



**Deloitte.**

סוגיות בשליטה ואיחוד דוחות  
כספיים לפי IFRS

**רו"ח גיא טביביאן**

שותף, מנהל המחלקה המקצועית



# לאחד או לא לאחד? זאת השאלה! מהי שליטה?

על פי IFRS 10, התקן העוסק בשליטה ודוחות כספיים מאוחדים, תאגיד שולט בתאגיד מוחזק אם ורק אם יש לו את כל שלושת הנ"ל:

(א) כוח השפעה על התאגיד המוחזק (זכויות לכוון את הפעילויות הרלוונטיות שלו).

(ב) חשיפה, או זכויות, לתשואות משתנות ממעורבותו בתאגיד המוחזק; וכן

(ג) היכולת להשתמש בכוח ההשפעה שלו כדי להשפיע על התשואות שלו כמשקיע.



# "סוכן או בעל מניות עיקרי"

- על פי IFRS 10, כוח השפעה כשלעצמו אינו מספיק על מנת לשלוט בתאגיד מוחזק.

- בנוסף לכוח ההשפעה נדרשת גם חשיפה מספקת לתשואות המשתנות מהמעורבות בתאגיד המוחזק ויכולת להשתמש בכוח ההשפעה על מנת להשפיע על התשואות הנובעות מההשקעה בתאגיד המוחזק.

- ישנם מקרים בהם לתאגיד יש את כוח ההשפעה אך אין לו חשיפה מספקת לתשואות.

במקרים אלו, על התאגיד המשקיע לבחון האם הוא בגדר "סוכן" – ואין לו שליטה בתאגיד המוחזק או שהוא "בעל מניות עיקרי" ועל כן הוא שולט בתאגיד המוחזק ויאחד את דוחותיו הכספיים.



# "סוכן או בעל מניות עיקרי"

על מנת לקבוע האם משקיע הינו "סוכן או בעל מניות עיקרי" יש להתחשב במכלול הנסיבות ובמגוון גורמים לרבות:

- **היקף הסמכות של מקבל ההחלטות:** יש להעריכה בהתאם לפעולות המותרות למשקיע בהתאם להסכם קבלת ההחלטות מהי יכולת ההשפעה של המשקיע בחברה המוחזקת. ככל שיכולת ההשפעה רחבה יותר כך סביר שמדובר בבעל מניות עיקרי.
- **זכויות שמוחזקות על ידי צדדים אחרים:** למשל זכויות של צדדים אחרים להדיח את מקבל ההחלטות, וזכויות וטו על החלטות מסוימות הדורשות את הסכמת הצדדים האחרים עשויות להצביע כי מדובר בסוכן.
- **תגמול:** במידה והתגמול שמקבל ההחלטות זכאי אליו הוא מקובל ביחס לשירותים שהוא מספק אז זהו סימן לכך שככל הנראה מדובר בסוכן.
- **חשיפה להשתנות של התשואות מזכויות אחרות:** יש לבחון את חשיפתו הכוללת של המשקיע לזכויות כלכליות לרבות תגמול וכן מחויבות כגון ערבויות או סיפוק אמצעים לחיזוק אשראי במידת הצורך.

# "סוכן או בעל מניות עיקרי"

דוגמה מענף הנדל"ן היזמי – שליטה כאשר ישנה אחזקה של 5% בהון של חברה בת

חברות בנות אשר הזכויות שאינן מקנות שליטה בהן מהותיות:

## מידע ביחס לחברת בת מהותית Greene 260

ליום 31 בדצמבר		
2013	2014	
95%	95%	שיעור הזכויות שאינן מקנות שליטה
אלפי דולר ארה"ב		
1,488	1,063	יתרת הזכויות שאינן מקנות שליטה

החברה הפעילה שיקול דעת בנושא בחינת קיומה של שליטה בחברות בהן החברה מחזיקה בזכויות בהון שאינן עולות על 50% בהתאם לנסיבות הבאות:

(א) לחברה היכולת להתוות את הפעילויות שמשפיעות על התשואות בחברות המוחזקות מאחר וכל ההחלטות המתקבלות, במסגרת ניהול העסקים של המיזם, לרבות החלטות הדרושות לצורך ביצוע התכנית העסקית, ביצוע תשלומים על פי התכנית העסקית, שכירת יועצים ובעלי מקצוע, ניהול הנכסים וביצוע פעולות אחרות בנכסים כגון שירות, תחזוקה וכו', מתקבלות על ידי החברה בלבד ולפי שיקול דעתה המקצועי. יתר על כן, שמורה לחברה הזכות לשיקול שיקולי כדאיות ורווחיות של המיזם בכל שלביו.

(ב) הסיכון בגין עלויות בניה נוספות מעבר למפורט בתוכנית העסקית חל על החברה והן תמומנה על ידה.

