



רשות ניירות ערך

דגשים לתאגידים מדווחים לקראת פרסום הדוחות
לשנת 2024 והפעילות הצפויה של מחלקת תאגידים
בשנת 2025

שלום לכולם,

ביום 19 בינואר 2025, פרסם עו"ד אמיר הלמר, מנהל מחלקת תאגידים ברשות
ניירות ערך, מכתב לתאגידים מדווחים בנושא דגשים לקראת פרסום הדוחות לשנת
2024 והפעילות הצפויה של מחלקת תאגידים בשנת 2025.

מטרת הדגשים היא, בין היתר, לסייע לתאגידים בעת ההערכות לפרסום הדוח
התקופתי ולצורך יישום נאות של חובות הדיווח המוטלות על התאגידים ומתן ביטוי
מהימן ועדכני עבור ציבור המשקיעים.

חשוב להבהיר, כי הנושאים והדגשים המפורטים במכתב אינם בגדר רשימה סגורה או ממצה של העניינים בהם תתמקד המחלקה במהלך השנה הקרובה ואין באמור כדי למנוע מסגל המחלקה לפעול בכל עניין המצוי בגדר סמכותה של הרשות בהתאם להוראות הדין.

דגשים לתאגידים המדווחים לקראת פרסום הדוחות השנתיים

דוחות כספיים ותקני חשבונאות

א. פרסומים חדשים של ה- IASB

- IFRS 18** – תקן זה עוסק בהצגת הדוחות הכספיים ועתיד להיכנס לתוקף בשנת 2027. בהקשר זה פורסמה **החלטת מליאה** אשר אוסרת אימוץ מוקדם של התקן עד לתחילת שנת 2025. נתוני שנת 2025 הקרובה יכללו כמספרי השוואה בדוחות הכספיים לשנת 2027. לכן, מצופה מכלל התאגידים ללמוד את התקן ולבחון את הצורך בהתאמות לשיטות איסוף המידע וניהול החשבונות שלהם, על מנת שיוכלו ליישם את התקן כראוי במועד התחילה המחייב.
בנוסף, בתקן החדש יש חובה לכלול Management defined Performance Measures (MPM) בדוחות הכספיים, ולכן יש לשים לב שנתונים שיפורסמו על ידי התאגידים בשנת 2025 ויענו להגדרת MPM, יכללו כמספרי השוואה בדוחות הכספיים לשנת 2027 ויבוקרו על ידי רואי החשבון המבקרים ולכן חשוב לחזק את הנהלים, התהליכים והבקורות לחישוב מדדים אלו בהקדם.
- מגזרים – בהתאם להחלטת ה- IFRS IC לעניין מגזרי פעילות** שפורסמה ביולי 2024, הובהר, כי על תאגיד לתת גילוי לכלל הפריטים המהותיים של הכנסה והוצאה אשר נכללים ברווח המדווח של המגזר, גם אם אין מדובר בפריטים חריגים. להערכת סגל הרשות, סביר כי יישום פרשנות זאת לראשונה יוביל לשינוי בהיקף הגילוי המגזרי שייכלל על ידי חלק מהתאגידים. לדוגמה, לעמדת סגל הרשות, סביר כי עלות המכר תהווה פריט מהותי של הוצאה שיקבל ביטוי בביאור מגזרים לתאגידים אשר עבורם הרווח המדווח הינו רווח תפעולי. לכן, על התאגידים ללמוד את ההחלטה ולבחון את הצורך לכלול גילוי בדבר פריטים הכלולים ברווח המגזרי אשר בעבר הם לא כללו.
- אי ודאויות באומדנים הקשורים לאקלים ואי ודאויות אחרות** – ביולי 2024 פרסם ה- IASB **הצעה לתקן בנושא אי ודאויות באומדנים הקשורים לאקלים ואי ודאויות אחרות**. אמנם מדובר בהצעה לתקן בלבד, אולם סגל הרשות מצפה מהתאגידים להיעזר בדוגמאות היישומיות הכלולות בהצעה בעת יישום הוראות תקני חשבונאות הרלוונטיות לנושא זה.
- IFRS 17** – חברות ביטוח וחברות החזקה בביטוח בישראל יחלו בשנת 2025 ליישם את הוראות IFRS 17. **עמדת סגל 99-10** שפורסמה בשנת 2023 מבהירה כיצד יש ליישם את הוראות תקנות ניירות ערך באופן שמתיישב עם היישום לראשונה של IFRS 17. סגל הרשות יכלול בתכנית הבדיקות לשנה הקרובה חברות ביטוח וחברות החזקה בביטוח, תוך התמקדות ביישום הוראות התקן החדש.

