

עמדת סגל

י"ב סיון תשפ"ה

08/06/2025

הבהרה לעמדה משפטית מספר 105-23 בדבר פרמטרים לבחינת מהותיות הערכות שווי (להלן - "העמדה"): שאלות ותשובות

מעודכן לחודש יוני 2025

ביום 22 בדצמבר 2010 פורסמה עמדה משפטית מספר 105-23 בדבר פרמטרים לבחינת מהותיות הערכות שווי. ביום 20 בפברואר 2011 פורסמה הבהרה זאת, הכוללת שאלות ותשובות בנושא (להלן – "קובץ שאלות ותשובות"). בימים 13 למארס 2014 ו- 16 ביולי 2014 פורסמה עמדה משפטית מעודכנת מספר 105-23. בעקבות זאת, הבהרה זאת עודכנה גם היא. ביום 27.12.2015 עודכנה ההבהרה על מנת לכלול במסגרתה את שאלות ותשובות 11 עד 16. ביום 12.12.2016 עודכנה ההבהרה על מנת לכלול במסגרתה הרחבה בשאלה 3 (והתאמה של שאלה 13), וכן נוספו שאלות ותשובות 17 עד 18. ביום 25 ליולי 2018 עודכנה העמדה על מנת לכלול במסגרתה הרחבה בשאלה ותשובה 3 (ראה סעיף קטן 5). ביום 24 בדצמבר 2018 עודכנה העמדה על מנת לכלול הרחבה בשאלה ותשובה 4. ביום 01.12.2022 עודכנה העמדה על מנת לכלול במסגרתה הרחבה בשאלות ותשובות שמספרן 3, 4, 5, 6, 8, 14 ו-18. ביום 3.6.2025 עודכנה העמדה על מנת לכלול במסגרתה הרחבה בשאלות ותשובות שמספרן 2, 3, 5, 6, 8, 9. בנוסף נוספה שאלה מספר 19.

- שאלה: על פי העמדה, בעת יישום המבחן התוצאתי יש לבדוק את היחס שבין השפעת השינוי בשווי כתוצאה מהערכת השווי, על הרווח הנקי או הכולל, לפי העניין, לבין סך הרווח הנקי או הכולל בהתאמה. אילו סכומים יש לקחת בחשבון בעת חישוב היחס האמור - האם את הסכומים לפני חלוקה בין החלק המיוחס לבעלים של החברה לבין החלק המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה, או לחילופין את הסכומים המיוחסים לבעלים של החברה בלבד?
תשובה: בעת יישום המבחן התוצאתי כאמור לעיל, יש לקחת בחשבון גם את השפעת השינוי בשווי כתוצאה מהערכת השווי, וגם את סך הרווח הנקי או סך הרווח הכולל, לפי העניין, המיוחסים לבעלים של החברה. לעניין מבחן הרווח בהערכות שווי מהותיות, בהערכות שווי מהותיות מאוד ובהערכות שווי מהותיות מאוד בתאגיד קטן, לצורך בחינת השפעת ההערכה על ההון, יילקח ההון בניכוי זכויות שאינן מקנות שליטה.
- שאלה: היות שהמבחן לצירוף הערכות שווי מהותיות מאוד מורכב משני מבחנים נפרדים ובלתי תלויים (המבחן המאזני והמבחן התוצאתי), ייתכן מצב של ריבוי הערכות שווי מהותיות מאוד

אותן נדרש תאגיד לצרף. האם ישנה מגבלה על כמות הערכות שווי מהותיות מאוד אותן נדרש תאגיד לצרף לדיווחיו בהתאם להוראות העמדה?

תשובה: לא. תקנה 8 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 (להלן - "תקנה 8" ו- "תקנות דוחות תקופתיים ומידיים" בהתאמה) קובעת כי שימשה הערכת שווי מהותית מאוד לקביעת ערכם של נתונים בדוח התקופתי, יצרפה התאגיד לדוח התקופתי. היינו, מלשון התקנה עולה כי אין מגבלה באשר לכמות הערכות שווי מהותיות מאוד אשר יצורפו לדוחות התאגיד. יחד עם זאת, יתכנו מקרים בהם עצם ריבוי הערכות השווי יעורר ספק באשר להיות כולן מהותיות מאוד. לפיכך, ככל שיישום המבחנים הכמותיים כפי שנקבעו בעמדה, מביא לכך שלמעלה מ-5 הערכות שווי עונות להגדרת הערכת שווי מהותית מאוד, על התאגיד לשקול יישום מבחן אחר לבחינת מהותיות חלף החזקות הכמותיות ובלבד שבהתאם למבחן החלופי שיישום יסווגו לכל הפחות 5 הערכות שווי כמהותיות מאוד.

בכל מקרה, יודגש כי תאגיד יידרש ליתן את הגילוי הנדרש על פי תקנה 8(ט) לתקנות דוחות תקופתיים ומידיים באשר לכל הערכות השווי המהותיות והמהותיות מאוד, לרבות באשר לאלה שלא יצורפו, וזאת ככל שסגל הרשות לא יתערב בעמדת החברה כאמור לעיל.

3. שאלה: בהתאם להוראות סעיף ג' לעמדה, בדרך כלל הבחינה הכמותית תהווה מבחן הולם לשאלת מהותיות הערכות שווי, יחד עם זאת, ייתכנו מקרים בהם בחינה איכותית תוביל למסקנות אחרות. האם ייתכנו מצבים אחרים בהם ניתן לסתור את המבחנים הכמותיים מעבר לדוגמא המפורטת בעמדה?

