

מסמך מרכז לשנת 2020: סקירת תמצית פרסומים עיקריים של רשות ניירות ערך, הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (ה-IASB) והמוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות

פברואר 2021



תוכן עניינים

נושא	עמודים
מבוא	4-5
פרסומי הרשות לניירות ערך:	6-38
1. עמדות סגל הרשות בנושאים משפטיים (SLBs)	6
עמדת סגל משפטית 103-41: גילוי מרוכז של מנגנוני ההגנה בשטרי נאמנות	6
2. עמדות סגל הרשות בנושאים חשבונאיים (SABs)	7-25
עמדת סגל חשבונאית מספר 13-7: גילוי בדבר חשיפה להפסקת השימוש בריבית הליבור	7-8
עמדת סגל חשבונאית מספר 99-7: בדבר השפעות משבר הקורונה על הגילוי והדיווח הכספי הנכלל בדוח רבעון ראשון 2020 ובדוחות עיתיים עוקבים	9-15
עמדת סגל חשבונאית מספר 23-1: גילוי אודות הנחות ששימשו לאומדן שווי הוגן נטו של נכסים ביולוגיים בתאגידי הקנאביס הרפואי	16-18
עמדת סגל חשבונאית מספר 19-3: הטיפול החשבונאי בנוגע לוותורים בדמי שכירות המיוחסים לתקופת משבר הקורונה	19-25
3. דוחות יחידת הביקורת ברשות	26-32
דוח ממצאים בנושא ביקורות שמאיות מקרקעין של שני נכסי נדל"ן מניב הממוקמים בארה"ב	26-29
דוח ממצאים בדבר תגמולים לבעלי שליטה, לקרוביהם ולמנכ"ל החברה	30-32
4. פרסומי הרשות לציבור	33-38
הודעה לחברות: גילוי בדבר השלכות התפשטות נגיף הקורונה על הפעילות העסקית של תאגידים מדווחים	33-34
הודעת יו"ר הרשות לניירות ערך, ענת גואטה, בדבר החלטה על מתן הקלות לתעשייה המפוקחת על מנת לסייע בהתמודדות עם השלכות השפעת וירוס הקורונה על שוק ההון	35-36
הודעה לחברות: שאלות ותשובות בקשר לתקופת משבר הקורונה	37-38

תוכן עניינים (המשך)

עמודים	נושא
39-54	פרסומים ועדכונים של הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (ה- IASB) והיבטים נלווים:
39-44	עדכוני תקינה חשבונאית בינלאומית (IFRS)
45-47	תיקון תקן דיווח כספי בינלאומי 16, חכירות (IFRS 16) בדבר שינויים בדמי שכירות בעקבות משבר הקורונה
48-51	תכנית העבודה של הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (IASB) לשנה הקרובה
52-54	רשימת תיקונים לתקנים קיימים שמועד תחילתם בין השנים 2020-2023
55-78	פרסומי המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות
55-57	עדכוני תקינה חשבונאית ישראלית (Israeli GAAP) - הנחיה מקצועית 2020/1 - גילויים בדבר השפעת משבר הקורונה בדוחות הכספיים לתקופות המסתיימות עד וכולל 31 בדצמבר 2019
58-59	עדכוני תקינה חשבונאית ישראלית (Israeli GAAP) - תקן חשבונאות ישראלי מספר 41 בדבר גילויים בהקשר לצד קשור
60-68	עדכוני תקינה חשבונאית ישראלית (Israeli GAAP) - מזכר לדיון בדבר הכרה בהכנסה של קבלן בונה
69-72	עדכוני תקינה חשבונאית ישראלית (Israeli GAAP) - תקן חשבונאות ישראלי מספר 40 בדבר כללי חשבונאות ודיווח כספי על ידי מלכ"רים
73-75	עדכוני תקינה חשבונאית ישראלית (Israeli GAAP) - הנחיה מקצועית 2020/2 - הטיפול החשבונאי בויתורי חכירה שהוענקו בעקבות משבר הקורונה והגילוי הנדרש בגינם
76-78	עדכוני תקינה חשבונאית ישראלית (Israeli GAAP) - תקן חשבונאות ישראלי מספר 42, חקלאות

כבשנים עברו ועם סיומה של שנת 2020, אנו מתכבדים להציג בפניכם **מסמך מרכז** הסוקר תמצית של פרסומים עיקריים של הרשות לניירות ערך (להלן - "הרשות"), של תכנית העבודה של הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (להלן - "IASB"), לרבות רשימת תיקונים לתקני דיווח כספי בינלאומיים ולתקני חשבונאות בינלאומיים אשר הינם בתוקף באופן מנדטורי בין השנים 2020-2023 וכן פרסומי המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות.

שנה זו התאפיינה בהמשך פרסומם של דוחות יחידת הביקורת ברשות, המרכזים את ממצאי הרשות ואשר עסקו השנה בשני נושאים, דוח ממצאים בנושא ביקורת שמאיות מקרקעין של שני נכסי נדל"ן מניב הממוקמים בארה"ב ודוח ממצאים בדבר תגמולים לבעלי שליטה, לקרוביהם, ולמנכ"ל החברה ובעיקר התאפיינה השנה, בפרסום מגוון פרסומים העוסקים בהשפעות התפשטות נגיף הקורונה. במסגרת זאת, פורסמו, בין היתר, שתי הודעות לחברות - הראשונה שבהן הינה גילוי בדבר השלכות התפשטות נגיף הקורונה על הפעילות העסקית של תאגידים מדווחים והשנייה שאלות ותשובות בקשר לתקופת משבר הקורונה. במקביל פורסמה גם הודעת יו"ר הרשות לניירות ערך בדבר החלטה על מתן הקלות לתעשייה המפוקחת על מנת לסייע בהתמודדות עם השלכות השפעת וירוס הקורונה על שוק ההון ועוד. עוד פורסמו בנושא הקורונה שתי עמדות סגל בנושאים חשבונאיים (SABs) - עמדת סגל חשבונאית 7-99 המתמקדת בהשפעות משבר הקורונה על הגילוי והדיווח הכספי הנכלל בדוח רבעון ראשון 2020 ובדוחות עיתיים עוקבים (אשר לגביה מתעתד סגל הרשות לפרסם עדכון לקראת הדוחות הכספיים השנתיים של שנת 2020) ועמדת סגל חשבונאית 3-19 המתמקדת בטיפול החשבונאי בנוגע לויתורים בדמי שכירות המיוחסים לתקופת משבר הקורונה.

כמו כן, פורסמה השנה עמדת סגל בנושא משפטי (SLB), מספר 41-103: גילוי מרכז של מנגנוני ההגנה בשטרי נאמנות ופורסמו שתי עמדות סגל נוספות בנושאים חשבונאיים (SABs) - עמדת סגל חשבונאית מספר 7-13 העוסקת בגילוי בדבר חשיפה להפסקת השימוש בריבית הליבור וכן עמדת סגל חשבונאית מספר 1-23 המתמקדת בגילוי אודות הנחות ששימשו לאומדן שווי הוגן נטו של נכסים ביולוגיים בתאגידי הקנאביס הרפואי.

המסמך מאגד במסגרת כוללת אחת את תוכנם של חוזרים בנושאים מקצועיים ופרסומים נלווים אשר פורסמו על ידי המחלקה המקצועית במהלך השנה שחלפה, כמו גם פרסומים נוספים רלוונטיים מתחילת שנת 2021.

המסמך המרכז שלפניכם בנוי משלושה חלקים מרכזיים ובהם נכללות ההתייחסויות השונות במסגרת הפרקים הבאים:

החלק הראשון של הסקירה כולל את עיקרי פרסומי הרשות על פי החלוקה המפורטת כדלקמן -

1. עמדות סגל הרשות בנושאים משפטיים (SLBs);
2. עמדות סגל הרשות בנושאים חשבונאיים (SABs);
3. דוחות יחידת הביקורת ברשות;
4. פרסומי הרשות לציבור.

בחלק השני של הסקירה נכללים תכנית העבודה של הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (IASB) והיבטים נלווים. **החלק האחרון** מוקדש לפרסומי המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות (להלן - "המוסד לתקינה") וכולל חוזרים העוסקים בנושאי הנחיה מקצועית 1/2020 - גילויים בדבר השפעת משבר הקורונה בדוחות הכספיים לתקופות המסתיימות עד וכולל 31 בדצמבר 2019 וכן הנחיה מקצועית 2/2020 - הטיפול החשבונאי בויתורי חכירה שהוענקו בעקבות משבר הקורונה והגילוי הנדרש בגינם. פרסום נוסף של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות כולל מזכר לדיון בדבר הכרה בהכנסה של קבלן

מבוא (המשך)

בונה. בנוסף, במהלך השנה פורסמו על ידי המוסד לתקינה שלושה תקני חשבונאות : הראשון, **תקן חשבונאות מספר 40** בדבר כללי חשבונאות ודיווח כספי על ידי מלכ"רים אשר עתיד להחליף את גילוי דעת מספר 69 (וכן יבטל את תקן חשבונאות מספר 5 (תיקונים והבהרות לגילוי דעת 69) ואת תקני חשבונאות ישראלים 9 (דוחות כספיים של מוסדות להשכלה גבוהה) ו-36 (תיקונים לגילוי דעת 69 ותקן חשבונאות מספר 5)), השני, **תקן חשבונאות מספר 41** בדבר גילויים בהקשר לצד קשור, אשר מבטל את גילוי דעת מספר 29 (צדדים קשורים). התקן השלישי שפורסם השנה הינו **תקן חשבונאות מספר 42**, בנושא חקלאות, הקובע את הטיפול החשבונאי בנכסים ביולוגיים ובתוצרת חקלאית בנקודת האסיף ומבוסס בעיקרו על תקן חשבונאות בינלאומי 41, חקלאות (IAS 41). מועד התחילה המחייב של תקן חשבונאות מספר 40 בהתייחס לדוחות כספיים שנתיים של מלכ"רים ושל תקן חשבונאות מספר 42 הינו לתקופות המתחילות ביום 1 בינואר 2021 או לאחריו ומועד התחילה של תקן חשבונאות מספר 41 הינו בהתייחס לתקופות שנתיים שהחלו ביום 1 בינואר 2020 או לאחריו.

כבכל שנה, אנו תקווה כי תמצאו עניין במסמך מרכז זה ושהוא יהווה לעזר עבורכם על מנת לרכז, באמצעות הפרסומים השונים, היבטים העשויים להיות רלוונטיים לצורך הכנת הדוחות התקופתיים השנתיים הקרובים כמו גם לצורך בחינה ושיפור ההיערכות לקראת תקופות הדיווח הבאות.

יובהר כי האמור במסמך זה מהווה סקירה תמציתית ולא ממצה של הפרסומים המופיעים במסגרתו, ולפיכך אינו מהווה תחליף לקריאת נוסחם המקורי.

מסמך זה נועד למסירת מידע בלבד ואין לראות בו כמתן חוות דעת ו/או ייעוץ מקצועי.

כתמיד, נשמח לעמוד לרשותכם בכל שאלה ו/או לצורך מתן הבהרות נוספות ככל שיידרש.

בברכה,

המחלקה המקצועית

פרסומי הרשות לניירות ערך

1. עמדות סגל הרשות בנושאים משפטיים (SLBs)

• עמדת סגל משפטית 41-103: גילוי מרוכז של מנגנוני ההגנה בשטרי נאמנות

על מנת לשפר את יכולת הערכת איכות החוב הציבורי המונפק בשוק ההון בישראל, רשות ניירות ערך (להלן - "הרשות" או "סגל הרשות") מבצעת שורה של צעדים, אשר ביניהם ניתן למנות את עמדת הסגל בקשר למידע שיש לספק למחזיקי אגרות החוב על בטוחות ושעבודים שניתנים במועד הנפקת אגרות חוב ותמריצים שניתנו לתאגידים ומנהלי קרנות במטרה לעודד שימוש בדירוג כפול.

בהמשך למגמה זו, ובשים לב לחוסר האחידות בין שטרי הנאמנות של אגרות החוב הנסחרות בשוק סגל הרשות פרסם באוגוסט 2020 את עמדת סגל משפטית 41-103: גילוי מרוכז של מנגנוני ההגנה בשטרי נאמנות (להלן - "עמדת הסגל"), במטרה לייעל ולייצר בהירות גדולה יותר עבור ציבור המשקיעים באשר לאיכות מנגנוני ההגנה הקבועים בשטרי הנאמנות, באופן שיפשט את יכולת הערכה זו מתוך כלל המידע המוצג על ידי התאגידים במסמך ההצעה לציבור.

חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן - "החוק") קובע כי אין להציע לציבור תעודות התחייבות אלא אם נערך שטר נאמנות בין המנפיק לבין הנאמן. שטרי הנאמנות נועדו להסדיר את מערכת היחסים החוזית בין התאגיד המנפיק לבין מחזיקי תעודות ההתחייבות והנאמן. שטרות אלה מגדירים את ההסכמות החוזיות בין הצדדים וכוללים, בין היתר מנגנוני הגנה לטובת ציבור המשקיעים דוגמת:

- תניות חוזיות ומנגנוני הגנה לטובת מחזיקי תעודות ההתחייבות, לרבות בטוחות ושעבודים,
- אמות מידה פיננסיות בהן מחויב התאגיד המנפיק לעמוד,
- עילות לתוספת ריבית במצבים מסוימים,
- עילות להעמדה לפירעון מיידי של תעודות ההתחייבות וכדומה.

לאור זאת, קיימת חשיבות רבה לניהול משא ומתן בין הצדדים אודות תנאי השטר, ובפרט בכל הנוגע להגדרת כללים ברורים שנועדו להגן על האינטרסים של מחזיקי תעודות ההתחייבות.

בדיקת סגל הרשות העלתה, כי על אף שהשימוש במנגנוני הגנה לטובת מחזיקי תעודות ההתחייבות נעשה נפוץ יותר בהשוואה למצב שהיה קיים בעבר, עדיין קיים חוסר אחידות נרחב בין שטרי הנאמנות של אגרות החוב הנסחרות בשוק. בחלק משטרי הנאמנות אין מנגנוני הגנה מעבר למתחייב על פי חוק, במיוחד בנסיבות שבהן חלה הדרדרות במצבו הפיננסי של התאגיד. בנוסף לכך לעיתים מנגנוני ההגנה אינם מנוסחים בצורה ברורה וחדה לטובת המחזיקים, באופן שעשוי להקשות על הפעלת המנגנונים ועל תמחור נאות של תעודות ההתחייבות.

לעמדת סגל הרשות, בשים לב לכך ששטרי הנאמנות הם מסמכים ארוכים המסדירים נושאים רבים, השונים זה מזה לעתים בחשיבותם, יש חשיבות בריכוז תמציתי של המידע הנוגע למנגנוני ההגנה הקיימים בשטר לטובת מחזיקי תעודות ההתחייבות באופן שיאפשר להם להתמקד במנגנוני ההגנה המרכזיים בשטר, לשפר את יכולת ההשוואה בין תעודות התחייבות שונות, לאפיין נכון את הסיכונים הגלומים בהשקעה בתעודות ההתחייבות, ולתמחרן כראוי.

עמדת הסגל נועדה לפיכך להבהיר כי על תאגיד המנפיק תעודות התחייבות לתאר בתשקיף או בדוח הצעת המדף (לפי העניין) באופן מרוכז וברור את מנגנוני ההגנה הקבועים בשטר הנאמנות לטובת המחזיקים, כחלק מתיאור התנאים המהותיים של שטר הנאמנות.

לטובת האמור כוללת עמדת הסגל במסגרת נספח דוגמאות להמחשה לגילוי מרוכז של מידע רלוונטי במתכונת טבלאית בהתאם לפילוח נושאי הנגזר מאופי מנגנוני ההגנה הנזכרים לעיל (קרי, תניות חוזיות ובטוחות, עילות לפירעון מיידי ודרישות עמידה באמות מידה פיננסיות), כפי שנכללו בשטר בפועל ביחס לסעיפים הכלולים בטבלה.

לקישור לעמדת הסגל כפי שפורסמה על ידי סגל הרשות בפורמט PDF [לחצו/י כאן](#).

פרסומי הרשות לניירות ערך (המשך)

2. עמדת סגל הרשות בנושאים חשבונאיים (SABs)

- **עמדת סגל חשבונאית מספר 7-13: גילוי בדבר חשיפה להפסקת השימוש בריבית הליבור**

רקע

שיעור הריבית המכונה LIBOR (London Inter-bank Offered Rate) (להלן - "ליבור"), מהווה נקודת ייחוס מקובלת (בנצ'מארק) לפיה נקבע שיעור הריבית על הלוואות קצרות מועד בין מוסדות בנקאיים בשווקים הגלובליים.

לאורך השנים התגבשה התובנה ששיעור ריבית הליבור חשוף למניפולציות ולקביעה באופן מלאכותי העשוי להיות מושפע משיקולי מוסדות הפיננסיים אשר מספקים באופן שוטף את המידע עליו מתבסס הליבור. אי סדרים ומניפולציות זוהו וקיבלו ביטוי גם במשבר הפיננסי של שנת 2008, בו הנטייה של מוסדות בנקאיים מסוימים היתה לדווח על שיעורי ריבית נמוכים יותר מזו שהשתקפה בעסקאות בפועל וזאת בכדי לשוות מצג לפיו הבנק המדווח הינו יציב ו'בטוח' יותר.

לאחר התפוצצות הפרשה המכונה סקנדל הליבור (או ליבור גייט) אשר בעקבותיה מוסדות בנקאיים רבים ספגו קנסות בסכומים גבוהים (לרבות בנק ברקליס הבריטי אשר נדרש לשלם קנס של מאות מיליוני דולרים בגין דיווחים מוטעים באשר לשיעור הריבית) התגבשה רפורמה גלובלית, לפיה מרבית הריביות הקיימות ובראשן הליבור יוחלפו בריביות חסרות סיכון חדשות בשנת 2021 (להלן - "הרפורמה").

בשים לב לאמור לעיל, אנו עדים בעת האחרונה לתהליך היערכות בשוק העולמי לקראת הפסקת השימוש בריבית הליבור כאמור ומעבר לריביות בנצ'מארק חסרות סיכון חדשות החל מתום שנת 2021. לאור האמור, גופים בארץ ובעולם (לרבות, בין היתר, הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (IASB), רשות ניירות ערך האמריקאית (SEC)) פרסמו התייחסויות שונות הנוגעות לשינוי הצפוי, להשלכותיו, ולגילוי הנדרש כאשר השלכות הרפורמה מהותיות.

הרפורמה עשויה להיות בעלת השפעה מהותית גם על תאגידים מדווחים בישראל.

על רקע ההתפתחויות המתוארות לעיל, ביום 20 בפברואר, 2020 פרסמה רשות ניירות ערך (להלן - "סגל הרשות") את עמדת סגל חשבונאית 7-13: גילוי בדבר חשיפה להפסקת השימוש בריבית הליבור (להלן - "עמדת הסגל").

בהתאם לעמדת הסגל, סגל הרשות מעודד חברות שהשפעת הרפורמה עליהן עשויה להיות מהותית, להקדים ולהיערך לקראת השינוי, לזהות חוזים בעלי חשיפה לריבית הליבור המסתיימים לאחר מועד המעבר הצפוי, ולפעול לצמצום הסיכונים הכרוכים בהם (לרבות בחינת השפעת הרפורמה בחוזים חדשים).

בנוסף לכך, סגל הרשות סבור כי ראוי שתאגידים מדווחים להם קיימת חשיפה מהותית בגין הרפורמה יכללו גילוי מתאים לנושא במסגרת הדוח התקופתי לשנת 2019, לרבות הערכת ההנהלה בדבר חשיפה זו.

לעמדת סגל הרשות במסגרת הגילוי נדרש להתייחס **לכל הפחות** לאמור להלן:

1. גילוי איכותי וכמותי להשלכות אפשריות של הרפורמה כפי שזוהו על ידי הנהלת התאגיד (לרבות, בין היתר, גילוי אודות החוזים המבוססים על ריבית הליבור ואשר נמשכים אחרי שנת 2021 חשיפה בגין גידורים כלכליים ו/או חשבונאיים).
2. הפעולות הננקטות, או שבכוונת הנהלת התאגיד לנקוט, לשם הקטנת החשיפה הקיימת.
3. במקרה בו התאגיד זיהה חשיפה מהותית לריבית הליבור, אך למועד פרסום הדוח התקופתי לשנת 2019 אינו יכול להעריך באופן סביר את ההשפעה הצפויה על התאגיד, על התאגיד לכלול גילוי לעובדה זו.

פרסומי הרשות לניירות ערך (המשך)

- עמדת סגל חשבונאית מספר 13-7: גילוי בדבר חשיפה להפסקת השימוש בריבית הליבור (המשך)

סגל הרשות מבהיר כי היות ותהליך המעבר מריבית הליבור עשוי להימשך מספר תקופות דיווח, יש לכלול בדוחות העוקבים לדוח התקופתי לשנת 2019 עדכון לגילוי שנכלל בדוח התקופתי כאמור לעיל.

להורדת עמדת סגל חשבונאית מספר 13-7 [לחצו כאן](#).

פרסומי הרשות לניירות ערך (המשך)

- עמדת סגל חשבונאית מספר 7-99: בדבר השפעות משבר הקורונה על הגילוי והדיווח הכספי הנכלל בדוח רבעון ראשון 2020 ובדוחות עייתיים עוקבים

רקע

בתקופה האחרונה פוקד את העולם אירוע גלובלי בעל השלכות מאקרו כלכליות משמעותיות שמקורו בהתפשטות נגיף הקורונה במדינות רבות ברחבי העולם, לרבות ישראל (להלן - "משבר הקורונה" או "המשבר"). משבר זה, ומגבלות התנועה והפעילות שהוטלו בישראל ובמדינות העולם האחרות בניסיון למנוע את התפשטות הנגיף, מציבים בפני המשק אתגרים רבים, הבאים לידי ביטוי בירידה חסרת תקדים בפעילות העסקית, הן מבחינת עוצמתה והן מבחינת המהירות בה התרחשה. בעת האחרונה ננקטות פעולות שונות על ידי ישראל ומדינות העולם במטרה להתמודד עם ההשלכות הכלכליות של משבר הקורונה, לרבות הורדת ריביות, תכניות לרכישה כמותית של אג"ח ממשלתיות, מענקים, הלוואות מסובסדות, הנחות במיסים, ועוד.

השלכות משבר הקורונה והפעולות למניעת ההתפשטות מציבות אתגרים משמעותיים על פלח רחב של תאגידים מדווחים בשוק ההון, הפועלים בענפים עסקיים שונים, הן אלה הנמצאים במעגלי החשיפה הישירים כנגזרת מתחומי הפעילות בהם הם פועלים, והן אלה הנמצאים במעגלי החשיפה העקיפים נוכח השפעות מאקרו כלכליות של המשבר, לרבות השפעתו על רמות הסיכון ויכולת גיוס אשראי והון בעת הנוכחית. לאור זאת, העת הנוכחית מאופיינת באי ודאות משמעותית בקשר עם המשך התפשטות הנגיף ומידת עוצמתו, וכן לגבי אופן ומשך היציאה מהמשבר, ובשינויים המשתנים באופן מהיר.

מפרוץ המשבר פרסם סגל רשות ניירות ערך (להלן - "סגל הרשות") הודעות סגל, עמדות סגל והקלות שונות בקשר לדיווחי והתנהלות התאגידים המדווחים בתקופה זו¹. בתחילת חודש מרץ פורסמה הודעת סגל באשר לגילוי הנדרש בדבר השלכות התפשטות נגיף הקורונה על הפעילות העסקית של התאגידים המדווחים (להלן - "הודעת הסגל").

במסגרת הודעה זו הדגיש סגל הרשות את החשיבות במתן מידע מפורט, מדויק ובזמן אמת בדיווחי התאגידים המדווחים (הן בדיווחים המידיים והן בדיווחים העייתיים) לציבור המשקיעים, בדבר השלכות משבר הקורונה על הפעילות העסקית, ככל שאלה מהותיות או עלולות להיות מהותיות.

כך, בהתאם להודעת הסגל, תאגידים מדווחים נדרשים לעדכן את ציבור המשקיעים באופן רציף ושוטף אודות התפתחויות מהותיות בקשר להשלכות אלה בדיווחים מידיים בהתאם להוראות תקנה 36 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 (להלן - "תקנות הדוחות"). כמו כן התאגידים נדרשים לכלול גילוי איכותי וכמותי אודות השלכות המשבר בדוחות העייתיים, ובכלל זה במסגרת דוח הדירקטוריון, בצורה ברורה, מפורטת, ולא סלקטיבית, שתאפשר למשקיעים להעריך בצורה מיטבית את ההשפעה על התאגיד ותכניתיו להתמודדות עמה (לקישור להודעת הסגל [לחצו כאן](#)).

על רקע האמור לעיל, ביום 11 במאי 2020, פורסמה עמדת סגל חשבונאית מספר 7-99 בדבר השפעות משבר הקורונה על הגילוי והדיווח הכספי הנכלל בדוח רבעון ראשון 2020 (להלן - "עמדת הסגל").

עמדת הסגל עוסקת במתן דגשים באשר לגילוי הנדרש במסגרת הדוח העייתי לרבעון הראשון של שנת 2020 ולדוחות העייתיים העוקבים לפי העניין בקשר להשלכות התפשטות נגיף הקורונה.

¹ לחזור המחלקה המקצועית בדבר החלטה על מתן הקלות לתעשייה המפוקחת על מנת לסייע בהתמודדות עם השלכות השפעת וירוס הקורונה על שוק ההון [לחצו כאן](#).

פרסומי הרשות לניירות ערך (המשך)

• עמדת סגל חשבונאית מספר 7-99: בדבר השפעות משבר הקורונה על הגילוי והדיווח הכספי הנכלל בדוח רבעון ראשון 2020 ובדוחות עייתיים עוקבים (המשך)

דגשים אלה נוגעים לגילויים הנדרשים במסגרת דוח הדירקטוריון בהתאם להוראות תקנות הדוחות, לגילויים הנדרשים במסגרת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות תקני הדיווח הכספי הבינלאומיים (IFRS) ובקשר למספר נושאים נוספים.

במסגרת עמדת סגל מובהר, בין היתר, כי תאגיד מדווח נדרש לבצע אומדנים והערכות, לכלול גילוי מתאים, וליישם טיפול חשבונאי בהתאם לתקני ה-IFRS, לפי מיטב הבנתו והערכתו על בסיס המידע הקיים, תוך פירוט הנחות המפתח ושיקולי הדעת המהותיים שהפעיל אשר עומדים בבסיס גילוי וטיפול חשבונאי זה, לרבות תחת תרחישים שונים תוך הכללת ניתוחי רגישות במקרים המתאימים לפי העניין והצורך.

עוד נאמר בעמדת הסגל כי במקרים המתאימים תאגיד יהא רשאי לעשות שימוש בהגנה שנקבעה לעניין זה בסעיף 32א לחוק ניירות ערך באשר למידע צופה פני עתיד.

יודגש כי על אף היות דוחות רבעוניים ככלל דוחות תמציתיים באופיים, הרי שנוכח הנסיבות החריגות והשינויים המהותיים ביותר שאירעו בסביבה הכלכלית העסקית בתקופת הרבעון הראשון ולאחריו, הרי שיש להקפיד על מתן גילוי מפורט שיאפשר למשקיעים להעריך את השלכות משבר הקורונה על פעילות התאגיד בצורה מיטבית.

להלן סקירה תמציתית של עיקרי קביעותיה של עמדת הסגל במתכונתה כפי שפורסמה על ידי הרשות בחודש מאי 2020, תוך פירוט בדבר דגשים רלוונטיים אודות הגילויים הנדרשים בשל ההשפעות האפשריות של משבר הקורונה ודיון נפרד לגילויים השונים בדוח התקופתי כדלקמן. יובהר כי סגל הרשות הביע את כוונתו לפרסם עדכון של עמדת הסגל לטובת הדוחות הכספיים השנתיים של שנת 2020 אך נכון למועד פרסום חוזר זה טרם פורסם עדכון כאמור.

דגשים בנוגע לגילוי הנכלל בדוח הדירקטוריון

סגל הרשות ביקש להדגיש כי הסברי הדירקטוריון בהקשר זה נדרשים להינתן בצורה ברורה ומפורטת, ובאשר לנסיבותיו הספציפיות של התאגיד והענף בו פועל, על מנת לאפשר למשקיעים להעריך בצורה מיטבית את השלכות המשבר הצפויות על עסקי התאגיד, כפי שהדירקטוריון מעריך אותן, וכן את תכניות התאגיד להתמודדות עם השלכות אלה. לשם כך, יש לספק גילוי שיאפשר הבנת מידע זה בצורה איכותית וכמותית.

עמדת הסגל כוללת דגשים להסברי הדירקטוריון בקשר עם השלכות משבר הקורונה תוך פילוחם למספר קבוצות כלהלן:

- גילוי להשלכות המשבר על תוצאות הפעילות בתקופת הדיווח, ולאחריה, לרבות סיכונים וחשיפות-גילוי נדרש לכלול, לכל הפחות התייחסות למגמות החשובות, סיכונים וחשיפות מהותיים שנוצרו לתאגיד בשל השלכות משבר הקורונה והאופן שבו החברה מתמודדת עימם, גילוי על ההשפעות הספציפיות של המשבר על תוצאות פעילות החברה, ניתוח של מדדים כמותיים ותפעוליים, השפעת המגבלות שהוטלו בישראל ובמדינות אחרות על פעילותה של החברה ועוד. לטובת המחשת הנושא עמדת הסגל כוללת מספר דוגמאות לשאלות מפתח שניתן לשקול בעת גיבוש הגילוי.

- גילוי להשלכות המשבר על היבטי נזילות, מצב פיננסי ומקורות מימון - יש לכלול גילוי איכותי וכמותי אשר יאפשר ניתוח מקיף של השלכות המשבר על מצבו הפיננסי של התאגיד, הנזילות, האיתנות הפיננסית, ומקורות המימון העומדים לרשותו ויכולתו לעמוד בפירעון התחייבויותיו. במסגרת זו יש לפרט את עיקרי הנחות המפתח, שיקולי הדעת שהופעלו, ואת התרחישים השונים שהובאו בחשבון, אשר עומדים בבסיס הערכות התאגיד. עמדת הסגל כוללת גם בהקשר להיבט זה מספר דוגמאות לשאלות מפתח שניתן לשקול בעת גיבוש הגילוי.

פרסומי הרשות לניירות ערך (המשך)

• עמדת סגל חשבונאית מספר 7-99: בדבר השפעות משבר הקורונה על הגילוי והדיווח הכספי הנכלל בדוח רבעון ראשון 2020 ובדוחות עייתיים עוקבים (המשך)

• גילוי לתכניות התאגיד במבט צופה פני עתיד - סגל הרשות מכיר בכך שהכללת מידע כאמור תוך גיבוש הנחות והערכות שונות, באשר לעניינים שאינם בשליטת התאגיד, מאתגרת את התאגידים בתקופת אי ודאות זו, ומטבע הדברים היא נתונה לשיקול דעת רחב. עם זאת, מידע עתידי זה משמעותי ביותר מנקודת מבטם של המשקיעים בעת הנוכחית, על מנת לסייע להם להבין את השלכות המשבר, הסיכונים שנוצרו לתאגיד, ותכניות התאגיד מנקודת מבט ההנהלה והדירקטוריון. על מידע כאמור להינתן, תוך פירוט ההנחות העומדות בבסיסו, מקורות העומדים לרשות התאגיד להוציא את תכניותיו אל הפועל, והכללת ניתוחי רגישות להשפעת הפרמטרים המרכזיים, בין אם בשליטת התאגיד ובין אם לאו, כדוגמת - משך התמשכות המשבר, התמשכות המגבלות המוטלות על ידי מדינות העולם וישראל ביניהן, הנחות בדבר יציאה מהמשבר וכדומה.

עמדת הסגל כוללת בנוסף הדגשה כי נדרשת התאמה של הגילוי לנסיבות הספציפיות ולמאפייני הענף (תוך המחשה באמצעות דוגמאות מהשפעה על תאגידים הפועלים בענפים כגון נדל"ן מניב, נדל"ן יזמי, קמעונאות ואופנה, ליסינג ותיירות ובתי השקעות).

יודגש כי בשל התפשטות נגיף הקורונה והעמקת המשבר בתקופה שלאחר מועד הדיווח לרבעון הראשון ועד למועד פרסום הדוח, הרי שיש לכלול גילוי בהתאם לאמור לעיל להשפעות המהותיות ולהתפתחויות שאירעו בתקופה זו בהתאם לתקנות הדוחות.

גילוי בדוח הדירקטוריון בדבר תזרים מזומנים חזוי

בהקשר זה סגל הרשות ביקש להדגיש כי בהתאם להוראות התקנות תאגיד נדרש לבסס ולפרט את ההנחות העומדות בבסיס התזרים החזוי המצורף. לעניין זה יש ליישם את הדגשים המפורטים בעמדה זו בעניין גילוי אודות הנחות, הערכות ותכניות התאגיד בקשר עם השלכות משבר הקורונה המתוארים במסגרת עמדת הסגל.

נוסף על האמור, סגל הרשות הפנה תשומת לב לשאלות ותשובות בדבר האפשרות לכלול בתזרים החזוי ניתוחי רגישות אודות משתנים שאינם תלויי שוק בתקופת משבר הקורונה².

גילוי אודות הערכות שווי מהותיות ומהותיות מאוד בהתאם לתקנות הדוחות

תקנה 8 לתקנות הדוחות כוללת הוראות בדבר דרישות הגילוי והצירוף של הערכות שווי מהותיות ומהותיות מאוד בהתאמה, לדוחות העייתיים של תאגידים מדווחים. עמדת סגל 105-23: פרמטרים לבחינת מהותיות הערכות שווי וההבהרה שפורסמה לעמדה זו, מתייחסות לפרמטרים לקביעת מהותיות הערכות שווי וכוללות הבהרות נוספות לנושא^{3,4}.

כזכור, בהתאם להוראות תקנה 8(ט) לתקנות הדוחות, שימשה הערכת שווי מהותית או מהותית מאוד בסיס לקביעת ערכם של נתונים בדוח התקופתי, לרבות קביעה כי אין צורך בשינוי ערכם של נתונים כאמור, יינתן גילוי לפרמטרים שונים המפורטים בתקנה זו, לרבות זיהוי נושא ההערכה,

² לקישור לפרסום סגל הרשות מיום 7 במאי 2020 בנושא ["לחץ/י כאן"](#).

³ לקישור לעמדת סגל משפטית 105-23: פרמטרים לבחינת מהותיות הערכות שווי, באתר רשות ניירות ערך ["לחץ כאן"](#); לקישור להבהרה לעמדת הסגל (שאלות ותשובות) באתר הרשות ["לחץ כאן"](#).

⁴ לקישור באתר הרשות לשאלות ותשובות בקשר לתקופת משבר הקורונה, הכוללות שאלה ותשובה בקשר לצירוף הערכות שווי לבחינת ירידת ערך פעילות בתקופה זו, ["לחץ כאן"](#).

