

# ”משולחנה של רשות ניירות ערך”

נועם רובינזון, רו”ח  
ראש אשכול עסק חי ונזילות  
מחלקת תאגידיים



## על מה נדבר היום?

### פיתוח שוק:

1. קרנות ריט
2. הקלות והטבות לחברות מו"פ

### רגולציה:

1. מדרג רגולציה
2. עמדת סגל 11-4 - גילוי בדבר השפעות יישום IFRS15

### אכיפה:

1. החלטות אכיפה בנושא מס
2. עדכון עמדה  $P*Q$
3. דוח ממצאים ביקורת מלאי
4. דוח ממצאים ביקורת לקוחות
5. דוח ממצאים הערכות שווי של חברות סטארט-אפ



# פיתוח שוק

(1) קרנות ריט



## קרנות ריט – רקע כללי

- גוף שייעודו החזקה וניהול של נכסי נדל"ן מניב
- זכות למעמד מיסויי מיוחד בתנאי שהן עומדות בתנאים מסוימים, שהעיקריים שבהם:
  1. החזקה של נכסי נדל"ן מניב בלבד
  2. פיזור בעלי המניות בקרן
  3. חלוקה שוטפת של הרווחים למשקיעים



# השקעה בקרנות ריט - יתרונות לציבור

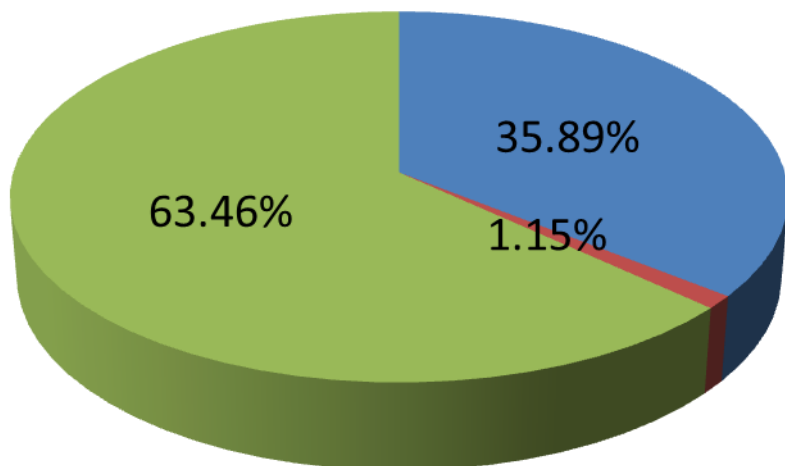
## המשקיעים

- סכום השקעה נמוך (סף כניסה נמוך לענף הנדל"ן);
- תזרים מזומנים קבוע ויציב;
- איתור וניהול הנכסים על ידי מומחה;
- פיזור הסיכון הנובע מהחזקה בנכסי נדל"ן;
- מיסוי חד שלבי (מס שולי ליחיד או פטור ממס לקופות גמל)

