



רשות ניירות ערך דגשים לתאגידיים מדווחים לקראת פרסום הדוחות לשנת 2023 והפעילות הצפויה של מחלקת תאגידיים בשנת 2024

שלום לכולם,

ביום 24 בינואר 2024, פרסמה עו"ד שרה קנדלר, מנהלת מחלקת תאגידיים ברשות ניירות ערך, מכתב לתאגידיים מדווחים בנושא דגשים לקראת פרסום הדוחות לשנת 2023 והפעילות הצפויה של מחלקת תאגידיים בשנת 2024.

מטרת הדגשים היא, בין היתר, לסייע לתאגידיים בעת ההערכות לפרסום הדוח התקופתי לשנת 2023 באמצעות הצגת מקבץ נושאים שלעמדתה מן הראוי כי תוקדש להם תשומת לב לקראת פרסום הדוח התקופתי ובכלל, לצורך יישום נאות של חובות הדיווח המוטלות על התאגיד ומתן ביטוי מהימן ועדכני עבור ציבור המשקיעים.

המכתב כולל גם התייחסות לכך, שככל שתאגיד יש בעיה פרטנית והוא נתקל בקשיים תפעוליים לעמוד בלוחות הזמנים הנדרשים לפרסום הדוח התקופתי לשנת 2023 עקב המלחמה, הוא רשאי לפנות לסגל הרשות בבקשת ארכה וסגל הרשות יבחן כל בקשה בהתאם לנסיבותיה הספציפיות.

במסגרת המכתב הובהר כי רשימת הנושאים המפורטים בו אינה ממצה את מכלול הנושאים שמחלקת תאגידיים אמונה עליהם וסגל המחלקה עשוי לבצע שינויים במהלך השנה בקשר עם התחומים שיזכו להתייחסות ומיקוד.

דגשים לתאגידיים המדווחים לקראת פרסום הדוחות השנתיים

השלכות מלחמת חרבות ברזל

סגל הרשות מפנה את תשומת לב התאגידים המדווחים לשני פרסומים קודמים אשר עשויים להיות רלוונטיים גם בהקשר של הדוח התקופתי לשנת 2023 כך שיש לבחון את יישומם גם בעת עריכת דוח זה:

1. [דגשים לתאגידים המדווחים בדבר גילוי על השלכות מלחמת חרבות ברזל](#) (להלן: "מסמך הדגשים הראשון")
2. [עמדת סגל חשבונאית 7-99 - השפעות משבר הקורונה על הגילוי והדיווח הכספי הנכלל בדוח רבעון ראשון 2020 ובדוחות עיתיים עוקבים](#) (להלן: "עמדת משבר הקורונה")

הסברי הדירקטוריון בהקשר למלחמה

על מנת לאפשר לציבור המשקיעים להבין בצורה ברורה את השפעת המלחמה על התאגיד, ובפרט ביחס לתוצאות הרבעון הרביעי אשר אינו מוצג בדוחות הכספיים כתקופה בפני עצמה אלא כחלק מנתוני השנה השוטפת, על הדירקטוריון לנתח ולהסביר בדוח הדירקטוריון את נתוני הרבעון הרביעי (או החציון השני בתאגיד קטן פטור) בפני עצמם ולהסביר את השינויים שחלו בהם לעומת תקופה מקבילה או רבעון/חציון קודם לפי העניין, תוך הפרדה בין השפעות המלחמה לבין השפעות אחרות, בין השפעות לטובה ובין השפעות לרעה.

בדומה לכך, תאגידים שבנתוני Non-GAAP או KPI מתכוונים להציג נתונים מנוטרלים מהשפעות המלחמה, נדרשים לוודא כי קיימת להם היכולת התפעולית לנטרל את השפעות המלחמה וכן כי יש הצדקה עסקית וכלכלית להפרדה כאמור.

גם תאגידים אשר השפעות מהותיות אך מקזזות של המלחמה גרמו לכך שכתוצאה מהקיצוז, לא חל שינוי מהותי בתוצאותיהם, נדרשים להסביר את ההשפעות המקזזות הללו כל אחת בפני עצמה ולנתחן.

אומדנים ומדידת שווי הוגן

1. כללי

סגל הרשות מדגיש כי תאגיד אשר נדרש למדוד פריט בדוחות הכספיים אשר ערכו מבוסס על תחזיות בנוגע לעתיד, אינו רשאי (למעט במקרים שכללי החשבונאות מאפשרים זאת בפירוש) לבחור בכל תרחיש שנמצא במתחם הסבירות אלא עליו להשתמש באומדן הטוב ביותר, ובמקרה הצורך בשיטה המביאה לידי ביטוי מספר תרחישים אפשריים. בהקשר זה, יש חשיבות מיוחדת בתקופה של אי וודאות, כמו זו הנוכחית, למתן גילוי מפורט וממצה של ההנחות ששימשו את התאגיד.