פרסומי הרשות לניירות ערך (המשך)

• עמדת סגל חשבונאית מספר 7-99: בדבר השפעות משבר הקורונה על הגילוי והדיווח הכספי הנכלל בדוח רבעון ראשון 2020 ובדוחות עייתיים עוקבים (המשך)

עיתוי ההערכה, שווי נושא ההערכה, זיהוי המעריך ואפיונו, מודל ההערכה, ופירוט ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה.

היות ותקופה זו מאופיינת באי ודאות ושינויים תדירים ומהירים במשק ובשווקים השונים, ישנה חשיבות יתרה להבנת הערכות התאגיד בדבר השלכות המשבר על פעילותו העסקית, וההנחות, האומדנים ושיקולי הדעת העומדים בבסיסן. בדומה לכך, תוצאות הערכות שווי בעת הנוכחית מאופיינות בסיכון מדידתי רב, לפיכך ישנה חשיבות יתרה לגילוי של המודל, ההנחות, ההערכות שבבסיסן ודרך ביסוסן.

לפיכך, סגל הרשות ביקש להדגיש את חשיבות מתן הגילוי הנדרש בהתאם להוראות התקנה האמורה כאמור, באופן מלא, ברור ומפורט, ובמסגרתו יש להתייחס, בין היתר, למודל הערכת השווי ולהנחות המפתח העומדות בבסיס הערכות השווי וניתוחי רגישות.

נוסף על האמור, סגל הרשות הפנה תשומת הלב לשאלות ותשובות בדבר צירוף הערכות שווי שנועדו לצורך בחינת ירידת ערך של יחידה מניבת מזומנים בתקופת משבר הקורונה⁵.

דגשים בנוגע להשלכות משבר הקורונה על הדוחות הכספיים

במסגרת הדוחות הכספיים לרבעון הראשון ולרבעונים העוקבים לפי העניין וההתפתחויות, סגל הרשות הבהיר כי על תאגידים לכלול גילויים מורחבים ביחס לאלה אשר נכללים בדוחות רבעוניים בימים שבשגרה, באשר לשינויים משמעותיים שחלו במצב הכספי ובביצועי התאגידים, בשל השלכות משבר הקורונה, להנחות שהיוו בסיס לטיפול החשבונאי בעניינים אלה, ולאומדנים ולשיקולי הדעת המשמעותיים שהונחו כפי שיפורט להלן. בתקופת אי ודאות זו על התאגידים המדווחים להקפיד על מתן גילוי מלא וזאת על מנת שהדוחות הכספיים יהיו שימושיים לצורך קבלת החלטות על ידי המשתמשים בהם.

עם זאת, סגל הרשות הכיר בכך שהכנת הדוחות הכספיים לרבעון הראשון לשנת 2020 נעשתה בתקופה המאופיינת באי ודאות משמעותית ובסביבה כלכלית משתנה. לצורך כך, סגל הרשות הבהיר בשעתו כי הוא מצפה שהתאגידים יעשו שימוש במידע הטוב ביותר הזמין והעומד לרשותם בעת יישום כללי ה-IFRS, תוך הפעלת שיקול דעת וגיבוש אומדנים בצורה המיטבית המתאפשרת על בסיס מידע זה.

כאמור, ברור כי השלכות המשבר על הנתונים הכספיים בדוחות הכספיים לרבעון הראשון עשויות להיות רבות ומשמעותיות. כך למשל בין הנושאים שעשויים להיות מושפעים בצורה מהותית ניתן למנות את הבאים:

- השפעה על הערכת התאגיד את יכולתו להמשיך ולפעול כעסק חי, השפעות על מצב פיננסי ועל יכולת התאגיד לעמוד בפירעון התחייבויותיו;
- גילויים לאומדנים ושיקולי דעת משמעותיים שיושמו בדוחות הכספיים;
- בחינת אירועים שאירעו לאחר מועד הדיווח - אירועים מחייבי תיאום וכאלה שאינם מחייבי תיאום;
- השפעה על היבטי מדידה של נכסים והתחייבויות בדוחות הכספיים, פיננסים ולא פיננסים- מדידת שווי הוגן של נכסים לא סחירים, ירידות ערך של נכסים מוחשיים (רכוש קבוע, מלאי וכו') ונכסים בלתי מוחשיים (מוניטין, חוזים בלתי מוחשיים אחרים), ירידות ערך השקעות בחברות כלולות, ירידת ערך נכסים פיננסים, הכרה בהפסדי אשראי ועוד;

⁵ לקישור לפרסום סגל הרשות מיום 7 במאי 2020 בנושא [לחץ/י כאן](#).

פרסומי הרשות לניירות ערך (המשך)

• עמדת סגל חשבונאית מספר 7-99: בדבר השפעות משבר הקורונה על הגילוי והדיווח הכספי הנכלל בדוח רבעון ראשון 2020 ובדוחות עייתיים עוקבים (המשך)

- השפעה על התקיימות תנאים להכרה בהכנסה ועל יישום הוראות ההכרה בהכנסה;
- השפעה על שינויים בהסכמי חכירה;
- השפעה על הכרה בהתחייבויות והפרשות;
- השפעה על מענקים ממשלתיים;
- השפעה על תשלומים והטבות לעובדים;
- השפעה על מדידת מיסים נדחים; ועוד.

יודגש כי הרשימה לעיל אינה רשימה סגורה ומהווה **דוגמאות בלבד** וכי תאגידים נדרשים לבחון את השלכות המשבר על המדידה וההכרה של כלל פריטי הדוחות הכספיים בהתאם להוראות תקני ה-IFRS ולכלול גילויים מתאימים וזאת מתוך נקודת המבט הסובייקטיבית של התאגיד בהתאם לנסיבותיו, ולא להסתפק בגילויים גנריים.

יצוין כי הדוחות הכספיים לדוגמה של משרדנו עודכנו והם כוללים מספר חלופות לגילויים איכותיים וכמותיים בגין מרבית ההיבטים המצוינים לעיל במתכונת עקבית להוראות התקנים הרלוונטיים לנושא. עוד יצוין כי בדוחות הכספיים לדוגמה ננקטה גישה מרחיבה בכדי לתת מענה למגוון רחב של תרחישים העשויים להתקיים לאור המשבר ולפיכך נדרש להתאים את הגילויים הרלוונטיים לישות. מומלץ להיוועץ במחלקה המקצועית בנוגע לנוסחים שייכללו בנושא.

לקישור לדוחות הכספיים השנתיים לדוגמה של שנת 2020 לחצו כאן.

עוד יצוין כי סגל הרשות מבקש להדגיש במסגרת עמדת הסגל דגשים לגבי מספר נושאים שעשויים להיות מושפעים ממשבר הקורונה באופן מהותי כאמור לעיל, כדלקמן:

א. **בחינת נאותות הנחת העסק החי וגילויים בדבר אי ודאויות מהותיות בקשר עם המצב הפיננסי** – בעת בחינת הנחת העסק החי ומצב פיננסי של תאגיד בהתאם לתקני ה-IFRS, תאגיד נדרש לבחון את השפעת משבר הקורונה על מצבו העסקי והפיננסי, על יכולתו להמשיך ולפעול כעסק חי, ועל יכולתו לעמוד בפירעון התחייבויותיו, ולכלול גילוי מפורט **במסגרת ביאור לדוחות הכספיים (בביאור הראשון בדרך כלל) בנוגע להערכתו ולהנחות העומדות בבסיס הערכות אלה**, ככל שמשבר הקורונה משפיע באופן מהותי או עלול להשפיע באופן מהותי על התאגיד.

כמו כן, תאגידים מדווחים אשר קיימות להם נכון למועד פרסום הדוח תעודות התחייבות במחזור אשר מתקיים לגביהם אחד מסימני האזהרה כמפורט בהתאם להוראות תקנה 10(ב)(14) לתקנות הדוחות, נדרשים לכלול דוח תזרים מזומנים חזוי במסגרת דוח הדירקטוריון. אחד מסימני האזהרה כאמור הינו חוות דעת או דוח סקירה של רואה החשבון המבקר הכולל הפניית תשומת לב המתייחסת למצבו הפיננסי של התאגיד.

בהקשר זה יודגש כי מחד, התאגידים נדרשים לכלול גילוי שיאפשר להבין את הערכתם בנוגע להשלכות המשבר על מצבם הפיננסי, באופן בו ברור באם הגילוי מתייחס לאי ודאות הנוגעת למצב הפיננסי או להשפעה על עסקי התאגיד אשר אינה משפיעה על יכולת התאגיד לעמוד בהתחייבויותיו (כגון כאשר השלכות משבר הקורונה מהותיות על עסקי התאגיד, עקב

פרסומי הרשות לניירות ערך (המשך)

- עמדת סגל חשבונאית מספר 7-99: בדבר השפעות משבר הקורונה על הגילוי והדיווח הכספי הנכלל בדוח רבעון ראשון 2020 ובדוחות עייתיים עוקבים (המשך)

צמצום משמעותי בפעילות העסקית, אולם אינן משפיעות על יכולת הפירעון של התאגיד את התחייבויותיו);

מאידך, על רואה חשבון מבקר, אשר כולל בדוח הסקירה או בחוות דעתו לפי העניין, פסקה הפניית תשומת לב, לנסחה באופן ברור כך שיובן באם הפניית תשומת לב זו הינה לאי ודאות במצב פיננסי או באם מדובר בהפניית תשומת לב לביאור בדבר השלכות המשבר, אשר אינן משפיעות על יכולת התאגיד לעמוד בהתחייבויותיו.

ב. שיקולי דעת משמעותיים ואומדנים מהותיים בדוחות הכספיים - סגל הרשות מדגיש כי יש להקפיד הקפדה יתרה על הכללת הגילוי המלא הנדרש בהתאם להוראות IAS 1 בנוגע לשיקולי הדעת המשמעותיים שישומו על ידי התאגיד לצורך הכנת הדוחות הכספיים ובנוגע לאומדנים המהותיים הנכללים בהם, תוך פירוט הנחות המפתח שהונחו בגיבושם (לרבות באשר להתמשכות משבר הקורונה); הרגישות של הערכים בדוחות להנחות, לשיטות ולאומדנים שעמדו בבסיס חישובם; תוצאות החישוב בתרחישים שונים; הסבר לשינויים שבוצעו בהנחות שנקבעו בדוח השנתי האחרון בהתייחס לערכים אלה; וכל גילוי נוסף שיאפשר למשתמשים להבין את מה שהונח על ידי התאגיד לצורך גיבוש אומדנים אלה. יודגש כי על הגילוי להיות מותאם ספציפית לנסיבות של התאגיד, ולא גנרי.

ג. השפעות של אירועים שאירעו לאחר תקופת הדיווח - היות ומשבר הקורונה התרחב והעמיק בישראל ובמדינות העולם במהלך הרבעון הראשון לשנת 2020 ולאחר מועד הדיווח, סגל הרשות הדגיש כי תאגידים נדרשים לבחון, בהתאם לנסיבות הספציפיות שלהם, את האירועים שאירעו לאחר מועד הדיווח, ולהפעיל שיקול דעת באם אירועים אלה מחייבי תיאום אם לא. בעת הפעלת שיקול דעת זה יש לבחון האם האירועים שופכים אור על אירועים שהתרחשו למועד הדיווח, או שמדובר בשינוי תנאים שחל לאחר מועד הדיווח. עוד מוזכר כי יש לבחון כל אירוע בנפרד ביחס לנסיבות הספציפיות של התאגיד.

ד. מדידת שווי הוגן וירידות ערך נכסים - בהתאם להוראות IAS 34, יש לכלול גילוי לאירועים המשמעותיים להבנת השינויים במצב הכספי ובביצועי הישגות מתום תקופת הדיווח השנתית האחרונה, כגון ירידת ערך מלאי לשווי מימוש נטו; הכרה בהפסד מירידת ערך נכסים פיננסיים, רכוש קבוע, נכסים בלתי מוחשיים, נכסי חוזה מלקוחות ועוד. עוד מפרט סגל הרשות במסגרת עמדת הסגל מספר דגשים העשויים להיות רלוונטיים בהקשר למדידות שווי הוגן וירידות ערך⁶.

ה. השלכות משבר הקורונה על יישום הוראות IFRS 9 ומודל הפסדי אשראי חזויים - סגל הרשות מזכיר כי בעת יישום הוראות תקן דיווח כספי בינלאומי 9, מכשירים פיננסיים (IFRS 9), תאגידים נדרשים לגיבוש הערכות ואומדנים שונים, אשר עשויים להיות מושפעים באופן משמעותי מהשלכות משבר הקורונה⁷. כך למשל בחינה באם שינוי תנאים של מכשיר פיננסי הוא מהותי, בחינה האם חלה עלייה משמעותית בסיכון האשראי, באמידת תחזיות של תנאים כלכליים עתידיים לצורך חישוב הפסדי אשראי חזויים ועוד.

⁶ יודגש כי הערכת שווי אשר כוללת הסתייגות של מעריך השווי באשר לשווי הנקבע (למשל אמירה לפיה נוכח אי הודאות השוררת לא ניתן לאמוד את השלכות המשבר על שווי הנכס), אינה יכולה להוות בסיס לשווי הוגן של הנכס לצורך הדוחות הכספיים של התאגיד.

⁷ לקישור לפרסום של ה-IASB בחודש מרץ 2020 באשר ליישום מודל הפסדי אשראי חזויים בתקופת משבר הקורונה, [לחצו/י כאן](#).

פרסומי הרשות לניירות ערך (המשך)

• עמדת סגל חשבונאית מספר 7-99: בדבר השפעות משבר הקורונה על הגילוי והדיווח הכספי הנכלל בדוח רבעון ראשון 2020 ובדוחות עייתיים עוקבים (המשך)

מובהר כי בשים לב לאי הוודאות ולתנאים הכלכליים ששוררים בעת הנוכחית, יש לבצע הערכות אלה בצורה זהירה ומבוססת עד כמה שניתן, תוך שימוש במידע הטוב ביותר הזמין לתאגיד.

כמו כן, סגל הרשות מדגיש את החשיבות במתן גילוי מפורט, כמותי ואיכותי, באשר להערכות התאגיד, להנחות ולשיקולי הדעת העומדים בבסיס מדידת הנכסים הפיננסיים ובעת הערכת הפסדי האשראי החזויים.

1. **השלכות משבר הקורונה על הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי** - מגבלות העבודה שהוטלו על ידי המדינה ומגבלות הגישה למקומות שונים עשויות לגרום לסיכונים בתהליכים ולפגיעה באיכות וחוזק הבקורות הפנימיות של התאגיד הקשורות לדיווח הכספי ולגילוי.

סגל הרשות מדגיש כי יש לבחון השפעות שינויים אפשריים במתכונת העבודה של ישויות על אפקטיביות הבקורות הפנימיות על הדיווח הכספי והגילוי, ולקבוע בקורות חלופיות במידת הצורך. כמו כן, ככל ובמהלך תקופת הדיווח הובא לידיעת הדירקטוריון והנהלה אירוע או ענין שעשוי לשנות את הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית, כפי שהובאה בדוח השנתי או הרבעוני האחרון, לפי המאוחר, וככל שאירע אירוע כאמור, יש לפרט את המידע הנדרש בהתאם לתקנות ניירות ערך, לרבות גילוי אודות האירוע, והשפעתו על הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית.

2. **עבודת רואה החשבון המבקר** - משבר הקורונה והתקופה הנוכחית המאופיינת באי וודאות משמעותית בסביבה הכלכלית והעסקית, יוצרים אתגרים גם עבור רואה החשבון המבקר בבואו לבצע את עבודת הביקורת והסקירה, לפי העניין. עם זאת, חשיבות עבודת רואה החשבון המבקר, וגיבוש חוות דעת עצמאית על הדוחות הכספיים של תאגיד, תוך גישה של ספקנות מקצועית, אשר קריטית בימים שבשגרה, מקבלת משנה תוקף בתקופת המשבר הנוכחית, לשם שמירה על דוחות כספיים איכותיים, אמינים ושימושיים לשם קבלת החלטות השקעה על ידי המשקיעים.

היות והדוחות הכספיים בתקופה זו כוללים הערכות רבות הנתונות לשיקול דעת משמעותי ולאומדנים המבוצעים על ידי התאגידים, הן בקשר להערכתם את מצבם הפיננסי ואת השפעת משבר הקורונה על פעילותם העסקית, והן בקשר לערכי הנתונים הכספיים בדוחות הכספיים. סגל הרשות מדגיש כי רואי החשבון המבקרים נדרשים ליישם את תקני הביקורת והסקירה לפי העניין בזירות הראויה המתבקשת, תוך יישום גישה של ספקנות מקצועית, ואיסוף ראיות מספקות לשם ביסוס מסקנתם.

לקישור לעמדת הסגל כפי שפורסמה על ידי סגל הרשות בחודש מאי 2020 בפורמט PDF לחצו/י כאן.

יובהר כי סגל הרשות הביע את כוונתו לפרסם עדכון של עמדת הסגל לטובת הדוחות הכספיים השנתיים של שנת 2020, אך נכון למועד פרסום חוזר זה טרם פורסם עדכון כאמור. בשים לב לחשיבות הנושא והשפעותיה הדינמיות של הקורונה על פעילות העסקית של הישויות וכפועל יוצא על דוחותיהן הכספיים, מומלץ כי תקפידו לעקוב אחר התפתחות פרסומים בנושא והשינויים האפשריים העשויים לחול באשר לגילויים הנדרשים.

פרסומי הרשות לניירות ערך (המשך)

- עמדת סגל חשבונאית מספר 23-1: גילוי אודות הנחות ששימשו לאומדן שווי הוגן נטו של נכסים ביולוגיים בתאגידי הקנאביס הרפואי

רקע

במהלך השנים האחרונות נרשמו למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב, שורה של תאגידים אשר פועלים בתחום הקנאביס הרפואי (להלן - "תאגידי הקנאביס הרפואי"), כאשר במקביל, חלו שינויים רגולטוריים משמעותיים בענף זה. במסגרת מספר בדיקות שביצע סגל רשות ניירות ערך (להלן - "סגל הרשות") אודות מדידת השווי ההוגן נטו של הנכסים הביולוגיים שבבעלותם, נמצא כי לא נכלל גילוי מספק, אודות הנחות מהותיות במדידת השווי ההוגן נטו של נכסים אלה, כנדרש על פי הוראות התקנים החשבונאיים הרלוונטיים.

בשים לב לאמור, פרסם סגל הרשות ביום 4 באוגוסט 2020 את עמדת סגל חשבונאית 23-1: גילוי אודות הנחות ששימשו לאומדן שווי הוגן נטו של נכסים ביולוגיים בתאגידי הקנאביס הרפואי (להלן - "עמדת הסגל") אשר עניינה טיוב הגילוי שניתן על ידי תאגידי הקנאביס הרפואי בעניין זה.

תקן חשבונאות בינלאומי מס' 41, חקלאות (IAS 41) קובע את הוראות המדידה והגילוי אודות נכסים ביולוגיים, דוגמת גידולי קנאביס לצורך מסחר בתוצרי גידולו (תפירות ומוצרים נלווים) וכן תוצרת חקלאית בנקודת האסיף (harvest) שהיא התוצרת שנאספת מהנכסים הביולוגיים. בהתאם להוראות IAS 41, נכס ביולוגי יימדד, בעת ההכרה לראשונה ובסוף כל תקופת דיווח, לפי שווי ההוגן בניכוי עלויות למכירה (להלן - "שווי הוגן נטו") ותוצרת חקלאית שנאספה מנכסים ביולוגיים תימדד בנקודת האסיף באופן דומה, והחל ממועד זה ואילך תסווג כנכס מלאי.

לעניין הגדרת שווי הוגן IAS 41 מפנה להוראות תקן דיווח כספי בינלאומי 13, מדידת שווי הוגן (IFRS 13) ואילו תקן חשבונאות בינלאומי 1, הצגת דוחות כספיים (IAS 1) מפרט את הגילוי הנדרש אודות אומדנים מהותיים בדוחות הכספיים של תאגיד (להלן יחד - "התקנים החשבונאיים").

היות ושוק הקנאביס לצרכים רפואיים אינו שוק הומוגני והוא בעל חסמים רגולטוריים רבים, תאגיד קנאביס רפואי עשוי להידרש להפעלת שיקול דעת רב ביחס להנחות, לאומדנים ולתחזיות הנדרשות לצורך אומדן השווי ההוגן נטו. כך לדוגמה, בהתאם לאסדרה החדשה בתחום זה⁸, המחיר לצרכן אינו קבוע והינו תלוי בכוחות השוק (וזאת בשונה מהמצב ששרר תחת האסדרה הישנה אשר לפיה המחיר למטופל בקנאביס היה קבוע). שינוי זה עשוי להשפיע על אופן ביצוע הערכת השווי, בתחום הקנאביס הרפואי, לנכסים הביולוגיים שנמצאים בהליך הגידול ו/או לתוצרת חקלאית במועד האסיף (להלן - "נכסי הקנאביס הרפואי"). לפיכך, אומדני מחיר המכירה לאחר כניסת האסדרה החדשה לתוקפה, כרוכים בהפעלת שיקול דעת וביצוע אומדנים משמעותיים יותר מאלו שנדרשו תחת האסדרה הישנה.

בשים לב לאמור, נדרש ביסוס של אומדן השווי ההוגן נטו של נכסי הקנאביס הרפואי, לרבות, מתן מלוא הגילוי הנדרש אודות אומדנים אלו, בהתאם לדרישות התקנים החשבונאיים הרלוונטיים.

⁸ האסדרה החדשה בתחום הקנאביס הרפואי פורסמה במפת הדרכים של היחידה לקנאביס רפואי במשרד הבריאות (להלן - "האסדרה החדשה" ו-"היק"ר", בהתאמה) – [לקישור לפרסומי היק"ר לחץ/י כאן](#).

פרסומי הרשות לניירות ערך (המשך)

- עמדת סגל חשבונאית מספר 1-23: גילוי אודות הנחות ששימשו לאומדן שווי הוגן נטו של נכסים ביולוגיים בתאגידי הקנאביס הרפואי (המשך)

דגשים בדבר הגילוי הנדרש אודות הנחות עיקריות בבסיס אומדן השווי ההוגן נטו

תקן IFRS 13 קובע את דרישות הגילוי אשר חלות, בין היתר, על נכסים הנמדדים בשווי הוגן, על בסיס עתי, בהם נעשה שימוש בנתונים משמעותיים שאינם ניתנים לצפייה (קרי, נתוני 'רמה 3').

בהתאם להוראות אלה, תאגיד נדרש להתייחס, לצד דרישות גילוי נוספות, גם לנושאים הבאים:

- רמת מדרג השווי ההוגן שבהן מסווגות מדידות השווי ההוגן במלואן (רמה 1, 2 או 3);
- תיאור טכניקת ההערכה, תהליכי ההערכה והנתונים שנעשה בהם שימוש במדידת השווי ההוגן;
- מידע כמותי לגבי נתונים משמעותיים שאינם ניתנים לצפייה ששימשו במדידת השווי ההוגן;
- תיאור רגישות מדידת השווי ההוגן לשינויים בנתונים שאינם ניתנים לצפייה, אם התוצאה של שינוי באותם נתונים לסכום שונה, עשויה להיות מדידת שווי הוגן גבוהה יותר באופן משמעותי או נמוכה יותר באופן משמעותי.

בנוסף לכך, בהתאם להוראות IAS 1 יש לכלול גילוי אודות **שיקולי הדעת** שהופעלו על ידי הנהלת הישות בתהליך יישום המדיניות החשבונאית של תאגיד, ואשר יש להם השפעה משמעותית ביותר על הסכומים שהוכרו בדוחות הכספיים. כמו כן, יש לכלול גילוי למידע אודות הנחות שהישות הניחה לגבי העתיד, וכן לגורמים עיקריים אחרים לחוסר ודאות באומדנים מסוימים שנכללו בדוחות הכספיים.

היות ואומדן השווי ההוגן נטו של נכסים ביולוגיים של תאגידי הקנאביס הרפואי, עשוי, בסבירות גבוהה, להיות מזוהה כאומדן חשבונאי מהותי, כתלות בנסיבות העניין. לפיכך, נדרש לכלול את הגילוי אודות אומדן השווי ההוגן נטו על פי הוראות התקנים החשבונאיים, ובכלל זה יש לגלות את ההנחות העיקריות ששימשו לצורך אומדן זה.

לשם אחידות, סגל הרשות מציע לכלול מידע זה במתכונת גילוי טבלאית (בממוצע ביחס לנכסי הקנאביס הרפואי של התאגיד אשר הוערכו יחד במסגרת הערכת השווי). לשם המחשת מתכונת הצגה זו, עמדת הסגל כוללת דוגמה להצגה טבלאית הכוללת פירוט להנחות מהותיות אפשריות ופרמטרים עיקריים המשמשים לאומדן השווי ההוגן נטו, של נכסי הקנאביס הרפואי, אשר עלו מבדיקות של דוחות כספיים של תאגידי קנאביס רפואי שביצע סגל הרשות, במקביל ולאחר כניסת האסדרה החדשה לתוקף. יודגש, עם זאת שהדוגמה האמורה והפרמטרים המפורטים בה הינם להמחשה בלבד, וכל ישות מדווחת תידרש לכלול את הגילוי המתאים בהתאם לנסיבות המקרה.

יתרה מכך, בהתאם להוראות IAS 1 כאמור לעיל, יש לכלול גילוי אודות אומדן מהותי אשר יאפשר להבין את שיקול הדעת שהנהלה מפעילה לגבי העתיד ולגבי גורמים אחרים אפשריים לחוסר ודאות באומדן. המהות וההיקף של המידע שיסופק משתנים בהתאם למהות ההנחות ולנסיבות אחרות. דוגמאות לכך כוללות, בין היתר, רגישות של הערכים בספרים לשיטות, להנחות ולאומדנים שעמדו בבסיס החישוב שלהם, לרבות הסיבות לרגישות ועוד. IFRS 13 אף קובע דרישות גילוי נוספות לעניין זה. לפיכך, במסגרת הגילוי אודות אומדן השווי ההוגן נטו, של נכסים ביולוגיים בתאגידי הקנאביס הרפואי, יש לכלול במקרים המתאימים גם **ניתוחי רגישות** של מדידת השווי ההוגן נטו **להנחות עיקריות** העומדות בבסיסה.

פרסומי הרשות לניירות ערך (המשך)

- עמדת סגל חשבונאית מספר 1-23: גילוי אודות הנחות ששימשו לאומדן שווי הוגן נטו של נכסים ביולוגיים בתאגידי הקנאביס הרפואי (המשך)

עמדת הסגל מבהירה כי תאגיד קנאביס רפואי שלא כלל בדוחות הכספיים הקודמים גילוי מלא אודות ההנחות העיקריות ששימשו לאומדן השווי ההוגן נטו, במתכונת המפורטת במסגרת עמדת הסגל או במתכונת דומה אשר עומדת בגדר דרישות הגילוי של התקנים החשבונאיים, נדרש לכלול גילוי זה במסגרת דוחותיו הכספיים העיתיים הקרובים. משמעות האמור הינה כי ישות אשר לא כללה מידע העולה בקנה אחד עם זה הנדרש בהתאם לתקנים החשבונאיים בדוחותיה הכספיים השנתיים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019, יידרש לכלול גילוי זה במסגרת דוחות הביניים או בדוחות החצי-שנתיים לתקופת הביניים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020.

לקישור לעמדת הסגל כפי שפורסמה על ידי סגל הרשות בפורמט PDF [לחצו כאן](#).

פרסומי הרשות לניירות ערך (המשך)

• עמדת סגל חשבונאית מספר 3-19: הטיפול החשבונאי בנוגע לויתורים בדמי שכירות המיוחסים לתקופת משבר הקורונה

בחודשים האחרונים פוקד את העולם אירוע גלובלי בעל השלכות מאקרו כלכליות משמעותיות שמקורו בהתפשטות נגיף הקורונה COVID-19, (להלן - "הנגיף") במדינות רבות ברחבי העולם, ביניהן ישראל (להלן - "משבר הקורונה"). משבר הקורונה, ופעולות רבות ושונות המבוצעות על ידי המדינות לשם התמודדות עם המשבר והשלכותיו הכלכליות מציבים בפני המשק אתגרים רבים. נוכח השלכות המשבר, פעילות העסקית של חברות הפועלות בענפים שונים, בכללם ענף הנדל"ן המניב וענף הקמעונאות, נפגעה. כך למשל, כחלק מהשפעות המשבר הוטלו מגבלות תנועה ומרכזים מסחריים נסגרו לתקופות מסוימות; הוטלו מגבלות תפוסה בשל הצורך בשמירה על ריחוק חברתי; בתקופות אחרות ניתן לזהות ירידה בתנועת הקונים וקיטון בהיקפי הצריכה של הצרכנים, ונגזרת מכך - קיטון בפדיונות השוכרים וכדומה.

כתוצאה מכך, בחלק מהמדינות בעלי נכסי הנדל"ן המניב (להלן - "המחכירים") העניקו לשוכרים ויתורים או הנחות בדמי השכירות לתקופה קצובה. ויתורים (concessions) אלו ניתנו בתצורות שונות דוגמת ויתור על תשלומי חכירה למספר חודשים / מעבר מתשלום קבוע לתשלום משתנה מבוסס פדיונות / הפחתת תשלום קבוע מינימאלי / דחיות תשלומים, ועוד (להלן - "ויתורי דמי שכירות המיוחסים למשבר הקורונה"). בנוסף, כפועל יוצא מהמשבר הכלכלי עלה החשש כי חלק מהחוכרים יקלעו לקשיים מימוניים, בעטיים לא יוכלו לעמוד בהחזרי הלוואות ויתקשו לעמוד בתשלומי דמי החכירה שנקבעו בחוזי החכירה.

השפעות מצב זה ואופן הטיפול בו שונה ממדינה למדינה. כך, ישנן מדינות בהן חוזי החכירה כוללים הוראות מפורשות לתרחיש של **כוח עליון**, וקביעות מפורשות כי יש לראות בנגיף הקורונה ככזה; ישנן מדינות בהן התקבלה החלטת ממשלה לפצות את החוכרים בגין התקופות בהן הוחל סגר או לחלופין עוגנה בחוק החובה של המחכירים להעניק ויתורים על תשלום דמי השכירות.

בישראל, ננקטו וננקטות פעולות שונות על ידי המדינה, כגון קביעת מנגנוני פיצוי ומענקים שונים ועוד, אולם לא נעשתה עד כה התערבות מצד הממשלה בקשר לתשלום דמי השכירות אשר צריכים להיות משולמים למחכירים על פי חוזי השכירות, בפרט בתקופה שבה המדינה כפתה על המחכירים והשוכרים לסגור את החנויות. בנוסף, למיטב ידיעת סגל הרשות נכון למועד זה לא נקבעה פסיקה אחידה ביחס למשמעות המשפטית של משבר הקורונה והשלכותיו על חוזים שנחתמו.

מבדיקה שערך סגל הרשות בחברות הפועלות בתחומים אלה - הן משכירים והן שוכרים - עולה כי בשל פרוץ המשבר, והחל מחודש מרץ 2020, משכירים שונים גיבשו מתווי פעולה מול השוכרים לתשלום דמי השכירות, לתקופות קצובות, הנגזרות מהגל הראשון ומהגל השני של התחלואה שמקורם במשבר הקורונה.

תקן דיווח כספי בינלאומי 16, חכירות (להלן - "IFRS 16" או "התקן"), קובע את העקרונות להכרה, למדידה, להצגה ולגילוי של חכירות. התקן מגדיר, בין היתר, **תיקון חכירה (Lease modification)** כשינוי בהיקף של חכירה, או בתמורה עבור חכירה, שלא היווה חלק מהתנאים המקוריים של החכירה. עוד קובע התקן הוראות לטיפול בשינויי חכירה (הכוללים גם שינויים בתשלומי חכירה). הוראות אלה קובעות מתי יש לטפל בשינויים אלה כתיקון חכירה, הן ביחס לחוכר והן ביחס למחכיר.

ביום 28 במאי 2020 פרסם המוסד הבינלאומי לתקינה בחשבונאות (להלן ה- "IASB"), תיקון לתקן במסגרתו ניתנה **הקלה פרקטית** אפשרית **לחוכרים** לטיפול בויתורי דמי שכירות המיוחסים למשבר הקורונה בכפוף להתקיימות תנאים שונים (להלן - "ההקלה" או "התיקון לתקן").

פרסומי הרשות לניירות ערך (המשך)

• עמדת סגל חשבונאית מספר 19-3: הטיפול החשבונאי בנוגע לויתורים בדמי שכירות המיוחסים לתקופת משבר הקורונה (המשך)

בהתאם לתיקון, חוכר שיבחר לאמץ את ההקלה בכפוף לתנאים המפורטים בתיקון, לא יידרש להעריך האם ויתורי דמי שכירות המיוחסים למשבר הקורונה מהווים "תיקון חכירה" כהגדרת מונח זה בתקן. חלף זאת, החוכר יטפל בויתורים אלו באופן דומה לשינויים בחוזה שאינם מהווים תיקון חכירה, אשר בדרך כלל מטופלים כתשלומי חכירה משתנים כהגדרתם בתקן. יישום הקלה אפשרית זו יביא בדרך כלל לכך שהשפעות ויתורי דמי השכירות שהוענקו לחוכר על ידי המחכירים בתקופה זו, יוכרו באופן מיידי ברווח והפסד. התיקון האמור מתייחס לויתורים דמי שכירות המיוחסים למשבר הקורונה אשר מועד תשלומם בהתאם להסכם החכירה המקורי הינו עד ליום 30 ביוני 2021.

לחזור המחלקה המקצועית העוסק בתיקון לתקן לחצ'י כאן.

ואולם, במסגרת התיקון לתקן, לא נכללה הקלה מקבילה גם למחכירים. לפיכך, מחכירים נדרשים לקבוע את הטיפול החשבונאי בויתורי דמי שכירות המיוחסים למשבר הקורונה אשר העניקו לשוכרים בהתאם להוראות הקבועות בתקן. היות שבמסגרת התיקון לתקן כאמור לא נכללה הקלה מקבילה למחכירים לטיפול בויתורי דמי שכירות המיוחסים למשבר הקורונה, עשויות להתפתח בישראל פרקטיקות שונות לטיפול בויתורים אלה על ידי מחכירים, בהתייחס למצבים ולמתווים שונים שנקבעו על ידם.

בשים לב לאמור לעיל, סגל הרשות מצא לנכון לפרסם את עמדת סגל חשבונאית מספר 19-3: הטיפול החשבונאי בנוגע לויתורים בדמי שכירות המיוחסים לתקופת משבר הקורונה (להלן - "עמדת הסגל") אשר עניינה מתן דגשים באשר לטיפול החשבונאי בויתורי דמי שכירות בחכירות תפעוליות המיוחסים באופן ישיר למשבר הקורונה (כמתואר בתיקון לתקן, בהתייחס לחוכרים), המיושם על ידי חוכר ומחכיר בהתאם להוראות התקן ובאשר למספר מצבים אותם זיהה סגל הרשות כנפוצים בשוק הישראלי. סגל הרשות מבקש להדגיש כי האמור בעמדת הסגל חל על ויתורי דמי שכירות שניתנו על ידי מחכירים בחכירות תפעוליות בשל השפעות משבר הקורונה בלבד.