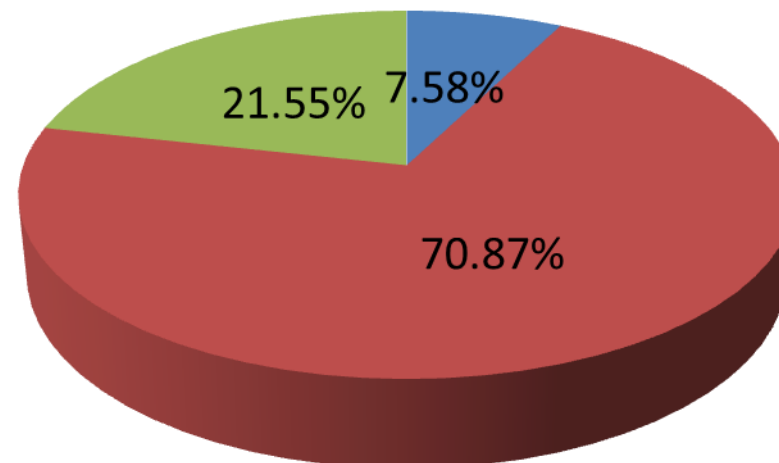


# פוטנציאל שוק הנדל"ן המניב בישראל

## קרנות ריט



## חברות נדל"ן מניב ציבוריות



■ גופים מוסדיים ■ בעלי עניין ■ ציבור



## כיצד תיקון החוק מעודד הקמת קרנות ריט חדשות

- מס שבח בהקמת הקרן – דחיית התשלום למייסד ;
- מס שבח לאחר הרישום למסחר - דחייה של עד 5 שנים ;
- דרישת פיזור החזקות - הדרגתית על פני 8 שנים ;
- רישום למסחר בבורסה - הארכת התקופה לשנתיים ;
- השקעה באיגוד מקרקעין - פתיחת האפשרות להשקיע ב- 50% או יותר ;
- הטבות נוספות לקרן שתפעל בתחום הדיור להשכרה (ייזום, מס בשיעור 20%, מס רכישה מופחת, מינוף, רישום למסחר).



# פיתוח שוק

## **(2) הקלות והטבות לחברות מו"פ**

[דוח ועדת מו"פ - ינואר 2014;

ריכוז הקלות והטבות - פורסם ע"י הרשות באוקטובר 2016]

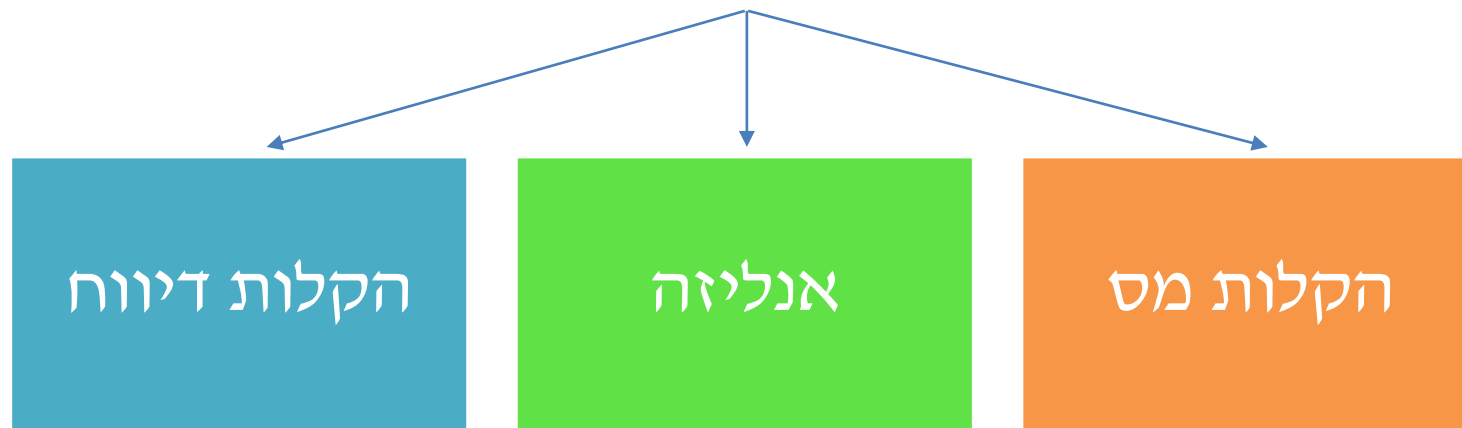




# הקלות והטבות לחברות מו"פ - המשך

## הרעיון המרכזי:

- יצירת תשתית תומכת, כך שדרכן של חברות מו"פ לגיוס הון בבורסה תהיה כדאית יותר.
- רצון לאפשר לחברות להתפתח ולגדול בישראל, במקום להימכר לחברות זרות בשלבים מוקדמים יחסית.



