

# הדוחות השנתיים 2018 - מה חשוב לדעת

**לקראת פרסום הדוח התקופתי לשנת 2018, ריכזנו לנוחותכם את החידושים העיקריים הרלבנטיים לדוח זה, אשר התפרסמו במהלך שנת 2018.**

## פרק תיאור עסקי התאגיד

### ■ **תיאור עסקי התאגיד של חברה מוחזקת שהינה תאגיד מדווח**

בתשובה מפברואר 2018, סגל הרשות הבהיר כי התאגיד אינו רשאי לכלול במסגרת פרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי שלו, את הגילוי הנדרש על החברה המוחזקת באמצעות שימוש בהכללה על דרך הפניה לדיווחי החברה המוחזקת. יחד עם זאת, סגל הרשות לא יתערב מקום בו תאגיד יכלול בפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי שלו את פרק תיאור עסקי התאגיד של חברה מוחזקת שלו שהיא תאגיד מדווח, ובלבד שפעילותה מהווה תחום פעילות אחד או יותר של התאגיד ואין בהכללה כאמור כדי להוסיף כמות משמעותית של מידע לא מהותי על החברה המוחזקת בראי התאגיד.

- לחזור משרדנו לחץ [כאן](#)
- לשאלה ותשובה 105.24 לחץ [כאן](#)

### ■ **נדל"ן להשקעה - גילוי אודות נכס מהותי מאוד**

(לתאגיד שבחר ליישם את הגילוי בהצעה לתיקון תקנות ניירות ערך לעיגון "הנחיית גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה")  
בתשובה מפברואר 2018 הובהר ביחס לנכס מהותי מאוד (שלגביו נדרש גילוי אודות שיעור דמי השכירות מפדיון השוכרים, או לחלופין גילוי אודות הפדיון הממוצע למ"ר) כי בחישוב של פדיון ממוצע למ"ר ראוי לכלול את כל הפדיון אשר דווח על ידי השוכרים, כשהוא מנוכה ממע"מ. לעניין השטח, יש לקחת בחשבון את השטח המושכר בפועל לשוכרים אשר לגביהם מתייחסים נתוני הפדיון. חישוב שיעור דמי השכירות מפדיון השוכרים יכלול (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. תאגיד אשר בחר לתת גילוי כאמור לעיל יכלול גם גילוי לעניין אופן ביצוע החישובים.

- לחזור משרדנו לחץ [כאן](#)
- לשאלה ותשובה 105.23 לחץ [כאן](#)

### ■ **נדל"ן להשקעה - דמי שכירות ממוצעים**

בדוח ריכוז ממצאים בנושא ביקורת שמאויות מקרקעין מדצמבר 2018, צוין כי דמי השכירות הממוצעים בחוזים קיימים אמור לשקף את דמי השכירות שהתקבלו בפועל במהלך השנה ואין לתאם את דמי השכירות הממוצעים למ"ר (למשל במקרה של שוכר שעזב את הנכס במהלך השנה). כמו כן, צוין כי מימוש אופציות בחוזים ישנים אינם אמורים להיכלל כחלק מדמי השכירות הממוצעים בחוזים חדשים.

- לדוח ריכוז ממצאים לחץ [כאן](#)

### ■ **נדל"ן יזמי - פרויקט התחדשות עירונית**

(לתאגיד שבחר ליישם את ההצעה לתיקון תקנות ניירות ערך בנוגע לפעילות בתחום הנדל"ן היזמי)

בתשובה מפברואר 2018 ביחס לייזום פרויקטים מסוג של התחדשות עירונית, הובהר כי:

- **פרויקטים מהותיים מאוד** - לצורך קביעת מהותיות הפרויקט, מוצע מבחן דו שלבי, כאשר בשלב הראשון התאגיד יבחן את מידת היתכנות של הפרויקט (קרי, הצעדים שנותרו על מנת שאפשר יהיה להוציא את הפרויקט אל הפועל). ככל שהתאגיד יגיע למסקנה כי מידת היתכנות הפרויקט אינה גבוהה הפרויקט יסווג כפרויקט שאינו מהותי מאוד בהתעלם מהיקפו הכספי הפוטנציאלי. בשלב השני, ככל שהתאגיד יגיע למסקנה כי מידת היתכנות הפרויקט הינה גבוהה דיה, יבצע התאגיד בחינה כמותית, במסגרתה יבחן את ההיקף הכספי הפוטנציאלי של הפרויקט. הבחינה הכמותית תעשה ביחס לשיעור הרווחיות הצפוי

