



רשות ניירות ערך פרסומים מקצועיים אפריל 2025

שלום לכולם,

במהלך אפריל 2025 פרסמה רשות ניירות ערך שתי עמדות סגל חשבונאיות, שתי החלטות אכיפה חשבונאיות, שתי פניות מקדמיות חשבונאיות ודוח ריכוז ממצאים בקשר עם הערכות שווי נדל"ן והערכות שווי פעילות.

להלן יובאו עיקרי הפרסומים:

עמדות סגל חשבונאיות

1. עמדת סגל חשבונאית מספר 99-12: יישום IFRS 19 בדוחות כספיים המפורסמים מכוח חוק ניירות ערך ותקנותיו

IFRS 19 "חברות בנות ללא אחריות דיווח ציבורית: גילויים" הינו תקן דיווח כספי בינלאומי המאפשר לחברות בנות של תאגידים מדווחים, אשר אין להן אחריות דיווח ציבורית, להכין דוחות כספיים מאוחדים התואמים את תקני הדיווח הכספי הבינלאומיים החשבונאיים (להלן: תקני IFRS), תוך יישום דרישות גילוי מצומצמות ביחס לתקנים אלו. עמדת הסגל קובעת כי במקרים שבהם מכוח חוק ניירות ערך ותקנותיו חלה חובה על תאגיד מדווח לפרסם דוחות כספיים של תאגיד אחר הערוכים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים, כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים) התש"ע-2010, (כגון: צירוף דוחות כספיים של חברה כלולה או נערבת, דוחות כספיים המצורפים לדוח הכנסת פעילות וכדומה), לא ניתן יהיה ליישם בדוחות כספיים אלו את IFRS 19 ודוחות כספיים אלו יידרשו לכלול את מלוא הגילויים הנדרשים בהתאם לכלל תקני IFRS.

לקריאת עמדת הסגל באתר הרשות – [לחצו כאן](#)

2. עמדת סגל חשבונאית מספר 14-2: יישום תקן IFRS 8 אגב הכנסת פעילות

עמדת הסגל קובעת כי בעת הכנסת פעילות מהותית לתאגיד מדווח, יש להחיל על דוחות כספיים המצורפים מכוח הוראות הדין לדיווח של תאגיד על אודות הכנסת פעילות מהותית (לרבות באמצעות פרסום דוח הצעה או דוח עסקה), את דרישות הגילוי של IFRS 8 *מגזרי פעילות*, כפי שנדרש בהנפקה ראשונה לציבור או בדוחות כספיים של תאגידים מדווחים. בעמדה זו, "הכנסת פעילות מהותית" משמעה הכנסת פעילות לתאגיד נעדר פעילות, או רכישת פעילות באופן שלאחר הרכישה הדוחות הכספיים יהיו דוחות כספיים המשכיים של הפעילות הנרכשת (רכישה במהופך).

לקריאת עמדת הסגל באתר הרשות – [לחצו כאן](#)

פניות מקדמיות חשבונאיות

1. פנייה מקדמית בדבר בחינת קיומה של שליטה חשבונאית בחברה מוחזקת

החברה עוסקת, בין היתר, בתחום ייצור חשמל, אשר מאוגד תחת תאגיד מדווח המטופל בדוחות החברה לפי שיטת השווי המאזני (להלן: "התאגיד המוחזק"). תקנון התאגיד המוחזק קובע כי הדירקטוריון ימנה עד 13 דירקטורים כאשר שניים מהם יהיו דירקטורים חיצוניים. בשנת 2022 החברה רכשה לראשונה כ-40.67% מהון המניות של התאגיד המוחזק ולאחר השלמת רכישה זו, מנה דירקטוריון התאגיד המוחזק 11 דירקטורים, מתוכם 4 שמונו מטעם החברה.

בשנת 2023 רכשה החברה מניות נוספות ועלתה לשיעור החזקה של כ-50.23% מהון המניות של התאגיד המוחזק. לאחר השלמת רכישה זו, מנה דירקטוריון התאגיד המוחזק 12 דירקטורים, מתוכם 6 שמונו מטעם החברה. הדירקטורים החיצוניים בתאגיד המוחזק ממונים באמצעות הצבעה באסיפה כללית ברוב העולה על 60% מבעלי המניות הרגילים.

בספטמבר 2024, בוצע שינוי בתקנון החברה במסגרתו נקבע כי הדירקטורים החיצוניים ימונו על ידי האסיפה הכללית ברוב של מעל 60%, כאשר, אם קיים בחברה בעל מניות אשר במועד ההחלטה על מינוי דירקטור

חיצוני, מחזיק למעלה מ-50% מקולות בעלי המניות הרגילות של החברה, אזי מינוי הדירקטורים החיצוניים על ידי האספה הכללית יעשה רק מבין מועמדים שיוצעו ע"י אותו בעל מניות.

לעמדת החברה, הזכויות המקנות כוח השפעה על התאגיד המוחזק הינן זכויות הצבעה והזכויות למינוי דירקטורים ואנשי מפתח בהנהלה של התאגיד המוחזק. לכן, החל ממועד תיקון התקנון, החברה בדעה כי לאור כך שהיא בעלת הזכות למנות 6 דירקטורים וכן היא בעלת הזכות הבלעדית להציע את שני הדירקטורים החיצוניים, הרי שממועד זה לחברה נוצרה שליטה בתאגיד המוחזק מתוקף הרוב בדירקטוריון (8 מתוך 12) שממונה או מוצע על ידה.

לעמדת סגל הרשות, בחינה של כלל העובדות והנסיבות מביאה למסקנה כי נכון למועד הפניה החברה לא עלתה לשליטה בתאגיד המוחזק מהנימוקים שלהלן:

1. **זכות להציע דירקטור אינה זכות מינוי** – מאחר שנדרשת הסכמתו של לפחות בעל מניות נוסף לצורך מינוי הדירקטור החיצוני המוצע על ידי החברה. מצב זה, אינו מאפשר לחברה להפעיל באופן בלעדי את כוח ההשפעה שלה לבדה כדי להתוות את הפעילויות הרלוונטיות אלא רק בתיאום עם בעלי מניות נוספים.
2. **שליטה באמצעות מינוי דירקטור שלא ניתן להחליפו** – הדירקטורים החיצוניים הממונים בתאגיד המוחזק ממונים לתקופה של 3 שנים ללא יכולת של החברה להחליפם או לפטרם, למעט בנסיבות המאפשרות זאת לפי חוק. לעמדת סגל הרשות, בבחינת מכלול הנסיבות והעובדות, הרי שמינוי לפרק זמן משמעותי כאמור ללא יכולת להחליפו, מקשה על היכולת של החברה להתוות את הפעילויות הרלבנטיות באמצעות הדירקטורים החיצוניים.
3. **יכולת מינוי מחדש** – בעת החלטה על מינוי מחדש של הדירקטורים החיצוניים לאחר פרק זמן של 3 שנים, הרי שהחברה אינה בעלת היכולת למנות לבדה את הדירקטורים החיצוניים לתקופת כהונה נוספת אלא נדרשת הסכמה של כלל הפחות בעל מניות נוסף אחד. מכאן, שהחברה לא יכולה להבטיח לדירקטור חיצוני אשר פועל בהתאם למצופה ממנו מהחברה, כי תביא למינוי מחדש שלו לאחר תום כהונתו.
4. **העדר פיזור** – בעלי המניות בתאגיד המוחזק מתחלקים לארבע קבוצות. היעדר הפיזור מעיד על כך שהצדדים האחרים המחזיקים בתאגיד המוחזק לא בהכרח יתקשו לפעול ביחד וסביר להניח שאפילו לא ידרשו להתקשר בהסכמי הצבעה לצורך העניין.

לקריאת פניות החברה ותשובת הסגל באתר הרשות:

[פניית החברה 1](#), [פניית החברה 2](#), [תשובת הסגל](#)

2. פנייה מקדמית בדבר עסקת מיזוג תחת אותה שליטה – יישום גישת ה-As Pooling (גישת הערך בספרים) חלף ה- Acquisition Method (גישת הרכישה)

במסגרת פנייה מקדמית זו, ביקשה החברה כי עסקת מיזוג פוטנציאלית עם חברה אחות, המהווה צירוף עסקים תחת אותה שליטה, אשר כתוצאה ממנה עתיד להתבצע שינוי בשיעור החזקותיהם של בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה ("המיעוט"), תטופל בהתאם לגישת ה-As Pooling חלף שימוש בגישת הרכישה.

