

The KPMG logo is displayed in a bold, white, italicized sans-serif font. The letters 'K', 'P', and 'M' are each enclosed within a white rectangular outline. The logo is set against a background of several 3D blue cubes of varying sizes and orientations, creating a sense of depth and architectural structure. The overall background of the image is a gradient from light blue at the top to a darker blue at the bottom.

KPMG

חוזר דגשים לרבעון הראשון

של שנת 2024

המחלקה המקצועית - KPMG סומך חייקין

אפריל 2024



**השפעתה האפשרית של מלחמת "חרבות
ברזל" על הדיווח הכספי ועדכונים נוספים**



השפעתה האפשרית של מלחמת "חרבות ברזל" על הדיווח הכספי ביניים



השפעתה האפשרית של מלחמת "חרבות ברזל" על הדיווח הכספי ועדכונים נוספים

3

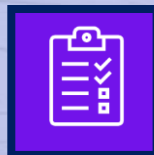
השלכות על הנחת העסק החי - בחינת הנחת העסק החי עד למועד אישור הדוחות הכספיים, וכן לתקופה של לפחות 12 חודשים מסוף תקופת הדיווח



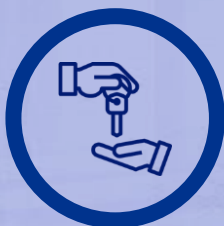
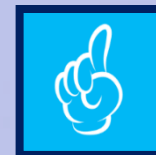
מלחמת "חרבות ברזל" פרצה ביום 7 באוקטובר 2023, וממשיכה להשפיע על פעילויות רבות גם בשנת 2024



פרסום רשות ניירות ערך – דגשים לתאגידים המדווחים על רקע מלחמת חרבות ברזל - ראו מבזק המחלקה המקצועית בנושא



השפעה על דוחות הביניים לרבעון הראשון של שנת 2024 – היבטי הצגה, מדידה וגילוי



שינויים מהותיים בתנאים של הסכמים וחוזים קיימים ואי עמידה בהסכמים



צמצום פעילות (למשל, עקב שירות מילואים)



סיכוני נזילות, צפי לאי עמידה באמות מידה פיננסיות



ירידות ערך נכסים לא פיננסיים וגריעת נכסים שנפגעו



סיוע ממשלתי



התחייבויות והפרשות שהתהוו



שינויים משמעותיים בשערי חליפין, מחירי נכסים וסחורות



שינויים בשווי של מכשירים פיננסיים; הפרשה לחומ"ס



פגיעה בשרשראות האספקה



השלכות אפשריות של השינויים בשיעורי המס על הדיווח הכספי ביניים

השפעתה האפשרית של מלחמת "חרבות ברזל" על הדיווח הכספי ועדכונים נוספים

4

- במהלך חודש מרץ 2024 פורסם תיקון לצו מס ערך מוסף (שיעור המס על מלכ"רים ומוסדות כספיים) (תיקון), התשפ"ד-2024, לפיו, החל מיום 1 בינואר 2025 יעמוד שיעור מס השכר אשר חל על מוסדות כספיים על 18% מן השכר ששולם בעד עבודה, ומס הרווח יעמוד על 18% מן הרווח שהופק.
- העלאת מס הרווח כאמור, עשויה לקבל ביטוי בעדכון של יתרות המסים הנדחים במוסדות פיננסיים בהתאם להוראות IAS 12 ו- IAS 34 בדוחות הרבעון הראשון לשנת 2024. עדכון יתרות המסים הנדחים במוסדות הפיננסיים ירשם כהכנסות/הוצאות מס, למעט מקום בו הם נובעים מעסקאות או אירועים אשר הובילו ליצירת מסים נדחים ישירות בהון העצמי או ברווח הכולל האחר, אזי גם המס הנדחה בגינם ייזקק, במישרין, להון העצמי או לרווח הכולל האחר.
- עדכון מס השכר עשוי לדרוש עדכון של התחייבויות אקטואריות מסוימות של מוסדות כספיים וזאת בהתאם להוראות IAS 19.
- נוסף על כך, במהלך חודש פברואר 2024, פורסם ברשומות צו מס ערך מוסף (שיעור המס על עסקה ועל יבוא טובין) (תיקון), התשפ"ד-2024, הקובע העלאת שיעור המע"מ מ-17% ל-18%, וזאת החל מיום 1 בינואר 2025.

שינויים בשיעורי הריבית וביציפות האינפלציה

שינויים בשיעורי הריבית

□ בכל הקשור לשינויים בוקטור הריבית הקונצרנית הריאלית במהלך הרבעון הראשון לשנת 2024, ישנה ירידה מינורית לכל אורך העקום, וזאת ביחס לשיעור הריבית הקונצרנית הריאלית ששרר בתום הרבעון הרביעי לשנת 2023, כאשר בוקטור הריבית הקונצרנית הנומינלית ישנה עלייה מינורית לכל אורך העקום, וזאת ביחס לשיעור הריבית הקונצרנית הנומינלית ששרר בתום הרבעון הרביעי לשנת 2023.