סגל הרשות מבקש להדגיש כי הוא רואה חשיבות יתרה בעת הנוכחית למתן גילוי מלא על ידי התאגידים המדווחים ביחס להשפעות משבר הקורונה על פעילותם העסקית ועל דוחותיהם הכספיים, זאת כפי שהודגש בעמדת סגל חשבונאית 19-3: השפעות משבר הקורונה על הגילוי והדיווח הכספי הנכלל בדוח רבעון ראשון 2020 ובדוחות עייתיים עוקבים. בהתאם לכך, מחכירים וחוכרים נדרשים לכלול גילוי מלא להשפעות מהותיות של המשבר, לרבות בקשר עם ויתורי דמי שכירות שניתנו על ידי המחכיר לחוכר, סכום הויתור, ואופן הטיפול החשבונאי שיושם על ידם בדוחותיהם הכספיים, ככל שאלה מהותיים.

על אף שכלל דוחות רבעוניים הם דוחות תמציתיים באופיים, הרי שנוכח הנסיבות החריגות והשינויים המהותיים ביותר שאירעו בסביבה הכלכלית העסקית של מרבית המחכירים בתקופת הרבעון השני לשנת 2020 ולאחריו, הם נדרשים למתן גילוי מפורט שיאפשר למשקיעים להעריך את השפעות ויתורי דמי השכירות המיוחסים למשבר הקורונה על דוחותיהם הכספיים, ועל **מדדים תפעוליים** המשמשים לניתוח פעילותם העסקית, תוך פירוט **שיקולי הדעת המהותיים** שהפעילו ואשר עומדים בבסיס הטיפול החשבונאי שנקט על ידם.

פרסומי הרשות לניירות ערך (המשך)

- עמדת סגל חשבונאית מספר 3-19: הטיפול החשבונאי בנוגע לוותורים בדמי שכירות המיוחסים לתקופת משבר הקורונה (המשך)

דגשים - טיפול חשבונאי המיושם על ידי החוכר

התיקון לתקן קובע הקלה פרקטית אפשרית המוקנית לחוכרים לטיפול בוותורי דמי שכירות המיוחסים למשבר הקורונה בהתקיים תנאים שונים. חוכר אשר יבחר לאמץ את ההקלה לא יידרש להעריך האם ויתורי דמי שכירות המיוחסים למשבר הקורונה מהווים "תיקון חכירה" כהגדרת מונח זה בתקן. חלף זאת, החוכר יטפל בוותורים אלו באופן דומה לשינויים בחוזה שאינם מהווים תיקון חכירה, אשר בדרך כלל מטופלים כתשלומי חכירה משתנים, באופן לפיו השפעות הוותורים יוכרו באופן מיידי ברווח והפסד. חוכר שלא יבחר בהקלה הפרקטית, יידרש לבחון האם הוותורים מהווים תיקון חכירה ויטפל בהם בהתאם להוראות התקן.

בהתאם להוראות התיקון לתקן, חוכר שאימץ את ההקלה יכלול גילוי איכותי וכמותי לגבי ויתורי דמי השכירות המיוחסים למשבר הקורונה שניתנו לו, כאשר ככל שההקלה יושמה רק לגבי חלק מוותורים אלו, יש לכלול מידע אודות המאפיינים של הוותורים לגביהם יושמה ההקלה.

בנוסף, על החוכר לכלול גילוי אודות הסכום שהוכר ברווח או הפסד במהלך התקופה החשבונאית בגין שינויים בתשלום דמי החכירה לגביהם יושמה ההקלה. לחילופין, חוכר שבחר שלא לאמץ את ההקלה, נדרש לכלול גילוי לעובדה זו, וכן גילוי איכותי וכמותי לוותורי דמי השכירות שניתנו לו ולטיפול החשבונאי שיושם לגביהם.

דגשים - הטיפול החשבונאי המיושם על ידי המחכיר

בהתאם לגילוי שנכלל בדיווחי חברות נדל"ן מניב שונות המשכירות שטחי מסחר לשוכרים שונים, החל מחודש מרץ 2020 הן גיבשו מתווי פעולה שונים מול השוכרים באשר לדמי השכירות אשר ישולמו על יד השוכרים בחודשים מסוימים, כנגזרת מגלי התחלואה בהם מתאפיין משבר הקורונה בישראל וממגבלות שונות שהוטלו על ידי הממשלה. זאת על מנת להקל ולסייע לשוכרים לצלוח תקופת משבר זו. כך למשל, בחודש מרץ 2020 גובשו מתווי שונים להקלות בדמי השכירות, לתקופה קצובה של מספר חודשים בהם מרכזים מסחריים היו סגורים בשל סגרים ומגבלות תנועה משמעותיות שהוטלו באופן גורף על ידי המדינה.

השפעת ויתורים והקלות בדמי שכירות אלה המיוחסים למשבר הקורונה, על תוצאותיהן העסקיות של חברות הנדל"ן המניב, מתבטאת בקיטון בהכנסות השכירות, וכנגזרת מכך - קיטון ברווחיות ובמדדים התפעוליים המשמשים לניתוח חברות נדל"ן מניב הפועלות בענף (כגון מדד NOI, מדד FFO ועוד) ובשווי נכסי הנדל"ן שבבעלותן.

כאמור לעיל, במסגרת התיקון לתקן לא נכללה הקלה למחכיר, המקבילה לזו שניתנה לחוכר. לפיכך, מחכירים נדרשים לקבוע את הטיפול החשבונאי בוותורי דמי שכירות המיוחסים למשבר הקורונה אשר העניקו לשוכרים, בהתאם להוראות התקן.

בשים לב לאמור ובהתאם להוראות התקן, ככל שוויתור על דמי שכירות מטופל כתיקון חכירה תפעולית, הרי שהמחכיר נדרש לטפל בויתור כאמור כחכירה חדשה ממועד התחילה של התיקון (תוך התחשבות בתשלומי חכירה כלשהם ששולמו מראש או שנצברו המתייחסים לחכירה המקורית, כחלק מתשלומי החכירה עבור החכירה החדשה). בנוסף לכך קובע התקן, כי מחכיר יכיר בתשלומי חכירה הנובעים מחכירות תפעוליות כהכנסה על בסיס קו ישר או על בסיס שיטתי אחר, וזאת אם אותו בסיס שיטתי אחר מייצג בצורה טובה יותר את התבנית שבה מתמעטת ההטבה מהשימוש בנכס הבסיס.

פרסומי הרשות לניירות ערך (המשך)

- **עמדת סגל חשבונאית מספר 3-19: הטיפול החשבונאי בנוגע לויתורים בדמי שכירות המיוחסים לתקופת משבר הקורונה (המשך)**

ככלל, בהתאם לתקן, כאשר מחכיר נותן תמריץ חכירה לחוכר, ההכרה בתמריץ זה תוכר בדרך כלל בקו ישר (או על בסיס שיטתי אחר כמצוין לעיל), על פני שארית תקופת החכירה. עם זאת, מתווי הקלות בדמי השכירות אשר גובשו על ידי חברות הנדל"ן המניב בישראל, נועדו לסייע לשוכרים לצלוח את התקופה המושפעת מהשלכות משבר הקורונה, בחלק מהמקרים אף מבלי לשקלל את נסיבותיו הספציפיות של כל שוכר ושוכר, וזאת בהעדר התערבות של המדינה בחוזי השכירות בין משכירים לשוכרים גם בחודשים בהם הקניונים היו סגורים. לפיכך, טיפול חשבונאי בויתורים אלה אשר יציג את השפעתם על תוצאות הפעילות של החברות על פני יתרת תקופת השכירות של השוכרים, משמעו כי השפעות משבר הקורונה והפעולות בהן נקטו חברות הנדל"ן המניב, על הדוחות הכספיים ועל המדדים התפעוליים המשמשים בסיס לניתוח תוצאות הפעילות העסקית, תיפרסנה על פני יתרת תקופת השכירות, ולא תקבלנה ביטוי בתקופות בהן הן אירעו בפועל.

מדיניות שקיים סגל הרשות עם גורמים שונים בשוק עולה כי קיימות גישות חשבונאיות שונות לטיפול בסוגים שונים של ויתורים והקלות שניתנו על ידי מחכירים המיוחסים למשבר הקורונה, המבוססות על ספרות מקצועית של פירמות רואי החשבון הבינלאומיות בדבר טיפול חשבונאי בויתורי דמי חכירה המיוחסים למשבר הקורונה.

סגל הרשות מכיר בכך שבנסיבות דנן, ייתכנו גישות שונות לטיפול בויתורים של דמי שכירות המיוחסים למשבר הקורונה על ידי מחכירים, וכי לא ניתן להגדיר מודל מדידה אחיד, זאת מכיוון שהטיפול החשבונאי נגזר מנסיבות כל מקרה לגופו, והוא עשוי לכלול שיקולי דעת משמעותיים ביחס לכך.

בהתאם לכך, שאלת הטיפול החשבונאי הנאות בגין ויתורי דמי השכירות המיוחסים למשבר הקורונה מצריכה שיקול דעת משמעותי, וזאת הן ביחס לשאלה האם ויתורים אלו מהווים תיקון חכירה אם לאו, והן ביחס לטיפול החשבונאי הנדרש כתלות בתנאים הנלווים לויתור. לפיכך, סגל הרשות מדגיש כי יש לכלול גילוי מלא לשיקולי הדעת שהופעלו, להנחות העומדות בבסיסם ולטיפול החשבונאי שיושם על ידי המחכירים באשר לויתורים בדמי השכירות המיוחסים למשבר הקורונה בהתאם להוראות תקן חשבונאות בינלאומי 1, הצגת דוחות כספיים (להלן – "IAS 1") ולדרישות הגילוי בהתאם להוראות IFRS 16. כמו כן, יש לכלול גילוי מלא להשפעות הכמותיות והאיכותיות של הויתורים, סכום הויתורים והשפעתם על המדדים התפעוליים המשמשים לניתוח תוצאות הפעולות העסקיות של החברות (דוגמת ההשפעה על מדד FFO ומדד NOI).

להלן, התייחסות סגל הרשות לחלופות שונות העומדות לרשות החברות בטיפול במצבים אותם זיהה סגל הרשות כנפוצים בשוק הישראלי, בהתבסס על הוראות התקן ועל הספרות המקצועית בנדון:

מקרה א' - ויתורי דמי שכירות המיוחסים למשבר הקורונה בגין נכס חייבים בחכירה תפעולית
במקרה שבו המחכיר מוותר על דמי שכירות להם הוא זכאי, אשר הוכרו בדוחותיו הכספיים כנכס חייבים בגין חכירה תפעולית, קיימות, בהתאם לספרות המקצועית, **שתי חלופות חשבונאיות** לטיפול:

- **טיפול חשבונאי בהתאם להוראות IFRS 16 כתיקון חכירה**, וזאת נוכח השינוי שחל בסך התמורה בגין החכירה כתוצאה מהויתור. משמעות מדיניות זו היא פריסת הויתור בגין נכס החייבים על פני יתרת תקופת החכירה;

פרסומי הרשות לניירות ערך (המשך)

• עמדת סגל חשבונאית מספר 3-19: הטיפול החשבונאי בנוגע לויתורים בדמי שכירות המיוחסים לתקופת משבר הקורונה (המשך)

- טיפול חשבונאי בהתאם להוראות תקן דיווח כספי בינלאומי 9, מכשירים פיננסיים (להלן - "IFRS 9") וזאת מכיוון שהוראות הגריעה וכן הוראות ירידת הערך המנויות בתקן זה חלות על נכס חייבים בגין חכירה תפעולית. בהתאם להוראות IFRS 9, ישות תגרע נכס פיננסי כאשר ורק כאשר פקעו הזכויות החוזיות לתזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי. כפועל יוצא, החל מהמועד שבו ניתן ויתור בדמי שכירות שאינו מותנה בתנאים, מתקיים התנאי לגריעת נכס חייבים. לעניין המדידה במועד הגריעה כאמור, יש להכיר במועד זה ברווח או הפסד בהפרש שבין הערך בספרים של נכס החייבים (שנמדד במועד הגריעה, לרבות בחינת ירידת ערך בגין הפסדי אשראי חזויים בגינו) לבין התמורה שהתקבלה בגינו.

במקרים בהם המחכיר בוחר במדיניות החשבונאית המבוססת על עקרונות IFRS 9 לעיל בקשר עם ויתור דמי שכירות בגין נכס חייבים, הרי שסגל הרשות מדגיש לעניין ההצגה ברווח והפסד כי בהתאם להוראות IAS 1 יידרש להציג את הוויתורים אשר הוצגו כגריעת נכס החייבים בגין חכירה, **בשורה נפרדת** בדוח רווח והפסד, באופן שבו ההשפעה על ההכנסות נטו של ויתור דמי השכירות על ידי המחכיר תהיה ברורה.

כך לדוגמה יידרש להציג את ההכנסות במתכונת כדלקמן:

הכנסות מדמי שכירות XX

בניכוי - גריעת נכס חייבים בשל ויתורים המיוחסים למשבר הקורונה (XX)

הכנסות מדמי שכירות נטו XX

בנוסף, ביישום חלופה זו, במסגרת חישוב מדדים תפעוליים המשמשים לניתוח תוצאות פעילות המחכיר (קרי, השפעת הוויתור על המדדים התפעוליים דוגמת FFO ו- NOI), יש להפחית את הסכומים שהוכרו בגין ירידות ערך חייבים בגין חכירה תפעולית, וכן את הרווח או הפסד שהוכר בגין גריעת נכס החייבים בגין חכירה תפעולית בשל ויתורים המיוחסים למשבר הקורונה.

סגל הרשות לא יתערב בבחירת אחת מהחלופות לעיל כמדיניות חשבונאית אפשרית לטיפול בויתור על דמי שכירות המיוחס למשבר הקורונה, אשר בגינם קיימת יתרת חייבים, ובלבד שמדיניות זו תיושם באופן עקבי לכל המקרים בהם ניתנו ויתורים דומים, וכן שיינתן גילוי מפורט אודות המדיניות החשבונאית שננקטה על ידי המחכיר.

מקרה ב' - הפחתת הרכיב הקבוע בדמי חכירה שנקובים לפי הגבוה מבין רכיב קבוע לאחוז מפדיון

אחת מההקלות הנפוצות שניתנו על ידי מחכירים לחוכרים היא הפחתת סכום הרכיב הקבוע בדמי חכירה הנקובים לפי מנגנון הגבוה מבין רכיב קבוע לרכיב משתנה כדוגמת אחוז מפדיון (להלן - "מנגנון הגבוה מבין"). במקרים רבים, כחלק ממתווה ויתורים והקלות בדמי שכירות בשל משבר הקורונה, מחכירים שינו את תנאי הסכם החכירה כך ש"מנגנון הגבוה מבין" נותר על כנו, אולם רכיב החכירה הקבוע הופחת לסכום נמוך יותר לתקופה קצובה, לצד הותרת דמי החכירה המשתנים כפי שהיו קודם לכן.

שינוי זה של הפחתת רכיב החכירה הקבוע עשוי להביא לירידת סך התמורה בגין החכירה, ולכן נראה שמדובר בתיקון חכירה תפעולית כהגדרתו ב- IFRS 16, אשר יטופל על ידי המחכיר כחכירה חדשה החל ממועד התחילה של התיקון, קרי, המועד בו הצדדים הסכימו על התיקון.

פרסומי הרשות לניירות ערך (המשך)

• עמדת סגל חשבונאית מספר 3-19: הטיפול החשבונאי בנוגע לויתורים בדמי שכירות המיוחסים לתקופת משבר הקורונה (המשך)

המשמעות של האמור הינה כי מחכיר בחכירה תפעולית יכיר בהכנסה מדמי השכירות בקו ישר על פני יתרת תקופת החכירה, אלא אם בסיס שיטתי אחר מייצג בצורה טובה יותר את התבנית שבה מתממטת ההטבה מהשימוש בנכס הבסיס.

לעמדת סגל הרשות, במקרה שבו מתקיימים כל התנאים הבאים:

- א. הסכם החכירה קובע מנגנון תשלום דמי שכירות לפי הגבוה מבין רכיב קבוע לרכיב משתנה;
- ב. המחכיר מפחית את רצפת הרכיב הקבוע, כאשר כל השאר נותר ללא שינוי;
- ג. הרכיב המשתנה אפקטיבי ומשמעותי (היינו אין מדובר ברכיב משתנה לא משמעותי שמביא לכך שמנגנון התשלום בכללותו יהווה למעשה תשלום קבוע במהותו).

סגל הרשות לא יתערב בטיפול חשבונאי לפיו המחכיר יראה ברצפה המעודכנת של הרכיב הקבוע, כבסיס שיטתי אחר המייצג בצורה טובה יותר את התבנית שבה מתממטת ההטבה מהשימוש בנכס הבסיס, וזאת חלף פריסת ההפחתה ברכיב הקבוע על פני יתרת תקופת החכירה על בסיס קו ישר.

בהתאם למדיניות חשבונאית אפשרית זו, המחכיר יכיר בכל מועד בהכנסה מדמי שכירות לפי דמי החכירה אותם קיבל בפועל באותה תקופה, קרי בסכום הגבוה מבין דמי החכירה הקבועים המינימליים לאחר תיקון החכירה בכל תקופה לבין האחוז מהפדיון. נקיטה בשיטה זו תביא לכך שהפחתות דמי שכירות המיוחסות למשבר הקורונה תקבלנה ביטוי בתקופה בה הן ניתנו (הן בדוחות הכספיים והן במדדים התפעוליים של המחכירים כדוגמת NOI ו- FFO) ותנטרל עיוות אפשרי אשר עלול להיווצר לו סכום הפחתת הרכיב הקבוע יפרס על פני יתרת תקופת השכירות בקו ישר.

מקרה ג' - ויתור על דמי שכירות המיוחס למשבר הקורונה אשר מותנה בתנאים מהותיים

אחת מההקלות הנפוצות שניתנו על ידי מחכירים בתקופת הגל הראשון, ובפרט כאשר הוטל סגר על ידי המדינה והמרכזים המסחריים היו סגורים, היא ויתור על תשלום דמי שכירות לתקופה קצובה. לעיתים, ויתור זה היה מותנה בתנאים מהותיים, שכלל שיתקיימו, השוכר יהא זכאי לקבלו. למשל - תנאי לפיו השוכר זכאי להנחה רק ביחס לתקופה שבמהלכה הקניין סגור בהוראת המדינה.

במקרים כאלה, בהם נקבעו תנאים מהותיים לקבלת הויתור, סגל הרשות לא יתערב ככל שוויתורים אלו יטופלו כדמי חכירה משתנים⁹ שליליים החל ממועד הסכמת שני הצדדים עליהם, ויוכרו מיידית לרווח או הפסד במועד שבו תנאים אלו קוימו. עם זאת, ברור כי אם תנאים אלו לא יתקיימו, הרי שהחוכר לא יהיה זכאי לויתורים, וממילא המחכיר יכיר בהכנסה בגובה מלוא דמי החכירה המקוריים.

⁹ דמי חכירה משתנים מוגדרים ב- IFRS 16 כחלק של התשלומים שמבוצעים על ידי החוכר למחכיר עבור הזכות להשתמש בנכס בסיס במהלך תקופת החכירה, שמשמנה עקב שינויים בעובדות או בנסיבות אשר מתרחשים לאחר מועד התחילה, למעט חלוף הזמן.

פרסומי הרשות לניירות ערך (המשך)

- עמדת סגל חשבונאית מספר 3-19: הטיפול החשבונאי בנוגע לויתורים בדמי שכירות המיוחסים לתקופת משבר הקורונה (המשך)

סגל הרשות מדגיש כי על המחכיר להפעיל שיקול דעת בבואו לקבוע האם תנאי שנקבע למתן וויתור על דמי שכירות לשוכר בשל השפעות משבר הקורונה הינו תנאי מהותי אשר עשוי להוות בסיס לכך שסכום הוויתור יהווה דמי חכירה משתנים שליליים כאמור לעיל. על המחכיר לתת גילוי מלא אודות שיקול דעת משמעותי זה, לרבות מהם התנאים בהם ראה כתנאים מהותיים ומדוע, וכיצד השפיעו על הטיפול החשבונאי שיושם על ידו בקשר עם וויתורים על דמי שכירות בשל השפעות משבר הקורונה.

לקישור לעמדת הסגל כפי שפורסמה על ידי סגל הרשות בפורמט PDF [לחצו/י כאן](#).

פרסומי הרשות לניירות ערך (המשך)

3. דוחות יחידת הביקורת ברשות

- **דוח ממצאים בנושא ביקורות שמאיויות מקרקעין של שני נכסי נדל"ן מניב הממוקמים בארה"ב**

בחודש יוני 2020 פרסמה רשות ניירות ערך דוח ריכוז ממצאים בנושא ביקורות שמאיויות מקרקעין של שני נכסי נדל"ן מניב הממוקמים בארה"ב (להלן - "דוח הממצאים"). דוח הממצאים מהווה תוצר של מחלקת ביקורת והערכה בשיתוף עם מחלקת תאגידים (להלן - "סגל הרשות") והינו מבוסס על בחינה בנוגע לסבירות ההנחות העיקריות שנלקחו בחשבון במסגרת **שתי שמאיויות מקרקעין של נכסי נדל"ן מניב** הממוקמים בעיר ניו-יורק, שבמדינת ניו-יורק ארה"ב (להלן - "הערכות השווי"), אשר שימשו לקביעת ערך הנכסים בדוחות הכספיים של התאגידים המחזיקים בנכסים האמורים ליום 31 בדצמבר 2018 (להלן - "המועד הקובע"). נכסים אלו הוגדרו כנכסים מהותיים מאוד עבור התאגידים המדווחים המחזיקים בהם, והערכות השווי שלהם צורפו לדיווחי התאגידים.

ממצאי הביקורת כפי שיפורטו להלן, הצביעו על מספר ליקויים ברמות מהותיות שונות במדידת והצגת הנכסים בדוחות הכספיים של התאגידים המדווחים. הליקויים הובאו לידיעת התאגידים לצורך שיפור וטיפול הדיווח הכספי בעתיד. חלק ממצאי הביקורת תוקנו **כהתאמה לא מהותית של מספרי השוואה** במסגרת הדוחות הכספיים לתקופה השוטפת וחלקם הביאו **להצגה מחדש של הדוחות הכספיים**.

מטרת דוח הממצאים הינה לפרט את הסוגיות המרכזיות שעלו במסגרת הביקורת שבוצעה כאמור על ידי סגל הרשות וזאת על מנת **לשקף בפני תאגידים מדווחים את עמדות סגל הרשות בעניינים אלה** בכדי לתרום לשיפור התנהלותם של תאגידים ולטיפול הנתונים המדווחים על ידם בהתאם להוראות הדין.

להלן סקירה תמציתית של הסוגיות שעלו במהלך הביקורת:

1. ביסוס ההנחות בנוגע לדמי השכירות הראויים בשטחים הפנויים בנכס

אחד מהנכסים שנבחנו במסגרת הביקורת כלל שני חלקים: מסחרי ומשרדים, כאשר שווי החלק המסחרי היווה כמחצית משווי הנכס בכללותו אך מסקירת ביצועי עבר עלה כי בשנים האחרונות שיעור התפוסה בחלק זה עמד על כ- 30% בלבד.

הערכת השווי של הנכס בוצעה בשיטת DCF. מבדיקת הסגל עלה כי החברה הניחה שדמי השכירות הראויים עבור השטחים הפנויים בחלק המסחרי יהיו גבוהים בכ- 10% עד 15% מדמי השכירות הממוצעים, וזאת **בניגוד** למגמת הירידה המתמשכת בדמי השכירות שנצפתה בתת השוק הרלוונטי לנכס נשוא הביקורת (בהתבסס על סקרי חברות ברוקרים מובילות בארה"ב), ואף בניגוד לדמי השכירות הנגבים משוכרים אחרים בנכס.

לטענת החברה, בשנה שקדמה לביקורת בוצע שיפוץ משמעותי בחזית הנכס וכתוצאה מכך הניחה החברה שתחול עלייה בביקושים ויהיה ביכולתה להשכיר את השטחים הפנויים בדמי שכירות העולים על דמי השכירות הממוצעים באזור.

סגל הרשות סבר כי למרות השיפוץ כאמור, לא ברור היה כיצד החברה העריכה וביססה כי שטחי המסחר בנכס הינם עדיפים על שטחי המסחר באזור, שכן, במשך כ-3 שנים לא עלה בידי החברה למצוא שוכר אשר ישלם את דמי השכירות הראויים לשיטתה, אשר הונחו במסגרת הערכות השווי שפורסמו על ידי החברה בשנים אלו. על חברה לבסס את הערכותיה, וביתר שאת, מקום בו קיימת הנחה כי נתונים מהותיים בעתיד ישתנו מהותית מהנתונים בפועל.

יתרה מכך, במהלך הביקורת עלה כי בשנה שקדמה לביקורת נערכו מספר שיחות לא פורמאליות עם ברוקרים אשר לא הבשילו לכדי משא ומתן מתקדם, דבר המטיל ספק בנוגע ליתרונותיו של הנכס על פני נכסים אחרים באזור ובנוגע ליכולת לגבות דמי שכירות העולים על דמי השכירות הממוצעים באזור.

פרסומי הרשות לניירות ערך (המשך)

- דוח ממצאים בנושא ביקורות שמאיויות מקרקעין של שני נכסי נדל"ן מניב הממוקמים בארה"ב (המשך)

סגל הרשות סבור כי בנסיבות העניין, הירידה המתמשכת בדמי השכירות הממוצעים באזור, לצד העובדה שלא עלה בידי החברה להשכיר את השטחים הפנויים במשך 3 שנים, עשויים להצביע על קושי להשכיר את שטחי המסחר הפנויים במחיר המבוקש, ולכן נדרש היה להניח כי השטחים יושכרו בדמי שכירות נמוכים מאלה שהונחו במסגרת הערכת השווי.

2. חתימה על הסכם הבנות לא מחייב בנוגע לשטחים הפנויים בנכס

מהמידע שהועבר לעיון סגל הרשות עולה כי לאחר תאריך המאזן וטרם פרסום הדוחות הכספיים השנתיים, הועברה לחברה הצעה בכתב לשכירת שטח מסחרי בנכס. ההצעה האמורה לא נפסלה על הסף אף שנקבה בדמי שכירות נמוכים משמעותית מדמי השכירות שהונחו במסגרת הערכת השווי.

לקראת תום הרבעון הראשון לשנת 2019, הועבר לעיון החברה מזכר הבנות לא מחייב להשכרת השטח המסחרי אשר נחתם על ידי השוכר ונקב גם הוא בדמי שכירות נמוכים משמעותית מדמי השכירות שהונחו במסגרת הערכת השווי עבור השטחים הפנויים בנכס. מזכר ההבנות האמור העיד על כוונות החברה להמשיך במשא ומתן מול השוכר והיווה אינדיקציה משמעותית לתנאי השוק באותו מועד.

בפועל, הסכם השכירות הסופי, שנחתם לאחר פרסום הדוחות הכספיים לרבעון הראשון לשנת 2019, קבע שדמי השכירות יעמדו על דמי השכירות שהוצגו במסגרת ההצעה שהועברה לחברה טרם פרסום הדוחות הכספיים השנתיים. דמי השכירות החוזיים שנקבעו בהסכם השכירות שנחתם, עלו בקנה אחד עם מגמת הירידה המתמשכת בדמי השכירות באזור וגילמו ירידה של למעלה מ-50% בדמי השכירות.

בניגוד לאמור, החברה הניחה כי דמי השכירות הראויים לשטחים הפנויים בנכס יהיו גבוהים משמעותית מדמי השכירות החוזיים שנקבעו במסגרת הסכם השכירות ומדמי השכירות הממוצעים באזור.

לעמדת הסגל, בנסיבות העניין, מאחר שחלקים ניכרים מהנכס לא הושכרו במשך מספר שנים ובהיעדר אינדיקציה לשינוי מגמה בתנאי השכירות בתת השוק הרלוונטי, אשר יכולה לתמוך בדמי השכירות הראויים שהונחו בהערכת השווי עבור השטחים הפנויים בנכס, נראה כי מזכר ההבנות והסכם השכירות העידו על דמי השכירות הראויים ששררו בתת השוק הרלוונטי נכון למועד חתימתו.

יתרה מכך, עצם העובדה שהחברה אישרה את מזכר ההבנות, הגם שאינו מחייב, הנוקב בסכום נמוך משמעותית משכר הדירה הראוי שהונח עבור שטחים אלו במסגרת הערכת השווי, מעידה על כך שהחברה קיבלה את העובדה שלא תוכל לקבל את דמי השכירות שהונחו בהערכת השווי למועד הקובע.

לעמדת סגל הרשות, בשים לב לכך שלכל הפחות טרם סיום הרבעון הראשון לשנת 2019, היו בידי החברה אינדיקציות לכך שקיים פער משמעותי בין דמי השכירות שהונחו בהערכת השווי לבין דמי השכירות שניתן לקבל עבור השכרת השטחים המסחריים בנכס, ובשים לב להסכם השכירות שנחתם בסמוך למועד פרסום הדוחות הכספיים לרבעון הראשון לשנת 2019, הרי שעל החברה היה לבחון מחדש את ההנחות העומדות בסיס הערכת השווי לכל המאוחר במסגרת הדוחות הכספיים לרבעון הראשון לשנת 2019.

פרסומי הרשות לניירות ערך (המשך)

- דוח ממצאים בנושא ביקורות שמאיויות מקרקעין של שני נכסי נדל"ן מניב הממוקמים בארה"ב (המשך)

3. ביסוס שיעור הון

מסקירת הערכת השווי למועד הקובע עלה כי החברה היוונה את ההכנסה המייצגת בשנה הטרמינאלית בשיעור הון של 2.6% (Cap Rate). כמו כן, שיעור התשואה המגולמת בפועל שנצפה בנכס נשוא הערכת השווי עמד על 2.2%, וזאת מקום בו שיעור התפוסה בנכס היה גבוה ועמד על 94%.

יתרה מכך, עסקאות ההשוואה אשר הוצגו במסגרת הערכת השווי גילמו תשואות גבוהות משמעותית מזה שהונח בהערכת השווי ועל כן לא היה בהן בכדי לבסס את שיעור ההון בו נעשה שימוש.

בשל האמור נראה היה ששיעור ההון שעמד בבסיס הערכת השווי היה נמוך ביחס למצופה וזאת בין היתר לאור העובדה שעסקאות ההשוואה בנכסים דומים באזור הציגו שיעורי תשואה גבוהים יותר ולאור כך שמרבית יחידות הדיור בנכס הושכרו במחירי שוק (כך שלא גילמו פוטנציאל עתידי להעלאה של דמי שכירות אשר עשוי היה לקבל ביטוי בשיעור הון נמוך יותר אילו מחירי השכירות היו נמוכים ממחירי השוק), כך שתזרים המזומנים שהופק מהנכס מייצג את מלוא הפוטנציאל לגביית דמי שכירות וזאת להבדיל מיחידות דיור בשכר דירה מפוקח המושכרות בדמי שכירות נמוכים ביחס לדמי השכירות הממוצעים בשוק באופן המגלם פוטנציאל להעלאה עתידית של דמי השכירות עם התחלפות הדיירים ביחידות הכפופות למחיר מופקח.

לשיטת החברה, הנכס הינו בעל מאפיינים ייחודיים התומכים בשיעור תשואה של 2.6% ובהם העובדה שהנכס שופץ לפני מספר שנים, היותו מתאפיין ברמת גימור גבוהה, הפוטנציאל להעלאת שכר הדירה והפוטנציאל להמרת יחידות דיור להשכרה לטובת מכירה (קונדו).

עוד צוין על ידי מעריך השווי כי ממוצע שיעורי התשואה הישירים של נכסי ההשוואה עומד על 3.02% ושרוב נכסי ההשוואה הינם נכסים בשכירות מופוקחת, אשר בדרך כלל, נהנים משיעור תשואה נמוך המשקף שווי גבוה יותר ביחס לנכסים בשכירות חופשית (בעוד שנכס החברה כלל יחידה אחת בלבד הכפופה לשכר דירה מופוקח). סגל הרשות סבר כי לאור העובדה שהנכס נשוא הערכת השווי כלל יחידת דיור אחת בלבד תחת שכירות מופוקחת, הרי שבהיעדר ביסוס נוסף, ניתן היה לצפות ששיעור ההון בנכס יהיה גבוה משיעור התשואה הנדרש על נכסים בשכירות מופוקחת וזאת לאור הפוטנציאל להעלאת שכר הדירה בעתיד הקיים בנכסים בשכירות מופוקחת.

עוד טענה החברה כי חוק ההגנה על שוכרים (Tenant Protection Act) שעבר בחודש יוני 2019 הביא לעלייה בביקושי המשקיעים להשקעה בנכסים אשר אינם כוללים יחידות בשכר דירה מופוקח ובשל כך לירידה בשיעור ה-Cap Rate ואף טענה החברה שהציפיות לשינוי מהותי ברגולציה כאמור התקיימו עוד בנובמבר 2018 וגולמו במחירי השוק (אף שכאמור החוק עבר ביוני 2019). עם זאת, במסגרת הערכת השווי לא ניתן הסבר או ביסוס לציפיות החברה לשינוי החקיקה כאמור והשלכותיו על שווי הנכס ושיעור ההון.

לאור האמור ובהיעדר ביסוס אחר לשיעור ההון, החברה לא הרימה את הנטל להצדקת שימוש בשיעור ההון שנבחר במסגרת הערכת השווי. עוד יצוין כי עסקאות ההשוואה ככל הנראה כללו גם הן ציפייה לגידול בשכר הדירה, אם כתוצאה מתחלופת דיירים הנמצאים בשכירות מופוקחת ואם לאור פוטנציאל לגידול בשכר הדירה ולכן נראה ששיעור התשואה הנגזר מעסקאות אלו שיקף את הצפי לעליית מחירי השכירות וספק אם נדרש היה לבצע התאמות לשיעורי ההון. בהמשך לביקורת, עדכנה החברה את שיעור ההון שהונח בהערכת השווי למועד הקובע.

פרסומי הרשות לניירות ערך (המשך)

- דוח ממצאים בנושא ביקורות שמאיויות מקרקעין של שני נכסי נדל"ן מניב הממוקמים בארה"ב (המשך)

4. הסכם חכירה

החברה חכרה קרקע עליה בנוי הנכס נשוא השומה ל- 99 שנים ונכון למועד הקובע נותרו עוד כ- 50 שנים לסיום תקופת החכירה. בהסכם החכירה נקבע, כי דמי החכירה ייקבעו מחדש בהסכמה בין הצדדים מידי מספר שנים, וככל שהצדדים לא יגיעו להסכמה, דמי החכירה יעמדו על שיעור קבוע מערך הקרקע (בהנחת קרקע פנויה).

