי מס נוצרים בעיקר מהוצאות פחת ופחת מואץ על נכסים בלתי מוחשיים אשר נטרולם מביא את החברה לרווחיות לצרכי מס בארבע השנים שקדמו ליום הדוח.

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

החלטת אכיפה חשבונאית 16-2: גילוי אודות חשיפות מס

במהלך שנת 2007, קיבלה חברת בת בבעלות מלאה של החברה אישור לפיו, המפעל שתקים החברה הבת בישראל יחשב כ"מפעל תעשייתי" ו"מפעל מוטב" כהגדרתם בסעיף 51 לחוק עידוד השקעות הון, התשי"ט – 1959. במסגרת האישור, נקבעו תנאים בהם החברה הבת תידרש לעמוד על מנת להיות זכאית להטבות המס מכוח החוק.

בשנת 2012, לאחר ביקור מפקח רשות המסים במפעל חברת הבת, הועלו על ידי רשות המסים טענות בנוגע לזכאות החברה הבת לקבלת הטבות הנובעות מהמפעל המוטב כאמור. החברה ניהלה מול רשות המס דין ודברים לגבי טענות אלה, אשר נכון ליום 31 בדצמבר 2012 טרם מוצה. לאור אי הוודאות ששררה בנוגע לזכאות החברה לקבלת הטבות המס בשנים לב למחלוקת מול רשות המסים כאמור, החברה הכירה במסגרת דוחותיה הכספיים לשנת 2012 בהפרשות למס בגין הטבות המס שהוכרו בשנים קודמות ונתנה גילוי במסגרת ביאור המס התאורטי להתאמה בגין מסים שוטפים ונדחים בגין שנים קודמות. עם זאת, החברה לא נתנה גילוי אודות המחלוקת עם רשויות המס, לאי הוודאות השוררת בדבר זכאותה להטבות מס, ולהחלטתה לבצע הפרשה ולא להכיר בהטבות המס בדוחות הכספיים מכאן ואילך.

לעמדת הסגל, הגילוי בדוחות החברה היה חסר. על החברה היה לכלול במסגרת הביאורים לדוחות הכספיים גילוי בדבר שיעורי המס החלים על החברה, הטבות המס להן לכאורה זכאית, תקופת ההטבה והשפעות הטבות אלו על הקשר בין הוצאות המסים לבין הרווח החשבונאי. כמו כן היה על החברה לתת גילוי למחלוקת הקיימת עם רשויות המס בהקשר זה ולחשיפות הנובעות לה מכך.

החברה קיבלה את עמדת סגל הרשות כמתואר לעיל והרחיבה את הגילוי בדוחות הכספיים העוקבים לדוח הכספי ליום 30 ביוני 2014 בקשר עם הטבות המס להן היא זכאית ובקשר עם המחלוקת עם רשויות המס והפרשה שהופרשה בגינה.

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

החלטת אכיפה חשבונאית 3-16: סיווג שטרי הון שהונפקו על ידי התאגיד בדוח על המצב הכספי

בשנת 2011 חברה קיבלה מבעלי השליטה בה סכום מסוים שסווג בדוחותיה הכספיים כהון. בדיקת הרשות העלתה כי במקור כוונת בעלי המניות הייתה להזרים את הכספים כהלוואה המירה, אולם בסופו של דבר הסכם ההלוואה ההמירה לא נחתם. בשנת 2012 נחתם שטר בגין הכספים שהוזרמו, לפיו "ההלוואה אינה ניתנת לפירעון לפני תאריך 5.1.2016. למעט במקרה של פירוק או חיסול החברה".

בחודש מאי 2014 (בתקופה שלאחר תאריך הדוח על המצב הכספי) נחתם בין הצדדים הסכם הבהרה לפיו "...משטר ההון הושמטה בשגגה... התייחסות לכך ששטר ההון אינו ניתן לפירעון אלא בהסכמתה הבלעדית של החברה...". עוד הוסכם בין הצדדים כי השטר יומר למניות רגילות בכפוף להשלמת ההנפקה הראשונה לציבור.