תשובה: כן. לעמדת סגל הרשות, בדרך כלל הערכות שווי המתייחסות לפריטים הבאים לא תיחשבנה כמהותיות מאוד, אף אם הן עברו את הספים הכמותיים שנקבעו במסגרת העמדה:

(1) מדובר על הערכת שווי של פריט שלא תהא רלוונטית לאחר השלמת הנפקה ראשונה לציבור (IPO), ובלבד שניתן גילוי להערכת השווי האמורה כהערכת שווי מהותית בהתאם לתקנה 8(ט) (חלף כמהותית מאוד).

לעניין זה, דוגמא אפשרית הינה הערכת שווי של נכס או התחייבות של התאגיד, אשר נגרעו לפני השלמת ההנפקה או ייגרעו בוודאות עם השלמתה ואשר לא צפויים להשפיע על נכסים והתחייבויות אחרים של התאגיד;

(2) מדובר על הערכת שווי לצורך קביעת השווי ההוגן של תשלום מבוסס מניות לנושא משרה בכירה, לעובד או לאחרים המספקים שירותים דומים.

למותר לציין כי אין באמור לעיל כדי לגרוע מהוראות הגילוי הנדרשות בהתאם לסעיף 47 לתקן דיווח כספי בינלאומי 2. לעמדת הסגל הגילויים שנקבעו בסעיף האמור כדרישות ספציפיות לתשלום מבוסס מניות מספקים את צרכי המשתמשים ולפיכך לא נדרש גילוי נוסף מכוח תקנה 8(ט).

(3) מדובר על הערכת שווי של פריט בדוח על המצב הכספי המסתכמת לסכום לא מהותי כשלעצמו, אשר אינו מצדיק לגישת התאגיד המדווח ובנסיבות העניין את צירופה של ההערכה, ובלבד שניתן גילוי להערכת השווי האמורה כהערכת שווי מהותית בהתאם לתקנה 8(ט) (חלף כמהותית מאוד).

לעניין זה, בנסיבות רגילות (כגון כאשר הערכת השווי אינה נוגעת לפריט שהינו או שהיה בעל חשיבות מכרעת לעתידו של התאגיד המדווח, כאשר מדובר בעסקה בה יש

לבעל השליטה עניין אישי וכד'), בדרך כלל סף של 1 מיליון שקלים חדשים או פחות יוכל להיחשב כסכום לא מהותי כשלעצמו ;

(4) מדובר על הערכת שווי המתייחסת להתחייבויות החברה למדען ראשי או התחייבויות דומות המטופלות על פי תקן חשבונאות בינלאומי 20 (IAS20).

(5) מדובר על הערכת שווי לצורך בדיקת ירידת ערך של יחידה מניבת מזומנים ותחת כל שינוי אפשרי באופן סביר בהנחות המפתח ששימשו לקביעת ערך בר השבה של היחידה¹ לא הייתה מוכרת ירידת ערך מהותית מאד (ירידת ערך המהווה מעל 10% מהרווח ומעל 5% מההון העצמי²). זאת, ובלבד שניתן גילוי להערכת השווי האמורה כהערכת שווי מהותית בהתאם לתקנה 38(ט) (חלף כמהותית מאוד)³.

(6) במקרים מסוימים, ובהתאם להוראות סעיף 34 ל-IFRS, תאגידים מודדים נכסי זכות שימוש בגין נדל"ן חכורים בשווי הוגן. בפרקטיקה מקובל למדוד את השווי ההוגן נטו (ההפרש בין דמי השכירות הראויים בשוק לבין דמי השכירות הקבועים בהסכם החכירה הראשי המייצר יתרון כלכלי הנמדד כשווי הוגן של נכס "עודף"). בהתאם לסעיף 50 ל-40 IAS במקרה כזה, ועל מנת למנוע "ספירה כפולה", נכס זכות השימוש מוצג בספרים כסכום של ההתחייבות בגין החכירה בתוספת השווי ההוגן נטו. השינוי בשווי ההוגן נטו של זכות השימוש מתקופה לתקופה מורכב במקרה זה מ: (1) קיצור תקופת החכירה; (2) שינויים אחרים (כגון השתנות הפער בין דמי השכירות לדמי השכירות הראויים ושינוי בשיעור ההיוון)

לאור האמור, שינויי השווי ההוגן של נכס זה הם חריגים מבחינה זאת, שעצם חלוף הזמן וללא כל שינוי בהנחות, מביא לשינוי בשווי ההוגן ולהפסדי שערך. לכן, במקרה שבו חברה מחזיקה נכסי נדל"ן בחכירה הנמדדים בשווי הוגן בהתאם לפרקטיקה המתוארת לעיל, יש ליישם מבחנים כמותיים חלופיים לבחינת מהותיות לעניין צירוף הערכת השווי, כלהלן:

מבחן הרווח – לצורך בחינת המהותיות הקבועה בעמדה משפטית 105-23, יש להתייחס לשינוי בשווי ההוגן נטו ולנטרל מהשינוי בשווי ההוגן את רכיב השפעת חלוף הזמן⁴.

מבחן מאזני חלופי – תאגיד ראשי ליישם בקשר לנכסים כאמור ובאופן עקבי, מבחן מאזני חלופי למבחן המאזני הרגיל, כך שהיחס ייקבע לפי היחס בין שווי הוגן נטו של הנכס לבין ההון העצמי של התאגיד. כך לדוגמא, אם היחס בין שווי ההוגן של הנכס העודף נטו להון העצמי של התאגיד נמוך מ-10%, לא תחול החובה לצרף הערכת את הערכת השווי לדיווחי החברה.

