Fahn Kanne
Grant Thornton
An instinct for growth™

# דוחות כספיים מאוחדים לדוגמה לשנת 2021

## הערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS)

## והכוללים את דרישות הגילוי מכוח תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע - 2010

**דוחות כספיים מאוחדים לדוגמה לשנת 2021 הערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים**

הדוחות הכספיים המאוחדים לדוגמה הערוכים לפי תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) המצורפים להלן כוללים, בין היתר, את עיקר דרישות הגילוי שנקבעו במסגרת תקני IFRS חדשים, הבהרות לתקנים קיימים וחדשים וכן שיפורים לתקני IFRS.

יוזכר כי ישות המאמצת לראשונה תקני IFRS תידרש לגילוי נוסף בדבר המעבר ליישום תקני IFRS, הכולל, בין היתר, פירוטים רחבים במסגרת ביאור בדבר השפעת המעבר לתקני IFRS אשר אינם כלולים במסגרת דוחות לדוגמה אלה.

כמו כן, הדוחות הכספיים המאוחדים לדוגמה, כוללים את דרישות הגילוי בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010 (להלן - "**תקנות דוחות כספיים שנתיים**").

**נבהיר כי הדוחות הכספיים המאוחדים לדוגמה נועדו לשמש ככלי עזר ובקרה חשוב בעריכת הדוחות הכספיים והעמידה בדרישות הגילוי מכוח תקני IFRS ולפיכך הם כוללים מגוון רחב של דרישות גילוי פוטנציאליות. עם זאת, הם אינם כוללים את כל האפשרויות הקיימות בתקינה הבינלאומית ובתקנות ניירות ערך. כמו כן, כמפורט להלן נדגיש כי נדרשת הפעלה של שיקול דעת בקביעת המידע והגילויים המהותיים בלבד העשויים להיות חשובים למשקיע סביר.**

**הדוחות הכספיים לדוגמה כוללים דגשים, שינויים, שיפורי מלל ותוספות, הן לצורך עמידה בדרישות תקני דיווח כספי בינלאומיים שהינם בתוקף והן במסגרת הליך שיפור מתמשך בדוחות לדוגמה (המתבצע בכל שנה על ידי המחלקה המקצועית).**

**עדכונים אלה כוללים, בין היתר, את עדכון ביאור 2 במסגרת הסעיף הסוקר תקני דיווח כספי חדשים שנכנסו לתוקף במהלך התקופה ואשר הינם רלוונטיים לפעילות החברה. הסעיף האמור כולל דוגמאות לגילויים העשויים להידרש במסגרת היישום לראשונה של אותם תקנים. להלן סקירת דגשים אשר קיבלו ביטוי במסגרת עריכת הדוחות לדוגמה:**

- **התפשטות נגיף הקורונה -** בחודש דצמבר 2019 התפרצה בסין מגפת נגיף הקורונה (COVID-19) (להלן - "נגיף הקורונה" או "האירוע" או "המשבר") וברבעון הראשון והשני של שנת 2020 התפשטה במדינות נוספות בעולם. בחודש ינואר 2020, הכריז ארגון הבריאות העולמי על התפרצות נגיף הקורונה כעל מצב חירום בריאותי עולמי, ובחודש מרץ 2020, הכריז ארגון הבריאות העולמי על הקורונה כפנדמיה (מגפה עולמית). התפשטות נגיף הקורונה הינו אירוע חריג בעל השלכות מאקרו כלכליות, במדינות רבות ברחבי העולם. בעקבות האירוע, מדינות רבות, בכללן ישראל, נוקטות בצעדים משמעותיים בניסיון לבלום את התפשטות הנגיף. בין צעדים אלה נמנים, בין היתר, הגבלות על תנועת ותעסוקת אזרחים, סגירת עסקים וקניונים, הגבלות על התכנסויות ואירועים, הגבלות תחבורתיות על נוסעים וסחורות, סגירת גבולות בין מדינות, צמצום מספר העובדים הרשאים להגיע למקום העבודה וכיוצא באלה. לאירוע ולפעולות הננקטות על ידי המדינות השונות כאמור לעיל, השלכות עסקיות משמעותיות על כלכלות גלובליות ומקומיות רבות כמו גם על שוקי ההון בעולם אשר מתאפיינים בתנודתיות ניכרת במחירי סחורות, ניירות ערך עלויות תעבורה אווירית וימית וכיוצא באלה. בנוסף, ההאטה הכלכלית עלולה להוביל את המשק למיתון. נכון למועד תאריך פרסום דוחות כספיים לדוגמה השפעת משבר הקורונה במדינת ישראל הצטמצמה במידה ניכרת אך המשבר עודנו נותן את אותותיו על תחומי תעשיה רבים. בנוסף לאמור, במדינות רבות טרם הגיעו לשיעורי התחסנות מספקים ולפיכך קיימות במדינות רבות מגבלות מסוגים שונים. . **לאור האמור, הדוחות הכספיים המאוחדים לדוגמה לשנת 2021 כוללים מספר חלופות לגילויים איכותיים וכמותיים במגוון רחב של היבטים 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.** על אף האמור לעיל יובהר כי הדוחות הכספיים לדוגמה אינם כוללים התייחסות לכלל התרחישים האפשריים ועל כל ישות לבחון את **ההשפעות הספציפיות** של משבר הקורונה על מצבה הכספי ועל תוצאות פעולותיה ולתת גילוי להשפעות המשמעותיות הספציפיות לה. כמו כן, במועד פרסום דוחות לדוגמה אלו, משבר הקורונה נמצא עדיין בעיצומו וההגבלות המוטלות על ידי מדינת ישראל וההקלות הניתנות לגבי הגבלות אלה הינן בעלות אופי דינמי המשתנה באופן תדיר כנגזרת של השינויים באופי ובהיקף התחלואה. בשים לב לאמור, על כל ישות לבחון את הנסיבות הרלוונטיות אליה וזאת, עד למועד אישור דוחותיה הכספיים ולהפעיל שיקול דעת בהתאם לנסיבות כפי שאלה תהיינה באותו מועד.

- **קיצור דוחות** - בחודש דצמבר 2012 פרסם סגל רשות ניירות ערך (להלן - "**סגל הרשות**") את עמדה משפטית מספר 25-105: קיצור הדוחות (להלן - "**העמדה המשפטית**") אשר מטרתה להביא לקיצור ומיקוד הדוחות. במהלך השנים פרסם סגל הרשות עדכונים לעמדה המשפטית, הכוללים תוספות והבהרות לפרסום המקורי מחודש דצמבר 2012 כאמור. עם פרסום העמדה המשפטית הכריז סגל הרשות כי הוא מצפה שחברות ינקטו ביוזמתן הליך משמעותי לטיוב ולקיצור הדוחות בהתאם לעקרונות המפורטים במסגרת העמדה המשפטית. בדוחות הכספיים המאוחדים לדוגמה הוטמעו שינויים ושיפורים במלל ובאופן הצגת מידע בביאורים (לרבות ביטול דרישות גילוי מסוימות) כפועל יוצא של העדכונים שנכללו במסגרת העמדה המשפטית בשנים האחרונות. לאור זאת, הדוחות לדוגמה כוללים, בין היתר, הפניות ומראי מקום רלוונטיים הנוגעים להמלצות לקיצור הדוחות הכספיים המוזכרות בעמדה המשפטית במתכונתה המעודכנת. יחד עם זאת, מטבעם נועדו הדוחות לדוגמה, ככל הניתן, לסייע בעריכת הדוחות הכספיים ובעמידה במכלול דרישות הגילוי מכוח תקני IFRS ומכוח תקנות ניירות ערך ולצורך זה הם כוללים, בדרך כלל, מגוון רחב של דרישות גילוי פוטנציאליות. **לפיכך, ברמה הפרקטית ובהתאם לעמדה המשפטית, נדרש ביתר שאת, במסגרת השימוש בדוחות לדוגמה ככלי עזר לעריכת הדוחות הכספיים, להפעיל שיקול דעת מעמיק ומושכל בכדי לכלול את דרישות המידע והגילוי המהותיים בלבד העשויים להיות רלוונטיים למשתמשי הדוחות הכספיים.**

- **מתווה ההקלות** - כזכור, כחלק מהתכנית האסטרטגית הרב שנתית שפרסם סגל רשות ניירות ערך (להלן - "**הרשות**" או "**סגל הרשות**") בספטמבר 2012 (במסגרת "מפת הדרכים של רשות ניירות ערך") אשר כללה, בין היתר, מתווה הקלות מוצעות להערות הציבור, פורסמה במהלך דצמבר 2012, להערות הציבור, הצעה לתיקון תקנות ניירות ערך אשר במסגרתה הוצע לתקן את תקנות ניירות ערך העוסקות בנושאי דיווח כספי (לרבות, בין היתר, תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים) התש"ע - 2010, תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל - 1970 ותקנות ניירות ערך (פרטי תשקיף וטיוטת תשקיף - מבנה וצורה) התשכ"ט - 1969). מרבית ההקלות שהוצגו חייבו תיקוני חקיקה (בין בחקיקה ראשית ובין במסגרת תקנות). בהמשך לאמור, פרסמה הרשות בספטמבר 2013 הצעת חקיקה מעודכנת שעניינה, הקלות ברגולציה וכותרתה "הצעות חקיקה בנושא הקלות ופיתוח שוק ההון - קובץ חקיקה ראשון מעודכן לאחר הערות הציבור" (להלן - "**הצעת החקיקה המעודכנת**") אשר כללה תיקונים בהתייחס לתקנות ניירות ערך העוסקות בנושאי דיווח כספי. במהלך שנת 2014 נשלם הליך החקיקה בגין חלק מההיבטים שנכללו בהצעת החקיקה המעודכנת ופורסמו תיקונים לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל - 1970 (לחוזר מקצועי בנושא לחץ/י כאן) ולתקנות ניירות ערך (פרטי תשקיף וטיוטת תשקיף - מבנה וצורה) התשכ"ט - 1969) (לחוזר מקצועי בנושא לחץ/י כאן).

  **כמו כן, ביום 30 בדצמבר 2014, פורסם ברשומות ונכנס לתוקף תיקון לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים) (תיקון) התשע"ה - 2014 (להלן - "תיקון תקנות דוחות כספיים" או "התיקון").** (לחוזר מקצועי בנושא לחץ/י כאן). **הדוחות הכספיים המאוחדים לדוגמה כוללים, בין היתר, ביטול/שינוי בדרישות הגילוי במסגרת הביאורים והפניות ומראי מקום הנוגעים לתיקונים שמקורם בתיקון האמור.**

- **הקלות לתאגידים קטנים** - ביום 22 בינואר 2014, אישרה ועדת הכספים של הכנסת את מתווה ההקלות לתאגידים קטנים במסגרת תיקון תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל 1970 (להלן - "**התיקון לתקנות**"). ביום 10 במרץ 2014, התיקון לתקנות פורסם ברשומות והתקנות במתכונתן המתוקנות נכנסו לתוקף החל מהדוחות התקופתיים של שנת 2013. ההקלות לתאגידים קטנים כללו במקור **ארבעה נושאים** כדלקמן:

  - ביטול החובה לפרסם **דוח על הבקרה הפנימית** ודוח רואה החשבון המבקר על הבקרה הפנימית בתאגידים קטנים, כך שתאגידים קטנים יחוייבו בצירוף הצהרות מנהלים מצומצמות בלבד (הן במסגרת הדיווח התקופתי השנתי והן בדיווחים לתקופות הביניים).

  - העלאת סף המהותיות בקשר עם **צירוף הערכות שווי** ל- 20% (חלף שיעור של 10% אשר הינו בתוקף לתאגידים שאינם מקיימים את הגדרת תאגיד קטן). היבט זה יישום באמצעות קביעת הגדרה חדשה של הערכת שווי מהותית מאוד בתאגיד קטן.

  - מתן פטור מיישום הוראות התוספת השנייה בתקנות דוחות תקופתיים ומידיים (פרטים בדבר חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם, "**דוח גלאי**"), לתאגידים קטנים אשר החשיפה שלהם לסיכוני שוק הנובעים ממכשירים פיננסיים אינה מהותית. כפי שיתואר להלן, **במהלך שנת 2017 הורחבה תחולתו של פטור זה לכלל התאגידים אשר החשיפה שלהם לסיכוני שוק הנובעים ממכשירים פיננסיים אינה מהותית**.

  - העלאת סף **הצירוף של דוחות חברות כלולות מהותיות לדוחות ביניים** ל- 40% (תוך הותרת סף הצירוף לדוחות כספיים שנתיים על 20%).

- **תיקון תקן דיווח כספי בינלאומי 16, חכירות (IFRS 16) בדבר שינויים בדמי שכירות בעקבות משבר הקורונה -** בשל התפשטות נגיף הקורונה (COVID 19) ברחבי העולם (להלן - "**המשבר**" או - "**משבר הקורונה**"), מדינות רבות, ובכללן ישראל, נקטו 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 התבטאה, בין

היתר, בירידה בביקושים לשטחים להשכרה, בפגיעה ביכולתם של שוכרים לעמוד בתשלום דמי השכירות וכפועל יוצא, **גם בהקלות אשר העניקו משכירים (מחכירים) לשוכרים (חוכרים) כגון בדרך של וויתור או דחייה של דמי השכירות התקופתיים**.

כחלק מבחינת השלכות המשבר בחתך הדיווח 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 קצר היקף לתקן** (להלן - "**התיקון**"), 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** מהצורך לבחון שינויים בדמי החכירה (השכירות) והאם אלה מהווים תיקוני חכירה. בהתאם לתיקון, 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 החברות.

התיקון נועד כאמור לבטל את הנטל הכרוך באמידת שיעור ריבית ההיוון לצורך מדידת הערך הנוכחי העדכני של ההתחייבות בגין חכירה בשל תיקוני החכירה שבוצעו, וכפועל יוצא יתרום לצמצום את הפגיעה ברווח והפסד בתקופות דיווח עוקבות (תימנע 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 להתייחס לשינויים כאמור באופן שוטף ברווח והפסד וזאת בדומה **לדמי חכירה משתנים**.

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 היה 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.

לאור ההשפעה הנמשכת של משבר הקורונה, ה- IASB פרסם **הרחבה** לתיקון האמור אשר לפיו ניתן ליישם את ההקלה המעשית לגבי תשלומים אשר מועד פירעונם המקורי אמור היה לחול **עד ליום 30 ביוני 2022** (חלף 30 ביוני 2021 כאמור לעיל), בכפוף לכך שיתר התנאים המנויים לעיל מתקיימים.

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.

התיקון חל 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 היה 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.

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.

לתרגום לעברית של התיקון ל- IFRS 16, כפי שפורסם באתר המוסד לתקינה **לחץ/י כאן**.

- **עמדת סגל חשבונאית מספר 19-3 - הטיפול החשבונאי בנוגע לוויתורים בדמי שכירות המיוחסים לתקופת 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, פעילותן 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, וכנגזרת 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 ייקלעו לקשיים, 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 נדרשים 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 (לדוגמא, הוספה של הזכות להשתמש בנכס בסיס אחד או יותר או ביטולה, או הארכה של תקופת החכירה החוזית או קיצורה). עוד קובע התקן הוראות לטיפול בשינויים בחכירה (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 ("**IASB**"), תיקון לתקן במסגרתו ניתנה **הקלה פרקטית** אפשרית **לחוכרים** לטיפול בוויתורי דמי שכירות המיוחסים למשבר הקורונה בכפוף להתקיימות תנאים שונים ( להלן - "**ההקלה**" או "**התיקון לתקן**"). בהתאם לתיקון זה, 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 בוויתורים 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 המשכירים בתקופה זו, יוכרו באופן מיידי ברווח והפסד. התיקון האמור מתייחס לוויתורי דמי שכירות המיוחסים למשבר הקורונה אשר מועד תשלומם בהתאם להסכם החכירה המקורי הינו עד ליום 30 ביוני 2021 (ראה לעיל סקירה תמציתית של עיקרי התיקון לתקן).

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

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

סגל הרשות הדגיש 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 99-7, השפעות משבר הקורונה על הגילוי והדיווח הכספי הנכלל בדוח רבעון ראשון 2020 ובדוחות עיתיים עוקבים (ראה לעיל סקירה תמציתית של עיקרי עמדת סגל זו). בהתאם לכך, מחכירים וחוכרים נדרשים לכלול גילוי מלא להשפעות מהותיות של המשבר, לרבות בקשר עם ויתורי דמי שכירות שניתנו על ידי המחכיר לחוכר, סכום הוויתור, ואופן הטיפול החשבונאי שיושם על ידם בדוחותיהם הכספיים, ככל שאלה מהותיים.

**הדוחות הכספיים לדוגמה ליום 31 בדצמבר 2021 כוללים דרישות גילוי במסגרת הביאורים והפניות ומראי מקום הנוגעים לתיקונים שמקורם בעמדת הסגל (באופן עקבי להיבטים שקיבלו ביטוי כבר בשנת 2020).**

**לחוזר המחלקה המקצועית העוסק בעיקרי עמדת הסגל בפורמט PDF לחץ/י כאן.**

**לקישור לעמדת הסגל כפי שפורסמה על ידי הסגל בפורמט PDF לחץ/י כאן.**

- **עמדת סגל חשבונאית 1-23: גילוי אודות הנחות ששימשו לאומדן שווי הוגן נטו של נכסים ביולוגיים בתאגידי הקנאביס הרפואי -** 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 1-23: 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 (תפרחות 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 שוויו 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 זה, המחיר לצרכן אינו קבוע והינו תלוי בכוחות השוק (וזאת בשונה מהמצב ששרר תחת ההסדרה 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.

במסגרת עמדת הסגל הובהר 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 (דוחות הביניים או הדוחות החצי שנתיים לתקופת הביניים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020).

**הדוחות הכספיים לדוגמה ליום 31 בדצמבר 2021 כוללים דרישות גילוי במסגרת הביאורים והפניות ומראי מקום הנוגעים לתיקונים שמקורם בעמדת הסגל.**

**לקישור לעמדת הסגל כפי שפורסמה על ידי סגל הרשות בפורמט PDF לחץ/י כאן.**

- **מדרג רגולציה** - בחודש מרץ 2017 פורסם ברשומות תיקון לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 (להלן - "**התיקון**" ו-"**תקנות הדוחות**") בדבר מדרג רגולציה - ביטול חובת פרסום דוח רבעוני על ידי תאגידים קטנים שהציבור אינו מחזיק בתעודות התחייבות שלהם (להלן - "**תאגיד קטן פטור**").

בהמשך לאמור, ביום 24 באפריל 2017 פרסם סגל הרשות את עמדה משפטית 18-104 : מתכונת הדיווח של תאגיד קטן פטור (להלן - "**העמדה המשפטית**"), הכוללת במסגרתה בין היתר, קובץ שאלות ותשובות בנושא **אופן יישום ההקלות** שפורסמו במסגרת התיקון. מאז פרסומה בוצעו בעמדה המשפטית מספר עדכונים (העדכון האחרון מחודש ינואר 2019 עוסק בגילוי הנדרש מתאגיד קטן פטור, אשר מיישם את ההקלה בדבר דיווח במתכונת חצי-שנתית, ומבקש לבצע חלוקת דיבידנד על בסיס דוחות כספיים סקורים לרבעון הראשון או השלישי, אשר לא פורסמו לציבור המשקיעים).

בהתאם לתיקון, החל מהרבעון הראשון של שנת 2017, **תאגיד קטן פטור** אינו מחויב עוד <u>בפרסום דוחות **ברבעונים הראשון והשלישי**</u> (דוחות הכוללים דוחות כספיים ביניים, דוח דירקטוריון לתקופת הביניים, עדכוני פרק תיאור עסקי התאגיד, הצהרות מנהלים לגבי הבקרה הפנימית וכל מידע אחר הנדרש מכוח תקנות הדוחות). במסגרת העמדה המשפטית מובהר כי ההקלה האמורה חלה **כברירת מחדל**, ועל כן, תאגיד קטן פטור **אינו** נדרש לקבל החלטה פוזיטיבית בנוגע לאימוץ ההקלה. עם זאת, תאגיד קטן פטור רשאי להחליט **שלא** לאמץ את ההקלה ולהמשיך לפרסם את דוחות הרבעון הראשון והשלישי לפי מתכונת הדיווח שחלה על תאגידים שאינם קטנים.

במסגרת העמדה המשפטית הבהיר סגל הרשות כי תאגיד קטן פטור אשר יבחר שלא לאמץ את ההקלה, יהא רשאי לשנות באופן יזום, <u>אחת</u> לכל שנה קלנדרית, ברבעון הראשון של אותה שנה (קרי עד 31 במארס של אותה שנה), את מתכונת הדיווח החלה עליו ולבחור לאמץ את ההקלה מכאן ואילך. עם זאת, תאגיד קטן פטור יכול לקבל, <u>בכל עת</u>, החלטה **לחזור בו** מאימוץ ההקלה, ולשוב לדווח במתכונת רבעונית. בהתאם לעמדה המשפטית **החלטה על שינוי מתכונת הדיווח** מהווה **אירוע מהותי** המחייב פרסום דיווח מיידי.

בנוסף, במסגרת תיקון התקנות הורחבה תחולת הפטור מיישום הוראות התוספת השנייה בתקנות דוחות תקופתיים ומידיים (פרטים בדבר חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם, דהיינו, פרק הגילוי המכונה "דוח גלאי"), לכלל התאגידים (חלף תאגידים קטנים בלבד) אשר החשיפה שלהם לסיכוני שוק הנובעים ממכשירים פיננסיים אינה מהותית.

**לחוזר מקצועי הכולל סקירה של העמדה המשפטית (לאחר עדכון ינואר 2019)** <u>לחץ/י כאן.</u>

- **השפעת אירועים גלובליים ומקומיים** - ככל שרלוונטי, נדרש לשקול מתן גילוי בדוחות בגין התפתחויות כלכליות שליליות. ישויות אשר יש להן חשיפה לכלכלות (או ענפים) אשר התאפיינו בהתפתחויות שליליות (דוגמת משבר אוקראינה/רוסיה, אירוע הברקזיט אשר הוביל לפיחות בשער הליש"ט, התנודתיות במחירי הנפט כמו גם משבר הקורונה, לו ניתנה התייחסות נפרדת כאמור לעיל) נדרשות לשקול מתן גילוי, ככל שרלוונטי, להשלכות המדידה וההשפעות על הדוחות הכספיים של שנת 2021, לרבות בדרך של **עדכון גילויים** אשר ניתנו בדוחות הכספיים של שנים קודמות. בין ההשלכות האפשריות שייתכן ונדרשת בחינה/עדכון שלהן תודגש **בחינת ירידת ערך** (או עדכון של ירידת ערך שהוכרה בתקופות קודמות), הן בגין נכסים שוטפים (לדוג', מלאי ולקוחות) והן בגין נכסים לא כספיים שאינם שוטפים (כגון, רכוש קבוע, נדל"ן להשקעה, חברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי המאזני אשר פועלות בכלכלות שהתאפיינו בהתפתחויות שליליות)[1]. השלכות בגין תנודות בשערי חליפין, השלכות עסקיות וחוזיות, שינויים ברמת הסיכון, בדירוג ובשווי נכסים פיננסיים (ההשפעה על שווקי ההון בעולם) ושינויים בשווי ההוגן של אגרות חוב שהונפקו (במידה ולחברה/קבוצה יש זיקה ישירה לאותן כלכלות). בנוגע להיבטים הנזכרים לעיל ובנוגע להיבטים אפשריים נוספים מומלץ להיוועץ במחלקה המקצועית.

[1] תשומת הלב מופנית לפרסום החלטות אכיפה חשבונאיות במהלך שנת 2014 על ידי סגל הרשות לניירות ערך. **החלטה 14-2** (קיזוז סימנים חיוביים ושליליים בעת בחינת הצורך בבדיקת ירידת ערך לנכס בלתי מוחשי) לפיה <u>אין לקזז</u> בין אירוע בעל השפעה פוטנציאלית חיובית לבין אירוע בעל השפעה שלילית, בעת הערכת קיום סימן לירידת ערך וכן **החלטה 14-3** (עיתוי ההכרה בהפסד מירידת ערך נכסי פיננסי) לפיה **חזקה** כי מידע הנוגע לנכס של החברה, אשר ידוע לבעל השליטה בה המשמש גם כחבר הנהלה, <u>ידוע גם לחברה עצמה</u> ולפיכך יש להביאו בחשבון בבחינת מכלול הסימנים לירידת ערך.

- **דוח ריכוז ממצאים בנושא הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים -** בהתאם לתקנות החברות (הוראות ותנאים לעניין הליך אישור הדוחות הכספיים), התש"ע-2010 (להלן - "**תקנות החברות**"), באחריות הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים ("הוועדה") לבחון את הדוחות הכספיים ולגבש המלצה לדירקטוריון בדבר אישורם. בכלל זה, על הוועדה לבחון, בין היתר, הערכות ואומדנים בקשר לדוחות הכספיים, את הבקרות הפנימיות, המדיניות החשבונאית שאומצה והטיפול החשבונאי שיושם.

הליך הבחינה והאישור של הדוחות הכספיים על-ידי הוועדה מהווה חלק בלתי נפרד מהליך אישור הדוחות הכספיים על-ידי הדירקטוריון. לפיכך, ההנחה בבסיס עבודת הוועדה היא כי תהליכי עבודה מסודרים ומובנים של הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים יאפשרו בחינה מדוקדקת ועניינית יותר של נושאי דיווח, גילוי ובקרה על-ידי הוועדה, וכן ייעול הדיון של דירקטוריון החברה לצורך אישור הדוחות הכספיים.

מחלקת ביקורת והערכה בשיתוף עם מחלקת תאגידים (להלן - "**סגל הרשות**") ערכה ביקורת רוחב בנושא הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים, בחמישה תאגידים מדווחים (להלן: "**הביקורת**" ו-"**חברות המדגם**", בהתאמה). במסגרת הביקורת נבדקה, בין היתר, עמידה בהוראות תקנות החברות, לעניין הליך אישור הדוחות הכספיים והיא התבססה על סקירת חומרים שונים שעיקרם פרוטוקולי הדיונים של הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים ושל דירקטוריון החברה והחומר שצורף להם וישיבות עם דירקטורים ונציגי החברות

בחודש יוני 2020, פרסם סגל הרשות דוח ריכוז ממצאים המפרט מספר סוגיות מרכזיות שעלו במסגרת הביקורת וזאת במטרה לשקף בפני תאגידים מדווחים את עמדות סגל הרשות בכל הנוגע לסוגיות אלה (להלן - "**דוח הממצאים**").

**לחוזר מקצועי הסוקר את עקרי דוח הממצאים לחץ/י כאן**

**לקישור לדוח הממצאים כפי שפורסם על ידי סגל הרשות לחץ/ י כאן.**

- **כללי התנהגות מוצעים לדירקטורים לקידום איכות הביקורת על הדוחות הכספיים** - כחלק מהצעדים בהם נוקט סגל רשות ניירות ערך (להלן - "**סגל הרשות**") לשיפור **איכות הדיווח הכספי** של תאגידים מדווחים ובכלל זה בדיקות שוטפות של דיווחי התאגידים לרבות הדיווחים הכספיים; פניות יזומות באשר להיקף שכר הטרחה המשולם לרואה החשבון המבקר; נקיטה בפעולות אכיפה במקרים המתאימים; וביקורות רוחב בנושאים שונים, פרסם סגל הרשות בחודש אוקטובר 2021 **מסמך סופי העוסק בכללי התנהגות מוצעים לדירקטורים לקידום איכות הביקורת על הדוחות הכספיים (Best Practice) (להלן - "המסמך").**

לאור חשיבות תפקידו של הדירקטוריון, בחן סגל הרשות את הצורך בגיבוש כללי התנהגות מומלצים אשר יכללו עקרונות מנחים, כלים ודגשים לדירקטורים בתאגיד מדווח בהיבט זה של תפקידם. בין היתר קיים סגל הרשות פגישות עם גורמים בשוק, ובהם דירקטורים (לרוב חברי ועדות ביקורת וועדות מאזן), עורכי דין ורואי חשבון מבקרים, מהן עלה הצורך במתן כלים לדירקטורים והבהרת המצופה מהם בעת מילוי תפקידם בהקשר הדיווח הכספי בכלל, ובנוגע לנושא דנן בפרט. כמו-כן נבחנו פרסומים של רגולטורים בעולם, לרבות הארגון הבינלאומי של רשויות ניירות הערך ("IOSCO") שעניינם כללי התנהגות (Best Practice) לדירקטורים לשם קידום איכות הביקורת המבוצעת על ידי רואה החשבון המבקר. הכללים פורסמו גם על רקע ביקורת רוחב שערך סגל הרשות בנושא עבודת ועדת המאזן במספר תאגידים מדווחים ואשר במסגרתה נבדקה, בין היתר, עמידה בהוראות תקנות החברות (הוראות ותנאים לעניין הליך אישור הדוחות הכספיים), התש"ע-2010") תקנות אישור דוחות כספיים ,("לעניין ביצוע תפקידה של ועדת המאזן לבחון את הדוחות הכספיים ולגבש המלצה לדירקטוריון בדבר אישורם). כמו כן,כזכור, בד בבד עם פרסום מסמך ההיוועצות, פרסם סגל הרשות דוח ממצאים המפרט את ממצאי הביקורת האמורה, וזאת במטרה לספק כלים ודגשים נוספים לדירקטורים לשם מילוי תפקידם בהתאם להוראות הדין (לקישור לחוזר המחלקה המקצועית בדבר דוח הממצאים האמור **לחץ/י כאן**).

הכללים המומלצים במסגרת המסמך, עוסקים כאמור בעבודת הדירקטורים והפעולות שביכולתם לנקוט לשם קידום איכות הביקורת המבוצעת על ידי רואה החשבון המבקר, ובכך לחזק את מעגל ההגנה הנוסף על נאותות ואיכות הדיווח הכספי. ההמלצות אינן מהוות רשימה ממצה של כלל ההיבטים הנוגעים לעבודת הדירקטורים ואורגנים נוספים בתאגידים בהתאם להוראות הדין, הרלוונטיים לקידום איכות הדיווח הכספי בכלל וקידום איכות הביקורת המבוצעת על ידי רואה החשבון המבקר בפרט. כמו כן, כללי התנהגות אלו אינם מתייחסים לתפקיד הדירקטוריון בהיבט הרחב של עריכת ואישור הדוחות הכספיים של התאגיד, אלא בממשק עם רואה החשבון המבקר בלבד. עם זאת, חלק מההמלצות, עשויות להיות רלוונטיות, בשינויים המחויבים, גם ביחס להיבטים נוספים בתפקיד הדירקטוריון וועדותיו בקשר עם הדיווח הכספי.

סגל הרשות מדגיש כי המסמך אינו גורע או מחליף הוראות דין או הוראות מכוח הדין להן תאגיד כפוף. עוד יודגש כי מסמך זה אינו עוסק בכללי הביקורת החלים על רואה החשבון המבקר. לפיכך, ברי כי אין בהמלצות המתוארות בכללי התנהגות אלו, ובפעולות המבוצעות על ידי הדירקטורים לשם קידום איכות הביקורת על הדיווח הכספי כאמור, בכדי לגרוע מהאחריות המוטלת על רואה החשבון המבקר לביצוע תפקידו בהתאם לתקני הביקורת.

**המסמך סוקר, בין היתר, את תפקידי הדירקטוריון וועדות הדירקטוריון בקשר עם הביקורת על הדוחות הכספיים ומפרט בדבר כללי התנהגות מומלצים (Best Practice) תוך פילוח לנושאים המפורטים להלן:**

א. מינוי רואה החשבון המבקר וקביעת שכרו

- הליך מינוי רואה החשבון המבקר
- תדירות, עיתוי ותהליך גיבוש המלצה למינוי רואה חשבון המבקר
- קריטריונים לבחינה במסגרת הליך מינוי רואה חשבון מבקר
- קביעת שכר טרחה של רואה חשבון המבקר

ב. אי תלות רואה חשבון המבקר

ג. תקשורת בין הדירקטוריון וועדותיו לבין רואה חשבון המבקר

**לחוזר מקצועי הסוקר את עקרי המסמך לחץ/י כאן.**

**לקישור למסמך כפי שפורסם על ידי סגל הרשות לחץ/י כאן.**

- **צירוף הערכות שווי** - ביום 22 בדצמבר 2010, פרסמה רשות ניירות ערך את עמדה משפטית מספר 105-23: פרמטרים לבחינת מהותיות הערכות שווי (להלן - "**העמדה המשפטית**"), המפרטת בדבר עמדת סגל הרשות באשר **לפרמטרים הכמותיים** שישמשו לצורך הקביעה האם הערכת שווי אשר שימשה בסיס לקביעת ערכם של נתונים בדוח התקופתי, מהווה הערכת שווי מהותית או הערכת שווי מהותית מאוד, ובהתאם נדרש גילוי בגינה או צירופה לדיווח התקופתי.

ביום 20 בפברואר 2011 פורסמה הבהרה לעמדה משפטית מספר 105-23 בדבר פרמטרים לבחינת מהותיות הערכות שווי: שאלות ותשובות (להלן - "**ההבהרה**") ובמרוצת השנים פורסמו עדכונים לעמדה המשפטית ולהבהרה.להלן תמצית עקרונות העמדה המשפטית במתכונתה העדכנית:

- "**הערכת שווי מהותית**" - הערכת שווי אשר עומדת בלפחות אחד מבין המבחנים הבאים: 1). נושא הערכת השווי מהווה לפחות 5% מסך נכסי התאגיד כפי שמוצגים בדוח על המצב הכספי המאוחד ליום האחרון של תקופת הדיווח (להלן - "**המבחן המאזני**"). 2). השפעת השינוי בשווי כתוצאה מהערכת השווי על הרווח הנקי או על הרווח הכולל, לפי העניין, מהווה לפחות 5% מסך הרווח הנקי או הרווח הכולל בהתאמה, של התאגיד לתקופת הדיווח וכן מהווה לפחות 2.5% מההון העצמי של התאגיד לתום תקופת הדיווח (להלן - "**המבחן התוצאתי**" או "**החזקה הכמותית התוצאתית**").

- "**הערכת שווי מהותית מאוד**" - הערכת שווי המקיימת סף כמותי פי שניים מהערכת שווי מהותית, על פי הפרמטרים המוגדרים לעיל (קרי יש לקרוא 10% במקום 5% ו- 5% במקום 2.5%).

- "**הערכת שווי מהותית מאוד בתאגיד קטן**" **-** הערכת שווי המקיימת סף כמותי פי שתיים מהערכת שווי מהותית מאוד, על פי הפרמטרים המוגדרים לעיל (קרי יש לקרוא 20% במקום 10% לעניין המבחן המאזני והתוצאתי ו- 10% במקום 5% לעניין סף הון עצמי מינימלי).

יצוין כי בהתאם לעדכון ההבהרה מחודש דצמבר 2015, ביישום 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. בהתאם לעדכון ההבהרה מחודש דצמבר 2015, אין צורך בצירוף הערכת שווי של נכס שנמכר עד למועד פרסום הדוחות הכספיים ובלבד שהמכירה הושלמה ושניתן גילוי לסכום המכירה (**לחוזר מקצועי מחודש דצמבר 2015** **לחץ/י כאן**). במסגרת עדכון נוסף להבהרה מחודש דצמבר 2016, נוספו דוגמאות לפריטים אשר הערכות שווי המתייחסות אליהם, לא תיחשבנה כמהותיות מאד אף אם הן עברו את הספים הכמותיים שנקבעו בעמדה המשפטית, ולפיכך לא יידרש צירופן [הערכות שווי בגין התחייבות למדען הראשי, תשלום מבוסס מניות, הערכת שווי של פריט בדוח על המצב הכספי (מאזן) המסתכמת לסכום לא מהותי כשלעצמו (בנסיבות בהן אין מדובר בפריט בעל חשיבות מכרעת לתאגיד או בעסקה בה לבעל השליטה עניין אישי, בדרך כלל סף של 1 מיליון ש"ח או פחות ייחשב כלא מהותי) והערכת שווי של פריט שלא תהא רלוונטית לאחר השלמת IPO], כמו כן, בהתאם לעדכון האמור לא נדרש צירופה של הערכת שווי ארעית בגין צירוף עסקים (PPA זמני), ומובהר כי אף שבהתאם לנוסח תקנה 8ב(א1)(2) לתקנות דוחות תקופתיים ומיידיים, נדרש צירופן של הערכות שווי מהותיות מאד של נכס משועבד גם אם אינן נחשבות הערכות שווי מהותיות מאד, סגל הרשות לא יתערב אם תאגיד מדווח יבחר לצרף רק הערכות שווי מהותיות מאד ביחס לאגרות החוב המונפקות להן הנכסים שועבדו או ישועבדו (לצורך זה הותווה רף מהותיות לפיו הערכות שווי תיחשבנה כמהותיות מאד ביחס לסדרת אגרות חוב, ככל והנכס המשועבד עומד על 10% או יותר מיתרת הערך הנקוב של סדרת אגרות החוב למועד הדיווח או מסך השווי של כלל הנכסים המשועבדים לסדרת אגרות החוב (**לחוזר מקצועי מחודש דצמבר 2016** **לחץ/י כאן**). במסגרת **עדכון נוסף** להבהרה מחודש יולי 2018, התווספה דוגמה נוספת לפריטים אשר הערכות שווי המתייחסות אליהם, **לא** תיחשבנה כמהותיות מאד אף אם הן עברו את הספים הכמותיים שנקבעו בעמדה המשפטית, ולפיכך לא יידרש צירופן (הערכת שווי שנועדה לצורך בחינת ירידת ערך תקופתית של מוניטין המחויבת מכוח תקני הדיווח הכספי הבינלאומיים, אשר התבצעה מבלי שהיו סממנים לירידת ערך ונערכה בנסיבות שבהן ברור לחלוטין שהסכום בר ההשבה של היחידה המניבה מזומנים גבוה משמעותית מערכה בספרים ופוטנציאל אפשרי לירידת ערך עתידית הוא קלוש ובלבד שניתן גילוי להערכת השווי האמורה בהתאם לתקנה 8ב(ט) לתקנות דוחות תקופתיים ומיידיים) (**לחוזר מקצועי מחודש יולי 2018** **לחץ/י כאן**). במסגרת **עדכון נוסף** להבהרה מחודש דצמבר 2018, 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 רווח הכולל או דוח על השינויים בהון (כגון הערכת שווי המהווה בסיס לגילוי שווי הוגן של פריט נדל"ן להשקעה המוצג במודל העלות), מהותיות הערכת השווי תיבחן לפי מבחן מאזני מותאם ולעתים גם לפי מבחן תוצאתי מותאם (**לחוזר מקצועי מחודש דצמבר 2018** **לחץ/י כאן**).

- **עמדת סגל חשבונאית מספר 1-21: קיומו של שוק עמוק באגרות חוב קונצרניות באיכות גבוהה בישראל -** ביום 25 בנובמבר 2014, פרסמה רשות ניירות ערך את עמדת סגל חשבונאית מספר 1-21: קיומו של שוק עמוק באגרות חוב קונצרניות באיכות גבוהה בישראל (להלן - "**עמדת הסגל**"). הנוגעת לבחינת קיומו (או היעדר קיומו) של שוק פעיל באגרות חוב, וזאת לצורך קביעת שיעור ההיוון של מחויבויות להטבה מוגדרת בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 19, *הטבות עובד* (להלן - "**התקן**"). בתמצית יצוין כי עיקרי עמדת הסגל הינם כי **בישראל מתקיים שוק עמוק באגרות חוב קונצרניות שקליות צמודות מדד באיכות גבוהה**. כמו כן, ככלל, בחינת קיומו של שוק עמוק בישראל תהא על פי רוב אחת לתקופה של 3-4 שנים (למעט בקרות אירוע משמעותי אשר יטיל ספק על קיומו של שוק עמוק או לחילופין לאור השלכות אפשריות שמקורן בהתפתחויות בתקינה החשבונאית).

שיעור ההיוון בו ייעשה שימוש לחישוב מחויבויות להטבה מוגדרת והתחייבויות אחרות הנובעות מהטבות עובד אחרות לזמן ארוך יידרש להתבסס על כל אגרות החוב הקונצרניות המדורגות AA- ומעלה בדירוג מקומי (ולא על בחירה של אחת או חלק מאגרות החוב המדורגות בדירוג זה). במסגרת עמדת סגל הרשות נקבע כי תינתן לתאגידים מדווחים האפשרות הפרקטית להסתמך לעניין זה על מתודולוגיה לקביעת עקום התשואות (ועל התוצאות מכוח מתודולוגיה זו), **בכפוף לכך שהתאגיד המדווח ורואי החשבון המבקרים הניחו את דעתם כי עקום התשואה נקבע ופורסם על ידי גורם מצטט מוכר אשר עושה שימוש במתודולוגיה מוכרת ומקובלת התואמת להוראות התקן**. יחד עם זאת, הובהר כי המדובר בהקלה פרקטית וכי תעמוד לרשות תאגידים מדווחים גם האפשרות שלא להסתמך על גורם מצטט מוכר (דהיינו, לפתח את הנתון בכוחות עצמם).

- **עמדת סגל חשבונאית מספר 1-22: היוון עלויות אשראי לדירות למגורים אשר ההכנסה בגין מכירתן מוכרת לאורך זמן** - כזכור, בחודש ינואר 2018 חל מועד התחילה של תקן דיווח כספי בינלאומי 15, הכנסות מחוזים עם לקוחות (להלן - "**IFRS 15**"). IFRS 15 שינה את מודל ההכרה בהכנסה מחוזים עם לקוחות ביחס למודל שהיה קיים בהתאם לתקני ה-IFRS לפני מועד יישומו לראשונה. אחד הענפים אשר הושפעו משמעותית משינוי זה הינו **ענף ייזום בניה למגורים בישראל**. השינוי בטיפול החשבונאי שחל בדוחות הכספיים של חברות קבלניות כאמור היה במעבר ממודל הכרה בהכנסה ממכירת דירות במועד העברת הסיכונים והתשואות בהתאם להוראות תקן חשבונאות בינלאומי 18, הכנסות (IAS 18) ופרשנויות נלוות (קרי, בדרך כלל, במועד מסירת הדירה לידי הרוכש), למודל הכרה בהכנסה ממכירת דירות לאורך התקדמות והשלמת הפרויקט לפי קצב העברת השליטה ללקוח. כפועל יוצא מהמעבר לשיטת הכרה בהכנסה ממכירת דירות לאורך זמן, ובאותם המקרים בהם חברות הפועלות בענף זה מממנות את פעילותן בדרך של גיוס מימון זר כך שנוצרות להן עלויות מימון, **עלתה השאלה האם הנכסים המוכרים בגין ייזום פרויקט המגורים, מהווים "נכס כשיר" כהגדרת מונח זה בתקן חשבונאות בינלאומי 23, עלויות אשראי** (להלן - "**IAS 23**", "**התקן**"), ועל כן ניתן להוון, כחלק מעלות הנכסים כאמור, עלויות אשראי בהתאם להוראות התקן. על רקע זה ובשים לב לשונות שנוצרה בפרקטיקה בהקשר זה, סגל הרשות פנה לוועדה הבינלאומית לפרשנויות של דיווח כספי בינלאומי (להלן - "**IFRIC**") לבקשת עמדתה בעניין. בחודש מרץ 2019 פורסמה החלטת ה-IFRIC. **בהתאם להחלטת ה-IFRIC, הדירות המכורות והדירות שטרם נמכרו אינן מהוות נכס כשיר כהגדרתו ב-IAS 23 ומשכך לא ניתן להוון עלויות אשראי כחלק מעלותן. לעמדת סגל הרשות, עמדה זו חלה ככלל גם על הקרקע אשר העלויות בגינה מיוחסות באופן פרופורציונלי לכל אחת מהדירות (בהתייחס לרכיב הקרקע)**. לאור האמור, בתום חודש יולי 2019 פרסמה הרשות את עמדת סגל חשבונאית מספר 1-22 בנושא היוון עלויות אשראי לדירות למגורים אשר ההכנסה בגין מכירתן מוכרת לאורך זמן (להלן - "**עמדת הסגל**"). עמדת הסגל התבססה על החלטת ה- IFRIC מחודש מרץ 2019 וכן מתייחסת למספר היבטים רלוונטיים נוספים.

**לעמדת סגל הרשות, מקום שבו טרם התקבל היתר בנייה, ומשכך אין ביכולתה של החברה למכור את הדירות (ובכלל זה את רכיב הקרקע המיוחס להן), ולהתחיל להעביר את השליטה בהן ללקוחות ולהכיר בגין מכירתן בהכנסה, אזי הקרקע עשויה להוות נכס כשיר בהתאם להוראות IAS 23.**

בהתאם לעמדת הסגל, נדרש היה ליישם את השינוי בטיפול החשבונאי בעניין היוון עלויות אשראי למפרע, החל ממועד היישום לראשונה של הוראות IFRS 15 (קרי, החל מיום 1 בינואר 2018 ואילך בישויות אשר לא יישמו את IFRS 15 באימוץ מוקדם), לכל המאוחר החל מהדוחות הכספיים לרבעון השלישי לשנת 2019.

**לקישור לעמדת הסגל כפי שפורסמה על ידי סגל הרשות לחץ/י כאן.**

- **דוח ריכוז ממצאים בנושא התחייבות לעמידה באמות מידה פיננסיות כלפי מחזיקי אגרות חוב סחירות -** מחלקת ביקורת והערכה בשיתוף עם מחלקת תאגידים (להלן -"**סגל הרשות**") ביצעה ביקורת רוחב בנושא התחייבות לעמידה באמות מידה פיננסיות כלפי מחזיקי אגרות חוב סחירות במדגם שכלל שני תאגידים מדווחים (להלן בהתאמה - "**הביקורת**" ו-"**חברות המדגם**"). הביקורת בוצעה בהמשך לביקורת שבוצעה לפני כשנתיים באותו נושא, בשים לב לממצאים שעלו מהביקורת הקודמת ולחשש בעליית רמת הסיכון הפיננסי במשק בצל התפתחות משבר הקורונה (לחוזר המחלקה המקצועית אודות דוח הממצאים שפורסם בנושא בספטמבר 2019 לחץ/י כאן).

במסגרת הביקורת נבחנה עמידת חברות המדגם באמות מידה פיננסיות הקבועות בשטרי הנאמנות ובדיווחיהן כלפי מחזיקי אגרות החוב בשלושה מועדים. בהמשך לבדיקה האמורה, פרסם סגל הרשות בחודש אוקטובר 2021 את דוח ריכוז ממצאים בנושא התחייבות לעמידה באמות מידה פיננסיות כלפי מחזיקי אגרות חוב סחירות (להלן - "**דוח הממצאים**").

דוח הממצאים מפרט אודות מספר סוגיות מרכזיות שעלו במסגרת הביקורת המתייחסות לאופן חישוב עמידתן של חברות המדגם באמות המידה הפיננסיות ולפרשנות שניתנה על ידן להוראות שטרי הנאמנות, וזאת במטרה לשקף בפני תאגידים מדווחים ומשתתפי שוק נוספים את עמדות סגל הרשות בכל הנוגע לסוגיות אלה.

**ממצאי הביקורת המפורטים בדוח הממצאים הצביעו על קיומם של ליקויים ועל קיומה של אי-בהירות בנוגע לאופן חישוב אמות המידה הפיננסיות על ידי חלק מחברות המדגם בהתאם לנוסח שטרי הנאמנות. נוכח הממצאים, חברות המדגם נדרשו לתיקון אופן חישוב עמידתן באמות המידה הפיננסיות, ובמקרים המתאימים גם להרחבת הגילוי הניתן למחזיקי אגרות החוב בדוחותיהן העיתיים בקשר עם פרשנויות שנקטו לגבי חלק מאמות המידה הפיננסיות.**

**לחוזר מקצועי הכולל סקירה של עיקרי דוח הממצאים לחץ/י כאן.**

**לקישור לדוח הממצאים כפי שפורסם על ידי סגל הרשות לחץ/י כאן.**

- **שאלות ותשובות לעמדה משפטית 9-199 בעניין עקרונות מנחים ליישום הערכת אפקטיביות של בקרה פנימית על הדיווח הכספי והגילוי על ידי הדירקטוריון וההנהלה -** תקנה 9ב לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 (להלן - "**תקנה 9ב**" ו- "**תקנות דוחות תקופתיים ומיידיים**") קובעת חובת גילוי בדבר הערכת הדירקטוריון וההנהלה את אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי של תאגידים מדווחים. תקנה 38ג לתקנות דוחות תקופתיים ומיידיים קובעות חובה זו **גם** בדוחות הרבעוניים. כזכור, בחודש נובמבר, 2010 פרסמה רשות ניירות ערך את עמדה משפטית מספר 9-199 : עקרונות מנחים ליישום הערכת אפקטיביות של בקרה פנימית על הדיווח הכספי והגילוי על ידי הדירקטוריון וההנהלה, בהתאם לתקנה 9ב (להלן - "**העמדה המשפטית**"). מטרת העמדה המשפטית היתה קביעת עקרונות מנחים לעיצוב מודל להערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי. יישום נאות של עקרונות אלו, בראיית סגל הרשות, יאפשר לדירקטוריון ולהנהלה להשיג רמה סבירה של בטחון בקשר עם נכונות מסקנתם בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית.