□ בכל הקשור לשינויים בוקטור ריבית חסרת הסיכון הריאלית במהלך הרבעון הראשון לשנת 2024, בטווח הקצר ישנה ירידה בשיעור ריבית זה ביחס לשיעור ריבית חסרת הסיכון הריאלית ששרר בתום הרבעון הרביעי לשנת 2023, כאשר בטווח הבינוני והארוך ישנה עלייה בשיעור ריבית זה ביחס לשיעור הריבית ששרר בתום הרבעון הרביעי לשנת 2023. בוקטור ריבית חסרת הסיכון הנומינלית ישנה עלייה לכל אורך העקום, וזאת ביחס לשיעור ריבית חסרת הסיכון הנומינלית ששרר בתום הרבעון הרביעי לשנת 2023.

שינויים ביציפות האינפלציה

□ ביחס לתום הרבעון הרביעי לשנת 2023, חלה עלייה ביציפות האינפלציה נכון לתום הרבעון הראשון לשנת 2024.

□ בהקשר זה, יודגש כי תיתכן השפעה נוספת על מחירי תשומות בענף הנדל"ן, וזאת בשל הודעתה של ממשלת טורקיה מחודש אפריל 2024 בעניין הגבלת הייצוא לישראל בעשרות קטגוריות, כשבראשן קטגוריית חומרי גלם מתחום הבנייה והתשתיות. לעניין זה תיתכן השפעה בהקשרים שונים על הדיווח הכספי, בפרט של חברות נדל"ן, למשל, השפעה על מדידת קצב התקדמות בהתאם להוראות IFRS 15, מדידת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה וירידת ערך מלאי.





עדכונים חשובנאיים



פרסום תקן דיווח כספי בינלאומי 18 - הצגה וגילוי בדוחות כספיים (1/2)

- במהלך חודש אפריל כורסם על ידי ה- IASB תקן דיווח כספי בינלאומי 18 (להלן "IFRS 18" או "התקן") **הצגה וגילוי בדוחות כספיים**, אשר מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 1, **הצגת דוחות כספיים** (להלן "IAS 1").
- התקן מציג שינויים בדרישות ההצגה והגילוי, כשהעיקרי שבהם, הוא שינוי מבנה הדוח על הרווח או ההפסד.
- IFRS 18 דורש כורמט מובנה יותר של הדוח על הרווח או ההפסד, ומחייב הצגה של שני סכומי ביניים: רווח תפעולי ורווח לפני מימון ומס. בנוסף, התוצאות בדוח על הרווח או ההפסד יסווגו ל-5 קטגוריות: קטגוריה תפעולית, קטגוריית ההשקעות, קטגוריית המימון, קטגוריית המיסים על ההכנסה וקטגוריית הפעילות המופסקת (הסיווג בין קטגוריות אלו אינו בהכרח זהה לסיווג בדוח על תזרים המזומנים).
- לצד זאת, נכללו תיקונים לתקנים נוספים, ביניהם תיקון ל- 7 IAS, לפיו על ישויות לעשות שימוש בסכום הרווח התפעולי כנקודת המוצא לדיווח על תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת בעת השימוש בשיטה העקיפה, כאשר בנוסף, על מרבית הישויות לסווג ריביות ודיבידנדים ששולמו והתקבלו בפעילויות מימון והשקעה בדוח על תזרימי המזומנים, בהתאמה.
- נוסף על כך, התקן כולל, בין היתר, דרישות גילוי חדשות בתוך הדוחות הכספיים בנוגע לשימוש במדדי ביצוע המוגדרים על ידי ההנהלה (מדדי - non GAAP), והנחיות ספציפיות לקיבוץ וכיצול של כריטים בדוחות הכספיים ובביאורים. התקן מעודד חברות להימנע מסיווג כריטים כ'אחרים' (למשל, הוצאות אחרות), וסיווג כזה יגרור דרישות גילוי נוספות.

פרסום תקן דיווח כספי בינלאומי 18 - הצגה וגילוי בדוחות כספיים (2/2)



עדכונים חשובים

8

מועד היישום המנדטורי נקבע לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2027, ויישום התקן ייעשה למפרע. יישום מוקדם אפשרי.