לעמדת החברה, לאור העובדה שהתקינה החשבונאית הבינלאומית אינה מתייחסת באופן מפורש לטיפול החשבונאי בעסקאות מעין אלו, ולאור עמדות הפירמות הבינלאומית השונות לגבי צירופי עסקים תחת אותה שליטה,

הוראות התקינה החשבונאית האמריקאית בנושא, הפרויקט של ה-IASB בנושא, עמדות סגל הרשות ורגולטורים נוספים וכן הפרקטיקה המקובלת בישראל בעסקאות דומות, הטיפול החשבונאי המוצע על ידי הינו נאות ורלוונטי בנסיבות העניין.

סגל הרשות לא התערב בעמדת החברה לפיה בעסקאות תחת אותה שליטה אשר בעקבותיהן חל שינוי בשיעור החזקתו של המיעוט ניתן לבחור ליישם כמדיניות חשבונאית את גישת ה-As Pooling. עמדת הסגל מבוססת, בין היתר, על היעדר התייחסות של תקני IFRS כיום לנושא זה. לא מן הנמנע שבעתיד סגל הרשות יפרסם עמדה כללית במסגרתה יתייחס לטיפול החשבונאי הנאות בעיניו באירועים של צירופי עסקים תחת אותה שליטה.

לקריאת פניות החברה ותשובת הסגל באתר הרשות: [פניית החברה](#), [תשובת הסגל](#)

החלטות אכיפה חשבונאיות

1. החלטת אכיפה 25-1

אופן הטיפול בהפסד משינוי בשיעור ההחזקה בחברה כלולה

החברה פועלת בתחום הנדל"ן היזמי והמניב בארה"ב. החברה מחזיקה בחברה כלולה אשר בבעלותה פרויקט אחד יזמי ומספר נכסים מניבים. ברבעון ראשון לשנת 2021 החברה הכלולה התקשרה בהסכם השקעה עם משקיע הון בכיר שהשקיע בה בתמורה לקבלת זכויות מרווחי הנכסים המניבים לפי מפל רווחים שנקבע. כתוצאה מהשקעתו הכירה החברה בהפסד מדילול.

לצורך חישוב ההפסד מדילול, החברה חישבה את חלקה בכלולה בהתאם לשיטת הפירוק התיאורטי (HLBV) שלפיה החלק של החברה בהון של החברה הכלולה מחושב תחת הנחת מימוש תיאורטית של הנכסים ופירעון ההתחייבויות לתאריך העסקה. בתקופות עוקבות החברה ביטלה את ההפסד מדילול על פני זמן, בהתאם לקצב מכירת הדירות בפרויקט היזמי. החברה טענה כי ההפסד מדילול מהווה הלכה למעשה הפרשה לירידת ערך של החברה הכלולה, אשר נובעת מכך שחלה ירידה בשווי ההון של הדירות בפרויקט היזמי באותה עת, אגב משבר הקורונה. החברה טענה כי הפוך ההפרשה בתקופות עוקבות מבוסס על כך שדירות בפרויקט היזמי נמכרו בפועל ועל כן יש לבטל את אותה הפרשה בקצב מכירת הדירות.

סגל הרשות לא קיבל את הטיפול החשבונאי של החברה בקשר עם "ההיפוך" של אותו הפסד מדילול. הפסד זה אינו הפסד מירידת ערך, ולכן בניגוד לאופן שבו פעלה החברה בתקופות עוקבות, לא ניתן להתייחס להפסד זה כהפסד מירידת ערך ולבטל אותו.

את בחינת ירידת הערך של הכלולה בכללותה יש לחשב בנפרד, אם רלוונטי, ובתקופות עוקבות ניתן להכיר בעליית ערך אם יש סממנים לעליית ערך וסכום בר השבחה של הכלולה גבוה מערכה בספרים. החברה תיקנה את דוחותיה הכספיים לתקופות הרלוונטיות בדרכ של תיקון טעות מהותית.