ב. רמות הריבית בישראל ובעולם

לאור העובדה שרמות הריבית בישראל ובעולם נותרו גבוהות ביחס לאלו ששררו בתחילת העשור, סגל הרשות צפוי להמשיך לתת דגש על היבטים הקשורים לריבית הגבוהה הכוללים, בין היתר, יישום כללי חשבונאות בנושא היוון עלויות אשראי, היבטי הנחת העסק החי והגילוי על סיכונים פיננסיים הקשורים לתמחור מחדש של חוב ברמות ריבית גבוהות מאלו שהיו בעבר, סבירות שיעורי ההיוון ששימשו בהערכות שווי והשפעות הריבית על מדידת הפסדי אשראי בתאגידים הפועלים בתחום מתן אשראי.

ג. היוון עלויות

גישתו העקרונית של סגל הרשות, כפי שפורסמה **בהחלטת אכיפה 24-4** ו**בהחלטת אכיפה 24-10** הינה כי **לא ניתן להוון עלויות הנהלה או עלויות מטה** ל**פרט ספציפי בדוחות הכספיים**, הואיל ויש לראותן כעלויות המתייחסות לפעילות התאגיד בכללותו. לפיכך, למעט במקרים חריגים וייחודיים ביותר, עמדת הסגל תהיה כי מדובר בעלויות שאינן ניתנות להיוון לנכסים בהתאם לכללי החשבונאות המקובלים. סגל הרשות צפוי להמשיך ולשים דגש על נושא זה גם בשנת 2025.

ד. שינויים בטופס דיווח הדוחות הכספיים (טופס ת-930)

1. **שכר טרחת רואי חשבון** – החל מהדוחות הכספיים לשנת 2024 תאגידים מדווחים ידרשו לכלול פרטים בנוגע לשכר טרחת רואה החשבון המבקר גם במסגרת טופס הדיווח.
2. **הצגה מחדש** – נוספו תיבות לסימון דוחות כספיים שכוללים הצגה מחדש בגין טעות מהותית או בגין התאמה לא מהותית של מספרי השוואה.

דוח דירקטוריון

א. ניתוח תוצאות פעילות

סגל הרשות מדגיש כי ימשיך לתת תשומת לב מיוחדת לניתוח תוצאות הפעילות בדוחות הדירקטוריון ובפרט לניתוח תוצאות הפעילות העסקית של התאגידים המדווחים. סגל הרשות מפרט במכתב שלושה רבדים מרכזיים שבהם ניתוח תוצאות הפעילות צריך להתמקד, תוך מתן דגש על רלוונטיות, איכות ושקיפות המידע. ברובד הראשון, יש לספק מבט כללי ומקיף על פעילות התאגיד לאורך תקופת הדוח. ברובד השני, שהוא המרכזי והמשמעותי ביותר, על ניתוח תוצאות הפעילות להתבצע, ככל הניתן, ברמת מגזרי הפעילות השונים של התאגיד. ברובד השלישי, על התאגיד להתייחס לאירועים מיוחדים, חד-פעמיים או לא שגרתיים, אשר השפיעו על תוצאות הפעילות. יש לשים לב לדגשים שפורטו במכתב ביחס לכל רובד.

ב. גילוי בדבר תזרים מזומנים חזוי

- לאור ליקויים שמצא סגל הרשות בהסברי הדירקטוריון של תאגידים לעניין תזרים מזומנים חזוי שמצורף לדוחות בהתקיים סימני אזהרה המפורטים בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל – 1970 (להלן: תקנות הדוחות), סגל הרשות מבקש להדגיש כי:
- יש לכלול גילוי מפורט וברור אודות הנחות המפתח ששימשו לקביעת תחזית תזרים המזומנים אשר יסייע למשקיעים בניתוח השפעה של שינויים בהנחות אלו על התזרים החזוי. במידת הצורך יש לכלול ניתוחי רגישות ברורים. ההנחות בבסיס התזרים לא יכולות לסתור את האסטרטגיה והתקציב של התאגיד ולא את התחזית שהובאה בחשבון לשם בחינת קיומה של הנחת העסק החי.
 - במקרים בהם חל מועד פירעון התחייבות מהותית במהלך ששת החודשים הראשונים של תקופת התזרים החזוי, יש לציין במפורש עובדה זו ולפרט את המקורות הכספיים המיועדים לפירעון התחייבות זו כנדרש בחלק ב' לתוספת השמינית לתקנות הדוחות.
 - במקרים של סטיה מהותית בין תחזית שפורסמה בעבר לבין ביצוע בפועל, יש לצרף טבלת השוואה בין התחזית לביצוע בפועל ולכלול את הסברי הדירקטוריון לסטייה זו כנדרש בחלק ג' לתוספת השמינית לתקנות הדוחות.