להלן דוגמה כללית לאופן הצגת הדוח על הרווח או ההפסד בהתאם לדרישות IFRS 18 (עבור ישות ללא פעילות עסקית עיקרית מוגדרת וללא פעילות מופסקת) -

X	הכנסות	תפעולי
(X)	הוצאות תפעוליות (לפי מהות ההוצאה/מאפיין הפעילות/שניהם, על פי המתאים)	
X	רווח תפעולי	השקעה
X	חלק ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	
X	הכנסות מהשקעות אחרות	
X	הכנסות ריבית ממזומנים ושווי מזומנים	
X	רווח לפני מימון ומס	מימון
(X)	הוצאות ריבית בגין הלוואות והתחייבויות חכירה	
(X)	הוצאות ריבית בגין הטבות לעובדים	
X	רווח לפני מס	
(X)	הוצאות מסים על הכנסה	
X	רווח נקי	

ניתן לראות, כי החלק ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, מסווג בקטגוריית ההשקעה ולא בקטגוריית התפעולית וזאת בהתאם להוראות של IFRS 18.

נוכח השינויים הנרחבים לדוחות הכספיים הכלולים בתקן, אנו ממליצים להיערך מבעוד מועד ליישומם של התקן, ולהתחיל בהערכת השפעתו על הדוחות הכספיים.

לפירוט נוסף והרחבה, ראו את פרסום ה- IASB וכן את פרסום KPMG.

פרסומים נוספים של KPMG יפורסמו במהלך החודשים הקרובים.

תיקון ל – IAS 1 – סיווג חוב הכולל דרישות עמידה באמות מידה פיננסיות (1/2)

- במהלך חודש ינואר 2020, כורסם על ידי ה – IASB תיקון ל – IAS 1 לעניין סיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות (להלן "התיקון המקורי").
- במהלך חודש אוקטובר 2022, פרסם ה – IASB תיקון נוסף ל – IAS 1 בעניין זה, המתקן את ההנחיות לעניין סיווג חוב הכולל דרישות עמידה באמות מידה פיננסיות, ומוסיף דרישות גילוי בנושא (להלן "התיקון הסופי").
- בהתאם לתיקון הסופי, אמות מידה פיננסיות אשר העמידה בהן נבחנת רק לאחר תקופת הדיווח, אינן משפיעות על סיווג החוב כשוטף/לא שוטף, וזאת להבדיל מאמות מידה פיננסיות אשר העמידה בהן נבחנת לפני או במועד הדיווח, שלהן ישנה השפעה על סיווג החוב כשוטף/לא שוטף.
- בכל הקשור לדרישות הגילוי, התיקון הסופי מדגיש כי מקום בו סיווגה ישות חוב, הכפוף לעמידה בתנאים בתקופה שלאחר מועד הדיווח, כבלתי שוטף, יהא עליה לספק גילוי לנושאים הבאים:
 - גילוי לעובדות ונסיבות המצביעות על כך שהישות עלולה להתקשות בעמידה בהתניות כאשר תידרש לכך;
 - גילוי בדבר אופיין של ההתניות בהן נדרשת הישות לעמוד; וכן
 - גילוי בדבר המועד שבו נדרשת הישות לעמוד בהתניות כאמור.
- כמו כן, התיקון הסופי מבהיר את כיצד על ישויות לסווג חוב, הכולל אפשרות סילוק באמצעות מכשירים הוניים של אותן הישויות (למשל, מכשיר חוב הניתן להמרה). בהקשר זה, כאשר רכיב ההמרה יסווג כהון, הדבר לא ישפיע על סיווג יתרת החוב כשוטפת/לא שוטפת, וזאת בשונה

תיקון ל – IAS 1 – סיווג חוב הכולל דרישות עמידה באמות מידה פיננסיות (2/2)

(המשך) ממקרה בו רכיב ההמרה יסווג כהתחייבות, אזי יש לבחון האם מועד ההמרה יכול שיחול בתקופה של 12 חודשים ממועד הדיווח או לאו, ובהתאם, לקבוע את סיווג יתרת החוב כשוטפת/לא שוטפת כאמור.

מועד יישומו המנדטורי של התיקון הסופי נקבע ליום 1 בינואר 2024, והוא ייושם למפרע, לרבות תיקון מספרי השוואה (ניתן היה ליישמו ביישום מוקדם).

למידע בדבר עמדת סגל חשבונאית מספר 99-11: השפעת הפרת אמות מידה על סיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות שפורסמה על ידי סגל רשות ניירות ערך במהלך חודש אפריל 2024, ראו עמודים 12-13 לחוזר זה.

לפירוט נוסף והרחבה בנושא התיקון הסופי, קראו את [פרסום ה – IASB](#) וכן את [פרסום KPMG](#) בנושא.
לפירוט נוסף והרחבה בנושא התיקון המקורי, קראו את [חוזר הדגשים של המחלקה המקצועית לשנת 2020](#).