## הקלות והטבות לחברות מו"פ - המשך

<u>פירוט</u>	<u>הטבות מס:</u>	
ישראלית, שווי 200-1000 מ' נה.	השקעה בחברת מו"פ שתעשה IPO במהלך התקופה (החל ב-1.7.16)	<b>תקפות לגבי:</b>
הוראת שעה	עד 30.6.2019	<b>תוקף:</b>
הוראת שעה	השקעה תוכר כהפסד הון שוטף	<b>הטבה למשקיע:</b>
הוראת שעה	אם יחיד, עובד בחברה, מיסוי על עליית ערך אופציות לפי ס' 102, במקום מס שולי	<b>הטבה לבעל שליטה:</b>



## הקלות והטבות לחברות מו"פ - המשך

<u>פירוט</u>	<u>תכנית אנליזה:</u>	
אופציה של החברה	חברות מועמדות או רשומות למסחר, שסווגו לענף ביו-מד או טכנולוגיה.	<b>תקפה לגבי:</b>
	אדיסון/ פרוסט אנד סאליבן	<b>חברה מסקרת:</b>
מינימום שנתיים	אנליזה פומבית	<b>אופן האנליזה:</b>
	רשות לאומית לחדשנות / בורסה	<b>סבסוד אפשרי:</b>
קריטריונים		



## הקלות והטבות לחברות מו"פ - המשך

<u>פירוט</u>	<u>הקלות דיווח:</u>	
שווי מ-100 מ' נה ב-IPO / יש לציין בתשקיף IPO / אסיפה	מדד "טק-עילית"	<b>תקפות לגבי:</b>
	דיווח בשפה אנגלית	<b>1. אנגלית</b>
חלף שלוש שנים	שנתיים	<b>2. תקופת השוואה</b>
	אפשרי, גם אם לא "מנפיק חוץ", בתנאים מסוימים	<b>3. US GAAP</b>
נדרש ביאור התאמה ל-IFRS	ייחשב כתאגיד קטן	<b>4. תאגיד קטן</b>
	אוטומטית	
למשך 5 שנים	פטור מלא	<b>5. פטור ISOX</b>
	מצומצם (כספי + חליפי)	<b>6. דוח רבעוני</b>
למשך 5 שנים		
ללא דוחות כלולה / דירקטוריון		



# רגולציה

## (1) מדרג רגולציה



# (1) מדרג רגולציה – מתווה סופי

## ביטול דוח רבעוני על ידי תאגידים קטנים



# רגולציה

**(2) עמדת סגל חשבונאית 11-4 - גילוי בדבר  
השפעות יישום IFRS 15**



## עמדת סגל חשבונאית 11-4 - גילוי בדבר השפעות יישום IFRS 15

- מועד תחילה - 1.1.18
- השלכות משמעותיות בענפים שונים
- IAS 8 - גילוי בדבר השפעות עתידיות של יישום תקן חדש
- 1.12.16 - פרסום עמדת סגל 11-4
- המטרה - לאפשר למשתמשים להבין את ההשפעות
- עמדות דומות פורסמו על ידי גופים רגולטוריים נוספים בעולם.





## אז מה נדרש?

1. שינויים מהותיים הצפויים במדיניות ההכרה בהכנסה

- שינויים במדיניות המיושמת עד כה
- הקלות שאומצו
- אם התקן מאפשר מספר חלופות – גילוי לחלופה שאומצה

2. השפעות כמותיות

- סכומים
- עיתוי

3. השפעות מהותיות נוספות – קובננטים, חוזים עם לקוחות וספקים ועוד.



## מתי יש לכלול את המידע?

1. דוח שנתי לשנת 2016
2. אין בידי החברה אומדן סביר באשר להשפעות כמותיות -  
תעדכן בקשר להשפעות אלה לכל המאוחר במסגרת דוחות  
רבעון שני 2017.
3. טיוב ועדכון המידע עם ההתקדמות לקראת יישום לראשונה



## יישום מוקדם?

■ מרץ 2016 - מכתב תשובה לפניה מקדמית בעניין בקשה ליישום מוקדם של IFRS 15.