בנוסף, סגל הרשות הדגיש כי בנסיבות בהן קובע הדירקטוריון כי גירעון בהון החוזר או תזרים מזומנים שלילי מתמשך אינם מצביעים על בעיית נזילות והתאגיד לא מצרף תזרים מזומנים חזוי, יש לפרט את הבחינה שביצע הדירקטוריון ואת הנימוקים להחלטתו תוך מתן גילוי פומבי לפרמטרים איכותיים ו/או כמותיים עליהם התבססה קביעה זו.

א. ענף הקמעונאות (מדון, אופנה וכו')

במהלך שנת 2024 בוצעה בחינה מעמיקה של נושא הרווח הגולמי בתאגידים הפועלים בענף קמעונאות המזון. הממצאים מדגישים את הפערים הקיימים בסיווג הוצאות בין התאגידים השונים, המשפיעים באופן ישיר על שיעורי הרווחיות הגולמית בענף ולעיתים קרובות מקשים על השוואה נאותה בין התאגידים. הממצאים ממחישים את הצורך בשיפור איכות ההצגה והגילוי הכספי בענף.

נמצא כי קיימת חשיבות לגילוי ברור ומפורט בביאור המדיניות החשבונאית בנוגע לרכיבים שהתאגיד בוחר לזקוף לסעיף עלות המכר וסיבת סיווג עלויות בין עלות המכר לבין הוצאות תפעוליות אחרות. בנוסף, על התאגידים לכלול פירוט סכומים מהותיים בביאור סעיף עלות המכר עצמו (הביאור הכמותי), תוך הפרדה בין רכיב הקניות (והשינויים במלאי) לבין רכיבים אחרים שאינם מהותיים וזיהוי נפרד של כל רכיב מהותי. בקשר לביאור הכנסות, נדרשים התאגידים להבחין בין הכנסות המוכרות בברוטו לבין אלו המוכרות בנטו. צפוי להתפרסם דוח ממצאים סופי בשבועות הקרובים. יובהר, כי הדגשים לעיל רלוונטיים, בהתאמות הנדרשות, גם לתאגידים הפועלים בענפים אחרים.

ב. ענף אשראי חוץ בנקאי

סגל הרשות פרסם לאחרונה **דוח ריכוז ממצאים סופי**, בנושא אשראי ללקוחות והפרשה להפסדי אשראי בדוחות כספיים בענף האשראי החוץ בנקאי, בו הודגש הצורך ביישום מתודולוגיה מקיפה ועקבית להערכת הפסדי אשראי צפויים, תוך הקפדה על עדכון שוטף של המודלים והתחשבות במידע צופה פני עתיד. בנוסף, הוצג הצורך בגילוי מפורט ונאות בדוחות הכספיים, שיאפשר לציבור המשקיעים הבנה מלאה של הסיכונים הגלומים בתיק האשראי.

הדוח כולל הנחיות מפורטות לשיפור נאותות מדידת ההפרשה וכן רמת הגילוי והשקיפות וזאת לצד המלצות לאימוץ מתודולוגיות מבוססות וסדורות. סגל הרשות מצפה מהתאגידים הרלוונטיים ליישם את הממצאים ולהטמיע את ההמלצות, תוך שיפור רמת השקיפות במטרה לשפר את אמון המשקיעים ולשמור על סטנדרט גבוה של דיווח.

ג. ענף הנדל"ן היזמי

דגשים לאור ההתפתחויות בענף:

א. מודלים שיווקיים למכירת דירות דוגמת מבצעי 20:80 או 10:90

על התאגידים לשים לב שהם כוללים גילוי אודות:

- המודלים השיווקיים בהם נעשה שימוש למכירת דירות, היקפם, ההשלכות שלהם על תוצאות הפעילות מבחינה תפעולית ומימונית והתייחסות לקיומם של תנאים חריגים, אם קיימים בהסכמים אלו;
- קיומו של מרכיב מימוני מהותי בעסקאות אלו והפרדתו ממחיר העסקה והצגת המחיר למ"ר בניכוי מרכיב מימוני זה;
- אם השימוש במבצעי הקבלן הוא מהותי לתאגיד, יש להסביר כיצד בוחן התאגיד את יכולת רוכשי הדירות לעמוד בפירעון התחייבויותיהם עם סיום הבניה. בין היתר, לתאר את תהליך החיתום המבוצע על ידו, ככל שרלוונטי.