עדכוני רשות ניירות

ערך

עמדת סגל חשבונאית מספר 11-99: השפעת הפרת אמות מידה על סיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות (1/2)

ביום 15 באפריל 2024, פורסמה על ידי סגל רשות ניירות ערך (להלן "סגל הרשות") עמדת סגל חשבונאית מספר 11-99 (להלן "עמדת הסגל"), שעניינה השפעת הפרת אמות מידה על סיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות. הרקע לכרסום עמדת הסגל הינו פניות שהתקבלו בדבר אי בהירות בנוגע לעמדות הסגל שפורסמו בעבר בנושא זה (במסגרת החלטות אכיפה 17-1 ו-17-2), וזאת ביחס ליישום הוראות התיקון הסופי ל-1 IAS לעניין סיווגן של התחייבויות הכוללות דרישות עמידה באמות מידה פיננסיות כשוטפות/לא שוטפות (ראו עמודים 9-10 לחוזר זה).

עמדת הסגל מתייחסת לשני סוגים של ויתורים ושינויים באמות המידה (1) ויתורים ושינויים לאחר קרות אירוע הכרה ו-2) ויתורים ושינויים עובר להכרה.

1. ויתורים ושינויים באמות מידה לאחר קרות אירוע הכרה

עמדת סגל הרשות לעניין סוג זה מתייחסת בעיקר לשאלה כיצד יש לסווג את ההתחייבות בדוחות כספיים עוקבים אם הגורם המממן ויתר על זכותו מכוח ההכרה אך הוא יבחן את אמת המידה בתקופות עוקבות, בין אם בחינה זו היא בהתאם לתנאים המקוריים של ההתחייבות ובין אם מדובר במועד בדיקה שהתווסף בעקבות אירוע ההכרה. כך למשל, מציג סגל הרשות עמדה בנוגע למקרה שבו, בתקופה עוקבת להכרה, ישות אינה נדרשת לבחינת קיומה של אמת המידה הפיננסית, אך היא תידרש לעמוד באמת המידה בשנית בתוך תקופה שאינה עולה על 12 חודשים מסוף תקופת הדיווח של התקופה העוקבת. לעמדת סגל הרשות, במקרה זה, על הישות לסווג את ההתחייבות בדוחותיה הכספיים העוקבים כהתחייבות שוטפת, שכן התרחש אירוע הכרה והמלווה לא ויתר על זכותו להעמדת ההתחייבות לפירעון מיידי לתקופה של 12 חודשים לכחות, מסוף תקופת הדיווח של התקופה העוקבת להכרה (ההתחייבות תסווג כהתחייבות בלתי שוטפת לאחר מכן, רק במועד בו תעמוד החברה באמת המידה הפיננסית בפועל או בהתאם לעמידה בבחינה תיאורטית, כאמור באופן מפורט יותר בעמדה עצמה).

עמדת סגל חשבונאית מספר 11-99: השפעת הפרת אמות מידה על סיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות (2/2)

במקרים אחרים, בהם הגורם המממן מוותר לחלוטין על אמת המידה המקורית וקובע אמת מידה חדשה אלטרנטיבית, המבוססת על מדד פיננסי שונה באופן מהותי, לעמדת הסגל, על התאגיד לנתח את אמת המידה החדשה בגישת "דף חלק" (תוך התעלמות מהפרת אמת המידה המקורית), זאת למעט מקרים בהם התאגיד צופה במועד קביעת אמת המידה החדשה כי יפר אותה בתוך תקופה של עד 12 חודשים ממועד הדוח העוקב לשינוי התנאים.

2. ויתורים ושינויים באמות מידה עובר להפרה

במקרים בהם צופה ישות להפר אמת מידה, כאשר המלווה והישות מסכימים עובר להפרה כי המלווה יוותר על זכותו להעמדת ההתחייבות לפירעון מיידי מכח ההפרה הצפויה, תסווג ההתחייבות כבלתי שוטפת למעט במקרים שסגל הרשות תיאר כחריגים. כך לעמדת סגל הרשות, במקרים חריגים, על אף ששינוי התנאים התבצע עובר להפרה, הזכות הכורמאלית של הישות לדחייה כאמור לא תחשב כ'ממשית', כאשר במועד שינוי התנאים צופה הישות כי כתוצאה מהפרת אמת מידה עתידית תהיה למלווה זכות להעמדת ההתחייבות לפירעון מיידי בתוך פרק זמן של 12 חודשים לאחר תקופת הדיווח (שבה נדרשה במקור לעמוד באמת המידה שאותה הייתה מפרה אלמלא שינוי התנאים), ובמקרים חריגים כאלו, במהות, המלווה לא ויתר על זכותו אלא העניק ארכה (grace) בלבד, ומשכך תסווג ההתחייבות כשוטפת. זאת למעט במקרים שבהם הויתור הינו חלק משינוי תנאים מקיף שטרם הושלם לסוף תקופת הדיווח אך יושלם למועד פרסום הדוח, לאחריו צופה הישות לעמוד באמת המידה החדשה.