**ממועד פרסום התקנה והעמדה המשפטית ועד למועד זה, סגל הרשות דן במקרים רבים העוסקים בנושא זה. בחודש נובמבר 2019, פורסם על ידי סגל הרשות קובץ שאלות ותשובות לעמדה משפטית 9-199 בעניין עקרונות מנחים ליישום הערכת אפקטיביות של בקרה פנימית על הדיווח הכספי והגילוי על ידי הדירקטוריון וההנהלה (להלן - "קובץ השאלות והתשובות").**

**מטרת קובץ השאלות והתשובות הינה לשקף לציבור את עמדות הסגל כפי שהתקבלו במספר מקרים.**

**לקישור לעמדה משפטית 9-199 לחץ/י כאן.**

**לקישור לקובץ השאלות והתשובות לחץ/י כאן.**

- **ממצאים בקשר עם הערכות שווי לחברות קנאביס אשר פורסמו כחלק מהליך הכנסת פעילותן לחברות ציבוריות: ליקויים וכשלים שנמצאו במסגרת בדיקת סגל רשות ניירות ערך -** במהלך השנתיים האחרונות, השלימו מספר חברות ציבוריות הליך להכנסת פעילות של חברות פרטיות אשר פועלות בתחום הקנאביס לרבות, קנאביס רפואי, מוצרי קנאביס מבוססי CBD ו/או מוצרי קנאביס לצרכי פנאי או שילוב של תחומים אלו. סגל רשות ניירות ערך (להלן - "**סגל הרשות**") בחן **מספר הערכות שווי** אשר עמדו בבסיס קביעת יחס החלפת המניות בין הצדדים, אשר פורסמו על ידי החברות הציבוריות הרלוונטיות כחלק מהמידע שהובא על ידן במסגרת העסקה להכנסת הפעילות (להלן - "**דוח העסקה**"). בחינת סגל הרשות הצביעה בחלק מהמקרים על קיומם של ליקויים וכשלים מהותיים ביחס לאומדנים ולהנחות אשר עמדו בבסיס הערכות השווי. כמו כן, ממצאי סגל הרשות העלו פערי מידע מהותיים גם בסוגיות נוספות שנבדקו על ידי סגל הרשות.

**בחודש נובמבר 2019, פרסם סגל הרשות מסמך הסוקר את הליקויים והכשלים המהותיים אשר זוהו במסגרת הבחינה. מטרת המסמך היא לשקף לתאגידים המדווחים, למעריכי השווי ולציבור המשקיעים, את הממצאים העיקריים שעלו כאמור בבדיקות השוטפות של סגל הרשות, כמו גם את עמדת סגל הרשות בקשר אליהם, וזאת לשם שיפור וטיוב הנתונים המדווחים במסגרת הערכות השווי בכלל, ובפרט ביחס לפעילויות בתחום הקנאביס.**

סגל הרשות מצפה כי הנהלות התאגידים המדווחים ומעריכי השווי יבחנו בקפידה את ההנחות העומדות בבסיס הערכות השווי לפעילויות קנאביס המוכנסות לחברות ציבוריות (ובכלל), וכי הערכות השווי של פעילויות בתחום הקנאביס תושתתנה על ראיות משכנעות התומכות בשווי שנזקף ובהתממשות ההנחות שהובאו בחשבון, תהיינה ברמת הסבירות הנדרשת בנסיבות העניין וכן, תכלולנה את **כל העניינים** שיש להתייחס אליהם בהערכת שווי שצורפה, בהתאם לתוספת השלישית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970 (להלן - "**תקנות הדיווח**").

כמו כן, ממצאי סגל הרשות, העלו פערי מידע מהותיים גם בסוגיות נוספות שנבדקו על ידי סגל הרשות כחלק מבחינת הערכות השווי של חברות הפועלות בתחום הקנאביס, כגון **היעדר עדכון** על פערים משמעותיים בין תחזיות שנלקחו במסגרת הערכת שווי לבין התממשותן בפועל, כנדרש בהתאם להוראות תקנות הדיווח **ואי צירוף חוות דעת הוגנות** באשר לנאותות העסקה, לדוח העסקה, כנדרש בהתאם לתקנות הצעה פרטית.

**לחוזר מקצועי הכולל סקירה של עיקרי מסמך זה לחץ/י כאן.**

**לקישור למסמך כפי שפורסם על ידי סגל הרשות לחץ/י כאן.**

- **תקנות טק-עילית** - החל מיום 10 באפריל 2016 נכנסו לתוקף תקנות ניירות ערך (דוחות תאגיד שמניותיו כלולות במדד ת"א טק-עילית), התשע"ו - 2016 (להלן - "**תקנות טק-עילית**"), לפיהן ניתנו הקלות בדיווח וגילוי לחברת מו"פ מנפיקה אשר קיבלה אישור עקרוני מהבורסה כי מניותיה צפויות להיכלל במדד הטק-עילית מיד לאחר השלמת הנפקתה הראשונה לציבור בבורסה (להלן - "**תאגיד טק-עילית חדש**"). בהקשר זה, יצוין תיקון מחודש יוני 2016 במדד הטק-עילית ולפיו רף הכניסה המזערי של תאגיד טק-עילית חדש, כהגדרתו בתקנות טק-עילית, אל מדד הטק-עילית הופחת משווי חברה של 200 מיליון ש"ח ל- 100 מיליון ש"ח, בלבד.

**להלן סקירה תמציתית של ההקלות אשר נכללו במסגרת תקנות טק-עילית:**

- **דיווח בשפה האנגלית** - תאגיד טק-עילית חדש, כמו גם תאגיד מדווח אשר כבר כיום מנייתו נכללת במדד, רשאי לערוך תשקיפים ודוחות בשפה האנגלית בלבד. בכדי לאמץ הקלה זו, תאגיד טק עילית חדש יידרש לקבוע זאת במסגרת תשקיף ההצעה הראשונה לציבור ותאגיד אשר מנייתו כבר נסחרת במדד הטק-עילית, יוכל לעבור לדיווח בשפה האנגלית בכפוף לאישור ברוב קולות של מחזיקי ניירות הערך שלו, לסוגיהם השונים, (למעט בעלי השליטה בתאגיד). יצוין כי תאגיד טק-עילית אשר ערך תשקיפים ודוחות בשפה האנגלית ואשר אינו נכלל עוד במדד ת"א טק-עילית רשאי להמשיך לעשות כן כל עוד מניותיו מסווגות לענפי הביומד או הטכנולוגיה של הבורסה, לפי תקנון הבורסה ובכפוף לאישור הרשות.

- **דוחות השוואתיים במסגרת תיאור עסקי התאגיד בתשקיף ובמסגרת דוחות כספיים שנתיים** - תאגיד טק-עילית יידרש לכלול נתונים בפרק תיאור עסקי התאגיד שבתשקיף ובדוחות כספיים שנתיים, לתקופה של שנתיים בלבד חלף תקופה של שלוש שנים.

- **פרסום דוחות כספיים לפי כללי חשבונאות מקובלים בארה"ב (לרבות דרישות גילוי מכוחם)** - תאגיד טק-עילית חדש, בלבד, יהיה רשאי לערוך דוחות כספיים, רבעוניים ושנתיים, לפי כללי חשבונאות מקובלים בארה"ב (US GAAP) בכפוף לכך שהתאגד בישראל, עיקר הכנסותיו בכל תקופות הדיווח הכלולות בתשקיף (ככל שישנן) התקבלו מחוץ לישראל, וכן, יתקיים לגביו אחד משני התנאים הבאים - בעל השליטה בו אינו תושב ישראל או שיותר מ- 50% ממניותיו הינן בבעלות מי שאינם תושבי ישראל. יש לציין, כי ככל ותאגיד כאמור יבחר לערוך את הדוחות הכספיים שלו לפי כללי חשבונאות מקובלים בארה"ב, הוא יידרש לכלול בהם גם ביאור התאמה לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS).

- **הקלות החלות על תאגיד קטן (במנותק מעמידה בקריטריונים החלים על תאגיד קטן)** - תאגיד טק-עילית חדש יהיה רשאי בתקופת ההקלות (תקופה של 5 שנים ממועד ביצוע ההנפקה הראשונה לציבור) ליישם את ההקלות הקבועות בתקנה 5ד לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970, אשר הינן כזכור הקלות אשר תאגיד קטן רשאי ליישמן, וזאת אף אם אותו תאגיד טק-עילית חדש, אינו עונה על ההגדרה של תאגיד קטן. בין היתר, מדובר בהקלה בקשר עם צירוף הערכת שווי מהותית מאוד והקלה בעניין הגילוי בדבר חשיפה לסיכוני שוק.

- **הקלה בעניין הכנת דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי** - בתקופת ההקלות, תאגיד טק-עילית, לא יידרש לצרף לדוח התקופתי, את הפרטים הבאים: דוח שנתי בדבר הערכת הדירקטוריון וההנהלה את אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי והצהרות של המנכ"ל ושל נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים.

- **הקלות לעניין דוחות רבעוניים** - בתקופת ההקלות, תאגיד טק-עילית, לא יידרש לצרף לדוחות הכספיים הרבעוניים שלו את הפרטים הבאים: עדכון מידע שהובא בדוח התקופתי בקשר עם שינויים מהותיים בעסקי התאגיד; צירוף דוחות חברה כלולה; מידע תמציתי לגבי חברה כלולה; דוח דירקטוריון. חלף אותם פרטים, יהא על תאגיד כאמור לכלול דוח נפרד, אשר ייחתם על ידי יו"ר הדירקטוריון והמנכ"ל, ובו יפורטו ההתפתחויות העיקריות שחלו במצב ענייניו, הן ברבעון הרלוונטי והן בתקופה המצטברת מתום שנת הדיווח האחרונה ועד למועד הדיווח.

לחוזר מקצועי הסוקר בקצרה את תקנות טק-עילית **לחץ/י כאן.**

**יודגש כי הדוחות הכספיים המאוחדים לדוגמה לשנת 2021, אינם מותאמים לדרישות הגילוי בהתאם לתקנות טק-עילית.**

- **עדכון החלטה מספר 4-99 בעניין קווים מנחים לבחינת מהותיות של טעות בדוחות כספיים ועמדה משפטית מספר 24-105 בדבר אופן פרסום דוחות כספיים מתוקנים - עדכון דצמבר 2016 וקובץ שאלות ותשובות בנושא -** בחודש מרץ 2012 פרסם סגל ניירות ערך (להלן - "**סגל הרשות**") נייר עמדה בנושא עדכון החלטה מספר 4-99 בעניין קוים מנחים לבחינת מהותיות של טעות בדוחות כספיים ועמדה משפטית מספר 24-105 בדבר אופן פרסום דוחות כספיים מתוקנים (להלן - "**עמדת הסגל**").

עמדת הסגל, הכוללת קווים מנחים לזיהוי טעות מהותית בדוחות הכספיים וכללים לעניין פרסום מחדש של דוחות כספיים מתוקנים ומתן גילוי בקשר עם טעויות בדוחות הכספיים שתוקנו, החליפה את החלטה מספר 4-99 בנושא מהותיות בדוחות כספיים שפורסמה על ידי הרשות בדצמבר 2005.

בחודש דצמבר 2013 פרסם סגל הרשות עדכון לעמדת הסגל אשר כלל תיקון הקווים מנחים לבחינת מהותיות של טעויות בדוחות כספיים לתקופות ביניים (לחוזר מקצועי העוסק בעדכון זה **לחץ/י כאן**).

בחודש דצמבר 2016 פרסם סגל הרשות **עדכון נוסף** לעמדת הסגל (להלן - "**עדכון דצמבר 2016**"). כמו כן, בד בבד עם פרסום עדכון דצמבר 2016 פרסם סגל הרשות קובץ שאלות ותשובות המשקף את עמדת הסגל כפי שקיבלה ביטוי במספר מקרים בהם נדונה שאלת מהותיות של טעות, ו/או שאלת אופן תיקון טעות מהותית.

**עיקרי עדכון דצמבר 2016**

על רקע הניסיון שנצבר באשר ליישום הוראות העמדה העדכנית, עודכן הסעיף בעמדת הסגל העוסק בקווים מנחים לתיקון דוחות כספיים הכוללים טעות מהותית. ככלל, כאשר מתגלית, טעות מהותית במספר דוחות כספיים שפורסמו בעבר, הדוחות הכספיים המוקדמים ביותר שיפורסמו מחדש, יהיו הדוחות הכספיים לשנת הדיווח האחרונה ובנוסף, יפורסמו מחדש הדוחות הכספיים הרבעוניים אשר פורסמו לאחריו ואשר כוללים טעות מהותית. בהתאם לתיקון דצמבר 2016, על אף עיקרון זה, בנסיבות בהן מתגלה טעות מהותית בנתוני הדוח השנתי האחרון ו/או בנתוני דוחות רבעוניים לשנה הקודמת, אשר ייכללו כמספרי השוואה בדוחות הכספיים לתקופה שוטפת, והטעות מתמקדת ברכיב מסוים בדוח הכספי, כך שהשפעות תיקונה ניתנות להבנה בנקל, ופרסום מחדש של הדוחות הכוללים את הטעות מהותית אינו מוסיף ערך משמעותי לעומת דיווח מיידי אודותיה ותיקונה במסגרת מספרי ההשוואה של הדוח לתקופה השוטפת (דוגמת במקרים של טעויות סיווג מהותיות בין סעיפים בדוחות הכספיים) רשאי התאגיד, **בכפוף לקבלת אישורו של סגל הרשות מראש**, לתקן את הטעות המהותית בדרך של תיקון מספרי ההשוואה אשר ייכללו בדוחות הכספיים לתקופה השוטפת, חלף פרסום מחדש של הדוחות הכוללים את הטעות המהותית. האמור לעיל אינו גורע מהצורך לעמוד בדרישות גילוי מכוח תקן חשבונאות בינלאומי 8, מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים חשבונאיים וטעויות (IAS 8), לעניין תיקון טעויות ו/או החובה המוטלת על רואה החשבון המבקר בדבר הכללת הפניית תשומת לב להצגה מחדש בהתאם לכללים המקצועיים החלים עליו.

בנוסף לאמור לעיל בוצעו התאמות לעמדה המשפטית בעקבות עיגון חובות הדיווח החלות על תאגיד אשר גילה טעות מהותית בדוחותיו הכספיים כפי שדווחו בעבר במסגרת תיקון תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970, מחודש מאי 2016 (לחוזר מקצועי בנוגע לתיקון האמור **לחץ/י כאן**).

במסגרת עדכון דצמבר 2016, עודכנה ההקלה לפיה יתאפשר תיקון הטעות בדרך של תיקון מספרי השוואה אשר ייכללו בדוח השנתי השוטף, מבלי לפרסם את הדוח השנתי האחרון וזאת ככל והמועד בו חובת הדיווח על קיום הטעות חל בפרק הזמן של 21 יום לפני מועד פרסום הדוח השנתי השוטף (טרם עדכון דצמבר 2016, פרק זמן זה היה קצר יותר והסתכם בעשרה ימי עסקים).

לחוזר מקצועי הכולל סקירה תמציתית של עיקרי השינויים מכוח עדכון דצמבר 2016 ושל עיקרי קובץ השאלות ותשובות **לחץ/י כאן**.

- בחודש מרץ 2016 אושר בוועדת הכספים של הכנסת וביום 6 באפריל 2016 פורסם ברשומות תיקון מספר 59 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1959, לפיו נקבע, בין היתר, כי שר האוצר, באישור ועדת הכספים של הכנסת, רשאי לקבוע הוראות שבהתקיימן תהיה רשאית רשות ניירות ערך לקבוע כללים לעניין יישום תקן דיווח כספי בינלאומי, לפני מועד תחילתו המחייב של התקן. בחודש אפריל 2017 פורסם ברשומות תיקון תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים) (תיקון), התשע"ז - 2017, לפיו הרשות רשאית לאסור ביצוע אימוץ מוקדם בארבעת החודשים הראשונים מיום פרסומו של תקן דיווח כספי בינלאומי (תוקנה לרשות סמכות להאריך פרק זמן זה בחודשיים נוספים מטעמים מיוחדים). במהלך פרק זמן זה, הרשות, בהיוועצות עם המוסד לתקינה תחליט האם לאסור ביצוע אימוץ מוקדם גם לאחר התקופות האמורות ובלבד שתפורסם על כך הודעה באתר הרשות. כמו כן, בהתאם לתיקון, הרשות תהא רשאית להתיר לתאגיד מסויים אימוץ מוקדם גם אם אסרה זאת ובלבד שהרשות תשתכנע שאין בכך כדי לפגוע בעניינם של ציבור המשקיעים.

- **הערכות שווי של חברות הזנק (Startup): ממצאים מתוך סקירות שנערכו על ידי סגל רשות ניירות ערך** - תקני הדיווח הכספי הבינלאומיים (IFRS) כמו גם חובות הדיווח המוטלות על התאגידים המדווחים עשויים לחייב הכנה של הערכות שווי, לרבות הערכות שווי המתייחסות למדידת נכסים והתחייבויות ב-"חברות הזנק" (Startup), קרי, תאגידים המאופיינים בפעילות מחקר או פיתוח משמעותית של מוצרים או שירותים חדשניים. לעיתים קרובות, תאגידים כאמור מאופיינים בוותק פעילות נמוך, בהיעדר מכירות או במכירות בהיקף מצומצם ביחס לתכנון העתידי, בהפסדים תפעוליים וכן בצורך מתמשך בגיוס מקורות כספיים למימון פעילות המחקר והפיתוח. באיפיון קבוצת "חברות הזנק" ניתן למנות כדוגמא חברות הזנק בתחום מדעי החיים, טכנולוגיה ואינטרנט.

מטבע הדברים, הערכות שווי של חברות הזנק עשויות לחייב שימוש בהנחות הכרוכות בחוסר ודאות משמעותי, וכפועל יוצא, בטווח רחב של תוצאות אפשריות. דבר המעצים את החשיבות שבהקפדה על שימוש עקבי במודלים נאותים, תוך עמידה בכללי חשבונאות מקובלים, שימוש בהנחות מבוססות וסבירות וגילוי נאות (לרבות גילוי בדבר מבחני רגישות).

סגל רשות ניירות ערך (להלן - "**סגל הרשות**" או "**הסגל**") סוקר כחלק משגרת עבודתו את נאותות הערכות השווי המשמשות לצרכי דיווח, תוך מתן דגש לסבירות ההנחות בבסיס ההערכות ובתוך כך, הערכות שווי של חברות הזנק. סקירות כאמור עשויות לכלול, בין היתר: סקירה של נאותות ועקביות המודל בו נעשה שימוש; סקירה של מידת הביסוס והסבירות של ההנחות המרכזיות; סקירת נאותות הגילוי הקשור להערכת השווי; וכן, כאשר רלוונטי, סקירה של עמידה בכללי חשבונאות מקובלים.

בחודש אוגוסט 2016, פרסם סגל הרשות פרסום אשר כותרתו "הערכות שווי של חברות הזנק (Startup) ממצאים מתוך סקירות שנערכו על ידי סגל רשות ניירות ערך" (להלן - "**דוח הממצאים**") אשר כלל סקירה של חלק מן הממצאים שעלו מסקירות הסגל. דוח הממצאים כלל התייחסות לשלושה סוגי ממצאים: ממצאים הנוגעים למתודולוגיית הערכת השווי; ממצאים הנוגעים להנחות שבבסיס הערכת השווי; וממצאים הנוגעים לנאותות הגילוי לגבי השווי שנקבע.

לחוזר מקצועי הכולל סקירה של עיקרי דוח הממצאים **לחץ/י כאן**.

**בכבוד רב,**

**פאהן קנה ושות'**



**Certified Public Accountants**
**Fahn Kanne & Co. is the Israeli member firm of Grant Thornton International Ltd.**

**בחודש דצמבר 2012 פרסם סגל רשות ניירות ערך את עמדה משפטית מספר 25-105: קיצור הדוחות (במהלך השנים פרסם סגל הרשות עדכונים לעמדה המשפטית הכוללים תוספות והבהרות לפרסום המקורי). במסגרת העמדה המשפטית המליץ סגל הרשות כי תוכן העניינים לדוחות הכספיים יאפשר קישור אוטומטי (Hyperlink) לסעיפים או לביאורים אליו הוא מפנה. כמו כן, מומלץ כי הפניות במסגרת הדוח יעשו שימוש בקישוריות מסוג זה.**

**תוכן עניינים:** **עמוד**

**דוחות כספיים מאוחדים**

**מאזנים מאוחדים/דוחות על המצב הכספי ..... 19**

**דוחות מאוחדים על רווח והפסד ..... 23**

**דוחות מאוחדים על הרווח (הפסד) הכולל ..... 25**

**דוחות מאוחדים על השינויים בהון ..... 27**

**דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים ..... 30**

ביאור 1 - כללי ..... 35
ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית ..... 44
ביאור 3 - אומדנים ושיקולי דעת חשבונאיים משמעותיים ..... 113
ביאור 4 - צירופי עסקים (רכישה של חברה שאוחדה לראשונה) ועסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה תוך שימור השליטה ..... 127
ביאור 5 - איבוד שליטה ..... 136
ביאור 6 - מזומנים ושווי מזומנים ..... 138
ביאור 7 - נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד ..... 139
ביאור 8 - נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר ..... 141
ביאור 9 - פקדונות והלוואות לזמן קצר ..... 143
ביאור 10 - לקוחות ..... 144
ביאור 11 - חייבים ויתרות חובה ..... 145
ביאור 12 - חכירות ..... 146
ביאור 13 - מלאי ..... 158
ביאור 14 - מלאי מבנים בהקמה ..... 160
ביאור 15 - יתרות בגין חוזים עם לקוחות ..... 162
ביאור 16 - השקעות ויתרות חובה לזמן ארוך ..... 167
ביאור 17 - השקעות בחברות מוחזקות ..... 169
ביאור 18 - רכוש קבוע ..... 190
ביאור 19 - נדל"ן להשקעה ..... 201
ביאור 20 - נכסים בלתי מוחשיים ..... 214
ביאור 21 - נכסי חיפוש נפט וגז ..... 225
ביאור 22 - נכסים ביולוגיים ..... 226
ביאור 23 - אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים ..... 235
ביאור 24 - ספקים ונותני שירותים ..... 237
ביאור 25 - זכאים ויתרות זכות ..... 238
ביאור 26 - הכנסה נדחית ..... 239
ביאור 27 - הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים ..... 240
ביאור 28 - אגרות חוב / אגרות חוב ניתנות להמרה ..... 243
ביאור 29 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים ..... 247
ביאור 30 - הטבות לעובדים ..... 315
ביאור 31 - מסים על ההכנסה ..... 326
ביאור 32 - הון וקרנות ..... 347
ביאור 33 - תשלום מבוסס מניות ..... 358
ביאור 34 - הכנסות והוצאות מימון ..... 361
ביאור 35 - פירוטים לדוחות רווח והפסד / לדוחות על הרווח (הפסד) הכולל ..... 364
ביאור 36 - מגזרי פעילות ..... 371
ביאור 37 - הפרשות, התחייבויות תלויות, התקשרויות, ערבויות ושעבודים ..... 381
ביאור 38 - ביאור התאמה בגין חברה נערבת/חברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני המדווחת לפי כללי חשבונאות מקובלים בארה"ב ודוחותיה מצורפים לדוחות החברה ..... 391
ביאור 39 - רווח (הפסד) למניה ..... 399
ביאור 40 - צדדים קשורים ובעלי עניין ..... 401
ביאור 41 - פעילות שהופסקה / קבוצת נכסים והתחייבויות המוחזקים למכירה ..... 408
ביאור 42 - אי הכללת מידע כספי נפרד הנדרש בהגשה מכח סעיף 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) - התש"ל 1970, בדוח התקופתי ..... 412

ביאור 43 - אירועים לאחר תאריך הדיווח ..... 413
ביאור 44 - הסמכה בדבר החתימה על הדוחות הכספיים ..... 414
ביאור 45 - רשימת חברות הקבוצה ..... 415

נספח א' - דוח משולב על רווח והפסד ורווח כולל אחר ..... 416
דוח על הרווח והפסד ורווח כולל אחר ..... 416

נספח ב' - תמצית נתונים של החברה בערכים נומינליים הסטוריים לצרכי מס הכנסה בלבד (שאינם לפי IFRS) ..... 419
א. כללי ..... 419
ב. תמצית מאזנים/ דוחות תמציתיים על המצב הכספי ..... 419
ג. תמצית דוחות רווח והפסד ..... 421
ד. דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח (הפסד) הכולל ..... 422
ה. תמצית דוחות על השינויים בהון ..... 423
ו. תמצית דוחות על תזרימי מזומנים ..... 426

נספח ג' - דוחות מאוחדים על השינויים בהון הערוכים במתכונת הכוללת התאמה בין הערך בספרים לתחילת התקופה ולסופה, לכל רכיב של ההון, תוך הבחנה בין פריטים שמקורם ברווח או הפסד, רווח כולל אחר או עסקאות עם בעלי המניות ..... 428

נספח ד' - ביאור 30ג' - הטבות לעובדים: תכניות להטבה מוגדרת ..... 430

נספח ה' - ביאור 17 - השקעות בחברות מוחזקות ..... 433
גילוי בדבר מהות והיקף מגבלות משמעותיות על היכולת ליצור גישה או להשתמש בנכסים ולהסדיר התחייבויות של הקבוצה ..... 433

## מאזנים מאוחדים/דוחות על המצב הכספי[2,3]

**בחודש דצמבר 2012 פרסם סגל רשות ניירות ערך את עמדה משפטית מספר 25-105: קיצור הדוחות (במהלך השנים פרסם סגל הרשות עדכונים לעמדה המשפטית הכוללים תוספות והבהרות לפרסום המקורי). במסגרת העמדה המשפטית ציין סגל הרשות כי במקום בו יתרה מהותית בדוחות הכספיים מורכבת מרכיב אחד מהותי ורכיבים אחרים בלתי מהותיים ניתן להסתפק בציון יתרת הרכיב המהותי בלבד חלף פילוח כלל היתרה לרכיביה. בנוסף, במקרים בהם היתרה בדוחות הכספיים הינה מהותית אך התנועה (בין יתרת הפתיחה ליתרת הסגירה) אינה נובעת מרכיבים מהותיים נדרש לתת גילוי ליתרה בלבד ואין צורך להציג את הרכב התנועה.**

| נכסים | ביאור | 31 בדצמבר 2021 | 31 בדצמבר 2020 | 1 בינואר 2020 (*)[4] |
|---|---|---|---|---|
| | | אלפי ש"ח | | |
| **נכסים שוטפים** | | | | |
| מזומנים ושווי מזומנים | 6 | | | |
| פיקדונות מוגבלים | | | | |
| פקדונות והלוואות לזמן קצר | 9 | | | |
| נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד | 7 | | | |
| נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר | 8 | | | |
| לקוחות | 10 | | | |
| חייבים ויתרות חובה | 11 | | | |
| מיסי הכנסה לקבל | 31 | | | |
| מלאי | 13 | | (**) | |
| נכסים בגין חוזים עם לקוחות[5,6] | 15 | | | |
| הכנסות לקבל מעבודות לפי חוזי ביצוע | 15 | | | |
| מלאי מבנים בהקמה | 14 | | | |
| נכסים ביולוגיים[7] | 22 | | | |
| נכסי מסים שוטפים | 31 | | | |
| נכסים המיוחסים לפעילות שהופסקה | 41 | | | |
| נכסים המוחזקים למכירה/ לחלוקה לבעלי מניות | 41 | | | |
| **סה"כ נכסים שוטפים** | | | | |

(*) יישום למפרע/הוצג מחדש / סווג מחדש, ראה ביאור ___ להלן (בהתאם לתקנה 7 (ד) לתקנות דוחות כספיים שנתיים נדרש לסמן כל סכום **מהותי** שהוצג או שסווג מחדש).

(**) התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, ראה ביאור ___להלן.

---

[2] הדוחות לדוגמה מוצגים על בסיס שוטף ובלתי שוטף. אם הצגה לפי סדר נזילות רלוונטית יותר, ניתן להציג את הדוחות לפי סדר נזילות כאמור (במקרה זה יידרש מתן גילוי לסכומים שחזוי שישולמו עד 12 חודשים מתאריך המאזן ולאחר מכן). בנוסף, בהתאם לתקנה 12 לתקנות דוחות כספיים שנתיים יינתנו נימוקים למתכונת ההצגה שאינה על בסיס שוטף ובלתי שוטף.

[3] יצויין כי סעיף 10 ל- IAS 1 מתיר להשתמש בכותרות השונות מאלה בהן נעשה שימוש ב- IAS 1.

[4] IAS 1 קובע כי ישויות אשר יישמו מדיניות חשבונאית חדשה למפרע, בצעו הצגה מחדש של פריטים בדוחות הכספיים, או סיווגו מחדש פריטים בנתוני ההשוואה, יציגו דוח על המצב הכספי לתחילת התקופה הקודמת לשנת הדיווח השוטפת המוקדמת ביותר המוצגת. חשוב לציין כי הצגת דוח שלישי על המצב הכספי תיעשה רק כאשר הוא מספק מידע שימושי למשתמשי הדוחות הכספיים בהתחשב במהותיות, בעובדות ובנסיבות הספציפיות למקרה.

[5] סעיף 109 לתקן IFRS 15 קובע כי ניתן להשתמש בכותרות /תיאורים חלופיים בדוח על המצב הכספי. אם ישות בוחרת בתיאור חלופי היא נדרשת לכלול מידע מספיק על מנת להבדיל בין חייבים לבין נכס בגין חוזה עם לקוחות.

[6] בהתאם להוראות IFRS 15, נכסים בגין חוזים מהווים זכות לתמורה עבור סחורות או שירותים שהישות העבירה ללקוח כאשר זכות זו מותנית בגורם אחר מאשר חלוף הזמן.

[7] בהתאם לתקן IAS 41, חקלאות, צמחים מניבים מסוימים דוגמת כרמים או עצי פרי (bearer biological assets) הקשורים לפעילות חקלאית הינם בתחולת IAS 16, רכוש קבוע (לפיכך יידרש בגינם טיפול בהתאם לשיטת העלות המופחתת).

## מאזנים מאוחדים/דוחות על המצב הכספי (המשך)

| | ביאור | 31 בדצמבר 2021 | 31 בדצמבר 2020 | 1 בינואר 2020 (*) |
|---|---|---|---|---|
| | | אלפי ש"ח | | |
| **נכסים שאינם שוטפים** | | | | |
| מלאי בלתי שוטף | 13 | | | |
| פיקדונות מוגבלים | | | | |
| לקוחות וחייבים לזמן ארוך | 16 | | | |
| השקעות בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני | 17 | | | |
| נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד | 7 | | | |
| נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר | 8 | | | |
| נכסים בגין חוזים עם לקוחות[8,9] | 15 | | | |
| הלוואות והשקעות אחרות | 16 | | | |
| מכשירים פיננסיים נגזרים | 29 | | | |
| נכסים בגין הטבות לעובדים | 30 | | | |
| רכוש קבוע, נטו[10] | 18 | | | |
| נכסי זכות שימוש[11] | 12 | | | |
| נכסי חיפוש נפט וגז | 21 | | | |
| מאגרי נפט | 21 | | | |
| נדל"ן להשקעה | 19 | | | |
| הוצאות מראש בגין חכירה תפעולית[12] | 12 | | | |
| נכסים בלתי מוחשיים | 20 | | | |
| נכסים ביולוגיים[13] | 22 | | | |
| מסים נדחים | 31 | | | |
| **סה"כ נכסים שאינם שוטפים** | | | | |
| **סה"כ נכסים** | | | | |

(*) יישום למפרע/הוצג מחדש / סווג מחדש, ראה ביאור ___ להלן (בהתאם לתקנה 7 (ד) לתקנות דוחות כספיים שנתיים נדרש לסמן כל סכום **מהותי** שהוצג או שסווג מחדש).

(**) התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, ראה ביאור ___להלן.

---

[8] סעיף 109 לתקן IFRS 15 קובע כי ניתן להשתמש בכותרות /תיאורים חלופיים בדוח על המצב הכספי, אם ישות בוחרת בתיאור חלופי היא נדרשת לכלול מידע מספיק על מנת להבדיל בין חייבים לבין נכס בגין חוזה עם לקוחות.

[9] בהתאם להוראות IFRS 15 נכסים בגין חוזים מהווים זכות לתמורה עבור סחורות או שירותים שהישות העבירה ללקוח כאשר זכות זו מותנית בגורם אחר מאשר חלוף הזמן.

[10] במידה והרכוש הקבוע כולל נכסי רכוש קבוע הנמדדים בהתאם לבסיסי מדידה שונים (עלות/הערכה מחדש) פריטים אלו יוצגו בשתי שורות נפרדות (ראה ס' 59 ל- IAS 1).

[11] סעיף 47(א) ל- IFRS 16 קובע כי חוכר יציג נכס זכות שימוש **בנפרד** מנכסים אחרים בדוח על המצב הכספי או בביאורים. במידה וחוכר אינו מציג נכס זכות שימוש בנפרד בדוח על המצב הכספי, הוא יכלול אותם **באותו** סעיף בו היו מוצגים נכסי הבסיס המקבילים לו היו בבעלותו (לדוגמה, במסגרת סעיף רכוש קבוע), ובמקרה כאמור, יינתן גילוי אילו סעיפים בדוח על המצב הכספי כוללים את נכסי זכות שימוש אלה. סעיף 48 ל- IFRS 16 קובע כי נכסי זכות שימוש המקיימים את ההגדרה של נדל"ן להשקעה (בין אם הם נמדדים בעלות או בשווי הוגן) מוצגים במסגרת סעיף נדל"ן להשקעה.

[12] **הערה:** היתרה האמורה מתייחסת ליתרות אשר לא נכללו במסגרת היתרה "נכסי זכות שימוש", קרי כאשר מדובר בחכירות לטווח קצר (חכירות שתקופת החכירה מסתיימת תוך 12 חודשים) או בחכירות בהן נכס הבסיס הוא בעל ערך נמוך. יצוין כי במקרים כאמור, התקן מאפשר להכיר בתשלומי החכירה כהוצאה על בסיס קו ישר על פני תקופת החכירה או על בסיס שיטתי אחר.

[13] בהתאם לתקן IAS 41, חקלאות, צמחים מניבים מסוימים דוגמת כרמים או עצי פרי (bearer biological assets) הקשורים לפעילות חקלאית הינם בתחולה של IAS 16, רכוש קבוע (לפיכך יידרש בגינם טיפול בהתאם לשיטת העלות המופחתת).

## מאזנים מאוחדים/דוחות על המצב הכספי (המשך)

| | | 31 בדצמבר | | 1 בינואר |
|---|---|---|---|---|
| | | 2021 | 2020 | 2020 (*) |
| *התחייבויות והון* | ביאור | אלפי ש"ח | | |
| **התחייבויות שוטפות**[14] | | | | |
| אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים | 23 | | | |
| ספקים ונותני שירותים | 24 | | | |
| זכאים ויתרות זכות | 25 | | | |
| אגרות חוב | 28 | | | |
| דיבידנד שהוכרז | 32 | | | |
| התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות[15,16] | 15 | | | |
| התחייבות בגין חכירה[17] | 12 | | | |
| מקדמות מרוכשי דירות | | | | |
| הוצאות לשלם בגין עבודות לפי חוזי ביצוע | 15 | | | |
| הפרשות | 37 | | | |
| מכשירים פיננסים נגזרים | 29 | | | |
| התחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד | | | | |
| התחייבויות פיננסיות אחרות | | | | |
| הכנסה נדחית | 26 | | | |
| מיסי הכנסה לשלם | 31 | | | |
| התחייבויות המתייחסות לפעילות שהופסקה | 41 | | | |
| התחייבויות המתייחסות לנכסים המוחזקים למכירה | 41 | | | |
| **סה"כ התחייבויות שוטפות** | | | | |

(*) יישום למפרע/ הוצג מחדש / סווג מחדש, ראה ביאור ___ להלן.
(**) התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, ראה ביאור __ להלן.

[14] בחודש ינואר 2020 פורסם על ידי הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (IASB) תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 1, הצגת דוחות כספיים (IAS 1) העוסק בסיווג של התחייבויות כשוטפות או בלתי שוטפות (להלן - "התיקונים"). התיקונים כוללים הבהרה אודות אופן בחינת סיווגן של התחייבויות כשוטפות או לא שוטפות ולפיהן הסיווג ייגזר אך ורק מהזכויות המוקנות לישות נכון לסוף תקופת הדיווח באשר ליכולת או היעדר היכולת לדחות את סילוק ההתחייבות למשך לפחות 12 חודשים מתום תקופת הדיווח (לרבות מכוח זכות המרה למניות למעט בנסיבות בהן זכות ההמרה סווגה כהונית). היישום לראשונה של התיקונים יתבצע בדרך של יישום למפרע לתחילת תקופת הדיווח השנתית שתחילתה ביום 1 בינואר 2023 או לאחר מכן. בנסיבות בהן התחייבות קיימת כוללת **זכות המרה** מומלץ להיוועץ במחלקה המקצועית באשר להשפעה של זכות כאמור על סיווג ההתחייבות כשוטפת או לזמן ארוך.

[15] סעיף 109 לתקן IFRS 15 קובע כי ניתן להשתמש בכותרות /תיאורים חלופיים בדוח על המצב הכספי, אם ישות בוחרת לעשות שימוש בתיאור חלופי היא נדרשת לכלול מידע מספיק על מנת להבדיל בין 'חייבים' לבין 'נכס בגין חוזה עם לקוחות'.

[16] בהתאם להוראות IFRS 15 התחייבויות בגין חוזים מהוות את מחויבות הישות להעביר סחורות או שירותים ללקוח שבגינם הישות קיבלה תמורה.

[17] סעיף 47(ב) לתקן IFRS 16 קובע כי חוכר יציג התחייבות חכירה **בנפרד** מהתחייבויות אחרות בדוח על המצב הכספי או בביאורים. במידה וחוכר אינו מציג התחייבות חכירה בנפרד בדוח על המצב הכספי, יינתן גילוי אילו סעיפים בדוח על המצב הכספי כוללים את התחייבויות אלה.

## מאזנים מאוחדים/דוחות על המצב הכספי (המשך)

| | ביאור | 31 בדצמבר 2021 | 31 בדצמבר 2020 | 1 בינואר 2020 (*) |
|---|---|---|---|---|
| | | אלפי ש"ח | | |
| **התחייבויות שאינן שוטפות** | | | | |
| הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים | 27 | | | |
| אגרות חוב | 28 | | | |
| התחייבות בגין חכירה[18] | 12 | | | |
| כתבי אופציה | 32 | | | |
| מרכיב ההמרה של אגרות חוב ניתנות להמרה[19] | 28 | | | |
| הפרשות[20] | 37 | | | |
| הטבות לעובדים, נטו | 30 | | | |
| התחייבות בגין מענקים ממשלתיים | | | | |
| מכשירים פיננסים נגזרים | 29 | | | |
| עודף הפסדים על השקעות בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני | 17 | | | |
| מסים נדחים | 31 | | | |
| הכנסה נדחית | 26 | | | |
| **סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות** | | | | |
| **הון המיוחס לבעלי המניות של החברה** | 32 | | | |
| הון המניות | | | | |
| פרמיה על המניות | | | | |
| תקבולים בגין כתבי אופציה | | | | |
| קרנות הון | | | | |
| עודפים | | | (**) | |
| **זכויות שאינן מקנות שליטה[21]** | | | | |
| **סך הון** | | | | |
| **סה"כ התחייבויות והון** | | | | |

(*) יישום למפרע/ הוצג מחדש / סווג מחדש, ראה ביאור ___ להלן.
(**) התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, ראה ביאור __ להלן.

**יו"ר הדירקטוריון[22]** _____ **מנכ"ל** _____ **סמנכ"ל כספים** _____

**תאריך אישור הדוחות הכספיים:** _____

---

[18] סעיף 47(ב) לתקן IFRS 16 קובע כי חוכר יציג התחייבות חכירה **בנפרד** מהתחייבויות אחרות בדוח על המצב הכספי או בביאורים. במידה וחוכר אינו מציג התחייבות חכירה בנפרד בדוח על המצב הכספי, יינתן גילוי אילו סעיפים בדוח על המצב הכספי כוללים את התחייבויות אלה.

[19] בהתאם ל- IAS 1 במתכונתו הנוכחית, תנאי ההתחייבות, אשר מאפשרים לצד שכנגד המרה של התחייבות למכשירים הוניים לא ישפיעו על סיווגה. סיווג כפריט שוטף או לא שוטף יתבסס על מועד הסילוק בדרך של העברת מזומן או נכסים אחרים ובהתעלם ממועד הסילוק בדרך של המרה (הנ"ל תקף הן להתחייבות הכוללת נגזר משובץ, קרי הינה צמודת מדד או מט"ח, והן להתחייבות המהווה מכשיר מורכב הכולל רכיב הוני - בהתאם לתיקון IAS 1 אשר ייכנס לתוקף החל ב- 1 בינואר 2023 צפוי לחול שינוי בהקשר זה כך שסילוק במניות גם יהא עשוי להוביל לסיווג ההתחייבות כשוטפת, למעט בנסיבות בהן המדובר בזכות ההמרה שסווגה כהונית).

[20] הפרשות נכללות במסגרת התחייבויות לזמן ארוך רק אם יישובן אינו צפוי להתבצע במהלך 12 החודשים שלאחר תאריך הדיווח/תקופת המחזור התפעולי.

[21] הגדרת זכויות שאינן מקנות שליטה כוללת, בין היתר, מרכיבים כגון: מרכיב הוני באג"ח להמרה של חברה נרכשת, תשלום מבוסס מניות שיסולק במכשירים הוניים של הנרכשת ואופציות למניות של הנרכשת.

[22] בהתאם לתקנה 11 לתקנות דוחות כספיים שנתיים, במקרים בהם הוסמך גורם אחר לחתום במקום אחד משלושת החותמים לעיל נדרש לתת גילוי כמוצג בביאור 44 להלן.

## דוחות מאוחדים על רווח והפסד[24,23]

| | ביאור | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 | 2020 | 2019 |
|---|---|---|---|---|
| | | אלפי ש"ח | | |
| הכנסות ממכירות[26,25] | | | | |
| הכנסות ממתן שירותים | | | | |
| הכנסות משכירות | | | | |
| הכנסות ממכירת דירות/בניינים/מלאי קרקעות | | | | |
| הכנסות מחוזי ביצוע | 15 | | | |
| הכנסות מהסדרי זיכיון | | | | |
| הכנסות מעמלות | | | | |
| סה"כ הכנסות | | | | |
| עלות המכירות | 35 | | | |
| עלות מתן שירותים | 35 | | | |
| עלות השכירות | | | | |
| עלות מכירת דירות/ בניינים/מלאי קרקעות | | | | |
| עלות ההכנסות מחוזי ביצוע | 15 | | | |
| עלות בגין עמלות | | | | |
| סה"כ עלות המכירות והשירותים | | | | |
| **רווח (הפסד) גולמי** | | | | |
| הוצאות מכירה ושיווק | 35 | | | |
| הוצאות הנהלה וכלליות | 35 | | | |
| שערוך נכסי נדל"ן להשקעה | 19 | | | |
| הוצאות מחקר ופיתוח | 35 | | | |
| רווח (הפסד) מחלוקה לבעלים של נכסים שאינה במזומן[27] | | | | |
| הפסדי אשראי בגין לקוחות, חייבים ונכסים בגין חוזים[28] | | | | |
| הכנסות אחרות | 35 | | | |
| הוצאות אחרות | 35 | | | |
| **רווח (הפסד) תפעולי** | | | | |

[23] בהתאם לסעיף 10א ל- IAS 1 ישות תציג את כל פריטי ההכנסה וההוצאה שהוכרו בתקופה:
א. בדוח יחיד על רווח או הפסד ורווח כולל אחר, (ראה דוגמה בנספח א') או
ב. בשני דוחות: דוח רווח והפסד נפרד ודוח על הרווח הכולל האחר.

[24] בהתאם לסעיף 10א ל- IAS 1 כאשר ישות בוחרת בהצגה של דוח רווח והפסד נפרד ודוח על הרווח הכולל, דוח רווח והפסד יוצג מיד לפני הדוח המציג רווח כולל אשר יתחיל ברווח או הפסד.

[25] בהתאם לסעיף 113 ל- IFRS 15, נדרש לתת **גילוי נפרד** להכנסות שהוכרו מחוזים עם לקוחות לבין הכנסות ממקורות אחרים - פילוח כאמור יכול להתבצע בדוח על הרווח או הפסד (כמוצג בדוחות לדוגמה) או בביאורים.

[26] במקרים בהם לחברה הכנסות מהותיות שלא עומדות בתנאי ההכרה בהכנסה בהתאם להוראות IIFRS 15 או כאשר החברה הכירה בשנה השוטפת בהכנסות שנבעו בגין שנים קודמות, נדרש להיוועץ במחלקה המקצועית.

[27] בהתאם לסעיף 15 ל- IFRIC 17, במועד סילוק ההתחייבות נדרש להכיר בהפרש בין הערך בספרים של הנכסים שחולקו לבין הערך בספרים של ההתחייבות בגין הדיבידנד לשלם למועד הסילוק (מוצגת בשווי הוגן של הנכסים שחולקו) בסעיף נפרד ברווח או הפסד.

[28] בהתאם לסעיף 113 ל- IFRS 15, נדרש לתת **גילוי נפרד** להפסדים מירידת ערך שהוכרו בגין חייבים או נכסים בגין חוזים עם לקוחות לבין הפסדים מירידת ערך מחוזים אחרים גילוי כאמור יכול להתבצע בדוח על הרווח או הפסד (כפי שמוצג בדוחות לדוגמה אלה) או בביאורים.

## דוחות מאוחדים על רווח והפסד (המשך)

| | ביאור | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 | 2020 | 2019 |
|---|---|---|---|---|
| | | אלפי ש"ח | | |
| הכנסות מימון[29] | 34 | | | |
| הוצאות מימון[30,31] | 34 | | | |
| רווח (הפסד) הנובע מגריעה של נכסים פיננסיים שנמדדו בעלות מופחתת | | | | |
| ביטול הפסד (הפסד) מהפסדי אשראי בגין נכסים פיננסיים | | | | |
| רווח (הפסד) מסיווג מחדש של נכסים פיננסיים מקבוצת מדידה של עלות מופחתת לקבוצת מדידה של שווי הוגן דרך רווח או הפסד | | | | |
| רווח (הפסד) מצטבר מסיווג מחדש מקבוצת מדידה של שווי הוגן דרך רווח כולל לקבוצת מדידה של שווי הוגן דרך רווח או הפסד | | | | |
| חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני[32] | 17 | | | |
| **רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה** | | | | |
| מסים על הכנסה | 31 | | | |
| **רווח (הפסד) מפעילות נמשכת** | | | | |
| **רווח (הפסד) מפעילות שהופסקה (נטו ממס)** | 41 | | | |
| **רווח (הפסד) לשנה** | | | | |
| **מיוחס ל:** | | | | |
| בעלי המניות של החברה | | | | |
| זכויות שאינן מקנות שליטה | | | | |
| **<u>רווח (הפסד) למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (בש"ח)</u>** | 39 | | | |
| **רווח (הפסד) בסיסי למניה:** | | | | |
| מפעילות נמשכת | | | | |
| מפעילות שהופסקה | | | | |
| **סה"כ** | | | | |
| **רווח (הפסד) מדולל למניה** | | | | |
| מפעילות נמשכת | | | | |
| מפעילות שהופסקה | | | | |
| **סה"כ** | | | | |

(*) יישום למפרע/ הוצג מחדש / סווג מחדש, ראה ביאור ___ להלן.
(**) התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, ראה ביאור ___ להלן.

---

[29] בהתאם לסעיף 65 לתקן IFRS 15 ישות תציג את השפעות המימון (הכנסות ריבית או הוצאות ריבית) הנובעות מהפרדת רכיב מימון משמעותי בחוזה **בנפרד** מהכנסות מחוזים עם לקוחות בדוח על הרווח והפסד.

[30] בהתאם לסעיף 65 לתקן IFRS 15 ישות תציג את השפעות המימון (הכנסות ריבית או הוצאות ריבית) הנובעות מהפרדת רכיב מימון משמעותי בחוזה **בנפרד** מהכנסות מחוזים עם לקוחות בדוח על הרווח והפסד.

[31] סעיף 49 ל- IFRS 16 קובע כי הוצאת ריבית בגין התחייבות בגין חכירה תוצג בנפרד מהוצאות הפחת בגין נכסי זכות שימוש.

