

הפולניות עושות שוק



# "משולחנה של רשות ניירות ערך"

עדי טל, רו"ח ועו"ד  
ראש יחידה מקצועית חשבונאית  
סגנית רואה החשבון הראשי  
מחלקת תאגידים

דצמבר 2015



רשות ניירות ערך

# על מה נדבר?

## דוחות ביקורת ✓

- (1) דוח ביקורת מגזרים
- (2) דוח ביקורת ירידת ערך מוניטין בתחום מוצרי החשמל
- (3) דוח ביקורת שמאויות נדל"ן

## עדכון החלטות בנושא דוח סולו ✓

## פעולות דה רגולציה והקלות ✓

- (1) עידוד הנפקות בישראל
- (2) מדרג רגולציה



# דוח ביקורת - מגזרים

חמישה נושאים שנבדקו:

**CODM - זיהוי ה-**

**זיהוי מגזרים בני הדיווח**

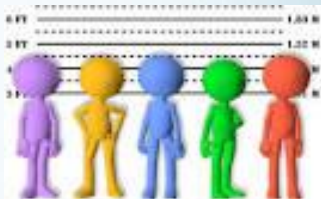
**מדידת תוצאות המגזרים**

**מדיניות הקצאת עלויות בין המגזרים**

**מתן גילוי הנדרש בהתאם לתקן**



# דוח ביקורת - מגזרים



## 1. זיהוי ה-CODM

- ברוב החברות - המנכ"ל הוגדר כ-CODM.
- ביתר - הדירקטוריון הוגדר כ-CODM.

לאור תדירות התכנסות הדירקטוריון והיקף החומרים הנסקרים באופן סדיר, עלו סימני שאלה.

עמדת הסגל – זיהוי דירקטוריון כ-CODM פחות טריוויאלי מזיהוי נושא משרה ביצועי כגון מנכ"ל כ-CODM. יש להרים נטל ולהראות מדוע הדירקטוריון אכן משמש כמקבל ההחלטות התפעוליות הראשי.

# דוח ביקורת - מגזרים

## 2. זיהוי מגזרים בני הדיווח

- מטרה - האם מגזרי הפעילות שזוהו ודווחו על ידי החברות עומדים בהגדרת מגזר בר דיווח בהתאם לתקן.
- תוצאות - במחצית מחברות המדגם ה-CODM סוקר מגזרים שונים / נוספים מאלה שדווחו.

טענות והתייחסות הסגל:

א- מאפייני המידע הנוסף שנסקר – המידע שנסקר מצומצם, אינו מתייחס לליבת הפעילות העסקית.

עמדה - כל פעילות העומדת בהגדרת מגזר ומקיימת את מבחני הדיווח, תדווח גם אם משנית ברמה העסקית. המידע ישפר את יכולת ניתוח העסק.

# דוח ביקורת - מגזרים

## ב- הנתונים שנסקרים על ידי ה-CODM, אינם משמשים לקבלת החלטות

עמדה - חזקה שכל מידע שה-CODM מקבל באופן סדיר בנוגע לתוצאות התפעוליות של רכיבים, משמש אותו לשם קבלת החלטות והקצאת משאבים. אחרת, המידע לא היה מועבר מלכתחילה. החזקה ניתנת לסתירה בכפוף להרמת נטל.

## ג- מידע מוצג ל- CODM במסגרת תפקידו האחר

- בחברה בת פרטית בבעלות מלאה, קיימות פעילויות שאינן מדווחות כמגזרים ברמת החברה.
- במסגרת כהונתו כיו"ר דירקטוריון של החברה הבת, נחשף ה- CODM לנתונים רבים.

# דוח ביקורת - מגזרים

## ג- מידע מוצג ל- CODM במסגרת תפקידו האחר – המשך

טענת החברה - נתונים אלה אינם משמשים לצורך קבלת החלטות ברמת החברה. אין לזהות את הפעילויות בחברה הבת כמגזרי פעילות ברמת החברה.

עמדה - ה- CODM חשוף לנתונים רבים בקשר עם הפעילויות:

במסגרת תפקידו ברמת החברה - נתוני מכירות;

במסגרת תפקידו כיו"ר דירקטוריון של הבת - תקציב, נתונים כספיים ותפעוליים.

כל אלה משמשים אותו לקבלת החלטות.



יש לבחון את העמידה בהוראות התקן בהתחשב במכלול המידע המועבר אל ה- CODM במסגרת שני תפקידיו. ההבחנה בין מידע המסופק ל- CODM בכובעו כמנכ"ל החברה, לבין מידע המסופק לו כיו"ר דירקטוריון חברת הבת לא הייתה סבירה.