בהתאם להוראות תקן דיווח כספי בינלאומי 16, חכירות (IFRS 16), דמי חכירה התלויים בבסיסם בערך הנכס בעתיד הינם דמי חכירה תלויים במשתנה עתידי לא ידוע (קרי, תשלומי חכירה משתנים), ולפיכך, אין לכלול אותם בהתחייבות החכירה.

על אף האמור, מדידת התחייבות החכירה התבססה על מלוא תקופת החכירה ועל הערך הנוכחי של תשלומי חכירה לפי אומדן שמאי, באשר לשווי ההוגן המוערך העתידי של הקרקע במועד עדכון דמי החכירה.

כפועל יוצא מממצא הביקורת החברה עדכנה את תקופת החכירה בהתאם להוראות IFRS 16 (דהיינו, כך שלא תיכללנה תקופות הכפופות לתשלומי חכירה משתנים). עדכון תקופת החכירה לצד שינויים נוספים בהנחות אשר עמדו בסיס הערכת השווי הביאו לשינוי משמעותי בשווי הנכס (ברוטו ונטו), אשר כתוצאה מהם הפך הנכס ממהותי מאוד למהותי ולתיקון לא מהותי של מספרי השוואה בדוחות הכספיים.

לקישור לדוח הממצאים כפי שפורסם על ידי סגל הרשות [לחצו כאן](#).

פרסומי הרשות לניירות ערך (המשך)

• דוח ממצאים בדבר תגמולים לבעלי שליטה, לקרוביהם ולמנכ"ל החברה

הקדמה

בחודש יוני 2020, פרסמה רשות ניירות ערך דוח ריכוז ממצאים בנושא תגמולים לבעלי שליטה, לקרוביהם ולמנכ"ל החברה (להלן - "דוח הממצאים"). דוח הממצאים מהווה תוצר של מחלקת ביקורת והערכה בשיתוף עם מחלקת תאגידים (להלן - "סגל הרשות") והינו מבוסס על ביקורת רוחב בנושא תגמולים לבעלי שליטה, לקרוביהם ולמנכ"ל החברה, בארבעה תאגידים מדווחים (להלן - "הביקורת" ו-"חברות המדגם" בהתאמה).

במסגרת הביקורת נבחנו התגמולים שניתנו לבעלי שליטה, לקרוביהם ולמנכ"ל החברה בחברות המדגם, בתקופה מיום 1 בינואר 2017 ועד 31 בדצמבר 2018 (להלן - "תקופת הביקורת"), לעניין אישורם בהתאם להוראות הדין, התאמתם להסכמי ההתקשרות והסכמי העסקה וכן לעניין הגילוי שניתן אודותיהם.

דוח הממצאים מפרט מספר סוגיות מרכזיות שעלו במסגרת הביקורת וזאת במטרה לשקף בפני תאגידים מדווחים את עמדות סגל הרשות בכל הנוגע לסוגיות אלה.

רקע

לאורך השנים נקבעו מנגנונים בחוק החברות אשר נועדו להתמודד עם בעיית הנציג ועם החשש כי מנהלי החברה ובעלי השליטה בה ינצלו את כוחם לרעה וישתמשו במשאבי החברה לטובתם האישית. הסדרי אישור התגמול כאמור מקטינים משמעותית חששות אלו, אולם אינם מבטלים אותן לחלוטין, בין היתר, היות שלחברות נותר מרחב תמרון מסוים באשר לאופן יישום ההסדרים.

כך לדוגמה, בשנת 2011 נכנס לתוקפו תיקון 16 לחוק החברות, תשנ"ט-1999 (להלן - "תיקון 16" ו-"חוק החברות") אשר אימץ את המלצות הוועדה לבחינת קוד ממשל תאגידי (המכונה "ועדת גושן"). מטרתו של תיקון 16 הייתה, בין היתר, לעגן הוראות המחזקות את כוחם של בעלי מניות המיעוט ואת עצמאות הדירקטוריון וועדת הביקורת בכל הנוגע לעסקאות עם בעל שליטה או לעסקאות אשר לבעל השליטה יש עניין אישי באישורן.

בהקשר דומה, בשנת 2012 נכנס לתוקפו תיקון 20 לחוק החברות (להלן - "תיקון 20"), אשר הסדיר את תגמול הבכירים בחברות ציבוריות ובחברות אג"ח. תיקון 20 חייב את החברות, בין היתר, לקבוע מדיניות תגמול שתסדיר את הקווים המנחים לקביעת תנאי כהונתם והעסקתם של נושאי משרה בחברה וביניהם מנכ"ל החברה, בעל השליטה וקרוביו המכהנים כנושאי משרה בחברה; להביא את מדיניות התגמול לאישור האסיפה הכללית ברוב מיוחד (מקרב מי שאינו בעל עניין אישי באישור העסקה); להביא את תנאי כהונתם והעסקתם של נושאי המשרה בחברה, לרבות בעל שליטה המכהן כנושא משרה, לאישור ועדת התגמול (אם בעל שליטה - זאת בנוסף לקבלת אישור הדירקטוריון והאסיפה הכללית ברוב מיוחד); וכן להביא את תנאי כהונתו והעסקתו של מנכ"ל החברה, ושל נושאי משרה אחרים - אם הם חורגים ממדיניות התגמול, לאישור האסיפה הכללית ברוב מיוחד.

להלן סקירה תמציתית של ממצאי הביקורת

1. היעדר אישור האסיפה הכללית את ההסכם למתן שירותים על ידי החברה לבעלי השליטה בחברה

עסקה חריגה של חברה ציבורית עם בעל השליטה בה או עסקה חריגה של חברה ציבורית עם אדם אחר שלבעל השליטה יש בה עניין אישי, טעונה את האישורים של הבאים: ועדת הביקורת, דירקטוריון החברה, ואסיפת בעלי המניות ברוב מיוחד (מקרב מי שאינו בעל עניין אישי באישור העסקה). 'עסקה חריגה' מוגדרת בסעיף 1 לחוק החברות כ"עסקה שאינה במהלך העסקים הרגיל של החברה, עסקה שאינה בתנאי שוק או עסקה העשויה להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכושה או התחייבויותיה".

בשנת 2017 התקשרה אחת מחברות המדגם בהסכם עם בעלי השליטה בה, לפיו החברה תספק לפעילותם הפרטית ולפעילות חברות פרטיות בשליטתם שירותי מזכירות ומשרד, שליחויות, הנהלת חשבונות, שירותים כלכליים וכן שירותים משפטיים (להלן - "הסכם השירותים").

פרסומי הרשות לניירות ערך (המשך)

• דוח ממצאים בדבר תגמולים לבעלי שליטה, לקרוביהם ולמנכ"ל החברה (המשך)

הסכם השירותים אושר על ידי ועדת הביקורת והדירקטוריון **כעסקה לא חריגה** וזאת, בין היתר, כיוון שהינו **במהלך העסקים הרגיל** של החברה. זאת, על אף שהשירותים האמורים **אינם** מהווים חלק מהשירותים המסופקים על ידי החברה ללקוחותיה כחלק מליבת העסקים של החברה.

תגובת החברה

לעמדת החברה, המבוססת גם על ייעוץ משפטי שניתן לה, מדובר בעסקה שהינה במהלך העסקים הרגיל של החברה ולפיכך אינה עסקה חריגה ואישורה במוסדות החברה בוצע כדין. קביעה זו, התבססה בין היתר על רקע בחינת התקיימותן במקרה הנדון של אינדיקציות רבות שהוזכרו בפסיקת בתי המשפט בישראל, לרבות העובדה כי מזה שנים רבות מעניקה החברה באופן שיטתי, שוטף ורציף שירותי מטה בתשלום גם לצדדים שלישיים שונים ובכלל זה לחברות בנות ונכדות של החברה, וכן לצדדים שלישיים בלתי קשורים לקבוצה שהינם שותפים עסקיים של החברה בפרויקט מסוים ואשר נעשים בתמורה מלאה וכן, אין ספק שעסקאות אלו הינן חוזרות ונשנות. בנוסף טענה החברה כי העסקה אינה בהיקפים חריגים.

לעמדת החברה מבחן "**ליבת העסקים**" מהווה רק אחד מבין מספר מבחני עזר שצוינו בספרות ובפסיקה לצורך סיווג עסקאות שאינן במהלך עסקים רגיל. אין מדובר במבחן בלעדי אלא מבחן עזר, אחד מבין מספר מבחנים, המהווה אינדיקציה בלבד. לאור האמור החברה בעמדה כי לא נפל כל פגם באופן סיווג ואישור העסקה. עוד הוזכר כי מדי שנה ההסכם נבחן ואושר על ידי ועדת הביקורת.

עמדת סגל הרשות

סגל הרשות סבור כי על מנת לבחון האם הסכם השירותים מהווה חלק ממהלך העסקים הרגיל של החברה יש לבחון האם עסקה למתן שירותי ניהול כאמור מהווה חלק מליבת העסקים של החברה. לשם כך יש לבחון האם החברה מתקשרת בעסקאות מסוג זה באופן תדיר, נשנה ונמשך אל מול צדדים שלישיים כדבר שבשגרה. לעמדת סגל הרשות, בשים לב לתחום פעילותה של החברה, מתן שירותי מטה כאמור לעיל **אינם** מאפיינים את פעילות החברה בשגרה ואינם חלק מליבת עסקיה ואף שלחברה התקשרויות נוספות בעסקאות למתן שירותי מטה, אך אין מדובר בעסקאות העומדות בפני עצמן אלא בעסקאות נלוות לשירותים נוספים אותם מעניקה החברה לפרויקטים משותפים בהם התקשרה. על כן, ספק אם מדובר בעסקאות הנעשות באופן חוזר ושגרתי במהלך פעילותה השוטפת של החברה, וספק שהחברה תעניק שירותי מטה כאמור גם לצדדים בלתי קשורים.

לפיכך, עמדת סגל הרשות היא כי הענקת שירותי מטה על-ידי החברה **אינה** חלק ממהלך העסקים הרגיל של החברה. כמו כן, עצם העובדה שמדובר לטענת החברה בעסקה זניחה, איננה פוטרת כשלעצמה מאישור האסיפה הכללית, שכן האמור מהווה עמידה רק בתנאי אחד להגדרת עסקה כעסקה שאיננה חריגה בהתאם לחוק החברות. לפיכך לעמדת סגל הרשות, מדובר בעסקה שאינה במהלך העסקים הרגיל של החברה וככזו מהווה עסקה חריגה של החברה הציבורית עם בעלי השליטה שנדרש היה לאשרה בהתאם לקבוע בסעיף 275 לחוק החברות.

בהמשך לביקורת ולנוכח העובדה שהחברה חולקת על עמדת הרשות בנושא זה פרסמה החברה את עמדת סגל הרשות כאמור ותגובתה במסגרת הדוח התקופתי לשנת 2019.

פרסומי הרשות לניירות ערך (המשך)

• דוח ממצאים בדבר תגמולים לבעלי שליטה, לקרוביהם ולמנכ"ל החברה (המשך)

2. תוספת ימי חופשה תמורת עבודה בימי שישי ופדיונם

בתיאור הסכמי העסקה של אחת מחברות המדגם, שנחתמו עם בעלי השליטה בחברה, צוין כי בעלי השליטה יהיו זכאים לשכר חודשי קבוע, אשר כולל את **כלל התשלומים** שהיו זכאים לקבלם אילו לא הועסקו בהתאם להסכם העסקה, "לרבות התשלום עבור שעות נוספות, כוננויות, פרמיות, קריאות פתע וכן כל הרכיבים והתשלומים החודשיים והשנתיים כגון: תוספות השכר ותוספות לשכר...".

מהביקורת עלה שבעלי השליטה בחברה נוהגים לנצל ימי חופשה במהלך השבוע (ימים א' - ה') ולאחר מכן להמיר את ימי החופשה בימי עבודה שבוצעו על ידם בימי שישי, כך שמספר ימי החופשה המנוצלים לא פחת. כמו כן, נהגו בסוף השנה לפדות את יתרת ימי החופשה שלא נוצלו, לרבות ימי החופשה שנוצלו והומרו בימי עבודה בשישי.

נוכח האמור, עלה ספק האם הנוהג המתואר לעיל עולה בקנה אחד עם הסכמי העסקתם של בעלי השליטה שאושרו ידי אורגני החברה.

עמדת סגל הרשות

בהתאם להסכמי העסקה שנחתמו ותוארו במסגרת התשקיף, בעלי השליטה בחברה זכאים לשכר בעלות חודשית הכוללת **תגמול עבור כלל עבודתם**. מההסכמים המתוארים בתשקיף עולה כי מדובר **בהסכמי העסקה גלובליים** הכוללים תשלום בגין כלל ימי עבודתם, **לרבות** ימי שישי כאשר חוק שעות עבודה ומנוחה **אינו** חל עליהם. לפיכך, ההחלטה להמיר ימי חופשה שנוצלו בפועל בימי עבודה בימי שישי, תוך צבירתם ופדיונם במועד מאוחר יותר מהווה לכאורה **תוספת שכר** מעבר למה שנקבע ותואר במסגרת התשקיף.

לפיכך, לעמדת סגל הרשות נראה כי פדיון ימי חופשה שנצברו בגין עבודה בימי שישי חורגת מהסכמי העסקה שאושרו ומהגילוי שניתן בתשקיף החברה אשר על בסיסו התקבלה החלטת ההשקעה בניירות הערך של החברה.

תגובת החברה

נוכח הספק שהתעורר כי הנוהג האמור אינו עולה בקנה אחד עם הסכמי העסקה שאושרו על ידי אורגני החברה, בוטל הנוהג ואף הוחלט שבעלי השליטה ישיבו את הכספים ששולמו להם בגין ימי החופשה שנצברו לזכותם בגין עבודתם בימי שישי. גילוי בנוגע לאמור ניתן במסגרת הדוח התקופתי לשנת 2019.

3. אופן חישוב המענק לבעל השליטה

בהתאם להסכמי העסקה של בעלי השליטה, באחת מחברות המדגם, המענק השנתי לו זכאים בעלי השליטה מוגדר כלהלן: "הרווח השנתי מפעילויות נמשכות (לאחר מיסים), בהתאם לדוחותיה הכספיים השנתיים המאוחדים והמבוקרים של החברה, לפני מענקים לנושאי משרה בחברה". עם זאת, בפועל, חושב המענק בהתבסס על הרווח המיוחס לבעלים **חלף** הרווח המאוחד.

תגובת החברה

תחשיב המענק אכן צריך לקחת בחשבון גם את חלק הרווח המיוחס לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה, אשר לא נלקח בחשבון נוכח טעות טכנית. השפעת הטעות על המענק המצטבר לאורך השנים (בחלקן שולמו כספים ביתר ובחלקן בחסר) הייתה שבעלי השליטה קיבלו תשלום נמוך מהמגיע להם על פי הדין בסכום לא מהותי. לנוכח האמור, שולמו סכומים בהיקף לא מהותי לבעלי השליטה, וניתן על כך גילוי במסגרת הדוח התקופתי לשנת 2019.

עמדת סגל הרשות

על החברה להקפיד לחשב את התגמולים בכלל, והמענקים להם זכאים בעלי השליטה בפרט, בהתאם להסכמי העסקה שנחתמו ואושרו בהתאם להוראות הדין. החברה נדרשה לפעול בעקביות לעניין אופן חישוב המענק השנתי על פי הרווח השנתי המאוחד מכאן ואילך.

לקישור לדוח הממצאים כפי שפורסם על ידי סגל הרשות [לחצו כאן](#).

פרסומי הרשות לניירות ערך (המשך)

4. פרסומי הרשות לציבור

- הודעה לחברות – גילוי בדבר השלכות התפשטות נגיף הקורונה על הפעילות העסקית של תאגידים מדווחים

רקע

בימים אלה פוקד את העולם אירוע בעל השלכות מאקרו כלכליות, שמקורו בהתפשטות נגיף הקורונה (COVID-19) במדינות רבות ברחבי העולם (להלן - "נגיף הקורונה" או - "האירוע"). בעקבות האירוע, מדינות רבות, בכללן ישראל, נוקטות בצעדים משמעותיים בניסיון למנוע את התפשטות הנגיף. בין צעדים אלה נמנים, בין היתר, הגבלות על תנועת אזרחים, התכנסויות, הגבלות תחבורתיות על נוסעים וסחורות, סגירת גבולות בין מדינות וכיוצא באלה. לאירוע ולפעולות הננקטות על ידי המדינות השונות כאמור לעיל, **השלכות משמעותיות** על כלכלות רבות כמו גם על שוקי ההון בעולם. זאת ועוד, במרוצת השבועות האחרונים חלו ירידות חדות במחירי ניירות ערך בבורסות מרכזיות ברחבי העולם, זאת תוך עלייה בתנודתיות במחירי סחורות ונכסי סיכון שונים.

להתפשטות נגיף הקורונה והתמשכותו של האירוע עלולים להשפיע על מגוון תאגידים מדווחים וכן על ענפים עסקיים שונים הנמצאים במעגלי חשיפה (ישירים ועקיפים) ובכך להציב אתגרים משמעותיים על פלח רחב של תאגידים בשוק ההון. כך, עשרות תאגידים מדווחים הפועלים במספר ענפים עסקיים מסוימים כבר פרסמו דיווחים מיידיים אודות השלכות נגיף הקורונה על פעילותם העסקית כאשר חלק מן הדיווחים אף כללו **אומדנים כמותיים** אודות ההשפעה הצפויה על תוצאות הפעילות העסקית בתקופה הקרובה (לרבות בדרך של הכללת מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968).

סגל הרשות לניירות ערך (להלן - "סגל הרשות") עוקב אחר ההשפעה של האירוע על התאגידים המדווחים בישראל ועל ההשפעה הנגזרת למשקיעים בשוק ההון הישראלי. על מנת להבטיח כי ציבור המשקיעים יקבל מידע מפורט, מדויק ובזמן אמת אודות השלכות נגיף הקורונה על התאגידים המדווחים, פרסם סגל הרשות ביום 8 במרץ 2020 הודעה לחברות שעניינה גילוי בדבר השלכות התפשטות נגיף הקורונה על הפעילות העסקית של תאגידים מדווחים (להלן - "הודעת הסגל").

עיקרי הודעת הסגל

במסגרת הודעת הסגל, ביקש סגל הרשות להבהיר את ההיבטים הבאים:

1. בהמשך לדיווחי התאגידים המדווחים על השלכות האירוע כאמור על פעילותם העסקית, באותם התאגידים בהם הפעילות העסקית מושפעת או עלולה להיות מושפעת בצורה **מהותית** מהאירוע, יש לוודא כי **ניתן גילוי נאות** למשקיעים וזאת באמצעות:
 - פרסום דיווחים מיידיים על השלכות נגיף הקורונה על הפעילות העסקית (בהתאם להוראות תקנה 36 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 (להלן - "תקנות הדוחות")), לרבות בדרך של מתן **עדכון שוטף ורציף** על התפתחויות **מהותיות** בקשר להשלכות כאמור.
 - מתן גילוי בדבר הסברי הדירקטוריון בדוחות העיתיים, הן בקשר לאירועים שהתרחשו בתקופת הדוח והן לאחר (אירועים לאחר תאריך המאזן/תקופת הדיווח), אודות השפעת האירוע על התאגיד, מצבו הכספי ותוצאות הפעילות כמו גם בקשר עם נזילות ואיתנותו הפיננסית, מקורות מימון ויכולת התאגיד לעמוד בפירעון התחייבויותיו במועד. כמו כן, הכללת מידע באשר למצב העסקים, תכניות ופעולות שבכוונת התאגיד לנקוט **על מנת להתמודד עם הסיכונים והחשיפות** השונות בצידם, כל זאת בהתאם לתקנה 10 לתקנות הדוחות.
 - הכללת **אומדן** (ככל שניתן) של השפעת האירועים על פעילותו העסקית של התאגיד (בפן האיכותי והכמותי). בפן זה הובהר כי תאגידים יכולים לעשות שימוש בהגנה שנקבעה בסעיף 32א לחוק ניירות ערך כל אימת שאלה מספקים מידע צופה פני עתיד במטרה לעדכן את המשקיעים על התפתחויות מהותיות.

פרסומי הרשות לניירות ערך (המשך)

- הודעה לחברות – גילוי בדבר השלכות התפשטות נגיף הקורונה על הפעילות העסקית של תאגידים מדווחים (המשך)

סגל הרשות הבהיר כי הצגת המידע כמפורט לעיל תתבצע בצורה ברורה, מפורטת ושאינה סלקטיבית כך שיתאפשר למשקיעים להעריך את השפעת הנגיף בצורה מיטבית ומאוזנת.

2. השפעת האירוע על נוכחות במקומות העבודה (כגון בגין שהיית עובדים בבידוד בית בהתאם להוראות משרד הבריאות) - על התאגידים המדווחים לוודא כי יש ביכולתם להמשיך ולפרסם דיווחים במערכת המגנ"א וזאת במועדים הנדרשים על פי דין.

3. ככל שתאגיד מזהה קושי לעמוד בלוחות הזמנים להגשת הדוח התקופתי לשנת 2019, וזאת כפועל יוצא מהשלכות חריגות של התפשטות נגיף הקורונה, עליו לפנות בהקדם האפשרי לסגל הרשות לצורך קבלת מענה וסיוע הולמים בנסיבות העניין.

בהקשר זה יצוין כי **הרשות לניירות ערך בארה"ב (ה-SEC)** פרסמה בימים האחרונים הודעה לפיה תאפשר לתאגידים אשר הושפעו מהתפשטות נגיף הקורונה דחייה במועדי פרסום הדיווחים התקופתיים לפרק זמן של עד 45 ימים וזאת בכפוף לעמידה בקריטריונים מסוימים ([להודעת ה-SEC לחץ/י כאן](#)).

[לקישור להודעת הסגל - לחץ/י כאן.](#)

פרסומי הרשות לניירות ערך (המשך)

- הודעת יו"ר הרשות לניירות ערך, ענת גואטה, בדבר החלטה על מתן הקלות לתעשייה המפוקחת על מנת לסייע בהתמודדות עם השלכות השפעת וירוס הקורונה על שוק ההון

בהמשך להודעת סגל רשות ניירות ערך (להלן - "סגל הרשות" ו-"הרשות", לפי העניין) מיום 8 במרץ 2020, אודות הגילוי בדבר השלכות התפשטות נגיף הקורונה על הפעילות העסקית של תאגידים מדווחים ועל רקע הנחיות ממשלת ישראל מיום 14 במרץ 2020 בקשר עם המאבק בהתפשטות נגיף הקורונה, פרסמה יו"ר הרשות, ענת גואטה (להלן - "יו"ר הרשות"), ביום 16 במרץ 2020 הודעה בדבר החלטה על מתן הקלות שנועדו לסייע לגופים המפוקחים, נוכח השפעת וירוס ה-COVID-19 על שוק ההון הישראלי (להלן - "ההודעה").

יו"ר הרשות ציינה בדבריה כדלקמן:

- "הרשות עוקבת אחר הנעשה בארץ ובעולם ובהתאם פעלה ופועלת לגבש צעדים מתאימים, תוך שמירה על עניינם של ציבור המשקיעים. הרשות החליטה כאמור על מתן הקלות לתעשייה המפוקחת וזאת לאחר שקיים סבב שיחות עם נציגי כל הגופים המפוקחים על מנת לוודא רציפות תפקודית ויכולת מתן שירותים לציבור".
- "הרשות מעודדת את כל הגורמים הרלוונטיים לפתוח בדיאלוג לבחינת השלכות המשבר לשם מציאת פתרונות מימוניים מתאימים לצליחת המשבר לטובת ציבור המשקיעים והחברות כאחד.
- הרשות מודעת ללחצים הכבדים המופעלים על יועצי ההשקעות ומנהלי התיקים הניצבים בחזית למול הציבור, אשר נוכח האירועים החריגים לעיתים עלול להתנהל באופן נמרץ".
- "משקיעים צריכים לשים לנגד עיניהם את הצרכים האישיים שלהם בהסתכלות ארוכת טווח. הרשות ממליצה לציבור המשקיעים, לכלכל את צעדיהם בקור רוח, תוך הסתייעות בגורמי מקצוע מורשים כגון, מנהלי תיקים ויועצי השקעות, אשר מחויבים בחובות אמון כלפי המשקיעים".

במסגרת הפגישות עדכנה יו"ר הרשות כי לאור החשיבות הגלומה בפעילות הסדירה של הבורסה ושרשרת המסחר לכלכלת ישראל, הרשות יחד עם פיקוד העורף, מיפתה את רשימת הפעילים הקריטיים לחירום על מנת לאפשר את הרציפות התפקודית של הבורסה, המסחר בבורסה ושוק ההון בכללותו. בנוסף, יו"ר הרשות הביעה את נכונותה למצוא פתרונות ולשקול מתן הקלות, בהתאם להערכת מצב שמקיימת הרשות, במטרה לסייע ולהקל על התנהלות הגופים בתקופה זו, תוך איזון ושמירה על עניינם של ציבור המשקיעים.

כמו כן, יו"ר הרשות עדכנה כי הרשות פועלת למול יתר הרגולטורים הפיננסיים לבחינת צעדים נוספים הדרושים בעת הזו לסייע לשוק ההון בראי המשק.

הרשות העמידה צוותים ייעודיים הפועלים במתכונת מיוחדת (24/7) למתן שירות לצרכים ולפניות של הגופים המפוקחים.

להלן רשימת ההקלות שפרסמה הרשות:

1. מתן ארכה של 30 יום לתאגידים מדווחים לפרסום הדוח התקופתי לשנת 2019, עד ליום 30 באפריל 2020.
 2. מתן ארכה למנהלי תיקים ויועצי השקעות במועד פרסום הדוח השנתי בנוגע להון עצמי וביטוח לשנת 2019 לתקופה של 60 יום.
 3. מתן הקלות בדיווח למנהלי קרנות נאמנות.
 4. פרסום הבהרה בדבר אפשרות ביצוע רכישות של ניירות ערך על ידי החברה או בעלי שליטה לאחר פרסום מידע כספי מקדים, בהתאם להנחיות הרשות.
- בהקשר זה יצוין כי בשים לב לפניות של תאגידים לסגל הרשות בימים האחרונים אודות האפשרות לבצע על בסיס עמדת סגל משפטית 105-32: "דוחות כספיים כמידע פנים ודיווח נתונים כספיים" גם רכישות עצמיות או הצעת רכש עצמית של ניירות ערך על ידי התאגיד ("עסקאות רכישה עצמית") בעת הנכחות ובסמוך למועד פרסום הדוח התקופתי לשנת 2019. סגל הרשות הבהיר במסגרת הודעה לחברות בנושא כי מקום בו תאגיד מפרסם דוחות כספיים מקדימים הערוכים בהתאם לעמדת סגל 105-26: "דיווח מקדים לדוחות הכספיים", אשר במסגרתם נכללו הנתונים הכספיים העיקריים, אזי אין מניעה מביצוע עסקאות רכישה עצמית על-ידי התאגיד בשל כך שטרם פורסמו הדוחות הכספיים.

פרסומי הרשות לניירות ערך (המשך)

- הודעת יו"ר הרשות לניירות ערך, ענת גואטה, בדבר החלטה על מתן הקלות לתעשייה המפוקחת על מנת לסייע בהתמודדות עם השלכות השפעת וירוס הקורונה על שוק ההון (המשך)

עם זאת, על התאגיד לוודא לפני ביצוע עסקאות הרכישה העצמית כי אין בידיו מידע מהותי אחר, בין שהוא צפוי להיכלל בדוח התקופתי שלא במסגרת הדוחות הכספיים ובין שאינו צפוי להיכלל בו (לדוגמה מידע שעוכב פרסומו בדבר משא ומתן מהותי), או לחלופין לפרסם מידע כאמור בטרם יבצע את עסקאות הרכישה העצמית (לקישור להודעת הרשות בנושא [לחצו כאן](#)).

5. פרסום הבהרה בדבר אפשרות לקיים אספות כלליות ושייכות דירקטוריון באמצעים טכנולוגיים לפגישות מרחוק.

6. הרחבת אפשרות לקיום עסקאות מתואמות בקרנות סל גם אל מול מי שאינו מנהל כספי אחרים.

7. פרסום הבהרה אשר תעניק גמישות בנושא תיעוד שיחות ייעוץ השקעות.

לחזור המחלקה המקצועית אודות הגילוי בדבר השלכות התפשטות נגיף הקורונה על הפעילות העסקית של תאגידיים מדווחים [לחצו כאן](#).

להודעת סגל הרשות בדבר מתן ארכה במועד פרסום הדוח התקופתי לשנת 2019 [לחצו כאן](#).

לקישור להודעת יו"ר הרשות בדבר החלטה על מתן הקלות לתעשייה המפוקחת [לחצו כאן](#).

פרסומי הרשות לניירות ערך (המשך)

• הודעה לחברות: שאלות ותשובות בקשר לתקופת משבר הקורונה

בימים אלה פוקד את העולם אירוע גלובלי בעל השלכות מאקרו כלכליות משמעותיות שמקורו בהתפשטות נגיף הקורונה במדינות רבות ברחבי העולם לרבות ישראל. בהמשך להודעות סגל רשות ניירות ערך (להלן - "סגל הרשות") שפורסמו לאחרונה בקשר להתנהלות חברות ציבוריות ותאגידים מדווחים בתקופת המגבלות למניעת התפשטות נגיף הקורונה, בחודש מאי 2020 פורסמו מספר שאלות ותשובות שנדונו בסגל הרשות לאחרונה בעקבות פניות של תאגידים מדווחים (להלן - "קובץ השאלות והתשובות").

בהמשך לאמור סגל הרשות פרסם לאחרונה עדכון לשאלה ותשובה מספר 3.

להלן סקירה של קובץ השאלות והתשובות במתכונתו העדכנית:

שאלה מספר 1 - אפשרות הפחתת שכר דירקטורים חיצוניים ובלתי תלויים

שאלה:

האם דירקטורים חיצוניים ובלתי תלויים רשאים לוותר על שכרם כאות סולידריות או מסיבות אחרות שנובעות מהתמודדות התאגיד עם משבר הקורונה?

תשובה: כן.

שאלה ותשובה 2.ב.101 משנת 2016, עוסקות באפשרות של דירקטור חיצוני לוותר על שכרו בחברה המצויה בקשיים פיננסיים. עמדת הסגל קבעה בהקשר זה כי דירקטור חיצוני **רשאי לוותר** על חלק מהשכר שלו כאשר מתקיימים כל אלה: התאגיד מצוי בקשיים פיננסיים; הדירקטור החיצוני הצהיר כי הוויתור הוא מרצונו; ההפחתה היא לכלל הדירקטורים, לרבות דירקטורים רגילים; יקבע מפורשות האם מדובר בויתור בלתי חוזר או בדחיית תשלום ונדרש כי התגמול **לא יפחת** מהגמול המזערי לו זכאי הדירקטור החיצוני לפי תקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס - 2000.

לעמדת סגל הרשות בנסיבות ההתמודדות עם משבר הקורונה, וויתור שכר כאמור אפשרי **גם** בהתייחס לדירקטורים חיצוניים ובלתי תלויים בחברות שאינן מצויות בקשיים פיננסיים, אך בכפוף לקריטריונים שנזכרו לעיל.

שאלה מספר 2 - תזרים מזומנים חזוי - הכללת ניתוחי רגישות אודות משתנים שאינם תלויי שוק

שאלה:

האם תאגיד מדווח שנדרש לצרף גילוי בדבר תזרים מזומנים חזוי לדוח הדירקטוריון אשר נכלל בדוח העיתי, ואשר פעילותו העסקית מושפעת או עלולה להיות מושפעת בצורה מהותית ממשבר הקורונה (להלן - "התאגיד"), רשאי לכלול במסגרת גילוי כאמור **ניתוח רגישות** אודות ההנחות המרכזיות העומדות בבסיס התזרים החזוי בקשר **למשתנים שאינם תלויי שוק**, אם סבור שמידע זה נחוץ לשם הבנת השלכות פוטנציאליות של משבר הקורונה?

תשובה: כן.

תקנה 10(ב)(14) ותקנה 48(ג)(13) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970 (להלן - "התקנות"), קובעות חובת צירוף גילוי בדבר תזרים מזומנים חזוי בדוח העיתי בהתקיים סימני אזהרה כהגדרתם בתקנות. התקנות קובעות כי בהסברי הדירקטוריון יפורטו, בין היתר, ההנחות וההערכות ששימשו בקביעת סבירות הנתונים בגילוי בדבר תזרים המזומנים החזוי, ובכלל זה נתונים תלויי שוק או מקרו-כלכליים.

פרסומי הרשות לניירות ערך (המשך)

• הודעה לחברות: שאלות ותשובות בקשר לתקופת משבר הקורונה (המשך)

בתקופה האחרונה הפעילות העסקית במשק מצויה בפני אתגרים רבים שמקורם בהתפשטות נגיף הקורונה והיא מאופיינת באי-וודאות באשר למשכה הצפוי של המגפה ושל המגבלות המוטלות על ידי המדינות לאורה. הנחות התאגיד ביחס לאי-וודאות מהוות הנחות בסיס משמעותיות לתזרים החזוי של התאגיד.

לאור האמור, במסגרת הגילוי בדוח הדירקטוריון והדיון בדירקטוריון בדבר התזרים החזוי, התאגיד **רשאי** לכלול גם ניתוח רגישות להנחות המרכזיות של משתנים שאינם תלויי שוק וזאת, **בנוסף** לניתוחי הרגישות הנדרשים בהתאם לתקנות ביחס למשתנים תלויי שוק, וכן בדבר השפעת ניתוח הרגישות על יתרת המזומנים הצפויה לתאגיד בסוף כל תקופה הנכללת בתזרים החזוי. יודגש כי במקרים אלו על התאגיד לכלול את מלוא הגילוי הנדרש על פי תקנה 10(ב)(14) לתקנות ביחס לכל אחת מההנחות שלגביהן נכלל ניתוח רגישות כאמור (כגון הכללה של הבהרות ודוגמאות לשם הבנת רגישות הנתונים בגילוי לשינוי במשתנה המתייחס וכו').

שאלה מספר 3 - צירוף הערכות שווי שנועדו לצורך בחינת ירידת ערך של יחידה מניבת מזומנים

שאלה:

עמדה 23-105 אודות פרמטרים לבחינת מהותיות הערכות שווי (להלן - "**העמדה**") וההבהרה שפורסמה לעמדה זו (להלן - "**ההבהרה**") עוסקות בהוראות תקנה 8ב לתקנות בקשר לגילוי ולצירוף הערכות שווי לדוחות העייתיים של תאגיד מדווח. שאלה ותשובה 3(5) להבהרה קובעת כי הערכת שווי שנועדה לצורך בחינת ירידת ערך תקופתית של מוניטין המחויבת בהתאם להוראות תקן חשבונאות בינלאומי 36, ירידת ערך נכסים (IAS 36), שבוצעה **מבלי** שהיו סממנים לירידת ערך, **לא תיחשב בדרך כלל כמהותית מאוד**, אף אם עברה את הספים הכמותיים שנקבעו בעמדה, וזאת **בכפוף** לתנאים מסוימים וביניהם כי הסכום בר ההשבה של היחידה מניבת המזומנים **גבוה פי שניים לפחות** מערכה בדוחות הכספיים.

