

"משולחנה של רשות ניירות ערך"

יפעת פלקון שניידר, רו"ח
ס. ראש יחידה מקצועית חשבונאית
מחלקת תאגידים



רשות ניירות ערך

על מה נדבר היום?

❖ דוחות ביקורת

- (1) דוח ביקורת מגזרים
- (2) דוח ביקורת ירידת ערך מוניטין בתחום מוצרי החשמל
- (3) דוח ביקורת שמאוויות נדל"ן

❖ עדכון החלטות בנושא דוח סולו

❖ פעולות דה רגולציה

- (1) עידוד הנפקות הון IPO
- (2) פרויקט מדרג רגולציה - בחינת ביטול דוחות רבעוניים ראשון ושלישי



דוח ביקורת - מגזרים

חמישה נושאים שנבדקו:

- זיהוי ה- CODM
- זיהוי מגזרים בני הדיווח
- מדידת תוצאות המגזרים
- מדיניות הקצאת עלויות בין המגזרים
- מתן גילוי הנדרש בהתאם לתקן



רשות ניירות ערך

דוח ביקורת - מגזרים

1. זיהוי ה- CODM

- ברוב החברות - מנכ"ל
- ביתר - דירקטוריון

לאור תדירות התכנסות הדירקטוריון והיקף החומרים הנסקרים באופן סדיר, עלו סימני שאלה.

עמדה - זיהוי דירקטוריון כ- CODM פחות טריוויאלי מזיהוי נושא משרה ביצועי כגון מנכ"ל.

יש להרים נטל ולהראות מדוע הדירקטוריון אכן מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי.

דוח ביקורת - מגזרים

2. זיהוי מגזרים בני הדיווח

- מטרה - האם המגזרים אשר זוהו ודווחו על ידי החברות עומדים בהגדרת מגזר בר דיווח בהתאם לתקן.
- תוצאות - **במחצית** מחברות המדגם ה-CODM סוקר מגזרים שונים / נוספים מאלה שדווחו.
- טענות והתייחסות הסגל:
- א- **מאפייני המידע הנוסף שנסקר** - מצומצם, אינו מתייחס לליבת הפעילות העסקית.

עמדה - כל פעילות העומדת בהגדרת מגזר, תזוהה כמגזר, גם אם היא משנית ברמה העסקית. המידע ישפר את יכולת ניתוח העסק.

דוח ביקורת - מגזרים

ב- הנתונים שנסקרים על ידי ה-CODM, אינם משמשים לקבלת החלטות

עמדה - חזקה שכל מידע שה-CODM מקבל באופן סדיר בנוגע לתוצאות תפעוליות של רכיבים, משמש אותו לקבלת החלטות והקצאת משאבים. אחרת, המידע לא היה מועבר מלכתחילה. החזקה ניתנת לסתירה בכפוף להרמת נטל.

ג- מידע מוצג ל-CODM במסגרת תפקידו האחר

❖ בחברה בת פרטית בבעלות מלאה, קיימות פעילויות שאינן מדווחות כמגזרים ברמת החברה.

❖ במסגרת כהונתו כיו"ר דירקטוריון של החברה הבת, נחשף ה-CODM לנתונים רבים.

דוח ביקורת - מגזרים

❖ טענת החברה - נתונים אלה אינם משמשים לצורך קבלת החלטות ברמת החברה.

אין לזהות את הפעילויות בחברה הבת כמגזרי פעילות ברמת החברה.

❖ עמדה - ה-CODM חשוף לנתונים רבים בקשר עם הפעילויות - במסגרת תפקידו כמנכ"ל החברה - לנתוני מכירות; וכיו"ר דירקטוריון של הבת - לתקציב, נתונים כספיים ותפעוליים. כל אלה משמשים אותו לקבלת החלטות.

הבחנה בין מידע המסופק ל-CODM בכובעו כמנכ"ל החברה, לבין מידע המסופק לו כיו"ר דירקטוריון חברה הבת אינה סבירה.