[32] חלק החברה ברווח (הפסד) חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני עשוי בנסיבות מסוימות להיות מסווג במסגרת הרווח (הפסד) התפעולי (כמו כן, ייתכנו מצבים בהם חלק החברה ברווח (הפסד) בגין חברות מוחזקות **מסויימות** המטופלות לפי שיטת השווי המאזני יוצג במסגרת הרווח (ההפסד) התפעולי בעוד שבגין חברות מוחזקות **אחרות** יוצג הרווח כמוצג לעיל, לאחר הרווח (הפסד) תפעולי). **כאשר נשקל סיווג כאמור נדרש להיוועץ במחלקה המקצועית.**

## דוחות מאוחדים על הרווח (הפסד) הכולל[35,34,33]

| | ביאור | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | |
|---|---|---|---|---|
| | | 2021 | 2020 | 2019 |
| | | אלפי ש"ח | | |
| **רווח (הפסד) לשנה** | | | | |
| **מרכיבי רווח כולל אחר[36]:** | | | | |
| **פריטי רווח כולל אחר אשר מסווגים מחדש/יסווגו בעתיד לרווח או הפסד:** | | | | |
| גידורי תזרים מזומנים: | | | | |
| רווח (הפסד) בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים שנבעו בשנה | | | | |
| בניכוי: סכומים שנזקפו לרווח או הפסד | | | | |
| בניכוי: סכומים שנזקפו לערך הספרים הראשוני של פריטים מגודרים | | | | |
| השקעות במכשירי חוב הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר[37]: | | | | |
| רווח (הפסד) בגין השקעות במכשירי חוב הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר שנבעו בשנה | | | | |
| בניכוי: סכומים שנזקפו לדוח רווח והפסד בגין מימוש/הפסדי אשראי השקעות במכשירי חוב הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר | | | | |
| הפרשי שער: | | | | |
| הפרשי שער בגין תרגום דוחות כספיים בגין פעילויות חוץ | | | | |
| הפרשי שער בגין תרגום דוחות כספיים בגין פעילות חוץ שנזקפו לרווח או הפסד | | | | |
| רווח (הפסד) בגין גידור השקעה נטו בפעילות חוץ | | | | |
| רווח (הפסד) בגין גידור השקעה נטו בפעילות חוץ שנזקף לרווח או הפסד | | | | |
| חלק ברווח כולל אחר של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני | | | | |
| מסים על ההכנסה בגין רכיבים אשר מסווגים מחדש לרווח או הפסד | | | | |
| **סך הכל רווח (הפסד) כולל אחר שמסווג מחדש/שיסווג בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס** | | | | |

33 בהתאם לסעיף 10א ל- IAS 1 ישות תציג את כל פריטי ההכנסה וההוצאה שהוכרו בתקופה:
א. בדוח יחיד על רווח או הפסד ורווח כולל אחר, (ראה דוגמה בנספח א') או
ב. בשני דוחות: דוח רווח והפסד נפרד ודוח על הרווח הכולל האחר.

34 בהתאם לסעיף 94 ל- IAS 1, חברה רשאית להציג תיאומים בגין סיווג מחדש (המתייחסים לפריטי רווח כולל אחר) בדוח על הרווח הכולל או בביאורים. המדיניות הנבחרת תיושם באופן עקבי. בדוחות לדוגמה אלו התיאומים כאמור הוצגו במסגרת הדוח על הרווח הכולל.

35 בהתאם לתקנה 32 לתקנות דוחות כספיים שנתיים, יפורטו נתונים בדבר המרכיבים העיקריים של כל הכנסה או הוצאה שנכללו בדוח על הרווח הכולל, בהתאם לנסיבות העניין.

36 בהתאם לסעיף 38 ל- IFRS 5 נדרש להציג בנפרד הכנסות או הוצאות מצטברות כלשהן שהוכרו ישירות במסגרת סעיפי רווח כולל אחר המתייחסות לנכסים לא שוטפים או לקבוצות מימוש, המסווגים כמוחזקים למכירה. בדוחות לדוגמה אלה הכנסות והוצאות כאמור הוצגו בביאור 41 בדבר פעילות שהופסקה / קבוצת נכסים והתחייבויות המוחזקים למכירה (ראו גם דוגמה 12 לנספח הנחיות הישום בתקן IFRS 5).

37 יודגש כי בקטגוריית מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר קיים הבדל בין מכשיר חוב למכשיר הון לעניין סיווג הפסדים/זקיפה בעת מימוש ההשקעה לרווח או הפסד (בעת מימוש, רווח כולל אחר שנבע ממכשיר הון לא יסווג מחדש לרווח או הפסד בעוד שרווח כולל אחר שנבע ממכשיר חוב הנמדד בקטגוריה זו, מסווג מחדש מההון לרווח או הפסד).

## דוחות מאוחדים על הרווח (הפסד) הכולל (המשך)

| | | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | |
|---|---|---|---|---|
| | **ביאור** | **2021** | **2020** | **2019** |
| | | **אלפי ש"ח** | | |
| **פריטי רווח כולל אחר אשר אינם מסווגים מחדש/לא יסווגו בעתיד לרווח או הפסד**[38]**:** | | | | |
| מדידות מחדש של תכנית הטבה מוגדרת, נטו | | | | |
| הערכה מחדש בגין רכוש קבוע | | | | |
| רווח (הפסד) בגין השקעות במכשירים הוניים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר[39] | | | | |
| שינוי בשווי ההוגן של התחייבויות שיועדו למדידה בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, בגין החלק המגלם את סיכון האשראי העצמי[40] | | | | |
| חלק ברווח כולל אחר של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני | | | | |
| מסים על ההכנסה בגין רכיבים אשר אינם מסווגים מחדש לרווח או הפסד | | | | |
| **סך הכל רווח (הפסד) כולל אחר אשר אינו מסווג מחדש/לא יסווג בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס** | | | | |
| **סך הכל רווח (הפסד) כולל לשנה** | | | | |
| **מיוחס ל:** | | | | |
| בעלי המניות של החברה | | | | |
| זכויות שאינן מקנות שליטה | | | | |

(*) יישום למפרע/ הוצג מחדש / סווג מחדש, ראה ביאור ___ להלן.
(**) התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, ראה ביאור ___ להלן.

[38] בהתאם לסעיף 6.2.4 ל- IFRS 9, מכשיר כשיר להיות מיועד כמכשיר מגדר במלואו למעט מספר מצומצם של חריגים - בהתייחס לישויות אשר מייעדות כמכשיר מגדר **רק** את השינויים בערך הפנימי של אופציות ו/או רק את השינוי באלמנט המחיר המיידי של חוזה אקדמה נדרש להיוועץ במחלקה המקצועית.

[39] יודגש כי בקטגוריית מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר קיים הבדל בין מכשיר חוב למכשיר הון לעניין סיווג הפסדים/זקיפה בעת מימוש ההשקעה לרווח או הפסד (בעת מימוש, רווח כולל אחר שנבע ממכשיר הון לא יסווג מחדש לרווח או הפסד בעוד שרווח כולל אחר שנבע ממכשיר חוב הנמדד בקטגוריה זו, מסווג מחדש מההון לרווח או הפסד).

[40] למעט בנסיבות בהן פיצול כאמור יגרום להיווצרותה או להגדלתה של אי התאמה חשבונאית ברווח או הפסד כי אז יוכרו כל השינויים בשווי ההוגן ברווח או הפסד.

## דוחות מאוחדים על השינויים בהון

| | מיוחס לבעלי המניות של החברה | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | הון מניות | פרמיה | כתבי אופציה / מרכיב הוני בגין אג"ח המירות | קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות/ קרנות הון | קרן הון מנכסים פיננסיים / השקעות במכשירי הון הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר | מניות באוצר | הפרשי תרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ | שטר הון | תקבולים על חשבון מניות שטרם הוקצו | קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה | עודפים | סה"כ | זכויות שאינן מקנות שליטה | סך ההון |
| ביאור | | | | | | | אלפי ש"ח | | | | | | | |
| **יתרה ליום 1 בינואר 2021** | | | | | | | | | | | | | | |
| שינויים בשנה : | | | | | | | | | | | | | | |
| השפעת שינויים במדיניות החשבונאית | | | | | | | | | | | | | | |
| שינויים בגין תיקוני טעות[41] | | | | | | | | | | | | | | |
| יתרה ליום 1 בינואר 2021 | | | | | | | | | | | | | | |
| לאחר תיאומים למפרע והצגות מחדש | | | | | | | | | | | | | | |
| רווח (הפסד) כולל אחר לשנה[42] | | | | | | | | | | | | | | |
| רווח (הפסד) לשנה | | | | | | | | | | | | | | |
| סך הכל רווח (הפסד) כולל לשנה | | | | | | | | | | | | | | |
| הנפקת מניות רגילות | | | | | | | | | | | | | | |
| הנפקת כתבי אופציה למניות | | | | | | | | | | | | | | |
| מימוש כתבי אופציה למניות | | | | | | | | | | | | | | |
| רכישת מניות באוצר | | | | | | | | | | | | | | |
| מניות באוצר שנמכרו | | | | | | | | | | | | | | |
| עלות תשלום מבוסס מניות | | | | | | | | | | | | | | |
| רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה[43] | | | | | | | | | | | | | | |
| הנפקת הון / מכירת מניות לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה | | | | | | | | | | | | | | |
| רכישת חברות מאוחדות שאוחדו לראשונה | | | | | | | | | | | | | | |
| גריעת זכויות שאינן מקנות שליטה בשל איבוד שליטה בחברה מאוחדת לשעבר | | | | | | | | | | | | | | |
| המרת אגרות חוב להמרה במניות | | | | | | | | | | | | | | |
| רכיב הוני בגין אגרות חוב המירות | | | | | | | | | | | | | | |
| דיבידנד שהוכרז / ששולם לבעלי מניות החברה | | | | | | | | | | | | | | |
| דיבידנד שהוכרז / ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה | | | | | | | | | | | | | | |
| הנפקת שטר הון | | | | | | | | | | | | | | |
| קרן הון מעסקה עם בעל שליטה | | | | | | | | | | | | | | |
| **יתרה ליום 31 בדצמבר 2021** | | | | | | | | | | | | | | |

(*) יישום למפרע/ הוצג מחדש / סווג מחדש, ראה ביאור _____ להלן.
(**) התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, ראה ביאור__.

[41] בהתאם לסעיף 106 ל- IAS1 נדרש להציג לכל רכיב של ההון, השפעות של יישום למפרע או של הצגה מחדש למפרע שהוכרו בהתאם ל- IAS 8.

[42] בהתאם ל- IAS 1, הצגת דוחות כספיים, נדרש להציג במסגרת הדוח על השינויים בהון **או** במסגרת הביאורים לדוחות הכספיים, התאמה בין הערך בספרים לתחילת התקופה ולסופה, לכל רכיב של ההון, תוך הבחנה בין פריטים שמקורם ברווח או הפסד, רווח כולל אחר או עסקאות עם בעלי המניות. דוחות לדוגמה אלו כוללים דוגמה לשתי החלופות (בביאור הון וקרנות ודוגמה לדוח על השינויים בהון הכולל את ההתאמה הנדרשת מוצג במסגרת נספח ג' לדוחות כספיים לדוגמה).

[43] בעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה (תוך שימור השליטה), הפער בין התמורה ששולמה או שנתקבלה ובין חלקם של בעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה בנכסים נטו של הישות המאוחדת המתייחסת, מקבל ביטוי במסגרת חלק ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה ונזקף לקרן הון (כגון "קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה") או לעודפים.

## דוחות מאוחדים על השינויים בהון

| | מיוחס לבעלי המניות של החברה | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | הון מניות | פרמיה | כתבי אופציה / מרכיב הוני בגין אג"ח המירות | קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות/ קרנות הון | קרן הון מנכסים פיננסיים / השקעות במכשירי הון הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר | מניות באוצר | הפרשי תרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ | שטר הון | תקבולים על חשבון מניות שטרם הוקצו | קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה | עודפים | סה"כ | זכויות שאינן מקנות שליטה | סך ההון |
| ביאור | | | | | | | אלפי ש"ח | | | | | | | |
| **יתרה ליום 1 בינואר 2020** | | | | | | | | | | | | | | |
| שינויים בשנה : | | | | | | | | | | | | | | |
| השפעת שינויים במדיניות החשבונאית | | | | | | | | | | | | | | |
| שינויים בגין תיקוני טעות[44] | | | | | | | | | | | | | | |
| יתרה ליום 1 בינואר 2021 | | | | | | | | | | | | | | |
| לאחר תיאומים למפרע והצגות מחדש | | | | | | | | | | | | | | |
| רווח (הפסד) כולל אחר לשנה[45] | | | | | | | | | | | | | | |
| רווח (הפסד) לשנה | | | | | | | | | | | | | | |
| סך הכל רווח (הפסד) כולל לשנה | | | | | | | | | | | | | | |
| הנפקת מניות רגילות | | | | | | | | | | | | | | |
| הנפקת כתבי אופציה למניות | | | | | | | | | | | | | | |
| מימוש כתבי אופציה למניות | | | | | | | | | | | | | | |
| רכישת מניות באוצר | | | | | | | | | | | | | | |
| מניות באוצר שנמכרו | | | | | | | | | | | | | | |
| עלות תשלום מבוסס מניות | | | | | | | | | | | | | | |
| רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה[46] | | | | | | | | | | | | | | |
| הנפקת הון / מכירת מניות לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה | | | | | | | | | | | | | | |
| רכישת חברות מאוחדות שאוחדו לראשונה | | | | | | | | | | | | | | |
| גריעת זכויות שאינן מקנות שליטה בשל איבוד שליטה בחברה מאוחדת לשעבר | | | | | | | | | | | | | | |
| המרת אגרות חוב להמרה במניות | | | | | | | | | | | | | | |
| רכיב הוני בגין אגרות חוב המירות | | | | | | | | | | | | | | |
| דיבידנד שהוכרז / ששולם לבעלי מניות החברה | | | | | | | | | | | | | | |
| דיבידנד שהוכרז / ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה | | | | | | | | | | | | | | |
| הנפקת שטר הון | | | | | | | | | | | | | | |
| קרן הון מעסקה עם בעל שליטה | | | | | | | | | | | | | | |
| **יתרה ליום 31 בדצמבר 2020** | | | | | | | | | | | | | | |

[44] בהתאם לסעיף 106 ל- IAS1 נדרש להציג לכל רכיב של ההון, השפעות של יישום למפרע או של הצגה מחדש למפרע שהוכרו בהתאם ל- IAS 8.

[45] בהתאם ל- IAS 1, הצגת דוחות כספיים, נדרש להציג במסגרת הדוח על השינויים בהון **או** במסגרת הביאורים לדוחות הכספיים, התאמה בין הערך בספרים לתחילת התקופה ולסופה, לכל רכיב של ההון, תוך הבחנה בין פריטים שמקורם ברווח או הפסד, רווח כולל אחר או עסקאות עם בעלי המניות. דוחות לדוגמה אלו כוללים דוגמה לשתי החלופות (בביאור הון וקרנות ודוגמה לדוח על השינויים בהון הכולל את ההתאמה הנדרשת מוצג במסגרת נספח ג' לדוחות כספיים לדוגמה).

[46] בעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה (תוך שימור השליטה), הפער בין התמורה ששולמה או שנתקבלה ובין חלקם של בעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה בנכסים נטו של הישות המאוחדת המתייחסת, מקבל ביטוי במסגרת חלק ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה ונזקף לקרן הון (כגון "קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה") או לעודפים.

## דוחות מאוחדים על השינויים בהון

| | מיוחס לבעלי המניות של החברה | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | הון מניות | פרמיה | כתבי אופציה / מרכיב הוני בגין אג"ח המירות | קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות/ קרנות הון | קרן הון מנכסים פיננסיים / השקעות במכשירי הון הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר | מניות באוצר | הפרשי תרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ | שטר הון | תקבולים על חשבון מניות שטרם הוקצו | קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה | עודפים | סה"כ | זכויות שאינן מקנות שליטה | סך ההון |
| ביאור | | | | | | | אלפי ש"ח | | | | | | | |
| **יתרה ליום 1 בינואר 2019** | | | | | | | | | | | | | | |
| השפעת יישום לראשונה של IFRS 16 | | | | | | | | | | | | | | |
| השפעת שינויים במדיניות החשבונאית | | | | | | | | | | | | | | |
| שינויים בגין תיקוני טעות[47] | | | | | | | | | | | | | | |
| יתרה ליום 1 בינואר 2019 לאחר תיאומים למפרע והצגות מחדש | | | | | | | | | | | | | | |
| רווח (הפסד) כולל אחר לשנה[48] | | | | | | | | | | | | | | |
| רווח (הפסד) לשנה | | | | | | | | | | | | | | |
| סך הכל רווח (הפסד) כולל לשנה | | | | | | | | | | | | | | |
| הנפקת מניות רגילות | | | | | | | | | | | | | | |
| הנפקת כתבי אופציה למניות | | | | | | | | | | | | | | |
| מימוש כתבי אופציה למניות | | | | | | | | | | | | | | |
| רכישת מניות באוצר | | | | | | | | | | | | | | |
| מניות באוצר שנמכרו | | | | | | | | | | | | | | |
| עלות תשלום מבוסס מניות | | | | | | | | | | | | | | |
| רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה[49] | | | | | | | | | | | | | | |
| הנפקת הון / מכירת מניות לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה | | | | | | | | | | | | | | |
| רכישת חברות מאוחדות שאוחדו לראשונה | | | | | | | | | | | | | | |
| גריעת זכויות שאינן מקנות שליטה בשל איבוד שליטה בחברה מאוחדת לשעבר | | | | | | | | | | | | | | |
| המרת אגרות חוב להמרה במניות | | | | | | | | | | | | | | |
| רכיב הוני בגין אגרות חוב המירות | | | | | | | | | | | | | | |
| דיבידנד שהוכרז / ששולם לבעלי מניות החברה | | | | | | | | | | | | | | |
| דיבידנד שהוכרז / ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה | | | | | | | | | | | | | | |
| הנפקת שטר הון | | | | | | | | | | | | | | |
| קרן הון מעסקה עם בעל שליטה | | | | | | | | | | | | | | |
| **יתרה ליום 31 בדצמבר 2019** | | | | | | | | | | | | | | |

(**) התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, ראה ביאור ___להלן.

---

47 בהתאם לסעיף 106 ל- IAS 1 נדרש להציג לכל רכיב של ההון, השפעות של יישום למפרע או של הצגה מחדש למפרע שהוכרו בהתאם ל- IAS 8.

48 בהתאם ל- IAS 1, הצגת דוחות כספיים, נדרש להציג במסגרת הדוח על השינויים בהון **או** במסגרת הביאורים לדוחות הכספיים, התאמה בין הערך בספרים לתחילת התקופה ולסופה, לכל רכיב של ההון, תוך הבחנה בין פריטים שמקורם ברווח או הפסד, רווח כולל אחר או עסקאות עם בעלי המניות. דוחות לדוגמה אלו כוללים דוגמה לשתי החלופות (בביאור הון וקרנות ודוגמה לדוח על השינויים בהון הכולל את ההתאמה הנדרשת מוצג במסגרת נספח ג' לדוחות כספיים לדוגמה).

49 בעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה (תוך שימור השליטה), הפער בין התמורה ששולמה או שנתקבלה ובין חלקם של בעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה בנכסים נטו של הישות המאוחדת המתייחסת, מקבל ביטוי במסגרת חלק ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה ונזקף לקרן הון (כגון "קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה") או לעודפים.

## דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים[51,50]

**בחודש דצמבר 2012 פרסם סגל רשות ניירות ערך את עמדה משפטית מספר 25-105: קיצור הדוחות (במהלך השנים פרסם סגל הרשות עדכונים לעמדה המשפטית הכוללים תוספות והבהרות לפרסום המקורי). במסגרת העמדה המשפטית הבהיר סגל הרשות כי חברה נדרשת להפנות לביאורים רלוונטיים גם מדוח תזרים ומדוח על השינויים בהון.**

| | ביאור | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | |
|---|---|---|---|---|
| | | 2021 | 2020 | 2019 |
| | | | אלפי ש"ח | |
| **תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת**[52] | | | | |
| רווח (הפסד) לשנה | | | | |
| התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת (א') | | | | |
| **מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת** | | | | |
| **תזרימי מזומנים מפעילות השקעה**[54,53] | | | | |
| רכישת רכוש קבוע | | | | |
| רכישת נדל"ן להשקעה | | | | |
| מענקי השקעה שהתקבלו[55] | | | | |
| החזר (מתן) הלוואות | | | | |
| השקעות בנכסים בלתי מוחשיים | | | | |
| תמורה ממימוש רכוש קבוע | | | | |
| תמורה ממימוש (רכישת) מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר, נטו | | | | |
| רכישת חברות מאוחדות שאוחדו לראשונה (ב'), בניכוי המזומנים שנבעו ברכישה[56, 57] | | | | |
| רכישת חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני | | | | |
| תמורה ממימוש השקעות בחברות מאוחדות (ג') | | | | |
| תמורה ממימוש השקעות בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני | | | | |
| פדיון פיקדונות | | | | |
| גידול (קיטון) בפיקדונות מוגבלים/משועבדים | | | | |
| תמורה ממימוש (רכישת) נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, נטו[58] | | | | |
| דיבידנדים שהתקבלו[59] | | | | |
| **מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה** | | | | |

---

50 סעיף 43 ל- IAS 7 קובע כי יש לתת גילוי בדבר פעילויות מימון ופעילויות השקעה שאינן דורשות שימוש במזומן / שווי מזומן במסגרת הביאורים לדוחות הכספיים.

51 תזרים המזומנים מפעילות שוטפת מוצג בהתאם לשיטה העקיפה. חברה אשר תבחר להציג בהתאם לגישה הישירה, נדרשת לעשות זאת בעקביות. במקרים כאמור יש להיוועץ במחלקה המקצועית באשר למתכונת ההצגה.

52 בהתאם לסעיף 50 ל- IFRS 16 תשלומי חכירה לטווח קצר, תשלומים עבור חכירות בעלי ערך נמוך ותשלומי חכירה משתנים **שלא** נכללו במדידה של התחייבות החכירה מסווגים במסגרת פעילות שוטפת.

53 בהתאם להוראות IAS 7 תזרימי מזומנים מפעילות השקעה יכללו רק תזרימי מזומנים שהוצאו בקשר עם פריטים הכשירים להכרה כנכסים בדוח על המצב הכספי/במאזן.

54 תזרימי מזומנים בגין עלויות אשראי שמהוונות לנכסים כשירים יסווגו באופן עקבי לתזרים בגין נכס הבסיס לו הן מהוונות (לדוגמה: תשלום ריבית המהוון לרכוש הקבוע יסווג במסגרת פעילות השקעה, תשלום ריבית המהוון למלאי יסווג במסגרת פעילות שוטפת).

55 נדרש לשקול את אופן הסיווג של מענקים שהתקבלו מהמדען ושל ההחזרים המתייחסים בדוח על תזרימי המזומנים לאור קיום שונות בפרקטיקה. במקרים בהם לא הוכרה התחייבות נדרש להיוועץ במחלקה המקצועית.

56 תזרימי מזומנים הנובעים מצירוף עסקים או מאיבוד שליטה מוצגים בנפרד במסגרת פעילות השקעה. יחד עם זאת, במקרים מסוימים נדרשת הפעלת שיקול דעת בנוגע לסיווג תזרימי מזומנים מעסקאות כאמור (לדוגמה: עלויות עסקה, תמורה מותנית, יחסים קודמים ועלויות שאינן מהוות חלק מצירוף העסקים), תזרימי מזומנים אלה יסווגו בהתאם למהותם.

57 תזכורת: סעיף 53 ל- IFRS 3R קובע כי עלויות עסקה בצירוף עסקים ייזקפו כהוצאה מיידית. המלצת המחלקה המקצועית הינה כי במסגרת דוח תזרים, עלויות כאמור ייכללו כחלק מהפעילות השוטפת ולא כחלק מפעילות ההשקעה.

58 תזרימי המזומנים הנובעים מרכישה או ממכירה של ניירות ערך המוחזקים למסחר מסווגים כפעילות שוטפת רק בחברות בהן פעילות בניירות ערך מהווה חלק מהפעילות העסקית הרגילה של החברה (חברות כאמור יציגו הנ"ל ברווח או הפסד כהכנסה). יתר החברות יסווגו את תזרימי המזומנים כפעילות השקעה.

59 ניתן לסווג ריבית ודיבידנדים שהתקבלו כפעילות שוטפת או כפעילות השקעה, בהתאם למדיניות החשבונאית של הקבוצה. המדיניות החשבונאית שנבחרה תיושם באופן עקבי. שינוי בסיווג מהווה שינוי במדיניות בהתאם להוראות IAS 8 ודורש יישום למפרע. במקרים כאמור, חובה להיוועץ במחלקה המקצועית.

## דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

| | | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | |
|---|---|---|---|---|
| | ביאור | 2021 | 2020 | 2019 |
| | | | אלפי ש"ח | |
| **<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u>** | | | | |
| הנפקת הון מניות (בניכוי הוצאות הנפקה) | | | | |
| תמורת מימוש כתבי אופציה | | | | |
| מענקי השקעה שהתקבלו | | | | |
| דיבידנד ששולם[60] | | | | |
| פירעון התחייבות לתשלום תמורה מותנית בצירוף עסקים[61] | | | | |
| דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה | | | | |
| הנפקת אגרות חוב/אגרות חוב ניתנות להמרה (בניכוי הוצאות הנפקה) | | | | |
| פירעון\פדיון אגרות חוב | | | | |
| קבלת הלוואות | | | | |
| פירעון הלוואות | | | | |
| ריבית ששולמה | | | | |
| אשראי מבנקים | | | | |
| רכישת / מכירת מניות באוצר | | | | |
| רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה[62] | | | | |
| הנפקת הון/מכירת מניות לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה | | | | |
| פירעון תשלומי קרן בגין חכירות[63] | | | | |
| **מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון** | | | | |
| **הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים במטבע חוץ[64]** | | | | |
| **עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים** | | | | |
| **יתרת המזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה** | | | | |
| **יתרת המזומנים ושווי המזומנים לסוף השנה[65]** | | | | |

(*) יישום למפרע/ הוצג מחדש / סווג מחדש, ראה ביאור ____ להלן.
(**) התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, ראה ביאור ___ להלן.

---

60 ניתן לסווג ריבית (לרבות תשלום בגין מרכיב הריבית הנובע מהתחייבות בגין החכירה) ודיבידנדים <u>ששולמו</u> כפעילות שוטפת או כפעילות מימון, בהתאם למדיניות החשבונאית של הקבוצה. המדיניות החשבונאית שנבחרה תיושם באופן עקבי. שינוי בסיווג מהווה שינוי במדיניות בהתאם להוראות IAS 8 ודורש יישום למפרע. במקרים כאמור, חובה להיוועץ במחלקה המקצועית.

61 יש להיוועץ במחלקה המקצועית בכל הנוגע לסיווג בדוח על תזרימי המזומנים בגין תמורה מותנית בצירוף עסקים, (פעילות השקעה, פעילות מימון או פעילות שוטפת).

62 תזרימי מזומנים ששימשו לצורך רכישת /מכירת זכויות שאינן מקנות שליטה יסווגו במסגרת פעילות מימון (לרבות עלויות עסקה) (למעט במקרים בהם החברה הבת מוחזקת על ידי **ישות השקעה** ונדרשת להימדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד).

63 בהתאם לסעיף 50 ל- IFRS 16 מרכיב הקרן בהתחייבות בגין חכירה מסווג במסגרת פעילות מימון.

64 הפרשי התרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים כוללת יתרות מזומנים הנקובות במטבע חוץ המוחזקות על ידי חברות החברה ויתרות מזומנים המוחזקות על ידי פעילויות חוץ.

65 משיכות יתר מבנקים, הנפרעות לפי דרישה ומהוות חלק אינטגרלי מהניהול המזומנים של הקבוצה, מסווגות בדוח תזרים <u>בלבד</u> כמזומנים ושווה מזומנים.

## דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

| | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | |
|---|---|---|---|
| | 2021 | 2020 | 2019 |
| **ביאור** | | **אלפי ש"ח** | |
| **(א) <u>התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</u>** | | | |
| **הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:** | | | |
| פחת והפרשה לירידת ערך של רכוש קבוע | | | |
| הפחתה וירידת ערך של נכסים בלתי מוחשיים | | | |
| תשלום מבוסס מניות | | | |
| שערוך נכסי נדל"ן להשקעה | | | |
| הפסד (רווח) ממימוש רכוש קבוע | | | |
| הפסד (רווח) ממימוש נדל"ן להשקעה | | | |
| התחייבות בגין הטבות לעובדים, נטו | | | |
| ירידת ערך מוניטין | | | |
| מסים נדחים, נטו | | | |
| הפסד (רווח) מנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד | | | |
| הפסד (ביטול הפסד) מהפסדי אשראי בגין נכסים פיננסיים | | | |
| הפרשי שער ושערוך הלוואות שניתנו לזמן ארוך | | | |
| שערוך התחייבויות לזמן ארוך | | | |
| הפסד (רווח) בגין נגזרים פיננסים | | | |
| רווח בגין רכישה במחיר הזדמנותי (מוניטין שלילי) | | | |
| חלק החברה בהפסד (ברווח) חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני | | | |
| דיבידנד שהתקבל מחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני | | | |
| | | | |
| **שינויים בסעיפי בנכסים והתחייבות:** | | | |
| ירידה (עליה) בלקוחות | | | |
| ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה | | | |
| ירידה (עליה) במלאי | | | |
| ירידה (עליה) בנכסים בגין חוזים עם לקוחות | | | |
| ירידה (עליה) בעלויות חוזה[66] | | | |
| ירידה (עליה) במלאי מבנים להקמה | | | |
| הסדרי זיכיון למתן שירות[67] | | | |
| עליה (ירידה) בהתחייבויות בגין חוזים עם לקוחות | | | |
| עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים | | | |
| עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות[68] | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

[66] פריט זה ייכלל בנפרד או כחלק מהיתרה חייבים ויתרות חובה בהתאם למידת המהותיות לישות.

[67] בהתאם לדיונים שהתקיימו ב- IFRIC, שינוי ביתרה בגין הסדר זיכיון המתייחס לנכס בלתי מוחשי (זיכיון) מוצג במסגרת שינויים בסעיפי רכוש והתחייבות (במסגרת תזרים מזומנים מפעילות שוטפת). שינוי ביתרה בגין הסדר זיכיון למתן שירות הנובע מנכס פיננסי - מוצג במסגרת תזרים מזומנים מפעילות שוטפת כחלק מהשינוי בלקוחות / חייבים ויתרות חובה.

[68] בהתאם לסעיף 50 ל- IFRS 16 תשלומי חכירה לטווח קצר, תשלומים עבור חכירות של נכסים בעלי ערך נמוך ותשלומי חכירה משתנים שלא נכללו בהתחייבות חכירה יסווגו במסגרת פעילות שוטפת.

**דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים**

| ביאור | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | |
|---|---|---|---|
| | 2021 | 2020 | 2019 |
| | | אלפי ש"ח | |

**(ב) <u>רכישת חברות מאוחדות שאוחדו לראשונה</u>**

| | | | |
|---|---|---|---|
| נכסים והתחייבויות של החברות המאוחדות ליום הרכישה: | | | |
| הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים) | | | |
| מכשירים פיננסיים נגזרים | | | |
| מכשירים פיננסיים והשקעות לזמן ארוך | | | |
| רכוש קבוע, נטו | | | |
| נכסי זכות שימוש | | | |
| נדל"ן להשקעה, נטו | | | |
| נכסים בלתי מוחשיים, נטו | | | |
| התחייבות בגין הטבות לעובדים | | | |
| הלוואות והתחייבויות אחרות לזמן ארוך | | | |
| התחייבות בגין חכירה | | | |
| מוניטין שנוצר ברכישה | | | |
| זכאים בגין רכישת חברה מאוחדת | | | |
| השקעה בחברה מוחזקת המטופלות לפי שיטת השווי המאזני | | | |
| רווח (הפסד) בגין מדידה מחדש של זכויות הוניות שהוחזקו קודם להשגת השליטה | | | |
| זכויות שאינן מקנות שליטה | | | |

**(ג) <u>מימוש השקעות בחברות מאוחדות שאוחדו בעבר</u>**

| | | | |
|---|---|---|---|
| נכסים והתחייבויות של החברות המאוחדות ליום המכירה: | | | |
| הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים) | | | |
| מכשירים פיננסיים נגזרים | | | |
| מכשירים פיננסיים והשקעות לזמן ארוך | | | |
| רכוש קבוע, נטו | | | |
| נכסי זכות שימוש | | | |
| נדל"ן להשקעה, נטו | | | |
| נכסים בלתי מוחשיים, נטו | | | |
| מוניטין | | | |
| התחייבות בגין הטבות לעובדים | | | |
| הלוואות והתחייבויות אחרות לזמן ארוך | | | |
| התחייבות בגין חכירה | | | |
| רווח (הפסד) הון ממימוש ההשקעה | | | |
| חייבים בגין מימוש השקעות בחברות מאוחדות | | | |
| השקעה בחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני | | | |
| זכויות שאינן מקנות שליטה | | | |

**דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים**

| | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | |
|---|---|---|---|
| | 2021 | 2020 | 2019 |
| **ביאור** | | אלפי ש"ח | |
| **(ד) <u>פעילות מהותית שלא במזומן</u>** | | | |
| השקעה ברכוש קבוע כנגד זכאים ויתרות זכות | | | |
| השקעה בנכסי זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה | | | |
| רכישת השקעות תמורת הנפקת מניות | | | |
| מענק השקעה לקבל | | | |
| מימוש רכוש קבוע כנגד חייבים ויתרות חובה | | | |
| המרת אגרות חוב במניות | | | |
| דיבידנד שהוכרז וטרם שולם | | | |
| **(ה) <u>מידע נוסף על תזרימי המזומנים</u>** | | | |
| <u>מזומנים ששולמו במהלך השנה עבור</u>: | | | |
| ריבית | | | |
| דיבידנד | | | |
| מסים על ההכנסה | | | |
| <u>מזומנים שהתקבלו במהלך השנה עבור</u>: | | | |
| ריבית | | | |
| דיבידנד | | | |
| מסים על ההכנסה | | | |

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**תקן חשבונאות בינלאומי מספר 1, הצגת דוחות כספיים מעודד ישויות להפעיל שיקול דעת מקצועי (Professional Judgment) בקביעת המידע שיינתן לגביו גילוי וכן באשר למיקומו במסגרת הדוחות הכספיים. התקן מבהיר כי לא נדרש לספק גילוי ספציפי שנדרש ע"י תקן דיווח כספי בינלאומי (גם אם הוא מכיל רשימה של דרישות ספציפיות או מתאר אותן כדרישות מינימום) אם המידע הנובע מגילוי זה אינו מהותי.**

**ביאור 1 - כללי**

כאן תתואר פעילות החברה/קבוצה, תאריך ואופן ההתאגדות המשפטית (אם הוקמה בשנתיים האחרונות) ותתואר החברה האם או הקבוצה אליה היא משתייכת.

**בחודש דצמבר 2012 פרסם סגל רשות ניירות ערך את עמדה משפטית מספר 25-105: קיצור הדוחות (במהלך השנים פרסם סגל הרשות עדכונים לעמדה המשפטית הכוללים תוספות והבהרות לפרסום המקורי). במסגרת העמדה המשפטית הבהיר סגל הרשות כי לא נדרש לכלול במסגרת ביאור זה מידע שאינו מהותי למשקיעים נכון למועד הדוח וזאת אף אם היה מהותי בשלב מסויים אף באותה השנה עצמה (שכבות גיאולוגיות). בנוסף, אם החברה מכרה את כל פעילויותיה במסגרת הסדר נושים, במהות מדובר בחברה חדשה, ולכן יש לכלול מידע תמציתי בלבד בגין העבר. בנוגע לדרישות הגילוי מכח סעיף 138 ל-IAS 1, הצגת דוחות כספיים (פרטי התאגיד, מהות פעילות הישות והפעילויות העיקריות שלה, שם החברה האם ומידע לגבי אורך החיים של התאגיד כאשר מדובר בישות מוגבלת בזמן) הינם פריטים הנדרשים בחלקים אחרים של הדוח. בהתאם לסעיף 138, גילוי זה נדרש רק אם לא ניתן לו גילוי במסגרת מידע המפורסם יחד עם הדוחות הכספיים. זאת ועוד, סגל הרשות ציין כי אין להתייחס במסגרת הדוחות הכספיים לנושאים הנוגעים למסחר בניירות ערך של החברה בבורסה (כגון, עמידה בכללי השימור).**

**א.** חברה _____בע"מ (להלן - החברה ) התאגדה ב -_____ (מדינה) והחלה בפעילות ב- _____ פעולות יזמי החברה בתקופה שלפני איגודה אומצו על ידיה ונכללו בדוחות הכספיים.

**ב.** החברה והחברות המוחזקות על ידיה פועלות ב/עיקר בתחום ייזום/המכירה/מתן שירותים/ההשכרה/המחקר/הפיתוח/הייצור/השיווק של _____ /פועלות במגזר עסקי בודד -_____ / פועלות במגזרים _____ (מידע באשר למגזרי פעילות החברה מוצג בביאור _____).

יפורטו סוגי המוחזקות של החברה המדווחת :

**ג.** לחברה השקעות בחברות מאוחדות חברות כלולות, עסקאות משותפות ופעילויות משותפות. רשימת החברות העיקריות המוחזקות על ידי החברה נכון ליום 31 בדצמבר 2021 מפורטת בביאור 45 לדוחות הכספיים.

**ד.** יש לפרט אירועים מהותיים שהתבצעו במהלך השנה כגון : צירופי עסקים, שינוי מבני, מיזוג וכדומה.

**ביאור 1 - כללי (המשך)**

**בדוחות לדוגמה אלה ניתן גילוי נפרד להשפעות הרוחב האפשריות של משבר הקורונה לרבות היבט אי הוודאות הניכרת בגין השפעתו על מגוון תחומים. יש להתאים את הנוסח באופן שישקף את ההשפעות והאירועים הרלוונטיים לישות.**

**ה. השפעת התפשטות נגיף הקורונה על החברה/הקבוצה**[69,70]

בחודש דצמבר 2019 התפרצה בסין מגפת נגיף הקורונה (COVID-19) (להלן - "נגיף הקורונה" או "האירוע" או "המשבר") ובתחילת שנת 2020 התפשטה במדינות נוספות בעולם. בחודש ינואר 2020, הכריז ארגון הבריאות העולמי על התפרצות הקורונה כעל מצב חירום בריאותי עולמי, ובחודש מרץ 2020, הכריז ארגון הבריאות העולמי על הקורונה כפנדמיה (מגפה עולמית). התפשטות נגיף הקורונה הינו אירוע חריג בעל השלכות מאקרו כלכליות, במדינות רבות ברחבי העולם. בעקבות האירוע, מדינות רבות, בכללן ישראל, נוקטות בצעדים משמעותיים בניסיון לבלום את התפשטות הנגיף. בין צעדים אלה נמנים, בין היתר, הגבלות על תנועת ותעסוקת אזרחים, סגירת עסקים וקניונים, הגבלות על התכנסויות ואירועים, הגבלות תחבורתיות על נוסעים וסחורות, סגירת גבולות בין מדינות, צמצום מספר העובדים הרשאים להגיע למקום העבודה וכיוצא באלה. לאירוע ולפעולות הננקטות על ידי המדינות השונות כאמור לעיל, השלכות עסקיות משמעותיות על כלכלות גלובליות ומקומיות רבות כמו גם על שוקי ההון בעולם אשר מתאפיינים בירידות שערים חדות ובתנודתיות ניכרת במחירי ניירות ערך רבים ובסיכון גובר והולך להובלת המשק למיתון.
ברבעון הראשון של שנת 2021
על רקע המשך העלייה בשיעורי התחלואה בישראל, הטילה ממשלת ישראל סגר כללי נוסף (הסגר השלישי) הכולל סגירה של מרבית מקומות העבודה למעט כאלה המוגדרים חיוניים וזאת תוך כוונה לגבש מתווה יציאה מדורג מהסגר, הכפוף לירידה בהיקפי התחלואה. בנוסף, בשים לב לעלייה בהיקף התחלואה בחלק ניכר ממדינות העולם, החלו הממשלות לנקוט בהגבלות שונות ובצעדי מניעה בהיקפים משתנים לצמצום התחלואה.

לאחר סיום הסגר השלישי, והאצת מבצע החיסונים, במהלך הרבעון השני של שנת 2021 ממשלת ישראל חזרה במתן הקלות לכלל המשק באופן מדורג תוך מתן הקלות בעיקר לקהלים מחוסנים עד כדי הסרה של מרבית המגבלות שהוטלו. עם זאת, בחלקים נרחבים בעולם עדיין שוררת אי וודאות ניכרת להמשך מגמת צמצום התחלואה לרבות עקב התפשטות זן דלתא ולאחריו זן אומיקרון של נגיף קורונה במדינות השונות. לפיכך, שוררת אי ודאות ניכרת באשר לאופי והיקף ההגבלות אשר עשויות להידרש בכדי להתמודד עם מגמת התפשטות התחלואה ובאשר לעיתוין של הגבלות כאמור וההקלות אשר יינתנו בגינן אשר הינן בעלות אופי דינמי המשתנה באופן תדיר.

הנהלת החברה עוקבת באופן שוטף אחר ההתפתחויות בנושא נגיף הקורונה בישראל ובעולם ופועלת בהתאם להנחיות הרשויות השונות.

**בשים לב לאמור, על כל ישות לבחון את הנסיבות הרלוונטיות אליה ולעדכן את הגילוי אודות מצב הדברים וזאת, עד למועד אישור הדוחות הכספיים תוך הפעלת שיקול דעת בהתאם לנסיבות כפי שאלה תהיינה באותו מועד.**

---

69 במסגרת כנס התאגידים השנתי שנערך על ידי רשות ניירות ערך בשנים האחרונות, הודגשו קביעות IAS 1 לפיהן כחלק מבחינת נאותות קיום הנחת העסק החי בדוחות הכספיים, נדרשות חברות לבחון את היקף המידע שיש לכלול בדוחות הכספיים אודות **אי וודאויות מהותיות** תוך הכללת גילוי אודות **ההנחות המרכזיות ושיקול הדעת של ההנהלה** בקביעתה כי הנחת העסק החי מתקיימת. בנקודה זו יצוין כי עמדת ה- IASB הינה כי הכללת גילויים כאמור חלה **גם במקרים** בהם שיקול הדעת שהופעל הביא לקביעה כי **אין** אי ודאויות משמעותיות העשויות להטיל ספק משמעותי לגבי יכולת הישות להמשיך לפעול כעסק חי וזאת בשל תכניות ההנהלה להתמודד עם אי וודאויות אלה, היתכנותן והאפקטיביות שלהן.

70 הביאור להלן הינו דוגמה לגילוי העשוי להינתן במסגרת **ביאור כללי** בדוחות הכספיים יודגש כי הגילוי להלן **אינו ממצה** וכי כל חברה נדרשת לבחון את ההשפעות הרלוונטיות עבורה בדוחותיה הכספיים ולהתאים את הגילוי הנדרש לנסיבותיה.

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 1 - כללי (המשך)**

**ה. השפעת התפשטות נגיף הקורונה על החברה/הקבוצה (המשך)**

כאמור בסעיף ____לעיל, החברה עוסקת בעצמה ובאמצעות חברות מאוחדות הפועלות במספר מדינות שונות לרבות **(פירוט המדינות העיקריות בהן מאוגדות חברות הקבוצה)**_____. החברה/הקבוצה מייצאת/מייבאת את מוצריה ל/ממדינות ברחבי העולם. השווקים העיקריים בהן פועלת החברה/הקבוצה הינם (**פירוט המדינות העיקריות להן/מהן החברה מייצאת/מייבאת)** _____. סגירת גבולות ואי וודאיות הנוגעות לתעבורה אווירית וימית, גרמה לעיכוב ואף מחסור באספקה ובשינוע של חומרי הגלם והרכיבים הנדרשים למוצרי החברה/הקבוצה, זאת בנוסף לעלייה במחירי חומרי הגלם ובמחירי שינוע חומרי הגלם. כמו כן, על רקע זה, חלה ירידה, בין היתר, בהיקף התעבורה העולמית, בפרט תעבורה אווירית וימית. כתוצאה מכך, ניכרת בעולם ירידה בביקוש למוצרי דלק. פעילות החברה/הקבוצה צומצמה אף בשל מגבלות התנועה והתעסוקה אשר בגינן החברה/הקבוצה הוציאה/נאלצה להוציא חלק מהעובדים לחופשה ללא תשלום/צמצמה במידה ניכרת את היקף שעות העבודה של העובדים. כמו כן, החברה/הקבוצה פיטרה חלק מעובדיה. נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים פעילותה ותוצאותיה הכספיות של החברה/הקבוצה חשופות לקיטון בהיקף הפעילות הנאמד בסך המוערך בטווח של כ___ אלפי ש"ח כתוצאה מהאירוע, בעיקר עקב דחייה, עיכוב ואף ביטול הזמנות למוצרי הקבוצה/סגירת מרבית פעילות הקבוצה/החברה.
כמן כן, קיימת תנודתיות בשערי המטבעות של מדינות היעד, מולן פועלת החברה כאשר בחלק מהשווקים בהם פועלת החברה נחלשו/התחזקו המטבעות המקומיים אל מול הדולר או האירו, תנודתיות אשר משפיעה לרעה על יכולת המכירה של הקבוצה ועל ערכי התחייבויות פיננסיות מסוימות של הקבוצה כלפי ספקים וכלפי מוסדות פיננסיים ואשר נקובות במטבע חוץ[71].
בנוסף, בעקבות המשבר, החברה חשופה לתנודתיות בשווי ההוגן של תיק ניירות הערך אשר בבעלותה אשר הסתכם ליום 31 בדצמבר 2021 בסך של כ- ___אלפי ש"ח וכן בגין נכסי תכנית המתייחסים לתכניות להטבה מוגדרת בגין עובדי החברה/הקבוצה.

**כאן תתואר ההשפעה הכמותית והאיכותית לפי תחומי הפעילות של כל קבוצה/חברה. נדרש להיוועץ במחלקה המקצועית בנוגע לגילויים שייכללו בדוחות הכספיים.**

**להלן פירוט ההשפעות העיקריות של שנת 2021 על פעילות הקבוצה/החברה כתוצאה מהתפשטות נגיף הקורונה:**

- כתוצאה מהמשבר, נרשמה תנודתיות משמעותית בשווקי ההון בעולם אשר התבטאה בירידה בשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים מסויימים אשר הוחזקו בידי הקבוצה ואשר בעקבותיה צומצמו במידה ניכרת החזקות החברה במכשירי הון החשופים לתנודתיות בשווים ההוגן. כתוצאה מכך הכירה הקבוצה/החברה בהפסד מצטבר ליום 31 בדצמבר 2021 בסך של כ- ___ אלפי ש"ח **(אם יש גם השפעת מס נדרש לציינה)** בגין השקעות בניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד. במידת הצורך: בתקופה שבין תאריך הדוחות הכספיים ועד סמוך לפני מועד אישור הדוחות הכספיים חלה ירידה נוספת/עלייה בשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים המוחזקים על ידי הקבוצה המסתכמת בהפסד/ברווח של כ-_____ אלפי ש"ח אשר צפוי לקבל ביטוי בדוחות הכספיים ביניים לרבעון הראשון של שנת 2022. ראה גם ביאור ___ בדבר אירועים לאחר תאריך הדיווח.

- כתוצאה מהמשבר, הצטמצה במידה ניכרת פעילות המרכזים המסחריים והקניונים ברחבי ישראל ובמדינות רבות בעולם עד כדי סגירה מוחלטת לפרקי זמן משתנים. בגין הצמצומים כאמור, החברה/הקבוצה הרחיבה את פעילותה באתרי הסחר האינטרנטי. לאור האמור, חל קיטון משמעותי בהכנסות החברה המשקפת ירידה של כ-%___/___ ש"ח בהכנסות לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021, ביחס לתקופה המקבילה אשתקד (2020). כחלק מהצעדים שנוקטת החברה על מנת להתמודד עם מגפת הקורונה, הנהלת החברה החליטה על קיצוץ רוחבי בשכר עובדי המנהלה בשיעור של %_ החל ממשכורת חודש ___ 2021. כמו כן, הוחלט על פיטורי עובדים, הוצאת מספר עובדי מנהלה, מכירות ויצור לחופשה/לחופשה ללא תשלום. צמצום זה הביא לקיטון בהוצאות השכר לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021, בסך של כ- ___ אלפי ש"ח המהווה קיטון של כ-% ___ מההוצאות התפעוליות ביחס לתקופה המקבילה אשתקד (2020).

- כתוצאה מהירידה החדה בביקוש למלאי החברה, הכירה החברה/הקבוצה בירידת ערך מלאי לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 בסך של כ- ___ אלפי ש"ח **(אם יש גם השפעת מס נדרש לציינה)** בגין מלאי מוצרים גמורים (ראה גם ביאור ___ להלן).