האם נוכח משבר הקורונה והשלכותיו על הפעילות הכלכלית בארץ ובעולם, יתכנו **מקרים נוספים** בהם הערכת שווי ששימשה לבחינת ירידת ערך של יחידה מניבת מזומנים ברבעון הראשון של שנת 2020 בהתאם להוראות IAS 36 ושעברה את הספים הכמותיים שנקבעו בעמדה, לא תיחשב כמהותית מאוד ומשכך לא תצורף לדוחות הכספיים של תאגיד לרבעון ראשון של שנת 2020?

תשובה: כן.

נוכח השלכות מגפת הקורונה על הפעילות הכלכלית בישראל ובעולם וביחס לדוחות העייתיים לרבעון הראשון והרבעון השני לשנת 2020¹⁰, לעמדת הסגל כל האמור בשאלה 3(5) להבהרה חל ביחס להערכות שווי הנדונות שם, וביחס להערכות שווי שנועדו לבחינת ירידת ערך של יחידה מניבת מזומנים (אף אם לא מיוחס בגינה מוניטין), גם במקרה שמתקיימים סממנים המעידים על ירידת ערך וגם אם הסכום בר ההשבה אינו פי שניים מהערך בספרים, וזאת בכפוף לכך שתוצאת הערכת השווי גבוהה בלפחות 25% מהערך המאזני של יחידה מניבת המזומנים.

לקישור לקובץ השאלות והתשובות במתכונתו העדכנית [לחצו כאן](#).

¹⁰ האמור בשאלה ותשובה 3 לעיל נועד להתייחס לרבעון הראשון של שנת 2020 בלבד. עם זאת, נוכח התמשכות משבר הקורונה, סגל הרשות האריך את תוקפן בעניין צירוף הערכות שווי שנועדו לצורך בחינת ירידת ערך של יחידה מניבת מזומנים, גם ביחס לדוחות העייתיים ל**רבעון השני והשלישי** לשנת 2020 ובלבד שיינתן גילוי אודות הערכות שווי כאמור בהתאם לתקנה 8ב(ט) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970, כמפורט בעמדת סגל חשבונאות 7-99, גילוי על השפעות משבר הקורונה על הגילוי והדיווח הכספי הנכלל בדוח רבעון ראשון 2020 ובדוחות עייתיים עוקבים. לקישור לעמדת סגל חשבונאות 7-99 [לחצו כאן](#).

פרסומים ועדכונים של הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (ה- IASB) והיבטים נלווים

• עדכוני תקינה חשבונאית בינלאומית (IFRS)

רקע

ביום 14 במאי 2020 פרסמה הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (להלן- "ה- IASB") חבילה של מספר תיקונים ממוקדים וצרי היקף לתקני חשבונאות ולתקני דיווח כספי בינלאומיים, לרבות פרסום פרויקט השיפורים השנתי לתקני דיווח כספי בינלאומיים (מקבץ 2018-2020) (להלן יחדיו - "חבילת התיקונים"). מטרת פרסום התיקונים כאמור הינה להבהיר נוסחים קיימים או לתקן ולתת מענה להשלכות יישומיות, להשמטות או להיבטים היוצרים ניגודים בין דרישות המופיעות בתקנים השונים.

התיקונים המטופלים במסגרת חבילת התיקונים עוסקים בנושאים להלן:

תקן חשבונאות/תקן דיווח כספי בינלאומי	נושא/מהות השינוי	התיקון שפורסם
תקן דיווח כספי בינלאומי 3, צירופי עסקים (IFRS 3)	הפניה למסגרת המושגית לדיווח כספי (מרץ 2018)	• עדכון של ההפניה ב- IFRS 3 למסמך המסגרת המושגית לדיווח כספי, מבלי לשנות את דרישות הטיפול החשבונאי בצירופי עסקים.
תקן חשבונאות בינלאומי 16, רכוש קבוע (IAS 16)	הכנסות לפני השימוש המיועד	• התיקון אוסר על ישויות להפחית מעלות פריטי רכוש קבוע סכומים שהתקבלו ממכירת פריטים כלשהם שיוצרו בתהליך הבאת נכס לשימוש המיועד. חלף זאת, ישות תכיר בתמורה נטו ובעלויות הקשורות, ברווח או הפסד.
תקן חשבונאות בינלאומי 37, הפרשות, התחייבויות תלויות ונכסים תלויים (IAS 37)	חוזה מכביד - עלות למילוי חוזה	• התיקון מציין אילו עלויות על ישות לכלול כאשר נדרש להעריך האם בחוזה גלום הפסד.

פרסומים ועדכונים של הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (ה- IASB) והיבטים נלווים (המשך)

• עדכוני תקינה חשבונאית בינלאומית (IFRS) (המשך)

פרויקט השיפורים (מקבץ 2018-2020)		
תקן דיווח כספי בינלאומי 1, אימוץ לראשונה של תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS 1)	חברה בת כמיישמת לראשונה תקני דיווח כספי בינלאומיים	התיקון מפשט את היישום של IFRS 1 בהתייחס להפרשי תרגום מצטברים על ידי חברה בת הנעשית מאמץ לראשונה של תקני IFRS בתקופה מאוחרת יותר מאשר החברה האם שלה.
תקן דיווח כספי בינלאומי 9, מכשירים פיננסיים (IFRS 9)	עמלות שיש לקחת בחשבון בעת יישום 'מבחן' עשרת האחוזים' לטובת בחינת הצורך בגריעת התחייבות פיננסית	התיקון מבהיר אילו עמלות על ישות לכלול בעת הערכה האם תנאיי התחייבות פיננסית שונו באופן מהותי בהשוואה לתנאיי החוב המקוריים (החלפה של /תיקון תנאיי מכשירי חוב), כך שהטיפול החשבונאי יוביל לסילוק ההתחייבות הפיננסית המקורית ולהכרה בהתחייבות הפיננסית החדשה.
תקן דיווח כספי בינלאומי 16, חכירות (IFRS 16) -דוגמאות להמחשה	תמריצי חכירה (תיקון דוגמה להמחשה מספר 13 ב- IFRS 16)	תיקון הדוגמה להמחשה בתקן על מנת להסיר חשש לבלבול אפשרי באופן הטיפול החשבונאי בשיפורים במוחכר.
תקן חשבונאות בינלאומי 41, חקלאות (IAS 41)	השפעות מיסוי במדידת שווי הוגן	התיקון הסיר את הדרישה שלא לכלול בתזרימי המזומנים המשמשים לחישוב השווי ההוגן השפעות בגין מסים (תוך יצירת האחדה של דרישות IAS 41 עם קביעות IFRS 13, מדידת שווי הוגן).

פרסומים ועדכונים של הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (ה- IASB) והיבטים נלווים (המשך)

• עדכוני תקינה חשבונאית בינלאומית (IFRS) (המשך)

להלן סקירה תמציתית של עיקרי התיקונים לתקני חשבונאות ותקני דיווח כספי בינלאומיים אשר נכללו בחבילת התיקונים:

• תיקון לתקן דיווח כספי בינלאומי 3, צירופי עסקים (IFRS 3) - הפניה למסגרת המושגית לדיווח כספי (מרץ 2018)

כזכור, בחודש מרס 2018, פורסמה על ידי ה- IASB מתכונת מעודכנת של המסגרת המושגית לדיווח כספי (להלן- "**המסגרת המושגית המעודכנת**"), אשר נכנסה לתוקף מחייב החל ביום 1 בינואר 2020 אשר החליפה את הנוסח הקודם של המסגרת המושגית מחודש ספטמבר 2010.

עם זאת, אף לאחר החלתה של המסגרת המושגית המעודכנת, לא תוקן נוסחו של IFRS 3, כך שבמסגרת התנאים להכרה בנכסים הניתנים לזיהוי שנרכשו בצירוף עסקים ובהתחייבויות שניטלו במועד הרכישה עדיין נקבע עד כמה כי על אלה לקיים את ההגדרות של נכסים והתחייבויות בהתאם למסגרת המושגית להכנת דוחות כספיים והצגתם במתכונתה משנת 2001¹¹. לאור האמור עלה החשש שמא במסגרת הטיפול החשבונאי בצירופי עסקים יוכרו נכסים והתחייבויות שאינם תואמים את עיקרון ההכרה וכאלה הנוגדים את ההגדרות הקיימות במסגרת המושגית המעודכנת.

לפיכך, הוחלט לתקן מספר סעיפים ב- IFRS 3 (לרבות הפניה למסגרת המושגית המעודכנת), להוסיף סעיפים חדשים על מנת למנוע הכרה בנכסים תלויים וכן להבהיר את אופן הטיפול החשבונאי בהתחייבויות ובהתחייבויות תלויות המצויות בתחולת תקן חשבונאות בינלאומי 37, הפרשות, התחייבויות תלויות ונכסים תלויים ובפרשנות מספר 21 של הוועדה לפרשנויות של דיווח כספי בינלאומי, היטלים במסגרת עסקאות צירופי עסקים (כחריגים לעיקרון ההכרה הכללי הקיים ב- IFRS 3).

התיקונים נדרשים ביישום, בדרך של מכאן ולהבא, בגין צירופי עסקים אשר מועד הרכישה שלהם יחול בתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2022 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי במידה וישות תיישם באותו מועד (או מוקדם יותר) את כל יתר התיקונים אשר בוצעו להתחייבויות בתקני דיווח כספי בינלאומיים למסגרת המושגית המעודכנת.

• תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 16, רכוש קבוע (IAS 16) - הכנסות לפני שימוש מיועד

כחלק ממדידת רכיבי עלות רכוש קבוע במועד ההכרה לראשונה, מספק IAS 16 דוגמאות לעלויות שניתן לייחס במישרין לפרט רכוש קבוע (סעיף 17). בין עלויות אלה נמנות עלויות בדיקת תקינות פעולת הנכס וזאת, לאחר הפחתת התמורה נטו ממכירת פריטים כלשהם שיוצרו בתהליך הבאת הנכס לאותו מיקום ולאותו מצב שייעדה לו ההנהלה (כגון, דוגמיות שיוצרו בעת בדיקת ציוד).

מבדיקה רוחבית שבוצעה על ידי ה- IASB נמצא כי קיימת שונות באופן היישום של קביעות הסעיף האמור בפרקטיקה וכי הלכה למעשה חברות יישמו פרשנויות שונות לאופן ההתחשבות, כמסבר לעיל, במדידת עלות הרכוש הקבוע, בתמורה נטו המתקבלת ממכירת פריטים בתהליך.

¹¹ הגם שהמסגרת המושגית עודכנה במרוצת השנים, המשיכה להתקיים ב- IFRS 3 הערת שוליים הכוללת הפנייה לנוסחה הישן של המסגרת המושגית כפי שזו אומצה על ידי הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (ה- IASB) בשנת 2001. במסגרת הערת שוליים המופיעה ב- IFRS 3 בנוסחו לפני תיקונו כמתואר לעיל, נקבע כי לצורך תקן זה, על רוכשים ליישם את ההגדרות של נכס ושל התחייבות בהתאם למסמך המסגרת המושגית להכנת דוחות כספיים ולהצגתם וזאת חלק בהתאם למסגרת המושגית לדיווח כספי בנוסחה העדכנית.

פרסומים ועדכונים של הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (ה- IASB) והיבטים נלווים (המשך)

• עדכוני תקינה חשבונאית בינלאומית (IFRS) (המשך)

על כן ועל מנת לחתור לשיפור העקביות בדיווח הכספי, הוחלט **לתקן** את IAS 16 ולקבוע כי **אין להפחית את התמורה נטו** ממכירת פריטים כלשהם שיוצרו בתהליך מעלויות בדיקת תקינות פעולת נכס. בהתאם לכך, תמורות המתקבלות מנכסים כאמור ועלותם של אותם נכסים יוכרו באופן שוטף ברווח או הפסד וזאת בהתאם לקביעות של תקנים רלוונטיים אחרים (בין אם באופן מובחן על גבי הדוח הראשי או באמצעות גילוי בביאורים).

בהתאם לתיקון, **עלותם של פריטים כאמור** תימדד בהתאם לקביעות תקן חשבונאות בינלאומי 2, מלאי (IAS 2). בד בבד, הוחלט להבהיר את משמעותה של 'בדיקת תקינות פעולת הנכס' ולקבוע כי המדובר בהערכה האם ביצועים טכניים או פיזיים של הנכס הם כאלה המביאים אותו לכדי כשירות לשימוש בתהליך ייצור או באספקה של מוצרים או של שירותים, לצרכי השכרה לאחרים או לצורך מטרות מנהליות.

התיקון נדרש ביישום החל מתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2022 או לאחריו. אופן היישום יהיה למפרע תוך התאמת יתרת הפתיחה של העודפים (או כל יתרה אחרת בהון, בהתאם לעניין) לתחילת התקופה המוקדמת ביותר המוצגת בדוחות. יחד עם זאת, נדרש ליישם את התיקון כאמור **רק** בגין פריטי רכוש קבוע אשר הובאו למיקום ולמצב ההכרחיים עבורם על מנת להיות כשירים לתפעול באופן שייעדה להם ההנהלה בתחילת התקופה המוקדמת ביותר המוצגת בדוחות הכספיים שבהם הישות מיישמת לראשונה את התיקון או לאחריה. יישום מוקדם אפשרי בכפוף למתן גילוי.

• תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 37, הפרשות, התחייבויות תלויות ונכסים תלויים (IAS 37) - חוזה מכביד: עלות למילוי חוזה

כזכור, IAS 37 מגדיר **חוזה מכביד** כ-"חוזה שבו העלויות הבלתי נמנעות לצורך עמידה במחויבויות על-פי החוזה עולות על ההטבות הכלכליות החזויות להתקבל על פיו", בנוסף, נקבע כי "העלויות הבלתי נמנעות... משקפות את העלות נטו הקטנה ביותר של יציאה ממנו, שהיא **עלות מילוי החוזה** או פיצויים וקנסות הנובעים מאי-עמידה בו, הנמוך שבהם" (ההדגשות אינן בנוסח המקור).

עם זאת, התקן טרם תיקנו לא הגדיר אלו עלויות לקיום החוזה נדרשות להיכלל בבחינה ובהכרעה האם חוזה הינו חוזה מכביד.

עקב קיומן של גישות שונות בנושא ולאור המלצה של הוועדה לפרשנויות של ה- IASB לכלול הבהרה בנושא¹², **הוחלט לתקן** את IAS 37 ולהוסיף סעיף המגדיר מפורשות מהי עלות למילוי חוזה (cost of fulfilling a contract) כעלות הכוללת את כלל העלויות המיוחסות במישרין לחוזה. בהתאם לסעיף שהתווסף כאמור, עלויות אלה כוללות הן את העלויות התוספתיות (incremental) למילוי חוזה (כגון, עלויות עבודה ישירות וחומרים) והן **ייחוס** של עלויות אחרות הקשורות במישרין למילוי חוזים כאמור (דוגמת הקצאה של עלות בגין פחת של פריט רכוש קבוע בו נעשה שימוש למילוי החוזה).

התיקון נדרש ביישום החל מתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2022 או לאחריו. אופן היישום יהיה למפרע בדרך של השפעה מצטברת (ללא תיקון של מספרי ההשוואה) תוך התאמת יתרת הפתיחה של העודפים (או כל יתרה אחרת בהון, בהתאם לעניין) במועד היישום לראשונה. ישות תיישם את התיקון **רק** בגין חוזים בהם טרם מילאה את מחויבויותיה השונות בתחילת תקופת הדיווח השנתית שבה התיקון מיושם לראשונה (במועד התחילה). יישום מוקדם אפשרי בכפוף למתן גילוי.

¹² היבט זה אף קיבל משנה תוקף שכן בעבר התקיימה מסגרת חשבונאית לטיפול חשבונאי בחוזי הקמה שהינם חוזים מכבידים בתקן חשבונאות בינלאומי 11, חוזי הקמה (IAS 11). ברם, עם כניסתו לתוקף של תקן דיווח כספי בינלאומי 15, הכנסות מחוזים עם לקוחות (IFRS 15) (החל ביום 1 בינואר 2018) **בוטל IAS 11** כך שהיבט זה נותר ללא מענה (שכן לא כוסה עד כה במסגרת IAS 37).

פרסומים ועדכונים של הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (ה- IASB) והיבטים נלווים (המשך)

• עדכוני תקינה חשבונאית בינלאומית (IFRS) (המשך)

פרויקט השיפורים השנתי לתקני דיווח כספי בינלאומיים (2018-2020)

- **תיקון לתקן דיווח כספי בינלאומי 1, אימוץ לראשונה של תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS 1) - חברה בת כמיישמת לראשונה של תקני דיווח כספי בינלאומיים**

כזכור, במסגרת ההקלות המתאפשרות במסגרת IFRS 1 לחברה המיישמת לראשונה תקני דיווח כספי בינלאומיים, **מוקנה פטור** הנוגע להפרשי תרגום מצטברים ולפיו חלף יישום למפרע של הוראות תקן חשבונאות בינלאומי 21, השפעות השינויים בשערי חליפין של מטבע חוץ (IAS 21) לעניין הכרה בהפרשי תרגום מסוימים ברווח כולל אחר וצבירתם כרכיב נפרד בהון, הפרשי התרגום המצטברים ייחשבו לאפס במועד המעבר ל- IFRS ובנוסף הרווח או ההפסד בגין מימוש של פעילות חוץ כלשהי יכלול רק הפרשי תרגום שנצברו לאחר מועד המעבר לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן - "הפטור").

הקלה נוספת המתאפשרת בהתאם ל- IFRS 1 נוגעת לחברה בת הנעשית מאמץ לראשונה **מאוחר יותר** מאשר החברה האם שלה, כך שהחברה הבת רשאית למדוד את הנכסים וההתחייבויות שלה בהתאם לערכים בספרים שהיו נכללים בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה האם, וזאת בהתבסס על מועד המעבר של החברה האם לתקני דיווח כספי בינלאומיים, וכל זאת אילולא בוצעו ככלל תיאומים הקשורים לנוהלי איחוד ולהשפעות בגין צירוף העסקים שבו החברה האם רכשה את החברה הבת¹³ (להלן - "חלופת המדידה").

במסגרת **תיקון** ל- IFRS 1 נקבע כי חברה בת המיישמת את הפטור לעניין הפרשי תרגום מצטברים ואשר נעשית מאמץ לראשונה בתקופה מאוחרת יותר מאשר החברה האם שלה וכן בוחרת בחלופת המדידה כמצוין לעיל, תהא רשאית **לבחור** למדוד את הפרשי התרגום המצטברים בדוחותיה הכספיים בגין כלל פעילויות החוץ כפי שאלה נכללו בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה האם, וזאת בהתבסס על הנתונים למועד המעבר ל- IFRS של החברה האם (להלן - "ההקלה הנוספת"). בדומה לאמור לעיל, יישום הקלה נוספת זו יתאפשר בהתבסס על הסכומים שהיו מתקבלים אילולא התבצעו תיאומים בגין נוהלי איחוד ובגין השפעות של עסקת צירוף העסקים בה רכשה החברה האם את החברה הבת. בחירת הקלה זו אפשרית באופן דומה גם בהתייחס לחברה כלולה או לעסקה משותפת.

התיקון נדרש ביישום, בדרך של מכאן ולהבא, החל בתקופות דיווח שנתיים המתחילות ביום 1 בינואר 2022 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי בכפוף למתן גילוי.

- **תיקון לתקן דיווח כספי בינלאומי 9, מכשירים פיננסיים (IFRS 9) - עמלות שיש לקחת בחשבון בעת יישום 'מבחן עשרת האחוזים' כחלק מבחינת גריעת התחייבות פיננסית**

כזכור, IFRS 9 קובע כי **גריעה** של התחייבות פיננסית (או חלק מהתחייבות פיננסית) מהדוח על המצב הכספי תתרחש כאשר, ורק כאשר, ההתחייבות מסולקת (extinguished) - דהיינו, כאשר המחויבות שהוגדרה בחוזה נפרעת או מבוטלת או פוקעת (סעיף 3.3.1).

כמו כן, קובע סעיף 3.3.2 ב- IFRS 9, לעניין **החלפה** של מכשירי חוב ו**תיקונים** בתנאי התחייבויות פיננסיות קיימות, כי החלפה של מכשירי חוב בעלי תנאים **שונים באופן מהותי** או **תיקון משמעותי** של תנאי התחייבות פיננסית קיימת (או של חלק ממנה) יטופלו חשבונאית כסילוק של ההתחייבות הפיננסית המקורית והכרה בהתחייבות פיננסית חדשה (תוך הכרה בהפרש שנוצר ברווח או הפסד). לצורך בחינת יישום קביעות הסעיף כאמור מההיבט הכמותי, יש לראות בתנאים **שונים באופן מהותי** אם הערך הנוכחי המהווה של תזרימי המזומנים לפי התנאים החדשים, לרבות **עמלות כלשהן** ששולמו בניכוי עמלות כלשהן שהתקבלו, כשהוא מהווה בשיעור הריבית האפקטיבי המקורי, שונה לפחות ב- 10 אחוז מהערך הנוכחי המהווה של תזרימי המזומנים הנותרים של ההתחייבות הפיננסית המקורית (סעיף 3.3.6 בנספח הנחיות היישום ב- IFRS 9).

¹³ יצוין כי בחירה בהקלה כאמור **אינה** מתאפשרת לחברה בת של ישות השקעה (כהגדרתה בתקן דיווח כספי בינלאומי 10), דוחות כספיים מאוחדים (IFRS 10), אשר נדרשת להימדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

פרסומים ועדכונים של הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (ה- IASB) והיבטים נלווים (המשך)

• עדכוני תקינה חשבונאית בינלאומית (IFRS) (המשך)

התיקון מבהיר לעניין העמלות כי בחישוב יילקחו בחשבון **אך ורק** עמלות ששולמו או עמלות שהתקבלו, **בין החברה (הלווה) לבין הגוף המלווה**, לרבות עמלות ששולמו או שהתקבלו בשמם או לטובתם של הלווה או של המלווה.

התיקון נדרש ביישום החל בתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2022 או לאחריו. התיקון יחול מכאן ולהבא לגבי התחייבויות פיננסיות אשר יוחלפו או אשר תנאיהן ישונו, החל במועד בו ישות תיישם לראשונה את התיקון ולאחר מכן. יישום מוקדם אפשרי בכפוף למתן גילוי.

• **תיקון לתקן דיווח כספי בינלאומי 16, חכירות (IFRS 16) - דוגמאות להמחשה: תמריצי חכירה (תיקון דוגמה להמחשה מספר 13)**

בעת פרסומו של IFRS 16 בחודש ינואר 2016, נכללה במסגרתו **דוגמה להמחשה מספר 13** (להלן - "**הדוגמה להמחשה**") העוסקת בהשלכות המדידה מנקודת מבט החוכר והטיפול החשבונאי בגין שינוי בתקופת החכירה. בדוגמה להמחשה, **טרם תיקונה**, נכללה התייחסות, בנסיבות המקרה שתואר, לשיפוי הניתן לחוכר על ידי המחכיר בהתייחס לשיפורים במחכר (leasehold improvements) **שלא כתמריץ חכירה**, וזאת מבלי לספק הסבר מספק מדוע שיפוי כאמור אינו עומד בהגדרת תמריץ חכירה.

במסגרת תיקון בדוגמה להמחשה, הוסרה ההתייחסות הנ"ל על מנת שלא ליצור בלבול או הטעיה באופן הניתוח החשבונאי של השיפוי וזאת מבלי לפגום בתוכן הדוגמה.

לאור זאת שהתיקון לתקן הינו במסגרת נספח הדוגמאות להמחשה, לא נקבע לתיקון מועד תחילה (דהיינו, התיקון חל באופן מיידי).

• **תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 41, חקלאות (IAS 41) - השפעות מיסוי במדידת שווי הוגן**

IAS 41 קובע כי נכס ביולוגי יימדד בעת ההכרה לראשונה ובסוף כל תקופת דיווח לפי שווי ההוגן בניכוי עלויות למכירה (למעט במקרים בהם השווי ההוגן אינו ניתן למדידה באופן מהימן). בנוסף, קובע IAS 41 כי תוצרת חקלאית הנאספת מנכסים ביולוגיים של ישות נדרשת להימדד לפי שווי ההוגן בניכוי עלויות למכירה (סעיפים 12-13 בתקן).

לצורך מדידת שווי הוגן כאמור, הנחה סעיף 22 ב-IAS 41 טרם תיקונו, בין היתר, כי תזרימי המזומנים שישמשו במדידת השווי ההוגן יהיו לפני השפעות מיסוי, אולם אין התייחסות לשיעור ההיוון בו יש לעשות שימוש¹⁴.

על מנת ליצור עקביות בהנחות לגבי תזרימי המזומנים ושיעורי ההיוון ובאופן דומה לעקרונות הכלליים ביישום טכניקות מדידה של ערך נוכחי כפי שנכלל בתקן דיווח כספי בינלאומי 13, מדידת שווי הוגן (IFRS 13), הוחלט **להסיר מהתקן** את הדרישה לפיה תזרימי המזומנים בחישוב השווי ההוגן ייכללו לפני השפעת מיסוי.

התיקון נדרש ביישום החל בתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2022 או לאחריו. התיקון יחול מכאן ולהבא לגבי מדידות שווי הוגן החל במועד בו ישות תיישם לראשונה את התיקון ולאחר מכן. יישום מוקדם אפשרי בכפוף למתן גילוי.

¹⁴ יצוין כי במסגרת פרויקט השיפורים השנתי הראשון לתקני דיווח כספי בינלאומיים (ה- Annual Improvements) (מאי 2008), הוסרה מ- IAS 41 הדרישה שהתקיימה עד אותה העת לעשות שימוש בשיעור היוון לפני מס בעוד שההתייחסות להכללת תזרימי מזומנים לפני מס נותרה בעינה.

פרסומים ועדכונים של הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (ה- IASB) והיבטים נלווים (המשך)

- **תיקון תקן דיווח כספי בינלאומי 16, חכירות (IFRS 16) בדבר שינויים בדמי שכירות בעקבות משבר הקורונה**

הקדמה

עם המשך התפשטות נגיף הקורונה (COVID 19) ברחבי העולם (להלן - "המשבר" או - "משבר הקורונה"), מדינות רבות, ובכללן ישראל, נוקטות בחודשים האחרונים בצעדים משמעותיים בניסיון למנוע את התפשטות הנגיף. בין צעדים אלה נמנים, בין היתר, בידוד אוכלוסיות בהיקפים גוברים והולכים והגבלות על תנועת אזרחים, צמצום עד כדי מניעה של התכנסויות ואירועים, הגבלות תחבורתיות על נוסעים וסחורות, סגירת גבולות בין מדינות וכיוצא באלה. השפעתם של צעדים כאמור בענף הנדל"ן המניב מתבטאת, בין היתר, בירידה בביקושים לשטחים להשכרה, בפגיעה ביכולתם של שוכרים לעמוד בתשלום דמי השכירות וכפועל יוצא, גם בהקלות אשר מעניקים משכירים (מחכירים) לשוכרים (חוכרים) כגון בדרך של וויתור או דחייה של דמי השכירות התקופתיים.

כחלק מבחינת השלכות המשבר בהקשר לדיווח הכספי בכלל ובהתייחס להשפעותיו האפשריות בתחום הנדל"ן בפרט ובשים לב ליישום לראשונה של תקן דיווח כספי בינלאומי 16, חכירות (IFRS 16) (להלן - "התקן" או - "IFRS 16") החל מיום 1 בינואר 2019, הוחלט ע"י הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (להלן - "ה- IASB") לפרסם תיקון מצומצם היקף לתקן, על מנת לקבוע הקלה לעניין בחינת ההשלכות החשבונאיות בגין ויתורים/דחיות המתקבלים במסגרת משא ומתן בין מחכיר לחוכר בעקבות משבר הקורונה והלכה למעשה לפטור חברות מלבחון שינויים בדמי החכירה (השכירות) והאם אלה מהווים תיקוני חכירה¹⁵.

רקע - הטיפול החשבונאי בתיקוני חכירה

כדרך שבשגרה, במהלך תקופת החכירה, עשויים להתבצע תיקונים שונים בחוזי החכירה. התקן מגדיר תיקון חכירה (lease modification) כ- "שינוי בהיקף של חכירה או בתמורה עבור חכירה, שלא היווה חלק מהתנאים המקוריים של החכירה (לדוגמה, הוספה של הזכות להשתמש בנכס בסיס אחד או יותר או ביטולה, או הארכה של תקופת החכירה החוזית או קיצורה)" (ההדגשה אינה בנוסח המקור) (להלן - "תיקוני חכירה"). ככלל, קובע התקן (במסגרת סעיפים 44-46) כי יש לבחון האם תיקוני חכירה יובילו לטיפול בתנאים החדשים של החוזה כחכירה נפרדת, אם לאו.

עוד קובע התקן כי בשני המקרים (קרי, טיפול בתיקון חכירה כחכירה נפרדת או כעדכון התנאים החוזיים של חכירה קיימת), נדרשת מדידה של ההתחייבות בגין חכירה בהתאם לתנאים החדשים, תוך שימוש בשיעור היוון מעודכן וזאת כנגד נכס זכות שימוש.

שינויים כאמור עשויים להעלות צורך בהפעלת שיקול דעת נרחב, לעיתים בתלות במספר גורמים, ובראש ובראשונה נדרשת בחינה האם השינויים אשר התהוו במהלך חיי החכירה, הינם חלק מהתנאים החוזיים המקוריים של החוזה.

עוד יצוין כי שינויים כאמור עשויים להתרחש במישרין בין הצדדים ו/או בעקיפין דוגמת בעקבות צעדים ופעולות של ממשלות בתגובה למשבר הקורונה. כך למשל, החלטה ממשלתית אודות סגירתם של מרכזי קניות וחנויות בעקבות משבר הקורונה עשויה להיחשב כחזקת 'כוח עליון' (force majeure) אשר ייתכן ונדרש להביאה בחשבון כחלק מחוזה החכירה המקורי.

¹⁵ יצוין כי הקלה ברוח זו ניתנה גם על ידי הוועדה האמריקנית לתקינה חשבונאית (ה- FASB) במסגרת קובץ שאלות ותשובות שפורסם ב- 10 באפריל 2020. פרסום כאמור ב- US GAAP חל הן על החוכר והן על המחכיר. לפרסום ה- FASB Staff Q&A לחצו כאן.

פרסומים ועדכונים של הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (ה- IASB) והיבטים נלווים (המשך)

- **תיקון תקן דיווח כספי בינלאומי 16, חכירות (IFRS 16) בדבר שינויים בדמי שכירות בעקבות משבר הקורונה (המשך)**

התיקון שפורסם

בעקבות משבר הקורונה וכמענה לצורך שהתעורר לבצע שינויים בחוזי חכירה קיימים ואף על מנת להקל על **חוכרים** לשקול ביצוע שינויים בחוזי חכירה קיימים כאמור, פורסם על ידי ה- IASB ביום 28 במאי 2020 תיקון ל- IFRS 16 (להלן - "**התיקון**"), לפיו במקרים בהם המחכיר מעניק (או צפוי להעניק) דחיה או ויתור על דמי החכירה (rent concessions) כתוצאה ממשבר הקורונה, תוקנה לחברות המהוות **חוכר** האפשרות לבחור ליישם **הקלה מעשית** בטיפול החשבונאי, ובכך לאפשר המשך יישום נאות של התקן תוך מתן מידע שימושי לקהל המשתמשים בדוחות הכספיים אודות השפעות עסקאות חכירה לסוגיהן על מצבן הכספי, תוצאות פעולותיהן ותזרימי המזומנים של החברות¹⁶.

התיקון הביא לביטול הנטל הכרוך באמידת שיעור ריבית ההיוון לצורך מדידת הערך הנוכחי העדכני של ההתחייבות בגין חכירה בשל תיקוני החכירה שבוצעו, וכפועל יוצא צפוי לצמצם את הפגיעה ברווח והפסד בתקופות דיווח עוקבות (היות ותימנע הכרה בהוצאות מימון גבוהות יותר לאור עליה אפשרית בשיעור ההיוון המעודכן בשל השלכות המשבר).

במסגרת התיקון, **חוכר לא יידרש להעריך** האם שינויים בהסכמי חכירה בעקבות משבר הקורונה מהווים תיקוני חכירה וחלף זאת, יתאפשר לשקף שינויים כאמור **באופן שוטף ברווח והפסד** וזאת בדומה לדמי חכירה משתנים (בהתאם לסעיף 38(ב) לתקן).

התיקון קובע כי יישום ההקלה המעשית יתאפשר רק בגין דחיה או ויתור על דמי החכירה שהם **השלכה ישירה של משבר הקורונה** וכן, **אם ורק אם** מתקיימים כל התנאים שלהלן:

- כתוצאה מהשינוי בדמי החכירה, התמורה המעודכנת בגין החכירה הינה במהותה זהה או נמוכה יותר מן התמורה בגין חכירה שהייתה מיד טרם השינוי;
- כל הפחתה המתהווה בדמי החכירה תשפיע רק על התשלומים אשר מועד פירעונם המקורי אמור לחול **עד ליום 30 ביוני 2021** (כך לדוגמה ויתור בגין חכירה יענה על תנאי זה במידה ויוביל להפחתת דמי החכירה ביום 30 ביוני 2021 או במועדים מוקדמים יותר, אולם מנגד יביא לעליה בדמי החכירה אשר יפרסו וישולמו מעבר למועד זה כאמור); **וכן**
- אין כל שינוי מהותי במונחים ובתנאים אחרים בגין חוזה החכירה.

התיקון ייושם באופן עקבי לחוזים בעלי מאפיינים דומים ובנסיבות דומות.

חברה אשר תיישם את ההקלה המעשית תידרש לכלול בדוחותיה הכספיים גילויים הנוגעים לעובדת יישום ההקלה המעשית לכל ויתורי חכירה העומדים בדרישות התיקון (כמוסבר לעיל) ובמידה והנ"ל אינו מיושם לכלל חוזי החכירה, אזי יידרש לכלול מידע לגבי המאפיינים של החוזים בגינם יושמה ההקלה. בנוסף נקבע כי יש לתת גילוי אודות הסכום שהוכר ברווח או הפסד בתקופת דיווח כנגזרת של וויתורי החכירה שלגביהם יישמה חברה את ההקלה המעשית. כמו כן יצוין כי בהתאם להוראות המעבר של התיקון, **חוכר לא יידרש** לכלול גילוי בהתאם לדרישת הגילוי מכוח סעיף 28(ו) בתקן חשבונאות בינלאומי 8, מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים חשבונאיים וטעויות (IAS 8) אשר לפיה, בתקופת היישום לראשונה של תקן דיווח כספי בינלאומי יש לכלול את ההשפעה של סכום התיאום בדוחות הכספיים לתקופה הנוכחית בה מיושם תקן כאמור, ולכל תקופה קודמת שמוצגת (במידה שמעשי), לכל סעיף בדוחות הכספיים שמושפע מהיישום וכן לנתוני הרווח למניה.