מעבר לאמור לעיל, ייתכנו מצבים חריגים נוספים בהם בחינה איכותית של עובדות ונסיבות המקרה, תוביל למסקנה לפיה הערכת שווי אשר עמדה במבחנים הכמותיים, אינה מהותית. בכדי להגיע למסקנה שכזו, על התאגיד לאבחן את המאפיינים הייחודיים לו ואשר שונים משמעותית מאלו של תאגידים אחרים, שכן כאמור, העיקרון קבוע בעמדה. תאגיד זה יקבע

¹ ראו לעניין זה סעי' 134(ו) לתקן חשבונאות בינלאומי 36.

² יוער כי מדובר במבחן אחיד ביחס לכל סוגי התאגידים, לרבות תאגיד קטן.

³ יודגש כי בדרך כלל הגילוי על פי תקנה זו יספיק בכדי לקבל את התמונה המלאה באשר לאי הצורך בהפחתה.

⁴ לדוגמא הממחישה את אופן יישום מבחן הרווח לפי שאלה 3(6), ראו נספח א', המצורף למסמך זה.

כלל חלופי ויישמו באופן עקבי תוך מתן גילוי לכלל ולנסיבות החריגות אשר בעטיין סטה מן העיקרון שבעמדה.

4. שאלה: תקנה 8 קובעת כי הערכת שווי מהותית מאוד אשר שימשה בסיס לקביעת ערכם של נתונים בדוח התקופתי, תצורף לדוח התקופתי. האם המבחנים הכמותיים לבחינת מהותיות הערכות שווי שנקבעו בעמדה חלים גם על הערכות שווי מהותיות או מהותיות מאוד, לפי העניין, אשר תוצאותיהן אינן משפיעות על הדוח על המצב הכספי, דוח רווח או הפסד, דוח על הרווח הכולל, או דוח על השינויים בהון (למשל, הערכת שווי אשר שימשה בסיס למידע הנכלל בביאורים לדוחות הכספיים⁵ או במסגרת דוח תיאור עסקי התאגיד)? ככל שלא, כיצד יש לבחון את מידת המהותיות של הערכות אלה?

תשובה: לעמדת סגל הרשות, מקום בו שימשה הערכת שווי בסיס לקביעת ערכם של נתונים בדוח התקופתי, ותוצאותיה אינן משפיעות על המדידה בדוח על המצב הכספי, דוח רווח או הפסד, דוח על הרווח הכולל או דוח על השינויים בהון, המהותיות שלה תיבחן לפי מבחן מאזני מותאם ולעתים גם לפי מבחן תוצאתי מותאם, כמפורט להלן.

דוגמאות רלוונטיות למצבים שבהם עשוי להידרש צירוף של הערכת שווי כאמור, הן כאשר ניתן גילוי במסגרת הדוח התקופתי לשווי של נכס או פעילות מוחזקים או עתידיים (כגון, פריט רכוש קבוע, נדל"ן להשקעה או נכס בלתי מוחשי; או, שווי של פריט כאמור שקיימת התקשרות לרכישתו, אם השווי שדווח שונה ממחיר הרכישה).

יובהר, כי על אף האמור לעיל, שאלה ותשובה זו אינה רלוונטית לעניין הגילוי הניתן במסגרת הביאורים על השווי ההוגן של התחייבויות פיננסיות הנמדדות לפי עלות מופחתת, הנדרש מכוח תקן דיווח כספי בינלאומי מספר 7 (IFRS)⁶. בנוסף, צירוף של הערכת שווי לפי שאלה ותשובה זו אינו רלוונטי כאשר מדובר על דיווח על מכירה אשר תביא להכרה בסכום רווח עתידי שפורט בדיווח, המבוסס על מחיר עסקה מחייבת או מזכר הבנות ולא על הערכת שווי.

כאמור לעיל, לצורך בחינת המהותיות של הערכת השווי יש לבצע מבחן מאזני מותאם. בעת ביצוע המבחן המאזני המותאם, יחושב היחס בין שני הגורמים הבאים: במסגרת המונה, יובא בחשבון השווי של הפריט הרלוונטי; במסגרת המכנה, יובאו בחשבון סך נכסי התאגיד המדווח בדוח על המצב הכספי המאוחד למועד הרלוונטי, כאשר הם מותאמים בגין השווי של הפריט האמור ויתר הפריטים מסוגו, אם ניתן גילוי לשוויים של פריטים נוספים מסוג זה במסגרת אותו דוח (קרי, בניכוי הערך של הפריט או עלותו המתוכננת בדוחות הכספיים ובתוספת השווי שנקבע לו ולפריטים נוספים מאותו סוג, לפי העניין).

הספים הכמותיים למבחן המאזני המותאם יהיו אלה אשר חלים לגבי המבחן המאזני הרגיל, קרי: 5% לעניין הערכת שווי מהותית ו-10% (20% בתאגיד קטן) לעניין הערכת שווי מהותית מאוד.

מעבר למבחן המאזני המותאם, בנסיבות מסוימות עשוי להידרש גם מבחן תוצאתי מותאם. לעמדת סגל הרשות, המבחן התוצאתי המותאם רלוונטי רק כאשר הערכת השווי צפויה להביא להכרה ברווח או בהפסד בדוחות הכספיים בתוך תקופה קצרה. לעניין זה, תקופה קצרה מתייחסת לתקופת הדיווח הרבעונית השוטפת שבמהלכה פורסם הגילוי, וגם לתקופת הדיווח

⁵ למשל - הערכות שווי המשמשות בסיס לגילוי שווי הוגן של נכסי נדל"ן להשקעה המוצגים לפי מודל העלות בדוחות הכספיים כנדרש על פי סעיף 79(ה) ל- IAS40.
⁶ ראו סעיף 25 לתקן דיווח כספי בינלאומי מספר 7 (IFRS).