■ דגשים:

1. תהליך הערכות משמעותי ליישום התקן באופן נאות
2. גיבוש עמדה באשר לסוגיות יישומיות רלוונטיות
3. גילוי - דוח כספי; דוח דירקטוריון



# אכיפה

**(1) החלטות אכיפה בנושא מס**



# החלטה 1-16 - הכרה בנכס מס נדחה בגין צפי לניצול

## הפסדים מועברים

- הפסדים לצרכי מס שנבעו בעיקר מפחת מואץ
- תחזית ל-7 שנים לבחינת יכולת ניצול ההפסדים
- הכרה בנכס במס נדחה – בכפוף לקיומן של ראיות משכנעות להכנסה חייבת בעתיד
- חשיבות הגילוי על מקור ההפסדים והבסיס להכרה בנכס המס הנדחה



## החלטה 2-16 - גילוי אודות חשיפות מס

- טענות רשות המיסים לאי עמידת החברה בתנאים להטבות של "מפעל מוטב";
- הדיונים בין החברה ורשות המיסים לא מוצו לתאריך המאזן;
- החברה הכירה בהפרשה בדוחות הכספיים בגין הטבות מס שהוכרו בעבר.

### עמדת הסגל:

חסר גילוי בדבר המחלוקת עם רשות המיסים; החשיפות; מידע בדבר ביצוע הפרשה בדוחות ובדבר ההחלטה שלא להכיר בהטבות המס מכאן ואילך.



# אכיפה

*P\*Q* עדכון עמדה (2)



## עדכון עמדת סגל – מדידת שווי הוגן בהשקעה נסחרת

- 2014 – פרסום עמדת סגל – מדידת שווי הוגן של השקעות בחברות שמניותיהן מצוטטות בשוק פעיל, תיעשה לפי תוצאת מכפלת  $P*Q$ .
- הבסיס – עמדת IASB.

### שינוי כיוון של ה-IASB

- ינואר 2016 - השהיית תיקון IFRS13; בחינה מחדש של הסוגיה במסגרת PIR.
- התוצאה - הותרת פרקטיקה מעורבת ביחס למדידת שווי הוגן של השקעות מצוטטות.

עדכון עמדת הסגל – לא לצמצם את אפשרויות המדידה ל-  $P*Q$  בלבד; מדידה בכל מקרה לפי IFRS13.





# אכיפה

**(3) דוח ממצאים ביקורת מלאי**

[מועד פרסום: נובמבר 2016]



## ביקורת רוחב בנושא מלאי

1. עקביות שיטת מדידת המלאי על פני תקופות

2. בדיקת התאמת דוחות המלאי ליתרת המלאי בדוחות הכספיים



3. בחינת ירידת ערך המלאי

4. ציות לדרישות הגילוי מכוח IAS 2

## ביקורת מלאי - ממצאים

### 1. דוחות מלאי Vs. דוחות כספיים

- יתרות בדוחות הכספיים לא התאימו לספירה בפועל
- בוצעה טעות אריתמטית בחישוב הכמות

### 2. עלות מול שווי מימוש נטו

- אי ביצוע בחינה לכלל פריטי המלאי
- מחירי מכירה שגויים
- בחינה ברמת ספק של מוצרים, ולא ברמת פריט



## ביקורת מלאי – ממצאים - המשך

### 3. הפרשה בגין מלאי איטי

- אי יכולת להצדיק מדיניות הפחתה- < מדיניות שגויה
- מדיניות שונה לגבי מוצרים דומים בחברות בנות
- ליקויים בתהליך הערכת מלאי איטי

### 4. עמידה בדרישות הגילוי

- אי מתן גילוי על מלאי שמוערך שימומש מעל שנה
- גילוי בדבר מחזור תפעולי



# אכיפה

**(4) דוח ממצאים ביקורת לקוחות**

[מועד פרסום: ינואר 2016]



## דוח ממצאים – ביקורת לקוחות וחובות מסופקים

**בדיקת סוגיות הנוגעות ליתרת הלקוחות מבחינת היבטי הכרה, מדידה וגילוי.**

1. ממצאים הנוגעים לתהליכים בחברה
2. ממצאים "חשבונאיים"
3. ממצאים הנוגעים לגילוי



# דוח ממצאים לקוחות - המשך

## 1. ממצאים הנוגעים לתהליכים בחברה:

- ביצוע הפרשה על סמך קובץ יתרות שגוי
  
- לא לקחו בחשבון באופן מספק אירועים חיצוניים:
  - הסדר חוב של הלקוח
  - פירוק לקוח
  - הערכה של חברת גבייה חיצונית לפיה החוב אבוד
  - הגבלת חשבון של הלקוח
  - המחאות חוזרות מהלקוח, הקטנת מסגרות אשראי.



