

GOLDFARB  
GROSS  
SELIGMAN

שולחן עגול – CFO נדל"ן

# דגשים לקראת הדוח השנתי

---

עו"ד יובל אדן | פברואר 2024

# מלחמת חרבות ברזל – דגשי רשות

- מתן השפעות איכותיות ותוצאתיות על רבעון 4. לא עוד אירוע עתידי.
- הסבר וניתוח, במסגרת דוח הדירקטוריון של תוצאות רבעון 4 :
  1. השוואה לתקופה מקבילה (רבעון 3 או רבעון 4 שנת 22)
  2. הפרדה בין השפעות המלחמה להשפעות אחרות.
- ניתוח השפעות קיימות ועתידיות על הפעילות עצמה.

# הערכות שווי – דגשים לדיון ואישור

---

- דגש חזק של הרשות בשנתיים האחרונות בביקורות.
- מוצע להפריד דיון בהערכות שווי ואומדנים לישיבת ועדת מאזן נפרדת מישיבות הדוח עצמו.
- משלוח תמציות לפני הדיון ותיעוד של כלל הדיונים בנושא.
- דיון ספציפי בשיעור ההיוון שנקבע (לאור ציפיית הרשות לראות עליה..).

# עדכוני 23 המשפיעים על הדוח השנתי

- אשראי בר דיווח – בחינה מחודשת בהתאם לעדכונים בהנחיה –
- מיפוי תניות Cross-Default בכל האשראים
- מיפוי מסגרות אשראי מחייבות (חוזית) מול לא מחייבות.
- FFO גישת הנהלה – ככל שמציגים - הצגת גישת רשות ראשונה, הצגת התאמות בין גישת רשות לגישת הנהלה.
- גורמי סיכון והתמודדות – סייבר (לאור השנה הסוערת), איכות סביבה

# עדכונים נוספים

---

- הארכת תוקף תשקיפי מדף שפוקעים עד 7.4.24 בשישה חודשים נוספים (למי שטרם טיפל בחידוש...).
- דגש הרשות בשנת על ביקורות בנושא עסקאות קומבינציה.
- דיווח על אשראי מהותי – גם אם לא עומד ברף הכמותי אך ניתן בתנאים שחורגים מהותית מהתנאים המקובלים לחברה.

# חדש מאמש – עדכוני רשות

- ריכוז ועדכון ההנחיות בדבר בחינת טעות מהותית בדוחות -
  - דגש ביחס לעובדה שהתנאים חלופיים ולא מצטברים
  - דגשים וחידודים ביחס לחזקות והיכולת לסתור אותן
  - כללים לגבי טעות מהותית בדוחות לא מאוחדים
- הנחיה ביחס להשבת תגמולים על בסיס דוחות שתוקנו – חובת השבה בכל מקרה של טעות אשר תוקנה וקיבלה ביטוי בהצגה מחדש מכל סוג שהוא.

GOLDFARB  
GROSS  
SELIGMAN

# תודה רבה!



יובל אדן

שותף - שוק ההון וחברות

[yuval.eden@goldfarb.com](mailto:yuval.eden@goldfarb.com)

054-5652186/03-6074464