העמדה כוללת בנוסף, מספר דוגמאות ליישום המתייחסות למקרי ויתור ושינוי באמות מידה לאחר קרות אירוע ההפרה ועובר לאירוע ההפרה.

לפירוט נוסף והרחבה, קראו את [עמדת סגל חשבונאית מספר 11-99 כאמור](#).



עמדת סגל חשבונאית מספר 5-11: הצגת רכיב מימון משמעותי בדוח על הרווח או ההפסד

□ במהלך חודש פברואר 2024, פרסם סגל רשות ניירות ערך (להלן "סגל הרשות") את עמדת סגל חשבונאית מספר 5-11. עמדת הסגל האמורה עוסקת בהצגת רכיב מימון משמעותי ע"י יזמי נדל"ן ותאגידיים אחרים בדוח על הרווח או ההפסד, לאור עליית הריבית בשנתיים האחרונות. לעמדת סגל הרשות, למעט במספר מקרים חריגים (למשל, עבור מוסדות פיננסיים), הצגת רכיב המימון המשמעותי כחלק מן ההכנסות (קרי מעל שורת הרווח הגולמי) אינה נאותה.

□ סגל הרשות לא יתערב במקרים בהם רכיב המימון המשמעותי יוצג במסגרת הסעיפים התפעוליים בדוח על הרווח או ההפסד. במקרים אלו על תאגידיים להציג גם את הוצאות המימון בגין רכיב מימון משמעותי כפריט תפעולי מקום בו התאגיד מקבל מקדמות בקצב מהיר יותר משיעור ההשלמה של מחויבות הביצוע. בנוסף, גם הוצאות מימון, שיוכרו במקרים בהם התאגיד מממן את הריבית המשולמת לצד ג' על מקדמה מלקוח, יוצגו כפריט תפעולי.

□ לפירוט נוסף והרחבה, קראו את [עמדת סגל חשבונאית 5-11](#) כאמור.



החלטות אכיפה חשבונאיות (1/2)

במהלך חודש כבואר 2024, פרסם סגל רשות ניירות ערך (להלן "סגל הרשות") 4 החלטות אכיפה חשבונאיות חדשות, כאשר במהלך חודש

אפריל 2024 פורסמה החלטת אכיפה נוספת, כדלהלן:

החלטת אכיפה חשבונאית 24-1 – הכרה בהפסדי אשראי בעקבות צירוף עסקים

על פי החלטת האכיפה, על החברה היה להכיר ברווח והפסד הפרשה להפסדי אשראי חזויים בגין נכסים פיננסיים שהוכרו לראשונה במועד רכישת חברת אשראי חוץ בנקאי, ולא כהתאמה לערך בספרים של הנכסים שנרכשו בצירוף עסקים.

לפירוט נוסף והרחבה, קראו את [החלטת אכיפה 24-1](#).

החלטת אכיפה חשבונאית 24-2 – הצגת תקבולים ממכירת נדל"ן להשקעה בדוח על הרווח או ההפסד

על פי החלטת האכיפה, בעת מכירה של נכס נדל"ן להשקעה הנמדד בשווי הוגן, יש להכיר ברווח או הפסד נטו, כהפרש בין התמורה מן המימוש לבין הערך בספרים של הנכס, ולא ברוטו בסעיף ההכנסות ועלות המכר.

לפירוט נוסף והרחבה, קראו את [החלטת אכיפה 24-2](#).

החלטת אכיפה חשבונאית 24-3 – הכרה בהכנסה מדמי הצלחה כתמורה משתנה

החלטת האכיפה עוסקת בחברה העוסקת בהפעלה וניהול של ישויות השקעה אלטרנטיביות, וזאת בתמורה לדמי ניהול המורכבים, בין היתר, מדמי הצלחה. דמי הצלחה אלו הינם פונקציה של התשואה העודפת של המשקיעים בעת מכירת הנכסים המנוהלים. החברה נהגה להכיר בהכנסה מדמי הצלחה אלו כתמורה משתנה עם השלמת פעולת השבחת וייצוב הנכס הנמכר, ובהתבסס על מחיר מכירה צפוי של הנכס בהתאם להערכת שמאי. על מנת לעמוד בהוראות IFRS 15 לעניין הגבלת ההכרה בהכנסה מתמורה משתנה, הכירה החברה בהכנסה בשיעור הנמוך בשיעור ממוצע של כ-20% מדמי ההצלחה הצפויים בהתבסס על השמאות של הנכס ("שיעור הדיסקאונט"). על פי החלטת האכיפה, סגל הרשות לא קיבל את עמדתה של החברה, שכן היה עליה לבחון את כלל התרחישים האפשריים, לרבות תרחישי שינוי בתנאי השוק וסטייה מהערכת השווי. על רקע זאת, עדכנה החברה את שיעור הדיסקאונט.

לפירוט נוסף והרחבה, קראו את [החלטת אכיפה 24-3](#).



החלטות אכיפה חשבונאיות (2/2)

■ החלטת אכיפה חשבונאית 24-4 – סיווג תגמול הוני לחברת ניהול

החלטת האכיפה עוסקת בחברה שלה הסכם עם חברת ניהול. חברת הניהול מספקת מגוון שירותים, וזאת בתמורה לדמי ניהול הכוללים גם הענקת זכויות לרכישת מניות ו/או אופציות של החברה בעת הנפקה לצדדים שלישיים מעת לעת ("גיוס הון"). על כי החלטת האכיפה, עלויות אלו אינן עלויות תוספתיות המיוחסות לגיוס ההון, שכן, הן מתייחסות למכלול של שירותים, ולכן יש להכירן כהוצאה בדוח על הרווח או ההפסד.

לפירוט נוסף והרחבה, קראו את [החלטת אכיפה 24-4](#).



■ החלטת אכיפה חשבונאית 24-5 – איבוד שליטה בחברה מוחזקת – אפריל 2024

החלטת האכיפה, אשר פורסמה במהלך חודש אפריל 2024, עוסקת בחברה אשר בחנה את המשך קיומה של שליטה בחברה בת, וזאת לאחר התקשרות בעסקה למכירת 50% מהון חברת הבת לצד ג' (שכללה גם אופציות לרכישה חוזרת מצד החברה וקנס בגין אי מימושן של אף אחת מהן). החברה טענה כי עם השלמתה של העסקה, היא תאבד שליטה בחברה הבת תוך כדי שימוש בנימוקים שונים דוגמת איבוד רוב בדירקטוריון חברת הבת, העובדה שהאופציות לרכישה החוזרת אינן ממשיות ועוד. סגל הרשות לא קיבל עמדת החברה, וזאת בטענה כי ניתוח איבוד השליטה לא נעשה בהתאם לעקרונות IFRS 10 באופן מלא, ולא לקח בחשבון, למשל, את אופיין של זכויות השותף, מהות אופציות הרכישה בחזרה והקנס בגינן ועוד.

לפירוט נוסף והרחבה, קראו את [החלטת אכיפה 24-5](#).





ממצאים בקשר עם הערכות שווי נדל"ן והערכות שווי פעילות: ליקויים וכשלים שנמצאו במסגרת בדיקת סגל רשות ניירות ערך (1/2)

□ במהלך חודש כבואר 2024, פרסם סגל רשות ניירות ערך (להלן "סגל הרשות") דוח ריכוז ממצאים בקשר להערכות שווי נדל"ן והערכות שווי פעילות. בחינתו של סגל הרשות הצביעה, בחלק מן המקרים, על קיומם של ליקויים וכשלים בהתייחס לגילוי, לאומדנים ולהנחות אשר עמדו בבסיס הערכות השווי, כדלהלן –

■ הערכות שווי נדל"ן להשקעה המוערך בגישת DCF

X סגל הרשות זיהה ליקויים וכשלים שונים בקשר להערכות שווי בגישת ה-DCF, בפרט בכל הקשור לשימוש בשיעורי תפוסה הגבוהים מן הממוצע האזורי בנכסים שונים, שקלול של תמריצי חכירה בשווים של נכסים מוערכים ושימוש בהנחות צמיחת הכנסות (למשל, עלייה בדמי שכירות המנוגדת למגמות השורות בשוק ולביצועי נכסים בעבר).

■ הערכות שווי של קרקע המיועדת לדירור להשכרה

X סגל הרשות זיהה ליקויים וכשלים שונים בהערכות שווי של קרקעות המיועדות לדירור להשכרה דוגמת העדכת גישת חילוץ ועסקאות ישנות על פני גישת ההשוואה ועסקאות עדכניות, שימוש השוואתי בעסקאות למכירת קרקעות המיועדות למגורים וכן דחיית הכנסות בעת שימוש בגישת היוון הכנסות וחילוץ, כאשר במסגרת השימוש בשיטה זו הונח מקדם דחייה של שנה, אשר לא שיקף את הנעשה בפרקטיקה ואת ניסיון העבר בפרויקטים דומים של החברה הרלוונטית.

