



פרסומי רשות ניירות ערך החלטות אכיפה ופניות מקדמיות חשבונאיות

שלום לכולם,

רשות ניירות ערך פרסמה ביום 22 בפברואר מספר החלטות אכיפה חשבונאיות ופניות מקדמיות אשר יפורטו להלן:

החלטת אכיפה חשבונאית 23-1 אופן חישוב שווי הוגן של השקעה במניות שנרכשה בתמורה להנפקת מניות

במהלך חודש ספטמבר 2022, הגישה חברת החזקות המהווה "ישות השקעה" ("החברה") בקשה להיתר מאת רשות ניירות ערך להצעת אגרות חוב המגובות בבטוחות ("דוח הצעת מדף").

בהתאם לדוח הצעת המדף, בכוונת החברה לרכוש בתמורת ההנפקה 40% מניות רגילות נוספות של חברה מוחזקת אשר כבר נשלטת על ידה. במסגרת הסכם

הרכישה שנחתם עם המוכר סוכם, כי בתמורה למניות הנרכשות תשלם החברה תמורה המורכבת ממזומן וממניות של החברה. כמו כן, סוכם עם המוכר, כי לצורך העסקה, שווי התמורה הכוללת יגזר משווי המניות הנרכשות בהתבסס על הערכת שווי ליום 31.12.2021 אשר נערכה במודל היוון תזרימי מזומנים (DCF). בהתאם, בדוח הצעת המדף נקבע כי שווי הבטוחה ייקבע בהתאם לשווי ההוגן של ההשקעה בחברה המוחזקת כפי שתוצג בדוחותיה הכספיים האחרונים של החברה.

במועד ההתקשרות בעסקה והן במועד פרסום דוח הצעת המדף, מניית החברה נסחרה בבורסה במחיר נמוך משמעותית מהמחיר למניה שנקבע בעסקה עם המוכר, כך שהשווי שנגזר לחברה המוחזקת בהתבסס על התמורה הנגזרת ממזומן ומהשווי הבורסאי של המניות שהונפקו למוכרת היה נמוך משמעותית מהשווי שקבעה החברה על בסיס הערכת השווי.

לאור זאת סגל הרשות ביקש מהחברה לנמק מדוע לעמדת החברה, בקביעת שווי החברה המוחזקת הנגזר מהמחיר העסקה, יש להתבסס על השווי שסוכם עם המוכר חלף השווי המבוסס על התמורה. החברה נימקה את עמדתה בנימוקים כלכליים וחשבונאיים שונים המפורטים בהחלטת האכיפה.

סגל הרשות לא קיבל את עמדת החברה. לעמדת הרשות, היה על החברה לקבוע את שווי ההשקעה לפי שווי התמורה בהתבסס על מחיר מניות החברה בבורסה. עמדת הרשות מתבססת על הוראות תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 13 "מדידת שווי הוגן" אשר קובע כי לצורך מדידת השווי ההוגן יש להשתמש בטכניקות הערכה אשר ימקסמו את השימוש בנתונים ניתנים לצפייה רלוונטיים וימזערו את השימוש בנתונים שאינם ניתנים לצפייה.

לקריאת החלטת האכיפה באתר רשות ניירות ערך – לחצו כאן

החלטת אכיפה חשבונאית 23-2

טיפול בשינוי תנאי חכירה

החברה עוסקת בתחום הנדל"ן המניב בארה"ב. כחלק ממהלך העסקים הרגיל של החברה היא נוהגת להתקשר בהסכמי חכירה עם בעלי קרקעות במסגרתם רוכשת החברה את מבנה הנדל"ן המניב וחוכרת את הקרקע שעליו בנוי המבנה, לתקופה של 99 שנים תמורת דמי חכירה שנתיים קבועים.