כמו כן, עליית הריבית המהירה במהלך השנים 2022-2023 וכן המלחמה, מובילים יחד לרמה גבוהה יחסית של אי וודאות לגבי הערכות ותחזיות בקשר לעתיד ולכן יש לוודא כי תחום השינויים בהנחות הנכלל בניתוחי הרגישות (לדוגמה במסגרת הביאורים לדוחות הכספיים או בגילוי על הערכות שווי) משקף את מלוא טווח התרחישים והשינויים שנמצאים במתחם הסבירות.

סגל הרשות מדגיש כי מדידה המסתמכת על אומדנים ותחזיות בנוגע לעתיד צפויה להמשיך להיות נושא מרכזי במלאכת הפיקוח של הסגל גם בשנת 2024. במסגרת זו, סגל הרשות יבחן גם כי לא נעשה שימוש מקל מידי בהקלה הפוטרת מצירוף הערכת שווי במקום שבו תחת כל שינוי אפשרי באופן סביר בהנחות המפתח ששימשו לחישוב ערך בר ההשבה לא הייתה מוכרת ירידת ערך מהותית מאד. ככלל אצבע, סגל הרשות מדגיש כי לא יהיה סביר להניח שביצועים בפועל בשנים האחרונות אינם אפשריים באופן סביר בתקופות עתידיות ולכן במקום שבו שינוי הנחות המפתח כך שישקפו ביצועי עבר היה מוביל להכרה בירידת ערך מהותית מאד, לא ניתן להשתמש בהקלה האמורה.

2. שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

סגל הרשות מצפה מתאגידים מדווחים לנקוט משנה זהירות בעת הסתמכות מוחלטת לעניין גזירת שיעור ההיוון על עסקאות שתומחרו בתקופות שקדמו לעליית הריבית חסרת הסיכון ארוכת הטווח מבלי לבצע התאמות מסוימות בגין עליית שיעור הריבית חסרת סיכון וחוסר הוודאות שהתגבר בעת האחרונה, וכן להסתמך ככל האפשר על עסקאות עדכניות מהתקופה שלאחר עליית ריבית חסרת הסיכון ארוכת הטווח.

לעמדת סגל הרשות, כפי שבאה לידי ביטוי [בהחלטת אכיפה 1-15](#), סטייה ממחיר העסקה כמדד לשווי הוגן, כל אימת שלא חל שינוי בנסיבות, כרוכה בנטל משמעותי.

בהקשר זה, סגל הרשות מדגיש כי חלוף הזמן כשלעצמו, לדוגמה 12 חודשים, אינו מהווה סיבה מספקת לסטייה ממחיר העסקה. עצם העובדה כי הערכת השווי הגיעה לתוצאה שונה מהמחיר המשתקף בעסקה, אינה מספיקה, ונדרש להראות שינוי משמעותי בנסיבות הספציפיות של הנכס או ראיות חזקות ונרחבות לשינוי דומה במחירי נכסים דומים מהמועד שבו התרחשה העסקה המעיד בבירור שחל שינוי ברמת המחירים של נכסים דומים לנכס הנבחן.

עסק חי

לאור עליית הריבית בשנים האחרונות וחוסר הציפייה לחזרה לרמות הריבית האפסיות ששררו עד לשנת 2022, סגל הרשות מדגיש כי את בחינת הנחת העסק החי יש לבצע תוך בחינה זהירה של יכולת התאגיד לעמוד בפירעון התחייבויותיו בהנחת המשך סביבת הריבית הגבוהה. כמו כן, מקום שבו הנחת העסק החי מסתמכת על תזרימי מזומנים ממימוש נכסים, יש להשתמש בניתוחי רגישות לגבי מחירי המימוש של הנכסים במתחם מספיק רחב של שינויים אפשריים, בפרט במקום בו התקופה לשיווק הנכסים, בהתאם לצרכים התזרימיים הצפויים, קצרה יחסית.

בנוסף, סגל הרשות מפנה את תשומת הלב לתנאים הנדרשים לצורך הסתמכות על ערבות בעל שליטה כגורם מקל ולגילוי הנדרש במצבים אלה כמפורט [בעמדה משפטית 10-199: ערבות מהותית של בעל שליטה לפירעון אגרות חוב](#) וכמפורט [בדוח הממצאים בקשר עם נאותות בחינת העסק החי משנת 2013](#).