■ התייחסות בהערכת שווי לתקני חניה נדרשים לצורך מימוש זכויות בניה

X סגל הרשות זיהה הערכת שווי לקרקע שייעודה מסחר, אשר התעלמה מתקני חניה נדרשים למימוש מלוא זכויות הבנייה, וזאת על אף שבהתאם לתכניות הקיימות, על מנת לממש את מלוא זכויות הבנייה, על החברה לעשות שימוש במכפילי חניה. לעמדת סגל הרשות, מקום בו מעריך השווי מבקש להניח פתרון של מכפילי החניות, הרי שלכל הפחות היה עליו להציג פרוגרמה תכנונית המעידה על כך שמדובר בפתרון ישים בהיבט התכנוני. כמו כן, עמדת הסגל הדגישה כי להנהלת הישות אחריות לכך שהנחת מעריך השווי עולה בקנה אחד עם כוונותיה ולכלול גילוי מתאים בדוחותיה העיתיים.



ממצאים בקשר עם הערכות שווי נדל"ן והערכות שווי פעילות: ליקויים וכשלים שנמצאו במסגרת בדיקת סגל רשות ניירות ערך (2/2)

■ הערכות שווי פעילות -

X סגל הרשות זיהה ליקויים וכשלים שונים בכל הקשור להערכות שווי פעילות, בפרט בכל הקשור, בין היתר, לקביעת מחירי חוב בישויות הממומנות באמצעות הלוואות מזנין, לאי שקלול ההסתברות שתהליכי שינוי תב"ע לא יושלמו במועד החזוי בהערכת השווי ואי גילוי בדבר הנחה זו, לשימוש בשיעור WACC עבור תזרימים לבעלי הון חלף שימוש בשיעור תשואה הנדרש על ידי בעלי מניות (Ke) ועוד.

■ ביסוס שווי שימוש בהתאם ל - IAS 36 שלא באמצעות היוון תזרימי מזומנים -

X סגל הרשות זיהה מקרה בו ביקש מעריך שווי לבסס את נאותות שווי השימוש של חברה כלולה נסחרת על ידי שימוש בגישת המכפילים, וזאת בנוסף להצגת השווי שחושב באמצעות גישת DCF במסגרת עבודה לבדיקת ירידת ערך הכלולה. לעמדת החברה, גישת המכפילים מייצגת שווי הוגן ולא שווי שימוש של הפריט לגביו נבחנת ירידת הערך, ומשכך, לא ניתן לבסס את נאותות החישוב באמצעותה.

■ גילויים בנוגע להערכות שווי -

X סגל הרשות זיהה ליקויים בקשר לגילויים אשר ניתנו על ידי ישויות שונות, בפרט בכל הקשור לעניין עבודות כלכליות מבססות שווי שעליהן הסתמכו מעריכי השווי כשאלו היוו הנחת עבודה מרכזית, ולעניין ביצוע ניתוחי רגישות והאומדנים המשמעותיים לגביהם נדרש לבצע ניתוחים אלו.

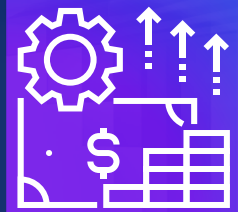
לפירוט נוסף והרחבה, קראו את דוח הממצאים בקשר עם הערכות שווי נדל"ן והערכות שווי פעילות.





פניה מקדמית בדבר שינוי מדיניות חשבונאית בקשר עם סיווג תשלומי ריבית בדוח תזרים מזומנים

- סגל רשות ניירות ערך (להלן "סגל הרשות") דן בשאלת שינוי מדיניות חשבונאית בקשר עם סיווג תשלומי ריבית בדוח תזרים מזומנים של חברה א' (להלן "החברה"), שהינה חברה הפועלת בענף הנדל"ן היזמי.
- בדוחותיה הכספיים של החברה למועד היישום לראשונה של הוראות ה-IFRS, חלק החוב נושא הריבית התזרימית של החברה היה נמוך, והיא הציגה את תשלומי הריבית, כברירת מחדל, בפעילות השוטפת, וזאת באופן עקבי להצגה תחת התקינה הישראלית שאותה יישמה קודם לכן. לאור העובדה כי החברה התרחבה ופנתה לביצוע של פרויקטים נוספים בתחום הנדל"ן היזמי (וזאת ביחס לפרויקט יחיד בו החזיקה במועד ההנפקה הראשונה לציבור), החברה נטלה חוב כיננסי נושא ריבית, והדבר הוביל לגידול בריבית.
- בהתאם לנסיבות אלו, סברה החברה כי סיווג תשלומי הריבית בפעילות מימון בדוח על תזרימי המזומנים יהא מהימן ורלוונטי יותר, ומשכך ביקשה במסגרת הפניה לבצע שינוי יזום במדיניות החשבונאית שלה בהתאם להוראות IAS 8.
- סגל הרשות לא קיבל את עמדת החברה, וזאת בטענה כי לא הורם הנטל הנדרש לעניין שינוי מדיניות חשבונאית בהתאם להוראות IAS 8, וקבע כי על החברה להמשיך וליישם את המדיניות החשבונאית שיושמה על ידה עד למועד הפניה כאמור.
- לפירוט נוסף והרחבה, קראו את [הפניות המקדמיות](#) של החברה וכן את [תשובתו של סגל הרשות](#) לפניות אלו.