או ההכנסות הצפויות (בדומה ובהתאמה לשיעורי המהותיות המופיעים בהצעה). **תאגיד שביצע את הבחינה כאמור לעיל והניח את דעתו כי הפרויקט הינו בעל היתכנות גבוהה ועומד בבחינה הכמותית כאמור לעיל, יסווג את הפרויקט כמהותי מאוד.** תאגיד שברח ליישם את בחינת המהותיות כאמור לעיל, ייתן גילוי לאופן בחינת מהותיות הפרויקט.

- **היקף הגילוי בגין פרויקטי התחדשות עירונית** - בגין פרויקט שאינו מהותי מאוד, ראוי שיינתן מידע בדבר מספר יחידות דיוור קיימות ומבוקשות, שיעור ההסכמה הנדרש לתחילת הפרויקט, שיעור ומספר הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים, משך הזמן מתחילת ביצוע ההחלטות, הערכת התאגיד לגבי משך הזמן הצפוי עד להגעה לשיעור ההסכמה הנדרש בפרויקט, ומצבו התכנוני של הפרויקט. בגין פרויקט מהותי מאוד, ראוי שיינתן כל המידע האמור וכן מידע בדבר יחס ההחלפה הממוצע עם דיירים תומכים ועם דיירים שטרם חתמו, עלויות הפינוי השונות ובכלל זה עלויות שכירות, צפי עלויות אחרות ובכלל זה עלויות הריסה ומספר יחידות הדיוור הצפויות להיוותר בידי התאגיד ושטחן הממוצע.
- [לחזור משרדנו לחץ כאן](#)
- [לשאלה ותשובה 105.21 לחץ כאן](#)

## נדל"ן יזמי - השלכות יישום תקן IFRS 15 חלק 18 IAS

(ביחס לתאגיד שברח ליישם את ההצעה לתיקון תקנות ניירות ערך בנוגע לפעילות בתחום הנדל"ן היזמי)

בתשובה מפרברואר 2018 הובהר כי:

- **בחינת מהותיות פרויקטים** - תאגיד שמיישם את תקן IFRS 15 יישם את המבחנים למהותיות בהתאם ל-IFRS 15, אולם בדוחות תקופתיים שבהם מספרי השוואה לשנה הקודמת מבוססים על IAS 18 יכול התאגיד ליישם את מבחני המהותיות בהתאם ל-IAS 18.
- **נתונים כספיים השוואתיים** - תאגיד המיישם את IFRS 15 בדרך של 'השפעה מצטברת לתחילת תקופה' לא חייב לכלול בפרק תיאור עסקי התאגיד נתונים כספיים השוואתיים המבוססים על נתונים מהדוחות הכספיים אשר מתייחסים ל-IAS 18. תאגיד שיבחר לכלול מספרי השוואה בהתאם ל-IAS 18 יציין עובדה זו במפורש.
- [לחזור משרדנו לחץ כאן](#)
- [לשאלה ותשובה 105.22 לחץ כאן](#)

## אירוע או ענין החורגים מעסקי התאגיד הרגילים - תקיפות סייבר מהותיות

(סעיף 36 בתוספת הראשונה לתקנות פרטי תשקיף<sup>1</sup>)

בעמדה משפטית מאוקטובר 2018 ("עמדת הסייבר"), הובהר כי במקרה של תקיפות סייבר מהותיות שהתרחשו בתקופת הדוח, יש לבחון תיאור תמציתי של עיקרי האירועים שהתרחשו או הכללה על דרך ההפניה לדוחות מידיים שפרסם התאגיד שבמסגרתם תוארו האירועים כאמור.

גם במקרה של מספר אירועים שאינם מהותיים אשר במקובץ מגיעים לכדי השפעה מהותית, נדרש התאגיד לבחון גילוי כאמור.