בסמוך למועד פרסום טיוטת התשקיף של החברה, החברה ובעלי הקרקעות וכן חברה ייעודית חדשה בבעלות בעל השליטה בחברה, שהוקמה לצורך העניין (להלן-"Payer") חתמו על תיקון להסכמי החכירה במסגרתו, החברה תשלם לבעלי הקרקעות סכום משתנה אשר ייקבע כשיעור מההכנסות התפעוליות נטו של הנכסים באותה שנת שכירות חלף דמי החכירה הקבועים. אם דמי החכירה המשתנים בשנה מסוימת יהיו נמוכים מדמי החכירה הקבועים שנקבעו בהסכמי החכירה, ישלים Payer את ההפרש לבעלי הקרקעות. ובמידה ודמי החכירה המשתנים יהיו גבוהים מדמי החכירה הקבועים, ישלם המחכיר ל-Payer את ההפרש.

דמי החכירה המשתנים שנקבעו לפי התיקון להסכמים, מבוססים על הערכות החברה לתזרימי המזומנים החזויים מכל אחד מהנכסים, כך שבפועל בהתאם לתחזיותיה לא צפויים להיווצר הפרשים מהותיים בין דמי החכירה המשתנים לבין דמי החכירה הקבועים.

בהתאם לתיקון להסכמים, אי תשלום דמי חכירה קבועים לבעלי הקרקעות, בין אם מחמת החברה ובין אם מחמת Payer, יהווה הפרה של הסכם החכירה ויוביל להשבת הקרקע לבעלים.

לעמדת החברה, התיקון להסכמים מהווה תיקון חכירה שאינו כולל שינוי בהיקף החכירה, ומכיוון שתחת תנאי החכירה המעודכנים החברה חבה בתשלומי חכירה משתנים בלבד, יש לגרוע את התחייבות החכירה מספרי החברה (תוך תיאום מקביל לנכס זכות השימוש).

לעמדת סגל הרשות, לא חל כל שינוי בהסכם החכירה מכיוון שמבחינה מהותית התיקון להסכמים אינו משקף תיקון חכירה אלא הסדר פיננסי בין החברה לחברה אחות של החברה. החברה נותרה חשופה במהות לתשלום דמי החכירה הקבועים

לקריאת החלטת האכיפה באתר רשות ניירות ערך – לחצו כאן

החלטת אכיפה חשבונאית 23-3 סיווג שיתוף פעולה בין צדדים כפעילות משותפת

החברה משמשת כשותף כללי בשותפות מוגבלת ("הקרן"). הקרן מגייסת כספים משותפים מוגבלים, ומעמידה הלוואות מגובות בנדל"ן ליחידים ולתאגידים בהתאם למדיניות השותף הכללי. בתמורה לשירותיה כשותף הכללי, זכאית החברה לדמי ניהול והצלחה. בהתאם להסכם השותפות, החברה בכובעה כשותף כללי, מינתה שותף כאחראי מטעמה להתנהלות השוטפת מול שותפים מוגבלים ("השותף").

בהסכם עם השותף נקבע כי החברה תהא אחראית לתפעול המקצועי של פעילות הקרן, חיתום הלוואות ויתר הפעולות הכרוכות בהעמדת הלוואות, ומנגד השותף יהא אחראי על שיווק וגיוס משקיעים לקרן. כמו כן, נקבע בהסכם עם השותף כי החלטות מהותיות לקרן תתקבלנה בהסכמה בין החברה לשותף. עוד נקבע בהסכם כי כלל הכנסות החברה מפעילותה כשותף כללי בקרן יועברו לחשבון ייעודי ויחולקו באופן שווה בין החברה לשותף לאחר תשלום הוצאות מסוימות.

לעמדת החברה למרות ההסכם בין הצדדים, הרי שמבחינה משפטית היא האחראית כפי השותפים המוגבלים בקרן. בנוסף, טענה החברה שההסכם אינו מגדיר את המושג "החלטות מהותיות" (הדורשות את הסכמתו של השותף) ויש לה בכובעה כשותף כללי שיקול דעת רחב בתפעול השוטף של הקרן, לרבות שיעור הריבית על ההלוואות, החלטה על החזרים למשקיעים, החלטה לקבל או לסרב לקבל שותף מוגבל לקרן ללא חובת הנמקה, ניהול פעילות הגביה ועוד. החברה גם טענה שלא ניתן להתעלם מההתנהלות השוטפת של הצדדים להסכם לאורך חיי הקרן, ולכך שהשותף מעולם לא הפעיל את סמכותו והתערב בהחלטות מהותיות או דרש שתתקבל הסכמתו בהחלטות מהותיות בקרן. לאור האמור עמדת החברה היא כי לא קיימת שליטה משותפת בין הצדדים בכל הנוגע לפעילות של השותף הכללי בקרן ולכן עליה להכיר כהכנסות במלוא התמורה מהקרן (דמי ניהול והצלחה), ומנגד בהוצאות (הנהלה וכלליות) בגין תשלום מחצית התמורה לשותף.