[71] בהתייחס לחברות שנטלו הלוואות אשר נקובות במטבע שונה ממטבע הפעילות של החברה ומהוונות **עלויות אשראי לנכס כשיר** לרבות ובדגש על הפרשי שער הנובעים מאשראי במטבע חוץ, נדרש להיוועץ במחלקה המקצועית.

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 1 - כללי (המשך)**

**ה. השפעת התפשטות נגיף הקורונה על החברה/הקבוצה (המשך)**

**להלן פירוט ההשפעות העיקריות של שנת 2021 על פעילות הקבוצה/החברה כתוצאה מהתפשטות נגיף הקורונה (המשך):**

- כתוצאה מתנודתיות מחירי הנפט, לצד האטה בקצב צריכת הדלקים ותזקיקי נפט בבעלות הקבוצה, הכירה החברה/הקבוצה בירידת ערך מלאי נפט ותזקיקי נפט לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 בסך של כ- ___ אלפי ש"ח (אם ישנה גם השפעת מס נדרש לציינה).

- התמשכות המשבר מביאה לפגיעה באספקה ובזמינות חומרי גלם הנדרשים להתקדמות ולהשלמת פרויקטים שונים, להיווצרות מחסור בכוח עבודה ואף לעיכוב בתהליכי תכנון ורישוי. כל אלה עלולים להביא לעליה בעלויות הבניה ואף לעיכוב בהשלמת פרויקטים וביכולת העמידה של החברה בלוחות הזמנים למסירת יחידות דיור להם התחייבה החברה. לאור האמור, החברה/הקבוצה עדכנה את אומדן העלויות הצפויות ואת אומדן משך השלמת הפרויקטים. עדכון האומדן הקטין הכנסות החברה/הקבוצה בשנת 2021 בסך של כ- ___ אלפי ש"ח.

- המשבר צפוי להביא לדחייה במועד התחלת פרויקטים חדשים או אף לביטולם ובעקבות זאת לירידה ברווחיות העתידית של החברה. במקביל, התמשכות המשבר עלולה להתאפיין בפגיעה ביכולת רוכשים קיימים לעמוד בהתחייבויותיהם, בפגיעה ביכולת רוכשים פוטנציאליים לעמוד בתנאים לקבלת משכנתא ובכך להשפיע לרעה על הביקושים לדירות מגורים ולהביא לירידה בהיקף מכירת הדירות.

- לאור קיומן של ראיות אובייקטיביות לירידת ערך במהלך שנת 2021 התבצעה מדידת סכום בר ההשבה של השקעה בחברה כלולה/בעסקה משותפת/ יחידה מניבה מזומנים אליה הוקצה מוניטין (יש להתאים לפי העניין) והוכר הפסד מירידת ערך בסך _____ אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2021 (ראה גם ביאור __ להלן).

- לאור האטה במכירות שהתאפיינה בירידות שחלו במהלך שנת 2021 במחירי הדירות באיזורים הגיאוגרפיים בהם פועלת החברה, הכירה החברה במהלך השנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 (ראה גם ביאור __ להלן), בירידת ערך מלאי דירות בסך _____ אלפי ש"ח אשר נזקפה לעלות המכר.

- בשל המשבר, היקף הייצור של החברה/קבוצה ירד מתחת לקיבולת הייצור הנורמלית. לאור האמור, בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 חלק מעלויות התקורה הקבועות בסך _____ אלפי ש"ח הוכרו כהוצאה.

- כתוצאה ממשבר הקורונה, בתקופת הדוח הודיעו מספר שוכרים על עזיבה. בנוסף, חל עיכוב בחידוש הסכמי שכירות ובמציאת שוכרים לשטחים פנויים. זאת ועוד, החברה/הקבוצה הורידה/ צופה ירידה בדמי השכירות המיוחסים ללקוחות קמעוניים מסויימים לרבות בגין ויתור יזום מצד החברה על שיעור מוגדר מדמי השכירות לפרק זמן של שלושה חודשים. כמן כן, הפיחות/היסוף בשער החליפין של _____ גרם לגידול/קיטון בדמי השכירות במונחי המטבע המקומי של השוכרים בנכסים המניבים של החברה הבת/החברה הכלולה/העסקה המשותפת הנקובים בדולר ארה"ב/אירו.

  בנוסף, בתקופת הדוח חלה עלייה של כ- %___בשיעורי ההיוון וזאת ביחס לשיעור ההיוון ששימשו בהערכות השווי של הנכסים ליום 31 בדצמבר 2020. בהתבסס על חוות דעתם של שמאים חיצוניים בלתי תלויים של החברה/הקבוצה השפעת האירועים לעיל על שווים ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה ליום 31 בדצמבר 2021 הינה קיטון בסך של _____ אלפי ש"ח (לפני השפעת המס). שינוי זה משקף לדעת השמאים את ההשפעה האפשרית, בשקלול התרחישים האפשריים של האירועים על תזרימי המזומנים העתידיים החזויים לנבוע מהנכסים המניבים של הקבוצה בשוק הנדל"ן ב_____ (ראה גם ביאור __ להלן).

- בעקבות הירידה בפעילות הקבוצה עקב המשבר והצפי להמשך הירידה בפעילות בגין התמשכות המשבר ביצעה החברה בחינה כוללת של סכום בר ההשבה של קו ייצור (לתאר איזה) ובמסגרת זאת התבצע אומדן של שווי השימוש. לאור אופיים ולאור זאת שקיימת תלות בין תזרימי המזומנים האמורים לנבוע לחברה מהנכסים, חושב שווי השימוש של הנכסים כיחידה מניבת מזומנים אחת. כתוצאה מהאמור במהלך השנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 (ראה גם ביאור __ להלן), הכירה החברה/הקבוצה בהפסד מירידת ערך נכסים בסך של כ-___ אלפי ש"ח (בעקבות רישום ההפרשה לירידת ערך זקפה החברה נכס מסים נדחים בסך ___ אלפי ש"ח, (ראה גם ביאור __ להלן).

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 1 - כללי (המשך)**

**ה. השפעת התפשטות נגיף הקורונה על החברה/הקבוצה (המשך)**

**להלן פירוט ההשפעות העיקריות של שנת 2021 על פעילות הקבוצה/החברה כתוצאה מהתפשטות נגיף הקורונה (המשך):**

- בתקופת הדוח, כתוצאה ממשבר הקורונה, חלה עלייה משמעותית בסיכון האשראי של מספר לקוחות משמעותיים של הקבוצה. לאור האמור הגדילה החברה/הקבוצה את ההפרשה להפסדי אשראי (ההפרשה לחובות מסופקים) במהלך השנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 בסך של כ___ אלפי ש"ח. (ראה גם ביאור ___ להלן).

- לאור צמצום בפעילות הקבוצה ובמצבת העובדים בתקופת הדוח, בחודש ___ 2021 תוקן הסכם החכירה המשמש את החברה/הקבוצה כמשרדי ההנהלה. בהתאם לתיקון, צומצם שטח הפעילות והופחתו דמי השכירות השנתיים בסך של כ- ___ אלפי ש"ח. בגין תיקון הסכם החכירה, נכון ליום 31 בדצמבר 2021 הכירה החברה/הקבוצה בקיטון בערך הספרים של נכס זכות שימוש בסך של כ- ___ אלפי ש"ח ובקיטון בהתחייבות בגין חכירה בסך של כ- ___ אלפי ש"ח.

- לאור פיטורי חלק מעובדי החברה/הקבוצה, שינוי בשיעור ההיוון (2021: % _, 2020:%_) וירידה בשווי נכסי התוכנית בסך של כ- ___ אלפי ש"ח עדכנה החברה/הקבוצה את ההתחייבות בגין הטבה מוגדרת נטו ליום 31 בדצמבר 2021. לאור האמור, במהלך השנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 הכירה החברה בגידול/קיטון בגובה ההתחייבות נטו בסך של כ- ___ אלפי ש"ח. בנוסף, החברה/הקבוצה הכירה בהתחייבות בגין פיטורין בסך של כ- ___ אלפי ש"ח. (ראה גם ביאור ___ להלן).

- לחברה הסכם עם לקוח מהותי אשר אינו ניתן לביטול למכירת מלאי במחירים קבועים עד ליום ____. כתוצאה מעליית מחירי חומרי הגלם והשינוע של המלאי, צופה החברה כי העלויות הבלתי נמנעות בגין ההסכם מול הלקוח יעלו על ההטבות הכלכליות החזויות להתקבל בגינו. לאור האמור, במהלך השנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 הכירה החברה בהפרשה לחוזה מכביד בסך של כ- ____אלפי ש"ח.

- כתוצאה מהמשבר, והצפי לקיטון ברווחים לשנת הדיווח השוטפת בכללותה ולשנת הדיווח העוקבת, עדכנה החברה את התקציב לשנים הבאות. לאור האמור, במהלך השנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 הקטינה החברה את נכס המס הנדחה והכירה בהוצאות מס בסך של כ- ___ אלפי ש"ח.

- לאור הירידה בשווי ההוגן של חלק מנכסי החברה/ הירידה בהכנסות והקיטון ברווח נכון ליום 31 בדצמבר 2021, לא עמדה החברה בחלק מאמות המידה הפיננסיות אליהם התחייבה מול תאגיד בנקאי בהתייחס להלוואה לזמן ארוך שעתידה להיפרע במלואה ביום ____ 2025 ושיתרתה בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021 הינה ____ אלפי ש"ח. לאור האמור, סיווגה החברה את ההלוואה מהבנק והציגה אותן לתאריך הדיווח במסגרת ההתחייבויות השוטפות. במידה ורלוונטי: לאחר תאריך הדיווח החברה הסדירה את אמות המידה הפיננסיות מול הבנק/ החברה קיבלה ויתור מצד התאגיד הפיננסי על הדרישה לקיים את חלק מאמות המידה האמורות לפרק זמן העולה על שנים עשר חודשים. (ראה גם ביאור ___ להלן).

- לאור ההתפתחויות השליליות הנובעות מהמשבר, הודיעו בעלי השליטה במהלך תקופת הביניים על ויתור חלקי/מלא בשכרם לתקופה של ____ חודשים. כתוצאה מהאמור החברה הכירה בתקופת הדוח בקרן הון מעסקאות עם בעלי שליטה בגין חלק השכר בגינו התקבל ויתור ואשר מתייחס לתקופת הביניים.

- לאור ההתפתחויות השליליות שחלו במשק כתוצאה מנגיף הקורונה והתנודתיות המשמעותית בשערי ניירות הערך בשווקי ההון בעולם ובישראל (או: התאם לפי הבורסה או הבורסות הרלבנטיות), חלו ירידות בשווי ההוגן של אגרות החוב שהונפקו על ידי החברה[72]. השווי ההוגן של אגרות החוב ליום 31 בדצמבר 2021 בהתבסס על מחיר הבורסה לאותו מועד, הסתכם בכ-____ אלפי ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2020 הסתכם השווי בכ- ____ אלפי ש"ח). ההתחייבות בגין אגרות החוב האמורות נמדדת ומטופלת בדוחות הכספיים בשיטת העלות המופחתת. באשר לשינויים נוספים בשווי ההוגן של אגרות החוב שהונפקו על ידי החברה בתקופה שבין תאריך הדוחות הכספיים ועד סמוך לפני מועד אישור הדוחות הכספיים ראה גם ביאור ___ בדבר אירועים לאחר תאריך הדיווח[73].

---

[72] בין הגורמים המשפיעים על השווי ההוגן של התחייבויות קיימת גם השפעה של סיכון אי-ביצוע (non performance risk). בהתאם ל- IFRS 13 סיכון אי ביצוע מוגדר כסיכון שהישות לא תסדיר מחויבות. סיכון אי ביצוע כולל את סיכון האשראי העצמי של הישות, אך אינו מוגבל לסיכון זה.

[73] שימת הלב מופנית לכך שבמקרים בהם יחולו שינויים ניכרים במחירי נכסים או בשערי חליפין של מטבעות חוץ לאחר תקופת הדיווח, יידרש לשקול מתן גילוי נוסף בנושא בהתאם ל- IAS 10 כאירוע/ים שאינם מחייבי התאמה.

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 1 - כללי (המשך)**

**ה. השפעת התפשטות נגיף הקורונה על החברה/הקבוצה (המשך)**

**להלן פירוט ההשפעות העיקריות של שנת 2021 על פעילות הקבוצה/החברה כתוצאה מהתפשטות נגיף הקורונה (המשך):**

- בחודש _2021 , אישר דירקטוריון החברה תכנית לרכישה עצמית (על ידי החברה ו/או ע"י חברה בת) של אגרות חוב (סדרה__) בהיקף כספי של עד __ מיליון ש"ח ממקורותיה העצמיים של החברה. נכון ליום 31 בדצמבר 2021 רכשה החברה בבורסה ____ אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה א'). לאור האמור, הכירה החברה ברווח מפדיון מוקדם בסך של כ- ____ אלפי ש"ח.

- לחברה/לקבוצה מדיניות חלוקת דיבידנד לפיה כ- ____% מהרווח השנתי מחולק כדיבידנד לבעלי המניות. לאור אי הודאות הנובעת ממשבר הקורונה, החליט הדירקטוריון לא לחלק דיבידנד בשנים 2021-2022.

הנהלת החברה עוקבת באופן שוטף אחר ההתפתחויות בנושא נגיף הקורונה בישראל ובעולם ופועלת בהתאם להנחיות של הרשויות השונות. בשל העובדה שמדובר באירוע אשר אינו בשליטתה של החברה/הקבוצה ובשל אופיו המתגלגל של המשבר המאופיין בחוסר וודאות, בין היתר באשר למועד שבו תיבלם המגיפה, קיים קושי לחזות את עוצמת האירוע והיקף פגיעתו בחברה/בקבוצה. כמו כן, בעת הנוכחית אין ביכולת החברה/הקבוצה לתת הערכות ו/או אומדנים מהימנים בנוגע לתחזיות ו/או תוכניות אסטרטגיות לשנת 2022 ולשנים שלאחריה. אין ביכולת החברה/הקבוצה לדעת האם ומתי תחזור פעילות החברה/הקבוצה לסדרה, וכשתחזור לסדרה, כיצד ישפיע המשבר על הכלכלה הבינלאומית והמקומית, כמו גם על תחומי פעילותה של החברה/הקבוצה. לפיכך, הנהלת החברה בוחנת באופן שוטף את ההשלכות האמורות וכן השלכות אפשריות נוספות שלעת עתה אינן מהותיות ונוקטת בצעדים והתאמות לפעילותה. הנהלת החברה בוחנת, בין היתר, את מקורות המימון והנזילות ומעריכה כי קיימת לה יכולת/איתנות פיננסית להתמודד עם המשבר הן בטווח הקצר והן בטווח הבינוני, וזאת בין היתר, לאור גיוון תחומי פעילותה, איכות הנכסים ברי מימוש ו/או שיעבוד, צמצום היקף ההוצאות השוטפות, היקף היתרות הנזילות ומסגרות האשראי הפנויות העומדות לרשותה גם בתקופה/בעת הזאת.
כמו כן, החברה בוחנת באופן שוטף את תזרים המזומנים הנדרש לשם מימון הפעילות השוטפת ופירעון החובות העתידיים, מקשיחה את מדיניות האשראי ללקוחות, השהתה/הקפיאה את תוכנית ההשקעות של החברה, התאימה את היקף ההוצאות השוטפות לקיטון בהיקפי הפעילות (וזאת בין היתר על ידי, הקפאת קמפיינים שיווקיים, פיטורי עובדים, הוצאת עובדים לחל"ת, קיצוץ בשכר בכירים, פנייה למרכזים המסחריים ולקניונים בבקשת הקפאה/הפחתה בדמי שכירות ודמי הניהול) וכן פנייה למשרדי הממשלה הרלבנטיים בבקשה לקדם פתרון למשבר בדרך של פיצוי ו/או מתן הלוואות בערבויות מדינה.

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 1 - כללי (המשך)**

**ה. השפעת התפשטות נגיף הקורונה על החברה/הקבוצה (המשך)**

**להלן פירוט בדבר מענקי/הלוואות ממשלה שהתקבלו בקבוצה/בחברה/ שהחברה/הקבוצה זכאית לקבל:**

**כאן תתואר ההשפעה הכמותית והאיכותית של כל קבוצה/חברה ככל ורלוונטי לשנים 2020- 2021. נדרש להיוועץ במחלקה המקצועית בנוגע לגילויים שייכללו בדוחות הכספיים.**

- הלוואות בערבות מדינה - בעקבות משבר הקורונה, החברה/ חלק מחברות הקבוצה קיבלה/קיבלו הלוואות בערבות מדינה בהיקף של כ- ____ אלפי ש"ח וזאת במסגרת קרן הלוואת לעסקים. ההלוואות אינן צמודות למדד המחירים לצרכן, ונושאות ריבית שנתית בשיעור של %____ ותיפרע, החל מחלוף שנה ממועד נטילתה ב- ____ תשלומים חודשיים שווים החל מיום ___/לתקופה של כ- ___ שנים. הנהלה קבעה כי שיעור הריבית שהחברה היתה נדרשת לשלם אלמלא ערבות המדינה היתה בשיעור שנתי של כ- %___ בשים לב לאמור, החברה הכירה במענק הממשלתי האמור כהתחייבות בגובה הפער ביו השווי ההוגן של ההלוואה לבין התקבול במזומן בסך של כ- ___ אלפי ש"ח. המענק מופחת לרווח או הפסד לפי שיטת הריבית האפקטיבית לאורך תקופת ההלוואה, כנגד הקטנת הוצאות מימון בגין ההלוואה. נכון ליום 31 בדצמבר 2021 החברה/הקבוצה עומדת בתנאים שנקבעו לקבלת הערבות האמורה.

- מענקי עידוד העסקה - בחודש יוני 2020 פורסם ברשומות חוק מענק לעידוד תעסוקה (הוראת שעה - נגיף הקורונה החדש), תש"ף-2020 ("חוק המענקים") ובתחילת 2021 תוקן החוק האמור במסגרת חוק התכנית לסיוע כלכלי (נגיף הקורונה החדש) (הוראת שעה) (תיקון מס' 4), התשפ"א-2021, כאשר התיקון האמור נועד, בין היתר, להרחיב את תחולת המענקים מכוח חוק המענקים כך שיינתנו גם בגין החודשים ינואר-פברואר 2021. לפי חוק המענקים חברות אשר יחזירו עובדים אשר הוצאו לחופשה ללא תשלום עקב משבר הקורונה עד ליום ____ יקבלו מענק בסך מוגדר כנגזרת של עיתוי החזרתו לעבודה. המענק האמור שולם לשיעורין ב- 4 תשלומים חודשיים שווים ובלבד שהעובד שהוחזר לעבודה הועסק במהלך 4 חודשים רציפים לאחר חזרתו לעבודה. הקבוצה/החברה הכירה במהלך השנים 2020 ו- 2021 במענקים אלה כקיטון בהוצאות השכר של העובדים בגינן התקבל המענק בסך של כ- ___ אלפי ש"ח ו___ אלפי ש"ח, בהתאמה.

- סיוע בתשלומי ארנונה - בחודש אפריל 2020 פורסמו תקנות הסדרים במשק המדינה (הנחה מארנונה) (תיקון מס' 2), התש"ף-2020, לפיהן, הרשות המקומית לא תגבה ארנונה מהעסקים לתקופה של 3 חודשים (מחודש מרס עד חודש מאי 2020) כסיוע לעסקים בתקופת המשבר. על אף האמור בתקנות אלה, רשאית המועצה המקומית להחליט כי במקום פטור מארנונה ל- 3 חודשים, תינתן הנחה, בשיעור של 25% מסכום הארנונה הכללית שהוטלה על הנכס בשנת 2020. לאור האמור במהלך שנת 2020 חל קיטון בהוצאות ארנונה בסך כולל של כ- ___ אלפי ש"ח.

- השתתפות בהוצאות קבועות[74] - בחודש אפריל 2020 פורסמה החלטת ממשלה מספר 5015 "מענק סיוע לעסקים בעד השתתפות בהוצאות קבועות בשל ההשפעה הכלכלית של התפשטות נגיף הקורונה" (להלן - "מענק הסיוע"). כתוצאה ממשבר הקורונה, חלה ירידה במחזורי הפעילות של הקבוצה/החברה. בעקבות זאת פנתה החברה **(יש לשקול לציין את זהות הישויות בקבוצה אשר הנושא רלוונטי להן)** לרשות המסים והגישה בקשה למענק הסיוע בגין חודשים _____ 2020. מענק הסיוע התקבל בפועל בחודש___ 2020 בסכום של כ- ___ אלפי ש"ח. מענק הסיוע נרשם בסעיף הכנסות אחרות בדוח רווח או הפסד. הקבוצה/החברה אינה נדרשת להחזיר את סכום המענק אלא אם יתברר כי המחזורים בתקופה הנדרשת לא פחתו בהשוואה לאשתקד בשיעורים שנקבעו במסגרת תנאי מענק הסיוע.

[74] המענק האמור מותנה, בין היתר, במחזור פעילות בגין שנת 2019 אשר אינו עולה על 400 מיליוני ש"ח.

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 1 - כללי (המשך)**

**האמור להלן מהווה דוגמה המבוססת בעיקרה על התפתחויות כלכליות מהשנים האחרונות** בכל הקשור להשפעה האפשרית של אירועים גלובליים ובמנותק ממשבר הקורונה. ככל שהנושא רלוונטי, נדרש לבצע עדכונים והתאמות בהתאם להתפתחויות במהלך שנת 2021 (במידת הצורך, באופן משולב לגילויים שהוצעו לעיל בגין ההשפעה האפשרית של משבר הקורונה).
**יש להתאים את הנוסח באופן שישקף את האירועים הרלוונטיים לישות.**

**יצוין כי בשנת 2016 הוחלט בממלכה המאוחדת (בריטניה) על פרישה מהאיחוד האירופי (Brexit). הפרישה בפועל היתה צפויה להתחיל להתבצע עם הפעלת סעיף 50 הדרוש כדי להחל בתהליך היציאה מהאיחוד (אשר תוכנן במקור להסתיים בשנת 2019 ובפועל נשלם בשלהי שנת 2020). נדרש להיוועץ במחלקה המקצועית בנוגע לגילויים שייכללו בדוחות הכספיים של ש אירוע הברקזיט השפיע עליהן או צפוי להשפיע עליהן בעתיד (לרבות בגין שינויים במטבע).**

**ו. השפעת אירועים גלובליים על החברה/הקבוצה**[78,77,76,75]

במהלך שנת 2020 / 2021 חלו התפתחויות כלכליות שליליות ב____ (שם המדינה) בעיקר על רקע הירידה/עלייה החדה במחיר הנפט/גז/מט"ח העולמיים והסנקציות שהטילו מדינות המערב על ____ בשל האירועים שהתרחשו במדינה זו____, אשר באו לידי ביטוי, בין היתר, בהפחתת דירוג האשראי של ____ אשר בעקבותיה העלה הבנק המרכזי של ___ את שעור הריבית הבין בנקאית. לאור האמור במהלך שנת 2020 /2021 חלה עלייה בשיעור האינפלציה ב___ וחל פיחות ניכר של כ- ___ בשער המטבע המקומי מול שער הדולר ארה"ב (כמו כן, חל פיחות נוסף של כ- % __ מתום תקופת הדיווח ועד ליום ____ 2021 (מועד אישור הדוחות הכספיים)). אירועים אלה הביאו להאטה בצמיחה הכלכלית של ___ והייתה להם השפעה על שיעורי ריביות ההיוון המשמשות להערכת שווי נכסי נדל"ן מניב ושל פעילויות עסקיות המתנהלות ב___כמו גם על תזרימי המזומנים העתידיים החזויים מנכסים או מפעילויות כאמור.

מדיניות הקבוצה הינה להגן על עצמה באופן חלקי מפני חשיפות לשינויים בשערי המטבע, בהתאם לכך מממנת החברה חלק מפעילותה באמצעות הלוואות במטבעות התקבולים הצפויים. יחד עם זאת, יתכן שתיגרם ירידה בתוצאות הפעילות וברווחיות לחברה שלא ניתן לאמוד אותה בשלב זה. לאור הקושי לצפות את השפעת האירועים שתוארו לעיל ואת תקופת הימשכותם (ואי הוודאות הכרוכה בהם), אין ביכולת ההנהלה להעריך בשלב זה את השפעתם העתידית על החברה. הנהלת החברה תמשיך לעקוב אחר ההתפתחויות והשפעתן האפשרית על החברה.

---

75 חברות שנטלו הלוואות אשר נקובות במטבע שונה ממטבע הפעילות של החברה ומהוונות עלויות אשראי לנכס כשיר לרבות ובדגש על הפרשי שער הנובעים מאשראי במטבע חוץ, נדרשות להיוועץ במחלקה המקצועית.

76 במסגרת כנס התאגידים השנתי שנערך על ידי רשות ניירות ערך בשנים האחרונות, הודגשו קביעות IAS 1 לפיהן כחלק מבחינת נאותות קיום הנחת העסק החי בדוחות הכספיים, נדרשות חברות לבחון את היקף המידע שיש לכלול בדוחות הכספיים אודות **אי וודאויות מהותיות** תוך הכללת גילוי אודות **ההנחות המרכזיות ושיקול הדעת של ההנהלה** בקביעתה כי הנחת העסק החי מתקיימת. בנקודה זו יצוין כי עמדת ה- IASB הינה כי הכללת גילויים כאמור חלה **גם במקרים** בהם שיקול הדעת שהופעל הביא לקביעה כי **אין** אי ודאויות משמעותיות שמטילות ספק משמעותי לגבי היכולת להמשיך לפעול כעסק חי וזאת בשל תכניות ההנהלה להתמודד עם אי וודאויות אלה, היתכונתן והאפקטיביות שלהן.

77 **תזכורת:** במסגרת כנס תאגידים השנתי שנערך ע"י רשות ניירות ערך בשנת 2016, לעניין **הנחת העסק החי** הודגש כי ככל שהקשיים שחווה הישות הינם משמעותיים יותר וכרוכים באי וודאויות מהותיות סגל הרשות מצפה לבחינה בהיקף מעמיק גם בדוחות כספיים רבעוניים (ראה החלטת אכיפה 1 :16 בנושא ביסוס הנחת העסק החי בתקופות ביניים).

78 הביאור להלן הינו דוגמה לגילוי העשוי להינתן במסגרת ביאור כללי בדוחות הכספיים יודגש כי הגילוי להלן **אינו ממצה** וכי כל חברה נדרשת לבחון את ההשפעות הרלוונטיות עבורה בדוחותיה הכספיים ולהתאים את הגילוי הנדרש.

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 1 - כללי (המשך)**

**ו. השפעת אירועים גלובליים על החברה/הקבוצה (המשך)** [80,79]

במידה ורלוונטי:

**ירידות ערך**

כתוצאה מהאמור, נרשמו ירידות בשווקי ההון בעולם (או: התאם לפי הבורסה או הבורסות הרלבנטיות) אשר גרמו לירידה משמעותית בשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים המוחזקים בידי הקבוצה ואשר הונפקו על ידי ישויות שפעילותן/שחלק מפעילותן מתנהלת/מושפעת מכלכלת ____. כתוצאה מכך התהווה לקבוצה עד ליום 31 בדצמבר 2021 הפסד בסך של כ-_____ אלפי ש"ח (אם יש גם השפעת מס נדרש לציינה) בגין השקעות בניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד / בגין השקעות במכשירי חוב הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר בסך של כ-_____ אלפי ש"ח (אם יש גם השפעת מס נדרש לציינה). (במידת הצורך: בתקופה שבין תאריך הדוחות הכספיים ועד סמוך לפני מועד אישור הדוחות הכספיים חלה ירידה נוספת בשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים המוחזקים על ידי הקבוצה המסתכמת בהפסד של כ-_____ אלפי ש"ח אשר צפוי לקבל ביטוי בדוחות הכספיים ביניים לרבעון הראשון של שנת 2022. ראה גם ביאור ____ בדבר אירועים לאחר תאריך הדיווח.

**שינויים בשווי ההוגן של אגרות חוב שהונפקו**

לאור ההתפתחויות השליליות שחלו במשק ה____ והירידות החדות בשערי ניירות הערך בשווקי ההון בעולם ובישראל (או: התאם לפי הבורסה או הבורסות הרלבנטיות), חלו שינויים מהותיים בשווי ההוגן של אגרות החוב שהונפקו על ידי החברה[81]. השווי ההוגן של אגרות החוב ליום 31 בדצמבר 2021 בהתבסס על מחיר הבורסה לאותו מועד, הסתכם בכ-_____ אלפי ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2020 הסתכם השווי בכ- _____ אלפי ש"ח). ההתחייבות בגין אגרות החוב האמורות נמדדת ומטופלת בדוחות הכספיים בשיטת העלות המופחתת. באשר לשינויים נוספים בשווי ההוגן של אגרות החוב שהונפקו על ידי החברה בתקופה שבין תאריך הדוחות הכספיים ועד סמוך לפני מועד אישור הדוחות הכספיים ראה גם ביאור ____ בדבר אירועים לאחר תאריך הדיווח[82].

**נדל"ן להשקעה**

הפיחות בשער החליפין של _____ גרם לגידול נומינלי בדמי השכירות במונחי המטבע המקומי של השוכרים בנכסים המניבים של החברה הבת/החברה הכלולה/העסקה המשותפת הנקובים בדולר ארה"ב/אירו.

במידה ורלוונטי (יש לשכתב בהתאם לנסיבות הישות):

בנוסף, בשל שינויים בדירוג האשראי של _____ (שם המדינה) והעלאת/הורדת הריבית על ידי הבנק המרכזי ב____, חלה עלייה של כ- %____בשיעורי ההיוון וזאת ביחס לשיעור ההיוון ששימשו בהערכות השווי של הנכסים ליום 31 בדצמבר 2020.

בהתבסס על חוות דעתם של שמאים חיצוניים בלתי תלויים של החברה השפעת האירועים לעיל על שווים ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה ליום 31 בדצמבר 2021 הינה קיטון/גידול בסך של _____ אלפי ש"ח. שינוי זה משקף לדעת השמאים את ההשפעה האפשרית, בשקלול התרחישים האפשריים של האירועים על תזרימי המזומנים העתידיים החזויים לנבוע מהנכסים המניבים של הקבוצה בשוק הנדל"ן ב_____.

---

79 חברות שנטלו הלוואות אשר נקובות במטבע שונה ממטבע הפעילות של החברה ומהוונות עלויות אשראי לנכס כשיר לרבות ובדגש על הפרשי שער הנובעים מאשראי במטבע חוץ, נדרשות להיוועץ במחלקה המקצועית.

80 במסגרת כנס התאגידים השנתי שנערכו על ידי רשות ניירות ערך בשנים האחרונות, הודגשו קביעות IAS 1 לפיהן כחלק מבחינת נאותות קיום הנחת העסק החי בדוחות הכספיים, נדרשות חברות לבחון את היקף המידע שיש לכלול בדוחות הכספיים אודות **אי ודאויות מהותיות** תוך הכללת גילוי אודות **ההנחות המרכזיות ושיקול הדעת של ההנהלה** בקביעתה כי הנחת העסק החי מתקיימת. בנקודה זו יצוין כי עמדת ה- IASB הינה כי הכללת גילויים כאמור חלה **גם במקרים** בהם שיקול הדעת שהופעל הביא לקביעה כי **אין** אי ודאויות משמעותיות שמטילות ספק משמעותי לגבי היכולת להמשיך לפעול כעסק חי וזאת בשל תכניות ההנהלה להתמודד עם אי וודאויות אלה, היתכונתן והאפקטיביות שלהן.

81 בין יתר הגורמים המשפיעים על השווי ההוגן של התחייבויות קיימת גם השפעה של סיכון אי-ביצוע (non performance risk). בהתאם ל- IFRS 13 סיכון אי ביצוע מוגדר כסיכון שהישות לא תסדיר מחויבות. סיכון אי ביצוע כולל את סיכון האשראי העצמי של הישות, אך לא מוגבל לסיכון זה.

82 שימת הלב מופנית לכך שבמקרים בהם יחולו שינויים ניכרים במחירי נכסים או בשערי חליפין של מטבעות חוץ לאחר תקופת הדיווח, יידרש לשקול מתן גילוי נוסף בנושא בהתאם ל- IAS 10 כאירוע/ים שאינם מחייבי התאמה.

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית**

**בחודש דצמבר 2012 פרסם סגל רשות ניירות ערך את עמדה משפטית מספר 25-105: קיצור הדוחות (במהלך השנים פרסם סגל הרשות עדכונים לעמדה המשפטית הכוללים תוספות והבהרות לפרסום המקורי). במסגרת העמדה המשפטית הבהיר סגל הרשות כי על הביאורים לכלול מידע מהותי בלבד העשוי להיות חשוב למשקיע סביר ולא לכלול את כל פריטי הגילוי המופיעים בתקינה הבינלאומית או בדוחות לדוגמה כרשימת תיוג. בהתאם לעמדה המשפטית יש לשים דגש על בחירת חלופות שהותרו בתקני חשבונאות, על אימוץ מוקדם של תקני חשבונאות ועל שינויי מדיניות חשבונאית.**

**הערה: לעמדת הסגל אין צורך להתייחס למדיניות חשבונאית קיימת או עתידית הנוגעת לגילוי בלבד ואינה משפיעה על תוצאות הפעולות והמצב הכספי.**

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

**א. בסיס הצגת הדוחות הכספיים**

הדוחות הכספיים המאוחדים נערכו בהתאם למוסכמת העלות ההיסטורית, למעט:
**להתאים לפי העניין:**

- נדל"ן להשקעה, (ראה סעיף ___ להלן)
- קרקע ומבנים, (ראה סעיף ___ להלן)
- נכסים ביולוגיים (נמדדים בשווי הוגן בניכוי אומדן עלויות מכירה ראה סעיף ___ להלן)
- מכשירים פיננסיים נגזרים, (ראה סעיף ___ להלן)
- נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, (ראה סעיף ___ להלן)
- נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר, (ראה סעיף ___ להלן)
- התחייבות בגין תשלום מבוסס מניות, (ראה סעיף ___ להלן)
- התחייבות לפינוי ופירוק של נכס ושיקום האתר בו ממוקם הנכס, (ראה סעיף ___ להלן)
- התחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד (ראה סעיף ___להלן)
- התחייבות בגין הטבות לעובדים ונכסי תוכנית, (ראה סעיף ___ להלן)
- נכסים שאינם שוטפים המוחזקים למכירה וקבוצת נכסים המוחזקים למכירה (כמוצגים לפי שווי הוגן בניכוי עלויות מכירה צפויות הנמוך מהערך בספרים), (ראה סעיף ___ להלן)
- נכסי והתחייבויות מסים נדחים, (ראה סעיף ___ להלן)
- הפרשות, (ראה סעיף ___ להלן)
- השקעות בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (ראה סעיף ___ להלן).

**אם הישות חורגת ממתכונת הצגת מאזן/דוח על המצב הכספי על בסיס שוטף ולא שוטף:**[83]
מתכונת הצגת המאזנים המאוחדים/הדוחות המאוחדים על מצב הפעילות מבוססת על נזילות מאחר ולאור פעילות החברה בתחום הפיננסי, הצגה כאמור הינה רלוונטית יותר.

**בהתאם לתקנה 31 לתקנות דוחות כספיים שנתיים במידה ומתכונת הניתוח של ההוצאות והכנסות שהוכרו ברווח או הפסד הינה לפי שיטת "מהות ההוצאה" (דהיינו, שלא בגישת עלות המכר) יפורטו הנימוקים לצורת ההצגה שנבחרה:**
הדוחות המאוחדים על הרווח והפסד (במידה ומוצג דוח יחיד על רווח כולל: הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל) מוצגים בהתאם לשיטת "מהות ההוצאה" לאור היות החברה חברת השקעות אשר בבעלותה החזקות בישויות הפועלות בתחומי תעשיה, מסחר ושירותים מגוונים/ מוצגים בהתאם לשיטת "מאפיין הפעילות של ההוצאה" (גישת "עלות המכר").

**בנסיבות חריגות בהן הישות מציגה רווח או הפסד בשיטה החד שלבית יתווסף (במקרים כאמור נדרש להיוועץ במחלקה המקצועית):**
הדוחות המאוחדים על הרווח והפסד (במידה ומוצג דוח יחיד על רווח כולל: הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל) מוצגים בהתאם לשיטה החד שלבית מאחר ומתכונת הצגה זו עולה בקנה אחד עם היות החברה חברת השקעות והחזקות הפועלת במגוון תחומי פעילות.

דוחות כספיים אלו ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן "תקני IFRS").
כמו כן, הדוחות הכספיים כוללים את הגילוי הנדרש בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע - 2010.

[83] בהתאם לתקנה 12 לתקנות דוחות כספיים שנתיים אם מתכונת ההצגה של המאזן / הדוח על המצב הכספי אינה על בסיס שוטף / לא שוטף נדרש לציין את המתכונת שיושמה ולפרט בדבר הנימוקים להצגה כאמור. בהתאם לסעיף 61 ל- IAS 1 בכל שיטה שאומצה נדרש לתת גילוי לסכום שחזוי שיושב או יסולק לאחר יותר מ- 12 חודשים, בהתייחס לכל סעיף של נכס והתחייבות שמשלב בין סכומים שחזוי שיושבו או שיסולקו לכל היותר לאחר 12 חודשים לאחר תקופת הדיווח, לבין סכומים שחזוי שיושבו או יסולקו לאחר יותר מ- 12 חודשים לאחר תקופת הדיווח.

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

**ב. שימוש באומדנים ושיקולי דעת חשבונאיים משמעותיים**

הכנת דוחות כספיים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים דורשת מההנהלה שימוש באומדנים חשבונאים והערכות הכרוכים בשיקול דעת והמשפיעים על סכומי הנכסים וההתחייבויות המוצגים בדוחות הכספיים, על הגילוי בדבר נכסים מותנים והתחייבויות תלויות לתאריכי הדוחות הכספיים, על סכומי הכנסות והוצאות בתקופות המדווחות ועל המדיניות החשבונאית שנקבעה עבור הקבוצה. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדנים אלה.
בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי מספר 1 נדרש, בין היתר, לתת גילוי באשר לכללי החשבונאות שיישומם כרוך באומדנים ובשיקולי דעת בעלי רגישות ניכרת לאירועים עתידיים, אשר התרחשותם עשויה להשפיע על הסכומים המדווחים. לדעת הנהלת החברה בעריכת הדוחות הכספיים לא נעשה שימוש באומדנים ובשיקולי דעת בעלי חשיבות כאמור **או** ראה ביאור 3 בדבר פירוט האומדנים ושיקולי הדעת אשר בגינם גלומה רגישות ניכרת לאירועים עתידיים.

**ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

**ג. מטבע הפעילות ומטבע ההצגה של הדוחות הכספיים[84,85]**

1. החברה / כל אחת מחברות הקבוצה עורכת את דוחותיה הכספיים בהתאם למטבע המדינה והסביבה הכלכלית העיקרית בה היא פועלת/ המהווה את המטבע ממנו בעיקר היא מושפעת (להלן - "מטבע הפעילות").

2. הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה מוצגים בש"ח/באירו/בדולר ארה"ב המהווה את מטבע הפעילות של החברה ומטבע ההצגה של הקבוצה.

**3.** תרגום הדוחות הכספיים לשקלים חדשים מצורף להלן במסגרת נספח. **(נדרש בהתאם לתקנה 6 לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים) התש"ע 2010 רק במידה ומטבע הפעילות אינו ש"ח/דולר/אירו).**

4. בעת תרגום הדוחות הכספיים של חברה מוחזקת המהווה פעילות חוץ[86] (מטבע הפעילות שלה שונה ממטבע הפעילות של החברה), יישמה החברה את הנהלים הבאים:

א. נכסים והתחייבויות, כספיים ולא כספיים, תורגמו על פי שער הסגירה שבתוקף לכל תאריך דיווח.

ב. פריטי הכנסות והוצאות לכל תקופה בגינה מוצג דוח רווח והפסד / על הרווח הכולל תורגמו על פי שער החליפין הממוצע ששרר בתקופה המתייחסת. יחד עם זאת, במקרים בהם חלו תנודות משמעותיות בשערי החליפין, פריטי ההכנסות וההוצאות תורגמו לפי שערי החליפין במועד העסקאות.

ג. יתרות מוניטין והפרשים מקוריים מיוחסים שנוצרו ברכישת "פעילות חוץ" מטופלים כנכסים והתחייבויות של פעילות החוץ.

ד. הפרשי שער שנוצרים מהטיפול לעיל, נזקפו לרווח כולל אחר ומוצגים בהון במסגרת "הפרשי תרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ" עד למימוש ההשקעה[87].

ה. כאשר פעילות חוץ הינה חברה בת שאינה בבעלות מלאה, מוקצה לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה חלקם היחסי בהפרשי השער בגין פעילות החוץ. במימוש ההשקעה בפעילות חוץ המביא לאובדן שליטה, אובדן השפעה מהותית או אובדן שליטה משותפת הסכום המצטבר שנזקף לרווח כולל אחר מסווג מחדש לרווח או הפסד כחלק מהרווח או ההפסד מהמימוש. בנוסף, הסכום המצטבר המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה נגרע, אך לא מסווג מחדש לרווח או הפסד.

ו. במועד עסקאות עם בעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה תוך שימור השליטה, חלק יחסי של הסכום המצטבר של הפרשי השער שהוכרו ברווח כולל אחר מיוחס מחדש לזכויות שאינן מקנות שליטה.

ז. יתרות כספיות בין חברתיות בקבוצה, אשר אין כוונה לסלקן והן אינן צפויות להיפרע בעתיד הנראה לעין, מהוות במהותן חלק מההשקעה בפעילות חוץ. בהתאם, הפרשי שער הנובעים בגינם נזקפים לרווח כולל אחר ולאותו סעיף בהון, כאמור בסעיף ד' לעיל.

ח. הפרשי שער הנובעים מפריטים כספיים המהווים גידור של ההשקעה בפעילות חוץ נזקפו לרווח כולל אחר במגבלת החלק האפקטיבי של יחסי הגידור ומוצגים בהון במסגרת "הפרשי תרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ". החלק שאינו אפקטיבי נזקף לרווח או הפסד. סכומים שנזקפו להון כאמור מועברים לרווח או הפסד במימוש ההשקעה בפעילות החוץ.

ט. לצורך יישום הנהלים לעיל החברה עשתה שימוש בשער החליפין היציג.

---

[84] בהתאם לסעיף 54 ל- IAS 21 יש לתת גילוי לשינוי במטבע הפעילות של חברה מדווחת או פעילות חוץ מהותית ואת הסיבה לשינוי.

[85] בהתאם לסעיף 53 ל- IAS 21 יש לתת גילוי לדוחות כספיים שאינם מוצגים במטבע הפעילות של החברה המדווחת ואת הסיבה לשימוש במטבע הצגה שונה.

[86] באשר לישויות שקיימות להן פעילויות חוץ הפועלות בכלכלות היפר אינפלציוניות נדרש להיוועץ במחלקה המקצועית.

[87] בהתאם לסעיף 48א ל- IAS 21, בנוסף למימוש כולל של זכויות של ישות בפעילות חוץ, **מימושים חלקיים** כדלקמן מטופלים אף הם כמימושים: א. איבוד שליטה בחברה בת שכוללת פעילות חוץ (גם אם נותרות בה זכויות שאינן מקנות שליטה); ב. מימוש חלקי של זכות בהסדר משותף כך שנותרת החזקה בנכס פיננסי; ג. איבוד השפעה מהותית בחברה כלולה כך שנותרת החזקה בנכס פיננסי - במקרים כאמור נדרש לממש את **מלוא** קרן הפרשי התרגום.

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

**ג. מטבע הפעילות ומטבע ההצגה של הדוחות הכספיים (המשך)**

**בהתאם לתקנות ניירות ערך (התאמה לתקני IFRS ראה סעיף 6 והתוספת לתקנות דוחות כספיים שנתיים) כאשר הדוחות הכספיים הראשיים ערוכים במטבע שאינו נמנה על אחד המטבעות המנויים בתוספת (שקל חדש, דולר ארה"ב או אירו) יש להוסיף נספח תרגום לשקלים חדשים. נספח התרגום לשקלים חדשים צריך להיות ערוך בהתאם לתקני IFRS. להלן ביאור "מטבע הפעילות ומטבע חוץ" שייכלל בביאור עיקרי המדיניות החשבונאית שייכלל בנספח התרגום בלבד:**

**תרגום הדוחות הכספיים ממטבע הפעילות לש"ח**

הדוחות הכספיים הראשיים ערוכים בליש"ט המהווה את מטבע הפעילות של החברה, המטבע אשר משקף את הסביבה הכלכלית העיקרית בה פועלת החברה ואת עסקאותיה.
מטבע הפעילות נבחן בנפרד עבור החברה ועבור כל מרכיב של החברה (חברה בת, חברה כלולה, סניף או פעילות אחרת). החברה מודדת את תוצאותיה ומצבה הכספי על בסיס מטבע זה.
בהתאם לתקנה 6 לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים) התש"ע - 2010, ישות מדווחת אשר מטבע הפעילות שלה אינו נמנה על אחד המטבעות המנויים בתוספת לתקנות, תציג בנוסף דוחות מתורגמים לשקלים.

תרגום התוצאות ומצבה הכספי של הקבוצה ממטבע הפעילות לשקלים, בוצע כדלקמן:

1. נכסים והתחייבויות כספיים ולא כספיים, תורגמו על פי שער הסגירה שבתוקף לכל תאריך דיווח.
2. פריטי הכנסות והוצאות לכל תקופה בגינה מוצג דוח רווח והפסד / על הרווח הכולל תורגמו על פי שער החליפין הממוצע ששרר בתקופה המתייחסת. יחד עם זאת, במקרים בהם חלו תנודות משמעותיות בשערי החליפין, פריטי ההכנסות וההוצאות תורגמו לפי שערי החליפין במועד העסקאות.
3. כל הפרשי השער שנוצרו מהטיפול לעיל נזקפו לרווח כולל אחר ומוצגים בהון במסגרת "קרן הון בגין הפרשי תרגום".

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

**ד. נכסים, התחייבויות ועסקאות צמודים או במטבע חוץ[88]**

1. נכסים והתחייבויות כספיים במטבע חוץ או הצמודים אליו מוצגים לפי שער הסגירה בתוקף לכל תאריך דיווח.

2. נכסים והתחייבויות לא כספיים במטבע חוץ שנמדדים בשווי הוגן מוצגים לפי שער החליפין היציג במועד בו נקבע השווי ההוגן.

3. נכסים והתחייבויות לא כספיים במטבע חוץ שנמדדים בעלות היסטורית מוצגים לפי שער החליפין היציג במועד העסקה.

4. עסקאות הנקובות במטבע חוץ נרשמות עם ההכרה הראשונית בהן לפי שער החליפין היציג במועד העסקה. הפרשי שער הנובעים מסילוק פריטים כספיים, לפי שערי חליפין שונים מאלה ששימשו לרישום הראשוני במהלך התקופה, או מאלה שדווחו בדוחות כספיים קודמים, נזקפו לרווח או הפסד.

5. נכסים והתחייבויות הצמודים למדד המחירים לצרכן, שאינם נמדדים לפי שווי הוגן, מותאמים בכל תקופה לשיעור עליית המדד בפועל בתקופה המתייחסת לפי תנאי ההצמדה של כל יתרה. יתרות שעל פי הסדרי ההצמדה לגביהן המדד הקובע הוא "המדד הידוע" נכללו על בסיס "המדד הידוע" לתאריך הדיווח (המדד בגין חודש נובמבר).

6. הפרשי הצמדה ושער מוכרים בעת התהוותם, במסגרת הסעיף הוצאות מימון או הכנסות מימון, לפי העניין, פרט להפרשי תרגום בגין השקעות במכשירי הון הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר ובגין מכשירים פיננסיים המשמשים לגידור תזרים מזומנים או לגידור פעילות חוץ, הנזקפים לרווח כולל אחר.

7. להלן נתונים לגבי שערי חליפין ומדד המחירים לצרכן[89]:

| | ליום 31 בדצמבר | | |
|---|---|---|---|
| | 2021 | 2020 | 2019 |
| מדד המחירים לצרכן (בסיס של שנת 2010) | | | |
| שער החליפין היציג של 1 דולר ארה"ב / ש"ח | | | |
| שער החליפין היציג של 1 אירו / ש"ח | | | |

8. להלן נתונים בדבר שיעור השינוי במדד המחירים לצרכן ובשער החליפין של הדולר והאירו לתקופות המדווחות:

| | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | |
|---|---|---|---|
| | 2021 | 2020 | 2019 |
| | % | % | % |
| מדד המחירים לצרכן | | | |
| שער החליפין היציג של 1 דולר ארה"ב | | | |
| שער החליפין היציג של 1 אירו | | | |

[88] בהתאם לפרשנות מספר 22 בדבר עסקאות מטבע חוץ ותמורה מראש, לצורך קביעת שער החליפין אשר ישמש במסגרת ההכרה בנכס, הכנסה או הוצאה, ישות תעשה שימוש בשער החליפין שבתוקף **נכון למועד ההכרה לראשונה** בנכס לא פיננסי או בהתחייבות לא פיננסית אשר נוצרו לישות כתוצאה מתשלום או מתקבול של תמורה מראש (מקדמה) הנקובה במטבע חוץ. כאשר העסקה כרוכה במספר תשלומים או תקבולים של תמורה מראש, ייעשה שימוש בשער החליפין המתייחס למועד **כל** תשלום או תקבול, לפי העניין.