דוח ביקורת - מגזרים

3. הגדרת תוצאות המגזר - הרווח המגזרי הוא הרווח הנסקר על ידי ה-CODM, גם אם ישנה שונות בין סוג הרווחיות של המגזרים. נדרש גילוי והסבר לשונות.

4. מדיניות הקצאת עלויות בין מגזרי הפעילות

- ❖ מטרת הביקורת - בחינת עקביות הקצאת העלויות בין המגזרים. חלק מחברות המדגם שינו מדיניות הקצאת עלויות ללא הצגה מחדש של מספרי ההשוואה.
- ❖ עמדה - שמירה על עקרונות ההשוואתיות והעקביות בניתוח תוצאות המגזרים, מחייבת עקביות במדיניות הקצאת העלויות.
- בעת שינוי מדיניות יש להציג מחדש את מספרי ההשוואה בביאור ולתת גילוי.

5. עמידה בדרישות הגילוי של IFRS 8

דוח ביקורת - ירידת ערך מוניטין בענף מוצרי חשמל

רקע

- ❖ קיטון הדרגתי בהכנסות לאורך מספר שנים
- ❖ רמת תחרות גוברת
- ❖ פספוס תחזיות מתמשך



רשות ניירות ערך

דוח ביקורת - ירידת ערך מוניטין

בעיה כללית - היעדר ביסוס

- ככל שהשינוי שהונח בהערכה (ביחס לקיים וביחס לשוק) משמעותי יותר – כך נדרש ביסוס משמעותי יותר של ההנחות.
"ביסוס": תמיכה בתחזית באמצעות מחקרים, השוואות, בדיקות סבירות, דוגמאות וכדומה.

- דוגמאות להנחות לגביהן נדרש ביסוס משמעותי יחסית:
 - ❖ תרומה של תחום פעילות חדש או קו מוצרים עתידי;
 - ❖ שינוי משמעותי בנתח השוק ביחס להווה;
 - ❖ מגמה של תחזיות אופטימיות בהן החברה לא עומדת;
 - ❖ הנחה בדבר שינוי משמעותי ברווחיות.



דוח ביקורת – ירידת ערך מוניטין

א. הנחה בדבר מכירות באמצעות ערוץ שיווק חדש

הנחה כי 10% מההכנסות העתידיות ינבעו משיווק באינטרנט.

ממצאים:

- ❖ החברה חסרת ניסיון במכירות בערוץ זה.
- ❖ אין ביסוס להיקף המכירות שהונח, לא נותחה השפעה פוטנציאלית על ערוצי מכירה אחרים.
- ❖ אין אזכור בדיווחי החברה לכוונתה לפעול בערוץ זה.
- ❖ במשך מספר שנים נדחתה אפשרות זו, עד לביטולה הסופי.
- ❖ הערכת השווי לא עודכנה בגין ההחלטה שלא להפעיל את ערוץ השיווק האינטרנטי.



דוח ביקורת – ירידת ערך מוניטין

ב. הנחה בדבר צמיחה משמעותית בהכנסות

הנחה כי מגמת קיטון מתמשכת בהכנסות תתהפך ותחול עלייה מהירה של מעל 20% בהכנסות.

ממצאים:

- ❖ הנחה סמויה בדבר צמיחה בנתח השוק;
- ❖ היעדר התייחסות לגורמים שליליים בעלי אופן פרמננטי, ובפרט:
 - (i) אובדן של לקוחות גדולים;
 - (ii) חיסרון יחסי הנובע מהיעדר רצפות שיווק ביחס למתחרים.



דוח ביקורת – ירידת ערך מוניטין

ג. הנחה בדבר השקת קו מוצרים חדש

הנחה כי החברה תקבל זכויות הפצה לקו מוצרים נוסף מיצרן אלקטרוניקה בינלאומי עמו היא עובדת.

ממצאים:

- ❖ ההנחה התבססה על מגעים שהתקיימו בין הצדדים שנה לפני החתימה על הדוחות. מאז לא חלו התפתחויות.
- ❖ בסמוך לחתימת הדוחות, נודע על כוונתו של היצרן למכור את קו המוצרים, כך שהחברה לא תוכל לקבל את הזכויות. ההנחה בהערכת השווי נותרה ללא שינוי.