¹⁶ התיקון כאמור ל- IFRS 16 הינו **עקבי** בעיקרו עם הנקבע בהצעה לתיקון התקן אשר פורסמה להערות ולתגובות ביום 24 באפריל 2020. לקישור לחוזר המקצועי שהפיצה המחלקה המקצועית בדבר הטיוטה לתיקון IFRS 16 [לחצו כאן](#).

פרסומים ועדכונים של הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (ה- IASB) והיבטים נלווים (המשך)

• תיקון תקן דיווח כספי בינלאומי 16, חכירות (IFRS 16) בדבר שינויים בדמי שכירות בעקבות משבר הקורונה (המשך)

התיקון יחול בהתייחס לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 ביוני 2020 או לאחריו (לחברות המדווחות באופן קלנדרי שלהן תקופות דיווח המסתיימות ביום 31 בדצמבר בכל שנה, החל מיום 1 בינואר 2021 ולאחריו). אופן היישום יהיה למפרע, בדרך של השפעה מצטברת תוך התאמת יתרת הפתיחה של העודפים (או כל יתרה אחרת בהון, בהתאם לעניין) לתחילת תקופת הדיווח השנתית בה חוכר יישם לראשונה את התיקון (ללא הצגה מחדש של תקופות ההשוואה). יישום מוקדם אפשרי, זאת לרבות בדוחות כספיים אשר טרם אושרו לפרסום ביום 28 במאי 2020 (מועד פרסום התיקון).

יובהר כי, התיקון לא שינה את הטיפול החשבונאי החל על מחכיר בגין בחינת תיקוני חכירה (למרות פניות ל- IASB להקלות גם בהתייחס למחכירים בגין שינויים בחוזי חכירה בעקבות משבר הקורונה). יוזכר כי בהתאם לתקן, גם בצד המחכיר, נדרש לבחון מה השלכותיהם של תיקוני חכירה בפן החשבונאי (ככל שעסקת החכירה סווגה כחכירה **מימונית** בראיית המחכיר, יחולו הוראות סעיפים 79-80 בתקן וככל שעסקת החכירה הינה חכירה **תפעולית**, אזי יחול סעיף 87 בתקן¹⁷).

לתרגום לעברית של התיקון ל- IFRS 16, כפי שפורסם באתר המוסד לתקינה [לחצו כאן](#).

¹⁷ כזכור, במרבית המקרים במעבר מיישום הוראות IAS 17 ל- IFRS 16, לא חל שינוי משמעותי בטיפול החשבונאי מנקודת ראות המחכיר. לפיכך, **מחכירים בחכירה תפעולית** המשיכו לטפל בתשלומי חכירה שנבעו להם בגין חכירות תפעוליות כהכנסה על בסיס קו ישר או על בסיס שיטתי אחר. בכל הנוגע לתיקוני חכירה בגין חכירה תפעולית קובע התקן כי תיקון לחכירה תפעולית יטופל על ידי מחכיר **כחכירה חדשה** ממועד התחילה של התיקון, תוך התחשבות בתשלומי חכירה כלשהם ששולמו מראש או שנצברו המתייחסים לחכירה המקורית כחלק מתשלומי החכירה עבור החכירה החדשה.

פרסומים ועדכונים של הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (ה- IASB) והיבטים נלווים (המשך)

• תוכנית העבודה של הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (IASB) לשנה הקרובה

בתחילת שנת 2021 פרסמה הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (ה- IASB) את תוכנית העבודה העדכנית שלה לשנה הקרובה. תוכנית עבודה כאמור מתעדכנת על פני השנה באופן תדיר יחסית וזו מציגה את 'אבני הדרך' המרכזיות לפרסום תיקונים לתקני חשבונאות, לתקני דיווח כספי בינלאומיים ולפרשנויות של הוועדה לפרשנויות של דיווח כספי בינלאומי וכן פרסום טיוטות שונות וניירות עמדה לדיון ומהווה פרסום פומבי אודות סקירת מצב מתעדכנת כחלק מהמאמץ המתמשך לתיקון, לשיפור ולטיוב של התקינה הבינלאומית בחשבונאות. להלן רשימת הפרסומים השונים, השינויים והתיקונים המרכזיים המוצעים בהתאם לשלב הבא הצפוי בתהליך שינוי התקינה המוצע וככל שרלוונטי, תוך ציון המועד הצפוי לפרסום (תוך הבחנה בעיקר בין פרסום צפוי של תיקון לתקן או לפרשנות, פרסום צפוי של נייר עמדה, טיוטה לדיון, בקשה לקבלת היזון חוזר, החלטה באשר לכיוון הפרויקט וכיו"ב, ככל ורלוונטי):

מועד צפוי / צפי לפרסום	השלב הבא בתהליך	
תיקונים קצרי היקף לתקנים ולפרשנויות		
פברואר 2021	פרסום תיקון לתקן	מדיניות חשבונאית ואומדנים חשבונאיים (תיקונים לתקן חשבונאות בינלאומי 8 (IAS 8))
טרם נקבע	החלטה באשר לכיוון הפרויקט	זמינות השימוש בעודף שהתקבל מתכנית להטה מוגדרת (תיקונים ל - IFRIC 14)
רבעון שני 2021	פרסום תיקון לתקן	מסים נדחים הקשורים לנכסים והתחייבויות שנבעו במסגרת עסקה בודדת (תיקונים לתקן חשבונאות בינלאומי 12 (IAS 12))
פברואר 2021	פרסום תיקון לתקן	יזמה בדבר גילויים: מדיניות חשבונאית
פברואר 2021	פרסום טיוטה	תקן דיווח כספי בינלאומי 16 (IFRS 16) ומשבר הקורונה (COVID - 19)
אפריל 2021	פרסום טיוטה	היעדר יכולת המרה בין מטבעות (תיקון מוצע לתקן חשבונאות בינלאומי 21 (IAS 21))
רבעון שני 2021	בחינת הערות הציבור שהתקבלו על הטיוטה שפורסמה	התחייבות בגין חכירה במכירה וחכירה חוזרת (Sale and Leaseback) [המועד האחרון להערות הציבור חל ב- 29 במרץ 2021]
טרם נקבע	החלטה באשר לכיוון הפרויקט	הפרשות (שיפורים נקודתיים)

פרסומים ועדכונים של הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (ה- IASB) והיבטים נלווים (המשך)

- תוכנית העבודה של הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (IASB) לשנה הקרובה (המשך)

מועד צפוי / צפי לפרסום	השלב הבא בתהליך	
תיקונים קצרי היקף לתקנים ולפרשנויות		
מחצית שניה 2021	פרסום טיוטה	יוזמה בדבר גילויים - חברות בנות המהוות ישויות קטנות ובינוניות (SMEs)
מרץ 2021	פרסום טיוטה	יוזמה בדבר גילויים: סקירת גילויים בתקנים ממוקדים
טרם נקבע	פרסום טיוטה	מכשירים פיננסיים עם מאפיינים של הון
אפריל 2021	פרסום טיוטה	דוח ההנהלה (Management Commentary)
טרם נקבע	תקן IFRS	דוחות כספיים ראשיים
מחצית שניה 2021	בחינת הערות הציבור שהתקבלו על הטיוטה שפורסמה	פעילויות תחת פיקוח מחירים (Rate-regulated Activities) [המועד האחרון להערות הציבור חל ב- 30 ביוני 2021]

פרסומים ועדכונים של הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (ה- IASB) והיבטים נלווים (המשך)

- תוכנית העבודה של הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (IASB) לשנה הקרובה (המשך)

מועד צפוי / צפי לפרסום	השלב הבא בתהליך	
פרויקט מחקר		
מחצית שניה 2021	דיון בהערות הציבור שהתקבלו בגין הנייר לדיון	צירופי עסקים תחת אותה שליטה [המועד האחרון להערות הציבור חל ב- 1 בספטמבר 2021]
אפריל 2021	תגובות למודל הליבה	ניהול סיכונים ע"ב דינאמי
טרם נקבע	החלטה באשר לכיוון הפרויקט	שיטת השווי המאזני
רבעון שני 2021	החלטה באשר לכיוון הפרויקט	פעילויות הפקת משאבים מינרליים
מרץ 2021	דיון בהערות הציבור שהתקבלו בגין הנייר לדיון	מוניטין וירידת ערך
פברואר 2021	סקירת המחקר	הטבות פנסיוניות התלויות בתשואות על נכסי תכנית
רבעון שלישי 2021	בקשה לקבל הערות מהציבור	סקירה לאחר יישום של תקני דיווח כספי בינלאומיים IFRS 10, IFRS 11 ו- IFRS 12 [המועד האחרון להערות הציבור חל ב- 10 במאי 2021]
מחצית שניה 2021	בקשה לקבל הערות מהציבור	סקירה לאחר יישום של תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 9 - סיווג ומדידה
מרץ 2021	החלטה באשר לכיוון הפרויקט	סקירה מקיפה שניה לתקן ישויות קטנות ובינוניות (SMEs)

פרסומים ועדכונים של הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (ה- IASB) והיבטים נלווים (המשך)

- **תוכנית העבודה של הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (IASB) לשנה הקרובה (המשך)**

לאחר פרסומם ויישומם לראשונה של מספר תקני דיווח כספי בינלאומיים חדשים במרוצת השנים האחרונות (בדגש על IFRS 9, מכשירים פיננסיים ו- IFRS 15, הכנסות מחוזים עם לקוחות אשר יושמו לראשונה כזכור בשנת 2018 וכן IFRS 16, חכירות אשר יושם לראשונה בשנת 2019), עיקר מאמצי הוועדה כיום ובשנים הקרובות מופנים בעיקרם לתיקונים **ממוקדים** שונים ולטיובם ולשיפורם, ככל שרלוונטי, של תקנים נוספים קיימים.

במסגרת תוכנית העבודה הוגדרו גם השנה **מטרות ויעדים כלליים** לטיוב מערכת הדיווח הכספי, לרבות בדרך של ייזום בחינה ובדיקה מעמיקים של אילו תיקונים משמעותיים, אם בכלל, נדרשים בתקני IFRS (כחלק מתיקוף היעדים והאסטרטגיה בדרכי פעולתה של ה- IASB). מאמצים אלה ממשיכים לקבל את ביטויים במסגרת סקירה ובחינה מחודשת של תקני דיווח כספי בינלאומיים (Post-implementation Review), כמו גם החלת פרויקט ה- Taxonomy (מיון וקטלוג הפרסומים) ב- IFRS, וכן בין היתר, אף בהתייחס לתיקונים מוצעים במסגרת פרויקט השיפורים ל- IFRS (ה- Annual Improvements) המיושם החל משנת 2008.

פרסומים ועדכונים של הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (ה- IASB) והיבטים נלווים (המשך)

• רשימת תיקונים לתקנים קיימים שמועד תחילתם בין השנים 2020-2023

להלן פירוט בדבר פרסומים מרכזיים של ה- IASB אשר פורסמו במרוצת השנים האחרונות שמועד תחילתם הינו ביום 1 בינואר 2020 או לאחר מכן (פרסומים אשר ככלל חלים/יחולו מנדטורית בשנים 2020-2023). על חברות לכלול גילוי בדוחותיהן הכספיים לפרסומים חדשים, כמו גם לאלה בתקופה/בתקופות טרם יישומם לראשונה, ככל שרלוונטי **ומהותי**, וזאת בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 8 בדבר מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים חשבונאיים וטעויות (IAS 8)¹⁸:

מועדי התחילה - תקופות שנתיות המתחילות ביום	הנושא בו עוסק הפרסום	תקן/פרשנות
1 בינואר 2020 או לאחר מכן	תיקונים להפניות למסגרת מושגית לדיווח כספי במסגרת תקני IFRS	שונות
1 בינואר 2020 או לאחר מכן	הבהרות להגדרת המונח 'עסק'	תיקון תקן דיווח כספי בינלאומי 3 (IFRS 3)
1 בינואר 2020 או לאחר מכן	תיקון להגדרת המונח 'מהותי'	תיקון משולב לתקן חשבונאות בינלאומי 1 (IAS 1) ולתקן חשבונאות בינלאומי 8 (IAS 8)
1 בינואר 2020 או לאחר מכן	גילויים בדבר רפורמת שיעורי הריבית המהווים בסיס לייחוס	תיקון לתקן דיווח כספי בינלאומי 9 (IFRS 9), תקן חשבונאות בינלאומי 39 (IAS 39) ותקן דיווח כספי בינלאומי 7 (IFRS 7)
1 בינוי 2020 או לאחר מכן	וויתורים בדמי שכירות הקשורים באופן ישיר למשבר הקורונה	תיקונים לתקן דיווח כספי בינלאומי 16 (IFRS 16)

¹⁸ יוזכר כי בכפוף גם לקביעות עמדה משפטית 25-105 קיצור הדוחות שפרסם סגל רשות ני"ע בחודש דצמבר 2012 (לרבות העדכונים שפורסמו לעמדה זו בחודש ספטמבר 2013, בחודש דצמבר 2014 וכן בחודש דצמבר 2015) לפיה אין להתייחס למדיניות חשבונאית או לתקנים חשבונאיים שיישומם (או ביחס לתקנים חדשים - יישומם העתידי) אינו מהותי לדוחות הכספיים של התאגיד (ההדגשות אינן בנוסח המקור). כמו כן עוד צוין בעמדה זו כי מומלץ להציג את המידע הרלוונטי בדבר תקני דיווח כספי בינלאומיים חדשים בתקופה שלפני יישומם במתכונת טבלאית.

פרסומים ועדכונים של הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (ה- IASB) והיבטים נלווים (המשך)

- רשימת תיקונים לתקנים קיימים שמועד תחילתם בין השנים 2020-2023 (המשך)

מועדי התחילה - תקופות שנתיות המתחילות ביום	הנושא בו עוסק הפרסום	תקן/פרשנות
1 בינואר 2021 או לאחר מכן	תיקונים בדבר הרפורמה בשיעורי הריבית המהווים בסיס לייחוס – שלב 2	תיקון לתקן דיווח כספי בינלאומי 9 (IFRS 9), תקן חשבונאות בינלאומי 39 (IAS 39), תקן דיווח כספי בינלאומי 7 (IFRS 7) תקן דיווח כספי בינלאומי 4 (IFRS 4) ותקן דיווח כספי בינלאומי 16 (IFRS 16)
1 בינואר 2022 או לאחר מכן	הפניות למסגרת המושגית לדיווח כספי	תיקונים לתקן דיווח כספי בינלאומי 3 (IFRS 3)
1 בינואר 2022 או לאחר מכן	הכנסות לפני שימוש מיועד	תיקונים לתקן חשבונאות בינלאומי 16 (IAS 16)
1 בינואר 2022 או לאחר מכן	חוצה מכביד: עלויות למילוי חוצה	תיקונים לתקן חשבונאות בינלאומי 37 (IAS 37)
1 בינואר 2022 או לאחר מכן	חברה בת כמיישמת לראשונה תקני דיווח כספי בינלאומיים	פרויקט השיפורים השנתי לתקני דיווח כספי בינלאומיים 2018-2020: תיקון לתקן דיווח כספי בינלאומי 1 (IFRS 1)
1 בינואר 2022 או לאחר מכן	עמלות שיש לקחת בחשבון בעת יישום 'מבחן עשרת האחוזים' כחלק מבחינת גריעת התחייבות פיננסית	פרויקט השיפורים השנתי לתקני דיווח כספי בינלאומיים 2018-2020: תיקון לתקן דיווח כספי בינלאומי 9 (IFRS 9)

פרסומים ועדכונים של הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (ה- IASB) והיבטים נלווים (המשך)

- רשימת תיקונים לתקנים קיימים שמועד תחילתם בין השנים 2020-2023 (המשך)

מועדי התחילה - תקופות שנתיות המתחילות ביום	הנושא בו עוסק הפרסום	תקן/פרשנות
1 בינואר 2022 או לאחר מכן	תמריצי חכירה (תיקון דוגמה להמחשה מספר 13 ב - IFRS 16)	פרויקט השיפורים השנתי לתקני דיווח כספי בינלאומיים 2018-2020: תיקון לתקן דיווח כספי בינלאומי 16 (IFRS 16)
1 בינואר 2022 או לאחר מכן	השפעות מיסוי במדידת שווי הוגן	פרויקט השיפורים השנתי לתקני דיווח כספי בינלאומיים 2018-2020: תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 41 (IAS 41)
1 בינואר 2023 או לאחר מכן ¹⁹	חוזי ביטוח	תקן דיווח כספי בינלאומי 17 (IFRS 17)
1 בינואר 2023 או לאחר מכן	הארכת ההחרגה הזמנית מיישום IFRS 9	תיקונים לתקן דיווח כספי בינלאומי 4 (IFRS 4)
1 בינואר 2023 או לאחר מכן	סיווג התחייבויות כשוטפות או כלא-שוטפות	תיקונים לתקן חשבונאות בינלאומי 1 (IAS 1)

¹⁹ תיקון זה כולל את התיקון שפורסם בחודש יוני 2020 לתקן דיווח כספי בינלאומי 17, חוזי ביטוח IFRS 17.

פרסומי המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות

- עדכוני תקינה חשבונאית ישראלית (Israeli GAAP) - הנחיה מקצועית 2020/1 - גילויים בדבר השפעת משבר הקורונה בדוחות הכספיים לתקופות המסתיימות עד וכולל 31 בדצמבר 2019

רקע

ביום 31 בדצמבר 2019 דיווחה סין לארגון הבריאות העולמי על מספר מקרים של דלקת ריאות הנגרמת מגורם לא ידוע. בחודש ינואר 2020 זוהה הגורם כנגיף קורונה (SARS-COV-2) והמחלה - covid-19 התפשטה בסין ובמהלך החודשים הבאים בכל מדינות העולם. בחודש פברואר 2020 התגלה חולה ראשון בישראל. בחודש מרס 2020 הכריז ארגון הבריאות העולמי על מגפת הקורונה כמגפה עולמית.

בעקבות התפרצות מגפת הקורונה נקטו מדינות רבות ובכללן ממשלת ישראל פעולות שונות למניעת התפשטות המגפה כגון הגבלות על תנועה של אזרחים ועל התכנסויות, סגירת גבולות בין מדינות, סגירת בתי עסק, צמצום מספר העובדים הרשאים להגיע למקום העבודה, סגירת מערכת החינוך, צמצום למינימום של תרבות הפנאי וכו'. לפעולות שנקטה ממשלת ישראל ושנקטו יתר מדינות העולם למניעת התפשטות מחלת הקורונה השפעות ישירות ועקיפות על ישויות רבות, שעשויות להיות משמעותיות.

יחד עם זאת, החל ממחצית חודש אפריל 2020, החלה ממשלת ישראל בנקיטת פעולות שמטרתן **להקל** על ההגבלות שנקבעו.

התפשטות נגיף הקורונה והתמשכותו של האירוע עלולים להשפיע על מגוון ישויות מדווחות (עיסקיות כמו גם מלכ"רים) וכן על ענפים עסקיים שונים הנמצאים במעגלי חשיפה (ישירים ועקיפים) ובכך להציב אתגרים משמעותיים על פלח רחב של תאגידים. כך לדוגמה תאגידים מדווחים רבים הפועלים במגוון ענפים עסקיים כללו בדוחותיהם הכספיים **גילויים אודות השלכות נגיף הקורונה** על פעילותם העסקית כאשר חלק מן הגילויים אף כללו **אומדנים כמותיים** אודות ההשפעה הצפויה על תוצאות הפעילות העסקית בתקופה הקרובה (לרבות בדרך של הכללת מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968).

כמענה לצורך שהתהווה בפרקטיקה, המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות (להלן - "**המוסד לתקינה**"), פרסם ביום 5 במאי 2020 את הנחיה מקצועית 2020/1, גילויים בדבר השפעת משבר הקורונה בדוחות הכספיים לתקופות המסתיימות עד **וכולל** 31 בדצמבר 2019 (להלן - "**ההנחיה המקצועית**" או - "**ההנחיה**").

להלן סקירה תמציתית של עיקרי ההנחיה המקצועית:

ההנחיה כוללת סקירה תמציתית של עיקרי תקן חשבונאות מספר 7, אירועים לאחר תקופת הדיווח (להלן - "**תקן 7**") המגדיר **אירועים לאחר תקופת הדיווח** כלהלן:

"...אירועים לאחר תקופת הדיווח הם אירועים, בעלי משמעות חובתית או שלילית, המתרחשים בתקופה שבין סוף תקופת הדיווח לבין התאריך בו אושרו הדוחות הכספיים לפרסום. ניתן לזהות **שני** סוגים של אירועים:

- א. אירועים המהווים ראיה לתנאים ששררו בסוף תקופת הדיווח - **אירועים חייב-התאמה** (Adjusting events) לאחר תקופת הדיווח.
- ב. אירועים המצביעים על תנאים שהתעוררו לאחר תקופת הדיווח - **אירועים שאינם חייב-התאמה** (Non-adjusting events) לאחר תקופת הדיווח..."

בהתאם לתקן 7, ישות נדרשת לבחון אם האירוע שהתרחש בתקופה שבין סוף תקופת הדיווח לבין התאריך שבו אושרו הדוחות הכספיים לפרסום (התפשטות מחלת הקורונה עד לכדי מגפה והפעולות שננקטו למניעת התפשטותה) מהווה אירוע חייב-התאמה או אירוע שאינו חייב-התאמה. במרבית המקרים, עבור חברות ישראליות מדובר על תנאים שהתעוררו **לאחר** תקופת הדיווח, ולפיכך על אירוע שאינו חייב-התאמה, אלא אם כן מדובר בסוגיית העסק החי (ראה להלן).

פרסומי המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות (המשך)

- עדכוני תקינה חשבונאית ישראלית (Israeli GAAP) - הנחיה מקצועית 2020/1 - גילויים בדבר השפעת משבר הקורונה בדוחות הכספיים לתקופות המסתיימות עד וכולל 31 בדצמבר 2019 (המשך)

אולם, ייתכנו מקרים נדירים שבהם גם עבור חברות ישראליות, האירועים מהווים ראיה לתנאים ששררו בסוף תקופת הדיווח ולפיכך מהווים אירוע חייב-התאמה (למיטב הבנתנו, עד כה לא נמצאו בפרקטיקה מקרים כאמור).

נסיבות בהן נקבע כי אירועי הקורונה מהווים אירועים שאינם חייבי-התאמה

בהתאם למתווה השתלשלות העניינים, על פי רוב ייקבע כאמור כי התפשטות מחלת הקורונה עד לכדי מגפה והפעולות שננקטו למניעת התפשטותה מהווים אירועים שאינם חייבי-התאמה. בישויות בהן התגבשה מסקנה כאמור ונקבע כי האירועים שנגרמו בגין מגפת הקורונה מהווים אירועים שאינם חייבי-התאמה, וכן נקבע כי אירועים אלה הם בעלי חשיבות כך שאי גילויים ישפיע על יכולת המשתמשים בדוחות הכספיים לבצע הערכות ולקבל החלטות נאותות, על הישות לספק בדוחותיה הכספיים את הפרטים הבאים:

- גילוי כללי לגבי התפרצות מגפת הקורונה במדינות שבהן פועלת הישות ולצעדים שננקטו על ידי מדינות אלה למניעת התפשטותה,
- גילוי לצעדים שנקטה הישות כתוצאה ממגפת הקורונה ומהצעדים שננקטו על ידי המדינות הרלוונטיות,
- ההשפעה המהותית הכללית על מצבה הכספי של הישות, תוצאות פעולותיה ותזרימי המזומנים שלה.
- ההשפעות המשמעותיות הספציפיות על הישות, כולל אומדן ההשפעה הכספית או ציון כי לא ניתן לערוך אומדן כזה ופירוט הסיבות שבגינן לא ניתן לערוך אומדן כזה.

ההנחיה מונה שורה של דוגמאות להשפעות ספציפיות אפשריות של התפשטות הקורונה אשר נדרש גילוי בגין **אם הן משמעותיות**:

- הודעה על תוכנית להפסקת פעילות או צמצום או הקפאת פעילות,
- סיווג של נכסים כמוחזקים למכירה בהתאם לתקן חשבונאות מספר 38, נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה ופעילויות שהופסקו, מימושים אחרים של נכסים או שינויים בתוכניות מכירה של נכסים שסווגו בעבר כמוחזקים למכירה,
- שינויים חדים במחירי נכסים,
- ירידת ערך נכסים פיננסיים (כגון לקוחות, הלוואות שניתנו, השקעות בחברות בנות וכלולות),
- ירידת ערך נכסים לא פיננסיים (כגון נדל"ן להשקעה, נכסים בלתי מוחשיים, רכוש קבוע, מלאי),
- שינויים בהתקשרויות משמעותיות (ויתורים או דחיית תשלומים במסגרת הסכמי שכירות, הסכמים עם לקוחות, הסכמים עם ספקים, הסכמי הלוואות וכו'),
- צמצום משמעותי צפוי בהכנסות ו/או בהוצאות,
- פיטורי עובדים או הוצאת עובדים לחופשות ללא תשלום,
- חוזים שהפכו למכבידים,
- אי עמידה, קיימת או צפויה, באמות מידה פיננסיות והסכמות עם מלווים ונותני אשראי על שינוי תנאי האשראי,
- מענקים ותמיכה ממשלתית,
- ערבויות שניתנו אשר מומשו או שיש סבירות שימומשו,
- קושי צפוי בקבלת מימון ובעיות נזילות,
- השלכה על אומדנים או הנחות משמעותיות שעומדים בבסיס הדוחות הכספיים.

פרסומי המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות (המשך)

- עדכוני תקינה חשבונאית ישראלית (Israeli GAAP) - הנחיה מקצועית 2020/1 - גילויים בדבר השפעת משבר הקורונה בדוחות הכספיים לתקופות המסתיימות עד וכולל 31 בדצמבר 2019 (המשך)

עסק חי

כזכור תקן 7 קובע כי תאגיד לא יערוך את דוחותיו הכספיים על בסיס הנחת העסק החי אם ההנהלה קובעת לאחר תקופת הדיווח כי היא מתכוונת לחסל את עסקי התאגיד או להפסיק את פעילותו, או שאין לה אפשרות ריאלית אחרת מלבד זאת.

לפיכך, בעת הכנת הדוחות הכספיים השנתיים, ההנהלה מעריכה את יכולת הישות להמשיך לפעול כעסק חי, בהתאם לנסיבות הספציפיות שלה ולהשפעות של משבר הקורונה על פעילותה העסקית:

- כאשר הדוחות אינם ערוכים על בסיס העסק החי, יש לתת גילוי לעובדה זו וגם לבסיס שלפיו היא הכינה את הדוחות הכספיים ולסיבה שבגינה הישות לא נחשבת עסק חי.
- אם ההנהלה ערה לקיומם של מצבי אי-ודאות מהותיים המתייחסים לאירועים או תנאים אשר יכולים להטיל ספק משמעותי בדבר יכולתו של התאגיד להמשיך ולפעול כעסק חי, יש לתת גילוי לאי-ודאויות אלה.

ברור כי בשני המקרים המתוארים לעיל יהא ביטוי מתאים בדוח רואה החשבון המבקר.

גילויים נוספים - גורמים עיקריים לחוסר ודאות באומדן

תקן חשבונאות מספר 34, הצגה של דוחות כספיים דורש מתן גילוי להנחות שישות הניחה לגבי העתיד ולגורמים עיקריים אחרים לחוסר ודאות באומדן בסוף תקופת הדיווח, שקיים סיכון משמעותי שתוצאתם תהיה תיאום מהותי לערכים בספרים של נכסים ושל התחייבויות במהלך שנת הכספים הבאה.

בשים לב לכך שהשפעת קורונה מהווה גורם משמעותי לחוסר ודאות באומדנים הרי שישויות נדרשות להתייחס במסגרת הגילויים בדוחותיהן הכספיים לאומדנים החשבונאיים אשר היו כרוכים בשיקול דעת משמעותי מצד ההנהלה עקב השפעות אירוע הקורונה על דוחותיה הכספיים.

נספח 1 להנחיה המקצועית מונה שורה של דוגמאות הממחישות דרך אפשרית להצגת גילויים בגין השפעות משבר הקורונה על ישות בדוחות הכספיים לתקופות המסתיימות עד וכולל 31 בדצמבר 2019 (בין אלה נכללות השפעות אפשריות בגין ירידות ערך של נכסים פיננסיים ושאינם פיננסיים, קיטון בנכסי מסים נדחים, עמידה באמות מידה פיננסיות ונזילות, ירידה בהכנסות וכן גילוי אודות הערכת השפעות עתידיות על החברה כתוצאה ממשבר הקורונה). הדוגמאות מתבססות על ההנחה כי משבר הקורונה הוא אירוע שאינו חייב-התאמה לגבי הישות. הדוגמאות אינן ממחישות את כל ההשפעות האפשריות ועל כל ישות לבחון את ההשפעות הספציפיות של משבר הקורונה על מצבה הכספי ועל תוצאות פעולותיה ולתת גילוי להשפעות המשמעותיות הספציפיות לה.

תשומת הלב כי ההנחיה המקצועית מתייחסת לדוחות כספיים שתאריך הדוח על המצב הכספי/המאזן האחרון שלהם אינו מאוחר מיום 31 בדצמבר 2019 (דהיינו ההנחיה חלה בהתייחס לדוחות השנתיים של שנת 2018, אם טרם אושרו לפרסום).

לקישור להנחיה המקצועית לחצו/י כאן.

פרסומי המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות (המשך)

• עדכוני תקינה חשבונאית ישראלית (Israeli GAAP) - תקן חשבונאות ישראלי מספר 41 בדבר גילויים בהקשר לצד קשור

הוועדה המקצועית של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות (להלן: "הוועדה המקצועית" ו-"המוסד לתקינה", לפי העניין), אישרה לאחרונה לפרסום את תקן חשבונאות מספר 41 בדבר גילויים בהקשר לצד קשור (להלן - "התקן")²⁰. התקן מבוסס בעיקרו על תקן חשבונאות בינלאומי מספר 24, גילויים בהקשר לצד קשור (IAS 24).

מטרת התקן כאמור היא להבטיח כי דוחות כספיים של ישות מכילים את הגילויים הדרושים כדי להפנות את תשומת הלב לאפשרות, כי ייתכן שמצבה הכספי והרווח או הפסד שלה הושפעו מקיומם של צדדים קשורים, מעסקאות עם צדדים כאלה ומיתרות שלהם שטרם נפרעו (outstanding balances), כולל התקשרויות עימם.

יחסי צד קשור עשויים להיות בעלי השפעה על הרווח או הפסד והמצב הכספי של ישות. כמו כן, צדדים קשורים עשויים להיקשר בעסקאות אשר צדדים שאינם קשורים לא היו נקשרים בהן (כגון ישות המוכרת לחברה האם שלה לפי עלות הסחורה וכדומה). בשים לב לאמור, הכללת דרישות גילוי אודות עסקאות, יתרות והתקשרויות עם צדדים קשורים עשויה להשפיע על הערכותיהם של המשתמשים בדוחות הכספיים לגבי פעולותיה של הישות, לרבות הערכות של הסיכונים וההזדמנויות בפניהם היא ניצבת.

התקן ייושם לצורך ההיבטים להלן:

- זיהוי יחסים ועסקאות עם צד קשור;
- זיהוי יתרות שטרם נפרעו, כולל התקשרויות, בין ישות לבין הצדדים הקשורים אליה;
- זיהוי הנסיבות שבהן נדרש גילוי של פריטים בגין ההיבטים המנויים לעיל; וכן
- קביעה של הגילויים שיש לתת לגבי פריטים אלה.

בהתאם לתקן, בבחינת כל יחסי צדדים קשורים אפשריים, יש להביא בחשבון את **מהות היחסים** ולא רק את צורתם המשפטית.

בפרט מחייב התקן גילוי אודות יחסי צד קשור, עסקאות צד קשור ויתרות צד קשור **שטרם נפרעו**, כולל התקשרויות, בדוחות הכספיים של ישות ובדוחות הכספיים המאוחדים והנפרדים של חברה אם, של משקיעים בעלי שליטה משותפת על ישות מוחזקת או של משקיעים בעלי השפעה מהותית על ישות מוחזקת המוצגים בהתאם לגילוי דעת מספר 57, דוחות כספיים מאוחדים או לגילוי דעת מספר 68, שיטת השווי המאזני או לתקן חשבונאות מספר 37, ישויות השקעה²¹.

לצורך גיבוש הגילויים הנדרשים מכוחו, התקן מספק **הגדרות** למונחים רלוונטיים ובהם "צד קשור", "עסקת צד קשור", "בני משפחה קרובים של האדם", "אנשי מפתח בהנהלה", "ממשלה" וכיוצא באלה.

כמו כן, נקבעו בתקן מקרים בהם צדדים **לא ייחשבו צדדים קשורים** (דוגמת שני שותפים בעסקה משותפת, רק מכיוון שהם חולקים שליטה משותפת על העסקה או למשל מקרה לפיו לקוח, ספק, זכאין, מפיץ או סוכן כללי עימם ישות מבצעת עסקאות בנפח עסקים משמעותי, וזאת רק בשל התלות הכלכלית שנוצרת).

²⁰ יצוין כי בסוף חודש ינואר 2020, פרסמה הוועדה המקצועית של המוסד לתקינה את ההצעה לתקן כאמור, על מנת לקבל תגובות והערות, לפני הפיכתה של ההצעה לתקן סופי ומחייב. במסגרת שימוע לציבורי שהתקיים, לא נתקבלו הערות להצעה ולפיכך ההצעה אושרה כתקן סופי בהתאם לנוסחה המקורי. לחזור מקצועי שפרסמה המחלקה המקצועית בנושא **לחץ/י כאן**.

²¹ בהקשר זה יצוין כי התקן קובע כי בדוחות הכספיים **המאוחדים** של ישות **לא נדרש גילוי** לגבי עסקאות צד קשור ויתרות צד קשור **אשר בוטלו** בהתאם להוראות גילוי דעת מספר 57. **יחד עם זאת, גילוי יידרש** בדוחות הכספיים הנפרדים ובדוחות הכספיים של ישות השקעה אם עסקאות ויתרות כאמור **לא בוטלו** בדוחות כספיים אלה.

פרסומי המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות (המשך)

• עדכוני תקינה חשבונאית ישראלית (Israeli GAAP) - תקן חשבונאות ישראלי מספר 41 בדבר גילויים בהקשר לצד קשור (המשך)

התקן מונה שורה של **גילויים** הנדרשים בכל הנוגע לצדדים קשורים ועסקאות עימם במהלך התקופות המכוסות על ידי הדוחות הכספיים, כמו גם גילוי למהות היחסים עימם, מידע לגבי אותן עסקאות, יתרות שטרם נפרעו לרבות התקשרויות, וכל זאת בהיקף הדרוש למשתמשים להבנת ההשפעה הפוטנציאלית של יחסים אלה על הדוחות הכספיים.