# דוח ביקורת - מגזרים

3. הגדרת תוצאות המגזר – הרווח המגזרי הוא הרווח הנסקר על ידי ה-CODM, גם אם ישנה שונות בין סוג הרווחיות של המגזרים. נדרש לתת גילוי והסבר לשונות.

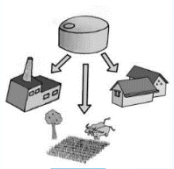
4. מדיניות הקצאת עלויות בין מגזרי הפעילות

IFRS 8 - הכנסות והוצאות ייכללו ברווח המגזרי אם הם נכללים ברווח המדווח ל-CODM. הקצאת סכומים תיעשה על בסיס סביר.

מטרת הביקורת - בחינת עקביות הקצאת העלויות בין המגזרים. אצל חלק מהחברות שונתה מדיניות הקצאת העלויות ללא הצגה מחדש של מספרי ההשוואה.

עמדה - שמירה על עקרונות ההשוואתיות והעקביות בניתוח תוצאות המגזרים, מחייבים עקביות במדיניות הקצאת העלויות. בעת שינוי מדיניות יש להציג מחדש את מספרי ההשוואה בביאור ולתת גילוי.

5. עמידה בדרישות הגילוי של IFRS 8





# דוח ביקורת - ירידת ערך מוניטין בענף מוצרי חשמל

## רקע

- ❖ קיטון הדרגתי בהכנסות לאורך מספר שנים
- ❖ רמת תחרות גוברת
- ❖ פספוס תחזיות מתמשך



רשות ניירות ערך

# דוח ביקורת - ירידת ערך מוניטין

## בעיה כללית - היעדר ביסוס

- ככל שהשינוי שהונח בהערכה (ביחס לקיים וביחס לשוק) משמעותי יותר – כך נדרש ביסוס משמעותי יותר של ההנחות. "ביסוס": תמיכה בתחזית באמצעות מחקרים, השוואות, בדיקות סבירות, דוגמאות וכדומה.

דוגמאות להנחות לגביהן נדרש ביסוס משמעותי:

- ❖ תרומה של תחום פעילות חדש או קו מוצרים עתידי;
- ❖ שינוי משמעותי בנתח השוק ביחס להווה;
- ❖ מגמה של תחזיות אופטימיות בהן החברה לא עומדת;
- ❖ הנחה בדבר שינוי משמעותי ברווחיות.



# דוח ביקורת – ירידת ערך מוניטין

## א. הנחה בדבר מכירות באמצעות ערוץ שיווק חדש

הנחה כי 10% מההכנסות העתידיות ינבעו משיווק באינטרנט.

### ממצאים :

- ❖ החברה חסרת ניסיון במכירות בערוץ זה.
- ❖ אין ביסוס להיקף המכירות שהונח, לא נותחה השפעה פוטנציאלית על ערוצי מכירה אחרים.
- ❖ אין אזכור בדיווחי החברה לכוונתה לפעול בערוץ זה.
- ❖ במשך מספר שנים נדחתה אפשרות זו, עד לביטולה הסופי.
- ❖ הערכת השווי לא עודכנה בגין ההחלטה שלא להפעיל את ערוץ השיווק האינטרנטי.



# דוח ביקורת – ירידת ערך מוניטין

## ב. הנחה בדבר צמיחה משמעותית בהכנסות

הנחה כי מגמת קיטון מתמשכת בהכנסות תתהפך ותחול עלייה מהירה של מעל 20% בהכנסות.

ממצאים:

- ❖ הנחה סמויה בדבר צמיחה בנתח השוק;
- ❖ היעדר התייחסות לגורמים שליליים בעלי אופן פרמננטי, ובפרט:
  - (i) אובדן של לקוחות גדולים;
  - (ii) חיסרון יחסי הנובע מהיעדר רצפות שיווק ביחס למתחרים.



# דוח ביקורת – ירידת ערך מוניטין

## ג. הנחה בדבר השקת קו מוצרים חדש

הנחה כי החברה תקבל זכויות הפצה לקו מוצרים נוסף מיצרן אלקטרוניקה בינלאומי עמו היא עובדת.

ממצאים:

- ❖ ההנחה התבססה על מגעים שהתקיימו בין הצדדים שנה לפני החתימה על הדוחות. מאז לא חלו התפתחויות.
- ❖ בסמוך לחתימת הדוחות, נודע על כוונתו של היצרן למכור את קו המוצרים, כך שהחברה לא תוכל לקבל את הזכויות. ההנחה בהערכת השווי נותרה ללא שינוי.