לקריאת החלטת האכיפה באתר הרשות – [לחצו כאן](#)

2. החלטת אכיפה 25-2

סיווג תזרימי מזומנים מרכישה ומכירה של ניירות ערך המוחזקים למסחר

התאגיד הינו שותפות העוסקת בתחום הגז והנפט, אשר יש לה השקעות בניירות ערך שסווגו כ"מוחזקים למסחר" בהתאם להוראות IFRS 9 מכשירים פיננסיים (להלן: IFRS 9). מסחר בניירות ערך אינו פעילות עסקית עיקרית של השותפות. עם זאת, השותפות סיווגה את תזרימי המזומנים ממכירה ורכישה של אותם ניירות ערך כתזרים מזומנים מפעילות שוטפת. לעמדת השותפות, הסיווג בפעילות שוטפת הינו נאות בהתאם לסעיף 15 ל- IAS 7 דוח על תזרימי מזומנים (להלן: IAS 7), אשר קובע: "ישות עשויה להחזיק בניירות ערך ובהלוואות למטרות מסחר, ובמקרה זה הם דומים למלאי שנרכש באופן ספציפי לצורך מכירה. לפיכך, תזרימי מזומנים הנובעים מהרכישה ומהמכירה של ניירות ערך למסחר מסווגים כפעילויות תפעוליות". IAS 7 אינו מגדיר את המונח "ניירות ערך למסחר", ולכן לעמדת השותפות ניתן להתבסס על המונח "מוחזק למסחר" אשר הוגדר ב- IFRS 9, כך שרכישות ומכירות של ניירות ערך העונים להגדרת "מוחזק למסחר" יסווגו במסגרת תזרים המזומנים מפעילות שוטפת.

השותפות נתבקשה לשנות את הסיווג כך שהרכישות והמכירות של ניירות הערך יוצגו במסגרת תזרים המזומנים מפעילות השקעה. במסגרת פרסום IFRS 18 הצגה וגילוי בדוחות כספיים (להלן: IFRS 18), פורסמו תיקונים ל- IAS 7 לפיהם ריבית ודיבידנדים שהתקבלו יסווגו כתזרימי מזומנים מפעילויות השקעה, אלא אם מדובר בישות שמשקיעה בנכסים או שמספקת מימון ללקוחות כפעילות עסקית עיקרית. סעיף 15 ל- IAS 7 לא תוקן במסגרת אותם תיקונים ולפיכך, להבנת סגל הרשות, מכך ניתן להסיק, כי מראש הפרשנות המקובלת לסעיף הייתה כי רק כאשר פעילות המסחר בניירות ערך היא חלק מפעילות העיקרית של הישות יהיה זה ראוי לסווג את תזרימי המזומנים ממנה לפעילות השוטפת. מדיניות השותפות, לפיה יש לסווג את התזרימים ממכירה ורכישה לפעילות שוטפת, תוביל לאחר תיקון התקן, לתוצאה בלתי סבירה, לפיה תזרימי המזומנים מרכישה ומכירה של ניירות הערך יהיו מסווגים כפעילות שוטפת, אך הריבית והדיבידנדים, הפירות של ההשקעה, בניירות הערך יהיו מסווגים כפעילות השקעה. סגל הרשות הסכים לקבל כי במקרה דנן, לפני פרסום התיקונים בעקבות IFRS 18, הייתה חוסר בהירות מסוימת ב- IAS 7 לעניין הגדרת ניירות ערך למסחר והתפיסה שנשענה על הגדרת "מוחזק למסחר" ב- IFRS 9 לא הייתה בלתי סבירה עובר למועד התיקונים. לפיכך, השותפות נתבקשה לשנות את הסיווג כשינוי מדיניות חשבונאית.

לקריאת החלטת האכיפה באתר הרשות – לחצו כאן

ממצאים בקשר עם הערכות שווי נדל"ן והערכות שווי פעילות

ביום 9 באפריל 2025 פרסם סגל הרשות דוח ריכוז ממצאים שמטרתו לשקף ממצאים עיקריים שעלו בבדיקות הערכות שווי ושמאויות שביצע סגל הרשות בשנה האחרונה, כמו גם את עמדת סגל הרשות בקשר אליהם, וזאת לשם שיפור וטיוב השיטות המיושמות והגילוי במסגרת הערכות השווי.

בחינת סגל הרשות הצביעה בחלק מהמקרים על קיומם של ליקויים וכשלים ביחס לגילוי, לאומדנים ולהנחות אשר עמדו בבסיס הערכות השווי.

לקריאת דוח הממצאים 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.