בכדי לייצר **סטנדרט גילוי** ראוי ועקבי בכל הנוגע לצדדים קשורים מגדיר התקן את **דרישות המינימום** אשר יינתנו בגין עסקאות עם צדדים קשורים כאמור.

הגילויים יכללו, לכל הפחות, את הבאים:

- סכומי העסקאות;
- סכומי היתרות שטרם נפרעו;
- מידע אודות התקשרויות, תנאיהן, ציון העובדה אם הן מובטחות, אופי התמורה שתינתן בעת סילוקן ובמידת הצורך, פרטים באשר לערבויות כלשהן שניתנו או נתקבלו;
- הפרשות בגין חובות מסופקים הקשורות ליתרות שטרם נפרעו; **וכן**
- ההוצאה במהלך התקופה בגין חובות רעים או מסופקים של צדדים קשורים.

בהתאם לתקן, **הגילויים** המנויים לעיל יינתנו בפילוח לגבי כל אחת מהקטגוריות כדלקמן:

- חברה אם;
- ישויות בעלות שליטה משותפת על ישות או בעלות השפעה מהותית עליה;
- חברות בנות, חברות כלולות ועסקאות משותפות שבהן הישות היא שותפה בעסקה משותפת;
- אנשי מפתח בהנהלה של הישות או של החברה האם שלה; **וכן**
- צדדים קשורים אחרים.

עם זאת, התקן מבהיר כי ניתן לתת **גילוי מצרפי** לפריטים בעלי אופי דומה, **למעט** כאשר דרוש גילוי נפרד לצורך הבנת ההשפעות של עסקאות צד קשור על הדוחות הכספיים של הישות. בנוסף, כולל התקן **דוגמאות לעסקאות** אשר נדרש לתת בגין גילוי עקב זאת שהן מול צד קשור (כגון, רכישות או מכירות של סחורות או שירותים, חכירות, ערבויות ובטחונות, הסדרי מימון ועוד).

עוד קובע התקן כי ישות מדווחת פטורה מדרישות הגילוי בהקשר לצד קשור ויתרות שטרם נפרעו בהתייחס **לממשלה** שיש לה שליטה או שליטה משותפת או השפעה מהותית על הישות המדווחת ולישות אחרת אשר לאותה ממשלה מוקנית שליטה, שליטה משותפת או השפעה מהותית הן על הישות המדווחת והן על הישות האחרת. בהתייחס למצבים כאמור מונה התקן **דרישות גילוי אחרות** אשר נדרש לכלול בכל הנוגע לעסקאות משמעותיות בפני עצמן או באופן מצרפי. לצורך האמור מונה התקן **שורה של שיקולים** אשר יסייעו בקביעת רמת המשמעותיות של עסקה אשר נבחנת.

מועד התחילה של התקן הינו בהתייחס לתקופות דיווח שנתיים המתחילות ביום 1 בינואר 2020 או לאחריו. יישום למפרע של התקן מומלץ. עם זאת, ישות רשאית ליישמו בדרך של מכאן ולהבא. כאשר ישות בוחרת ליישם תקן זה בדרך של מכאן ולהבא וחל שינוי בזיהוי הצדדים הקשורים, על הישות להציג את המידע ההשוואתי **בנפרד** מהמידע לשנה השוטפת, תוך ציון ברור של התקן או גילוי הדעת שלפיו ניתן הגילוי.

עם כניסתו לתוקף **ביטל** התקן את גילוי דעת מספר 29 של לשכת רואי חשבון בישראל אודות צדדים קשורים. כמו כן, בעקבות פרסום התקן הוחלו שינויים ותיקונים בתקני חשבונאות אחרים.

לקישור לתקן כפי שפורסם באתר האינטרנט של המוסד לתקינה [לחצו כאן](#).

פרסומי המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות (המשך)

• עדכוני תקינה חשבונאית ישראלית (Israeli GAAP) - מזכר לדיון בדבר הכרה בהכנסה של קבלן בונה

בחודש יולי 2020 פרסם המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות (להלן - "המוסד לתקינה") את "מזכר לדיון בדבר הכרה בהכנסה של קבלן בונה" (להלן - "מזכר לדיון" או "המזכר").

המזכר פורסם על מנת על מנת לקבל תגובות והערות טרם גיבוש הצעה לתקן בנושא הכרה בהכנסה אשר עתידה להיות מבוססת על עקרונות תקן דיווח כספי בינלאומי 15, הכנסות מחוזים עם לקוחות (IFRS 15). ניתן להעביר הערות ותגובות הציבור בנוגע למזכר לדיון, למוסד לתקינה, בכתב או באמצעות דואר אלקטרוני בכתובת iasb@iasb.org.il עד ליום 20 באוקטובר 2020.

בעקבות הכוונה של הוועדה המקצועית של המוסד לתקינה לאמץ את עקרונות IFRS 15 הוקם צוות מקצועי ('צוות הכנסות') שעליו הוטל לבחון ולגבש מסמך חשבונאי המבוסס על IFRS 15, תוך התאמה למציאות הכלכלית החשבונאית בישראל, שיהווה תשתית לפרסום תקן שיסדיר את הטיפול החשבונאי בהכרה בהכנסות מחוזים על לקוחות (להלן - "התקן החדש").

המזכר לדיון עוסק בתחולתו של התקן החדש ובפרט בסוגיה האם יש להחיל את התקן החדש על הכנסות של קבלנים יזמים חלף תקן חשבונאות מספר 2, הקמת בניינים למכירה (להלן - "תקן 2"). המזכר כולל סקירה של החלופות העומדות על הפרק, טיעונים התומכים בשימור תקן 2 וטיעונים התומכים בהחלפתו. כמו כן, במסגרת המזכר מפורטים עיקרי ההבדלים בין IFRS 15 לבין תקן 2 בנושא קבלנים יזמים.

רקע

בתקינה הישראלית במתכונתה הנוכחית קיימים שלושה תקנים ושתי הבהרות העוסקים בהכרה בהכנסה:

- תקן חשבונאות מספר 2 אשר דן בהכרה בהכנסות מהקמת בניינים למכירה (קבלן יזם).
- תקן חשבונאות מספר 4 אשר דן בהכנסות מעבודות על פי חוזי ביצוע (קבלן מבצע).
- תקן חשבונאות מספר 25 אשר דן בכל יתר ההכנסות.
- הבהרה מספר 8 אשר דנה בדיווח של הכנסות על בסיס ברוטו או על בסיס נטו.
- הבהרה מספר 9 אשר עוסקת בהכרה בהכנסות מעסקאות תוכנה.

בתקינה הבינלאומית תקן דיווח כספי בינלאומי 15, הכנסות מחוזים עם לקוחות (IFRS 15), קובע את הטיפול החשבונאי בהכנסה (תקן זה החליף בשנת 2018 את תקן חשבונאות בינלאומי 18, הכנסות (IAS 18)).

IFRS 15 קובע כי הכרה בהכנסות תבוצע על פני זמן אם אחד מהקריטריונים הבאים מתקיים:

- א. הלקוח מקבל וצורך בו-זמנית את ההטבות המסופקות על ידי ביצועי הישות ככל שהישות מבצעת,
- ב. ביצועי הישות יוצרים או משפרים נכס (לדוגמה, עבודה בתהליך) אשר נשלט על ידי הלקוח תוך כדי יצירתו או שיפורו,
- ג. ביצועי הישות אינם יוצרים נכס עם שימוש אלטרנטיבי לישות ולישות יש זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד.

בהינתן הפסיקה, או היעדר הפסיקה, הקיימות כיום בדיון הישראלי ובהתאם לפרשנות המשפטית הקיימת כיום, במרבית המקרים נקבע כי חוזה עם לקוח של קבלן בונה מקיים את התנאי בסעיף (ג) לעיל ולפיכך ההכרה בהכנסות מבוצעת לאורך זמן.

פרסומי המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות (המשך)

- עדכוני תקינה חשבונאית ישראלית (Israeli GAAP) - מזכר לדין בדבר הכרה בהכנסה של קבלן בונה (המשך)

השאלה המנחה הנדונה במסגרת המזכר לדין

הוועדה המקצועית של המוסד לתקינה מזמינה את תגובת הציבור לשאלה האם יש להחיל את התקן החדש (שיתבסס על IFRS 15) גם על הכנסות מחוזים עם לקוחות של קבלנים יזמים (קבלן בונה) בתוספת נימוקים.

טיעונים התומכים בחלופת שימור תקן 2 לעניין הטיפול החשבונאי בהכנסות מהקמת בניינים למכירה

- **טיפול חשבונאי דומה** - הגישה הננקטת בתקן 2 לפיה ההכרה בהכנסות הינה לאורך זמן ובהתאם להתקדמות העבודה הינה דומה בעיקרה לזו הננקטת ב- IFRS 15. כתוצאה מהאמור, במרבית המקרים התוצאות המדווחות יהיו אף הן דומות.
- **גישה שמרנית ויישום עקבי יותר של חברות בענף** - תקן 2 קובע ספים כמותיים לתחילת ההכרה בהכנסה (סך של שיעור השלמה של 25% וסך של תמורת מכירות שנצברו בשיעור כספי של 50%), זאת בנוסף לדרישות להתקיימות יכולת אמידה מהימנה של ההכנסות וההוצאות מהפרויקט ולכך שלא קיימת אי ודאות מהותית באשר ליכולת להשלים את הפרויקט ולעמוד בתנאים החוזיים עם הרוכשים. לעומת זאת, IFRS 15 אינו קובע ספים כמותיים לתחילת ההכרה בהכנסה, אך דורש יכולת מדידה באופן סביר של ההתקדמות. לפיכך, IFRS 15 מאפשר הפעלה של שיקול דעת סובייקטיבי לגבי עיתוי התחלת ההכרה בהכנסות ובכך פוגם ביכולת ההשוואה בין חברות.
- **השפעת פסיקה על יישום התקן** - הטיפול החשבונאי אשר נקבע במסגרת תקן 2 לא ישתנה כתוצאה מפסיקה היות ואינו תלוי בפסיקה בנושא יכולת האכיפה של הזכות לתשלום של הקבלן היזם עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד. לעומת זאת, הטיפול החשבונאי אשר מיושם במסגרת IFRS 15, ישתנה במידה ותהיה פסיקה חדשה לפיה לא ניתן לאכוף על הלקוח תשלום לקבלן היזם עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד. במקרה האמור, ככל הנראה לא ניתן יהיה להכיר בהכנסות לאורך זמן, אלא תידרש הכרה בהכנסות רק בעת המסירה.
- **הטמעת התקן החדש** - תקן 2 מושרש בפרקטיקה החשבונאית הנוכחית של החברות הקבלניות בישראל והחלפתו בשלב זה, תיצור בלבול (עלות מול תועלת). הטמעת תקן חדש המבוסס כאמור על עקרונות IFRS 15 בקרב החברות הישראליות תהיה קלה יותר במידה ותקן 2 לא יוחלף ולכן יהיה זה נכון לשקול את החלפת תקן 2 בשלב מאוחר יותר לאחר הטמעת התקן החדש.
- **טיפול חשבונאי בצד העלויות** - תקן 2 מרכז את הטיפול החשבונאי הן בעלויות הפרויקט והן בהכנסות הפרויקט. לעומת זאת, IFRS 15 מתייחס לצד ההכנסות בלבד ומפנה לתקנים אחרים לצורך הטיפול החשבונאי במרבית העלויות. כתוצאה מכך קיימת שונות בין מדווחים בטיפול בעלויות.

פרסומי המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות (המשך)

• עדכוני תקינה חשבונאית ישראלית (Israeli GAAP) - מזכר לדיון בדבר הכרה בהכנסה של קבלן בונה (המשך)

טיעונים התומכים בחלופה של החלת תקן דיווח כספי בינלאומי 15 על הטיפול החשבונאי בהכנסות מהקמת בניינים למכירה

• **מדיניות המוסד לתקינה** - מדיניות המוסד לתקינה היא לאמץ את התקינה הבינלאומית. הוועדה המקצועית מקדמת את תהליך האימוץ על מנת לצמצם, ככל הניתן, את פערי המדידה בין חברות המיישמות את התקינה הישראלית לבין חברות המיישמות את התקינה הבינלאומית. מאחר שבכוננת הוועדה המקצועית לאמץ תקן חדש שיתבסס על IFRS 15, יש להחיל את התקן החדש גם על הכנסות מהקמת בניינים למכירה.

• **כללי הכרה בהכנסה אחידים בכל המגזרים** - חשיבותם של עקרונות הכרה בהכנסה והשאיפה לכללי הכרה אחידים ומשופרים הביאו את הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (IASB) לפרסם תקן אחד להכרה בהכנסה שיחול על כל המגזרים (גישה זהה ננקטה גם על ידי הוועדה האמריקנית לתקינה בחשבונאות (FASB)). במקביל, קיימת חשיבות גם בישראל לקביעת תקן אחד להכרה בהכנסה לכלל המגזרים ולא לשמר תקן נפרד להכרה בהכנסות מהקמת בניינים למכירה המבוסס על מודל דומה, אך שאינו זהה.

• **יכולת השוואה בין חברות פרטיות לבין חברות ציבוריות בענף הבנייה היזמי** - החלת IFRS 15 על הכנסות מהקמת בניינים למכירה תיצור כללי מדידה אחידים לחברות הפרטיות ולחברות הציבוריות בענף הבנייה היזמי. אחידות הכללים תתרום לתחרותיות על סמך דוחות כספיים בני-השוואה.

• **ממשק עם תקני חשבונאות אחרים** - IFRS 15 כולל מושגים והגדרות שעשויים לעמוד בניגוד לאלו הנכללים במסגרת תקן 2. שימור תקן 2 עשוי לגרום לבלבול בעקבות הבדלים אלה.

להלן ריכוז עיקרי ההבדלים בין התקינה הבינלאומית לבין התקינה הישראלית

נושא	הטיפול החשבונאי במסגרת התקינה הישראלית (תקן 2)	הטיפול החשבונאי במסגרת התקינה הבינלאומית (IFRS 15)
תנאים וספים כמותיים להכרה בהכנסה	ההכרה בהכנסה מפרויקט תחל בתקופת הדיווח שבה מתקיימים כל התנאים הבאים: א. שיעור ההשלמה של הפרויקט בתום תקופת הדיווח הנו 25% או יותר. ב. תמורת המכירות שנצברו מתחילת הפרויקט ועד תום תקופת הדיווח הנה 50% או יותר מסך הכנסות הפרויקט. ג. סך הכנסות הפרויקט וסך עלויות הפרויקט ידועים או ניתנים לאומדן מהימן. ד. לא קיימת אי ודאות מהותית באשר ליכולת הגוף המדווח להשלים את בניית הפרויקט ולעמוד בתנאים החוזיים עם הרוכשים.	IFRS 15 אינו כולל ספים כמותיים להכרה בהכנסה ולכאורה ניתן להכיר בהכנסה כבר בשלבים מוקדמים של החזרה. עם זאת, IFRS 15 דורש יכולת מדידה באופן סביר וקובע כי כאשר לא ניתן למדוד באופן סביר את התוצאה של מחויבות ביצוע, אך הישות מצפה להשיב את העלויות שהתהוו בקיום מחויבות הביצוע. בנסיבות אלה, הישות תכיר בהכנסות רק עד להיקף של העלויות שהתהוו עד לאותו מועד שבו תוכל למדוד באופן סביר את התוצאה של מחויבות הביצוע.

פרסומי המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות (המשך)

- עדכוני תקינה חשבונאית ישראלית (Israeli GAAP) - מזכר לדיון בדבר הכרה בהכנסה של קבלן בונה (המשך)

נושא	הטיפול החשבונאי במסגרת התקינה הישראלית (תקן 2)	הטיפול החשבונאי במסגרת התקינה הבינלאומית (IFRS 15)
יחידת המדידה	יחידת המדידה הינה הפרויקט. פרויקט הינו מבנה, קבוצת מבנים או מתחם בנייה שלם הנבנים לשם מכירתם או מכירת חלקים מתוכם. לעניין זה תיחשב קבוצת מבנים (או מתחם בנייה) כפרויקט אחד אם כל המבנים בקבוצה (או במתחם) נמצאים באתר אחד, נבנים על פי אותה תכנית בנייה והיתר בנייה והצעתם למכירה של אותם חלקים שנועדו למכירה נעשית בעת ובעונה אחת. כאשר הפרויקט הוא יחידת המדידה, הרווח המצטבר מהפרויקט מחושב על בסיס המכירות שהצטברו מהפרויקט, שיעור ההשלמה שלו ושיעור הרווח הגולמי החזוי ממנו. קרי, שיעור הרווח הנובע ממכירת חלקים שונים של אותו פרויקט הינו זהה.	יחידת המדידה הינה יחידת המכירה. כאשר יחידת המכירה היא יחידת המדידה, הרווח המצטבר ממכירת יחידות בפרויקט מחושב כהפרש שבין סכומי המכירות של אותן יחידות שנמכרו לעלותן התחשיבית, כשהוא מוכפל בשיעור ההשלמה של הפרויקט. העלות התחשיבית לכל יחידה נמכרת תורכב מעלות המזוהה ישירות עם היחידה ומעלות המיוחסות לה מתוך סך העלויות המשותפות לה וליחידות אחרות בפרויקט. בפרקטיקה המקובלת בישראל אחוז הביצוע נקבע לפי אחוז הביצוע של הבניין ולא לפי אחוז הביצוע של יחידת המכירה הספציפית מתוך ראייה כי אין אפשרות להשלים הקמת דירה מבלי שהבניין יהיה מושלם במלואו.
עסקאות קומבינציה בתמורה למתן שירותי בניה (קומבינציה 'רגילה')	עלות קרקע שנרכשה בעסקת קומבינציה בתמורה למתן שירותי בניה למוכר המקרקעין נרשמת בסכום העלות החזויה של שירותי הבנייה. ההתחייבות למתן שירותי בניה תסולק בקצב ההשלמה של הפרויקט או בקצב ההשלמה של שירותי הבנייה, אם קצב זה שונה מהותית מקצב השלמת הפרויקט וניתן לקביעה נפרדת ומהימנה. סילוק ההתחייבות למתן שירותי בניה תהווה חלק מעלויות הפרויקט.	עלות הקרקע שנרכשה בעסקת קומבינציה בתמורה למתן שירותי בניה למוכר המקרקעין מוכרת כאומדן השווי ההוגן של הקרקע. אם לא ניתן לאמוד באופן סביר את השווי ההוגן של הקרקע, התמורה נמדדת בעקיפין בהתייחס למחיר המכירה הנפרד של שירותי הבנייה (כגון לפי העלות החזויה בתוספת רווח יזמי מקובל), היינו, לפי אומדן השווי ההוגן של שירותי הבנייה. ההתחייבות תסולק בהתאם להכרה בהכנסה (לפי קצב ההשלמה) וסילוקה יהווה חלק מההכנסות.

פרסומי המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות (המשך)

- עדכוני תקינה חשבונאית ישראלית (Israeli GAAP) - מזכר לדיון בדבר הכרה בהכנסה של קבלן בונה (המשך)

נושא	הטיפול החשבונאי במסגרת התקינה הישראלית (תקן 2)	הטיפול החשבונאי במסגרת התקינה הבינלאומית (IFRS 15)
עסקאות קומבינציה תמורות	אין התייחסות בתקן.	בהתאם ל- IFRS 15 בעסקאות מסוג זה מדובר בתמורה משתנה. אומדן התמורה המשתנה נקבע בדרך כלל לפי הערך החזוי (תוחלת). מחיר העסקה יכלול את כל הסכום של תמורה משתנה, או את חלקו, רק במידה שצפוי ברמה גבוהה שביטול משמעותי בסכום ההכנסות המצטברות שהוכרו לא יתרחש כאשר אי הוודאות הקשורה לתמורה המשתנה תתברר לאחר מכן. בהתאם לעיקרון המתואר לעיל, עלות הקרקע שנרכשה בעסקת קומבינציה במסגרתה התחייבה למסירת סכומי מזומנים בגובה המחיר שבו ימכרו הדירות, מוכרת בהתאם לערך הנוכחי של תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים להיות משולמים ובמקביל מוכרת התחייבות פיננסית בסכום זהה. בתקופות עוקבות, ההתחייבות הפיננסית נמדדת מחדש בהתאם לאומדן תזרימי המזומנים העתידיים להיות משולמים, כאשר הם מהווים לפי שיעור הריבית האפקטיבית המקורי של ההתחייבות מדי תקופה.
רכיב מימון משמעותי	אין התייחסות בתקן.	בקביעת מחיר העסקה, יש להתאים את סכום התמורה שהובטחה בגין השפעות של ערך הזמן של הכסף אם עיתוי התשלומים שהוסכם בין הצדדים לחוזה (בין אם באופן מפורש או באופן משתמע) מספק ללקוח או לישות הטבה משמעותית של מימון של העברת הסחורות או השירותים ללקוח. כהקלה מעשית, לא נדרשת התאמה בגין רכיב מימון משמעותי אם הישות צופה, במועד ההתקשרות בחוזה, שהתקופה בין המועד שבו הישות מעבירה סחורה או שירות לבין המועד שבו הלקוח משלם עבורם תהיה עד שנה אחת.

פרסומי המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות (המשך)

- עדכוני תקינה חשבונאית ישראלית (Israeli GAAP) - מזכר לדיון בדבר הכרה בהכנסה של קבלן בונה (המשך)

נושא	הטיפול החשבונאי במסגרת התקינה הישראלית (תקן 2)	הטיפול החשבונאי במסגרת התקינה הבינלאומית (IFRS 15)
היוון עלויות אשראי	תקן חשבונאות מספר 3, היוון עלויות אשראי, דורש להוון עלויות אשראי לנכס כשיר החל ממועד בקשת היתר הבנייה או ממועד תחילת עבודות הבנייה, כמוקדם מבניהם ועד למועד ההכרה לראשונה ברווח מהפרויקט.	בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 23, עלויות אשראי (IAS 23), להחלטת ה-IFRIC ולנייר העמדה של רשות ניירות ערך (עמדת סגל חשבונאית מספר 22-1 ערך) בנושא היוון עלויות אשראי לדירות למגורים), יתרה בגין מלאי מקרקעין בתהליך ומבנים בהקמה שטרם נמכרו בדוחות על המצב הכספי אינה מהווה נכס כשיר החל ממועד בו הושלמו באופן מהותי הפעולות הדרושות לשם הכנת הנכס למכירה. קרי, יתרת מלאי המתייחסת לדירות מכורות (קרי, החלק שטרם נזקף לעלות המכר) והדירות שטרם נמכרו (לרבות הקרקע אשר העלויות בגינה מיוחסות באופן פרופורציונלי לכל אחת מהדירות) כמו גם נכס חייבים ונכס חוזה אינם מהווים נכס כשיר כהגדרתו ב-IAS 23 ומשכך לא ניתן להוון עלויות אשראי כחלק מעלותם וזאת החל מהמועד שבו הנכס נשוא העסקה "מוכן למכירה". עם זאת, לעמדת סגל רשות ניירות ערך, תיתכנה נסיבות שבהן קרקע, עליה מתכוונת חברה להקים בניין למגורים, תעמוד בהגדרה של נכס כשיר בהתאם להוראות IAS 23 - וזאת בנסיבות שבהן חברה החלה בפעולות פיתוח של קרקע (ועל כן עומדת בהוראות IAS 23 לעניין תחילת היוון עלויות אשראי לנכס כשיר), ואולם אין ביכולתה למכור את הדירות אותן היא מתכננת להקים על הקרקע כגון כאשר טרם התקבל היתר בנייה.

פרסומי המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות (המשך)

- עדכוני תקינה חשבונאית ישראלית (Israeli GAAP) - מזכר לדיון בדבר הכרה בהכנסה של קבלן בונה (המשך)

נושא	הטיפול החשבונאי במסגרת התקינה הישראלית (תקן 2)	הטיפול החשבונאי במסגרת התקינה הבינלאומית (IFRS 15)
עלויות מכירה	עלויות מכירה הקשורות באופן ישיר ומובהק לפרויקט ספציפי (כגון עמלות לסוכני מכירות בגין מכירות הפרויקט, השקעות בהכשרתה ובתחזוקתה של דירה לדוגמה, אחזקת משרד המכירות באתר ושכר עובדי המכירה שבו וכן עלויות פרסום של הפרויקט הספציפי (כגון שלטי חוצות או פרסום בעיתונות שהוא בלעדי לפרויקט וכד') יהוונו כחלק מעלות הפרויקט. עלויות מכירה שאינן קשורות באופן ישיר ומובהק לפרויקט ספציפי (כגון עלויות פרסום העסק בכללותו) לא יוקצו לפרויקטים השונים, אלא יוכרו כהוצאות.	עלויות מכירה כגון שכר בסיס של עובדי המכירות ועלויות פרסום של הפרויקט אינן מהוות עלויות תוספתיות להשגת חוזה (עלויות המתהוות על מנת להשיג חוזה עם לקוח ושלא היו מתהוות אם החוזה לא היה מושג) ולכן יוכרו כהוצאות במועד התהוותן. עמלות לעובדי מכירה מהוות עלויות תוספתיות להשגת חוזה ולכן יוכרו כנכס אם הישות צופה להשיב עלויות אלה. נכס זה יופחת לפי קצב ההכרה בהכנסות מאותו חוזה.
שינוי אומדן	השפעת שינויים באומדני ההכנסות והעלויות החזויות תקבל ביטוי על ידי תיקון מכאן ולהבא של שיעור הרווח הגולמי מהפרויקט לפיו מוכרות העלויות בכל תקופת דיווח. שינויים באומדן העלויות להשלמה ישפיעו על שיעור ההשלמה.	שינויים עוקבים כלשהם במחיר העסקה יוקצו למחויבויות הביצוע בחוזה, על פי אותו בסיס כמו במועד ההתקשרות בחוזה (כלומר מבלי לשקף שינויים במחירי המכירה הנפרדים לאחר מועד ההתקשרות בחוזה). סכומים שהוקצו למחויבות ביצוע שקוימה יוכרו כהכנסות או כהקטנה של הכנסות, בתקופה שבה מחיר העסקה משתנה. סכומים שהוקצו למחויבות ביצוע שטרם קוימה במלואה ואשר מקוימת לאורך זמן יוכרו כהכנסות או כהקטנה של הכנסות בתקופה שבה מחיר העסקה משתנה ובתקופות עתידיות. בהתאם לתקינה הבינלאומית שינויים באומדן העלויות להשלמה עשויים להשפיע על שיעור ההתקדמות. שינויים כאלה המתייחסים למחויבות ביצוע שקוימה באופן חלקי יוכרו כהכנסות, או כהקטנה של הכנסות, בתקופה שבה חל שינוי באומדן.

פרסומי המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות (המשך)

- עדכוני תקינה חשבונאית ישראלית (Israeli GAAP) - מזכר לדיון בדבר הכרה בהכנסה של קבלן בונה (המשך)

נושא	הטיפול במסגרת התקינה הישראלית (תקן 2)	הטיפול החשבונאי במסגרת התקינה הבינלאומית (IFRS 15)
תיקון חוזה	תיקון חוזה מטופל כשינוי אומדן. השפעת שינויים באומדני ההכנסות והעלויות החזויות תקבל ביטוי על ידי תיקון מכאן ולהבא של שיעור הרווח הגולמי מהפרויקט לפיו מוכרות העלויות בכל תקופת דיווח. שינויים באומדן העלויות להשלמה ישפיעו על שיעור ההשלמה.	אם יתרת הסחורות או השירותים שיועברו מובחנים מאלו שהועברו טרם תיקון החוזה יש לבטל את החוזה הקיים ולטפל בתיקון החוזה יחד עם החוזה המקורי כחוזה חדש. כלומר, תיקון החוזה מטופל בדרך של מכאן ולהבא. החלק ממחיר העסקה המקורי שלא הוכר כהכנסות עד למועד התיקון והתוספת למחיר העסקה כתוצאה מתיקון החוזה יהוו את מחיר העסקה של החוזה החדש. מחיר עסקה זה יוקצה למחויבויות הביצוע שטרם קוימו, או שטרם קוימו במלואן עד למועד תיקון החוזה. אם יתרת הסחורות או השירותים שיועברו אינם מובחנים מאלו שהועברו טרם תיקון החוזה יש לטפל בתיקון החוזה כאילו היה חלק מהחוזה המקורי. ההשפעה של תיקון החוזה על מחיר העסקה ועל שיעור ההתקדמות מוכרת כהכנסות, או כהקטנה של הכנסות במועד תיקון החוזה.
סף כמותי להגדרת מכירה	תקן 2 קובע סף כמותי להגדרת מכירה לפיו נדרשת גבייה של לפחות 15% מתמורת המכירה החוזית.	IFRS 15 אינו קובע סף כמותי להגדרת מכירה. לעומת זאת, על מנת להכיר בהכנסה לאורך זמן IFRS 15 דורש שתהיה זכות לתשלום הניתנת לאכיפה משפטית עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד.
הכרה בעלות הפרויקט	תקן 2 עוסק בהכרה ברווח מהקמת בניינים למכירה ולכן מתייחס הן לאופן ההכרה בעלויות הפרויקט והן לאופן ההכרה בהכנסות הפרויקט.	IFRS 15 עוסק בהיבטי הכרה בהכנסה בלבד ולכן מתייחס לאופן ההכרה בהכנסה מבלי להתייחס לאופן ההכרה בעלויות (למעט עלויות להשגת חוזה ועלויות לקיום חוזה. לצורך הטיפול החשבונאי בעלויות, IFRS 15 מפנה לתקנים אחרים (כגון תקן חשבונאות בינלאומי 2, מלאי (IAS 2), תקן חשבונאות בינלאומי 16, רכוש קבוע (IAS 16) ותקן חשבונאות בינלאומי 38, נכסים בלתי מוחשיים (IAS 38)). בנוסף, IFRS 15 דורש מישות להכיר בעלויות המתייחסות למחויבויות ביצוע שקוימו באופן חלקי כהוצאה בעת התהוותן.

פרסומי המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות (המשך)

- עדכוני תקינה חשבונאית ישראלית (Israeli GAAP) - מזכר לדיון בדבר הכרה בהכנסה של קבלן בונה (המשך)

נושא	הטיפול החשבונאי במסגרת התקינה הישראלית (תקן 2)	הטיפול החשבונאי במסגרת התקינה הבינלאומית (IFRS 15)
שיעור ההתקדמות	תקן 2 קובע כי שיעור ההשלמה של הפרויקט לתום תקופת הדיווח יחושב כיחס שבין עלויות ההשלמה שנצברו עד תום תקופת הדיווח לבין סך עלויות אלו ועלויות ההשלמה הנוספות החזויות עד לסיום הפרויקט.	IFRS 15 דורש לקבוע שיטה למדידת התקדמות לקראת קיום מלא של מחויבות הביצוע וליישמה בעקביות. שיטות מתאימות למדידת התקדמות כוללות שיטות המבוססות על תפוקות (כגון סקירת ביצועים שהושלמו) ושיטות המבוססות על תשומות (כגון עלויות שהתהוו).

אנו ממליצים לחברות אשר המזכר לדיון רלוונטי לגביהם להעיר הערות ולהשתתף בהליך ההתקנה והשימוע הציבורי.

לקישור למזכר לדיון באתר המוסד לתקינה [לחצו כאן](#).

פרסומי המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות (המשך)

• עדכוני תקינה חשבונאית ישראלית (Israeli GAAP) - תקן חשבונאות ישראלי מספר 40 בדבר כללי חשבונאות ודיווח כספי על ידי מלכ"רים

הוועדה המקצועית של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות (להלן: "הוועדה המקצועית" ו-"המוסד לתקינה", לפי העניין), אישרה בחודש אוגוסט 2020 את תקן חשבונאות מספר 40 בדבר כללי חשבונאות ודיווח כספי על ידי מלכ"רים (להלן - "התקן")²².

כזכור, בשנת 1997 פורסם גילוי דעת 69 אשר דן בכללי חשבונאות ודיווח כספי של מלכ"רים (להלן - "גילוי דעת 69"). ממועד פרסומו תוקן פרסום זה מספר פעמים כאשר התיקון המשמעותי ביותר בוצע בדצמבר 1999 על ידי תקן חשבונאות מספר 5, תיקונים והבהרות לגילוי דעת מס' 69 בדבר כללי חשבונאות ודיווח כספי על ידי מלכ"רים (להלן - "תקן 5").

בהמשך לכך, בדצמבר 2011 פורסם תקן חשבונאות מספר 9, דוחות כספיים של מוסדות להשכלה גבוהה (להלן - "תקן 9"), אשר החיל את גילוי דעת 69 על מוסדות להשכלה גבוהה החל מהדוחות הכספיים לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 באוקטובר 2014 (באפריל 2016 נדחה מועד תחילתו ליום 1 באוקטובר 2016).

ביוני 2014 פורסם תקן חשבונאות מספר 36, תיקון גילוי דעת מספר 69 בדבר כללי חשבונאות ודיווח כספי על ידי מלכ"רים (להלן - "תקן 36") אשר הוסיף דרישה לגילוי מדיניות חשבונאית, הוסיף הוראות לגבי ירידת ערך והבהיר את ההוראות לעניין תרומה בתנאי אנונה.

באוקטובר 2017 פורסם שיפור תקנים קיימים 2017 (א) אשר כלל, בין היתר, תיקון להוראות התקנים לעיל לגבי אופן ההכרה בתרומות שהובטחו אך טרם התקבלו עד לתאריך הדיווח (להלן - "שיפור תקנים קיימים 2017 (א)").

בשים לב לכך שגילוי דעת 69 תוקן מספר רב של פעמים ולאור העובדה שגילוי הדעת האמור נערך בזמנו במתכונת שאינה מקובלת עוד בתקינה חשבונאית, החליטה הוועדה המקצועית לפרסם תקן זה, אשר מאגד את כללי החשבונאות והדיווח הכספי למלכ"רים **לכלל תקן אחד** אשר מחליף את גילוי דעת 69 והתיקונים לו וכן את תקן 9.

בנוסף לגיבוש כללי החשבונאות והדיווח הכספי למלכ"רים למסגרת תקן אחד כאמור, כולל התקן **שינויים נוספים** לתקינה החשבונאית בנושא מלכ"רים (המבוססים בעיקרם על האמור בתקינה האמריקאית) ולהלן סקירה תמציתית של עיקריהם:

- **תרומות של נכסים קבועים ומזומנים להשקעה בנכסים קבועים** - נקבע כי תרומות של נכסים קבועים ושל מזומנים להשקעה בנכסים קבועים **יוכרו כהכנסות** בדוח על הפעילויות כאשר הנכס מוכן לשימוש המיועד או לאורך תקופת ההגבלה שנקבעה על ידי התורם **ולא** ישירות כתוספת לנכסים נטו כפי שהיה מקובל עד כה. לצורך המחשת עיקרון זה התקן כולל הדגמות ליישום הוראותיו בנספח 3.
- **שירותים שהתקבלו ללא תמורה** - מלכ"ר **יידרש לכלול** שירותים שהתקבלו ללא תמורה אם מתקיימים **שלושת** התנאים הבאים:

- השירותים הם בעלי ערך כספי מהותי על בסיס כולל, ביחס להיקף הפעילות של המלכ"ר;
- ניתן להעריך את שווי ההוגן באופן מהימן; **וכן**
- השירותים דורשים מיומנות ומומחיות מקצועיים, ושולוא היו מתקבלים היה המלכ"ר נאלץ לרכשם בתמורה או שהשירותים יוצרים או מגדילים נכס לא פיננסי.