הערכות השווי תוקנו ובוצעו הפחתות מוניטין



# דוח ביקורת - שמאות נדל"ן מסחרי ב באר שבע



## רקע:

- ❖ גידול של עשרות אחוזים בשטחים המסחריים בעיר.
- ❖ מחקרי שוק – כוח הקנייה בעיר לא ידביק את קצב הגידול בשטחי המסחר.
- ❖ קיטון בהיקפי הפדיון למ"ר.
- ❖ קשיים של שוכרים לעמוד בדמי השכירות הקיימים לאורך זמן.



רשות נירח ערר

# דוח ביקורת - שמאות נדל"ן מסחרי ב באר שבע



## ממצאים עיקריים:

### (א) שימוש ב- NOI בפועל שאינו מייצג

ככלל - מתודולוגיה מקובלת בתחום הערכות שווי.  
במקרה הספציפי – לא נכון היה להשתמש בנתונים בפועל.  
הנסיבות -

- ❖ NOI בפועל חושב על בסיס חוזי שכירות ישנים וחדשים.
- ❖ חוזים חדשים שיקפו ירידה של עשרות אחוזים בדמי השכירות.
- ❖ ירידה חזויה של עשרות אחוזים בגין חוזים שטרם חודשו.
- ❖ "עומס שוכרים" גבוה משמעותית מנכסי ההשוואה.

**יש לגלם את הירידה במחירי השכירות  
בחישוב ה- NOI המייצג.**



# דוח ביקורת - שמאות נדל"ן מסחרי ב באר שבע



## (ב) הנחה בדבר עלייה ברווחי חברת הניהול

- ❖ ההנחה בהערכת השווי - רווח מפעילות הניהול גבוה משמעותית מהרווח בפועל.
- ❖ לצורך עמידה בהנחה זו - נדרשה העלאה משמעותית בדמי הניהול (ובשיעור התפוסה בנכס).
- ❖ אין יכולת פרקטית להעלות את דמי הניהול בשים לב לעומס המוטל על השוכרים ולהעלאה אפשרית בארנונה.



**ההנחה לוקה  
בסבירותה**





# דוח ביקורת - שמאות נדל"ן מסחרי ב באר שבע



(ג) השקעות הוניות עתידיות נמוכות, על אף מצבו של הנכס

□ היקף השקעות הוניות עתידיות שהונח - זניח, על אף גיל הנכס, מצבו הפיסי ומצבו התחרותי.

טענת החברה - טרם אושרו השקעות הוניות ולכן אין להביאן בחשבון; השקעות הוניות מגולמות בשיעור היוון.

עמדת הסגל - יש להניח הנחה בדבר השקעה הונית צפויה אשר תתמוך בהכנסות הצפויות, ללא קשר לשאלת אישור התכניות;



שיעור ההיוון שנגזר מעסקאות  
ההשוואה לא הביא בחשבון את מצב  
הנכס הספציפי



# פרק המימון והנזילות ומידע כספי סולו

המודל המוצע



## מידע כספי סולו – המודל המוצע



### עיקרי המודל:

1. גילוי במסגרת פרק המימון והנזילות;
2. המידע הכספי הנפרד יכלול דוח על המצב הכספי, דוח על רווח או הפסד ורווח כולל אחר ודוח על תזרימי מזומנים.
3. עריכת המידע הכספי סולו בהתאם לכללי ה- IFRS לדוחות נפרדים. ניתן להציג בנוסף מידע כספי "סולו מורחב".
4. השקעות בחברות מוחזקות יוצגו לפי שיטת השווי המאזני.
5. תאגידיים שהציעו מניות בלבד – המידע יינתן אחת לשנה
6. תאגידיים שהציעו אגרות חוב – המידע יינתן מידי רבעון
7. עיגון הוראות פטור בסף "מהותיות".
8. גילוי בדבר סכומי דיבידנדים, דמי ניהול, ריבית והחזרי הלוואות מהתאגידיים המוחזקים, ומידע בדבר התקשרויות בין התאגיד לתאגידיים המוחזקים.
8. הוראת מעבר – בשנה הראשונה לא יחויבו מספרי השוואה.