- [לחזור משרדנו לחץ כאן](#)
- [לעמדת הסייבר לחץ כאן](#)

## גורמי סיכון - סיכון סייבר מהותי

(סעיף 39 בתוספת הראשונה לתקנות פרטי תשקיף)

בהתאם לעמדת הסייבר, אם קיים בתאגיד סיכון סייבר מהותי הרלבנטי לפעילותו, על הגילוי בגורמי הסיכון לכלול תיאור בעניינו, התייחסות לקיומה של מדיניות הגנה, פיקוח על יישומה ובדיקת האפקטיביות שלה. בעמדת הסייבר פורטה רשימה של גורמים שרצוי בין היתר לשקול בעת בחינת מהותיות סיכונים סייבר.

- [לחזור משרדנו לחץ כאן](#)
- [לעמדת הסייבר לחץ כאן](#)

## דוח דירקטוריון

### השפעת גורמים חיצוניים

(סעיף 6 לתוספת הראשונה לתקנות הדוחות<sup>2</sup> ביחס לעניינים שיש להתייחס אליהם בדוח הדירקטוריון)

בהתאם לעמדת הסייבר, ככל שסבור תאגיד שחשיפתו לסיכונים סייבר הפכה בשנת הדוח למהותית יותר להבנת פעילותו באופן כללי, או אם אירעו תקיפה או תקיפות סייבר בעלי השפעה מהותית על אחד או יותר מסעיפי הדוחות הכספיים (מאזני או תוצאתי), יבאו הסברי הדירקטוריון בעניין זה בדוח הדירקטוריון.

במסגרת ההסברים תינתן התייחסות להשפעת האירועים על סעיפים מהדוחות הכספיים שהושפעו מהותית בשל סיכויי סייבר או תקיפות סייבר, כגון השפעות על סעיפים מאזניים (כגון לקוחות, מלאי, רכוש בלתי מוחשי), השפעות על סעיפים תוצאתיים (כגון אובדן הכנסות, הפרשות), סך עלויות הנובעות מהגנת סייבר, והשפעת תקיפות סייבר אשר טרם קיבלו או לא יקבלו ביטוי במסגרת הדוחות הכספיים אך הם מהותיים לפעילות התאגיד (כגון, פגיעה בפיתוח מוצר, פגיעה בתיק לקוחות, פגיעה במוניטין).

- לחזור משרדנו לחץ כאן
- לעמדת הסייבר לחץ כאן

## פרטים בדבר תעודות התחייבות של התאגיד

(סעיף 10(ב)(13) לתקנות הדוחות)

בתשובה מאוקטובר 2018, הובהר כי אם כלול בשטר הנאמנות סעיף לפיו בחינת עמידת התאגיד באמות המידה הפיננסיות שנקבעו בשטר תיעשה לפי הנתונים הכספיים למועד הבחינה כשהם ערוכים לפי הוראות התקינה החשבונאית "הישנה" אשר חלה על התאגיד במועד הנפקת תעודות ההתחייבות, אזי במקרה של שינוי בתקינה החשבונאית, אשר יש לו השפעה שאינה זניחה על תוצאת בחינת אמות המידה הפיננסיות, על התאגיד למסור גילוי בדבר אופן חישוב עמידתו באמות המידה לפי התקינה הישנה. בכלל זה עליו למסור גילוי להתאמות ביחס לפריטים המהותיים המרכיבים את אמות המידה, אשר משפיעים על השוני בתוצאת החישוב. על הגילוי להינתן בכל מועד בו נדרש התאגיד לבחון את עמידתו באמות המידה הפיננסיות בהתאם להוראות השטר.

- לחזור משרדנו לחץ כאן
- לשאלה ותשובה 108.3 לחץ כאן

## פרטים נוספים

### גילוי בדבר תגמול לנושאי משרה

(תקנה 21(א) לתקנות הדוחות)

בתשובה מפברואר 2018 הובהר כי יש לכלול בגילוי כל תגמול שהוכר בדוחות הכספיים (בין אם הוענק בפועל ובין אם לאו), וזאת אף אם בהתאם לחוזה ההעסקה קיימת לדיקטוריון סמכות להפחית את היקף התגמול. כאשר סכומים מסוימים לא הוכרו בדוחות הכספיים נוכח קיומה של סמכות הפחתה כאמור, אותם סכומים לא יופיעו בגילוי, והודגשה החובה להוסיף הסברים מילוליים, ככל שהדבר נחוץ לצורך הבנת מהות התגמול, תנאיו ודרך חישובו.

- לחזור משרדנו לחץ כאן
- לשאלה ותשובה 105.25 לחץ כאן

## צירוף הערכות שווי מהותיות מאוד

### הערכת שווי - תקנה 8 לתקנות הדוחות<sup>3</sup>

הערכת שווי של נכס בחברה כלולה - בתשובה מפברואר 2018 הובהר כי כאשר קיימת החזקה ביותר מחברה כלולה אחת, לצורך המבחן המאזני המשמש לבחינת הצורך בצירוף הערכת שווי של נכס<sup>4</sup>, רשאי התאגיד לבצע התאמה למכנה, שבמסגרתה תופחת מנכסיו היתרה המיוחסת לחברה הכלולה, ויתווסף החלק היחסי בנכסי החברה הכלולה, וזאת בגין כל האחזקות כאמור במצטבר.

- לחזור משרדנו לחץ כאן
- לשאלה ותשובה 105.26 לחץ כאן

הערכת שווי שתוצאותיה אינן משפיעות על המדידה בדוחות - בתשובה מדצמבר 2018 הובהר כי מקום בו שימשה הערכת שווי בסיס לקביעת ערכם של נתונים בדוח התקופתי, ותוצאותיה אינן משפיעות על המדידה בדוחות כאמור, המהותיות תיבחן לפי מבחן מאזני מותאם (לפי המנה המתקבלת מחלוקת השווי של הפריט הרלוונטי בסך הנכסים במאוחד מותאמים בגין השווי של הפריט הרלוונטי ויתר הפריטים מסוגו אם ניתן גילוי לשוויים של פריטים נוספים מסוג זה במסגרת אותו דוח, קרי, בניכוי הערך של הפריט או עלותו המתוכננת בדוחות הכספיים ובתוספת השווי שנקבע לו ולפריטים נוספים מאותו סוג, לפי העניין); ובמקרה שהערכת השווי צפויה להביא להכרה ברווח או בהפסד בדוחות הכספיים בתוך תקופה קצרה - גם לפי מבחן תוצאתי מותאם (לפי המנה המתקבלת מחלוקת הרווח הנקי או הכולל, לפי העניין, הצפוי כתוצאה מהערכת השווי ברווח השנתי הצפוי וניתן לבצע התאמה במכנה כך שתובא בחשבון גם ההשפעה של הרווח או ההפסד מהמכירה או הרכישה לפי העניין על הרווח התקופתי הצפוי או על ההון).

- לחזור משרדנו לחץ כאן
- לשאלה ותשובה 4 בהבהרה לעמדה משפטית מספר 105-23 לחץ כאן

נשמח לסייע לכם ולעמוד לרשותכם, למידע נוסף:

עו"ד שרון ורקר- שגיא, שותפה [sagi@gornitzky.com](mailto:sagi@gornitzky.com)

עו"ד יאיר שילוני, שותף [shiloni@gornitzky.com](mailto:shiloni@gornitzky.com)

מידע הכלול במסמך זה הינו מידע כללי ותמציתי בלבד, אינו מחליף את הצורך בעיון מלא ומעמיק בנוסח המלא של ההחלטה/הפרסום/הוראת החוק הרלוונטיים, הוא אינו מהווה חוות דעת משפטית או יעוץ משפטי ואין להסתמך עליו.

---

<sup>1</sup> תקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיטת תשקיף - מבנה וצורה), התשכ"ט-1969 ("תקנות פרטי תשקיף").

<sup>2</sup> תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), תש"ל-1970 ("תקנות הדוחות").

<sup>3</sup> למבחנים לצירוף הערכות שווי מהותיות ראו עמדה משפטית מספר 105-32: פרמטרים לבחינת מהותיות הערכות שווי. וכן ראו הבהרה לעמדה משפטית מספר 23-105 בדבר פרמטרים לבחינת מהותיות הערכות שווי: שאלות ותשובות

<sup>4</sup> במסגרת המבחן המאזני נבדק היחס בין: (1) השווי ההוגן של נכס כשהוא מוכפל בשיעור ההחזקה בחברה הכלולה ("המונה") לבין (2) סך הנכסים ("המכנה").