לעמדת סגל הרשות, לשון ההסכם בין הצדדים קובעת מפורשות שבכל החלטה מהותית החברה נדרשת להסכמת השותף. הגם שיש מקרים שבהם לטענת החברה היא פועלת לבדה בקבלת החלטות מהותיות, אין בכך כדי לגרוע מהזכות של השותף לאכוף משפטית את התנאים שנקבעו בהסכם. לאור זאת, לעמדת סגל הרשות ניהול הקרן מהווה פעילות משותפת לפי תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 11 "הסדרים משותפים" ולאור זאת על החברה להציג את הכנסותיה מהקרן בדוחותיה הכספיים לפי חלקה בלבד, ללא חלקו של השותף.

לקריאת החלטת האכיפה באתר רשות ניירות ערך – לחצו כאן

פניות מקדמיות חשבונאיות

פניית החברה ותשובת הסגל	הסוגייה	נושא הפניה
<p>פניית החברה 1 פניית החברה 2 תשובת הסגל</p>	<p>החברה היא תאגיד מדווח אשר הקימה שתי חברות בנות בבעלות מלאה, במטרה שפעילות החברה תועבר אליהן, החברה ביקשה את אישור סגל הרשות כי החברה לא תכלול במסגרת הדוחות התקופתיים והרבעוניים שלה מידע כספי נפרד של החברה (דוח סולו), שכן לעמדה החברה – ובין היתר בהתחשב בהצעת הגילוי של החברה בדוחותיה הכספיים המאוחדים, אין בדוח הסולו תוספת מידע מהותי על המידע הכלול בדוחות המאוחדים של החברה. בהתבסס על מכלול הנימוקים המפורטים בפנייה, וכן על העובדה שהחברות הבנות נמצאות בבעלות מלאה של החברה, סגל הרשות לא התערב בעמדת החברה.</p>	<p>מידע כספי נפרד – אי הכללת מידע כספי נפרד בדוחות הכספיים</p>
<p>פניית החברה 1 פניית החברה 2 תשובת הסגל</p>	<p>החברה מחזיקה כ-47% בחברת גלובל. לטענת החברה, למרות שהיא מחזיקה במעל ל-20% אין לה השפעה מהותית בחברת גלובל לאור איבוד ייצוג בדירקטוריון והיעדר יכולת לקבל מידע כספי רבעוני מגלובל, ולפיכך החל מדוחותיה הכספיים לרבעון הראשון לשנת 2022 עליה לטפל בהשקעתה בגלובל כנכס פיננסי לפי IFRS 9. סגל הרשות לא קיבל את עמדת החברה, מכון שלעמדתו לא התקיימו הנסיבות המעידות על אובדן ההשפעה המהותית שהייתה לחברה בגלובל בתקופות הקודמות. מכון שהחברה מחזיקה ביותר מ-20% מזכויות ההצבעה בגלובל, על החברה הנטל להוכיח בעליל כי אין לה השפעה מהותית בגלובל, ובמקרה דנן לעמדת הרשות לא ניתן להוכיח בעליל הנחה זו.</p>	<p>צירופי עסקים, שיטת השווי המאזני ודוחות מאוחדים – בחינת ירידה מהשפעה מהותית</p>

בברכה,

רו"ח גיא טביביאן,

שותף, ראש המחלקה המקצועית Deloitte

למידע ופרטים נוספים:

רו"ח יקרת שבח, מנהלת בכירה במחלקה המקצועית Deloitte, טל': 03-6085461

רו"ח יהודה בר, מנהל במחלקה המקצועית Deloitte, טל': 03-6085273



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 - ©2023 Brightman Almagor Zohar & Co. A firm in the Deloitte Global Network.