הרבעונית העוקבת הסמוכה לה. אם התאגיד המדווח מפרסם דוחות במתכונת חצי שנתית, תקופה קצרה מתייחסת לתקופת הדיווח החצי שנתית השוטפת שבמהלכה פורסם הגילוי. כך למשל, אם תאגיד מדווח, המפרסם דוחות כספיים רבעוניים, נתן גילוי לשווי ההון של פריט רכוש קבוע במסגרת דוחותיו הכספיים לשנת 2018, אשר פורסמו בחודש מרץ 2019, הרי שהמבחן התוצאתי המותאם יהיה רלוונטי רק אם צפויה הכרה ברווח בדוחות הכספיים (למשל, עקב מכירת הנכס בסכום השווי שנאמד לו) לרבעון הראשון או השני לשנת 2019. דוגמה רלוונטית נוספת נוגעת למצב שבו ניתן דיווח על רכישה צפויה, אשר תביא להכרה בתוך תקופה קצרה ברווח ממחיר הזדמנותי שפורט בדיווח, ושנקבע על סמך הערכת שווי.

בעת ביצוע המבחן התוצאתי, יחושב היחס בין שני הגורמים הבאים: במסגרת המונה, יובא בחשבון הרווח הנקי או הכולל, לפי העניין, הצפוי כתוצאה מהערכת השווי. במסגרת המכנה, יובא בחשבון הרווח התקופתי (שנתי) הצפוי של התאגיד המדווח.

הספים הכמותיים למבחן התוצאתי המותאם יהיו אלה אשר חלים לגבי המבחן התוצאתי הרגיל, קרי: 5% לעניין הערכת שווי מהותית, ו-10% (20% בתאגיד קטן) לעניין הערכת שווי מהותית מאוד, ובלבד שהסכום האמור מהווה 2.5%, 5% או 10% מההון בניכוי זכויות שאינן מקנות שליטה של התאגיד המדווח, בהתאמה. לעניין זה, התאגיד המדווח יהיה רשאי לבצע התאמה במכנה, כך שתובא בחשבון גם ההשפעה של הרווח או ההפסד מהמכירה או הרכישה, לפי העניין, על הרווח התקופתי הצפוי ו/או על ההון.

יובהר, כי בכל הנוגע להערכת שווי ששימשה לצורך בדיקה לירידת ערך, יחולו ההוראות המפורטות בשאלות ותשובות 8 ו-9 שלהלן והחריג בשאלה ותשובה 3(5) שלעיל ולא ההוראות המפורטות בשאלה ותשובה זו.

5. שאלה: כיצד יש לבחון מהותיות של הערכות שווי המשמשות בסיס לקביעת ערכם של נתונים בדיווח של חברות כלולות של תאגיד וכן לעניין סיווגן כמהותיות לעניין הגילוי הנדרש בהתאם לתקנה 8ב(ט), והאם ייתכן מצב בו הערכת שווי אשר שימשה בסיס לקביעת ערכם של נתונים בדיווח של חברה כלולה של התאגיד, ואשר אינה מהותית מאוד ביחס לנתוני החברה הכלולה, אולם מהותית מאוד ביחס לנתוני התאגיד, תצורף לדיווחי התאגיד?

תשובה: תחילה, יצוין כי בהתאם להוראות תקנה 8ב(ז) לתקנות דוחות תקופתיים ומידיים, תקנה 8ב לא חלה על הערכת שווי מהותית מאוד אשר שימשה בסיס לקביעת ערכם של נתונים בדיווח של חברה כלולה, למעט חברה כלולה שדוחותיה הכספיים צורפו לדוחות התאגיד לפי תקנה 44 לתקנות דוחות תקופתיים ומידיים או לפי תקנה 23 לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע-2010.

לעניין זה, על מנת שהערכת שווי אשר שימשה בסיס לקביעת ערכם של נתונים בדיווח של חברה כלולה, תיחשב כהערכת שווי מהותית מאוד ועל כן תצורף לדיווחי התאגיד, עליה לקיים את מבחני המהותיות הן ביחס לנתוני החברה הכלולה והן ביחס לנתוני התאגיד.⁷

⁷ יובהר כי הבדיקה ביחס לנתוני התאגיד נעשית באמצעות הכפלת נתוני הערכת השווי (השפעת השינוי בשווי כתוצאה מהערכת השווי או הסכום בו מוצג נושא הערכת השווי בדוחות הכספיים של החברה הכלולה) בשיעור ההחזקה ההוני האפקטיבי של התאגיד בחברה הכלולה, וזאת ביחס לסך הנכסים או סך הרווח הנקי או סך הרווח הכולל, לפי העניין, בדוחות המאוחדים של התאגיד. בעת ביצוע הבחינה לעניין זה בלבד (צירוף הערכת שווי ששימשה בסיס לקביעת ערכם של נתונים בדיווח של חברה כלולה), במסגרת המבחן המאזני, בחישוב המכנה יופחתו מסך הנכסים ההשקעות המטופלות לפי שיטת שווי מאזני ויתווספו ערך הנכסים בדוחות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני לפי חלק החברה.