[89] הערה: בעמדה משפטית 25-105 הובהר כי אין צורך לפרט בביאורים מדדי מחירים ושערי חליפין שהיו קיימים בתאריכים שונים. יחד עם זאת, מומלץ לתת גילוי זה על ידי חברות שהשפעת שערי חליפין ו/או מדד המחירים לצרכן על פעילותן הינה משמעותית.

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

**ה. צירופי עסקים**[91,90]

**יש להקפיד כי תיכללנה רק הפסקאות המתארות מדיניות חשבונאית שננקטה בפועל על ידי הישות:**

צירופי עסקים מטופלים לפי שיטת הרכישה. יישום שיטת הרכישה כולל את קביעת מועד הרכישה שהינו המועד בו הושגה השליטה על נרכשת, זיהוי הרוכש, מדידת עלות צירופי העסקים והקצאת עלות הרכישה לנכסים שנרכשו להתחייבויות המזוהות ולהתחייבויות התלויות שניטלו.

עלות צירוף עסקים כוללת את סך השווי ההוגן של נכסים שניתנו, התחייבויות שהתהוו או שניטלו על ידי החברה ומכשירים הוניים שהונפקו על ידי הרוכש (החברה). עלויות עסקה, הקשורות במישרין לצירוף העסקים נזקפות לרווח או הפסד כהוצאה מיידית.
זכויות שאינן מקנות שליטה נמדדות במועד צירוף העסקים בגובה חלקן בשווי ההוגן של הנכסים, ההתחייבויות וההתחייבויות התלויות של הישות הנרכשת או בהתאם לשווי ההוגן של הזכויות שאינן מקנות שליטה (דהיינו, לרבות חלקן במוניטין) כאשר בכל עסקת צירוף עסקים ישות רשאית לבחור בחלופת מדידה באופן נפרד. הקבוצה בחרה למדוד במועד הרכישה את הזכויות שאינן מקנות שליטה לפי חלקן בשווי ההוגן של הנכסים נטו / שווי הוגן[92].

החברה ייחסה במועד הרכישה (**במידת הצורך:** באופן ארעי) את העלות של צירוף העסקים לנכסים, התחייבויות והתחייבויות תלויות של הגוף שנרכש בהתאם לשווים ההוגן (**במידת הצורך:** לאומדן ארעי של השווי ההוגן) לאותו מועד. **במידת הצורך**: השווי ההוגן של הנכסים וההתחייבויות שנרכשו ניתן להתאמה למפרע עד 12 חודשים ממועד הרכישה עם השלמת הליך הקצאת עלות הרכישה.
התחייבות תלויה שניטלה מוכרת בצירוף עסקים אם קיימת לישות הנרכשת מחויבות בהווה שנובעת מאירועי העבר ושוויה ההוגן ניתן למדידה באופן מהימן וזאת גם אם אין זה "צפוי" שיידרש תזרים שלילי לסילוק המחויבות.

---

90 בהתאם להוראות IFRS 11, **רוכש של זכויות בפעילויות משותפות** אשר פעילותן מהווה "**עסק**" כהגדרת מונח זה בתקן דיווח כספי בינלאומי 3, צירופי עסקים (IFRS 3), נדרש ליישם את מכלול העקרונות המפורטים ב- IFRS 3 ובתקני IFRS אחרים רלוונטיים, למעט באותן נסיבות בהן עקרונות כאמור יעמדו בסתירה לאמור ב- IFRS 11. דרישה זו תקפה גם בהתייחס לנסיבות בהן מתבצעת רכישה של זכויות נוספות בפעילות משותפת קיימת (אך יובהר כי החזקות קודמות בפעילות המשותפת לא תימדדנה מחדש בשווין ההוגן למועד רכישת הזכויות).

91 מיום 1 בינואר 2020 חל התיקון לתקן דיווח כספי בינלאומי 3, צירופי עסקים (IFRS 3) העוסק בהגדרת המונח '**עסק**' (להלן - "התיקון"). במסגרת התיקון התווספו הנחיות ודוגמאות אשר מטרתן לסייע לישות בקביעה האם עסקאות רכישה נדרשות להיות מטופלות **כצירוף עסקים** (business combination) או כרכישת קבוצת נכסים (asset acquisition). התיקון קובע כי על מנת לקיים את הגדרת עסק נדרש קיום של תהליך משמעותי (a substantive process). בהתאם, מערכת של פעילויות ונכסים תיחשב לעסק בתנאי שתכלול לפחות תשומה ותהליך משמעותי אשר שילובם יחדיו יאפשר לתרום באופן משמעותי ליכולת ליצור תפוקות.

92 בהתאם להוראות IFRS 3R בכל עסקת צירוף עסקים, תבחר הרוכשת למדוד זכויות כלשהן שאינן מקנות שליטה בנרכשת לפי אחת משתי החלופות. ניתן לבחור טיפול שונה עבור כל עסקת צירוף עסקים.

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

**ה. צירופי עסקים (המשך)**[93]

הערה: שינויים בהתחייבות בגין תמורה מותנית בצירופי עסקים שאירעו לפני ה-1 בינואר 2010, ימשיכו להיזקף למוניטין ולא יוכרו ברווח או הפסד.

תמורה מותנית[94] מוכרת בשווי הוגן במועד הרכישה. תמורה מותנית המסווגת כמכשיר הוני אינה נמדדת מחדש בתקופות עוקבות, וסילוקה העוקב מטופל במסגרת ההון.
תמורה מותנית, המסווגת כנכס פיננסי או כהתחייבות פיננסית, נמדדת בתקופות עוקבות בשווי הוגן תוך זקיפת השינויים לרווח או הפסד.

מוניטין נמדד לראשונה לפי עלותו, אשר מבוססת על הרכישה עלות צירוף העסקים בתוספת הסכום שיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה (בהתאם לחלופת המדידה שנבחרה) ובתוספת השווי ההוגן למועד הרכישה של החזקות קודמות של זכויות הוניות בנרכשת, בניכוי הסכום נטו למועד הרכישה של הנכסים הניתנים לזיהוי שנרכשו ושל ההתחייבויות שניטלו. במידה והקבוצה מבצעת רכישה במחיר הזדמנותי (רכישה הכוללת מוניטין שלילי), הרווח שנוצר מוכר ברווח או הפסד במועד הרכישה.
שינויים בנכסי מסים נדחים המתייחסים להטבות מסים נדחים שנבעו במסגרת צירופי עסקים, לאחר תקופת המדידה מתבצעים כתיאום לרווח או הפסד (או, אם IAS 12 דורש זאת, מחוץ לרווח או הפסד) ואינם משפיעים על המוניטין שהוכר.
בצירופי עסקים, בהם מושגת השליטה לאחר מספר רכישות (רכישה בשלבים)[95], הנכסים, ההתחייבויות וההתחייבויות התלויות של הנרכשת נמדדים בשווי הוגן במועד השגת השליטה. ההפרש בין השווי ההוגן במועד השגת השליטה של הזכויות ההוניות בנרכשת שהוחזקו על ידי הרוכשת קודם להשגת השליטה לבין ערכם בספרים למועד זה נזקף לרווח או הפסד (במסגרת הסעיף הכנסות/הוצאות אחרות).

במקרים בהם צירוף העסקים מסלק יחסים קודמים בין הרוכשת לבין הנרכשת, מתווסף/מקוזז לסכום התמורה שהועברה בצירוף העסקים הנמוך מבין הסכום של עלויות סילוק כלשהן הנקובות בחוזה, לבין הסכום שבו החוזה שסולק עדיף או נחות מנקודת המבט של הרוכשת, בהשוואה לתנאים של עסקאות שוטפות בשוק בחוזים זהים או דומים.
סכום זה מוכר ברווח או הפסד במסגרת סעיף הכנסות או הוצאות אחרות.

בעסקאות במסגרתן מתבצעת החלפה של תשלום מבוסס מניות, השווי ההוגן למועד הרכישה של חלק המענק שבידי עובדי הנרכשת שניתן לייחס לשירותי עבודה בתקופות שקדמו למועד הרכישה מהווה חלק מהתמורה שהועברה. החלק של המענק החלופי שטרם הבשיל המיוחס לשירותים לאחר הצירוף מוכר כהוצאה בתקופות שלאחר צירוף העסקים על פני תקופת ההבשלה.

---

93 בהתאם להוראות IFRS 11, **רוכש של זכויות בפעילויות משותפות** אשר פעילותן מהווה "**עסק**" כהגדרת מונח זה בתקן דיווח כספי בינלאומי 3, צירופי עסקים (IFRS 3), נדרש ליישם את מכלול העקרונות המפורטים ב- IFRS 3 ובתקני IFRS אחרים רלוונטיים, למעט באותן נסיבות בהן עקרונות כאמור יעמדו בסתירה לאמור ב- IFRS 11. דרישה זו תקפה גם בהתייחס לנסיבות בהן מתבצעת רכישה של זכויות נוספות בפעילות משותפת קיימת (אך יובהר כי החזקות קודמות בפעילות המשותפת לא תימדדנה מחדש בשוויין ההוגן למועד רכישת הזכויות).

94 בהתאם ל- IFRS 3, תמורה מותנית אשר **אינה** מסווגת כהון תימדד בשווי הוגן בכל מועד דיווח כאשר השינויים ייזקפו לרווח או הפסד.

95 בהתאם לתיקון IFRS 3, בנסיבות בהן רוכש המהווה צד להסדר משותף המהווה '**פעילות משותפת**' כהגדרתה בתקן דיווח כספי בינלאומי 11, פעילויות משותפות (IFRS 11), משיג לראשונה שליטה בהסדר המשותף (המהווה 'עסק' כהגדרת מונח זה ב- IFRS 3), מדובר בצירוף עסקים שהושג בשלבים. בהתאם, הרוכש נדרש למדוד מחדש את כלל הזכויות שהחזיק קודם להשגת השליטה בפעילות המשותפת בשוויין ההוגן למועד הרכישה ולהכיר ברווח או הפסד שנוצר כתוצאה מכך ברווח או הפסד.

**ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

**ה. צירופי עסקים (המשך)**

**כאשר רלוונטי להתייחס לצירופי עסקים תחת אותה שליטה ו/או רכישה במהופך נדרש להיוועץ במחלקה המקצועית:**

**צירופי עסקים תחת אותה שליטה[96]**

צירופי עסקים הכוללים ישויות תחת אותה שליטה מטופלים לפי שיטת הרכישה.

**לחילופין**

צירופי עסקים הכוללים ישויות תחת אותה שליטה מטופלים בשיטה הדומה לשיטת איחוד העניין (As Pooling) בהתאם לעקרונות להלן:

- הנכסים וההתחייבויות של הישות הנרכשת מוכרים לפי ערכם בספרים למועד העסקה.
- הפרש בין התמורה שנקבעה בעסקה בין החברה לבין בעל השליטה בה לבין הערך בספרים של הנכסים נטו שהועברו לחברה נזקף ישירות להון.
- זכויות שאינן מקנות שליטה, באם קיימות, נמדדות לפי הערך בספרים של החלק בנכסים נטו, המתייחס לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה.
- ההוצאות בגין צירוף העסקים נזקפות מיידית לרווח או הפסד.
- הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה הרוכשת משקפים את מצב העסקים ותוצאות הפעילות שלה ושל הישות הנרכשת, כאילו התבצע צירוף העסקים ביום בו נכנסו תחת אותה שליטה. אופן ההצגה כאמור, יקבל ביטוי בדוחות הכספיים המאוחדים של הישות הרוכשת, לתקופה בה ארעה העסקה ובמספרי ההשוואה לתקופות קודמות, אשר הוצגו מחדש על מנת לשקף את צירוף העסקים באופן המתואר לעיל.
- רכיבי ההון של הישות הנרכשת התווספו לרכיבי ההון המתייחסים של החברה.

**הפסקה להלן תיכלל רק במקרים בהם התבצעה רכישה במהופך:**

בצירופי עסקים בגינם נקבע כי החברה הרוכשת החשבונאית היא זו שהזכויות ההוניות שלה נרכשו (הנרכשת המשפטית) והנרכשת החשבונאית היא זו שהנפיקה זכויות הוניות (הרוכשת המשפטית), יושמו עקרונות רכישה במהופך בהתאם להוראות IFRS 3R כדלקמן:

- הנכסים וההתחייבויות של הרוכשת החשבונאית (החברה הבת המשפטית) הוכרו בדוחות הכספיים המאוחדים בהתאם לערכם בספריה ערב עסקת הרכישה במהופך.
- העודפים וסעיפי ההון האחרים של הגוף המאוחד לאחר המיזוג הם אלה של הרוכשת החשבונאית שהינה החברה הבת המשפטית, בסמוך לפני צירוף העסקים (עם זאת, מבנה ההון המשפטי, דהיינו סוג ומספר המניות, נותר זה של האם המשפטית).
- מידע השוואתי המוצג בדוחות הכספיים המאוחדים לתקופות שקדמו למועד הרכישה הינו זה של הרוכשת החשבונאית (החברה הבת המשפטית).
- הנכסים, ההתחייבויות וההתחייבויות התלויות של הנרכשת החשבונאית (החברה האם המשפטית) הוכרו בדוחות הכספיים המאוחדים בהתאם לשווים ההוגן למועד עסקת הרכישה במהופך.
- עודף עלות הרכישה על פני השווי ההוגן של הנכסים בניכוי השווי ההוגן של ההתחייבויות המזוהות וההתחייבויות התלויות של החברה הנרכשת החשבונאית (החברה האם המשפטית) מוכר כמוניטין.

**במקרים בהם הנרכשת החשבונאית (החברה האם המשפטית) הינה שלד בורסאי תיכלל הפסקה להלן במקום הפסקה לעיל:**

- לאור זאת שהנרכשת החשבונאית היוותה נכון למועד הרכישה שלד בורסאי, לא נוצרו בגינה כל הפרשים מקוריים[97] או מוניטין.

---

[96] IFRS 3 מחריג מתחולתו עסקאות של צירופי עסקים תחת אותה שליטה ואין כללים מפורשים ופורמאליים בתקינה הבינלאומית בהתייחס למקרים אלה. בהתאם לפרשנויות מקובלות בפרקטיקה (לרבות של GT), קיימות שתי חלופות לטיפול החשבונאי בצירופי עסקים תחת אותה שליטה. המדיניות הנבחרת תיושם באופן עקבי. יחד עם זאת, לדעת סגל הרשות לניירות ערך (כפי שקיבלה ביטוי בפניה מקדמית מחודש פברואר 2013), ההחרגה המפורשת בתקן של העסקאות מהסוג האמור מבוססת על התובנה שיישום עקרונותיו אינו נאות ולפיכך סגל הרשות **אינו רואה** הצדקה ליישום "שיטת הרכישה" תוך שערוך הנרכשת לשווי הוגן ולכן **אינו נוטה** לאשר את יישום "שיטת הרכישה". נראה כי הגישה הקבילה לפיכך הינה As Pooling אשר נתמכת בהוראות התקינה האמריקנית, ואשר לפיה הנכסים וההתחייבויות נוצרים בהתאם לערכם בספרים של הישות הנרכשת. במקרים כאמור עמדת המחלקה המקצועית הינה כי בכל מקרה של סטייה מהגישה הנתמכת על ידי הרשות יש לפנות לסגל הרשות לקבלת אישורה המקדמי לטיפול החשבונאי.

[97] **הערה**: עיקרון זה נכון לרכישה של שלד ציבורי במסגרתו לחברה הנרכשת בד"כ יש רק נכסים כספיים. עם זאת עשויים להיות מצבים בהם לחברה ללא פעילות כאמור יהיה נכס כלשהו דוגמת רכוש קבוע או נדל"ן להשקעה בגינו יידרש ליצור עודף עלות מיוחס. במקרה כנ"ל הניסוח יותאם לנסיבות.

**ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

**ו. אופציית מכר שהוקנתה לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה[98]**

**בכל סוגיה של אופציית מכר שהוקנתה לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה יש להיוועץ עם המחלקה המקצועית.**

כאשר לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה מוקנית האופציה למכור (אופציית PUT) חלק או את כל החזקותיהם בחברות מאוחדות לחברה, חלק בעלי המניות של החברה ברווחי החברה המוחזקת כולל גם את חלק בעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה להם מוקנית אופציית המכר. מנגד, בגין אופציית מכר כאמור הקבוצה הכירה בדוחות הכספיים בהתחייבות פיננסית בגובה הערך הנוכחי של סכום הפידיון (מחיר מימוש האופציה). בתקופות עוקבות, שינויים בגובה ההתחייבות מוכרים דרך רווח או הפסד לפי שיטת הריבית האפקטיבית.

**נוסח המדיניות להלן בדבר "דוחות כספיים מאוחדים" אינו מתאים לחברה מחזיקה אשר לכשעצמה מהווה ישות השקעה[100,99]**

**ז. דוחות כספיים מאוחדים**

דוחות כספיים מאוחדים הם דוחות כספיים של קבוצה, בהם הנכסים, ההתחייבויות, ההון, ההכנסות, ההוצאות ותזרימי המזומנים של החברה ושל החברות הבנות (במידת הצורך: לרבות ישויות מובנות[101]/לרבות חברות בנות העונות על הגדרת ישות השקעה) מוצגים כשל ישות כלכלית אחת. "שליטה", מתקיימת כאשר למשקיע יש כוח השפעה (power) וחשיפה או זכויות לתשואות משתנות (variable returns) הנובעות מההחזקה בחברה המושקעת. כוח השפעה הינו יכולת נוכחית להתוות את הפעילויות של החברה המושקעת, אשר משפיעות באופן משמעותי על התשואה של המשקיע (הפעילויות הרלוונטיות). בבחינת קיומה של שליטה מובאות בחשבון זכויות הצבעה פוטנציאליות, המוחזקות על ידי החברה ו/או על ידי צדדים אחרים רק באם הן ממשיות (substantive) [102]. כמו כן, בבחינת קיומה של שליטה נדרשת הבחנה בין זכויות משתתפות ובין זכויות מגינות אשר בידי בעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה. שליטה עשויה להתקיים בנסיבות מסוימות, גם תוך החזקת פחות ממחצית מזכויות ההצבעה בחברה המוחזקת (שליטה אפקטיבית). אם עובדות ונסיבות מצביעות שחלו שינויים באחד או יותר ממרכיבי השליטה מתבצעת הערכה מחודשת האם מתקיימת שליטה בישות מושקעת.
בקביעת קיומה של שליטה ועיתוי השגת שליטה מפעילה ההנהלה שיקול דעת.

לצורך האיחוד הובאו בחשבון הסכומים הכלולים בדוחות הכספיים של חברות שאוחדו, לאחר תיאומים המתחייבים מיישום כללי חשבונאות אחידים הנקוטים בידי הקבוצה.

יתרות ועסקאות הדדיות שבין החברות שאוחדו, בוטלו בדוחות הכספיים המאוחדים, כמו כן בוטלו רווחים ממכירות בין החברות שטרם מומשו מחוץ לקבוצה.

תוצאות הפעילות של חברות מאוחדות נכללות בדוחות המאוחדים של הקבוצה החל במועד השגת שליטה ועד למועד בו שליטה אינה מתקיימת עוד.

---

98 בהתאם לסעיף 23 ל- IAS 32, מכשירים פיננסיים: הצגה.

99 ישות השקעה הינה ישות אשר: א. מגייסת הון ממשקיע אחד או יותר במטרה לספק למשקיע שירותי ניהול השקעות; ב. מתחייבת כלפי המשקיעים כי כל מטרתה העסקית היא להשקיע כספים אך ורק עבור תשואות מעליית ערך הונית, מהכנסה מהשקעה, או משניהם; וכן ג. מודדת ומעריכה את הביצועים של כלל השקעותיה על בסיס שווי הוגן. במקרים כאמור נא להיוועץ עם המחלקה המקצועית.

100 המדיניות החשבונאית הרלוונטית בהתייחס לישויות השקעה מפורטת בסעיפים 33-31 ל- IFRS 10.

101 כמוגדר ב- IFRS 12, **ישות מובנית** היא ישות שתוכננה כך שזכויות הצבעה או זכויות דומות אינן הגורם הדומיננטי בהחלטה מי שולט בישות, כגון כאשר זכויות הצבעה כלשהן מיוחסות רק למשימות ניהוליות והפעילויות הרלוונטיות מנוהלות באמצעות הסדרים חוזיים. ככל שרלוונטי, נדרש להתייעץ עם המחלקה המקצועית (יוזכר כי בעבר ישויות מסוג זה כונו "ישויות למטרות מיוחדות" וטופלו תחת קביעות SIC 12).

102 ככלל ולמעט נסיבות מסוימות, כאשר קיימים זכויות הצבעה פוטנציאליות או נגזרים שמכילים זכויות הצבעה פוטנציאליות (דוגמת אופציות לרכישת מניות או אגרות חוב המירות למניות), החלק היחסי ברווח או הפסד ובשינויים בהון, המוקצים לחברה האם ולזכויות שאינן מקנות שליטה בהכנת דוחות כספיים מאוחדים נקבעים אך ורק על בסיס זכויות בעלות **נוכחיות**, ואינם משקפים מימוש או המרה אפשריים של זכויות הצבעה פוטנציאליות ונגזרים אחרים.

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

**ז. דוחות כספיים מאוחדים (המשך)**

**1. הסדרים משותפים**

הסדר משותף הוא הסדר שבו לשני צדדים או יותר יש שליטה משותפת. שליטה משותפת היא שיתוף חוזי מוסכם של שליטה על הסדר, אשר קיימת רק כאשר החלטות לגבי הפעילויות הרלוונטיות דורשות הסכמה פה אחד של הצדדים שחולקים שליטה.

- **פעילות משותפת (joint operation)**
הסדר משותף שבו לצדדים אשר להם מוקנית שליטה משותפת על ההסדר יש זכויות לנכסים, ומחויבויות להתחייבויות, המיוחסות להסדר. הדוחות הכספיים המאוחדים כוללים את חלק החברה בנכסים ובהתחייבויות, בהכנסות ובהוצאות המיוחסים לפעילות המשותפת.

- **עסקה משותפת (joint venture)**
הסדר משותף, שבו לצדדים אשר להם מוקנית שליטה משותפת על ההסדר, יש זכויות לנכסים נטו של ההסדר. החברה מכירה בזכותה בעסקה משותפת כהשקעה המטופלת בשיטת השווי המאזני.

**2. זכויות שאינן מקנות שליטה**

זכויות שאינן מקנות שליטה הן ההון בחברה בת שאינו ניתן לייחוס, במישרין או בעקיפין, לחברה האם וכוללות, בין היתר, רכיב הוני בגין אגרות חוב ניתנות להמרה למניות של חברות בנות, תשלום מבוסס מניות שיסולק במכשירים הוניים של חברות בנות וכתבי אופציה למניות של חברות בנות.

זכויות שאינן מקנות שליטה נמדדות במועד צירוף העסקים בשווי הוגן או לפי חלקן היחסי בשווי הוגן של הנכסים והתחייבויות המזוהים של המוחזקת, על בסיס כל עסקה בנפרד. הזכויות שאינן מקנות שליטה מוצגות בנפרד במסגרת ההון.

כל המרכיבים האחרים המתייחסים לזכויות שאינן מקנות שליטה שאינן זכויות בעלות בהווה המזכות את מחזיקיהם בחלק יחסי מהנכסים נטו של הישות בעת פירוק (כגון כתבי אופציה המהווים מכשיר הוני בישות נרכשת) נמדדים בשווי הוגן למועד צירוף העסקים אלא אם כן בסיס מדידה אחר נדרש לפי תקני IFRS.

רווח או הפסד וכל רכיב של רווח כולל אחר מיוחס לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה, בהתעלם ממחויבותם ומיכולתם לביצוע השקעות נוספות בחברה הבת, זאת גם אם כתוצאה מכך יתרת הזכויות שאינן מקנות שליטה תהיה שלילית.

**ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

**ח. שינויים בזכויות שאינן מקנות שליטה**[103]

**הערה: תזרימי מזומנים ששימשו לצורך רכישת / מכירת זכויות שאינן מקנות שליטה יסווגו במסגרת פעילות מימון.**

שינויים בזכויות שאינן מקנות שליטה, שתוצאתם אינה כרוכה באיבוד שליטה בחברה בת, מטופלים כעסקאות הוניות[104].
ברכישת זכויות שאינן מקנות שליטה הפער בין השווי ההוגן של תמורה כלשהי ששולמה ובין חלק בעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה שנרכש, נזקף ישירות להון.
במכירה של זכויות שאינן מקנות שליטה תוך שימור השליטה הפער בין השווי ההוגן של התמורה שהתקבלה וחלק בעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה נזקף ישירות להון.

**ט. איבוד שליטה**[106,105]

במועד איבוד שליטה, הקבוצה גורעת את כל הנכסים וההתחייבויות, לרבות מוניטין וזכויות שאינן מקנות שליטה המיוחסים לחברה הבת. השקעה כלשהי שנותרה בחברה הבת לשעבר מוכרת בשוויה ההוגן למועד זה כשהפרש כלשהו שנוצר נכלל כחלק מהרווח או הפסד שנבע כתוצאה מאיבוד השליטה. החל מאותו מועד ההשקעה מטופלת לפי שיטת השווי המאזני / כנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר/ כנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, בהתאם לשיעור ההחזקה הנותר והמדיניות החשבונאית המיושמת בקבוצה.
הסכומים שהוכרו ברווח כולל אחר בגין החברה הבת לשעבר ובגין הנכסים וההתחייבויות המתייחסים אליה מסווגים מחדש לרווח או הפסד או לעודפים באותו אופן שהיה נדרש אילו החברה הבת היתה מממשת בעצמה את הנכסים או ההתחייבויות הקשורים.

---

[103] בהתאם לסעיף 23 ל- IFRS 10, דוחות כספיים מאוחדים, שינויים בזכויות הבעלות שתוצאתם אינה כרוכה באיבוד שליטה, יטופלו כעסקאות הוניות.

[104] קיימת אפשרות בחירה במדיניות חשבונאית - זקיפה של ההפרש בין התמורה שהתקבלה או ששולמה לבין השינוי בערך בספרים של הזכויות שאינן מקנות שליטה לעודפים או לקרן הון. ישות נדרשת ליישם את המדיניות החשבונאית שנבחרה על ידה בעקביות לכל העסקאות עם בעלי מניות אחרים בחברות הבנות שכתוצאה מהן חל שינוי בשיעור ההחזקה שלהן בחברות הבנות וזאת ללא איבוד שליטה.

[105] בהתאם להוראות סעיף 25 ל- IFRS 10.

[106] **בכנס התאגידים שנערך על ידי רשות ניירות ערך בשנת 2018,** סגל רשות ניירות ערך ציין כי בסוגיית איבוד השליטה (כאשר לישות נותרת השקעה בחברה) יש לבחון לעומק את **מכלול הנסיבות** שהובילו לאובדן השליטה על מנת לקבוע האם אכן אבדה השליטה.

**ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

**י. השקעות בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני[107]**

חברה כלולה הינה ישות בה יש לחברה השפעה מהותית על המדיניות הפיננסית והתפעולית אך אינה מהווה שליטה או שליטה משותפת. בבחינת קיום השפעה מהותית נלקחות בחשבון זכויות הצבעה פוטנציאליות, המוחזקות על ידי החברה או על ידי ישויות אחרות, אשר ניתנות למימוש או להמרה באופן מיידי.
עסקה משותפת הינה הסדר משותף, שבו לצדדים שמוקנית להם שליטה משותפת על ההסדר, יש זכויות לנכסים נטו של ההסדר. החברה מכירה בזכותה בעסקה משותפת כהשקעה המטופלת בשיטת השווי המאזני.
שליטה משותפת היא שיתוף חוזי מוסכם של שליטה על הסדר, אשר קיימת רק כאשר החלטות לגביי הפעילויות הרלוונטיות דורשות הסכמה פה אחד של הצדדים שחולקים שליטה (פסקה זאת תינתן כאן או במסגרת ההתייחסות ל- "הסדרים משותפים").
בהתאם לשיטת השווי המאזני, ההשקעה מוכרת במועד ההכרה הראשונית לפי עלות הכוללת עלויות עסקה ובתקופות עוקבות, בתוספת שינויים בחלק הקבוצה בנכסים נטו לרבות רווח (הפסד) כולל אחר ושינויים אחרים בהון של החברה המושקעת[108].

ההשקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות נכללות לפי שיטת השווי המאזני בהתבסס על דוחותיהן הכספיים המבוקרים לכל תאריך דיווח.
עודף עלות ההשקעה בחברה כלולה/ בעסקה משותפת על חלק החברה בשווי המאזני במועד הרכישה הניתן לייחוס לנכסים מזוהים, מופחת בהתאם לתקופת ההפחתה של הנכסים להם הוא יוחס. עודף עלות ההשקעה כאמור, שלא יוחס, מייצג מוניטין. מוניטין נכלל בערך הספרים של ההשקעה ואינו מופחת באופן שיטתי.

חלק החברה ברווחים או בהפסדים של החברה הכלולה / העסקה המשותפת מוצג ברווח או הפסד במסגרת הסעיף "חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני". רווח כאמור, הינו לאחר מס ולאחר חלק הזכויות שאינן מקנות שליטה בחברות הבנות של החברה הכלולה / העסקה המשותפת. בנוסף, חלק החברה ברווח כולל אחר של החברה הכלולה /העסקה המשותפת מוצג בדוח על הרווח הכולל במסגרת הסעיף "חלק ברווח (הפסד) כולל אחר של ישויות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני".

כאשר חלק החברה בהפסדים של חברה המטופלת בשיטת השווי המאזני עולה על הזכויות בה (לרבות זכויות כלשהן מכוח השקעה לזמן ארוך המהווה חלק מההשקעה נטו בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת), **להתאים לפי העניין:** הערך בספרים של הזכויות מופחת לאפס והחברה אינה רושמת הפסדים נוספים בגין החברה המטופלת בשיטת השווי המאזני **או** החברה ממשיכה להכיר בחלקה בהפסדי החברה המטופלת בשיטת השווי המאזני עקב קיום מחויבות משפטית או משתמעת לשאת בהפסדים כאמור.
לעניין הטיפול החשבונאי בחלק החברה בהפסדים של חברה מוחזקת המטופלת בשיטת השווי המאזני עבור זכויות אחרות לזמן ארוך אשר במהות מהוות חלק מההשקעה נטו של החברה בחברה הכלולה (כגון הלוואות לזמן ארוך הנמדדות בעלות מופחתת והלוואות לזמן ארוך הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח והפסד), החברה מיישמת תחילה את הוראות IFRS 9 ולאחר מכן את הוראות IAS 28.

עד ליום 31 בדצמבר 2018, הפסדים המוכרים לפי שיטת השווי המאזני הוכרו תחילה לפי שיעור החזקתה של החברה במניות רגילות של החברה הכלולה ולאחר מכן, ההפסדים יוחסו לרכיבים אחרים של זכויות החברה בחברה הכלולה בהתבסס על שיעור החברה ברכיבים אלה בסדר הפוך לבכירותם (היינו, בהתאם לגישה המכונה 'שיטת השכבות'). החל מיום 1 בינואר 2019, ובעקביות לאמור במסגרת תיקון תקן חשבונאות בינלאומי 28, השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות בדבר זכויות לזמן ארוך בחברות כלולות ובעסקאות משותפות, החברה חדלה מיישום שיטת השכבות וההכרה בחלקה היחסי בהפסדי ישויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני מתבצע באופן המשקף את שיעור החזקתה של החברה במניות רגילות (ראה גם ביאור ___ בדבר יישום לראשונה של התיקון ל- IAS 28).

רווחים שטרם מומשו בגין עסקאות בין החברה וחברות הקבוצה ובין החברות המטופלות בשיטת השווי המאזני מבוטלים בהתאם לשיעורי ההחזקה.

---

[107] ביאור מדיניות זה מתייחס לחברות כלולות ועסקאות משותפות (joint venrures).

[108] במקרים של שינויים בהון חברה המטופלת בשיטת השווי המאזני (שמקורם אינו ברווח או הפסד או ברווח כולל אחר) מומלץ להיוועץ במחלקה המקצועית.

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

**י. השקעות בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)**

המדיניות החשבונאית בדוחותיהן הכספיים של החברות המטופלות בשיטת השווי המאזני יושמה באופן אחיד ועקבי עם זו שיושמה בדוחות הכספיים של הקבוצה.

הדוחות הכספיים של החברות המטופלות בשיטת השווי המאזני ערוכים לתקופת דיווח זהה לתקופת הדיווח של הקבוצה[109].

הוראות תקן דיווח כספי בינלאומי 5, נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה ופעילויות שהופסקו מיושמות על השקעה או על חלק מהשקעה בחברה כלולה או עסקה משותפת כאשר מתקיימים הקריטריונים לסיווג כמוחזק למכירה. חלק ההשקעה שנותר ואינו מסווג כמוחזק למכירה ממשיך להיות מטופל תוך שימוש בשיטת השווי המאזני עד למימוש חלק ההשקעה המסווג כמוחזק למכירה. לאחר המימוש ההשקעה הנותרת מטופלת בהתאם להוראות IFRS 9 אלא אם החלק שנותר ממשיך להוות חברה כלולה או עסקה משותפת כי אז מיושמת לגביו שיטת השווי המאזני.

במידה ורלוונטי:

ההשקעה ליום 31 בדצמבר 2021, מוצגת לאחר ניכוי הפרשה לירידת ערך - ראה ביאור xx.
באשר לאופן בחינת ירידת ערך חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני ראה ביאור xx להלן.

[109] כאשר, הדוחות הכספיים של החברה הכלולה/העסקה המשותפת, ערוכים למועד שונה מזה של החברה המחזיקה, נדרש להיוועץ במחלקה המקצועית.

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

**יא. איבוד השפעה מהותית או שליטה משותפת בישויות המטופלות בשיטת השווי המאזני**

הקבוצה מפסיקה ליישם את שיטת השווי המאזני החל מהמועד בו החברה המוחזקת מפסיקה להיות חברה כלולה או עסקה משותפת. הטיפול ביתרת ההשקעה ממועד זה הינו **להתאים לפי העניין:** כנכס פיננסי[110] הכפוף להוראות IFRS 9. במועד איבוד השפעה מהותית בחברה כלולה / או במועד הפסקת התקיימות שליטה משותפת בעסקה משותפת ובלבד שההשקעה בעסקה המשותפת אינה הופכת להשקעה בחברה כלולה, הקבוצה מודדת ומכירה ביתרת ההשקעה לפי שוויה ההוגן. הפרש כלשהו בין הערך בספרים של ההשקעה במועד אובדן ההשפעה המהותית או השליטה המשותפת לבין סך השווי ההוגן של ההשקעה שנותרה והתמורה מהמימוש מוכרים ברווח או הפסד. הסכומים שהוכרו ברווח כולל אחר בגין ההשקעה מסווגים מחדש לרווח או הפסד או לעודפים באותו אופן שהיה נדרש אילו החברה הכלולה או העסקה המשותפת היתה מממשת בעצמה את הנכסים או ההתחייבויות הקשורים.

**יב. שינוי בשיעור החזקה בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני**

ברכישה של החזקות נוספות בחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני תוך שימור ההשפעה המהותית, הקבוצה מיישמת את שיטת הרכישה בגין החלק הנרכש כאשר הערך המאזני של ההחזקות הקודמות בחברה הכלולה/בעסקה המשותפת נותר ללא שינוי. בנסיבות בהן רכישת החזקה נוספת מקנה לחברה לראשונה שליטה בחברה מוחזקת, ההשקעה מטופלת בהתאם להוראות IFRS 3 ו- IFRS 10 כמפורט בביאור ___ לעיל בדבר צירופי עסקים.

בעת ירידה בשיעור ההחזקה בחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני תוך שימור ההשפעה המהותית או תוך שימור השליטה המשותפת באותה חברה, הקבוצה מממשת חלק יחסי מההשקעה ומכירה ברווח או הפסד בגין החלק שמומש. כמו כן, חלק יחסי מהסכומים שהוכרו ברווח כולל אחר בגין ההשקעה מסווגים מחדש לרווח או הפסד או לעודפים באותו אופן שהיה נדרש אילו החברה המוחזקת היתה מממשת בעצמה את הנכסים או ההתחייבויות הקשורים.

אם השקעה בחברה כלולה הופכת להשקעה בעסקה משותפת או השקעה בעסקה משותפת הופכת להשקעה בחברה כלולה, החברה ממשיכה ליישם את שיטת השווי המאזני ואינה מודדת מחדש את יתרת ההשקעה.

**יג. מזומנים ושווי מזומנים[111]**

מזומנים ושווי מזומנים כוללים השקעות שנזילותן גבוהה, כולל פיקדונות לזמן קצר (עד 3 חודשים ממועד הפקדתם) אשר אינם מוגבלים מבחינת משיכה או שימוש/ מלוות ממשלתיים קצרי מועד/ואיגרות חוב ממשלתיות סחירות אחרות, שהתקופה עד למועד פדיונם בעת ההשקעה בהם, לא עלתה על 3 חודשים.

**יד. מזומנים מוגבלים במשיכה**

יתרת מזומנים מוגבלים במשיכה כוללת סכומים אשר הקבוצה הפקידה לטובת **להתאים לפי העניין:** הבטחת מסגרת אשראי שהוקנתה לה/ הנפקת אגרות חוב.

**טו. פיקדונות לזמן קצר**

פיקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר לתקופה העולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה/ ההפקדה. הפיקדונות מוצגים בהתאם לתנאי הפקדתם.

---

[110] במידה והחברה אינה הופכת להיות חברה בת.

[111] תזכורת: סכומים המופקדים בחשבונות ליווי של פרוייקטים לבנייה **אינם** כשירים לסיווג כמזומנים ושווי מזומנים ויש לסווגם כמזומנים מוגבלים במשיכה (בניגוד לפרקטיקה שהיתה מקובלת לפני מספר שנים על ידי חלק מהחברות הפועלות בתחום).

**ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

**טז. מלאי**[112]

המלאי מוערך לפי העלות או שווי מימוש נטו, כנמוך שבהם. עלות המלאי כוללת את עלויות הרכישה, עלויות המרה ועלויות אחרות שהתהוו בהבאת המלאי למיקומו ולמצבו הנוכחיים.

שווי מימוש נטו הוא אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל בניכוי אומדן עלויות להשלמה ואומדן העלויות הדרושות לביצוע מכירה.

העלות נקבעת לפי הבסיסים כדלקמן:

- תוצרת בעיבוד ותוצרת גמורה - לפי עלויות החומרים ועבודה ישירות ועלויות תקורה של הייצור על בסיס קיבולת תפעולית נורמלית לא כולל עלויות מימון.
- מרכיב חומרי גלם ועזר - על בסיס "נכנס ראשון - יוצא ראשון" / ממוצע נע.
- מרכיב עבודה והוצאות עקיפות - על בסיס ממוצע.
- מוצרים קנויים - על בסיס "נכנס ראשון - יוצא ראשון" / ממוצע נע / עלות מזוהה.

אם רלוונטי:
הקבוצה בוחנת מדי תקופה את מצב יתרות המלאי ומבצעת הפרשות למלאי איטי או מלאי מת בהתבסס על ניסיון שנצבר בקבוצה באשר לנתוני מכירות הסטוריים והיקף הצריכה ותוך התחשבות במועד רכישת פריטי המלאי השונים ויכולת הקבוצה להנציל מלאי לשימושים אחרים.
יתרת מלאי חומרי גלם ועזר ליום 31 בדצמבר 2021, כוללת הפרשה לירידת ערך בסך ____ אלפי ש"ח בגין מלאי מת.

במידת הצורך:
החברה מכירה בירידת ערך מלאי לשווי המימוש נטו בתקופה בה היא מתרחשת. ירידת ערך מלאי שהוכרה בעבר מבוטלת כאשר חלה עלייה בשווי המימוש נטו. סכום ירידת ערך או ביטול ירידת ערך נזקף לרווח או הפסד בסעיף עלות המכר.

במידת הצורך:
עלות המלאי כוללת סכומים שנזקפו לרווח כולל אחר בגין גידור תזרים מזומנים שנועד למטרת הגנה על רכישות מלאי במידה ועסקת הגידור מקיימת את התנאים הדרושים לטיפול כעסקת הגנה לצרכים חשבונאיים.

---

[112] **תזכורת:** תקן חשבונאות בינלאומי 2, מלאי, דורש מישות לאמוד את העלויות הדרושות לביצוע המכירה במועד קביעת שווי המימוש נטו של מלאי. בדיונים שהתקיימו ב - IFRIC הובהר כי דרישה זו אינה מתירה לישות להגביל עלויות אלה לעלויות תוספתיות בלבד ( incremental) ובכך לא לכלול עלויות שחייבות להתהוות לישות על מנת למכור את המלאי, אך שהן אינן תוספתיות למכירה ספציפית. לדעת ה- IFRIC הכללת עלויות תוספתיות בלבד עשויה שלא להשיג את המטרה המפורטת בסעיף 28 ל- IAS 2 לפיו המטרה של הפחתת ערך של מלאי לשווי המימוש נטו היא למנוע הצגת המלאי "בסכומים הגבוהים מהסכומים החזויים להתקבל ממימושם. לאור האמור, ה- IFRIC הגיע למסקנה שבעת קביעת שווי המימוש נטו של מלאי, ישות אומדת את **כל** העלויות הדרושות לביצוע המכירה במהלך העסקים הרגיל. הישות נדרשת להפעיל שיקול דעת על מנת לקבוע אילו עלויות דרושות על מנת לבצע את המכירה בהתחשב בעובדות ובנסיבות הספציפיות שלה, כולל אופי/מהות המלאי.

**ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

**יז. מלאי קרקעות, מבנים ודירות בהקמה**

מלאי קרקעות, מבנים ודירות בהקמה מוצג לפי העלות, או לפי אומדן שווי המימוש נטו כנמוך שבהם. העלות כוללת עלויות ישירות מזוהות (לרבות דמי חכירה מראש ומסי רכישה), עלויות קבלני משנה, עלויות עקיפות משותפות ועלויות אשראי שהוונו בתקופה בה המלאי נחשב נכס כשיר[113]. עלויות עקיפות משותפות הוקצו לעבודות שבביצוע על בסיס מפתחות העמסה שונים (בד"כ שעות עבודה) בהתבסס על קיבולת נורמלית.
שווי מימוש נטו הוא אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל בניכוי אומדן עלויות להשלמה ואומדן העלויות הדרושות לביצוע מכירה.

העלות שהוכרה בגין פרטי מלאי שנמכרו, כאמור לעיל נזקפת לעלות המכר בהתאם לשיעור ההתקדמות של הפרויקט המתייחס במהלך תקופת הדיווח.

**בהתייחס לחברות המבצעות עסקאות קומבינציה במסגרתן נרכש מקרקעין תמורת שירותי בנייה או תמורת "הבטחת תמורות" יש להיוועץ עם המחלקה המקצועית:**
עלות הקרקע שנרכשה בעסקת קומבינציה בתמורה למתן שירותי בניה למוכר המקרקעין מוכרת כאומדן השווי ההוגן של הקרקע נכון למועד בו תנאי ההסכם מאפשרים את תחילת הפעילויות הדרושות להתבצע על הקרקע שנרכשה ובמקביל מוכרת התחייבות למתן שירותי בנייה בסכום זהה המשקפת את מחויבות הביצוע כלפי מוכר המקרקעין. בנסיבות בהן לא ניתן לאמוד באופן מהימן את השווי ההוגן של הקרקע מתבססת המדידה על אומדן השווי ההוגן של שירותי הבנייה למוכר המקרקעין. ההכנסות בגין שירותי הבניה למוכר המקרקעין נזקפות לאורך זמן בהתאם לשיעור התקדמות הביצוע של הפרויקט, במקביל לקיטון בהתחייבות למתן שירותי הבניה ולרישום העלויות בגין שירותי הבנייה למוכר המקרקעין.

עלות הקרקע שנרכשה בעסקת קומבינציה במסגרתה התחייבה החברה/הקבוצה 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 מהוונים לפי שיעור הריבית האפקטיבית המקורי של ההתחייבות מדי תקופה. השינויים בערך הנוכחי של תזרימי המזומנים נזקפים לרווח או הפסד.

**בנוגע לפסקה להלן נדרש להיוועץ במחלקה המקצועית:**
התשלומים מלקוחות מתקבלים בהתאם לאבני דרך המקובלים בענף, ומוכרים כנכס או כהתחייבות בהתאם לשלב הביצוע בו נמצא החוזה.

מלאי מקרקעין מוצג לפי העלות בתוספת עלויות ישירות מזוהות או שווי המימוש נטו, כנמוך שבהם. סכום ירידת ערך או ביטול ירידת ערך נזקף לרווח או הפסד בסעיף עלות המכר.

[113] בהתאם לעמדת סגל חשבונאית מספר 1-22 בנושא היוון עלויות אשראי לדירות למגורים אשר ההכנסה בגין מכירתן מוכרת לאורך זמן המבוססת על החלטת ה- IFRIC מחודש מרץ 2019, 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) אינן מהוות נכס כשיר כהגדרתו ב-IAS 23 ומשכך לא ניתן להוון עלויות אשראי כחלק מעלותן. לעמדת סגל הרשות, 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.

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

**בחברות קבלניות יש לבחון הצורך בהכללת הביאור להלן:**

**יח. ירידת ערך מלאי מבנים בהקמה, קרקעות ומלאי דירות**

המלאי בבעלות החברה כולל מבנים בהקמה, קרקעות ומלאי דירות. פריטי המלאי מוצגים לפי העלות או אומדן שווי המימוש נטו כנמוך שבהם.
החברה בוחנת את הצורך ברישום הפרשה לירידת ערך מלאי באופן שוטף ולצורך זה מבצעת הערכה שוטפת של שווי המימוש נטו תוך שימת דגש על מחיר המכירה, אומדן העלויות הדרושות להשלמה ואומדן העלויות שיתהוו להשלים את המכירה.
בקביעת אומדנים אלה ההנהלה עושה שימוש בהנחות ותחשיבים פנימיים ומתבססת בעיקר על מחיר המכירה של פריטים דומים בפרויקטים שבבעלותה או בפרויקטים דומים בבעלות צדדי ג'.

**יט. חקלאות**

נכס ביולוגי (למעט צמחים מניבים[114]) נמדד בעת ההכרה לראשונה ובסוף כל תקופת דיווח לפי שוויו ההוגן בניכוי עלויות למכירה כאשר כל שינוי בשווי ההוגן נזקף לרווח או הפסד, למעט, כאשר מחירי שוק מצוטטים לא ניתנים להשגה ומדידות חלופיות לשווי הוגן הן בבירור לא מהימנות. במקרה כאמור, נכס ביולוגי נמדד לפי עלות בניכוי פחת שנצבר כלשהו ובניכוי הפסדים כלשהם מירידת ערך שנצברו. כאשר השווי ההוגן של נכס ביולוגי כזה הופך להיות ניתן למדידה באופן מהימן, החברה מודדת אותו בשוויו ההוגן בניכוי עלויות למכירה.
תוצרת חקלאית שנאספה מנכסים ביולוגיים נמדדת בנקודת האסיף לפי שוויה ההוגן בניכוי עלויות למכירה. מדידה כאמור היא העלות באותו מועד לצורך יישום עקרונות IAS 2, מלאי.

[114] צמחים מסויימים, לדוגמה, עצי פרי, שיחי תה, גפנים, דקלי שמן ועצי גומי, בדרך כלל מקיימים את ההגדרה של צמח מניב והם בתחולת IAS 16. אולם, התוצרת הגדלה על צמחים מניבים, לדוגמה, עלי תה, ענבים, פירות דקלי שמן ולטקס, היא בתחולת IAS 41.

**ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

**כ. רכוש קבוע**[115]

1. פריטי רכוש קבוע מוצגים לפי העלות, לאחר ניכוי סכום מענק ההשקעה שנתקבל, בניכוי פחת שנצבר ובניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו. העלות כוללת בנוסף למחיר הרכישה, את כל העלויות שניתן לייחס במישרין להבאת הפריט למיקום ולמצב הדרושים לכך שהפריט יוכל לפעול באופן שהתכוונה ההנהלה וכן, אומדן של עלויות פירוק ופינוי של נכס ושיקום האתר בו ממוקם הנכס אם קיימת לישות מחויבות כאמור (ראה סעיף כב' להלן). רכוש קבוע של חברות מאוחדות נכלל לפי שוויו ההוגן במועד רכישתן של חברות אלו; עלות רכוש בהקמה עצמית[116] כוללת עלויות ישירות הכרוכות בהקמתו ובהן עלות חומרים, קבלני משנה, שכר עבודה כאשר רלוונטי; והוצאות מימון במידה והחברה מיישמת חלופה זאת.