ב. התחדשות עירונית

על התאגידים לשים לב שהם כוללים גילוי אודות:

- יישום ההסברים שפורסמו ב**שו"ת 105-21**, שם הודגש כי הואיל ופרויקטים אלו הם פרויקטים מותנים, היקף הגילוי בגינם אמור להתבסס על שני מבחנים מצטברים, מבחן ההיתכנות והמבחן הכמותי הסטנדרטי.
- יישום **שו"ת 104-24** לפיו כל עוד הפרויקטים מותנים, אין חובה לצרף נתונים כספיים צפויים בגין אותם פרויקטים. אם תאגיד בוחר לספק נתונים כאלו, עליו לפרט את הנחות המפתח על פיהן ביסס את תחזיותיו.
- בנוגע לפרויקטים של התחדשות עירונית בהחתמה, יש לשים לב להוראות סעיף 1ד לחוק פינוי בינוי, אשר מתייחס למועדים המאפשרים לבעלי הדירות להחליט באסיפה כללית לבטל את העסקה בקרות מקרים מסוימים. לכן, תאגידים מתבקשים לפרט במסגרת הטבלה של

הפרויקטים הללו האם קיימת חשיפה לביטול ההסכמים לאור הזכות שניתנה לבעלי הדירות על פי חוק.

ג. דגשים כלליים

- יש לתת גילוי ברור על פרויקטים מהותיים מאוד באשר למבנה העסקה, תנאי המימון, רמת המינוף הכלכלי של היזם וכן אמות המידה הפיננסיות הקובעות את יכולתו לעמוד בהתחייבויותיו.
- בהקשר לאומדני ותחזיות הפרויקטים, על התאגידים להקפיד על גילוי נאות ועדכני למשקיעים אודות אומדני ההכנסות הצפויות, העלויות הצפויות, הרווחיות הצפויה והעודפים הצפויים למשיכה בדוח השנתי ועדכון על שינויים מהותיים באומדנים בדוחות העתיים. יש לשים לב לגילוי הנדרש לפי **שו"ת 105-36**.
- הודגשה החשיבות לצירוף ניתוח רגישות לגבי החשיפה לעליית מדד תשומות הבנייה והשינויים במחירי המכירה וההשלכות לכך על תוצאות הפעילות של התאגיד.
- לאור האתגרים הבטחוניים והמחסור בכוח אדם זמין שעדיין קיים בחלק מהאתרים, על התאגידים להתייחס בדוחותיהם לסוגיית זמינות עובדי הבנייה בענף וכיצד האמור משפיע על פעילותם.

ד. ענף הנדל"ן המניב

- **מדד ה-FFO:** לאחרונה פרסם סגל הרשות **מסמך הכולל כללים מנחים בנושא חישוב והצגת מדד ה-FFO**. מטרת הכללים המנחים היא להבטיח אחידות, שקיפות והשוואתיות בין תאגידים, תוך התאמה לפרקטיקות בינלאומיות והתחשבות במאפייני השוק הישראלי. המסמך כולל כללים לחישוב FFO לפי גישת הרשות לצד FFO לפי גישת ההנהלה. בנוסף, המסמך כולל רשימת התאמות מותרות ואסורות, עקרונות לנטרול השפעות פעילות שאינה מניבה והמלצות לגילויים משלימים.
- **מדד עומס פדיון לשוכר:** לעמדת הסגל, בחישוב של פדיון ממוצע למ"ר מן הראוי לכלול את כל הפדיון אשר דווח על ידי השוכרים. לעניין השטח, יש לקחת בחשבון את השטח המושכר בפועל לשוכרים אשר לגביהם מתייחסים נתוני הפדיון. על חישוב שיעור דמי השכירות מפדיון השוכרים לכלול (במונה) את דמי השכירות (רכיבים קבועים ומשתנים), וכן דמי ניהול המשולמים על ידי השוכרים לגביהם קיימים נתוני פדיון. פדיון השוכרים (במכנה) יחושב באופן עקבי לאופן חישובו בפדיון הממוצע למ"ר.

דגשים לתאגידים המדווחים בדיווחים מיידיים

1. דיווח וולונטרי של תאגיד קטן פטור בנוגע לתוצאות רבעוניות

תאגיד קטן פטור, אשר בחר לפרסם דוחות כספיים על בסיס חצי שנתי, רשאי לפרסם מידע כספי רבעוני באופן וולונטרי, לרבות, אך לא רק, דיווח במתכונת של תמצית נתונים כספיים. על התאגיד להקפיד שאין בדיווח כאמור כדי להטעות את ציבור המשקיעים - קרי, על המידע אשר יובא במסגרת הדיווח להציג למשקיעים תמונה ברורה ולא מוטת ביחס לביצועים התפעוליים ולמצב עסקי התאגיד ולספק הבנה של המגמות המרכזיות שאירעו בתקופת הדיווח, בין אם חיוביות ובין אם שליליות.