## מידע כספי סולו – המודל המוצע

עיקרי ההבדלים מול ההצעה שפורסמה בפברואר 2015

### מודל סופי

הצגת השקעות לפי שיטת  
השווי המאזני בלבד

הצגת "סולו טהור", אפשרות  
להציג בנוסף "סולו מורחב"

הצגת סולו מידי רבעון רק  
לתאגידיים שהנפיקו אג"ח

הקלה בשנת המעבר – אין חובת  
מספרי השוואה

### הצעה

הצגת השקעות בכל אחת  
מהשיטות לפי IAS 27

אפשרות להציג "סולו מורחב"  
במקום "סולו טהור"

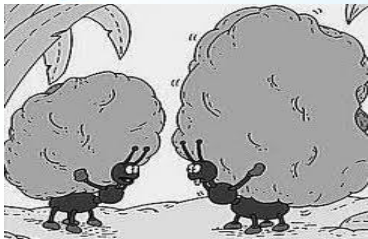
הצגת מידע סולו מידי רבעון  
לכלל התאגידיים המדווחים

בשנת המעבר דיווח רגיל

# פעולות דה-רגולציה והקלות

(1) עידוד הנפקות בישראל

(2) פרויקט מדרג רגולציה



# הקלות דור ב' על קצה המזלג

<u>מועד הדיווח</u>	<u>המועד בו נודע לתאגיד על האירוע</u>
עד 9:30 ביום המסחר למחרת	בין 9:30 ל- 17:00 ביום מסחר
עד 13:00 ביום המסחר למחרת	בין 17:00 ל- 23:59 יום מסחר / שאינו יום מסחר
עד 13:00 ביום המסחר	בין 00:00 עד 9:30 ביום מסחר
עד 9:30 ביום המסחר שלמחרת	עד 9:30 ביום שאינו יום מסחר

א. עיתוי  
הדיווח  
המיידי

- ב. שינוי חובת הדיווח על מינוי וסיום כהונה - דירקטור, מנכ"ל, מנהל עסקים ראשי, סמנכ"ל כספים ונושא משרה אחר אם הפרישה בנסיבות שיש עניין לציבור. שאר נושאי המשרה - עדכון במצבת נושאי משרה אחת לרבעון עם הדיווח העיתי
- ג. שינויים בעניין אפשרות עיכוב דיווח – (1) מו"מ טרום הסכם מקדים (2) אירוע או עניין שהגשת הדיווח עלולה למנוע השלמת פעולה או עסקה או שיכולה להרע את תנאיה באופן ניכר.
- ד. הקלות נוספות ובהן דיווח על שינויים בהחזקות בעלי עניין



רשות ניירות ערך

# עידוד הנפקות בישראל



הקלות בממשל תאגידי

הקלות בהליך ההנפקה

הקלות בחובות הדיווח

הקלות באכיפה מנהלית



רשות ניירות ערך

# עידוד הנפקות בישראל

## 1. הצעות להקלות בממשל תאגידי

תנאי כהונה והעסקה של בעל שליטה וקרובו

תנאי כהונה והעסקה של נושא משרה ומדיניות תגמול

כהונה כיו"ר דירקטוריון ומנכ"ל

ועדת מאזן





# עידוד הנפקות בישראל

## 2. הצעות להקלות בהליכי הנפקה

Testing the Water

ביטול חובת חתימת חתם על טיוטת תשקיף

אפשרות פרסום תשקיף מדף במועד ההנפקה לראשונה

הארכת התקופה ממועד פרסום התשקיף למועד ההנפקה



# עידוד הנפקות בישראל

## 3. הצעות להקלות בחובות הדיווח

**ISOx** - פטור מחוות דעת רואה חשבון בדוח על אפקטיביות הבקרה הפנימית

צמצום נתונים השוואתיים לשנתיים בפרק תיאור עסקי התאגיד

## 4. אכיפה מנהלית

שיקולים באופן הפעלת מדיניות אכיפה בתאגידי IPO



# פרויקט מדרג רגולציה

(1) ביטול הדרישה לדיווח רבעוני ברבעונים ראשון ושלישי של שנת הדיווח – ביחס לתאגידים קטנים.

ביטול חובה לעדכון ברנע, דוח דירקטוריון, דוח סקור, צירוף כלולות ונערבות, פרופורמה והערכות שווי מהותיות מאוד - ברבעונים ראשון ושלישי.

גילוי חלופי – דיווח רבעוני מצומצם או מעבר ל-press release.



# פרויקט מדרג רגולציה

2) יצירת רשימת מסחר נפרדת עבור תאגידים קטנים שיבחרו לאמץ את ההקלות. ההבדל – משטר הגילוי.

3) הקלות ותמריצים נוספים בהתאם לשיוך הרשימתי.

תקופת תשקיף המדף

תקופות השוואה בתיאור עסקי התאגיד

4) הקלות בדיווח לחברות מחוקקות.



# תודה רבה!



רשות ניירות ערך

המידע הכלול במצגת זו אינו משקף בהכרח את עמדת רשות ניירות ערך, הוא אינו מהווה חוות דעת או ייעוץ מקצועי ואין בו כדי להחליף את הצורך בעיון בנוסח המלא של ההנחיה, הפרסום או הוראת החוק הרלוונטיים.