שינוי תנאי חכירות

בעקבות המלחמה, חלק מחברות הנדל"ן העניקו ויתור לשוכרים על כל או חלק מדמי השכירות בגין חודשים מסוימים בתקופת המלחמה.

לגבי מחכירים, סגל הרשות מבהיר כי לא יתערב אם מחכיר יישם בשינויים המחויבים את [עמדת סגל חשבונאית מספר 3-19 - הטיפול החשבונאי בנוגע לוותורים בדמי שכירות המיוחסים לתקופת משבר הקורונה](#), כפי שעודכנה בינואר 2023, ביחס להקלות שהעניק לחוכרים כתוצאה ישירה של השפעות המלחמה כל עוד מוכרז מצב מיוחד בעורף לפי חוק התגוננות אזרחית, התשי"א - 1951 (להלן: "החוק").

לגבי חוכרים, בהתאם ל-IFRS 16 "חכירות", במקרה של "תיקון חכירה" שאינו מטופל כחכירה נפרדת, החוכר נדרש למדוד מחדש את התחייבות החכירה תוך שימוש בשיעור היוון מעודכן. במרבית המקרים, עדכון התחייבות החכירה יבוצע כנגד תיאום מקביל לנכס זכות השימוש כך שהשפעת הוויתורים תיפרס על פני יתרת תקופת החכירה. יוזכר כי, בתקופת הקורונה ניתנה הקלה פרקטית על ידי ה-IASB המאפשרת לחוכרים שלא לראות בוותורי דמי השכירות המיוחסים למשבר הקורונה כתיקון חכירה בהתקיים תנאים מסוימים, אולם הקלה זו הוגבלה לנסיבות הקורונה בלבד. בהסתמך על דברי ההסבר להקלה הפרקטית שניתנה בתקופת הקורונה, סגל הרשות מעריך כי גם בעת הזאת, משתמשי הדוחות הכספיים היו רואים בהכרה מיידית בוותורים שניתנו כתוצאה ישירה מהמלחמה כהצגה רלוונטית יותר עבורם.

לאור זאת ובהתבסס על הנימוקים המקצועיים המפורטים במכתב, סגל הרשות מבהיר כי לא יתערב בטיפול החשבונאי של חוכרים אשר יטפלו בוותורים ספציפיים על דמי השכירות בגין חודשים מסוימים בתקופה בה מוכרז מצב מיוחד בעורף לפי החוק, כולם או חלקם (לרבות ויתור על דמי חכירה קבועים והותרת דמי חכירה משתנים על כנם) ואשר מיוחסים באופן ישיר להשפעות המלחמה, בהתאם להוראות IFRS 9 "מכשירים פיננסיים" בעניין גריעת התחייבות (דהיינו, הכרה מיידית בהשפעת ויתורי השכירות ללא פריסה לתקופת החכירה) ובתנאי שלא בוצע שום שינוי אחר בתנאי החכירה מלבד הוויתור.

בכפוף לשיקולי מהותיות, על מחכירים וחוכרים לפרט את המדיניות בה נקטו בקשר לוותורים תוך פירוט ההשלכות החשבונאיות של המדיניות שנקטה.

היוון עלויות אשראי

בהקשר של המלחמה, סגל הרשות מדגיש כי תאגידיים שהשהו את הפיתוח הפעיל של פרויקטים כשירים להיוון בשל מגבלות כמו מחסור בכוח אדם, הטלת מגבלות על ידי הצבא והממשלה וכיו"ב, נדרשים להשהות את היוון עלויות האשראי לנכס אלא אם שהיית הפיתוח היא לתקופה בלתי ממושכת. סגל הרשות מדגיש כי גם בגין פרויקט שלגביו מבוצעות פעולות להמשך הקמתו, אולם היקפן אינו מהותי ביחס להיקף הפעולות המתוכנן אילולא המלחמה, על פניו ובהעדר נסיבות מיוחדות, יש להשהות את היוון עלויות האשראי לפרויקט. בכל מקרה, גם אם התאגיד הגיע למסקנה שעליו

להמשיך ולהוון עלויות אשראי, יש לבחון את הצורך בהפחתת הנכס בהתאם להוראות IAS 36 "ירידת ערך נכסים" או IAS 2 "מלאי" בהתאם לנסיבות.

סגל הרשות מציין כי בכונתו להתמקד בנושא היוון עלויות אשראי במסגרת הפיקוח השוטף בשנת 2024 לאור עליית הריבית שהובילה לכך שסוגיית היוון עלויות האשראי עשתה מהותית יותר בדוחות הכספיים מאשר בעבר.

ביאור מדיניות חשבונאית

החל מהדוחות הכספיים לשנת 2023, תאגידים נדרשים ליישם את [התיקון ל- IAS 1 בנושא גילוי למדיניות חשבונאית כמפורט בחוזר שיצא בדון](#). סגל הרשות מצפה מתאגידים להתאים את הגילוי אודות המדיניות החשבונאית שלהם באופן שיישם את הוראות התיקון ויכלול רק מידע מהותי אודות המדיניות החשבונאית תוך התייחסות לאופן יישום התקינה החשבונאית בדוחות החברה, לרבות הנסיבות והעובדות הספציפיות לחברה.

בכונת סגל הרשות לבחון את יישום התיקון על ידי תאגידים מדווחים כחלק מפעילות הפיקוח השוטפת בשנת 2024.

גילוי על סיכונים בדוחות העייתיים

סגל הרשות מדגיש כי יש להמשיך ולתת תשומת לב מיוחדת בדבר גורמי הסיכון אשר חלים על התאגיד, מדיניות ניהול הסיכונים ואפקטיביות ניהולם, תוך שימת לב לשינויים בסביבה המאקרו כלכלית בישראל ובעולם ולהתפתחויות הטכנולוגיות. במסגרת זו יש לשקול סיכוני ריבית ואינפלציה, סיכוני מצב בטחוני, סיכוני נדילות וחדלות פירעון, סיכוני איכות סביבה, סיכוני סייבר וסיכונים סקטוריאליים.

דגשים נוספים בפעילות הצפויה של מחלקת תאגידים בשנת 2024

המכתב כולל מספר נושאים בהם תתמקד מחלקת תאגידים בשנת 2024 אולם כאמור לעיל חשוב להבהיר כי הנושאים המפורטים במכתב אינם בגדר רשימה סגורה או ממצה של העניינים בהם תתמקד המחלקה במהלך השנה הקרובה ואין באמור כדי למנוע מסגל הרשות לפעול בכל עניין המצוי בגדר סמכותה של הרשות בהתאם להוראות הדין.

בנוסף למפורט לעיל, הנושאים כוללים: דיווחים מיידיים (לרבות דיווחים בעלי תוכן חלקי, דיווחים בעלי תוכן ואופי שיווקי, תיזמון דיווחים מיידיים, דיווחים בגין אירועי אשראי ברי דיווח, דיווחים אודות רכישת נכס מהותי וחובת עדכון על דיווחים מכוח תקנה 36 לתקנות הדוחות), רווחיות גולמית של קמעונאיות מזון, ISOX וטיפול חשבונאי בעסקאות קומבינציה במקרקעין.

בכל הנוגע לאירועי אשראי ברי דיווח סגל הרשות מבהיר כי חובת הדיווח על התקשרויות בהסכמים להעמדת מימון לתאגיד מתבססת לא רק על חזקות כמותיות אלא תיתכנה נסיבות נוספות שתקמנה חובת דיווח מידי, לדוגמה אשראי שניתן בתנאי מימון שחורגים באופן מהותי מתנאי המימון של התאגיד.

יש לשים לב כי תקשור זה אינו מהווה תחליף לקריאת המכתב במלואו.

[לקריאת המכתב באתר רשות ניירות ערך – לחצו כאן](#)

בברכה,

רו"ח גיא טביביאן,

שותף, ראש המחלקה המקצועית
Deloitte

למידע ופרטים נוספים:

רו"ח יוסי אביאן, דירקטור במחלקה המקצועית, Deloitte, טל': 03-6085204
רו"ח שמעון זוארץ, דירקטור במחלקה המקצועית, Deloitte, טל': 03-6085562
רו"ח דורית קסב, מנהלת בכירה במחלקה המקצועית, Deloitte, טל': 03-7181811
רו"ח יקרת שבח, מנהלת בכירה במחלקה המקצועית, Deloitte, טל': 03-6085461

רו"ח היראלדו דחדל, מנהל במחלקה המקצועית, Deloitte, טל': 03-7181739
רו"ח מאיה הראל, מנהלת במחלקה המקצועית, Deloitte, טל': 073-3994542



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 Israel & Co. is a firm in the Deloitte Global Network. Deloitte Israel Group is a leading professional services firm, providing a wide range of world-class audit, tax, consulting, financial advisory and trust services. The firm serves private and publicly traded companies, domestic and international clients, public institutions and promising fast-growth companies whose shares are traded on the Israeli, US, European and foreign capital markets.

Deloitte Israel Group - ©2024 Brightman Almagor Zohar & Co. A firm in the Deloitte Global Network.