יודגש, כי נדרש ליישם את אותו המבחן גם בעת בחינת המהותיות של הערכות שווי לעניין הגילוי בהתאם ל8ב(ט).

6. שאלה: כיצד יש לבחון את מידת המהותיות של עבודות להקצאת עלויות רכישה (PPA)? תשובה: לצורך בחינת מהותיות עבודות PPA, על התאגיד לבחון את מידת המהותיות של הסכומים הבאים:

א. בעת יישום המבחן המאזני - המוניטין שהוכר בתוספת נכסים שהוכרו לראשונה אשר מדידת שוויים ההוגן כרוכה בהנחות משמעותיות (כגון – נכסים בלתי מוחשיים, רכוש קבוע, נדלן להשקעה), מתוך סך נכסי התאגיד. כאשר מדובר בעבודת PPA של חברה כלולה, יש לבצע את בחינת המהותיות בהתאם לשיטת החישוב כמפורט בהערת שוליים מס' 7. עם זאת יש לשים לב כי, מאחר שבעבודות כאמור מקובל לחשב את המוניטין ואת השווי ההוגן של הנכסים המזוהים ביחס לשיעור ההשקעה בכלולה, אין לכפול אותם בשיעור ההחזקה של התאגיד בחברה הכלולה.

ב. בעת יישום המבחן התוצאתי - סכום הרווח בגין רכישה במחיר הזדמנותי שהוכר כתוצאה מעבודת ה- PPA, ככל שהוכר כזה.

בהקשר זה יש יודגש כי בחינה כאמור רלוונטית גם בצירוף עסקים וגם בעת רכישת חברה אשר תוצג בעתיד לפי שיטת השווי המאזני.

7. שאלה: בהתאם להוראות העמדה, יישום המבחן התוצאתי למהותיות הערכות שווי בתקופת ביניים, ייעשה ביחס לרווח הנקי הצפוי או ביחס לרווח הכולל האחר הצפוי, לפי העניין, של השנה השוטפת בכללותה. חברה מתקשה להעריך סכומים אלה באופן מהימן. כיצד עליה לפעול?

תשובה: לשם בחינת מהותיות הערכות שווי בתקופות ביניים, על תאגיד להעריך את הרווח הנקי, או הרווח הכולל האחר, הצפוי באופן סביר לשנה השוטפת בכללותה (ברמה של More likely than not). אם לא ניתן להגיע לרמת סבירות זאת על החברה למדוד את הרווח הנקי או הרווח הכולל האחר בהתבסס על ארבעת הרבעונים הקודמים ליום הדוח.

8. שאלה: סעיף 66 לתקן חשבונאות בינלאומי 36, ירידת ערך נכסים (להלן – "IAS 36"), קובע כדלקמן: "אם לא ניתן לאמוד את הסכום בר ההשבה של הנכס הבודד, על הישות לחשב את הסכום בר ההשבה של היחידה המניבה מזומנים, אליה שייך הנכס (היחידה המניבה מזומנים של הנכס)".

בעת יישום המבחן המאזני למהותיות הערכות שווי אשר מטרתה בחינת ירידת ערך נכס כאמור, ובפרט, בחינת ירידת ערך של מוניטין, מהו "נושא הערכת השווי" - האם הנכס או לחילופין יחידה מניבת המזומנים ("היחידה")? בנוסף האם נדרש לבחון את שווי הנכסים נטו של היחידה (נכסי היחידה בניכוי התחייבויות היחידה שאינן פיננסיות כגון: ספקים, זכאים, מקדמות מלקוחות וכו')?

תשובה: בעת יישום המבחן המאזני יש לבחון את מהותיות ערכם הפנקסני של נכסי היחידה מניבת המזומנים למעט נכסים שאינם בתחולת IAS 36 ביחס לסך נכסי התאגיד. כמו כן, על מנת ליצור הלימה בין המונה למכנה, יש לבחון את שווי הנכסים ברוטו ביחס למאזן ולא את שווי הנכסים נטו.

9. שאלה: IAS 36 קובע כי יש לבחון ירידת ערך של מוניטין אחת לשנה, וזאת ללא קשר אם קיים סימן לירידת ערך אם לאו. האם תאגיד יכול להחליט כי הערכת שווי שמטרתה לבחון ירידת ערך מוניטין, אינה מהותית מאוד, על אף עמידתה במבחנים הכמותיים כפי שנקבעו בעמדה, וזאת מן הטעם שלמועד הדוחות הכספיים לא היו סממנים המעידים על ירידת ערך אפשרית (במילים אחרות, האם מקרה כאמור מהווה מקרה שבו בחינה איכותית למהותיות הערכת השווי עשויה להביא לסתירת המבחנים הכמותיים)?

תשובה: לא. ככל שהערכת השווי שמטרתה בחינת ירידת ערך מוניטין הינה מהותית מאוד בהתאם למבחנים הכמותיים שנקבעו בעמדה ואינה עומדת בסייגים שנקבעו בשאלה 3(5) לעיל, על תאגיד לצרפה, וזאת ללא קשר לקיומם של סממנים המעידים על ירידת ערך אפשרית (באשר לאופן יישום המבחן המאזני על הערכות שווי שמטרתן בחינת ירידת ערך נכסים, ר' שאלה 8 לעיל).

10. שאלה: האם ניתן לצרף את הערכות השווי המהותיות מאוד לדוח התקופתי בהתאם לתקנה 88 או לדוח הרבעוני בהתאם לתקנה 49 לתקנות דוחות תקופתיים ומידיים, בקובץ נפרד במסגרת טופס דיווח ת-930?