2. מצגות למשקיעים

לעמדת סגל הרשות, ניתן לכלול במצגות מידע מהותי למשקיע רק ככל שהוא נכלל בדיווחי התאגיד שפורסמו במג"א וככל שאינו יוצר מצג חד צדדי או מטעה לגבי התאגיד. לצורך כך, על המידע להיות מוצג באופן מאוזן תוך התייחסות להיבטים החיוביים בפעילות התאגיד לצד היבטים שליליים שקיימים. תאגיד שפעילותו בתחום הנדל"ן להשקעה שכולל במצגת מידע על מדד ה-FFO לפי גישת ההנהלה, נדרש לפרסם במצגת גם את מדד ה-FFO לפי גישת הרשות וכן פירוט של ההתאמות שביצע בין ה-FFO לגישת הרשות לבין ה-FFO לגישת ההנהלה.

בנוסף, ככל שבמסגרת הצגת המידע נעשה שימוש במונחים המוצגים גם בדיווחי התאגיד, יש לוודא שקיימת הלימה בין הנתונים והגדרתם במצגת לאלו המופיעים בדיווחי התאגיד.

סגל הרשות הדגיש כי התאגיד אינו רשאי לכלול במצגת פסקת הסתייגות לפיה הוא אינו אחראי למידע מטעה במצגת או שלא ניתן להסתמך על המצגת לצורך קבלת השקעה, אולם אין מניעה לכלול פסקה בדבר מידע צופה פני עתיד במקרים הרלוונטיים ולפי העניין.

3. מסירת מידע שלא באמצעות המגנ"א

הרשות נתקלה במספר מקרים שבהם מידע דלף לתקשורת לפני שקיבל ביטוי באמצעות דיווחי תאגידיים במערכת המגנ"א.

כאשר מדובר במקרה בו מידע דלף לתקשורת שלא ביוזמת התאגיד, על כל תאגיד שרואה שמתפרסם לגביו מידע משמעותי באמצעי התקשורת, לבחון את מהותיותו ונכונותו ואם נמצא שהמידע מהותי ונכון, עליו לפרסם דיווח אודותיו במגנ"א.

כאשר מדובר במקרה בו מידע נמסר לתקשורת על ידי התאגיד או על ידי גורם מטעמו, סגל הרשות מדגיש כי אין לפרסם מידע מהותי בתקשורת בטרם מידע זה דווח על ידי התאגיד במערכת המגנ"א.

דגשים בנושאים משפטיים

1. שליטה וחברות ציבוריות ללא גרעין שליטה

סגל הרשות מדגיש כי החובה לקבוע קיומה של שליטה בתאגיד ולעגן כללי מממשל תאגידי המתאימים למאפייני התאגיד מוטלת בראש ובראשונה על התאגידיים. סגל הרשות ימשיך לפקח באופן מעמיק ושוטף במהלך השנה הקרובה על בחינת קיומה של שליטה בתאגידיים כמו גם הממשל התאגידי בחברות ציבוריות ללא גרעין שליטה.

2. תפקידי נאמן למחזיקי אגרות חוב

בהקשר לעמדה משפטית מספר 5-108: תפקידי נאמן למחזיקים בתעודות התחייבות שהונפקו לציבור שפורסמה בספטמבר 2024, בכוונת סגל הרשות לבחון את האופן בו העמדה המשפטית מיושמת בפועל גם על ידי התאגידיים המדווחים בכל הנוגע לשיתוף פעולה הנדרש מצידם עם הנאמנים לאגרות החוב בקשר לנושאים המפורטים בעמדה.

פעילות יחידת הביקורת במחלקת ביקורת ואכיפה

במהלך שנת 2025 צפויה יחידת הביקורת לערוך ביקורות בנושאים שונים ובהם – היוון עלויות בתאגידיים הפועלים בתחום הנדל"ן המניב, יישום הוראות ISOX, הטיפול החשבונאי בעסקאות קומביניציה במקרקעין וחובת עדכון בהתאם לתקנה 2א37 לתקנות הדוחות.

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 מאיה הראל, מנהלת בכירה 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 - ©2025 Brightman Almagor Zohar & Co. A firm in the Deloitte Global Network.