## דוח ממצאים לקוחות - המשך

### 2. ממצאים חשבונאיים:

- סיווג יתרה כשוטפת במאזן על אף שקיים הסדר לפריסת חובות עם החייב (IAS1.66(a))
- לקיחה בחשבון של ביטוח אשראי (נפרד) לצורך חישוב גובה הפרשה לחובות מסופקים
- אי ביצוע הפרשה כללית לחובות מסופקים





## דוח ממצאים לקוחות - המשך

### 3. ממצאים חשבונאיים - גילוי:

- IFRS7.37, IG29 - נדרש ניתוח לנכסים הפיננסיים שנקבע ספציפית שערכם נפגם; נדרש לפרט את הגורמים מאחורי הקביעה.

### ממצאים:

- גיול לקוחות נטו בלבד (ללא ניתוח ברוטו)
- ללא גילוי לגורמים שנבחנים לצורך קביעת ההפרשה
- ללא פילוחים שמסבירים את קבוצת הסיכון (גיאוגרפי, לפי ענף תעשייה וכו')
- ללא גילוי על חובות שהוכרו כמסופקים כבר במועד המכירה.
- לא נכלל גיול לחלק מהיתרות (כ"א)



# אכיפה

**(5) דוח ממצאים – בדיקת הערכות שווי של**

**חברות סטארט אפ**

**[מועד פרסום: אוגוסט 2016]**



## דוח ממצאים – בדיקת הערכות שווי של חברות סטארט-אפ

### 1. קביעת שווי על סמך מזכרי הבנות

מהו המשקל של מזכר הבנות בעת קביעת שווי?

במקרה הספציפי:

– מזכר הבנות – 11/2014.

– הנפקת מניות + פיתוח מוצרים ייעודיים עבור המשקיע.

– חברה בעלת הכנסות יורדות.

– הסתמכות אך ורק על השווי במזכר, עד דוחות Q2-2015.

עמדת סגל: לא ניתן להמשיך

ולהתבסס על מזכר ההבנות לבדו.



## דוח ממצאים – חברות סטארט-אפ - המשך

### 1. קביעת שווי על סמך מזכרי הבנות - המשך

#### עקרונות מנחים:

- בד"כ נדרש לבסס את השווי גם על טכניקה מקובלת אחרת.
- המשקל אשר יינתן למזכר ההבנות תלוי ב:
  - מחויבות הצדדים (לו"ז, היקף בדיקות, מסוימות)
  - ניסיונות קודמים שכשלו, חלוף הזמן
  - שינויים בנכס / בשוק מאז החתימה
  - מידת המורכבות של חילוץ שווי החברה מהמזכר
  - קיום טכניקה סבירה אחרת לקביעת השווי



## דוח ממצאים – חברות סטארט-אפ - המשך

### Active Market .2

**חשיבות השאלה :** מתי מותר "להתנתק" ממחיר המניה המצוטט שכן השוק אינו פעיל (Level1)?

**עמדת סגל:** תלוי בעובדות ובנסיבות (בפרט – היקפי המסחר במניה).

**גורמים רלוונטיים (לדוגמא):**

מחזור מסחר יומי ממוצע/ חציוני בסמוך לתאריך מאזן

% מסחר ממוצע יומי משווי החברה

פער Bid-Ask גבוה

הימצאות הנייר ברשימת שימור / דלי סחירות

% ימי מסחר פעילים



## דוח ממצאים – חברות סטארט-אפ - המשך

### 2. Active Market - המשך

דוגמאות:

מחזור מסחר כולל של עשרות מיליוני שקלים בשנה, המניה יוצאת מרשימת השימור << יש שוק פעיל.

מחזור מסחר של עשרות עד מאות שקלים ליום, רשימת שימור, עד וכולל המדידה << אין שוק פעיל.

מחזור מסחר של 2,000 ₪ ליום, מחיר בלתי כלכלי של נייר המיר << אין שוק פעיל.



# תודה רבה!