²² יוזכר כי בסוף חודש ינואר 2020, פרסמה הוועדה המקצועית של המוסד לתקינה את ההצעה לתקן כאמור, על מנת לקבל תגובות והערות, לפני הפיכתה של ההצעה לתקן סופי ומחייב. לחזור מקצועי שפרסמה המחלקה המקצועית בנושא **לחץ/י כאן**. לאחר שימוע ציבורי שהתקיים לתקן בחודש מאי האחרון וכן לאחר מספר דיונים נוספים שהתקיימו, הוכנסו מספר תיקונים אשר הוטעמו בנוסחו הסופי של התקן.

פרסומי המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות (המשך)

• עדכוני תקינה חשבונאית ישראלית (Israeli GAAP) - תקן חשבונאות ישראלי מספר 40 בדבר כללי חשבונאות ודיווח כספי על ידי מלכ"רים (המשך)

עוד נקבע כי מלכ"ר יהא **רשאי לספק** במסגרת הביאורים לדוחות הכספיים מידע כמותי לגבי שירותים שהתקבלו ללא תמורה **שאינם** מקיימים את התנאים לעיל.

• **הכרה בהכנסות (לרבות הכרה בתרומות)** - בהתייחס להיבט זה נקבעו עקרונות כדלקמן (תוך מתן דוגמאות להבחנה בין סוגים שונים של עסקאות וכן הדגמות ליישום הוראות התקן במסגרת נספח 3):

- **נקבעה הבחנה** בין תרומה מותנית לתרומה בלתי מותנית - תרומה מותנית היא תרומה שכוללת התניה שהטיל תורם. התניה שהטיל תורם דורשת בדרך כלל עמידה בדרישות ספציפיות לגבי השימוש בנכסים שהועברו על מנת שהמלכ"ר יהיה זכאי לנכסים שהועברו או הובטחו ולפיכך היא מהווה **חסם** שנדרש להתגבר עליו בטרם תתבצע הכרה בתרומה (ולפיכך תרומה מותנית אינה מוכרת עד שהיא הופכת בלתי מותנית). זאת, בניגוד להגבלות שהוטלו על ידי התורם המגבילות את השימוש בתרומה, אך אינן משפיעות על עצם הזכאות לה.
- תרומות בלתי מותנות שהתקבלו יוכרו בתקופה שבה התקבלו ואילו תרומות מותנות **לא יוכרו** עד אשר התרומה הופכת לבלתי מותנית. הבטחה בלתי מותנית תוכר בתקופה שבה התקבלה התרומה בתנאי שקיימות ראיות מספיקות בצורת **תיעוד ניתן לאימות** לכך שאכן ניתנה הבטחה וכן שקיימת יכולת **אכיפה משפטית** של ההבטחה. תרומה מותנית או הבטחה מותנית **יוכרו רק כאשר** ההתניות שבהן הן תלויות מתקיימות למעשה, קרי, כאשר התרומה המותנית או ההבטחה המותנית הופכות לבלתי מותנות.
- **הכנסות** מעסקאות סוכנות תוצגנה בדוח על הפעילויות **בסכום נטו**. בהקשר לכך נקבע כי מלכ"ר יהא רשאי לתת גילויי בביאורים או בדוח על הפעילויות, לסכומים שהתקבלו עבור צד ג' בניכוי הסכומים שעל המלכ"ר להעביר לצד כאמור, אולם **רק הסכום נטו יוצג כהכנסות** המלכ"ר מעסקאות סוכנות. כמו כן, אם המלכ"ר מקבל מזומנים או נכסים פיננסיים אחרים עליו להכיר בנכסים שהתקבלו ובמקביל בהתחייבות. לעומת זאת, אם המלכ"ר מקבל נכסים לא פיננסיים, המלכ"ר יהא רשאי, אך הוא אינו נדרש, להכיר בנכסים שהתקבלו ובהתחייבות מקבילה (דהיינו, ניתן ליישם בגין האמור חשבונאות חוץ-מאזנית).
- הכרה בהכנסות מעסקאות החלפה תהיה בהתאם לתקן חשבונאות מספר 25 של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות בדבר הכנסות (להלן - **"תקן 25"**).

• **ביטול ההבחנה בין הקבלת מקורות פנימית וחיצונית** - בשים לב לאמור לעיל בהקשר לטיפול בתרומה מותנית, **בוטלה ההבחנה** בין הקבלה פנימית להקבלה חיצונית ונקבע כי בהקבלת מקורות, חיצונית או פנימית, התורם למעשה מציב חסם, הקשור לביצועים הניתנים למדידה (היינו, הצורך בהקבלה של מקורות), שעל המלכ"ר להתגבר עליו, בטרם המלכ"ר יהיה זכאי לתרומה. לפיכך, מדובר **בתרומה מותנית**, אשר תוכר רק כאשר המלכ"ר התגבר על החסם.

• **ביטול ההבחנה בין הגבלה זמנית להגבלה קבועה** - בעקבות תיקון שבוצע לאחרונה בתקינה האמריקאית, החליטה הוועדה המקצועית **לבטל את ההבחנה** בין נכסים נטו שקיימת לגביהם הגבלה בעלת אופי זמני לבין נכסים נטו שקיימת לגביהם הגבלה בעלת אופי קבוע. ההבחנה שתיוותר בדוחות הכספיים של מלכ"רים תהיה בין נכסים נטו שקיימת לגביהם הגבלה לבין נכסים נטו שלא קיימת לגביהם הגבלה. בנוסף נקבע כי בביאורים לדוחות הכספיים **ינתן גילוי** לגבי יתרת הנכסים נטו שקיימת לגביהם הגבלה **תוך פיצול** היתרה בין נכסים נטו שקיימת לגביהם הגבלה קבועה, נכסים נטו המוגבלים למטרה מוגדרת ונכסים נטו המוגבלים לזמן עתידי מוגדר.

פרסומי המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות (המשך)

• עדכוני תקינה חשבונאית ישראלית (Israeli GAAP) - תקן חשבונאות ישראלי מספר 40 בדבר כללי חשבונאות ודיווח כספי על ידי מלכ"רים (המשך)

• **סיווגי תרומות שקיימת לגביהן הגבלה בדוח על תזרימי המזומנים של מלכ"רים - תזרימי מזומנים מפעילויות מימון** יכללו תקבולים מתרומות שהתורם הגביל את השימוש בהן **לזמן ארוך** בעוד שתורמות שהתורם הגביל את השימוש בהן אך ההגבלה כאמור **אינה לזמן ארוך**, יסווגו במסגרת תזרימי המזומנים מפעילויות שוטפות (וזאת בשונה מהתקינה החשבונאית הנוכחית אשר לפיה כלל התקבולים מתרומות שקיימת לגביהן הגבלות נכללו בפעילויות מימון).

• **הכרה ביצירות אומנות, נכסים היסטוריים ונכסים דומים המקיימים את הגדרת אוסף - בהתייחס לפריטים כאמור מלכ"ר יהיה רשאי לבחור מדיניות חשבונאית מבין החלופות להלן²³:**

- הכרה בכל הפריטים אשר נרכשו או נתרמו למלכ"ר כנכסים (פריטים שנתרמו יוכרו כהכנסות או כתוספת לנכסים נטו שקיימת לגביהם הגבלה, לפי העניין);
- הכרה בכל הפריטים אשר נרכשו או נתרמו למלכ"ר כנכסים (פריטים שנתרמו יוכרו כהכנסות או כתוספת לנכסים נטו שקיימת לגביהם הגבלה, לפי העניין) החל ממועד שיוגדר על ידי המלכ"ר; או
- מתן גילוי בלבד בגין פריטים כאמור.

זאת ועוד, נקבע כי הגדרת "אוסף" תותאם להגדרה הקיימת בתקינה האמריקאית וכן **נוספה דרישה** שהפריטים הנכללים באוסף יהיו כפופים למדיניות ארגונית (כזו הדורשת שימוש בתמורה המתקבלת משימוש של פריטים כאלה בין אם בדרך של רכישה של פריטי אוסף חדשים, בין אם טיפול ישיר באוספים קיימים ובין אם בשילוב של שניהם).

• היבטים נוספים:

- **לאור ביטול האפשרות בכללי חשבונאות מקובלים להצגת פריטים מיוחדים בדוח רווח או הפסד**, הוחלט לבטל את האפשרות להצגת פריט מיוחד גם בדוח על הפעילויות של מלכ"רים לגבי תמורה משימוש של רכוש קבוע, המוצג בשווי סמלי ולגבי תרומות או הקצבות שהשימוש בהן הותנה על ידי הגורם שנתן אותן לכיסוי גירעונות משנים קודמות.
- נקבע כי השוואה בין נתוני התקציב לבין נתוני ביצוע תוצג במסגרת נספח לדוחות הכספיים **ולא במסגרת הביאורים לדוחות הכספיים** וזאת מאחר שנתוני התקציב אינם מהווים נתונים מבוקרים.

• **התאמת התקינה החלה בתי חולים ציבוריים וקופות חולים - התיקונים האמורים לעיל יחולו גם על בתי חולים ציבוריים וקופות חולים ולפיכך תקן חשבונאות מספר 18 (מעודכן 2009), דיווח כספי על ידי בתי חולים ציבוריים וקופות חולים תוקן בהתאם.**

• **מתכונת הצגת דוחות כספיים - היות ותקן חשבונאות מספר 34, הצגת דוחות כספיים (להלן - "תקן 34") אינו חל על מלכ"רים:**

- נכללו בתקן מאפיינים כלליים של דוחות כספיים המבוססים על עקרונות תקן 34.
- **נוספה דרישה** להצגת נכסים שוטפים ולא-שוטפים, והתחייבויות שוטפות ולא-שוטפות, **כסיווגים נפרדים בדוח על המצב הכספי**, למעט כאשר הצגה המבוססת על נזילות מספקת מידע מהימן שהוא יותר רלוונטי,

²³ יצירות אומנות, נכסים היסטוריים ונכסים דומים שנתרמו אשר אינם מקיימים את הגדרת 'אוסף' יוכרו כנכסים וכהכנסות או כתוספת לנכסים נטו שקיימת לגביהם הגבלה בהתאם לשווים ההוגן במועד ההכרה לראשונה וימדדו לאחר מכן לפי תקן חשבונאות מספר 27, רכוש קבוע.

פרסומי המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות (המשך)

• עדכוני תקינה חשבונאית ישראלית (Israeli GAAP) - תקן חשבונאות ישראלי מספר 40 בדבר כללי חשבונאות ודיווח כספי על ידי מלכ"רים (המשך)

■ נוספה דרישה לסיווג ההוצאות בדוח על הפעילויות לפי מהות ההוצאות או לפי מאפיין הפעילות, לפי השיטה שמספקת מידע מהימן שהוא רלוונטי יותר תוך מתן גילוי בביאורים לדוחות הכספיים לסיווג של ההוצאות לפי השיטה שלא יושמה על גבי הדוח²⁴.

• **דרישות גילוי** - נוספו דרישות גילוי לגבי יצירות אומנות, נכסים היסטוריים ונכסים דומים, הבטחות מותנות והבטחות בלתי מותנות, נכסים ושירותים שהתקבלו ללא תמורה, צדדים קשורים ומגבלות על נכסי המלכ"ר.

לטובת הקלת יישום התקן פורסמו **שלושה** נספחים: **נספח 1** (הנחיות ליישום התקן המהווה חלק בלתי נפרד מהתקן), **נספח 2** (הדגמות לדוחות הכספיים של מלכ"ר) וכן **נספח 3** (הדגמות ליישום הוראות התקן, המונה 33 דוגמאות להיבטי טיפול חשבונאי המקבילים ביטוי בתקן בשורה של נושאים, ובהם, בין היתר, דוגמאות להבחנה בין תרומה מותנית לבין תרומה שאינה מותנית, בין תרומה מותנית לבין תרומה שקיימת הגבלה של התורם על השימוש בה, עיתוי ההכרה בתרומה, טיפול בנכסים ושירותים שהתקבלו ללא תמורה ועוד).

התקן יחול על דוחות כספיים שנתיים של מלכ"רים לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2021 או לאחריו. עם זאת, הוועדה המקצועית מעודדת את יישומו המוקדם.

השפעת אימוץ ה**הוראות המדידה** בתקן במועד היישום לראשונה תדווח כתיאום של יתרות הנכסים נטו לתחילת התקופה שבה אומץ התקן לראשונה. מלכ"ר לא יציג מחדש מידע השוואתי בגין שינויים במדידה הנובעים מהוראות תקן זה.

לעומת זאת, ה**הוראות ההצגה** הכלולות בתקן 40 **יישומן למפרע** החל ממועד התחילה של התקן. לפיכך, מלכ"ר יציג מחדש מידע השוואתי בגין שינויים בהצגה הנובעים מהוראות התקן כאמור.

עם כניסתו לתוקף יחליף התקן את גילוי דעת מספר 69 של לשכת רואי חשבון בישראל אודות כללי חשבונאות ודיווח כספי על ידי מלכ"רים. בנוסף **יבטל** התקן את תקן 5, תקן 9, תקן 36 ואת סעיפים 1-2 ל-"שיפור תקנים קיימים 2017 (א)" העוסקים בנושא מלכ"רים.

לקישור לתקן כפי שפורסם באתר האינטרנט של המוסד לתקינה [לחץ כאן](#).

²⁴ כך למשל, אם בדוח על הפעילויות יוצג סיווג של הוצאות המבוסס על מאפיין פעילות, אזי בביאורים לדוחות הכספיים יינתן גילוי לסיווג שמבוסס על מהות ההוצאות, ולהיפך.

פרסומי המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות (המשך)

- עדכוני תקינה חשבונאית ישראלית (Israeli GAAP) – הנחיה מקצועית 2020/2 - הטיפול החשבונאי בויתורי חכירה שהוענקו בעקבות משבר הקורונה והגילוי הנדרש בגינם

רקע

בעקבות משבר הקורונה והשלכותיו על חברות רבות ברחבי העולם, מחכירים הפועלים במדינות שונות העניקו (או צפויים להעניק) לחוכרים ויתורים או הנחות לתקופה קצובה ויתורי חכירה אלה הוענקו בצורות שונות, לרבות ויתור על תשלומי חכירה למספר חודשים מעבר מתשלום קבוע לתשלום משתנה, דחיית תשלומי חכירה ועוד.

בחודשים האחרונים, פרסמו גופים שונים הנחיות בנוגע לטיפול החשבונאי בספרי המחכירים והחוכרים בגין ויתורי חכירה כאמור לרבות הוועדה לתקני חשבונאות בארה"ב (FASB) אשר פרסמה תיקון לפרק ASC 840 לקודיפיקציה והוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (IASB) פרסמה תיקון המתייחס לתקן דיווח כספי בינלאומי 16, חכירות (IFRS 16) - **לקישור לחוזר המחלקה המקצועית העוסק בתיקון IFRS 16 לחצ' כאן**.

בהתאם לתקן חשבונאות ישראלי מספר 35, מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים חשבונאיים וטעויות, בהיעדר תקן חשבונאות בנושא חכירות, ישויות נדרשות ליישם כלל חשבונאי מקובל בישראל (פרקטיקה מקובלת) כמדיניות החשבונאית לטיפול בחכירות. חלק מהישויות מיישמות את הוראות התקינה הבינלאומית הקודמת (תקן חשבונאות בינלאומי 17, חכירות) (להלן - "**תקן חשבונאות בינלאומי 17**") וחלק מהישויות מיישמות את הוראות התקינה האמריקאית הקודמת.

תקן חשבונאות בינלאומי 17, אינו כולל התייחסות לויתורי חכירה שהוענקו לאחר מועד ההתקשרות בחכירה ובשים לב שתקן זה אינו בתוקף עוד, לא פורסמו בגינו הנחיות כלשהן בעקבות משבר הקורונה (כפי שפורסם כאמור בהתייחס ל- IFRS 16).

בשים לב לאמור, הוועדה המקצועית של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות אישרה בתחילת חודש נובמבר 2020 את הנחיה המקצועית 2020/2 העוסקת בטיפול החשבונאי בויתורי חכירה שהוענקו בעקבות משבר הקורונה ובגילוי הנדרש בגינם בדוחות הכספיים של חוכרים ומחכירים המיישמים את הוראות תקן חשבונאות בינלאומי 17 (להלן - "**ההנחיה**").

ההנחיה עוסקת בטיפול החשבונאי בויתורי חכירה שהוענקו בעקבות משבר הקורונה ובגילוי הנדרש בגינם בדוחות הכספיים של חוכרים ומחכירים המיישמים את הוראות תקן חשבונאות בינלאומי 17. הפרסום אינו חל על מחכירים וחוכרים המיישמים בדוחותיהם הכספיים את הוראות ASC 840 או את הוראות תקן דיווח כספי בינלאומי 16, ואלה רשאים ליישם הנחיות שנקבעו לגבי שתי מסגרות התקינה האמורות.

הסוגייה הנדונה במסגרת ההנחיה:

מהו הטיפול החשבונאי והגילוי הנדרש על ידי מחכיר ועל ידי חוכר בויתורי חכירה שהוענקו בעקבות משבר הקורונה

עיקרי ההנחיה

ויתורי חכירה שהוענקו בעקבות משבר הקורונה הם שינויים אשר סוכמו בין המחכיר לבין החוכר כתוצאה ישירה ממשבר הקורונה אשר מקיימים את התנאים הבאים:

- א. כתוצאה מהשינוי הערך הנוכחי של תשלומי החכירה שווה או נמוך מהערך הנוכחי של תשלומי החכירה מיד לפני השינוי;
- ב. השינוי משפיע על תשלומי החכירה שמועד פירעונם המקורי חל עד ליום 31 בדצמבר 2021;
- ג. אין שינוי מהותי בתנאים האחרים של החכירה.

פרסומי המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות (המשך)

- עדכוני תקינה חשבונאית ישראלית (Israeli GAAP) – הנחיה מקצועית 2020/2 - הטיפול החשבונאי בויתורי חכירה שהוענקו בעקבות משבר הקורונה והגילוי הנדרש בגינם (המשך)

ויתורי החכירה שמוענקים על ידי מחכירים הם מגוונים וכוללים, בין היתר, את הויתורים הבאים בפני עצמם, או כל שילוב שלהם לרבות דחיית תשלומי החכירה; ויתור, מלא או חלקי על תשלומי חכירה לתקופה קצובה מוגדרת; הארכת תקופת החכירה, ללא תוספת תמורה; שינוי תשלומי החכירה מתשלומים קבועים לתשלומים מותנים לתקופה קצובה מוגדרת; וכן, הפחתת תשלום קבוע מינימלי לתקופה קצובה מוגדרת.

הטיפול החשבונאי בויתורי חכירה

חכירות תפעוליות

ההנחיה מבהירה כי ויתורי חכירה שהוענקו בעקבות משבר הקורונה, הוענקו על מנת לפצות את החוכרים על מגבלות לא צפויות שהוטלו על ידי מדינות שונות על פעילות בנכסי נדל"ן ובכלל זה בנכסים חכורים וכתוצאה מכך פגיעה לא צפויה ביכולת השימוש בנכסים החכורים וביכולת להפיק מהם הכנסות. לפיכך, ויתורי חכירה שהוענקו בעקבות משבר הקורונה לא ידרשו בחינה מחדש של סיווג החכירה.

סעיף 33 לתקן חשבונאות בינלאומי 17 קובע כי בדוחות הכספיים של החוכר "תשלומי החכירה בגין חכירה תפעולית יוכרו כהוצאה על בסיס קו ישר לאורך תקופת החכירה, אלא אם בסיס שיטתי אחר מייצג בצורה ובה יותר את תבנית הזמן של הטבת המשתמש". באופן דומה, פרשנות מספר 15 של הוועדה המתמדת לפרשנויות (IFRIC 15) קובעת כי החוכר והמחכיר יפרסו את ההטבה או העלות של תמריצים, לפי העניין, בגין הסכם לחכירה תפעולית חדשה או מחודשת על פני תקופת החכירה, על בסיס קו ישר אלא אם בסיס שיטתי אחר מייצג את תבנית הזמן לפיה מתמעטות ההטבות מהשימוש בנכס נשוא הסכם החכירה.

בשים לב לאמור, בהתאם להנחיה, ההשפעה של ויתורי חכירה שהוענקו בעקבות משבר הקורונה אשר אינם מותנים בתנאים מהותיים, תוכר בתקופות שאליהם מתייחסים ויתורים אלה, הן בדוחות הכספיים של החוכר והן בדוחות הכספיים של המחכיר. ההשפעה של ויתורי חכירה שהוענקו בעקבות משבר הקורונה אשר מותנים בתנאים מהותיים תוכר רק בעת התקיימות תנאים מהותיים אלה, הן בדוחות הכספיים של החוכר והן בדוחות הכספיים של המחכיר.

מחכירים וחוכרים אשר מיישמים את ההנחיה לגבי חכירה תפעולית, יישמו אותה לגבי כל החכירות התפעוליות בדוחותיהם הכספיים.

חכירות מימוניות

ניתן ליישם את עקרונות ההנחיה לגבי חכירות מימוניות, בשינויים המתחייבים מאופיין של חכירות כאלה.

מחכירים וחוכרים אשר מיישמים את ההנחיה לגבי חכירה מימונית, יישמו אותה לגבי כל החכירות המימוניות בדוחותיהם הכספיים.

דרישות גילוי

מחכיר וחוכר יספקו בדוחותיהם הכספיים גילוי לפרטים הבאים:

- ויתורים שהוענקו בעקבות משבר הקורונה ותנאיהם והתקופות שאליהם מתייחסים ויתורים אלה.
- הטיפול החשבונאי שנקט בויתורים שהוענקו בעקבות משבר הקורונה.
- ההשפעה על דוח רווח והפסד של ויתורים שהוענקו בעקבות משבר הקורונה.

פרסומי המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות (המשך)

- עדכוני תקינה חשבונאית ישראלית (Israeli GAAP) – הנחיה מקצועית 2020/2 - הטיפול החשבונאי בויתורי חכירה שהוענקו בעקבות משבר הקורונה והגילוי הנדרש בגינם (המשך)

הוראות מעבר

יישום ההנחיה יהא בדרך של יישום למפרע.

ההנחיה כוללת כמו כן **נספח דוגמאות** העוסקות בנושאים כגון: דחיית תשלומים ללא הארכת תקופת החכירה; ויתור מלא או חלקי על דמי חכירה לתקופה קצובה מוגדרת; הארכת תקופת החכירה, ללא תוספת תמורה; ושינוי דמי חכירה מדמי חכירה קבועים לדמי חכירה מותנים לתקופה קצובה מוגדרת ואשר כוללות המחשה של הטיפול החשבונאי הדרוש בנסיבות של ויתורי חכירה שונים שהוענקו בעקבות משבר הקורונה.

לקישור להנחיה באתר המוסד לתקינה בפורמט PDF [לחצו/י כאן](#).

פרסומי המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות (המשך)

• עדכוני תקינה חשבונאית ישראלית (Israeli GAAP) - תקן חשבונאות ישראלי מספר 42 בדבר חקלאות

הוועדה המקצועית של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות (להלן - "הוועדה המקצועית" ו-"המוסד לתקינה", לפי העניין), אישרה לאחרונה את תקן חשבונאות מספר 42, חקלאות (להלן - "התקן"). התקן מבוסס בעיקרו על תקן חשבונאות בינלאומי מספר 41, חקלאות (IAS 41) (להלן - "IAS 41").

התקן קובע את הטיפול החשבונאי בנכסים ביולוגיים ובתוצרת חקלאית בנקודת האסיף. תוצרת חקלאית לאחר נקודת האסיף מהווה מלאי והיא בתחולת תקן חשבונאות מספר 26, מלאי. התקן אף מגדיר נכס ביולוגי, צמח מניב ותוצרת חקלאית ומסביר את ההבחנה ביניהם.

בהתאם לתקן, **נכס ביולוגי** הוא בעל חיים חי או צמח (plant) חי ואילו **תוצרת חקלאית** היא התוצרת שנאספה מהנכסים הביולוגיים של הישות. התקן אינו חל על צמחים מניבים (צמח חי המשמש בייצור או הספקה של תוצרת חקלאית, אשר חזוי להניב תוצרת למשך יותר מתקופה אחת ואינו חזוי להימכר) היות והם כפופים לתחולת תקן חשבונאות מספר 27, רכוש קבוע וכך גם הוא אינו חל על קרקע הקשורה בפעילות חקלאית או על נכסים בלתי מוחשיים הקשורים לפעילות חקלאית. עם זאת, התקן חל על התוצרת של צמחים מניבים.

בניגוד ל- IAS 41 שדורש מדידה של נכסים ביולוגיים לפי שווי הוגן בניכוי עלויות למכירה, התקן מאפשר לישות בחירת מדיניות חשבונאית. בהתאם לתקן, ישות רשאית לבחור למדוד קבוצה של נכסים ביולוגיים וכתוצאה מכך גם את התוצרת החקלאית שנאספה ממנה לפי מודל העלות או לפי מודל השווי ההוגן בניכוי עלויות למכירה. הבחירה תבוצע לגבי כל קבוצה של נכסים ביולוגיים בנפרד.

ישות אשר בחרה **במודל העלות** לגבי קבוצה של נכסים ביולוגיים תמדוד את כל הנכסים הביולוגיים שלה בקבוצה במועד ההכרה לראשונה ובסוף כל תקופת דיווח בהתאם לדרישות תקן חשבונאות מספר 26, מלאי או בהתאם למודל העלות בתקן חשבונאות מספר 27, רכוש קבוע בהתאם למהות הנכס הביולוגי.

ישות אשר בחרה **במודל השווי ההוגן** בניכוי עלויות למכירה לגבי קבוצה של נכסים ביולוגיים תמדוד את כל הנכסים הביולוגיים שלה בקבוצה במועד ההכרה לראשונה ובסוף כל תקופת דיווח בשווי הוגן בניכוי עלויות למכירה וכן, תמדוד את התוצרת החקלאית שנאספה מאותם נכסים ביולוגיים בנקודת האסיף בשווי הוגן בניכוי עלויות למכירה. מדידה כזו היא העלות באותו מועד לצורך יישום תקן חשבונאות מספר 42, מלאי או תקן מתאים אחר.

בנוסף לאמור, התקן קובע **מדרג** לקביעת השווי ההוגן של נכס ביולוגי ושל תוצרת חקלאית. בהתאם למדרג כאמור, אם קיים שוק פעיל לנכס ביולוגי או לתוצרת חקלאית במצבו ובמיקומו הנוכחי, המחיר המצוטט בשוק זה הוא הבסיס המתאים לקביעת השווי ההוגן של נכס זה. אם יש לישות גישה לשווקים פעילים שונים, על הישות להשתמש בשוק הרלוונטי ביותר. כך לדוגמה, אם יש לישות גישה לשני שווקים פעילים, היא תשתמש במחיר שקיים בשוק שצפוי שיעשה בו שימוש. מאידך, בנסיבות בהן לא קיים שוק פעיל, הישות תשתמש באחד או ביותר ממקורות המידע הבאים, כאשר הם זמינים, בקביעת שווי הוגן: א. המחיר העדכני ביותר של עסקה בשוק, בתנאי שלא חל שינוי משמעותי בנסיבות הכלכליות מתאריך העסקה הזו עד לסוף תקופת הדיווח; מחירי שוק של נכסים דומים עם תיאום כדי לשקף הבדלים; וכן ג. מדדים ענפיים תקיניים (כגון מחיר קילוגרם בשר בהתייחס לבקר וכדומה).

בהתייחס לישויות המיישמות את מודל השווי ההוגן, קיימת הנחה ששווי הוגן של נכס ביולוגי ניתן למדידה באופן מהימן. אולם, ניתן להפריך הנחה זו רק בעת ההכרה לראשונה בנכס ביולוגי, שלגביו לא ניתנים להשגה מחירי שוק מצוטטים, ושלגביו נקבע שמדידות חלופיות לשווי הוגן הם בבירור לא מהימנות.

פרסומי המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות (המשך)

• עדכוני תקינה חשבונאית ישראלית (Israeli GAAP) - תקן חשבונאות ישראלי מספר 42 בדבר חקלאות (המשך)

במקרה כזה, נכס ביולוגי זה יימדד לפי מודל העלות. כאשר השווי ההוגן של נכס ביולוגי כזה הופך להיות ניתן למדידה באופן מהימן, הישות תמדוד אותו בשווי ההוגן בניכוי עלויות למכירה. רווח או הפסד שנוצר בעת ההכרה לראשונה בנכס ביולוגי או בתוצרת חקלאית לפי שווי הוגן בניכוי עלויות למכירה, וכתוצאה משינוי בשווי ההוגן בניכוי עלויות למכירה של נכס ביולוגי, ייכלל ברווח או הפסד לתקופה שבה רווח או הפסד כאמור התהווה.

מענקים ממשלתיים

התקן מבהיר בהתייחס למענק ממשלתי בלתי מותנה אשר קשור לנכס ביולוגי שנמדד בשווי ההוגן בניכוי עלויות למכירה, יוכר ברווח או הפסד כאשר, ורק כאשר, נוצרה זכאות לקבלו. מענק כאמור, הקשור לנכס ביולוגי הנמדד במודל העלות יוכר בניכוי מעלות הנכס הביולוגי כאשר, ורק כאשר, נוצרה זכאות לקבל את המענק הממשלתי. מענק ממשלתי מותנה הקשור לנכס ביולוגי שנמדד בשווי ההוגן בניכוי עלויות למכירה וכן מענק ממשלתי הדורש מישות לא לעסוק בפעילות חקלאית מוגדרת, יוכר ברווח או הפסד כאשר, ורק כאשר התנאים הנלווים למענק מתקיימים. עוד קובע התקן כי סובסידיה הקשורה לתוצרת חקלאית תוכר ברווח או הפסד במקביל להכרה בהכנסות ממימוש התוצרת החקלאית.

גילויים

- התקן מונה שורה של גילויים כמותיים ואיכותיים לרבות:
- הרווח או ההפסד המצרפי שנוצר במהלך התקופה השוטפת, בעת ההכרה לראשונה בנכסים ביולוגיים ובתוצרת חקלאית הנמדדים בשווי הוגן בניכוי עלויות למכירה, וכתוצאה מהשינוי בשווי ההוגן בניכוי עלויות למכירה של נכסים ביולוגיים אלה.
 - תיאור איכותי או כמותי של כל קבוצה של נכסים ביולוגיים.
 - גילוי לשיטות ולהנחות המשמעותיות שישמשו בקביעת השווי ההוגן של כל קבוצה של נכסים ביולוגיים ושל תוצרת חקלאית בנקודת האסיף.
 - העלות או השווי ההוגן בניכוי עלויות למכירה של תוצרת חקלאית, שנאספה במהלך התקופה, אשר נקבעו בנקודת האסיף, בהתאם לאופן מדידתה.
 - עובדת הקיום והערכים בספרים של נכסים ביולוגיים, אשר זכות הקניין עליהם מוגבלת, והערכים בספרים של נכסים ביולוגיים ששועבדו כבטוחה לטובת התחייבויות.
 - התאמה של שינויים בערך בספרים של נכסים ביולוגיים מתחילת התקופה השוטפת ועד סופה הכוללת:
 - הרווח או ההפסד שנוצר כתוצאה משינויים בשווי הוגן בניכוי עלויות למכירה, אם הנכסים הביולוגיים נמדדים בשווי הוגן בניכוי עלויות למכירה;
 - תוספות שנבעו מרכישות;
 - קיטון שניתן לייחס למכירות ולנכסים ביולוגיים ששווהו כמוחזקים למכירה (או שנכללו בקבוצת מימוש ששווהו כמוחזקת למכירה);
 - קיטון שנבע מאסיף;
 - תוספות שנבעו מצירופי עסקים;
 - הפרשי שער נטו שנוצרו בעת התרגום של דוחות כספיים למטבע הצגה שונה ובעת התרגום של פעילות חוץ למטבע ההצגה של הישות המדווחת; וכן
 - שינויים אחרים.
 - מידע אודות נכסים ביולוגיים הנמדדים לפי מודל העלות מאחר שלא ניתן למדוד את שווי ההוגן באופן מהימן (לרבות, תיאורם, הסבר מדוע לא ניתן למדוד שווי הוגן באופן מהימן, שיטת הפחת, אורך החיים השימושיים והערך בספרים ברוטו והפחת הנצבר לתחילת התקופה ולסופה).

פרסומי המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות (המשך)

• עדכוני תקינה חשבונאית ישראלית (Israeli GAAP) - תקן חשבונאות ישראלי מספר 42 בדבר חקלאות (המשך)

- מידע אודות השווי ההוגן של נכסים ביולוגיים, שנמדדו לפני כן לפי מודל העלות מאחר שלא ניתן היה למדוד את שווי ההוגן באופן מהימן, הופך להיות ניתן למדידה באופן מהימן במהלך התקופה השוטפת לרבות הסבר מדוע השווי ההוגן הפך להיות ניתן למדידה באופן מהימן וכן השפעת השינוי.
- מידע אודות מענקים ממשלתיים הקשורים לפעילות חקלאית.

תחילה והוראות מעבר

תקן זה יחול על דוחות כספיים שנתיים לתקופות המתחילות ביום 1 בינואר 2021 או לאחריו. יישום מוקדם יותר מומלץ. אם ישות מיישמת תקן זה לתקופות המתחילות לפני יום 1 בינואר 2021, עליה לתת גילוי לעובדה זו.

התקן ייושם בדרך של מכאן ולהבא. ההשפעה של יישום לראשונה של תקן זה תיזקף כתיאום של יתרת הפתיחה של העודפים.

לקישור לתקן כפי שפורסם באתר האינטרנט של המוסד לתקינה [לחץ/י כאן](#).



<http://www.grantthornton.co.il>

Fahn Kanne & Co. Grant Thornton Israel is a member firm of Grant Thornton International Ltd.

Grant Thornton is one of the world's leading organisations of independent assurance, tax and advisory firms. These firms help dynamic organisations unlock their potential for growth by providing meaningful, forward looking advice. Proactive teams, led by approachable partners in these firms, use insights, experience and instinct to understand complex issues for privately owned, publicly listed and public sector clients and help them to find solutions. More than 38,000 Grant Thornton people, across over 130 countries, are focused on making a difference to clients, colleagues and the communities in which we live and work.