במידה וקיימת **קבוצת רכוש קבוע** המוצגת לפי מודל הערכה מחדש:

2. בהתאם לקביעת הנהלת החברה, קבוצות/קבוצתפריטי רכוש קבוע מסוימות/מסוימת[117] אשר ניתן לאמוד את שוויין/שווייה ההוגן באופן מהימן, מוצגות/מוצגת בסכום משוערך, המהווה את השווי ההוגן במועד ההערכה מחדש, בניכוי פחת שנצבר לאחר מכן, ובניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו לאחר מכן. הערכה מחדש לפריטים כאמור מתבצעת באופן סדיר מספיק בכדי לוודא שערכם בספרים אינו שונה מהותית משווים ההוגן בתאריך הדיווח. גידול בערך פריט רכוש קבוע כתוצאה מהערכה מחדש נזקף לרווח כולל אחר ומוצג בהון במסגרת קרן הערכה מחדש. קרן ההערכה מחדש נזקפת ישירות לעודפים בעת גריעת הרכוש הקבוע/ במהלך השימוש בנכס, בקצב הפחת[118].

3. הוצאות המימון בגין הלוואות ואשראי ששימש למימון הרכישה או ההקמה של פריט רכוש קבוע המהווה "נכס כשיר" (נכס אשר נדרש פרק זמן ניכר לצורך הכנתו לשימושו המיועד או למכירתו) בתקופה שעד להכשרתו לשימושו המיועד - נזקפו לעלות הפריט.

4. הוצאות בגין שיפורים ושכלולים נזקפות לעלות הנכסים ואילו הוצאות תחזוקה ותיקונים נזקפות כהוצאה עם התהוותן.

5. הרכוש הקבוע המשמש בחיפוש נפט וגז מוצג במאזן/בדוח על המצב הכספי בסעיף "נכסי חיפוש נפט וגז".

6. ערך השייר ואורך החיים השימושיים של נכסי רכוש קבוע נבחנים לפחות בכל סוף שנת כספים, שינויים כלשהם מטופלים כשינוי באומדן חשבונאי.

7. רכוש קבוע הנרכש תמורת נכס אחר, נמדד לפי השווי ההוגן, אלא אם אין להחלפה מהות מסחרית או שלא ניתן לקבוע את שווי הנכסים.

8. רכוש קבוע המשמש להשכרה ולאחר מכן נמכר במהלך העסקים הרגיל מסווג כמלאי במועד בו הנכס הפסיק לשמש להשכרה[119].

9. רכוש קבוע נגרע מהספרים בעת מימוש או כאשר לא חזויות הטבות כלכליות עתידיות מהשימוש בו או ממימושו. רווח או הפסד[120] הנובעים מגריעת רכוש קבוע נזקפים לרווח או הפסד.

---

[115] צמחים מניבים מסוימים דוגמת כרמים או עצי פרי (bearer biological assets) הקשורים לפעילות חקלאית הינם בתחולה של IAS 16, רכוש קבוע (לפיכך יידרש בגינם טיפול בהתאם לשיטת העלות המופחתת).

[116] צמחים מניבים מטופלים באותה דרך כמו פריטי רכוש קבוע בהקמה עצמית לפניי שהם במיקום ובמצב הדרושים על מנת שיוכלו לפעול באופן שהתכוונה ההנהלה.

[117] לרבות צמחים מניבים.

[118] סעיף 41 ל- IAS 16 קובע כי ניתן להעביר חלק מקרן ההערכה מחדש הנכללת בהון ישירות לעודפים גם במהלך השימוש בנכס ע"י ישות (קרי, בגובה הפער בין הפחת המבוסס על ערך הספרים המשוערך והפחת המבוסס על העלות המקורית).

[119] כזכור, IAS 16 אוסר בדרך כלל על סיווג תמורה ממכירת רכוש קבוע במחזור ההכנסות. עם זאת, פריטי רכוש קבוע המשמשים להשכרה ולאחר מכן נמכרים באופן שגרתי במהלך העסקים הרגיל יסווגו כמלאי במועד בו הפסיקו לשמש להשכרה. התמורה בגין מכירת רכוש קבוע תוכר כהכנסה ולא כרווח או הפסד הון (כמו כן, תזרימי מזומנים בגין רכישת פריטי רכוש קבוע כאמור הם תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת). **האמור רלוונטי בעיקר לחברות ליסינג.**

[120] סעיף 72 ל- IAS 16 קובע כי סכום התמורה שייכלל ברווח או הפסד הנובע מגריעה של הפריט לרבות שינויים במחיר העסקה נקבע בהתאם להוראות IFRS 15, הכנסות מחוזים עם לקוחות.

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

**כ. רכוש קבוע (המשך)**

10. הפחת מחושב לפי שיטת הפחת השווה, על בסיס משך השימוש המשוער של פריטי הרכוש הקבוע או של רכיב בר הבחנה.

שיעורי הפחת השנתיים הם[121]:

| | % |
|---|---|
| בניינים ומבנים שונים | 2-6.5 |
| (אם ניתן לציין שיעור עיקרי) | (בעיקר 4%) |
| מכונות מערכות וציוד | 7-20 |
| כלי רכב | 15-20 |
| מחשבים | 20- 33 |
| צמח מניב (שיחי תה, גפנים, דקלי שמן, עצי גומי)[122] | |
| רהיטים וציוד משרדי | 6-7 |
| שיפורים במושכר[123] | תקופת החוזה או תקופת חיי השיפורים כנמוך שבהם |

במידת הצורך בישות שאינה מיישמת את שיטת הקו הישר הטקסט בסעיף לעיל יהיה כדלקמן:
הפחת מחושב[124] באופן המשקף את הדפוס בו הישות חזויה לצרוך את ההטבות הכלכליות העתידיות שינבעו לה מהשימוש ב-_____ (לפרט את פריט הרכוש הקבוע / רכיב בר הבחנה / קבוצת הרכוש הקבוע הרלוונטית).

[121] שיעורי הפחת בגין נכס זכות שימוש מפורטים במסגרת ביאור מדיניות חשבונאית המתייחס לחכירות.

[122] צמחים אחדים, לדוגמה, עצי פרי, שיחי תה, גפנים, דקלי שמן ועצי גומי, בדרך כלל מקיימים את ההגדרה של צמח מניב והם בתחולת IAS 16. אולם, התוצרת הגדלה על צמחים מניבים, לדוגמה, עלי תה, ענבים, פירות דקלי שמן ולטקס, היא בתחולת IAS 41.

[123] בהתאם לדוח ריכוז ממצאים בנושא שיפורים במושכר בחברות קמעונאיות שפרסם סגל הרשות, נדרש לבחון את **אורך החיים השימושיים** של פריטי שיפורים במושכר, תוך הבאה בחשבון של תקופת חוזה השכירות, כאשר ככלל, לא סביר שתקופת ההפחתה של נכס שיפורים במושכר, אשר אינו בעל ערך בפני עצמו לשוכר במנותק מהנכס השכור ומתקופת השכירות, תהיה גבוהה יותר מתקופת החוזה לרבות תקופת אופציה להארכת הסכם אשר נמצאת בשליטת השוכר ושצפוי שתמומש וזאת, בהעדר ראיות המעידות על הסכמה בין המשכיר לשוכר על הארכת החוזה הספציפי.

[124] בהתאם ל- IAS 16, רכוש קבוע שיטת פחת המבוססת על הכנסות המופקות מפעילות שכוללת את השימוש בנכס **אינה** נאותה.

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

**כא. נדל"ן להשקעה**

נדל"ן להשקעה מוגדר כנדל"ן (קרקע או מבנה - או חלק ממבנה - או שניהם) המוחזק (על ידי הבעלים או על ידי חוכר כנכס זכות שימוש) לשם הפקת הכנסות שכירות או לשם עליית ערך הרכוש או שניהם, ושלא לצורך שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהלתיות, או מכירה במהלך העסקים הרגיל.

**הקבוצה נדרשת ליישם מדיניות אחידה לכל נכסי הנדל"ן להשקעה ובהתאם תיכלל אחת מהחלופות הבאות:**

**מודל העלות:**
נכסי הנדל"ן להשקעה בבעלות החברה/הקבוצה נמדדים בעלות בניכוי פחת שנצבר, ובניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו. נדל"ן להשקעה כאמור מטופל בהתאם להוראות תקן חשבונאות בינלאומי מספר 16 (IAS 16), רכוש קבוע (ראה סעיף ___' לעיל).

נכסי נדל"ן להשקעה החכורים על ידי החברה/הקבוצה ומשתקפים בדוח על המצב הכספי/מאזן כנכס זכות שימוש נמדדים לראשונה לפי העלות. נדל"ן להשקעה כאמור מטופל בהתאם לתקן דיווח כספי בינלאומי 16 (IFRS 16), חכירות (ראה סעיף ____ להלן).

שיעורי הפחת השנתיים של נכסי זכות שימוש הם:

| | % |
|---|---|
| קרקעות | |
| בניינים ומבנים שונים | |

בביאור xx מובא מידע בדבר השווי ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה.

**ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

**כא. נדל"ן להשקעה (המשך)**

**מודל השווי ההוגן**[125,126]:

נכסי נדל"ן להשקעה בבעלות החברה/הקבוצה נמדדים לראשונה לפי העלות הכוללת עלויות רכישה ישירות ועלויות אשראי (כאשר הנכס מהווה נכס כשיר)/ נכסי נדל"ן להשקעה החכורים על ידי החברה/הקבוצה ומשתקפים בדוח על המצב הכספי/מאזן כנכס זכות שימוש נמדדים לראשונה לפי העלות.

בתקופות עוקבות נכסי נדל"ן להשקעה נמדדים בשווי הוגן. שינויים בשווי ההוגן לאחר ההכרה לראשונה, מוכרים ברווח או הפסד. נדל"ן כאמור אינו מופחת.

נכסי נדל"ן להשקעה נגרעים מהספרים בעת מימוש[127] או כאשר השימוש בהם פסק באופן קבוע ולא חזויות הטבות כלכליות עתידיות ממימושו. רווח או הפסד[128] הנובעים מגריעת נכסי נדל"ן להשקעה המטופלים בעלות כאמור נזקפים לרווח או הפסד.

במידה ורלוונטי ייכלל המשפט הבא:

עלות נדל"ן בהקמה עצמית המיועד לשימוש עתידי כנדל"ן להשקעה כוללת עלות חומרים ועבודה ישירה ועלויות אחרות שניתן לייחס במישרין להבאת הנכס למצב הדרוש לכך שיוכל לפעול באופן שהתכוונה ההנהלה לרבות עלויות אשראי. נדל"ן כאמור מטופל בתקופת ההקמה כנדל"ן להשקעה. במקרים בהם לא ניתן לקבוע באופן מהימן את השווי ההוגן של פריט נדל"ן להשקעה בהקמה הפריט יטופל בשיטת העלות[129] עד למועד סיום ההקמה או המועד שבו ניתן לקבוע את השווי ההוגן באופן מהימן, כמוקדם שבהם.

קרקע עליה מוקם נכס נדל"ן בהקמה עצמית מטופלת כנכס נדל"ן להשקעה מיום רכישתה ומוצגת בשווי הוגן ממועד זה.

במידה ולישות היטל השבחה המתייחס לנדל"ן להשקעה ייכלל המשפט הבא:

התחייבות לתשלום היטל השבחה מוכרת במועד האירוע המחייב (obligating-event) בגינו נוצרה המחויבות בהתאם לחקיקה ממנה הישות אינה יכולה להימנע. בנסיבות בהן המחויבות לתשלום היטל נצמחת לאורך זמן, כגון כתוצאה מהפקת הכנסות הנובעות לאורך זמן, אזי ההתחייבות בגין ההיטל תוכר אף היא לאורך התקופה בה נצמחו ההכנסות כאמור.

---

[125] סעיף 34 ל- IFRS 16 קובע כי חוכר אשר מיישם את מודל השווי ההוגן במסגרת IAS 40 לגביי נדל"ן להשקעה בבעלות יישם את מודל השווי ההוגן גם לגבי נכסי זכות שימוש אשר מקיימים את ההגדרה של נדל"ן להשקעה.

[126] בהתאם לסעיף 40א ל- IAS 40, כאשר חוכר משתמש במודל השווי ההוגן למדוד נדל"ן להשקעה המוחזק כנכס זכות שימוש, עליו למדוד את נכס זכות השימוש, ולא את נדל"ן הבסיס, בשווי הוגן.

[127] מימוש נדל"ן להשקעה עשוי להתרחש באמצעות מכירה או באמצעות התקשרות בחוזה חכירה מימונית להחכרת הנדל"ן לצד ג'.

[128] סעיף 70 ל- IAS 40 קובע כי סכום התמורה שייכלל ברווח או הפסד הנובע מגריעה של הפריט לרבות שינויים במחיר העסקה נקבע בהתאם להוראות IFRS 15, הכנסות מחוזים עם לקוחות.

[129] סעיף 53 ל- IAS 40 קובע כי השימוש במודל העלות נקבע במסגרת IAS 16 עבור נדל"ן להשקעה בבעלות או במסגרת IFRS 16 עבור נדל"ן להשקעה המוחזק על ידי חוכר כנכס זכות שימוש.

**ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

**כא. נדל"ן להשקעה (המשך)**

**יש להיוועץ במחלקה המקצועית לגבי העברות לקבוצת נדל"ן להשקעה והחוצה ממנה[130].**
נכס נדל"ן יועבר לנדל"ן להשקעה או מנדל"ן להשקעה כאשר קיים שינוי בשימוש. שינוי בשימוש מתרחש כאשר הנדל"ן מקיים את ההגדרה של נדל"ן להשקעה או מפסיק לקיים את ההגדרה של נדל"ן להשקעה וקיימת ראיה לשינוי בשימוש.

נכס ששימש את הקבוצה\החברה כרכוש קבוע (נדל"ן בשימוש בעלים) ומועבר על ידי הקבוצה\החברה לשימוש כנדל"ן השקעה אשר יוצג בשווי הוגן מסווג כנדל"ן להשקעה במועד סיום השימוש בו כפריט רכוש קבוע/כנכס זכות שימוש. במועד זה הפריט נמדד בשווי הוגן. רווח הנוצר מהמדידה מחדש נזקף לרווח כולל אחר ומוצג בקרן הערכה מחדש (אלא אם הרווח מבטל הפסד קודם מירידת ערך כי אז ייזקף בגובה ההפסד לרווח או הפסד). הפסד הנובע ממדידה מחדש נזקף לרווח או הפסד.

נכס נדל"ן שסווג על ידי החברה/הקבוצה כמלאי והועבר בתקופה עוקבת על ידי החברה/הקבוצה לשימוש כנדל"ן להשקעה אשר יוצג בשווי הוגן, מסווג כנדל"ן להשקעה במועד שינוי הסיווג כאמור. במועד זה הפריט נמדד בשווי הוגן ורווח כלשהו הנוצר כתוצאה מהמדידה מחדש לשווי הוגן נזקף לרווח או הפסד.

נכס אשר החל פיתוחו מתוך כוונה למכור את הנדל"ן יועבר מנדל"ן להשקעה למלאי. כאשר ההחלטה על מימוש נדל"ן להשקעה ללא פיתוח הנדל"ן ימשיך להיות מסווג כנדל"ן להשקעה עד גריעתו ואינה מסווגת אותו כמלאי.

בהעברה מנדל"ן להשקעה, המוצג בשווי הוגן, לרכוש קבוע או למלאי, השווי ההוגן למועד המעבר יהווה עלות נחשבת של הרכוש הקבוע או המלאי. החל מאותו מועד הטיפול החשבונאי יהיה בהתאם לתקני IFRS הרלוונטיים.

**נא להיוועץ במחלקה המקצועית באשר להכללת התמורה ממימוש נכסי נדל"ן השקעה במחזור ההכנסות.**

**באשר לפסקה להלן ונחיצותה בעסקאות מכירת נכס נדל"ן בתמורה לשירותים נדרש להיוועץ במחלקה המקצועית.**
במקרים בהם החברה רוכשת שירותי בניית נכסי נדל"ן להשקעה בעסקאות במסגרתן מוכרת החברה נכסי נדל"ן להשקעה שהיו בבעלותה (עסקאות קומבינציה), עלות שירותי בניית הנדל"ן נזקפת לעלות נכסי נדל"ן בהקמה עצמית בהתבסס על אומדן השווי ההוגן של שירותי הבנייה העתידיים למועד העסקה.
**הערה**: כאשר קיים קושי בסיווג פריטים כנדל"ן להשקעה, נדל"ן לשימוש הבעלים או כנדל"ן המיועד למכירה במהלך העסקים הרגיל - נא להיוועץ במחלקה המקצועית באשר לגילוי הנדרש.

**כב. התחייבויות בשל פירוק ופינוי של נכס ושיקום האתר בו ממוקם הנכס**

ההתחייבות מבוססת על הערכות ההנהלה לגבי העלויות החיצוניות שיידרשו להסרת הפריט בעתיד, הדרישות החוקיות הצפויות ואומדן אורך החיים השימושי של פריט הרכוש הקבוע בגינו נבעה ההתחייבות. ההתחייבות מהוונת תוך שימוש בשיעורי ריבית לפני מס המשקף את הערכות השוק לגבי ערך הזמן והסיכונים הספציפיים בגין המחויבות החברה מעריכה מחדש את אומדן ההתחייבות על בסיס שנתי. שינויים בהתחייבות מתווספים או נגרעים מהנכס בתקופה בה הם מתרחשים למעט שינויים בהתחייבות עקב חלוף הזמן המוכרים ברווח או בהפסד עם התהוותם. באשר להכרה לראשונה בהתחייבות בשל פירוק ופינוי נכסים ראה ביאור __ להלן.

[130] תקן חשבונאות בינלאומי 40 (IAS 40) מבהיר את הדרישות בנוגע להעברות לנדל"ן להשקעה או מנדל"ן להשקעה,מבהיר, בין היתר, כי העברות תתבצענה **רק** כאשר קיים שינוי בשימוש, הנתמך בראיות וכי קיימת עמידה בהגדרת נדל"ן להשקעה. עוד מובהר כי שינוי בכוונת ההנהלה לכשעצמו אינו מספיק בכדי להוות ראייה התומכת בשינוי שימוש וכי נדרש כי ראיות התומכות בשינוי שחל בשימוש תהיינה ברות צפייה. כמו כן, רשימת המקרים המהווה כיום רשימה 'סגורה' תהווה רשימת דוגמאות.

**ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

**כג. היוון עלויות אשראי**

עלויות אשראי ספציפיות ושאינן ספציפיות המיוחסות ישירות לרכישה או הקמה של נכסים כשירים, נזקפות לעלות נכסים אלה על פני תקופת ההקמה (התקופה בה מתבצעות פעולות להכנת הנכס לשימושו המיועד). נכס כשיר הינו נכס בהקמה או בהכנה, אשר הכנתו לשימוש המיועד לו מצריכה פרק זמן ניכר. לצורך חישוב עלויות אשראי שאינן ספציפיות, הישות תקבע את הסכום של עלויות האשראי הראויות להיוון על ידי ייחוס שיעור היוון המבוסס על ממוצע משוקלל של עלויות האשראי המתאימות לאשראי הקיים בישות במהלך התקופה[131].

**בחברות בהן האשראי נקוב במטבע חוץ יש להיוועץ במחלקה המקצועית:**
עלויות אשראי כוללות הפרשי מטבע חוץ בגין אשראי הנקוב במטבע חוץ במידה והפרשים כאמור מהווים התאמה להוצאות הריבית בגין האשראי[132].
עלויות אשראי אחרות נזקפות לרווח או הפסד עם התהוותן.

**בישויות העוסקות בייזום נדל"ן יש לכלול הפסקה להלן - במקרים אלו נדרש להיוועץ במחלקה המקצועית:**
יתרה בגין מלאי מקרקעין בתהליך ומבנים בהקמה שטרם נמכרו בדוחות על המצב הכספי אינה מהווה נכס כשיר החל **במועד** בו הושלמו באופן מהותי הפעולות הדרושות לשם הכנת הנכס למכירה (**במידת הצורך:** בדרך כלל במועד קבלת היתר הבנייה) [133]. עלויות אשראי המתהוות החל ממועד זה נזקפות לרווח או הפסד עם התהוותן.

---

131 בחודש יוני 2019 פרסמה רשות ניירות ערך דוח ריכוז ממצאים בנושא היוון עלויות אשראי. לעמדת סגל הרשות בנושא אופן חישוב ממוצע עלויות שהושקעו בנכס הכשיר, שימוש באומדן בשל שיקולי עלות-תועלת אפשרי בהתאם לכללי התקינה הבינלאומית אולם עליו להיות סביר ונאות ולהתבסס על מידע מהימן ועדכני. בהתאם להוראות תקן חשבונאות בינלאומי 8 מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים חשבונאיים וטעויות", אומדן מצריך עדכון אם חלו שינויים בנסיבות עליהן הוא מבוסס או כתוצאה ממידע חדש או מניסיון שנצבר .

132 בחודש יוני 2019 פרסמה רשות ניירות ערך דוח ריכוז ממצאים בנושא היוון עלויות אשראי. לעמדת סגל הרשות בנושא נאותות היוון הפרשי שער בגין יתרות ספקים (בהתאם לסעיף 6 לתקן IAS 23), היוון עלויות הפרשי שער הנובעות ממטבע חוץ לנכס כשיר אפשרי במידה ואותן עלויות נחשבות **כתיאום** לעלויות הריבית. עיקרון התקן בעניין זה הוא שהפסדים או רווחים המהווים תיאום לעלויות ריבית ועל כן כשירים להיוון, כוללים פערי ריבית בין עלויות מימון שהיו נוצרות לו הישות הייתה לווה את הכספים במטבע הפעילות שלה, לבין עלויות המימון שנוצרו לה בפועל בעת שלוותה כספים במטבע זר. כל פער אחר המיוחס להפרשי השער אך אינו עומד בעיקרון לעיל, מוכר בדוח רווח והפסד כהוצאה בתקופה השוטפת ואינו כשיר להיוון.

133 בהתאם לעמדת סגל חשבונאית מספר 1-22 בנושא היוון עלויות אשראי לדירות למגורים אשר ההכנסה בגין מכירתן מוכרת לאורך זמן המבוססת על החלטת ה- IFRIC מחודש מרץ 2019, 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 מעלותן וזאת החל מהמועד שבו הנכס נשוא העסקה "מוכן למכירה". לעמדת סגל הרשות, 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. עקרונות עמדת הסגל נדרשות ביישום למפרע.

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

**כד. נכסים בלתי מוחשיים, מוניטין והוצאות מחקר ופיתוח**

**1. נכסים בלתי מוחשיים[134]**

נכס בלתי מוחשי הוא נכס לא כספי, ניתן לזיהוי, חסר מהות פיזית.
נכסים בלתי מוחשיים הנרכשים בנפרד נמדדים לפי העלות בתוספת עלויות רכישה ישירות.
נכסים בלתי מוחשיים הנרכשים במסגרת צירופי עסקים נכללים לפי שוויים ההוגן במועד הרכישה. נכס מחקר ופיתוח הנרכש בצירוף עסקים נמדד בשווי הוגן תחת הנחת שימוש מיטבי על ידי משתתפים בשוק גם אם הקבוצה מתכוונת להשתמש בו לצורך הגנה על ידי מניעת אחרים מלהשתמש בו[135].
לאחר ההכרה לראשונה נכסים בלתי מוחשיים נמדדים לפי עלותם בניכוי פחת שנצבר ובמידת הצורך: בניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו.
נכסים בלתי מוחשיים הנרכשים בקבוצה אך שלא במסגרת צירוף עסקים נמדדים במועד ההכרה בהם באמצעות הקצאת סך תמורת הרכישה לנכסים הנרכשים בהתבסס על יחסי שווים ההוגן.
הוצאות בגין נכסים בלתי מוחשיים אשר נוצרו באופן פנימי, למעט הוצאות פיתוח אשר עומדות בתנאים מסוימים להיוון (ראה 3 להלן), נזקפות לרווח או הפסד כהוצאה עם התהוותן.

נכסים בלתי מוחשיים מופחתים לפי שיטת הפחת השווה על פני אורך חייהם השימושיים[136]. שיטת ההפחתה ותקופת ההפחתה של נכס בלתי מוחשי נבחנים לפחות בכל סוף שנת כספים, השינוי מטופל כשינוי באומדן חשבונאי.

אורך החיים השימושיים של נכסים בלתי מוחשיים:

**שנים**

ידע
רישיונות
זכויות בפטנטים
זיכיון
תוכנות מחשב

נכס בלתי מוחשי נגרע מהספרים בעת מימוש או כאשר לא חזויות הטבות כלכליות עתידיות מהשימוש בו או ממימושו. רווח או הפסד[137] הנובעים מגריעת נכס בלתי מוחשי נזקפים לרווח או הפסד אך אינם מסווגים כהכנסות.

---

[134] בדיונים שהתקיימו ב- IFRIC בנושא אופן הטיפול על ידי לקוח בעלויות תצורה או התאמה ללקוח **בהסדר שירותי מחשוב ענן** לפיהם הלקוח התקשר בהסדר מסוג "תוכנה כשירות" (SAAS או software as a service) עם ספק כאשר החוזה מעניק ללקוח זכות לקבל גישה לתוכנת היישום של הספק לאורך תקופת החוזה. ללקוח מתהוות עלויות של תצורה או התאמה של תוכנת היישום של הספק שאליה הלקוח מקבל גישה. ה- IFRIC דן בשאלה מהו הטיפול החשבונאי **בעלויות** תצורה או ההתאמה בהסדר שירותי מחשוב ענן. ה- IFRIC קבע כי ישות מכירה בעלויות כנכס בלתי מוחשי כאשר הישות מוכיחה שהפריט מקיים הן את ההגדרה של נכס בלתי מוחשי והן את הקריטריונים להכרה במסגרת תקן חשבונאות בינלאומי 38. הבחינה האם התוצאה של תצורה או התאמה ללקוח של תוכנה זו מהווה נכס בלתי מוחשי עבור הלקוח תלויה במהות ובתפוקה של התצורה או ההתאמה ללקוח שבוצעה. ה- IFRIC ציין כי הישות בדרך כלל **לא תכיר** בנכס בלתי מוחשי מאחר שהלקוח אינו שולט על התוכנה שעליה מבוצעת תצורה או התאמה ופעילויות התצורה או ההתאמה ללקוח אינן יוצרות משאב הנשלט על ידי הלקוח שהוא נפרד מהתוכנה. במקרים כאמור בהם לא מוכר נכס בלתי מוחשי, הישות בוחנת האסהשירותים שהתקבלו מובחנים משירות מחשוב הענן. ככל שהשירותים שהחברה מקבלת הינם מובחנים משירותי מחשוב הענן או מסופקים על ידי ספק צד שלישי שאינו ספק מחשוב הענן, מכירה הישות בהוצאה במועד אספקת השירות (דהיינו, הכרה כהוצאה מיידית). ככל שהשירותים אינם מובחנים, עלויות ההטמעה מוכרות כאשר הספק מספק ללקוח גישה לתוכנה, דהיינו כהוצאה בקצב צריכת שירותי מחשוב הענן (על פני תקופת השירות).

[135] בהתאם לסעיף 30 ל- IFRS 13 וכחלק מהעקרונות למדידת שווי הוגן של נכסים **לא פיננסיים** נדרש כי השימוש המיטבי ייקבע מנקודת מבט של משתתפים בשוק, גם אם הישות מתכוונת לשימוש שונה. כך לדוגמה במקרים בהם נרכש בעסקת צירוף עסקים נכס בלתי מוחשי אשר החברה הרוכשת אינה מתכוונת להשתמש בו, שוויו יהיה שונה מאפס (אף שאין לו ערך כלכלי מנקודת הראות הסובייקטיבית של הישות הרוכשת).

[136] בהתאם להוראות IAS 38, נכסים בלתי מוחשיים, ניתן להפחית בשיטת יחידת הייצור גם ללא קיום ראיות משכנעות שיתמכו בשיטה זו. **המשמעות:** ההנהלה רשאית להפעיל שיקול דעת בקביעת שיטת ההפחתה של נכסים בלתי מוחשיים.

[137] IAS 38 קובע כי סכום התמורה שייכלל ברווח או בהפסד הנובע מגריעה של הפריט לרבות שינויים במחיר העסקה נקבע בהתאם להוראות IFRS 15, הכנסות מחוזים עם לקוחות.

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

**כד. נכסים בלתי מוחשיים, מוניטין והוצאות מחקר ופיתוח (המשך)**

**1. נכסים בלתי מוחשיים (המשך)**

אם רלוונטי יתווסף:
סכומים המיוחסים לנכסים בלתי מוחשיים בעלי אורך חיים שימושיים בלתי מוגדר[138,139] (יש לפרט), אינם מופחתים אלא כפופים לבחינת ירידת ערך אחת לשנה או בתדירות גבוהה יותר אם קיימים סימנים המצביעים כי ייתכן וחלה ירידה בערכם. אורך החיים השימושיים של נכסים כאמור נבחן מידי תקופה על מנת לקבוע אם אירועים ונסיבות ממשיכים לתמוך בהערכה לפיה אורך החיים השימושיים של נכסים אלו אינו מוגדר. אם האירועים והנסיבות אינם תומכים בהערכה כאמור, השינוי בהערכת אורך החיים השימושיים מבלתי מוגדר למוגדר יטופל כשינוי באומדן חשבונאי.

**2. מוניטין**

מוניטין מייצג את עודף עלות הרכישה בעסקת צירוף עסקים על פני השווי ההוגן של הנכסים המזוהים בניכוי ההתחייבויות שניטלו והסכום שיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה.
מוניטין אינו מופחת והינו כפוף לבחינת ירידת ערך אחת לשנה או בתדירות גבוהה יותר אם קיימים סימנים המצביעים כי ייתכן וחלה ירידה בערכו.

**3. הוצאות מחקר ופיתוח**

הוצאות מחקר נזקפות לרווח או הפסד עם התהוותן.

הוצאות פיתוח מהוונות ומוכרות כנכס, החל מהשלב שבו הושגה היתכנות טכנולוגית ומסחרית, קיום כוונה ויכולת פיננסית וטכנולוגית להשלים ולהשתמש (או למכור) את הנכס, צפוי שהנכס המפותח יפיק הטבות כלכליות עתידיות וניתן לאמוד את עלויות הפיתוח באופן מהימן.

הנכס הבלתי מוחשי אינו מופחת והינו כפוף לבחינת ירידת ערך אחת לשנה או בתדירות גבוהה יותר אם קיימים סימנים המצביעים כי ייתכן וחלה ירידה בערכו עד למועד בו הפך להיות זמין לשימוש.
הפחתה של הנכס הבלתי מוחשי מתחילה כאשר הנכס זמין לשימוש, כלומר במיקום ובמצב הנדרשים לו על מנת שיוכל לפעול באופן שהתכוונה ההנהלה. הנכס מופחת לפי שיטת הפחת השווה, על פני משך יתרת תקופת השימוש המשוערת של המוצר (X שנים).

הוצאה בגין פיתוח שאינה עומדת בתנאים להכרה כנכס, כאמור לעיל, נזקפת לרווח או הפסד בעת התהוותה.

במידת הצורך: נכון ליום 31 בדצמבר 2021, לא התקיימה עמידה בכל התנאים להיוון עלויות פיתוח כנכס בלתי מוחשי.

השתתפויות של גופים ממשלתיים ו/או קרנות, בגין פיתוח של פרויקטים שאושרו ואשר נקבע כי אינן נדרשות להיות מוכרות כהתחייבות, נכללות כהפחתה מסכום ההוצאות או מיתרת הנכס, לפי העניין, עם ביצוע החלק המתייחס של הפרויקט.

---

138 חברה אשר העריכה את אורך החיים השימושי של נכס בלתי מוחשי כבלתי מוגדר נדרשת לתת גילוי לערכו בספרים ולנימוקים התומכים בהערכה זו.

139 בהתאם לתקן IAS 38, נכסים בלתי מוחשיים, קיימת הנחה הניתנת להפרכה ששיטת הפחתה המבוססת על ההכנסות המופקות מפעילות הכוללת את השימוש בנכס בלתי מוחשי אינה נאותה.

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

**כה. ירידת ערך נכסים שאינם כספיים**

נכסים שאינם כספיים בעלי אורך חיים בלתי מוגדר (לרבות מוניטין), אינם מופחתים אלא נבחנים אחת לשנה לבדיקת האפשרות שחלה ירידה בערכם וכן בכל עת שקיים סימן המצביע כי ייתכן וחלה ירידת ערך של הפריט.

נכסים שאינם כספיים ברי פחת נבחנים לבדיקת האפשרות שחלה ירידה בערכם כאשר קיימים אירועים ונסיבות העשויים להצביע על כך שערכו המאזני של נכס כאמור אינו בר השבה.

כאשר ערכו של נכס במאזן המאוחד/בדוח על המצב הכספי עולה על סכום בר-ההשבה שלו, החברה מכירה בהפסד מירידת ערך בגובה הפער בין ערכו הפנקסני של הנכס לסכום בר-ההשבה שלו שהינו הגבוה מבין השווי ההוגן בניכוי עלויות מימוש לבין שווי השימוש (הערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים לנבוע מהשימוש בנכס ומימושו). לצורך בחינת ירידת ערך נכסים שלא ניתן לבצע לגביהם בחינה פרטנית לירידת ערך, מוקצים הנכסים לרמות הנמוכות ביותר, בגינן קיימים תזרימי מזומנים מזוהים נפרדים (יחידות מניבות מזומנים).
הפסד בגין ירידת ערך שהוכר כאמור, מבוטל, למעט באם התייחס למוניטין, רק אם חלו שינויים באומדנים ששימשו בקביעת הסכום בר-ההשבה של הנכס מהמועד בו הוכר ההפסד האחרון מירידת ערך.

מוניטין שנרכש במסגרת צירוף עסקים מיוחס ליחידות מניבות מזומנים אשר צפויות להניב הטבות מהסינרגיה של הצירוף. לצורך בחינת ירידת ערך מוניטין, יחידות מניבות מזומנים להן יוחס מוניטין מקובצות כך שהרמה בה נבחנת ירידת הערך משקפת את הרמה הנמוכה ביותר בה המוניטין נתון למטרת דיווח פנימי אך בכל מקרה אינה גדולה ממגזר פעילות, לפני קיבוץ מגזרים דומים. לגביי יחידות מניבות מזומנים להן יוחס מוניטין כאמור, הפסד מירידת ערך מוכר כאשר הערך בספרים של היחידה מניבה מזומנים לרבות המוניטין שיוחס לה הינו גבוה מהסכום בר ההשבה. הפסדים כאמור מוקצים תחילה להפחתת ערך מוניטין ולאחר מכן, באופן יחסי, ליתר הנכסים האחרים ביחידה מניבה מזומנים. הפסדים מירידת ערך מוניטין אינם מבוטלים בתקופות עוקבות.

הפסדים מירידת ערך נזקפים לרווח או הפסד למעט ירידת ערך של נכסים ששוערכו בעבר והשערוך נזקף לרווח כולל אחר ומוצג בהון. במקרה כאמור, ירידת הערך נזקפת לקרן ההון עד לגובה סכום השערוך, היתרה נזקפת לרווח או הפסד.

אם נרשמה הפרשה לירידת ערך רכוש קבוע, רכוש אחר (לרבות מוניטין) או השקעה בישות המטופלת בשיטת השווי המאזני תתווסף הפסקה:
בדוחות הכספיים לשנת 2021/ 2020, נרשמה הפרשה לירידת ערך נכסים _____ בסך כ-_____ אלפי ש"ח, סכום ההפרשה נזקף לרווח או הפסד במסגרת הסעיף "הוצאות אחרות".

לעניין בחינת הסכום בר-ההשבה ראה גם ביאור __ בדבר הפסד מירידת ערך רכוש קבוע או ביאור __ בקשר להפחתה (ביטול הפחתה) לירידת ערך נכסים בלתי מוחשיים או ביאור __ בדבר הפסד מירידת ערך חברה כלולה/עסקה משותפת המטופלת בשיטת השווי המאזני.

**ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

**כה. ירידת ערך נכסים שאינם כספיים (המשך)**

בהתייחס לחברות כלולות (ובמידת הצורך: ועסקאות משותפות), החברה בוחנת לאחר יישום שיטת השווי המאזני באם יש צורך להכיר בהפסד בגין ירידת ערך ההשקעה. לצורך זה, החברה קובעת בכל תאריך דיווח האם קיימת ראייה אובייקטיבית לירידת ערך ההשקעה בחברה כלולה ובמידת הצורך: ובעסקה משותפת).[140] במידה וקיימת ראייה כאמור מתבצעת בדיקת ירידת ערך על ידי השוואה בין הסכום בר ההשבה של ההשקעה (הגבוה מבין שווי השימוש ובין השווי ההוגן בניכוי עלויות מימוש) לבין ערך ההשקעה בספרים.

במידת הצורך מוכר הפסד מירידת ערך בגובה ההפרש בין הסכום בר ההשבה של ההשקעה בחברה הכלולה/בעסקה המשותפת לבין ערכה בספרים. ההפסד מירידת ערך נזקף לרווח או הפסד בסעיף חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני.

הפסד מירידת ערך של השקעה בחברה הכלולה/בעסקה המשותפת, אינו מוקצה למוניטין הגלום ביתרת ההשקעה אלא להשקעה בכללותה. במידה ובתקופות דיווח עוקבות חלה עלייה בסכום בר ההשבה של השקעה כאמור, בגינה נרשמה בעבר הפרשה לירידת ערך, ההפסד מירידת הערך מבוטל, במגבלת סכום ההפסד שהוכר כך שלאחר הביטול ערך הספרים של ההשקעה לא יעלה על הערך שהיה נקבע לפי שיטת השווי המאזני אילולא הוכר הפסד מירידת ערך.

[140] בהתאם להוראות IAS 28, ראיה אובייקטיבית לירידת ערך של ההשקעה נטו במכשירים הוניים של החברה הכלולה או העסקה המשותפת כוללת, בין היתר, מידע לגביי שינויים משמעותיים בעלי השפעה שלילית שהתרחשו בסביבה הטכנולוגית, הכלכלית או המשפטית או בסביבת השוק בה פועלת החברה הכלולה או העסקה המשותפת. ירידה משמעותית או מתמשכת בשווי ההוגן של ההשקעה במכשיר ההוני מתחת לעלותה מהווה גם היא ראיה אובייקטיבית לירידת ערך.

**ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

**כו. מסים על ההכנסה**

מסים שוטפים
מסים שוטפים משקפים את סכום המסים על ההכנסה שיש לשלם/ שניתן להשיב בגין ההכנסה החייבת/ ההפסד לצרכי מס לתקופה. חבות המס/נכס בגין מסים שוטפים נקבעת תוך שימוש בשיעורי המס וחוקי המס אשר היו בתוקף, לרבות חוקי מס שנחקקו למעשה עד תאריך הדיווח, וכן התאמות נדרשות בקשר לחבות/נכס המס לתשלום בגין שנים קודמות.

מסים נדחים
המסים הנדחים מחושבים בשל הפרשים בין הסכומים הכלולים בדוחות הכספיים המאוחדים לבין הסכומים שיובאו בחשבון לצורכי מס הכנסה. על אף האמור לא מתבצעת הכרה במסים נדחים בעת ההכרה לראשונה במוניטין ובעת ההכרה לראשונה בנכסים ובהתחייבויות כחלק מעסקה שאינה צירוף עסקים ואינה משפיעה על הרווח החשבונאי ועל הרווח לצורכי מס.

המסים הנדחים חושבו לפי שיעורי המס הצפויים לחול כאשר יתרות מסים אלה יזקפו לרווח או הפסד, בהתבסס על חוקי המס אשר היו בתוקף לתאריך הדיווח. סכום המסים הנדחים הכלול בדוחות רווח והפסד / על הרווח הכולל נובע משינויים שחלו ביתרות הנ"ל בשנה השוטפת (למעט מסים שמקורם בהכרה הראשונית של צירוף עסקים ולמעט מסים המתייחסים לעסקאות או פריטים שהוכרו ישירות בהון). מסים נדחים בחובה מוכרים במגבלת הסכום שצפוי שתהיה הכנסה חייבת שכנגדה יהיה ניתן לנצלם.

במידה ורלוונטי ייכלל המשפט הבא:
מסים נדחים שמקורם בהפרשים זמניים המיוחסים לנדל"ן להשקעה הנמדד בשווי הוגן מחושבים בהתבסס על שיעורי המס שיחולו בעת מימוש הנכס[141].

בחישוב המסים הנדחים לא הובאו בחשבון המסים שהיו חלים במקרה של מימוש ההשקעות בחברות מוחזקות, זאת מאחר שבכוונת החברה להחזיק בהשקעות אלה ולא לממשן בעתיד הנראה לעין.

נכסי מסים נדחים והתחייבויות מסים נדחים מוצגים במאזן/בדוח על המצב הכספי כנכסים שאינם שוטפים והתחייבויות שאינן שוטפות, בהתאמה.
מסים נדחים מקוזזים אם קיימת זכות חוזית ברת אכיפה המאפשרת קיזוז נכס מס שוטף כנגד התחייבות מס שוטפת והמסים הנדחים מתייחסים לאותה ישות החייבת במס ולאותה רשות מס.

מסים נדחים בגין עסקאות בינחברתיות נרשמים לפי שיעור המס החל על החברה הרוכשת.

במקרים בהם צפויה תוספת מס בשל חלוקת דיבידנד מרווחי חברות מוחזקות יתווסף הביאור הבא לפי ההקשר:
החברה עשויה להתחייב בתוספת מס במקרה של חלוקת דיבידנד מחברות מוחזקות מסוימות; תוספת מס זו נכללה בחשבונות, בהתאם לשיעורי המס שיחולו בעת החלוקה/תוספת מס זו לא נכללה בחשבונות לאור מדיניות החברה שלא ליזום חלוקת דיבידנד הכרוכה בתוספת מס כאמור בעתיד הנראה לעין כאשר החברה מאוחדת)/ לאור קיום הסכם הקובע שרווחיה של החברה המוחזקת הנ"ל לא יחולקו כדיבידנדים כאשר החברה לא מאוחדת.

במקרים בהם יחול תשלום מס בשל חלוקת דיבידנד שמקורו בהכנסה שחל לגביה פטור ממס תתווסף הפסקה הבאה:
במקרה של חלוקת דיבידנד שמקורו בהכנסה שחל לגביה פטור ממס (שנבעו מ"מפעל מאושר"), תחול חבות מס בגין סכום הדיבידנד שיחולק בהתאם לשיעור המס שהחברה היתה חייבת בתשלומו אלמלא הפטור. במקרה של חלוקה כאמור ייזקף סכום המס כהוצאה ברווח או הפסד.

[141] במידה וקיים צפי להשתמש בנדל"ן להשקעה, שהינו בר-פחת לצורכי מס, בהתאם למודל עסקי אשר מטרתו לצרוך את מרבית ההטבות הכלכליות הגלומות בנכס (substantially all) בתקופת השימוש בו ולא בדרך של מכירה אזי המסים הנדחים בגינו יחושבו, בהתאם לשיעור המס הצפוי מהשימוש בנכס. במקרה זה, המדיניות החשבונאית תעודכן בהתאם.

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

**כז. הכרה בהכנסה**

הקבוצה/החברה מיישמת את תקן דיווח כספי בינלאומי 15, הכנסות *מחוזים עם לקוחות* (IFRS 15, להלן - "התקן").
התקן מציג מודל יחיד וכוללני להכרה בהכנסה וקובע שתי גישות עיקריות להכרה בהכנסה לפיהן ההכנסה תוכר על פני תקופת החוזה או בנקודת זמן ספציפית וכולל חמישה שלבים לניתוח עסקאות על מנת לקבוע את עיתוי ההכרה בהכנסה ואת סכומה:

- זיהוי חוזה עם לקוח;
- זיהוי מחויבויות ביצוע נפרדות בחוזה;
- קביעת מחיר העסקה (בהקשר זה התקן מתווה עקרונות הנוגעים להתחשבות ברכיבי תמורה משתנה, תמורות שאינן במזומן ורכיב מימון משמעותי);
- הקצאת מחיר העסקה למחויבויות ביצוע נפרדות תוך התבססות על יחסי מחירי המכירה הנפרדים;
- הכרה בהכנסה עם קיומה של מחויבות ביצוע, לאורך זמן או בנקודת זמן, לפי העניין.

בהתאם לתקן, הכנסות מוכרות כאשר הלקוח משיג 'שליטה' על סחורה או שירות. ההכנסה נמדדת על פי סכום התמורה לו הישות מצפה להיות זכאית בתמורה להעברת סחורות או שירותים שהובטחו ללקוח ואינה כוללת סכומים אשר נגבו בעבור צדדים שלישיים.

**להלן תמצית עקרונות ההכרה בהכנסה אשר מתווה התקן:**
הפסקאות להלן יינתנו על פי שיקול דעת בהתאם לנסיבות הישות המדווחת:

**זיהוי חוזה עם לקוח** - חוזה עם לקוח מטופל בהתאם לעקרונות התקן בכפוף להתקיימות כל הקריטריונים הבאים:

1. הצדדים לחוזה אישרו את החוזה (בכתב, בעל פה או בהתאם לפרקטיקות עסקיות נהוגות אחרות) והם מחויבים לקיים את המחויבויות המיוחסות להם.
2. הקבוצה יכולה לזהות את הזכויות של כל צד לגבי המוצרים או השירותים אשר יועברו.
3. הקבוצה יכולה לזהות את תנאי התשלום עבור הסחורות או השירותים אשר יועברו.
4. לחוזה יש מהות מסחרית (כלומר הסיכון, העיתוי והסכום של תזרימי המזומנים העתידיים של הישות חזויים להשתנות כתוצאה מהחוזה); וכן
5. צפוי שהקבוצה תגבה את התמורה לה היא זכאית עבור הסחורות או השירותים אשר יועברו ללקוח.

אם חוזה עם לקוח אינו עונה על הקריטריונים המפורטים לעיל, נדרשת הערכה שוטפת של החוזה בכל תאריך דיווח כדי לקבוע אם הקריטריונים מתקיימים לאחר מכן.

**שילוב חוזים** - שני חוזים או יותר אשר ההתקשרות בהם הייתה באותו מועד או במועד סמוך עם אותו לקוח (או צדדים קשורים של הלקוח) משולבים יחד ומטופלים כחוזה יחיד, אם אחד או יותר מהקריטריונים הבאים מתקיימים:

1. נערך משא ומתן על החוזים כחבילה אשר לה מטרה מסחרית יחידה.
2. סכום התמורה שישולם בחוזה אחד תלוי במחיר או בביצוע של החוזה האחר; או
3. הסחורות או השירותים שהובטחו בחוזים (או סחורות או שירותים אחדים שהובטחו בכל אחד מהחוזים) הם מחויבות ביצוע יחידה בהתאם לעקרונות שמתווה התקן.

**זיהוי מחויבויות ביצוע נפרדות בחוזה**
במועד ההתקשרות בחוזה נדרשת הערכה של הסחורות או השירותים שהובטחו בחוזה עם לקוח כמחויבות ביצוע כל הבטחה להעביר ללקוח אחד מהשניים הבאים:

- סחורה או שירות (או חבילה של סחורות או שירותים) שהם מובחנים; או
- סדרה של סחורות או שירותים מובחנים שהם למעשה זהים ויש להם אותו דפוס העברה ללקוח.

סחורה או שירות שהובטחו ללקוח הם מובחנים אם שני הקריטריונים הבאים מתקיימים:

1. הלקוח יכול להפיק תועלת מהסחורה או השירות בעצמם או ביחד עם משאבים אחרים אשר ניתנים להשגה בנקל ללקוח (כלומר הסחורה או השירות מסוגלים להיות מובחנים) וכן;
2. ההבטחה של הישות להעביר את הסחורה או השירות ללקוח ניתנת לזיהוי בנפרד מהבטחות אחרות בחוזה.

אם נקבע כי סחורה או שירות שהובטחו אינם מובחנים, מתבצע שילוב יחד עם סחורות או שירותים אחרים שהובטחו עד לזיהוי חבילה של סחורות או שירותים שהיא מובחנת.

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

**כז. הכרה בהכנסה (המשך)**

**תמצית עקרונות ההכרה בהכנסה אשר מתווה התקן (המשך):**

**קיום מחויבויות ביצוע**
הקבוצה קובעת במועד ההתקשרות בחוזה, עבור כל מחויבות ביצוע, האם מחויבות הביצוע מקוימת לאורך זמן או בנקודת זמן.
שליטה על סחורה או שירות מועברת לאורך זמן ולפיכך מחויבות הביצוע מקוימת לאורך זמן, ככל ונקבע כי מתקיים אחד מהקריטריונים הבאים:

1. הלקוח מקבל וצורך בו זמנית את ההטבות המסופקות על ידי ביצועי הקבוצה כאשר היא מבצעת;
2. ביצועי הקבוצה יוצרים או משפרים נכס אשר נשלט על ידי הלקוח תוך כדי יצירתו או שיפורו; או
3. ביצועי הקבוצה אינם יוצרים נכס עם שימוש אלטרנטיבי לקבוצה וכן, לקבוצה יש זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד.