תשובה: כן, ניתן לצרף את הערכות השווי המהותיות מאוד בקובץ נפרד במסגרת טופס דיווח ת-930, ואף החל מיום 1 במארכ 2011, תאגיד יוכל לעשות כן במסגרת הסעיף שכותרתו "קובץ הערכות השווי המהותיות מאוד אשר צירופן נדרש על פי תקנה 88 (בדוח התקופתי) או תקנה 49 (בדוח הרבעוני) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970, בהתאמה", בטופס דיווח ת-930.

11. שאלה: האם תקנה 88 חלה על הערכת שווי על פיה שווי של נכס המוצג בשווי הוגן (כגון – נדל"ן להשקעה הנמדד בשווי הוגן, השקעה פיננסית בחברה בלתי סחירה וכיוצא באלה) לא השתנה בתקופה השוטפת ביחס לתקופות קודמות?

תשובה: כן. לעמדת הסגל, כאשר פריט מסוים נמדד בשווי הוגן לכל תאריך חתך, הרי שעצם ההחלטה שלא לשנות את שווי הפריט ביחס לתקופה קודמת, מהווה הערכת שווי בפני עצמה. בהקשר לכך, ראוי לציין כי הגדרת "הערכת שווי" בתקנות כוללת גם מצבים בהם נקבע כי "...אין צורך בשינוי ערכם של נתונים בדיווח." בדומה תקנה 88(א) קובעת כי היא תחול גם על מקרים בהם "...אין צורך בשינוי ערכם של נתונים [בדוח התקופתי]...". ראה גם שאלה ותשובה 12 להלן.

12. שאלה: לעיתים הערכת שווי מתבצעת באופן הבא - עורך ההערכה סוקר את ההנחות וההערכות שעמדו בבסיס הערכת שווי מהותית מאוד קודמת, ומחליט אילו הנחות והערכות לא השתנו ואילו צריכות להתעדכן, אם בכלל. לגבי האחרונות נעשית הערכה באשר לערכן המעודכן. לבסוף מחושב השווי המוערך על פי אותו מודל ששימש בהערכה הקודמת, תוך שינוי ההנחות שהוחלט לעדכן. האם במקרה כזה יש לצרף הערכת שווי מלאה חדשה?

תשובה: ככלל יש לצרף הערכת שווי מלאה. חלף זאת יכול התאגיד לעמדת הסגל, לבחור לגלות את הנדרש בתקנות באופן הבא - לפרט כי הסתמך על מודל שנעשה בו שימוש בהערכת שווי שצורפה בעבר; לפרט את ההנחות והערכות ששוננו, אם בכלל, לרבות ההסבר לשינוי וביסוס לערכן החדש; לציין שיתר ההנחות וההערכות נמצאו ככאלו שלא דורשות עדכון תוך פירוט הביסוס למסקנה זו; וכן - לפרט את ההשפעה של כל אלה על השווי הכולל המוערך.

13. שאלה: האם עבודה כלכלית שמטרתה קביעת ערך או בדיקת סבירותו נכללת בהגדרת "הערכת שווי" לצרכי תקנה 8 אף אם היא לא נועדה לאמוד "שווי הוגן" כמשמעותו בתקני חשבונאות מקובלים?

תשובה: כן. בהתאם לתקנה 1 לתקנות דוחות תקופתיים ומידיים, הערכת שווי הינה "הערכת שווי... אשר שימשה בסיס לקביעת ערכם של נתונים בדיווח...". לעמדת סגל הרשות, המונח "הערכת שווי" אינו מוגבל למצבים שבהם העבודה הכלכלית אומדת שווי הוגן כהגדרתו בתקני חשבונאות, והוא כולל בין היתר, גם תחשיבים כלכליים אחרים הכרוכים בהפעלת שיקול דעת משמעותי, לרבות תחשיבים של סכום בר השבה בגישת "שווי שימוש" לצורך בחינת ירידת ערך נכסים (ראה גם שאלה ותשובה 8), תחשיבים אקטואריים בגין הטבות עובד, וכן תחשיבים של הערך המהוון של התחייבויות פיננסיות המוצגות לפי עלות מופחתת אשר תזרים המזומנים שלהן מתעדכן מתקופה לתקופה ואשר אמידתו כרוכה בשיקול דעת משמעותי (כגון התחייבות בגין הסכמי קומבינציית תמורות) – ולמעט התחייבויות למדען הראשי או התחייבויות דומות להן על פי תקן חשבונאות בינלאומי 20.

14. שאלה: באיזה אופן חלה תקנה 8 בכל הנוגע להערכות שווי המתייחסות לסכומים הנכללים בדוחות הכספיים במסגרת מספרי השוואה לתקופה שוטפת ("הערכת שווי קודמת") ו/או הערכת שווי חד-פעמית שתוצאותיה עדיין מהותיות מאוד ביחס לנתונים השוטפים? תשובה: לעניין חובת הצירוף של הערכת שווי קודמת אשר הינה מהותית מאוד המנויה בתקנת משנה (א), לעמדת סגל הרשות אין צורך לחזור ולצרף הערכת שווי ככל שזו כבר צורפה לדיווח קודם של התאגיד.

כמו כן, ייתכנו מצבים בהם הערכת שווי קודמת לא צורפה לדוחות קודמים מאחר שלא קמה בעבר החובה לכך⁸. בפועל ישנם שני מצבים:

1. נכס הנמדד בשווי הוגן באופן חוזר ונשנה (לדוגמה נכס נדל"ן להשקעה) - ככל שהערכת השווי אינה מהותית מאוד ביחס לתקופה השוטפת, לא נדרש לצרף את הערכת השווי גם אם הערכת השווי מהותית מאוד ביחס למספרי השוואה הנכללים בתקופה השוטפת. כמו כן, ככל שהנכס מהותי מאוד ביחס לתקופה השוטפת, תצורף הערכת השווי העדכנית ביותר.

2. נכס אשר אינו נמדד בשווי הוגן באופן חוזר ונשנה - ככל שמדובר בהערכת שווי חד-פעמית (לדוגמה: עבודת PPA או הערכת שווי של נכס רכוש קבוע במועד המעבר לדיווח בהתאם לתקינה החשבונאית הבינלאומית – IFRS) שנדרש היה לצרפה בהתאם למבחני המהותיות ושלא צורפה בעבר, על התאגיד לבחון את מהותיות נושאי הערכת השווי ביחס לנתוני התקופה השוטפת וככל שמדובר בהערכת שווי העונה להגדרת הערכת שווי מהותית מאוד, יש לצרפה באופן חד-פעמי לדיווחי החברה.

לעניין הנתונים הנדרשים מכוח תקנת משנה (ט), לעמדת סגל הרשות מקום בו פורטו בדיווח קודם כל הנתונים הנדרשים מכוח תקנת המשנה המתייחסים להערכת שווי קודמת, לא נדרש לצרף נתונים אלה בתקופת הדיווח השוטפת. לעומת זאת, אם הנתונים האמורים לא נכללו במלואם בדיווח קודם של התאגיד, יש לצרפם לדוח השוטף.

8 מצב כאמור ייתכן לדוגמה בתשקיף הצעה ראשונה לציבור (IPO).

למותר לציין כי אין בשאלה ותשובה זו כדי לפטור תאגידים מצירוף הערכת שווי מהותית מאוד שנדרש הצירוף שלהן בעבר אך התאגיד לא עשה כן.

15. שאלה: האם הרשימה המנויה בתקנה 8(ב)ט(7) לעניין פירוט ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה הינה רשימה סגורה?

תשובה: לא, הרשימה המפורטת במסגרתה אינה מהווה רשימה סגורה. על פי לשון התקנה יש לכלול את "...ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה..." קרי, יש לפרט את מלוא ההנחות הרלוונטיות למקרה. התקנה מפרטת מספר דוגמאות ונוקבת לגביהן בלשון "...ולרבות: ". הווה אומר, שעל התאגיד להפעיל שיקול דעת בעת מתן גילוי זה. לעמדת הסגל, ההנחות להן יינתן גילוי אמורות להיות אלה אשר השפיעו באופן מהותי על השווי המוערך, ואלה אשר היו כרוכות בשיקול דעת רב. דבר זה תלוי, בין היתר, במהות הפריט המוערך ובמודל הערכת השווי. כך למשל, הרשימה הקיימת בתקנה כוללת את שיעור הצמיחה. ואולם, במקרים מסוימים תחזית תזרים המזומנים בהערכת השווי מניחה שינויים משמעותיים בביצועי החברה מעבר לצמיחה (כגון: הסתברות להשלמת פיתוח, התחלת מכירות או שינוי משמעותי ברווחיות ביחס למצב הקיים). במצבים כאמור, פירוט ההנחות ראוי שיכלול פרטים אשר יאפשרו להבין את ההנחות המרכזיות בבסיס ההערכה כגון: הסתברות מצטברת שהונחה להצלחה; הכנסות ממוצעות / מייצגות שהונחו לאורך תקופת התחזית; רווחיות ממוצעת / מייצגת שהונחה לאורך תקופת התחזית; מכפילים שנלקחו בחשבון וכיוצא באלה.

חשוב להדגיש כי תקנה 8(ב)ט חלה גם על שמאיות של נכסי נדל"ן.⁹

16. שאלה: האם נדרש לצרף הערכת שווי מהותית מאוד של נכס שנמכר עד למועד פרסום הדוחות הכספיים?

תשובה: אין צורך בצירוף הערכת שווי כאמור, ובלבד שהמכירה הושלמה כך שהנכס ייגרע לכל המאוחר בדוחות הכספיים העוקבים, וכן ניתן גילוי לסכום המכירה.

17. שאלה: על פי הוראות סעיף 45 לתקן דיווח כספי בינלאומי 3 (IFRS3) בדבר צירופי עסקים, נקבע כי אם הטיפול החשבונאי הראשוני בצירוף עסקים לא הושלם עד סוף תקופת הדיווח שבה צירוף העסקים אירע, הרוכש ידווח בדוחותיו הכספיים סכומים ארעיים בגין הפריטים שלגביהם לא הושלם הטיפול החשבונאי. תקופת מדידה זו מסתיימת לכל היותר בתוך שנה ממועד הרכישה. בהקשר לכך, נשאלת השאלה, מהו דינן של הערכות שווי ארעיות ששימשו לצורך הקצאת עלות הרכישה (PPA) בכל הנוגע לתחולת תקנה 8?

תשובה: לעמדת סגל הרשות, עקב השפעתה הזמנית של הערכת שווי ארעית על הדוחות הכספיים, אין חובה לצרף הערכת שווי כאמור, ובלבד שאם הערכת שווי כאמור עמדה בספים הכמותיים - יינתן גילוי לגביה כהערכת שווי מהותית בהתאם לתקנה 8(ב)ט ושהערכת השווי הסופית תדווח יחד עם הדוחות הכספיים העתידיים, ככל שהערכת השווי (הסופית) עמדה בספים הכמותיים. בחינת המהותיות של הערכת השווי סופית תבוצע ביחס למספרי התקופה השוטפת במועד הערכת השווי הסופית.

⁹ להרחבה ופירוט ביחס לחובת התאגידים ליישם את הוראות תקנה 8(ב)ט בקשר עם שמאיות נדל"ן ראו גם שאלה ותשובה 105-32 שפורמה באתר רשות ניירות ערך – [קישור](#).

18. שאלה: על פי הוראות תקנה 8ב(א1)(2) לתקנות דוחות תקופתיים ומידיים, "...שימשה הערכת שווי של נכס משועבד בסיס לקביעת ערכם של נתונים בדוחות תאגיד... תצורף הערכת השווי לדוח, גם אם אין היא הערכת שווי מהותית מאוד...". בהקשר לכך - תקנה זו אינה נוקבת במבחן מהותיות כלשהו. האם משמעות הדבר היא שעל התאגיד המדווח לפרסם את כלל הערכות השווי של הנכסים אותן מציעה החברה לשעבד, אם קיימות ברשותו הערכות שווי כאמור לצורך הכנת דוחותיו, אף אם הערכות שווי כאמור אינן מהותיות ביחס לסדרה? תשובה: במצב כאמור, סגל הרשות לא יתערב אם התאגיד המדווח יבחר לצרף רק את הערכות השווי המהותיות מאוד ביחס לאגרות החוב המונפקות להן הנכסים משועבדים או ישועבדו, כאשר לגבי יתר הערכות השווי שלא צורפו יינתן גילוי כהערכות שווי מהותיות בהתאם לתקנה 8ב(ט)¹⁰.

19. שאלה: תאגידים בתחום הדיור המוגן, המודדים את נכסיהם בהתאם למודל שווי הוגן לפי הוראות לתקן דיווח כספי בינלאומי IAS 40 ("IAS 40"), נוהגים בפרקטיקה ליישם את סעיף 50 ל-IAS 40 אשר קובע כי בקביעת הערך בספרים של נדל"ן להשקעה, ישות תימנע ממדידה כפולה של נכסים או התחייבויות שהוכרו כבר בנפרד במסגרת הדוחות הכספיים. במקרה של נכס מסוג בית דיור מוגן, מתקבלים פיקדונות כספיים מדיירים, אשר בהתאם למודל הכלכלי נהוג לראות בהם מקדמות בגין שירותי מגורים עתידיים. פיקדונות אלה מובאים בחשבון כחלק מהערכת השווי ההוגן של הנכס ונכללים במסגרת המודל הכלכלי שמשמש להערכת השווי שתוצאתה היא "שווי נטו" (מהחזר הפקדונות). לפיכך, וכדי להימנע מ"ספירה כפולה" כאמור, נהוג להציג בדוחות הכספיים את בית הדיור המוגן כסכום המצטבר של השווי ההוגן נטו והפקדונות בגין הנכס ("שווי ברוטו").

האם לצורך קביעת מהותיות הנכס לעניין צירוף הערכות שווי יש להביא בחשבון את שווי הנכס נטו, או לבחון את שווי הנכס ברוטו בדומה לאופן שבו מוצג הנכס בספרים? תשובה: יש להשתמש בשווי הנכס ברוטו. פיקדונות הדיירים אינם מהווים רכיב נפרד או עצמאי לצורך בחינת מהותיות של הערכת שווי, ולא תבוצע בגינם התאמה לשווי ההוגן נטו של הנכס כפי שהוא מוצג בדוחות הכספיים. כאמור פיקדונות אלה מהווים, על פי טיבם הכלכלי, מקדמות בגין שירותי מגורים עתידיים, ומשכך נכללת השפעתם באופן אינהרנטי במסגרת מודל הערכת השווי של הנכס. לפיכך, לעניין בחינת המהותיות יש להסתמך על השווי ההוגן של הנכס כפי שהוא נמדד בדוחות הכספיים, ללא התאמה נוספת בגין הפיקדונות שהתקבלו.

¹⁰ להרחבה ראו גם עמדה משפטית מספר 103-29: ממצאים בקשר עם נאותות הגילוי בדבר בטוחות ו/או שעבודים שניתנו ע"י תאגידים מדווחים להבטחת פירעון תעודות התחייבות – [קישור](#).

נספח א' - דוגמא להמחשה לעניין מבחן הרווח שבסעיף 3(6):

תחילת שנה:

דמי שכירות שנקבעו בחכירה הראשית – 100

דמי שכירות הראויים – 120

תקופה שנותרה לחכירה – 5

ריבית להיוון – 5%.

שווי הנכס לתחילת שנה – 519

שווי התחייבות חכירה - (432)

שווי הוגן נכס עודף נטו – 87 (519-432)

סוף שנה:

דמי שכירות ראויים – 110

תקופה שנותרה לחכירה – 4

ריבית להיוון – 5%.

שווי הנכס – 390

שווי התחייבות חכירה - (354)

שווי הוגן נכס עודף נטו - 36

לכאורה מדובר בירידה של 51 בשווי הנכס העודף, אך לצורך בחינת המהותיות, יש לנטרל את השפעת הזמן. כלומר, השווי של הנכס בתחילת השנה תחת הנחה של 4 שנות חכירה היה עומד על 71 – השפעת רכיב הזמן היא 16, ולכן השינוי שיש לבחון כחלק ממבחן הרווח הוא 35 בלבד (51 פחות 16).