דוח ביקורת - שמאות נדל"ן מסחרי בבאר שבע

רקע:

- ❖ גידול של עשרות אחוזים בשטחים המסחריים בעיר.
- ❖ מחקרי שוק – כוח הקנייה בעיר לא ידביק את קצב הגידול בשטחי המסחר.
- ❖ קיטון בהיקפי הפדיון למ"ר.
- ❖ קשיים של שוכרים לעמוד בדמי השכירות הקיימים לאורך זמן.



דוח ביקורת - שמאות נדל"ן מסחרי בבאר שבע

(א) שימוש ב- NOI בפועל שאינו מייצג

ככלל - מתודולוגיה מקובלת בתחום הערכות שווי.
במקרה הספציפי - תוצאה שאינה סבירה.
הנסיבות -

- ❖ NOI בפועל חושב על בסיס חוזי שכירות ישנים וחדשים.
- ❖ חוזים חדשים שיקפו ירידה של עשרות אחוזים בדמי השכירות.
- ❖ ירידה חזויה של עשרות אחוזים בגין חוזים שטרם חודשו.
- ❖ "עומס שוכרים" גבוה משמעותית מנכסי ההשוואה.

**המסקנה - מעריך השווי והחברה נדרשו לגלם את הירידה
במחירי השכירות בחישוב ה- NOI המייצג.**



דוח ביקורת - שמאות נדל"ן מסחרי בבאר שבע

(ב) הנחה בדבר עלייה ברווחי חברת הניהול

- ❖ ההנחה בהערכת השווי - רווח מפעילות הניהול גבוה משמעותית מהרווח בפועל.
- ❖ לצורך עמידה בהנחה זו - נדרשה העלאה משמעותית בדמי הניהול (ובשיעור התפוסה בנכס).
- ❖ אין יכולת פרקטית להעלות את דמי הניהול בשים לב לעומס המוטל על השוכרים ולהעלאה אפשרית בארנונה.



דוח ביקורת - שמאות נדל"ן מסחרי בבאר שבע

(ג) השקעות הוניות עתידיות נמוכות, על אף מצבו של הנכס

- ❖ היקף השקעות הוניות עתידיות שהונח - זנית, על אף גיל הנכס, מצבו הפיסי ומצבו התחרותי.
- ❖ **טענת החברה** - טרם אושרו השקעות הוניות ולכן אין להביאן בחשבון; השקעות הוניות מגולמות בשיעור היוון.
- ❖ **עמדת הסגל** - יש להניח הנחה בדבר השקעה הונית צפויה אשר תתמוך בהכנסות הצפויות, ללא קשר לשאלת אישור התכניות; שיעור היוון שנגזר מעסקאות השוואה, לא הביא בחשבון את המצב של הנכס הספציפי.



פרק המימון והנזילות ומידע כספי סולו

מידע
כספי
סולו

המודל המוצע



פרק המימון והנזילות

מידע כספי סולו – המודל המוצע

עיקרי המודל:

1. גילוי במסגרת פרק המימון והנזילות
2. המידע הכספי הנפרד יכלול דוח על המצב הכספי, דוח על רווח או הפסד ורווח כולל אחר ודוח על תזרימי מזומנים.
3. עריכת המידע הכספי סולו בהתאם לכללי ה- IFRS לדוחות נפרדים. ניתן להציג בנוסף מידע כספי "סולו מורחב".
4. השקעות בחברות מוחזקות יוצגו לפי שיטת השווי המאזני.
5. תאגידיים שהציעו מניות בלבד – המידע יינתן אחת לשנה
- תאגידיים שהציעו אגרות חוב – המידע יינתן מידי רבעון
6. עיגון הוראות פטור בסף "מהותיות".
7. גילוי בדבר סכומי דיבידנדים, דמי ניהול, ריבית והחזרי הלוואות מהתאגידיים המוחזקים, ומידע בדבר התקשרויות בין התאגיד לתאגידיים המוחזקים.
8. הוראת מעבר – בשנה הראשונה לא יחויבו מספרי השוואה.