פניה מקדמית בעניין שינוי מדיניות חשבונאית להיוון עלויות מימון למקדמות בגין נדל"ן להשקעה בדוחותיה הכספיים של החברה לשנת 2023

סגל רשות ניירות ערך (להלן "סגל הרשות") דן בשאלת שינוי מדיניות חשבונאית להיוון עלויות מימון למקדמות בגין נדל"ן להשקעה בדוחותיה הכספיים של חברה ב' (להלן "החברה") לשנת 2023.

במסגרת הפניה לסגל הרשות, ביקשה החברה לבצע שינוי במדיניותה החשבונאית המיושמת בקשר להכרה בעלויות מימון המתהוות לה בקשר עם נכס מקדמות בעבור נדל"ן להשקעה, ממדיניות במסגרתה עלויות אלו מוכרות בדוח על הרווח או ההפסד, למדיניות במסגרתה עלויות אלו יהוונו לעלות נכס הנדל"ן כאמור, וזאת בהתאם להוראות IAS 8, כשלעמדת החברה מדיניות זו תביא למצג רלוונטי יותר עבור משתמשי הדוחות הכספיים של החברה.

בהתאם למסכת העובדתית שהוצגה בפניו, סגל הרשות מצא לנכון שלא להתערב בעמדת החברה בעניין שינוי המדיניות החשבונאית, אך הדגיש את הצורך במתן גילוי מפורט לעניין זה בהתאם להוראות IAS 8 ואת הצורך במתן הסברים מתאימים בדוח הדירקטוריון לתקופה במהלכה בוצע שינוי המדיניות כאמור. בנוסף, ביקש סגל הרשות מן החברה לכלול אומדן בנוגע להשפעת שינוי המדיניות על דמי הניהול המשולמים לחברת הניהול בגין שנת 2024.

לפירוט נוסף והרחבה, קראו את [הפניה המקדמית](#) של החברה וכן את [תשובתו של סגל הרשות](#) לפניה זו.

KPMG



גיא זמורה

שותף, המחלקה המקצועית
KPMG סומך חייקין
03-6848438
guyzmora@kpmg.com



עידו גרינבוים

שותף, המחלקה המקצועית
KPMG סומך חייקין
03-6848835
igreenboim@kpmg.com



דני ויטאן

שותף, ראש המחלקה המקצועית
KPMG סומך חייקין
03-6848820
dvitan@kpmg.com

המחלקה המקצועית בסומך חייקין מתמחה ביישום תקנים חדשים, הנחיות גילוי ויישום של הרשות לניירות ערך, סיוע מקצועי בסוגיות חשבונאיות מורכבות והעברת הדרכות בנושאים חשבונאיים.

המידע המוצג כאן הוא בעל אופי כללי ואינו מיועד לענות על הצרכים הייחודיים של כל יחיד או ישות. למרות שאנו משתדלים לספק מידע מדויק וזמין, אין באפשרותנו להבטיח את עדכניות המידע ביום בו הוא מתקבל וכן כי המידע ימשיך להיות מדויק גם בעתיד, אין לפעול לכי המידע המוצג ללא ייעוץ מקצועי מתאים לאחר בדיקה מקיפה ויסודית של המצב הספציפי.

KPMG International והישויות המסונפות אליה אינם מספקים שירותים ללקוחות. לאף פירמה חברה אין סמכות לחייב או לקשור את KPMG International, כל ישות הקשורה אליה או פירמה אחרת החברה ברשת, מול צדדים שלישיים, ול- KPMG International או כל ישות קשורה אליה אין סמכות לחייב או לקשור כל פירמה החברה ברשת מול צדדים שלישיים.

© KPMG 2024 סומך חייקין, שותפות רשומה בישראל ופירמה חברה בארגון הגלובלי של KPMG המורכב מפירמות חברות עצמאיות המסונפות ל- KPMG International Limited, חברה אנגלית פרטית מוגבלת באחריות. כל הזכויות שמורות.

השם והלוגו של KPMG הינם סימנים מסחריים אשר השימוש בהם נעשה תחת רישיון של הפירמות החברות העצמאיות בארגון KPMG העולמי.