# "סוכן או בעל מניות עיקרי"

דוגמה מענף הנדל"ן – שליטה כאשר ישנה אחזקה של 5% בהון של חברה בת

**(א)** לקבוצת המשקיעים האחרים, קיימות זכויות מגינות בפרויקט שנועדו להגן על סכום השקעתם, יש להם יכולת לקבל החלטות במקרים מאד ספציפיים שנוגעים לתוכנית העסקית של הפרויקט בכללותו. אין למשקיעים האחרים היכולת להתוות את הפעילות העסקית של הפרויקט ולהשפיע על החלטותיה של החברה לצורך ניהול הפרויקט הקמתו ומכירתו. החלטות בנושאים מיוחדים, כגון: (א) נטילת הלוואות מעל לסכום מסויים שנקבע; (ב) החלטות שחורגות ממתווה התכנית העסקית; (ג) פירוק החברה; (ד) שינויים במסמכי ההתאגדות של חברת הנכס; יתקבלו לפי המלצת הקבוצה וברוב של 51% לפחות. כל ההחלטות המתקבלות במסגרת ניהול העסקים הרגיל של המיזם יתקבלו על ידי החברה בלבד ולפי שיקול דעתה המקצועי. ככלל, לחברה ניתן שיקול דעת נרחב בנוגע לביצוע שינויים במבנה הנכסים ו/או בתכנון שלהם במסגרת התכנית העסקית, בהתאם לשיקולי כדאיות ורווחיות.

**(ד)** החברה חשופה לתשואות מהפרויקט מאחר והיא זכאית לרווחים בהתאם לגובה הרווח מהעסקה. כלומר, ככל שהרווח מהעסקה גבוה יותר כך חלקה של החברה ברווח גדל. יתר על כן, תשואת החברה עולה משמעותית על זו של המשקיעים האחרים לאור מנגנון החלוקה המשתנה בהתאם לרווח בפרויקט.

**(ה)** לחברה שיקול דעת בקבלת החלטות עסקיות במסגרת מעמדה כמנהלת החברה לרבות שינויים משמעותיים בביצוע הפרויקט ובכללם חלוקת הרווחים בפרויקט.

בהתבסס על בחינת העובדות המפורטת לעיל, החברה הגיעה למסקנה כי מתקיימת שליטה של החברה בחברות הפרויקט בהן החברה מחזיקה.



# זכויות פוטנציאליות ממשיות

- בעת הערכת כוח השפעה על תאגיד מוחזק יש להתחשב בזכויות פוטנציאליות שהן ממשיות.
- זכות פוטנציאלית הינה ממשית אך ורק אם לבעל הזכות ישנה יכולת מעשית לממשה. לשם כך יש לבחון שלא קיימות מגבלות כלכליות או אחרות לממש אותה, ושהזכות הפוטנציאלית ניתנת למימוש עד למועד בו צריכות להתקבל החלטות על ה"פעילויות הרלוונטיות" בישות המושקעת.





# זכויות פוטנציאליות ממשיות

## דוגמה: אופציית פירעון מוקדם של מכשיר המקנה למשקיע זכויות וטו משמעותיות

- חברה א' מחזיקה 100% מהון המניות הרגילות של חברה ב'. בחברה ב' קיימות מניות בכורה שהונפקו למשקיע חיצוני. בעת קבלת החלטות על פעילויות רלוונטיות מסוימות, חברה א' מחויבת לקבל את הסכמתו של המשקיע המחזיק במניות הבכורה.
- לחברה ב' ישנה אופציה לפדות את מניות הבכורה בכל מועד בתמורה לערכן הנקוב. חברה א' יכולה לגרום להחלטה של חברה ב' לפדות את מניות הבכורה, ללא צורך בהסכמת המשקיע המחזיק במניות הבכורה.
- ידוע כי לחברה ב' יש את היכולת הכלכלית לממש אופציה זו, ובעת פירעון מניות הבכורה מתבטלות זכויות הוטו המוקנות להן.

### מסקנה:

חברה א' שולטת בחברה ב'

# זכויות וטו של משקיעים אחרים

## דוגמה לזכויות וטו מגינות

- חברה א' מחזיקה כ- 60% מחברה ב'. כל פעילותה של חברה ב' היא אחזקה של נכס נדל"ן מניב.
- 40% הנותרים בחברה ב' מוחזקים בידי שותף ב'. לשותף ב' יש זכויות וטו על החלטות כגון על מכירת הנכס, פירוק החברה, שינוי ייעוד הנכס ומימון חברת הנכס.
- בדרך כלל בעת זיהוי הפעילויות הרלוונטיות בחברות נדל"ן מניב לשם בחינת שליטה, נמצא כי אחת הפעולות הללו היא יכולת מימון החברה לרבות ביצוע מימון מחדש להלוואות קיימות.
- בחברה ב' קיימת הלוואה בריבית מוטבת שנתקבלה בתמיכת גוף ממשלתי לתקופה ארוכה מאוד של מעל ל- 40 שנה וכחלק מתנאיה, לא ניתן לגייס מימון נוסף כל עוד היא לא נפרעה.

### מסקנה

מימון מחדש של ההלוואה אינו פעילות רלוונטית בחברה ב' ולכן זכות וטו זו של השותף אינה מונעת שליטה כך שחברה א' שולטת בחברה ב'

# Deloitte.

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](http://www.deloitte.com/about) for a more detailed description of DTTL and its member firms.

© 2015 Brightman Almagor Zohar & Co. Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited.