

## דוח ריכוז ממצאים יוני 2026 בדבר הערכות שווי ועדכונים בקשר עם בחינת טעות בדוחות הכספיים ואופן הצגתה

### עדכוני לקוחות

ביום 14 ביוני 2026 פרסם סגל רשות ניירות ערך דוח ריכוז ממצאים, המרכז ליקויים וכשלים שעלו בבדיקות של הערכות שווי כלכליות לקביעת שווי פעילות ושל הערכות שווי נדל"ן.

במסגרת דוח הממצאים מתייחס סגל הרשות להערכות שווי של פעילות עסקית בתחום ההתחדשות העירונית; לביסוס שווי הוגן על משא ומתן שהופסק למכירת הפעילות המוערכת; ולצירוף הערכת שווי המבוססת על הנחות ואומדנים שאינם נתמכים בנתונים נצפים ומהימנים. ביחס לשמאיויות מקרקעין, הדוח מפרט ממצאים בקשר להערכת שווי של מרכזים מסחריים; וכן מתייחס לשימוש בגישת ההשוואה לצורך קביעת שווי של נכס משרדים מניב כאשר קיימים חוזים בתוקף; ולשימוש בגישת ההשוואה לצורך הערכת שווי של שטחים פנויים.

בנוסף, מפרט הדוח ממצאים בקשר להערכת שווי מלון המסווג כרכוש קבוע וכן להערכת שווי מלון המסווג כנדל"ן להשקעה.

כמו כן, מפרט הדוח ליקויים בתחום הגילוי - ביחס לאי הכללת נתונים השוואתיים ביחס לביצועים היסטוריים של פעילות; ביחס לאי צירוף חוות דעת מומחה (דוח אפס) שעליה מבוססת הערכת השווי; וביחס להצגת תזרימי מזומנים המבססים את שווי הפעילות הנרכשת.

להרחבה, ראו את דוח ריכוז הממצאים - לחץ כאן.

### עדכונים מיוני 2026 להחלטה מספר 4-99 בעניין קיום מנחים לבחינת מהותיות של טעות בדוחות כספיים ועמדה משפטית מספר 24-105 בדבר אופן פרסום דוחות כספיים מתוקנים

ביום 14 ביוני 2026 פרסם סגל רשות ניירות ערך עדכון לעמדות הסגל.

ביחס לטעות בדוחות הכספיים - התווספה התייחסות לטעות לתקופה קודמת, אשר מתוקנת בנתוני תקופה הכוללת בתוכה את התקופה שבה נפלה הטעות יחד עם תקופה נוספת, והובהר כי במקרה כזה על התאגיד לוודא כי תיקון הטעות לא יוביל להכללת מידע מטעה וכן לכלול במידת הצורך מידע נוסף בקשר עם התיקון. במסגרת זו הציג סגל הרשות דוגמה במסגרתה במהלך הכנת הדוחות הכספיים השנתיים מתגלה כי בטעות לא הוכרה הוצאה בכל אחד מהרבעונים באותה שנה, אשר לא היתה מהותית ביחס לאותן תקופות, ולהערכת החברה הצגת מלוא ההשפעה המצטברת של תיקון הטעות במסגרת הרבעון הרביעי מפחיתה את רווחי הרבעון ותוביל להצגה מוטעית. לפיכך, נכון להציג את הגילוי בדבר תוצאות כל רבעון בדרך של התאמת הנתונים לתקופות קודמות, לצד הסברים מתאימים בדוח הדירקטוריון.

בנוסף, התווספו הבהרות ביחס לפרסום דוחות מתוקנים עקב תיקון טעות בדוחות הכספיים.

להחלטה מספר 99-4 העדכנית - לחץ [כאן](#).

עדכון זה נועד לספק מידע כללי ותמציתי בלבד. הוא אינו מהווה ניתוח מלא או שלם של הסוגיות הנידונות, אינו מהווה חוות דעת משפטית או ייעוץ משפטי ואין להסתמך עליו.

## אנשי קשר



**איתמר בן יהודה**  
שותף



**שרון ורקר שגיא**  
שותפה