לעמדת החברה, לצורך סיווג השטר יש לבחון את מהותו ולא את צורתו המשפטית ואין להיתפס לנוסח ההסכם המקורי אלא לכוונת הצדדים, כפי שאף הובהרה בהמשך בהסכם ההבהרה. לדבריה, כוונת הצדדים הייתה שהסכום יחשב כהון, וקביעת התאריך המוקדם ביותר לפירעון נעשתה מסיבות מסיביות. על כן סבורה החברה, כי היה עליה לסווג את השטר בתור הון.

סגל הרשות לא קיבל את עמדת החברה מאחר ולצורך הסיווג לא ניתן לבחון תנאים ונסיבות אשר לא מהווים חלק מהמכשיר הפיננסי עצמו, כגון כוונות המחזיקים בו. לעמדת הסגל, לאור תנאי השטר, היה על החברה לטפל בשטר כהתחייבות פיננסית, וזאת עד לחתימת הסכם ההבהרה בחודש מאי 2014.

החברה קיבלה את עמדת הסגל, והציגה מחדש את דוחותיה הכספיים באופן שבו השטר הוצג כהתחייבות חלף הון. תיקון זה הוביל לגידול בגירעון בהון החברה בשיעור של 36%. בנוסף, התיקון האמור הוביל לזקיפת ריבית רעיונית בגין החוב.

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

החלטת אכיפה חשבונאית 4-16: מדידת שווי הוגן המביאה ל-"ספירה כפולה" של רכיבים בדוחות הכספיים

לחברה קרקע אשר הוצגה בדוחות הכספיים בשווי הוגן שנקבע באמצעות הערכת שווי, בתוספת עלויות נוספות שהונו בגין שיפורים בה, כגון: סכנות, חיפוי שטח, כבישים, דרכי גישה, תשתיות מים, ביוב וחשמל. בבסיס הערכת השווי הונח שהשימוש הנוכחי של חלק מהקרקע אינו מהווה שימוש מיטבי. לכן, על מנת לאמוד את השווי ההוגן הונח כי יתבצע תכנון מחדש של הקרקע, הכולל חלוקה למגרשים נפרדים למטרות תעשייה, אחסנה ולוגיסטיקה, תוך פינוי השוכרים והשלמת עבודות הפיתוח בקרקע. תחשיב שווי רכיב הקרקע הוערך בגישת ההשוואה בהתייחס לקרקעות המאופיינות בשימושים שדומים לשימוש המיטבי שהונח לקרקע, תוך הנחת דחייה של מספר שנים עקב פרק הזמן הנדרש להשלמת השינוי. עוד הונח כי בתקופה האמורה יתקבלו הכנסות משימושי הביניים בקרקע. בהערכת השווי צוין כי לא הובאו בחשבון השיפורים שנערכו בקרקע (מעבר להכנסות הביניים) מאחר והם אינם תורמים לשווי.

לעמדת סגל הרשות, העובדה כי החברה הציגה את הקרקע בדוחותיה הכספיים לפי שווי הוגן בתוספת שווי המימוש לעלות השיפורים שנערכו בקרקע הביאה להכרה כפולה של ערך (double counting), כך שהשווי שנכלל בדוחות הכספיים היה גבוה מהשווי ההוגן שנדרש בהתאם לכללי החשבונאות היות והערכת השווי כבר שיקפה שימוש ביניים הכולל שיפורים אלה.

החברה קיבלה את עמדת הסגל, וביצעה עדכון להערכת השווי, אשר הוביל לשינוי שאינו מהותי ביחס לדוחות החברה. בהתאם, ביצעה החברה תיקון לדוחותיה הכספיים בגין טעות לא מהותית תוך מתן הסבר למהות הטעות.

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

www.deloitte.co.il

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee ("DTTL"), its network of member firms, and their related entities. DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL (also referred to as "Deloitte Global") does not provide services to clients. Please see www.deloitte.com/about for a more detailed description of DTTL and its member firms .

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 150 countries and territories, Deloitte brings world-class capabilities and high-quality service to clients, delivering the insights they need to address their most complex business challenges. Deloitte's more than 225,000 professionals are committed to becoming the standard of excellence.

Brightman Almagor Zohar & Co. (Deloitte Israel) is the member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited in Israel. Deloitte Israel 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 83 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 .