מידע כספי סולו – המודל המוצע

עיקרי ההבדלים מול ההצעה שפורסמה בפברואר 2015

מודל סופי

הצגת השקעות לפי שיטת השווי
המאזני בלבד

הצגת "סולו טהור", אפשרות להציג
בנוסף "סולו מורחב"

הצגת סולו מידי רבעון רק לתאגידים
שהנפיקו אג"ח

הקלה בשנת המעבר – אין חובת
מספרי השוואה

הצעה

הצגת השקעות בכל אחת
מהשיטות לפי IAS 27

אפשרות להציג "סולו מורחב" במקום
"סולו טהור"

הצגת מידע סולו מידי רבעון לכלל
התאגידים המדווחים

בשנת המעבר דיווח רגיל

פעולות דה-רגולציה

(1) עידוד הנפקות הון IPO

(2) פרויקט מדרג רגולציה - בחינת ביטול דוחות רבעוניים ראשון ושלישי

עידוד הנפקות הון וחוב בישראל

הרעיון המרכזי - תקופת הסתגלות של 5 שנים עד ליישום כל ההוראות החלות על חברה ציבורית.

☐ הקלות בדיני החברות בממשל תאגידי

☐ הקלות בהליך ההנפקה

☐ הקלות בחובות הדיווח

☐ הקלות באכיפה מנהלית



עידוד הנפקות הון וחוב בישראל

1. הצעות להקלות בממשל תאגידי

☐ תנאי כהונה והעסקה של בעל שליטה וקרובו

☐ תנאי כהונה והעסקה של נושא משרה ומדיניות תגמול

☐ כהונה כיו"ר דירקטוריון ומנכ"ל

☐ ועדת מאזן



רשות ניירות ערך

עידוד הנפקות הון וחוב בישראל

2. הצעות להקלות בהליכי הנפקה

Testing the Water ☐

ביטול חובת חתימת חתם על טיוטת תשקיף ☐

אפשרות פרסום תשקיף מדף במועד ההנפקה לראשונה ☐

הארכת התקופה ממועד פרסום התשקיף למועד ההנפקה ☐



רשות ניירות ערך

עידוד הנפקות הון וחוב בישראל

3. הצעות להקלות בחובות הדיווח

- פטור מחוות דעת רואה חשבון על דוח אפקטיביות הבקרה הפנימית
- צמצום נתונים השוואתיים לשנתיים

4. אכיפה מנהלית

בחינה מקלה לשלוש שנים



פרויקט מדרג רגולציה

(1) ביטול הדרישה לדיווח רבעוני ברבעונים ראשון ושלישי של שנת הדיווח – ביחס לתאגידים קטנים.

☐ "תאגיד קטן" – כהגדרתו בתקנות דוחות תקופתיים ומידיים;

☐ ביטול חובה לעדכון ברנע, דוח דירקטוריון, דוח סקור, צירוף כלולות ונערבות, פרופורמה והערכות שווי מהותיות מאוד - ברבעונים ראשון ושלישי.

☐ גילוי חלופי – דיווח רבעוני מצומצם או מעבר ל- press release.



פרויקט מדרג רגולציה

(2) יצירת רשימת מסחר נפרדת עבור תאגידים קטנים שיבחרו לאמץ את ההקלות. ההבדל – משטר הגילוי.

(3) הקלות ותמריצים נוספים בהתאם לשיוך הרשימתי.

(4) הקלות בדיווח לחברות מחוקות.



רשות ניירות ערך

תודה רבה!



רשות ניירות ערך

המידע הכלול במצגת זו אינו משקף בהכרח את עמדת רשות ניירות ערך, הוא אינו מהווה חוות דעת או ייעוץ מקצועי ואין בו כדי להחליף את הצורך בעיון בנוסח המלא של ההנחיה, הפרסום או הוראת החוק הרלוונטיים.