בכל מקרה אחר, הקבוצה מעבירה שליטה על סחורה או שירות בנקודת זמן אחת ולפיכך מחויבות הביצוע מקוימת וההכרה בהכנסה מתבצעת בנקודת זמן אחת.

**קביעת מחיר העסקה**
במסגרת קביעת מחיר העסקה מובאים בחשבון תנאי החוזה והפרקטיקות העסקיות הנהוגות בקבוצה. מחיר העסקה הוא סכום התמורה לו הקבוצה מצפה להיות זכאית בתמורה להעברת סחורות או שירותים שהובטחו ללקוח, למעט סכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים (לדוגמה, מיסי מכירות). התמורה שהובטחה בחוזה עם לקוח יכולה לכלול סכומים קבועים, סכומים משתנים, או את שניהם. כמו כן, במידת הצורך בקביעת מחיר העסקה נבחנת התקיימות רכיב מימון משמעותי, רכיבי תמורה שאינם במזומן ותמורה לשלם ללקוח.

<u>תמורה משתנה</u>
סכום התמורה יכול להשתנות כתוצאה מהנחות, הוזלות (rebates), החזרים, זיכויים, ויתורים על מחיר, תמריצים, בונוסים בגין ביצועים, קנסות או פריטים דומים אחרים. הקבוצה כוללת במחיר העסקה את כל הסכום של תמורה משתנה, או את חלקו, רק במידה שצפוי ברמה גבוהה (Highly probable) שביטול משמעותי בסכום ההכנסות המצטברות שהוכרו לא יתרחש כאשר אי הוודאות הקשורה לתמורה המשתנה תתברר לאחר מכן. בסוף כל תקופת דיווח, הקבוצה מעדכנת את אומדן מחיר העסקה על מנת לשקף באופן נאות את הנסיבות הקיימות בסוף תקופת הדיווח והשינויים בנסיבות במהלך תקופת הדיווח. שינויים כלשהם מוקצים למחויבויות הביצוע באופן עקבי להקצאה שנערכה במועד ההתקשרות בחוזה.
תמורה משתנה נאמדת, בדרך כלל, בהתבסס על אומדן הסכום הסביר ביותר שיתקבל מתוך תחום של סכומי תמורה אפשריים. כאשר קיימים מספר רב של חוזים עם מאפיינים דומים, סכום התמורה המשתנה נאמד בהתבסס על ממוצע משוקלל (תוחלת). השיטה המתאימה מיושמת באופן עקבי לאורך כל החוזה.

<u>רכיב מימון משמעותי בחוזה</u>
סכום התמורה שהובטחה מותאם בגין השפעות של ערך הזמן של הכסף אם עיתוי התשלומים שהוסכם בין הצדדים לחוזה (בין אם באופן מפורש או באופן משתמע) מספק ללקוח או לקבוצה הטבה משמעותית של מימון העברת הסחורות או השירותים ללקוח. במסגרת הבחינה האם קיים רכיב מימון משמעותי כאמור בחוזה, הקבוצה בוחנת את אורך הזמן החזוי בין מועד העברת הסחורות או השירותים שהובטחו ללקוח לבין מועד התשלום וכן את שיעורי הריבית בשוק הרלוונטי נכון למועד ההתקשרות. בנוסף, בוחנת הקבוצה קיום הפרש בין סכום התמורה שהובטחה לבין מחיר המכירה במזומן של הסחורות או השירותים שהובטחו בחוזה. כאשר נקבע כי חוזה מכיל רכיב מימון משמעותי אזי הכנסות מוכרות בסכום שמשקף את המחיר שהיה על לקוח לשלם עבור סחורות או שירותים שהובטחו אם הלקוח היה משלם במזומן עבור סחורות או שירותים אלה והשפעות המימון מקבלות ביטוי ברווח או הפסד בסעיף המימון כהכנסות או הוצאות מימון, לפי העניין.

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

**כז. הכרה בהכנסה (המשך)**

**תמצית עקרונות ההכרה בהכנסה אשר מתווה התקן (המשך):**

**קביעת מחיר העסקה (המשך)**

כאשר רלוונטי:
בעסקאות קומבינציה בהן החברה/הקבוצה רוכשת קרקע בתמורה למתן שירותי בניה למוכר המקרקעין, הלקוח (מוכר המקרקעין) משלם מראש על שירותי הבניה עם העברת הקרקע לחברה. היות וקיים פער זמן בין מועד התשלום כאמור ובין מועד ביצוע שירותי הבנייה אזי מתהווה לחברה/לקבוצה הטבת אשראי הנובעת מערך הזמן של הכסף. בהתאם, החברה זוקפת הוצאות מימון כנגד ההתחייבות למתן שירותי בנייה תוך שימוש בשיעור ההיוון הממוצע בגין התחייבויות המיוחסות לפרויקט הבנייה הקשור לקרקע שנרכשה ממוכר המקרקעין.

בעסקאות קומבינציה בהן החברה רכשה קרקע בתמורה למסירת יחידות דיור, מאחר ובעל הקרקע משלם למעשה מראש על שירותי בניה וזאת לאור העברת הקרקע לקבוצה עוד במועד ההתקשרות בעסקה, טמון רכיב מימון משמעותי לאור קיומו של פער זמן בין מועד העברת הקרקע למועד בו מתהווים שירותי בניה. לפיכך, הקבוצה מכירה בעלויות מימון כנגד ההתחייבות למתן שירותי בניה, תוך שימוש בשיעור היוון אשר היה משתקף בעסקת מימון נפרדת בין הקבוצה לבין בעל הקרקע במועד ההתקשרות בחוזה.

הפסקה להלן תינתן בנסיבות בהן אומצה ההקלה הפרקטית להלן:
בנסיבות בהן צפוי במועד ההתקשרות בחוזה כי הפער בין מועד העברת הסחורה או השירות שהובטחו ללקוח ובין מועד התשלום יהיה שנה או פחות אזי מיישמת הקבוצה את ההקלה הפרקטית הקבועה בתקן ולא מתבצעת הפרדה של רכיב מימון משמעותי.

הפסקה להלן תינתן בנסיבות רלוונטיות - נדרש להיוועץ במחלקה המקצועית:
חוזים עם לקוחות אינם מכילים רכיב מימון משמעותי אם ההפרש שבין התמורה שהובטחה ומחיר המכירה במזומן של הסחורה או השירות נובע מסיבות שאינן מתן מימון ללקוחות או לקבוצה, וההפרש בין סכומים אלה הוא פרופורציונאלי לסיבה להפרש.

<u>תמורה לשלם ללקוח</u>
תמורה לשלם ללקוח מטופלת כהקטנה של מחיר העסקה ומקוזזת מההכנסות אלא אם התשלום ללקוח הוא עבור סחורה או שירות מובחנים שהלקוח מעביר לקבוצה. כאשר תמורה לשלם ללקוח היא תשלום עבור סחורה או שירות מובחנים מהלקוח, הרכישה מטופלת באותה הדרך בה הקבוצה מטפלת ברכישות אחרות מספקים. אם הסכום של התמורה לשלם ללקוח עולה על השווי ההוגן של הסחורה או השירות המובחנים המתקבלים מהלקוח, אזי העודף מטופל כהקטנה של מחיר העסקה.

<u>תמורה שאינה במזומן</u>
בחוזים בהם הלקוח מבטיח תמורה שאינה במזומן, רכיב זה נמדד במישרין בשווי הוגן כאשר השווי ההוגן ניתן למדידה באופן סביר. בנסיבות בהן לא ניתן לאמוד את התמורה שאינה במזומן באופן סביר, אזי התמורה בגין הרכיב האמור נמדדת בעקיפין בהתייחס למחיר המכירה הנפרד של הסחורות/השירותים שהובטחו.

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

**כז. הכרה בהכנסה (המשך)**

**תמצית עקרונות ההכרה בהכנסה אשר מתווה התקן (המשך):**

**אחריות**
החברה בוחנת האם אחריות אשר הובטחה ללקוח במסגרת החוזה מספקת ללקוח ביטחון שהפריט המתייחס עונה על המפרט שסוכם בין הצדדים או לחילופין מהווה שירות מובחן בגינו קיימת לקבוצה מחויבות ביצוע נפרדת. במסגרת זאת מובאים בחשבון שיקולים שונים, לרבות, בין היתר, האם מוקנית ללקוח האפשרות לרכוש את האחריות בנפרד, האם האחריות נדרשת על פי חוק, אורכה של תקופת האחריות וכן מהות הפעולות שהקבוצה התחייבה לבצע במסגרת תקופת האחריות.
כאשר ללקוח מוקנית האפשרות לרכוש אחריות בנפרד אזי האחריות היא שירות מובחן המהווה מחויבות ביצוע נפרדת. בהתאם, מחיר העסקה מוקצה גם לרכיב זה וההכנסה שיוחסה לו מוכרת לאורך תקופת האחריות.
**בישויות העוסקות בייזום נדל"ן יש לשקול הכללת הפסקה להלן - במקרים אלו מומלץ להיוועץ במחלקה המקצועית:**
הקבוצה קבעה בהתייחס לאחריות לבדק המסופקת ללקוחות במסגרת חוזים למכירת דירות למגורים כי האחריות ניתנת על מנת להבטיח עמידה במאפייני המפרט והאיכות שהוסכמו בין הצדדים ובהתאם היא אינה שירות מובחן ואינה מהווה מחויבות ביצוע נפרדת. לאור האמור מכירה החברה בהפרשה בגין רכיב האחריות בהתאם להוראות תקן חשבונאות בינלאומי 37, הפרשות, התחייבויות תלויות ונכסים תלויים (IAS 37).

**תיקון חוזה**
תיקון חוזה הוא שינוי בתחולה או במחיר (או שניהם) של חוזה שאושר על ידי הצדדים לחוזה. תיקון חוזה יכול להיות מאושר בכתב, בהסכם בעל פה או באופן משתמע מפרקטיקות עסקיות נהוגות. אם הצדדים לחוזה לא אישרו תיקון חוזה, ההכנסות מוכרות בהתאם לחוזה הקיים עד שיאושר התיקון או כאשר התיקון ניתן לאכיפה משפטית.

**במידה ורלוונטי:**
לאור זאת שהיקף החוזה גדל בשל תוספת סחורה/שירותים והתמורה גדלה בסכום אשר משקף את מחירי המכירה העומדים בפני עצמם, החברה מטפלת בתיקון החוזה כחוזה נפרד.

לאור זאת שיתרת הסחורות/השירותים מובחנים מהסחורות /השירותים שהועברו טרם תיקון החוזה, החברה מטפלת בתיקון החוזה כביטול חוזה ויצירת חוזה קיים.

לאור זאת שיתרת הסחורות/השירותים אינם מובחנים מהסחורות /השירותים שהועברו טרם תיקון החוזה, החברה מטפלת בתיקון החוזה כאילו הוא מהווה חלק מהחוזה הקיים.

**עלויות השגת חוזה**
עלויות אשר מתהוות להשגת חוזה (כגון עמלות מכירה ותיווך) ואשר מתייחסות במישרין לחוזה וכמו כן חזוי שהעלויות כאמור יושבו, מוכרות כנכס ונזקפות לרווח או הפסד על בסיס שיטתי שהינו עקבי עם אופן העברת הסחורות או השירותים אליהם מתייחס הנכס, קרי, בקצב ההכרה בהכנסה מהחוזה בגינו נוצרו.

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

**כז. הכרה בהכנסה (המשך)**

**להלן פירוט תנאי ההכרה בהכנסות מפעילויות הקבוצה:**
לגבי תיאור עיתוי ההכרה בהכנסות מתחומי פעילות שאינם מפורטים להלן מומלץ להיוועץ במחלקה המקצועית:

- **<u>הכנסות ממכירת מוצרים</u>**
ההכנסות ממכירת מוצרי הקבוצה מוכרות בנקודת זמן, במועד בו השליטה על הממכר עוברת לידי הקונה. עיתוי זה מתקיים בדרך כלל במועד המסירה.

- **<u>הכנסות ממתן שירותים</u>**
ההכנסות ממתן שירותים מוכרות לאורך זמן על פני תקופת ההסכם בה הלקוח מקבל וצורך את ההטבות המסופקות באמצעות ביצועי הקבוצה/החברה.

- **<u>הכנסות מדמי ניהול ואחזקה</u>**
הכנסות מדמי ניהול ואחזקה מוכרות לאורך זמן, לפי שיטת הקו הישר באופן יחסי על פני תקופת מתן השירות.

- **<u>הכנסות מדמי שכירות</u>**
הכנסות מדמי שכירות מוכרות לאורך זמן, לפי שיטת הקו הישר באופן יחסי על פני תקופת השכירות. בחישוב ההכנסות מקוזזים תמריצים כלשהם שהוענקו לשוכרים.

- **<u>הכנסות ריבית</u>**
הכנסות ריבית בגין מכשירים פיננסיים שאינם נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד מוכרות על פני תקופת חיי המכשיר הפיננסי המתייחס בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית.

- **<u>הכנסות מדיבידנד</u>**
הכנסות מדיבידנד מוכרות בנקודת זמן, בעת ההכרזה על הזכות לקבלת הדיבידנד.

- **<u>הכנסות מעבודות לפי חוזי ביצוע</u>**
הכנסות מעבודות לפי חוזה ביצוע מוכרות לאורך זמן, היות וביצועי הקבוצה יוצרים או משפרים נכס אשר נשלט על ידי הלקוח תוך כדי יצירתו או שיפורו. התקדמות ביצועי החברה/הקבוצה נמדדות לפי שיטת "שיעור ההשלמה".
מחיר העסקה כולל תמורה משתנה רק אם צפוי ברמה גבוהה (probable highly) שביטול משמעותי בסכום ההכנסות המצטברות שהוכרו לא יתרחש כאשר אי הוודאות הקשורה לתמורה המשתנה תתברר רק לאחר מכן. שיעור ההשלמה מחושב באמצעות היחס בין סך עלויות החוזה שהתהוו בגין עבודה שבוצעה ובין אומדן סך העלויות הכרוכות בחוזה. כל עוד לא מתקיימים כל התנאים להכרה בהכנסה, מוכרת הכנסה בגובה העלויות שהוצאו, אשר השבתן צפויה ("הצגת מרווח אפס").
מקום שהערכת התוצאות של חוזה ביצוע מצביעה על הפסד צפוי נזקפת הפרשה מתאימה בגובה מלוא ההפסד הצפוי.

**ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

**כז. הכרה בהכנסה (המשך)**

**פירוט תנאי ההכרה בהכנסות מפעילויות הקבוצה (המשך):**

- **<u>מכירת דירות מגורים, משרדים ושטחי מסחר</u>**

במועד ההתקשרות בחוזה עם לקוח, הקבוצה מזהה את יחידות הדיור, המשרדים או שטחי המסחר כמחויבויות ביצוע נפרדות.
החברה / הקבוצה קבעה, בהתבסס על חוות דעת יועציה המשפטיים, הוראות הדין והרגולציה הרלוונטיות והפסיקה בישראל כי במסגרת החוזים עם לקוחותיה לא נוצר נכס עם שימוש אלטרנטיבי לקבוצה, וכן קיימת לה זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור הביצועים שהושלמו עד לאותו מועד. בהתאם, השליטה מועברת ללקוחות לאורך זמן, על פי התקדמות הביצוע.
לצורך מדידת התקדמות הביצוע, הקבוצה מיישמת את שיטת התשומות (Inputs method)[142], לפיה, שיעור ההשלמה נגזר מהיחס בין העלויות אשר נשלמו עד למועד המדידה ובין סך העלויות החזויות בפרויקט. בחישוב שיעור ההשלמה כאמור לא מובאות בחשבון עלויות שאינן משקפות התקדמות בביצוע.

בנסיבות בהן נחתם חוזה עם לקוח בפרויקט בו כבר נשאה החברה / הקבוצה בעלויות אשר משקפות התקדמות בביצוע, מוכרות הכנסות ועלויות בסכום המצטבר המשקף את שיעור ההשלמה של הממכר למועד ההתקשרות בחוזה (קרי, בגישה המכונה "catch up").

עלויות שהתהוו לחברה לקיום חוזה עם לקוח מוצגות כנכס כאשר חזוי שהעלויות תושבנה. עלויות אלו כוללות את העלויות הישירות ואת העלויות העקיפות המתייחסות במישרין לקיום החוזה. עלויות ישירות מזוהות מיוחסות באופן ספציפי לחוזה הרלוונטי (כגון, בגין שדרוגים והתאמות לצרכיי הלקוח). עלויות עקיפות הניתנות לזיהוי מוקצות על בסיס מפתח העמסה סביר המבוסס בעיקרו על שווי הדירה ביחס לשווי הכולל של סך הדירות בפרויקט. כמו כן, עלויות שאינן ניתנות לזיהוי עם חוזה ספציפי מוקצות בדרך כלל בהתאם למפתח העמסה מבוסס מ"ר (בהתאם לשטח הדירות).
עלויות ישירות הכרוכות בהשגת חוזה כגון עמלות מכירה ותיווך נדחות מוצגות כנכס ובתקופות עוקבות נזקפות לרווח או הפסד בקצב ההכרה בהכנסה מהחוזה בגינו נוצרו.

- **<u>הכרה בהכנסה ברוטו כספק עיקרי או נטו כסוכן</u>**

בחוזים בהם צד אחר מעורב בהספקת סחורות או שירותים ללקוח, הקבוצה בוחנת האם מהות ההבטחה שלה היא מחויבות ביצוע לספק את הסחורות או השירותים המוגדרים בעצמה ובהתאם היא מהווה ספק עיקרי, או שהקבוצה מהווה סוכן אשר מחויבותו הינה לארגן שצד אחר יספק סחורות או שירותים אלה.
כאשר נקבע שהקבוצה שולטת על סחורה או שירות שהובטחו לפני העברת הסחורה או השירות ללקוח היא מזוהה כספק עיקרי בהתקשרות ובהתאם ההכנסות מוכרות בסכום ברוטו לו הקבוצה מצפה להיות זכאית בתמורה להעברת סחורות או שירותים שהובטחו ללקוח.
כאשר נקבע שהקבוצה מהווה סוכן אזי ההכנסות מוכרות בסכום העמלה נטו, לו היא מצפה להיות זכאית עבור הארגון שהצד האחר יספק את הסחורות או השירותים, לאחר תשלום לצד האחר.

**במידה ורלוונטי (בנסיבות אלה מומלץ להיוועץ במחלקה המקצועית):**

- **מכירות מסוג "חייב והחזק" (Bill and Hold) -** ההכנסות ממכירות מסוג "חייב והחזק" מוכרות לפני המסירה, כאשר מתקיימים התנאים הבאים:

א. הסיבה להסדר "חייב והחזק" הינה ממשית;
ב. המוצר מזוהה באופן נפרד כשייך ללקוח;
ג. המוצר זמין להעברה פיזית ללקוח; וכן,
ד. לקבוצה/לחברה לא מתקיימת היכולת להשתמש במוצר או לכוון אותו ללקוח אחר.

[142] בכל מקרה בו נשקל יישומה של שיטה אחרת (קרי, מדידת התקדמות בהתבסס על שיטת תשומות דוגמת התקדמות הנדסית) חובה להיוועץ במחלקה המקצועית.

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

**כח. הפרשות**

- **הפרשות בגין תביעות משפטיות**

החברה כוללת בדוחות הכספיים הפרשות בגין תביעות משפטיות כאשר לקבוצה קיימת מחויבות נוכחית, משפטית או משתמעת, לשאת במשאבים כלכליים כתוצאה מאירועי העבר; צפוי (יותר סביר מאשר לא) שיידרש שימוש במשאבים כלכליים לסילוק המחויבות וסכום המחויבות ניתן להערכה באופן מהימן.

הפרשה המקיימת את התנאים להכרה, נמדדת לפי הערך הנוכחי של האומדן הטוב ביותר של ההנהלה לגבי תזרימי המזומנים הצפויים שיידרשו לסילוק המחויבות, נכון לתאריך הדיווח. שיעור ההיוון לצורך חישוב הערך הנוכחי הינו לפני מס ומשקף את הערכות השוק לגבי ערך הזמן בגין המחויבות. הפרשה נבחנת ונמדדת מחדש בסוף כל תקופת דיווח. שינויים בהפרשה נזקפים לרווח או הפסד, כאשר שינויים המתייחסים לערך הזמן מוכרים כהוצאות מימון.

**במידת הצורך:**

החברה מכירה בנכס שיפוי רק אם וודאי למעשה שהשיפוי יתקבל אם הישות תסלק את המחוייבות. הסכום שמוכר בגין השיפוי אינו עולה על סכום ההפרשה.

- **הפרשה לאחריות**

הקבוצה מכירה בהפרשה לאחריות בגין מוצרים שנמכרו במועד ההכרה בהכנסה ממכירת המוצרים המזכים באחריות בכפוף לכך שנקבע כי האחריות אינה מהווה שירות מובחן בגינו קיימת לקבוצה מחויבות ביצוע נפרדת. ההפרשה מחושבת לפי הערכת הנהלה המבוססת על הניסיון שנצבר ובהתאם לנתונים סטטיסטיים. ההפרשה נזקפת לרווח או הפסד על פני תקופת האחריות[143].

**במידת הצורך:**

החברה מכירה בנכס שיפוי בגין אחריות ספקים רק אם וודאי למעשה שהשיפוי יתקבל מהספק אם הישות תסלק את המחוייבות. הסכום שמוכר בגין השיפוי אינו עולה על סכום ההפרשה.

- **הפרשות להתחייבות בגין הסכם הפסדי/ הפרשה בגין חוזה מכביד**

הפרשה לחוזה מכביד מוכרת כאשר ההטבות הצפויות להתקבל בידי הקבוצה כתוצאה מקיום החוזה נמוכות ביחס לעלויות הבלתי נמנעות כתוצאה מעמידה במחויבויות החוזיות. ההפרשה נמדדת על פי הנמוך מבין הערך הנוכחי של העלות החזויה לביטול החוזה והערך הנוכחי של העלות החזויה נטו שתיגרם כתוצאה מקיום החוזה.

- **הפרשות להתחייבות בגין שינוי מבני**

הפרשה לשינוי מבני מוכרת כאשר לקבוצה יש תוכנית פורמלית מפורטת לשינוי המבני ושהשינוי המבני החל למעשה או כאשר ניתנה הודעה עליו לציבור. הפרשה בגין שינוי מבני כוללת רק את ההוצאות הישירות הנובעות מהשינוי המבני, הכרוכות בהכרח בשינוי המבני ואשר אינן מיוחסות לפעילויות הממשיכות של הקבוצה (ההפרשה אינה כוללת הכשרה מחדש של עובדים, הוצאות שיווק או הפסדים תפעוליים עתידיים).

[143] כאשר נמכרת אחריות בנפרד או כאשר מדובר באחריות מורחבת נדרש לבחון רלוונטיות של המדיניות בנוגע לזיכויי מענק.

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

**כט. נכסים פיננסיים**

סיווג נכסים פיננסיים מתבסס על המודל העסקי של החברה לניהול נכסים פיננסיים ועל מאפייני תזרימי המזומנים החוזיים של הנכס הפיננסי.
נכסים פיננסיים מסווגים בעת ההכרה לראשונה באחת מקטגוריות הסיווג המפורטות להלן. נכסים פיננסיים לא מסווגים מחדש אלא אם, ורק כאשר חל שינוי במודל העסקי של החברה. סיווג מחדש מיושם מכאן ולהבא.

**<u>השקעות במכשירי חוב:</u>**

**השקעות במכשירי חוב הנמדדים בעלות מופחתת**
נכסי חוב אשר מקיימים במצטבר שני התנאים הבאים: המודל העסקי של החברה הינו להחזיק בנכס הפיננסי לצורך גביית תזרימי המזומנים החוזיים הצפויים לנבוע ממנו וכן, מאפייניו החוזיים של הנכס הפיננסי מגדירים תזרימי מזומנים המתייחסים לתשלומי קרן וריבית, במועדים נקובים, בגין יתרת הקרן שטרם נפרעה, נמדדים במועד ההכרה לראשונה בשוויים ההוגן בתוספת עלויות עסקה. לאחר ההכרה לראשונה, נכסים כאמור נמדדים בעלות מופחתת, על בסיס שיטת הריבית האפקטיבית בניכוי הפסדים מהפסדי אשראי.

**השקעות במכשירי חוב הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר**
נכסי חוב המוחזקים במודל עסקי שמטרתו היא הן גביית תזרימי המזומנים החוזיים הצפויים לנבוע ממנו והן מכירה וכן, מאפייניו החוזיים של הנכס הפיננסי מגדירים תזרימי מזומנים המתייחסים לתשלומי קרן וריבית, במועדים נקובים, בגין יתרת הקרן שטרם נפרעה נמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר.
נכסים אלה נמדדים במועד ההכרה לראשונה בשווים ההוגן בתוספת עלויות עסקה. לאחר ההכרה לראשונה, נכסים כאמור נמדדים בשווים ההוגן. הכנסות ריבית מחושבות בשיטת הריבית האפקטיבית ונזקפות לרווח או הפסד. הפרשי שער והפסדים מהפסדי אשראי נזקפים באופן שוטף לרווח או הפסד. יתר הרווחים וההפסדים נזקפים לרווח כולל אחר עד למועד גריעת הנכס המתייחס ועם הגריעה כאמור מסווגים מחדש לרווח או הפסד.

**השקעות במכשירי חוב הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד**
קבוצה זאת כוללת את כל יתר נכסי החוב אשר לא משתייכים למודל עסקי כאמור לעיל או אשר יועדו על ידי ההנהלה למדידה בשווי הוגן דרך רווח או הפסד כאשר ייעוד כאמור אפשרי כמפורט בתקן.
נכסים אלה נמדדים במועד ההכרה לראשונה ובכל תאריך דיווח עוקב בשווים ההוגן והרווחים או ההפסדים בגינם נזקפים במועד התהוותם לרווח או הפסד. עלויות עסקה נזקפות לרווח או הפסד עם התהוותן.

**<u>מכשירי הון:</u>**

**<u>השקעות במכשירי הון הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר</u>**
התקן מאפשר חלופת סיווג הניתנת לבחירה במועד ההכרה לראשונה, לפיה רווחים והפסדים בגין השקעה במכשירי הון שאינם מוחזקים למסחר ייזקפו לרווח כולל אחר (OCI). בחירה כאמור הינה סופית ואינה ניתנת לשינוי בתקופות עוקבות.

נכסים אלה נמדדים במועד ההכרה לראשונה בשווי ההוגן בתוספת עלויות עסקה. לאחר ההכרה לראשונה, נכסים כאמור נמדדים בשווים ההוגן. הכנסות מדיבידנד מוכרות ברווח או הפסד למעט כאשר הדיבידנד מייצג השבה של ההשקעה או חלקה. יתר הרווחים וההפסדים נזקפים לרווח כולל אחר ואינם מסווגים מחדש לרווח או הפסד לרבות בעת גריעת/מימוש המכשיר המתייחס.

**<u>השקעות במכשירי הון הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד -</u>**
קבוצה זאת כוללת את כל מכשירי ההון אשר לא יועדו למדידה בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר.
נכסים אלה נמדדים במועד ההכרה לראשונה ובכל תאריך דיווח עוקב בשווים ההוגן והרווחים או ההפסדים בגינם נזקפים במועד התהוותם לרווח או הפסד. עלויות עסקה נזקפות לרווח או הפסד עם התהוותן.

**<u>סיווג מחדש של נכסים פיננסיים -</u>**
נכסים פיננסיים מסווגים מחדש בתקופות עוקבות כאשר ורק כאשר, החברה משנה את המודל העסקי שלה לניהול נכסים פיננסיים. בהתאם להוראות IFRS 9 אם ישות מסווגת מחדש נכס פיננסי מקבוצת המדידה של שווי הוגן דרך רווח או הפסד לקבוצת המדידה של עלות מופחתת, השווי ההוגן במועד הסיווג מחדש יהיה הערך בספרים ברוטו החדש שלו. כאשר ישות מסווגת מחדש נכס פיננסי מקבוצת המדידה לפי שווי הוגן דרך רווח או הפסד, שיעור הריבית האפקטיבי נקבע על בסיס השווי ההוגן של הנכס במועד הסיווג מחדש. בנוסף, לצורך יישום ירידת ערך לנכס פיננסי ממועד הסיווג מחדש, מועד הסיווג מחדש מטופל כמועד ההכרה לראשונה.

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

**ל. ירידת ערך נכסים פיננסיים**

החברה מכירה בהפרשה להפסד בגין הפסדי אשראי צפויים ('expected credit loss' model) עבור נכסי החוב הפיננסיים שאינם נמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד תוך אבחנה בין שני המצבים להלן:

(1) מכשירים פיננסיים אשר לא חלה עלייה משמעותית בסיכון האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה בהם או מקרים בהם סיכון האשראי נמוך - ההפרשה שתוכר תיקח בחשבון הפסדי אשראי צפויים בתקופה של 12 חודשים לאחר מועד הדיווח; או

(2) מכשירים פיננסיים אשר חלה עלייה משמעותית בסיכון האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה בהם ואשר סיכון האשראי בגינם אינו נמוך - ההפרשה שתוכר תביא בחשבון הפסדי אשראי הצפויים לאורך יתרת תקופת חיי המכשיר.

לצורך יישום העיקרון לעיל החברה/הקבוצה מעריכה בכל תאריך דיווח האם סיכון האשראי של מכשיר פיננסי עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה לראשונה ובמסגרת זאת נעשה שימוש במידע סביר וניתן לביסוס, הניתן להשגה ללא עלות או מאמץ מופרזים. במסגרת בחינה זו, כאשר נקבע כי סיכון האשראי נמוך, הקבוצה/החברה מניחה כי לא חלה עלייה משמעותית בסיכון האשראי של הפריט הנבחן. כאשר רלוונטי: בהתייחס למכשירים מדורגים באופן חיצוני החברה מחשיבה פריטים בעלי 'דרגת השקעה' כבעלי סיכון אשראי נמוך. בהתייחס לפריטים אחרים (בעיקר חובות לקוחות) החברה מניחה שסיכון האשראי עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה לראשונה כאשר תשלומים חוזיים הינם בפיגור העולה על xx ימים.

הפרשה להפסדי אשראי בגין מכשירי חוב שנמדדו בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר מוכרת ברווח כולל אחר ואינה מקטינה את הערך בספרים של הנכס הפיננסי בדוח על המצב הכספי/ במאזן.

לגביי לקוחות, נכסי חוזה שאינם כוללים רכיב מימון משמעותי וחייבים בגין חכירה החברה/ הקבוצה מיישמת את הגישה המקלה לפיה ההפרשה להפסדי האשראי החזויים נמדדת לאורך יתרת תקופת חיי המכשיר.

סכום הפסדי האשראי החזויים מוכר ברווח או הפסד.

**במקרים בהם לחברה יש ביטוח אשראי תיכלל הפסקה הבאה (נדרש לשקול סיווג לזמן ארוך/זמן קצר):**
ביטוח אשראי לקוחות אשר אינו מהווה חלק בלתי נפרד מיתרת הלקוחות (אלא חוזה נפרד), מוכר כנכס **(ולא בנטו מיתרת ההפרשה לחובות מסופקים)**, רק אם וודאי למעשה שהשיפוי יתקבל. הסכום שמוכר בגין השיפוי אינו עולה על סכום ההפרשה.

**ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

**לא. התחייבויות פיננסיות**

התחייבויות פיננסיות מוכרות בדוח על המצב הכספי/במאזן, כאשר ורק כאשר, הישות הופכת צד להוראות החוזיות של המכשיר.

**1. התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת**

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת מוכרות לראשונה בדוחות הכספיים על בסיס שווי הוגן[144] בניכוי עלויות עסקה ישירות, במידה וקיימות. לאחר ההכרה לראשונה, התחייבויות אלה מוצגות לפי עלות מופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית המביאה בחשבון גם את העלויות הישירות. הריבית האפקטיבית נזקפת לדוחות רווח והפסד / על הרווח הכולל במסגרת סעיף המימון. התחייבויות פיננסיות הצמודות למדד או לשער חליפין, הנמדדות בעלות מופחתת, משוערכות בכל תקופה בהתאם לשיעור עליית / ירידת המדד בפועל/ שער החליפין.

**2. התחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד**

קבוצה זאת כוללת התחייבויות פיננסיות המיועדות על ידי הנהלת החברה עם ההכרה הראשונית בהן כהתחייבויות פיננסיות המוצגות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד כאשר הן כשירות לייעוד כאמור.
התחייבויות פיננסיות בקטגוריה זו מוצגות בשווי הוגן לכל תאריך דיווח. שינויים בשווי ההוגן נזקפים לרווח או הפסד (לרבות ריבית המשולמת בגינם), למעט השינוי בשווי הוגן של התחייבות פיננסית הנמדדת בשווי הוגן דרך רווח או הפסד הניתן לייחוס לשינויים בסיכון האשראי של ההתחייבות אשר מוצג במסגרת רווח כולל אחר אלא אם הטיפול ייצור או יגדיל חוסר הקבלה חשבונאית ברווח או הפסד. סכומים כאמור אינם מסווגים מחדש לרווח או הפסד בתקופות עוקבות.
עלויות עסקה נזקפות לרווח או הפסד עם התהוותן

**לב. התחייבויות בגין ערבויות פיננסיות**

התחייבויות בגין ערבויות פיננסיות שניתנו על ידי הקבוצה מתהוות כתוצאה מחוזה המחייב את הקבוצה לתשלום פיצוי למוטב בגין הפסד שנגרם לו משום שלווה מסוים כושל בביצוע תשלום במועד בהתאם לתנאים המקוריים או המתוקנים של מכשיר חוב.

ערבות פיננסית מוכרת לראשונה לפי השווי ההוגן תוך התחשבות בעלויות עסקה שניתן לייחס במישרין למתן הערבות. לאחר ההכרה לראשונה, ההתחייבות נמדדת לפי הגבוה מבין הסכום של ההפרשה להפסד שנקבע בהתאם לתקן IFRS 9 (ראה סעיף ___לעיל) לבין הסכום שהוכר לראשונה בניכוי הכנסה מצטברת שהוכרה בהתאם ל- IFRS 15.

[144] אם השווי ההוגן של ההתחייבות הפיננסית בהכרה לראשונה שונה ממחיר העסקה נדרש להיוועץ במחלקה המקצועית.

**ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

**לג. שינוי או החלפת תנאי התחייבות פיננסית**

שינוי או החלפה של התחייבות פיננסית מול אותו נותן אשראי בתנאים הגורמים לשינוי משמעותי[145] בתנאי ההתחייבות, מטופלים כגריעה של ההתחייבות הקיימת ונטילת התחייבות חדשה, תוך זקיפת השינויים בין עלות הספרים של ההתחייבות הקיימת וסכומים כלשהם ששולמו או התקבלו והשווי ההוגן של ההתחייבות החדשה לרווח או הפסד.
עדכון תנאים (Modification) של התחייבות פיננסית אשר אינו מגיע עד כדי שינוי משמעותי (ולפיכך, לא עולה הצורך בגריעה של ההתחייבות הפיננסית) מוביל לצורך בחישוב מחדש של העלות המופחתת של ההתחייבות הפיננסית כערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים החוזיים העתידיים העדכניים כשהם מהוונים לפי שיעור הריבית האפקטיבי המקורי של ההתחייבות הפיננסית[146]. הפער בין ערך הספרים בין תנאי ההתחייבות הפיננסית בעלת התנאים המקוריים לבין הערך הנוכחי שחושב כאמור מוכר ברווח או הפסד.

**לגבי חברות עם סוגיות מורכבות בגריעת מכשירים פיננסיים (כגון, איגוח וניכיון של יתרות לקוחות וחייבים) מומלץ להיוועץ במחלקה המקצועית.**

**לד. גריעת מכשירים פיננסיים**

<u>נכסים פיננסיים</u>

נכס פיננסי נגרע כאשר:

- פקעו הזכויות החוזיות לתזרימי מזומנים מהנכס הפיננסי; או
- החברה מעבירה את הנכס הפיננסי וההעברה כשירה לגריעה.

אם החברה לא העבירה באופן מהותי את כל הסיכונים וההטבות הנובעים מהבעלות של הנכס המועבר, אך כל הסיכונים וההטבות גם לא נותרו בידיה והחברה שומרת את השליטה על הנכס המועבר, החברה ממשיכה להכיר בנכס המועבר לפי מידת המעורבות הנמשכת שלה.

<u>התחייבויות פיננסיות</u>
התחייבות פיננסית נגרעת כאשר ההתחייבות מסולקת, דהיינו, כאשר המחויבות שהוגדרה בחוזה נפרעת, מבוטלת או פוקעת.
באשר לשינוי או החלפת תנאי התחייבות פיננסית ראה סעיף __ לעיל.

---

[145] בהתאם ל- FAQ19 בדבר הטיפול החשבונאי בהחלפה של מכשירי חוב בעלי תנאים שונים באופן מהותי, אשר פורסם ע"י סגל הרשות נדרשת בחינה כפולה: **כמותית ואיכותית**, דהיינו, נדרש בנוסף לבחון האם חלו שינויים גם בפרמטרים כלכליים שונים הגלומים במכשירי החוב המוחלפים (כגון, החלפה של מכשירי חוב צמודי מדד במכשירים שאינם צמודי מדד גם אם ההחלפה אינה מקיימת את המבחן הכמותי).

[146] כאשר ההתחייבות נושאת ריבית משתנה מומלץ להיוועץ במחלקה המקצועית באשר לקביעת 'שיעור הריבית האפקטיבית המקורית".

**ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

**לה. מכשירים פיננסיים נגזרים למטרות הגנה**

החברה / הקבוצה עושה שימוש במכשירים פיננסיים נגזרים בכדי להגן על סיכוני שוק הנובעים משינויים להתאים לפי העניין: בשערי חליפין, שיעורי הריבית והאינפלציה וכן שינויי מחירי מוצרים וחומרי גלם.

IFRS 9 איפשר במועד כניסתו לתוקף, המשך יישום של עקרונות הגידור אשר הותוו במסגרת תקן חשבונאות בינלאומי 39, מכשירים פיננסיים: הכרה ומדידה (IAS 39), חלף העקרונות שנקבעו במסגרתו בנושא (בכפוף ליישום עקיב בהתייחס לכל יחסי הגידור של הישות). כאשר החברה בוחרת להמשיך ביישום עקרונות IAS 39 ייכלל נוסח כלהלן:

כמתאפשר במסגרת IFRS 9, החברה בחרה להמשיך ביישומן של הוראות הגידור אשר נקבעו במסגרת תקן חשבונאות בינלאומי 39, מכשירים פיננסיים: הכרה ומדידה (IAS 39) כמפורט להלן.
מכשירים פיננסיים נגזרים מוכרים ונמדדים במועד ההכרה הראשונית ולאחר מכן בשווים ההוגן. עלויות עסקה נזקפות לרווח או הפסד עם התהוותן.

בגין מכשירים פיננסיים נגזרים המיועדים על ידי הנהלת החברה לשמש למטרת הגנה מתבצע תיעוד פורמלי של יחסי ההגנה ושל אסטרטגיית ניהול הסיכונים. תיעוד זה כולל זיהוי הפריט המגן, הפריט המוגן ומהות הסיכון המוגן, יעדי ההגנה והאופן בו החברה בוחנת את אפקטיביות המכשיר המגדר בקיזוז החשיפה לשינויים בשווי ההוגן או בתזרימי המזומנים. בחינת אפקטיביות הגידור נעשית על בסיס שוטף בכל תקופת דיווח.

החברה מייעדת מכשירים פיננסיים נגזרים למטרת הגנה חשבונאית כדלקמן:

<u>גידור שווי הוגן</u>
השינויים בשווי ההוגן של המכשיר הפיננסי המיועד לגידור של נכס או התחייבות, ייזקפו לרווח או הפסד במקביל לזקיפת השינויים בשווי ההוגן של הנכס או ההתחייבות המגודרים ואשר מתייחסים לסיכון המגודר. חשבונאות גידור שווי הוגן מופסקת כאשר המכשיר המגדר פוקע, נמכר או ממומש או כאשר יחסי הגידור אינם מתקיימים. ההתאמות שבוצעו ביחס לפריט מגודר בתקופה בה התקיימו יחסי גידור נזקפות לרווח או הפסד החל ממועד הפסקת הגידור ואילך בשיטת הריבית האפקטיבית.

**השפעת גידור עסקה חזויה שנזקפה לרווח כולל אחר ואשר בעקבותיה מוכר נכס פיננסי או התחייבות פיננסית בדוחות הכספיים, תסווג מההון לרווח או הפסד בתקופה (או בתקופות) שבמהלכה תזרימי המזומנים המגודרים ישפיעו על הרווח או הפסד.**

<u>גידור תזרים מזומנים</u>
בגידור תזרימי מזומנים, החלק האפקטיבי בשינויים בשווי ההוגן של המכשיר הפיננסי המיועד לגידור, נזקפים דרך רווח כולל אחר ישירות להון ונזקפים לרווח או הפסד בתקופה בה תזרימי המזומנים בגין הפריט המגודר משפיע על רווח או הפסד. השינויים בשווי ההוגן בגין מכשירים פיננסיים נגזרים שאינם מקיימים עוד את התנאים הנדרשים ליישום חשבונאות גידור וכן בגין החלק שאינו אפקטיבי, נזקפים מיידית לרווח או הפסד. רווח או הפסד שנצבר קודם לכן בהון, נותר בהון עד אשר מתקיימת העסקה החזויה או עם הקביעה שאינה צפויה להתרחש. חשבונאות גידור תזרימי מזומנים מופסקת כאשר המכשיר המגדר פוקע, נמכר או ממומש או כאשר יחסי הגידור אינם מתקיימים.

**בהתאם להוראות IFRIC 16, ניתן להחזיק את המכשיר המגדר בפעילות החוץ המגודרת עצמה.**

<u>גידור של השקעה נטו בפעילות חוץ, כולל גידור פריט כספי</u>
גידור השקעה נטו בפעילות חוץ מטופל בדומה לגידור תזרים מזומנים. החלק האפקטיבי של השינויים בשווי ההוגן של הפריט המגדר, נזקף דרך רווח כולל אחר להון, החלק שאינו אפקטיבי מוכר מיידית ברווח או הפסד. הרווח או ההפסד בגין הפריט המגדר, שהוכר ישירות בהון, מוכר ברווח או הפסד בעת מימוש חלקי או מלא של פעילות החוץ בהתאם לעקרונות IAS 21.

**ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

**לה. מכשירים פיננסיים נגזרים למטרות הגנה (המשך)**

כאשר החברה בוחרת ביישום הוראות הגידור שנקבעו ב- IFRS 9 ייכללו פסקאות רלוונטיות כמפורט להלן:

החברה/ הקבוצה מיישמת את מודל חשבונאות הגידור במסגרת IFRS 9[147].

במועד יצירת יחסי הגידור מתבצע ייעוד ותיעוד פורמלי של יחסי ההגנה ושל מטרות אסטרטגיית ניהול הסיכונים. תיעוד זה כולל זיהוי המכשיר המגדר, הפריט המגודר ומהות הסיכון המגודר והאופן בו החברה בוחנת אם יחסי הגידור מקיימים את דרישות אפקטיביות הגידור. גידור מתאפשר כאשר נקבע כי יחסי הגידור מקיימים את כל דרישות אפקטיביות הגידור קרי, קיים קשר כלכלי בין הפריט המגודר לבין המכשיר המגדר, ההשפעה של סיכון אשראי אינה דומיננטית יותר משינויי השווי הנובעים מהקשר הכלכלי ומתקיים יחס הגידור הנדרש .

החברה ייעדה מכשירים פיננסיים נגזרים למטרת הגנה חשבונאית כדלקמן:

גידור שווי הוגן
הרווח או הפסד בגין שינויים בשווי ההוגן של הפריט המגדר יוכר ברווח או הפסד או ברווח כולל אחר אם הפריט המגודר מהווה מכשיר הוני לגביו נקבע כי השינויים בשוויו ההוגן ייזקפו לרווח כולל אחר. הרווח או הפסד בגין השינויים בשווי ההוגן של הפריט המגודר יתאם את ערכו בספרים של הפריט המגודר ויוכר ברווח או הפסד או ברווח כולל אחר אם הפריט המגודר מהווה מכשיר הוני לגביו נקבע כי השינויים בשוויו ההוגן ייזקפו לרווח כולל אחר. חשבונאות גידור שווי הוגן מופסקת כאשר המכשיר המגדר פוקע, נמכר או ממומש או כאשר יחסי הגידור אינם מתקיימים עוד. ההתאמות שבוצעו ביחס לפריט מגודר שנמדד בעלות מופחתת מופחתות לרווח או הפסד החל ממועד הפסקת הגידור ואילך בשיטת הריבית האפקטיבית[148].

גידור תזרים מזומנים
החלק האפקטיבי בשינויים בשווי ההוגן של המכשיר המגדר, ייזקפו להון דרך לרווח כולל אחר. הסכומים שנזקפו להון מסווגים מחדש לרווח או הפסד בתקופה בה תזרימי המזומנים בגין הפריט המגודר משפיעים על רווח או הפסד.
השינויים בשווי ההוגן בגין מכשירים פיננסיים נגזרים שאינם מקיימים עוד את התנאים הנדרשים ליישום חשבונאות גידור וכן בגין החלק שאינו אפקטיבי, נזקפים מיידית לרווח או הפסד.
חשבונאות גידור תזרימי מזומנים מופסקת מכאן ולהבא, כאשר המכשיר המגדר פוקע, נמכר או ממומש או כאשר יחסי הגידור אינם מתקיימים עוד. סכומים שנצברו בהון עד לאותו מועד ממשיכים להיכלל בהון ומסווגים מחדש לרווח או הפסד בתקופה בה תזרימי המזומנים בגין הפריט המגודר משפיעים על רווח או הפסד.

**בהתאם להוראות IFRIC 16, ניתן להחזיק את המכשיר המגדר בפעילות החוץ המגודרת עצמה.**
גידור של השקעה נטו בפעילות חוץ
גידור השקעה נטו בפעילות חוץ (לרבות פריט כספי המהווה חלק מההשקעה נטו בפעילות החוץ) מטופל בדומה לגידור תזרים מזומנים. החלק האפקטיבי של השינויים בשווי ההוגן של הפריט המגדר, נזקף להון דרך רווח כולל אחר והחלק שאינו אפקטיבי מוכר מיידית ברווח או הפסד. רווח או הפסד בגין הפריט המגדר, שהוכר ישירות בהון מסווג מחדש לרווח או הפסד כתיאום בגין סיווג מחדש בעת מימוש חלקי או מלא של פעילות החוץ.

---

[147] סעיף 7.2.21 לפרק הוראות המעבר בתקן IFRS 9 התיר לישות להמשיך וליישם את דרישות חשבונאות הגידור המפורטות ב- IAS 39 במקום הדרישות המפורטות בפרק הגידור ב- IFRS 9. כמו כן, ישות תהא רשאית ליישם את דרישות פרק הגידור האמור החל מנקודת הזמן בה היא הפסיקה ליישם את דרישות הגידור המפורטות ב- IAS 39.

[148] הפחתת ההתאמה יכולה להתחיל החל מנקודת הזמן בו היא החלה להיווצר אך ניתן להפחיתה במועד מאוחר יותר אך לא יאוחר מהמועד בו נפסקת התאמת הפריט המגודר בגין רווחים או הפסדים מגידור.

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

**לו. סילוק התחייבויות פיננסיות באמצעות מכשירי הון**

במקרים בהם מתבצע סילוק חלקי או מלא של התחייבות פיננסית באמצעות מכשירי הון במסגרת קביעה מחדש של תנאי ההתחייבות הפיננסית, מכשירי ההון המועברים למחזיק בהתחייבות, נמדדים בשווים ההוגן של מכשירי ההון אם ניתן לאמוד את השווי ההוגן באופן מהימן. במקרים בהם לא ניתן לאמוד את השווי ההוגן של מכשירי ההון באופן מהימן, מתבצעת מדידת מכשירי ההון בהתאם לשווי ההוגן של ההתחייבות הפיננסית (או חלק ההתחייבות הפיננסית) המסולקת, במועד הסילוק. הפער בין השווי ההוגן של המכשירים ההוניים ששימשו ליישוב ההתחייבות הפיננסית המסולקת ובין ערך הספרים של ההתחייבות נזקף לרווח או הפסד.

**ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

**לז. איגרות חוב הניתנות להמרה במניות**

**1. הצגה וסיווג**

איגרות חוב הניתנות להמרה במניות אשר קרן אגרות החוב ומחיר ההמרה בגינן אינם צמודים ואינם נקובים במט"ח (כך שמספר המניות שיונפקו תמורתם הינו קבוע) אשר הונפקו על ידי החברה/הקבוצה, מהוות מכשיר פיננסי מורכב המפוצל לרכיב הוני ורכיב התחייבותי כדלקמן: הרכיב ההתחייבותי מוכר על בסיס השווי ההוגן של התחייבות הנושאת מאפיינים דומים, שאינה כוללת אפשרות המרה ומסווג כהתחייבות לזמן ארוך. הרכיב ההוני נגזר מההפרש בין סך התמורה שהתקבלה בגין אגרות החוב ההמירות לבין הערך שיוחס לרכיב ההתחייבותי ומוכר במועד ההכרה באגרות החוב ההמירות ישירות בהון. עלויות העסקה מוקצות לרכיב ההתחייבותי והרכיב ההוני באופן יחסי לסכומים שיוחסו להם במועד ההכרה. החלק שיוחס לרכיב ההוני מופחת מהרכיב ההוני ונזקף להון והחלק המיוחס לרכיב ההתחייבותי מקוזז מההתחייבות בגין אגרות החוב ניתנות להמרה ומובא בחשבון בחישוב שיעור הריבית האפקטיבי של אגרות החוב ההמירות.
לאחר ההכרה לראשונה, נמדד רכיב ההתחייבות לפי העלות המופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית. הרכיב ההוני אינו נמדד מחדש.
ריבית, הפסדים ורווחים המיוחסים לרכיב ההתחייבות נזקפים לרווח או הפסד. בעת ההמרה רכיב ההתחייבות מסווג להון, ללא הכרה ברווח או הפסד.

**במקרה בו הונפקו אג"ח צמודות מדד או מט"ח, יתווסף הביאור להלן[149]:**
מחיר ההמרה של אגרות חוב הניתנות להמרה הנקוב בסכומים צמודי מדד המחירים לצרכן או סכומים צמודי מטבע ו/או מספר המניות שיונפקו תמורתם אינו קבוע, נכלל בהגדרת התחייבות פיננסית ובהתאם לכך אגרות חוב להמרה כאמור מופרדות לשני רכיבים התחייבותיים המטופלים כחוזה מארח (אג"ח) שבו משובץ נגזר פיננסי (אופציית ההמרה). הנגזר המשובץ מופרד מהחוזה המארח בסכום שוויו ההוגן ושארית התמורה מיוחסת לחוזה המארח. עלויות עסקה ישירות מוקצות בין רכיב ההמרה (הנגזר) ההתחייבותי לבין רכיב החוב ההתחייבותי, על בסיס יחס ההקצאה של התמורה לכל רכיב, כאמור לעיל. לאחר ההכרה הראשונית רכיב ההמרה (הנגזר), נמדד בשווי הוגן תוך זקיפת השינויים לרווח או הפסד. רכיב החוב נמדד בעלות מופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית. חלק עלויות העסקה שהוקצה לרכיב ההמרה נזקף כהוצאה מיידית בדוחות רווח והפסד / על הרווח הכולל וחלק עלויות העסקה שהוקצה לרכיב החוב נזקף לחובת רכיב החוב ומובא בחשבון בחישוב הריבית האפקטיבית.

**2. רכישה חזרה של אגרות חוב ניתנות להמרה**

**ברכישה חזרה של אגרות חוב המירות שהונפקו על ידי החברה שמחיר ההמרה בגינן אינו צמוד למדד או למט"ח תיכלל פסקה כדלקמן:**
אגרות חוב המירות אשר הונפקו על ידי חברה מחברות הקבוצה ונרכשו על ידי חברה כלשהי בקבוצה מבוטלות בדוחות הכספיים המאוחדים. במועד הרכישה חזרה, סך התמורה ששימשה לרכישה חזרה מוקצה לרכיב ההוני ולרכיב ההתחייבותי כדלקמן: חלק התמורה המיוחס לרכיב ההתחייבותי מוכר על בסיס השווי ההוגן של ההתחייבות תוך שימוש בשיעור ריבית השוק למועד הרכישה חזרה וההפרש בין סך התמורה ששימשה לרכישה חזרה והסכום שיוחס למרכיב ההתחייבותי מיוחס לרכיב ההוני. הפער בין הסכום שיוחס לרכיב ההתחייבות וערך הספרים של רכיב זה במועד הרכישה חזרה מוכר כרווח או הפסד מפדיון מוקדם בסעיף הכנסות/הוצאות מימון. הסכום שיוחס לרכיב ההוני נזקף ישירות להון.

**ברכישה חזרה של אגרות חוב המירות שהונפקו על ידי החברה שמחיר ההמרה בגינן צמוד למדד או למט"ח תיכלל פסקה כדלקמן:**
במועד הרכישה חזרה של אגרות חוב המירות אשר כוללות נגזר משובץ, הפער בין סכום הרכישה חזרה ובין סך ערך הספרים של רכיב ההתחייבות בתוספת השווי ההוגן של הנגזר המשובץ למועד הרכישה חזרה מוכר כרווח או הפסד מפדיון מוקדם בסעיף הכנסות/הוצאות מימון.

[149] התחייבויות הניתנות להמרה במניות הנקובות במט"ח או צמודות למדד או למט"ח הינן מכשיר מעורב (מכשיר מארח הכולל בתוכו גם נגזר משובץ) ולא מכשיר מורכב. כאשר המכשיר המעורב מיועד בכללותו כהתחייבות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, נדרש לציין זאת.

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

**לח. רכישה חזרה של אגרות חוב**

אגרות חוב אשר הונפקו על ידי חברה מחברות הקבוצה ונרכשו על ידי חברה אחרת בקבוצה מבוטלות בדוחות הכספיים המאוחדים. רווח או הפסד הנובעים מרכישה כאמור מוכר כרווח או הפסד מפדיון מוקדם בסעיף הכנסות/הוצאות מימון. מכירת אגרות החוב הללו על ידי מי מבין חברות הקבוצה מהווה הנפקה ובמסגרתה, נזקף ההפרש בין התמורה לבין הערך ההתחייבותי הנקוב הנמכר (במידת הצורך: לאחר התחשבות בריבית לשלם) במועד המכירה כפרמיה או כניכיון נוספים לערך ההתחייבותי של אגרות החוב.

**לט. מכשירים פיננסיים נגזרים ונגזרים משובצים שאינם משמשים לגידור**

נגזרים המשובצים בחוזה מארח שהינו נכס פיננסי בתחולת התקן אינם מופרדים מהחוזה המארח אלא החוזה המעורב בכללותו נמדד בעלות מופחתת או בשווי הוגן דרך רווח או הפסד בהתבסס על הקריטריונים לסיווג נכסים פיננסיים, קרי, כתלות במודל העסקי של הישות ותזרימי המזומנים החוזיים של החוזה המארח.

כאשר החוזה המארח אינו נכס הכפוף לתחולת IFRS 9, הנגזר המשובץ מופרד מהחוזה המארח ומטופל כנגזר פיננסי, אם ורק אם המאפיינים והסיכונים הכלכליים של הנגזר המשובץ אינם קשורים באופן הדוק לאלו של החוזה המארח, הנגזר המשובץ מקיים את ההגדרה של נגזר וכן המכשיר המעורב בכללותו אינו נמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

שינויים בשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים נגזרים ונגזרים משובצים שהופרדו כאמור נזקפים באופן שוטף לרווח או הפסד כהכנסות או הוצאות מימון, לפי העניין.

**מ. הנפקת מכשירים פיננסיים בחבילה**

סך התמורה המתקבלת מהנפקת מכשירים פיננסיים בחבילה מפוצלת למכשירים הפיננסיים הנכללים בחבילה לפי שווים ההוגן בהתאם לסדר ההקצאה להלן: השווי ההוגן נקבע תחילה להתחייבויות פיננסיות הנמדדות בתקופות עוקבות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, לאחר מכן להתחייבויות פיננסיות שנמדדות בשווי הוגן רק בעת ההכרה לראשונה ושארית התמורה מיוחסת למכשירים הוניים אם ישנם, בהתאם ל"גישת השארית". השווי ההוגן של המכשירים הכלולים בחבילה נקבע בהתבסס על מחירי השוק שלהם סמוך למועד הנפקתם. עלויות ההנפקה מיוחסות לפריטים הנכללים בחבילה על בסיס אופן ייחוס תמורת החבילה כמתואר לעיל.

**מא. תקבולים על חשבון מניות**

סכומי תקבולים בגין מניות שהתקבלו בחברה ואשר בגינם החברה מחוייבת להנפיק מספר קבוע וידוע של מניות , מוצגים במסגרת ההון בסעיף "תקבולים על חשבון מניות שטרם הונפקו/הוקצו".
תקבולים כאמור אשר מספר המניות שיונפקו בגינם טרם נקבע, מהווים התחייבות פיננסית הנמדדת בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

**מב. תקבולים בגין כתבי אופציה**

סכומי תקבולים בגין כתבי אופציה לרכישת מניות החברה, המקנים למחזיק בהם אפשרות לרכוש מספר קבוע של מניות בתמורה לסכום קבוע של מזומן, מוצגים במסגרת ההון. סכום מימוש העשוי להשתנות כתלות במועד המימוש אך במועד ההנפקה ניתן לקבוע אותו בכל מועד מימוש אפשרי נחשב לסכום קבוע.
תקבולים בגין כתבי אופציה אשר מספר המניות שיונפקו בגינם טרם נקבע וכן כתבי אופציה שתוספת המימוש בגינם הינה צמודה למדד או לשער מטבע חוץ מהווים התחייבות פיננסית הנמדדת בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

**מג. קיזוז מכשירים פיננסיים**

נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות מוצגים במאזנים/ בדוחות על המצב הכספי בסכום נטו רק כאשר קיימת לחברה זכות חוקית/משפטית ברת אכיפה לקיזוז וקיימת כוונה לסלק את הנכס וההתחייבות על בסיס נטו או בו זמנית.
זכות חוקית/משפטית ברת אכיפה לקיזוז מתקיימת כאשר הינה ניתנת לאכיפה בכל עת, הן במהלך העסקים הרגיל והן במקרה של פשיטת רגל או חדלות פרעון וכן אינה מותנית באירוע עתידי כלשהו.

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

**מד. הטבות לעובדים**

**1. התחייבות בשל פנסיה ופיצויי פרישה**

בהתאם לחוקי העבודה ולהסכמי העבודה בישראל ובהתאם לנוהג של החברה / הקבוצה, חייבות חברות הקבוצה בתשלום פיצויי פרישה לעובדים שיפוטרו, ובתנאים מסוימים לעובדים שיתפטרו או יפרשו מעבודתם ביוזמתם.

להתאים לפי העניין:
התחייבות הקבוצה בגין הטבות לאחר העסקה כאמור מטופלות כתוכנית הטבה מוגדרת / כתוכנית להפקדה מוגדרת.
התחייבות החברה / הקבוצה בגין תוכניות הפנסיה לעובדים מטופלת כתוכנית להטבה מוגדרת.

כאשר האמור להלן לעניין דרישות הפקדה מינימליות רלוונטי לישות, נדרש להיוועץ במחלקה המקצועית:
במדידת נכסי תוכנית לגביי תוכניות להטבה מוגדרת, מקדמות על חשבון דרישות הפקדה מינימליות נכללות במסגרת ההטבות הכלכליות הזמינות בצורה של החזרים מהתוכניות או הקטנה בהפקדות עתידיות לתוכנית.

**במקרה בו לקבוצה תוכנית הטבה מוגדרת, יתווסף הביאור להלן:**
תוכניות להטבה מוגדרת הינן תכניות בגינן הסיכונים האקטואריים והכלכליים מוטלים על החברה. בתוכניות להטבה מוגדרת נדרש לאמוד את ההתחייבות בשיטות אקטואריות (שיטת יחידת זכאות חזויה) אשר מביאות בחשבון את משך העבודה הצפוי של העובדים, את ערך הזמן, את הצפי לעליית השכר עד לפרישה, ואת האפשרות שעובדים יפרשו בתנאים שלא יזכו אותם בפיצויים.
נכסי התוכנית הם נכסים המוחזקים על ידי קרן הטבות עובד לזמן ארוך או בפוליסות ביטוח כשירות. פוליסות ביטוח שהונפקו ע"י צד קשור, אינן מהוות נכסי תוכנית ומוצגות כנכס נפרד במאזן/בדוח על המצב הכספי.
**כאשר רלוונטי[150]:** פוליסות ביטוחי מנהלים אשר הוצאו לפני שנת 2004, אשר עונות להגדרת "נכסי תוכנית" כוללות הן את יתרת רכיב הפיצויים והן את סכום הרווח הריאלי המצטבר (במידה שנצבר) על ההפקדות לפיצויים עד למועד הדיווח ("יתרת הרווח הריאלי"). נכסי התוכנית האמורים מוצגים בשוויים ההוגן לתאריך הדיווח.
נכסי תוכנית אלה משמשים לתוכנית הטבה מוגדרת הכוללת שני רכיבי התחייבות:

- רכיב תוכנית ההטבה המוגדרת בגין הפיצויים (תשלום משכורת אחרונה כפול וותק בעת הפרישה), המחושבת באופן אקטוארי.
- רכיב נוסף שהינו המחויבות להעברה של יתרת הרווח הריאלי שיצטבר (במידה שיצטבר) במועד פרישת העובד, מרכיב הפיצויים לרכיב התגמולים. רכיב התחייבות זה יימדד בגובה יתרת הרווח הריאלי שנצברה לתאריך הדיווח ולא נדרשים חישובים אקטואריים בגינו.

הערך הנוכחי של ההתחייבות בגין תכניות הטבה מוגדרת מחושב אחת לשנה על ידי אקטוארים בלתי תלויים. שיעור ההיוון בו נעשה שימוש לחישוב הערך הנוכחי של ההתחייבות בגין תכניות הטבה מוגדרת התבסס על אגרות חוב קונצרניות באיכות גבוהה[151] לתקופה מקבילה לתקופה בה חזוי סילוק התכנית והנקובות במטבע בו ישולמו ההטבות בגין התכנית.

---

150 אופן מדידת נכסי התוכנית בגין פוליסות ביטוח מנהלים שהוצאו לפני שנת 2004 וההתייחסות לרכיב הרווח הריאלי כמובא להלן מבוססים על פרסומי המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות מהשנים 2008 ו- 2009 ובהתאם להבנה של IAS 19 במתכונתו הקודמת. בהתאם לעדכון שפרסם המוסד לתקינה בחודש פברואר 2012 אין לראות באופן הטיפול כאמור כעקיב בהכרח להגדרות נכסים והתחייבויות בהתאם ל- IAS 19 המתוקן ולפיכך אין להסתמך על פרסומי המוסד לתקינה בנושא ויש לשקול את הטיפול הנאות בפוליסות אלה. **ככל שהנושא רלוונטי, יש להיוועץ בנושא עם המחלקה המקצועית.**

151 ביום 25 בנובמבר 2014 פורסמה עמדת סגל חשבונאית מספר 1-21: קיומו של שוק עמוק באגרות חוב קונצרניות באיכות גבוהה בישראל (להלן - "עמדת הסגל") וזאת לצורך קביעת שיעור ההיוון של מחויבויות להטבה מוגדרת בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 19. **בהתאם לעמדת הסגל בישראל מתקיים שוק עמוק באגרות חוב קונצרניות שקליות צמודות מדד באיכות גבוהה.**

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

**מד. הטבות לעובדים (המשך)**

**1. התחייבות בשל פנסיה ופיצויי פרישה (המשך)**

עלות שירות שוטף, עלות שירות עבר ורווחים והפסדים מסילוק, ריבית נטו על ההתחייבות (הנכס) נטו וכן יתרת הרווח הריאלי הנצבר על נכסי תוכנית (שמועבר מסעיף פיצויים לסעיף תגמולים) מוכרים ברווח או הפסד.

מדידות מחדש של ההתחייבות (הנכס) נטו בגין תוכניות להטבה מוגדרת כוללות רווחים והפסדים אקטואריים, את התשואה על נכסי תוכנית [למעט סכומים שנכללו בריבית נטו על ההתחייבות (הנכס) בגין הטבה מוגדרת] וכן, **ככל שרלוונטי**: שינוי כלשהו בהשפעה של תקרת הנכס (למעט סכומים בגין ריבית נטו, כאמור). סכומים אלה מוכרים באופן מיידי ברווח כולל אחר בסעיף עודפים/קרן הון **(יותאם לפי לעניין)** ואינם מסווגים מחדש לרווח או הפסד בתקופות עוקבות.

ההתחייבות בגין הטבות לעובדים במאזן/בדוח על המצב הכספי של הקבוצה בגין תכניות הטבה מוגדרת מוצגת בהתבסס על סכום ההתחייבות שחושב כאמור לעיל, בניכוי השווי ההוגן של נכסי התוכנית שישמשו לסילוק התחייבויות התכנית[152].
הקבוצה מקזזת נכס המתייחס לתוכנית אחת מול התחייבות המתייחסת לתוכנית אחרת רק כאשר יש זכות הניתנת לאכיפה משפטית להשתמש בעודף בתוכנית אחת כדי לסלק מחויבויות בגין התוכנית האחרת ויש כוונה לסלק את המחויבויות על בסיס נטו או לממש את העודף בתוכנית אחת ולסלק את המחויבות שלה בגין התוכנית האחרת בו זמנית.

**במקרה בו לקבוצה תוכניות להפקדה מוגדרת, יתווסף הביאור להלן:**
לקבוצה תוכניות להפקדה מוגדרת בהתאם לסעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין ו/או לשיעורים המופרשים מכוח חוק פנסיה חובה (ככל שרלוונטי), הסיכונים האקטואריים והכלכליים בגין תכניות אלה אינם מוטלים על הקבוצה. בתכניות כאמור, במהלך תקופת ההעסקה החברה משלמת תשלומים קבועים לישות נפרדת מבלי שתהיה לה מחויבות משפטית או משתמעת לשלם תשלומים נוספים אם בקרן לא נצברו סכומים מספקים. הפקדות לתוכנית להפקדה מוגדרת נכללות כהוצאה בעת ההפקדה לתוכנית, במקביל לקבלת שירותי העבודה מהעובד ולא נדרשת הפרשה נוספת בדוחות הכספיים. הקבוצה מפקידה כספים בגין התחייבויותיה לתשלום פיצויים לחלק מעובדיה באופן שוטף בקרנות פנסיה וחברות ביטוח.

**במקרה בו בשל עקרון המהותיות החברה אינה אומדת את ההתחייבות בשיטות אקטואריות, יתווסף הביאור להלן (במקרים כאמור נדרש להיוועץ במחלקה המקצועית):**
התחייבות החברה לתשלום פיצויי פרישה חושבה על בסיס שכרם האחרון של העובדים לתאריך הדיווח, בהתאם לחוק פיצויי פיטורין שכן השימוש בטכניקות הערכה אקטואריות אינו משנה מהותית את עלות תשלום הפיצויים.

[152] במידה ורלוונטי: כאשר לחברה קיים **עודף** בתוכנית להטבה מוגדרת, היא מודדת את הנכס נטו בגין הטבה מוגדרת כנמוך מבין העודף בתוכנית להטבה מוגדרת לבין תקרת הנכס תוך שימוש בשיעור ההיוון המתואר לעיל.

**ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

**מד. הטבות לעובדים (המשך)**

**2. הטבות לעובדים לטווח קצר**

הטבות לעובדים לטווח קצר כוללות משכורות, ימי חופשה, מחלה, הבראה והפקדות לביטוח לאומי אם הן חזויות להיות מסולקות במלואן לפני 12 חודשים לאחר תום תקופת הדיווח השנתית שבה העובדים מספקים את השירותים המתייחסים. שינוי זמני לגבי העיתוי של הסילוק אינו מביא לסיווג מחדש של הטבות עובד לטווח קצר. הטבות כאמור מוכרות כהוצאה במקביל לקבלת שירותי עבודה. הפרשות בגין מחויבויות כאמור שטרם נפרעו נמדדות על בסיס שאינו מהוון.

**3. מענקים ובונוסים**

החברה מכירה בהתחייבות בגין מענקים ובונוסים לעובדים ולנושאי משרה בהתבסס על אומדן הסכום הצפוי להיות משולם אם קיימת מחויבות משפטית או משתמעת לבצע תשלומים כאמור. אם תשלומים כאמור אינם חזויים להיות מסולקים במלואם לפני 12 חודשים מתום תקופת הדיווח השנתית בה העובדים סיפקו את השירות המתייחס אזי תשלומים אלה הינם הטבות עובד אחרות לטווח ארוך.

**4. הטבות אחרות לעובדים לטווח ארוך**

הטבות לעובדים לטווח ארוך הן כל הטבות עובד שאינן הטבות עובד לטווח קצר, הטבות לאחר סיום העסקה והטבות בגין פיטורין. הטבות אלה הן בגין סכום ההטבה העתידית המגיעה לעובדים בגין שירותים שהוענקו בתקופה השוטפת ובתקופות קודמות (ותק, שבתון, מענקי יובל או הטבות אחרות) ואשר אינן חזויות להיות מסולקות במלואן לפני 12 חודשים לאחר תום תקופת הדיווח השנתית בה העובדים מספקים את השירותים המתייחסים. הטבות כאמור מוצגות בערכן הנוכחי בניכוי השווי ההוגן של נכסי תוכנית המתייחסים להטבות כאמור. שיעור ההיוון בו נעשה שימוש לחישוב הערך הנוכחי של ההתחייבות בגין הטבות אחרות לעובדים לטווח ארוך התבסס על אגרות חוב קונצרניות באיכות גבוהה[153] לתקופה מקבילה לתקופה בה חזוי סילוק התכנית והנקובות במטבע בו ישולמו ההטבות בגין התכנית. מדידות מחדש בגין תוכניות אלה נזקפות מיידית לרווח או הפסד.

**5. הטבות בגין פיטורין**

הטבות בגין פיטורין הן הטבות המסופקות בתמורה לפיטורי עובדים כתוצאה מהחלטה של הקבוצה לפטרם טרם הגיעם למועד הפרישה המקובל או כאשר קיימת החלטה של עובד להסכים להצעה של הטבות בתמורה לפיטורין. הקבוצה מכירה בהתחייבות ובהוצאה עבור הטבות בגין פיטורין במועד המוקדם מבין הבאים: כאשר לא ניתן עוד לבטל את ההצעה של אותן הטבות או כאשר הקבוצה מכירה בעלויות בגין שינוי מבני שבתחולת תקן חשבונאות בינלאומי 37 (IAS 37) אשר כולל תשלום של הטבות בגין פיטורין. אם הטבות אלה חזויות להיות מסולקות במלואן לפני 12 חודשים לאחר תום תקופת הדיווח השנתית שבה מוכרת ההטבה בגין פיטורין, הן תטופלנה כהטבות עובד לטווח קצר, אחרת- הן תטופלנה כהטבות עובד אחרות לטווח ארוך.

---

153 ביום 25 בנובמבר 2014 פורסמה עמדת סגל חשבונאית מספר 1-21: קיומו של שוק עמוק באגרות חוב קונצרניות באיכות גבוהה בישראל (להלן - "עמדת הסגל") וזאת לצורך קביעת שיעור ההיוון של מחויבויות להטבה מוגדרת בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 19. בהתאם לעמדת הסגל בישראל מתקיים שוק עמוק **באגרות חוב קונצרניות שקליות צמודות מדד באיכות גבוהה**.

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

**מה. תשלום מבוסס מניות**

עסקאות המסולקות באמצעות מכשירים הוניים:
עסקאות תשלום מבוסס מניות המסולקות באמצעות מכשירים הוניים שהתבצעו עם עובדים ועם אחרים המספקים שירותים דומים נמדדות במועד ההענקה, בהתבסס על השווי ההוגן של המכשירים ההוניים המוענקים. תנאי הבשלה[154], למעט תנאי שוק אינם מובאים בחשבון באמידת השווי ההוגן. תנאי ההבשלה, למעט תנאי שוק ולמעט תנאי ביצוע שיושלמו לאחר שהצד שכנגד השלים את השירות, מובאים בחשבון על ידי תיאום מספר המכשירים ההוניים הכלול במדידת סכום העסקה. סכום השווי ההוגן שנאמד כאמור נזקף כהוצאה כנגד רישום מקביל בהון על פני התקופה בה מבשילה זכות העובדים לממש או לקבל את המכשירים ההוניים.
ההוצאה בגין תשלום מבוסס מניות בהתייחס להענקות המותנות בתנאי הבשלה שאינם תנאי שוק, מותאמת בתום כל תקופת דיווח, בכדי לשקף את כמות המכשירים ההוניים החזויים להבשיל. הענקות המותנות בתנאי הבשלה (שאינם תנאי שוק) אשר אינם מתקיימים, אינן מוכרות כהוצאה. סכומים שהוכרו בגין הענקות שהבשילו אינם מבוטלים אף אם המכשירים ההוניים שהוענקו חולטו. **במידה ורלוונטי:** סכומים שהוכרו בגין מכשירים הוניים שחולטו מסווגים מסעיף קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות לסעיף עודפים[155].

עסקאות תשלום מבוסס מניות המסולקות באמצעות מכשירים הוניים שהתבצעו עם נותני שירותים אחרים שאינם עובדים נמדדות במועד קבלת השירותים או הסחורות, בהתבסס על אומדן השווי ההוגן של השירותים או הסחורות שהתקבלו אלא אם לא ניתן לאמוד את שווים באופן מהימן. במקרה כאמור נמדדת העסקה באמצעות אומדן השווי ההוגן של המכשירים ההוניים המוענקים. סכום זה נזקף כהוצאה או מהוון לעלות נכס בהתאם למהות העסקה.

עסקאות בהן העניקה החברה האם לעובדי החברה זכויות למכשירים הוניים של החברה האם וכן עסקאות תשלום מבוסס מניות המסולקות במזומן על ידי החברה האם מבלי שלחברה נוצרה מחויבות לתשלום לחברה האם בגין ההענקה, מטופלות על ידי החברה כעסקאות תשלום מבוסס מניות המסולקות במכשירים הוניים כאשר ההתאמה להון נרשמת מול קרן הון מעסקאות עם בעלי שליטה[156].

במקרה של שינוי בתנאים של הענקה המסולקת במכשיר הוני מוכרת הוצאה נוספת בגין כל שינוי המגדיל את השווי ההוגן הכולל של תשלום מבוסס מניות כאשר בחינת תוספת כאמור מתבצעת תוך השוואת השווי ההוגן של ההענקה סמוך לפני השינוי ולאחריו.

ביטול של הענקה המסולקת במכשיר הוני, מטופלת כהאצת הבשלה ולכן יתרת ההוצאות שטרם הוכרו בגין ההענקה מוכרת באופן מיידי. יחד עם זאת, אם ההענקה שבוטלה מוחלפת בהענקה חדשה המיועדת כהענקה חלופית, ההענקה המבוטלת וההענקה החדשה מטופלות כשינוי בתנאים של ההענקה (ראה פסקה קודמת).

---

154 תנאי הבשלה (כהגדרתו ב- IFRS 2) - תנאי אשר יקבע אם הישות מקבלת את השירותים אשר מזכים את הצד שכנגד לקבל מזומן, נכסים אחרים או מכשירים הוניים של הישות, על פי הסדר תשלום מבוסס מניות. תנאי הבשלה הוא תנאי שירות או תנאי ביצוע.

155 בהתאם לסעיף 23 ל- IFRS 2, אין מניעה להכיר בהעברה בתוך ההון (ממרכיב אחד של ההון למשנהו) אם מכשירים הוניים שהבשילו חולטו.

156 במקרים של הענקות תשלום מבוסס מניות לעובדי החברה המדווחת על ידי החברה האם יש להיוועץ במחלקה המקצועית.

**ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

**מה. תשלום מבוסס מניות (המשך)**

עסקאות המסולקות במזומן:
עסקאות תשלום מבוסס מניות המסולקות במזומן שהתבצעו עם עובדים ועם אחרים נמדדות לפי השווי ההוגן של ההתחייבות שהתהוותה בגינן. תנאי הבשלה[157], למעט תנאי שוק אינם מובאים בחשבון באמידת השווי ההוגן במועד המדידה. תנאי ההבשלה, למעט תנאי שוק, מובאים בחשבון על ידי תיאום מספר המענקים הכלול במדידת ההתחייבות הנובעת מהעסקה. השווי ההוגן מוכר כהוצאה על פני תקופת ההבשלה ובמקביל מוכרת התחייבות. השווי ההוגן של ההתחייבות נמדד מחדש בכל מועד דיווח עד לסילוק ההתחייבות תוך זקיפת השינויים בשווי כנגד רווח או הפסד.

עסקת תשלום מבוסס מניות אשר מתוקנת ומשנה את סיווגה מעסקה המסולקת במזומן לעסקה המסולקת במכשירים הוניים נמדדת בהתייחס לשווי ההוגן של המכשירים ההוניים המוענקים במועד התיקון ומוכרת בהון במועד התיקון במידה שבה הסחורות והשירותים התקבלו. ההתחייבות שהוכרה בגין עסקת התשלום מבוסס המניות אשר היתה אמורה להיות מסולקת במזומן נגרעת במועד זה. הפרש כלשהו בין ערך הספרים של ההתחייבות הנגרעת לבין סכום ההון מוכר במועד התיקון ברווח או הפסד.

הלוואות לרכישת מניות החברה:
הלוואות שניתנו לעובדים לרכישת מניות החברה, כאשר המניות עצמן משמשות כבטחון בלעדי לפירעונן (הלוואות Non-recourse), טופלו כתשלום מבוסס מניות המסולק באמצעות מכשירים הוניים בהתאם לעקרונות המפורטים לעיל.

**מו. פעולות בין חברה לבין בעל שליטה בה[158]**

נכסים והתחייבויות שלגביהם בוצעה עסקה בין החברה לבין בעל השליטה בה או בין חברות תחת אותה שליטה מוכרים במועד העסקה לפי השווי ההוגן. ההפרש בין השווי ההוגן לבין התמורה שנקבעה בעסקה נזקף להון, בניכוי השפעת המס. הפרש בחובה מהווה במהותו דיבידנד ולכן מקטין את יתרת העודפים. הפרש בזכות מהווה במהותו השקעת בעלים ולכן נזקף בסעיף נפרד בהון.

[157] תנאי הבשלה (כהגדרתו ב- IFRS 2) - תנאי אשר יקבע אם הישות מקבלת את השירותים אשר מזכים את הצד שכנגד לקבל מזומן, נכסים אחרים או מכשירים הוניים של הישות, על פי הסדר תשלום מבוסס מניות. תנאי הבשלה הוא תנאי שירות או תנאי ביצוע.

[158] יצוין כי בתקני IFRS אין התייחסות פורמלית לטיפול החשבונאי בעסקאות עם בעלי שליטה. מומלץ להיוועץ במחלקה המקצועית בנוגע לנוסח שייכלל בביאור המדיניות.

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

**מז. נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה או לחלוקה לבעלי המניות**

נכסים לא שוטפים (או קבוצת מימוש) מסווגים כנכסים המוחזקים למכירה או לחלוקה לבעלי המניות, כאשר ההנהלה מחויבת לתכנית מכירה או חלוקה; הנכס מוכן למכירה או חלוקה מיידית; החלה תכנית פעילה לאיתור קונה; המכירה צפויה להתבצע בסבירות גבוהה תוך 12 חודשים; הנכס עומד למכירה באופן פעיל במחיר מכירה סביר בהתייחס לשוויו ההוגן; הפעולות הנדרשות להשלמת תכנית המכירה מצביעות על כך שאין זה סביר שהתכנית תשתנה באופן משמעותי או תבוטל.

נכסים והתחייבויות של חברה בת יסווגו כמוחזקים למכירה, כאשר החברה האם מחויבת לביצוע תוכנית למכירת זכות השליטה בה, גם אם החברה תמשיך להחזיק בזכויות שאינן מקנות שליטה בחברה הבת לאחר מכירתה.
נכסים המוחזקים לחלוקה לבעלי מניות יסווגו כמוחזקים למכירה במועד בו נוצרה ההתחייבות לחלוקה.
**בנסיבות בהן השלמת המכירה מתעכבת יש לשקול הוספת הפסקה להלן:**
כאשר במהלך התקופה הראשונית של שנה נוצרו נסיבות שאינן בשליטת החברה ואשר בגינן נכס לא שוטף (או קבוצת מימוש) שסווג קודם לכן כמוחזק למכירה לא נמכר בתום התקופה, וכמו כן ההנהלה נקטה בפעולה הכרחית כדי להגיב לשינוי בנסיבות, הנכס הלא שוטף (או קבוצת המימוש) משווק באופן פעיל במחיר שהוא סביר לאור השינוי בנסיבות וכן מתקיימים הקריטריונים שצויינו בפסקה לעיל הנכס (או קבוצת המימוש) ממשיך להיות מסווג כמוחזק למכירה.

נכסים המסווגים כמוחזקים למכירה והכפופים להוראות המדידה של IFRS 5 נמדדים לפי הנמוך מבין הערך בספרים לבין השווי ההוגן בניכוי עלויות מכירה. נכסים אלו אינם מופחתים, למעט בגין ירידת ערך. הפסד מירידת ערך נזקף לרווח או הפסד. רווח הנובע מעלייה בשווי ההוגן בניכוי עלויות מכירה של נכס נזקף לרווח או הפסד עד לגובה סכום ירידת ערך שנזקפה בעבר. פריטים שאינם כפופים להוראות המדידה של IFRS 5 (כגון: נכסי נדל"ן להשקעה הנמדדים בשווי הוגן) נמדדים בהתאם לתקני IFRS הרלוונטיים.
הוראות IFRS 5 מיושמות גם לגבי חלק מהשקעה בחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני כאשר מתקיימים הקריטריונים לסיווג החלק כמוחזק למכירה. חלק ההשקעה שנותר ואינו מסווג כמוחזק למכירה ממשיך להיות מטופל תוך שימוש בשיטת השווי המאזני עד למימוש חלק ההשקעה המסווג כמוחזק למכירה. לאחר המימוש הישות מטפלת בהשקעה הנותרת בהתאם להוראות IFRS 9 אלא אם החלק שנותר ממשיך להוות חברה כלולה או עסקה משותפת.

**במידה ורלוונטי:**
החברה מפסיקה לסווג נכס לא שוטף (או קבוצת מימוש) כמוחזקים למכירה או כמוחזק לחלוקה לבעלי המניות במידה והקריטריונים לסיווג כאמור אינם קיימים עוד. החברה מודדת נכס לא שוטף שאינו מסווג עוד כמוחזק למכירה (או שאינו כלול עוד בקבוצת מימוש המסווגת כמוחזקת למכירה) או כמוחזק לחלוקה לבעלי המניות לפי הנמוך מבין ערכו בספרים לפני שהנכס (או קבוצת המימוש) סווג כמוחזק למכירה או כמוחזק לחלוקה לבעלי המניות, מותאם בגין פחת כלשהו שהיה מוכר אם הנכס (או קבוצת המימוש) לא היה מסווג כמוחזק למכירה או כמוחזק לחלוקה לבעלי המניות, לבין סכום בר ההשבה שלו במועד בו הקריטריונים לסיווג אינם מתקיימים עוד. כל תיאום שנדרש בערך בספרים של נכס לא שוטף, אשר סיווגו כמוחזק למכירה או כמוחזק לחלוקה לבעלי המניות הופסק, נכלל ברווח או הפסד מפעולות נמשכות.
כאשר ההשקעה או חלק מההשקעה בחברה כלולה או בעסקה משותפת שסווגה קודם לכן כמוחזקת למכירה או כמוחזקת לחלוקה לבעלי המניות אינה מקיימת עוד את הקריטריונים לסיווג כאמור, ההשקעה מטופלת תוך שימוש בשיטת השווי המאזני למפרע החל ממועד סיווגה כמוחזקת למכירה.
שינוי סיווג של נכס לא שוטף (או קבוצת מימוש) ממוחזק למכירה למוחזק לחלוקה לבעלי המניות ולהיפך אינו נחשב כשינוי של התכנון המקורי למימוש.

**ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

**מח. פעילות מופסקת**

**בנסיבות בהן הישות מממשת חברה בת שנרכשה במטרה למוכרה נדרש להיוועץ במחלקה המקצועית באשר לדרישות הגילוי שיינתנו.**

פעילות אשר מומשה או מסווגת כמוחזקת למכירה (**ככל שרלוונטי:** לרבות בנסיבות הכרוכות באובדן שליטה בחברה בת[159] או בחברה בת שנרכשה במטרה למוכרה) מהווה פעילות מופסקת כאשר היא מייצגת תחום פעילות עסקית או אזור גיאוגרפי של פעילויות שהוא עיקרי ונפרד, או מהווה חלק מתכנון יחיד ומתואם למימוש של תחום פעילות עסקית, או איזור גיאוגרפי של פעילויות, שהוא עיקרי ונפרד או מהווה חברה בת שנרכשה בלעדית למטרת מכירה מחדש. פעילות שהופסקה מוצגת בדוחות הכספיים בנפרד החל מהמועד בו הפעילות מהווה פעילות מופסקת. מספרי ההשוואה בדוחות רווח והפסד / על הרווח הכולל ודוחות על תזרימי מזומנים (**ניתן להציג את המידע בגין תזרימי מזומנים בביאורים חלף ההצגה בדוח על תזרימי המזומנים**) מוצגים מחדש כאילו הופסקה הפעילות מתחילת התקופה ההשוואתית המוקדמת ביותר.

**במידה ורלוונטי:**

כאשר פעילות שהוצגה בתקופות קודמות כפעילות מופסקת בהתבסס על הקריטריונים לעיל, אינה מקיימת עוד את התנאים לסיווגה כמוחזקת למכירה, תוצאות פעילויותיה מסווגות מחדש ונכללות כהכנסה מפעילויות נמשכות לכל התקופות המוצגות. הסכומים בגין תקופות קודמות מהווים סכומים שהוצגו מחדש.

נכסים לא שוטפים שאינם מסווגים עוד כמוחזקים למכירה (או שאינם כלולים עוד בקבוצת המימוש שסווגה כמוחזקת למכירה) נמדדים לפי הנמוך מבין ערכם בספרים לפני הסיווג כמוחזקים למכירה, תוך התחשבות בהתאמה בגין פחת כלשהו שהיה מוכר אלמלא סווגו כמוחזקים למכירה, לבין סכום בר ההשבה של הנכסים במועד בו הקריטריונים לסיווג כמוחזקים למכירה אינם מתקיימים עוד. כל תיאום שנדרש בערך בספרים של נכס לא שוטף, אשר סיווגו כמוחזק למכירה הופסק, נכלל ברווח או הפסד מפעולות נמשכות לכל התקופות המוצגות בדרך של הצגה מחדש[160].

---

[159] האמור רלוונטי גם במצבים בהם יישארו זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה לאחר המכירה.

[160] בהתאם לסעיף 36 ל- IFRS 5.

**ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

**מט. מענקים ממשלתיים**

מענקים ממשלתיים בלתי מותנים מוכרים במועד בו מתגבשת הזכאות לקבלם.
מענקים ממשלתיים אחרים מוכרים כאשר קיים ביטחון סביר כי החברה תעמוד בכל התנאים הנלווים למענק וכי המענק יתקבל.
מענקים המתייחסים לנכסים, לרבות מענקים לא כספיים מוכרים בשווי הוגן ומוצגים בקיזוז מהנכס שבגינו התקבל המענק. לחילופין ניתן להציג את סכום המענק במאזן/בדוח על המצב הכספי כהכנסה נדחית - נא להיוועץ במחלקה המקצועית.
מענק ממשלתי בגין הוצאה מוכר כהכנסה על פני התקופה בה נרשמה ההוצאה המזכה במענק בכפוף להתקיימות התנאים להכרה במענק. לחילופין ניתן להציג את סכום המענק כניכוי מההוצאה אליה מתייחס המענק[161] - נא להיוועץ במחלקה המקצועית.

במידה והמדיניות להלן רלוונטית לישות יש להיוועץ במחלקה המקצועית:
מענקים ממשלתיים בגין פרוייקט מחקר ופיתוח המתקבלים מהרשות לחדשנות במשרד התעשייה והכלכלה (לשעבר, המדען הראשי) מוכרים כהתחייבות במועד קבלתם בשוויה ההוגן לאותו מועד, אלא אם באותו מועד קיים ביטחון סביר כי הסכום שהתקבל לא יוחזר. הפער בין סכום ההלוואה שהתקבל לבין השווי ההוגן שהוכר כאמור, מטופל כמענק ממשלתי אשר נזקף לרווח או הפסד במסגרת הסעיף "הוצאות מחקר ופיתוח". סכומים המשולמים כתמלוגים בתקופות עוקבות מטופלים כסילוק של ההתחייבות הפיננסית. סכום ההתחייבות נבחן מחדש בכל תקופה כששינויים כלשהם, בערך הנוכחי של תזרימי המזומנים המהוונים בשיעור הריבית המקורי ששימש להכרה בהתחייבות של המענק נזקפים לרווח או הפסד. בנסיבות בהן ההנהלה קובעת בתקופות עוקבות להכרה הראשונית בהתחייבות כאמור כי קיים ביטחון סביר שהמענק לא יוחזר נזקף המענק, באותו מועד, לרווח או הפסד במסגרת הסעיף "הוצאות מחקר ופיתוח".

הפסקה להלן תכלל רק במקרים בהם החברה הכירה בהתחייבות (הלוואה) בגין מימון שהתקבל מהמדינה. במקרה כאמור נדרש להיוועץ במחלקה המקצועית:
הלוואה שהתקבלה מהמדינה שאינה נושאת ריבית או שהינה נושאת ריבית הנמוכה מריבית השוק, מוכרת לראשונה לפי שווי הוגן תוך שימוש בשיעור היוון המבוסס על ריבית שוק. ההפרש בין סכום ההלוואה שהתקבל לבין השווי ההוגן מטופל כמענק ממשלתי בהתאם לעקרונות המפורטים לעיל (הקטנת הוצאות מחקר ופיתוח).

[161] סעיף 29 ל- IAS 20.

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

**נ. חכירות**

החל מיום 1 בינואר 2019 מיישמת החברה את תקן דיווח כספי בינלאומי 16, חכירות (IFRS 16, להלן - "התקן") החברה בחרה בגישת ההשפעה המצטברת תוך התאמת יתרת העודפים למועד היישום לראשונה.

במועד ההתקשרות בהסכם, הקבוצה/החברה מעריכה אם ההסכם הוא חכירה או האם הוא כולל חכירה. הסכם כולל חכירה אם הוא מעביר את הזכות לשלוט בשימוש בנכס מזוהה לתקופת זמן עבור תמורה. על מנת להעריך אם הסכם מעביר את הזכות לשלוט בשימוש בנכס מזוהה הקבוצה/החברה מעריכה האם לאורך תקופת השימוש ללקוח יש את הזכות להשיג למעשה את כל ההטבות הכלכליות משימוש בנכס המזוהה, וכן את הזכות לכוון את השימוש בנכס המזוהה.

הקבוצה/החברה קובעת את תקופת החכירה כתקופה שבה החכירה אינה ניתנת לביטול, יחד עם תקופת אופציה להאריך אם ודאי באופן סביר שהחוכר יממש אופציה זו וכן יחד עם תקופה לגביה מוקנית לחוכר אופציית ביטול אם ודאי באופן סביר שהאופציה לא תמומש.
שינויים בצפי למימוש אופציית הארכה או לאי מימוש אופציה לביטול מטופלים כמפורט להלן (תחת בחינה מחדש של התחייבות בגין חכירה).

ככל ורלוונטי תיכלל פיסקה כלהלן:
החברה מיישמת את ההקלה המעשית לפיה חכירות לטווח קצר (חכירות אשר תקופת החכירה שלהם מסתיימת תוך 12 חודש) /חכירות בהן נכס הבסיס הוא בעל ערך נמוך מטופלות כהוצאה על בסיס קו ישר על פני יתרת תקופת החכירה או על בסיס שיטתי אחר. כמו כן, החברה מיישמת את ההקלה המעשית שלא להפריד רכיבים שאינם חכירה מרכיבי חכירה ומטפלת בהם כרכיב חכירה יחיד.

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

**נ. חכירות (המשך)**

**להלן עיקרי הטיפול החשבונאי בעסקאות בהן החברה מהווה חוכר:**

בהתייחס לעסקאות חכירה, החברה מציגה על פני הדוחות על המצב הכספי/המאזנים עסקאות חכירה באמצעות הכרה בנכס המשקף "זכות שימוש" (Right-of-use) ומנגד בהתחייבות בגין חכירה (Lease liability).
התחייבות בגין חכירה[162] נמדדת לראשונה בערך נוכחי של תשלומי החכירה העתידיים המהוונים בשיעור ריבית הגלום בחכירה או בשיעור הריבית התוספתי של החוכר כאשר שיעור הריבית הגלום בחכירה אינו ניתן לקביעה בנקל (יש לציין את השיעור הרלוונטי שנקבע)[163]. במסגרת תשלומי החכירה העתידיים נכללים תשלומים קבועים וכן תשלומים משתנים התלויים במדד או שער, כאשר לצורך החישוב נעשה שימוש בשיעור המדד/ השער הקיים נכון למועד תחילת החכירה. בתקופות עוקבות, ההתחייבות בגין חכירה נמדדת בערך נוכחי של תשלומי החכירה העתידיים המהוונים בשיעור ריבית הגלום בחכירה/בשיעור הריבית התוספתי של החוכר כפי שהיה למועד ההתקשרות בחכירה (יש לציין את השיעור הרלוונטי שנקבע)[164]. יתרת ההתחייבות בגין חכירה נמדדת מחדש באופן שוטף בכדי לשקף שינויים בתשלומי החכירה העתידיים כתוצאה משינויים במדד.

נכסי זכות שימוש נמדדים לראשונה לפי העלות הכוללת את סכום המדידה לראשונה של ההתחייבות, תשלומי חכירה ששולמו מראש, עלויות ישירות שהתהוו בחכירה במידה ורלוונטי; וכן, אומדן של עלויות פירוק ופינוי של נכס ושיקום האתר בו ממוקם הנכס אם קיימת לישות מחויבות כאמור.
בתקופות עוקבות, נכסי זכות שימוש נמדדים במודל העלות בניכוי פחת שנצבר ובניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו ומותאמים בכדי לשקף מדידות מחדש כלשהן של ההתחייבות בגין חכירה. נכסי זכות השימוש מופחתים בשיטת הקו הישר לאורך תקופת הסכם החכירה או לאורך החיים השימושיים של הנכס כנמוך שבהם.

תשלומי חכירה משתנים אשר אינם מבוססים על מדד או שער אלא על מדדי ביצוע דוגמת היקפי מכירות וכדומה, אינם מובאים בחשבון במדידת ההתחייבות בין חכירה ונכס זכות השימוש, אלא מוכרים כהוצאה תקופתית שוטפת במועד התהוותם.

שיעורי הפחת השנתיים של נכסי זכות שימוש הם:

| | % |
|---|---|
| קרקעות | |
| בניינים ומבנים שונים | |
| מכונות מערכות וציוד | |
| כלי רכב | |

במידה ונכסי זכות שימוש מקיימים את הגדרת נדל"ן להשקעה וכן הקבוצה עושה שימוש במודל השווי ההוגן לגבי זכויות נדל"ן כאמור[165,166]:
בתקופות עוקבות נכסי זכות שימוש אשר עומדים בהגדרת נדל"ן להשקעה נמדדים בשווי הוגן. שינויים בשווי ההוגן לאחר ההכרה לראשונה, מוכרים ברווח או הפסד. נדל"ן להשקעה כאמור אינו מופחת.

---

[162] בהתאם להוראות IFRS 16 ולדוח ריכוז ממצאים בנושא ביקורות שמאויות מקרקעין של שני נכסי נדל"ן מניב הממוקמים בארה"ב שפרסם סגל הרשות, אין לכלול בהתחייבות בגין חכירה, דמי חכירה התלויים בבסיסם בערך הנכס בעתיד היות והינם דמי חכירה תלויים במשתנה עתידי לא ידוע (קרי, תשלומי חכירה משתנים).

[163] חוכר משתמש בשיעור ריבית הגלום בחכירה כאשר שיעור זה ניתן לקביעה בנקל. אם שיעור זה אינו ניתן לקביעה בנקל, החוכר ישתמש בשיעור הריבית התוספתי של החוכר.

[164] חוכר משתמש בשיעור ריבית הגלום בחכירה כאשר שיעור זה ניתן לקביעה בנקל. אם שיעור זה אינו ניתן לקביעה בנקל, החוכר ישתמש בשיעור הריבית התוספתי של החוכר.

[165] סעיף 34 ל- IFRS 16 קובע כי חוכר אשר מיישם את מודל השווי ההוגן במסגרת IAS 40 לגביי נדל"ן להשקעה בבעלות יישם את מודל השווי ההוגן גם לגבי נכסי זכות שימוש אשר מקיימים את ההגדרה של נדל"ן להשקעה.

[166] בהתאם לסעיף 40א ל- IAS 40, כאשר חוכר משתמש במודל השווי ההוגן למדוד נדל"ן להשקעה המוחזק כנכס זכות שימוש, עליו למדוד את נכס זכות השימוש, ולא את נדל"ן הבסיס, בשווי הוגן.

**ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

**נ. חכירות (המשך)**

**עיקרי הטיפול החשבונאי בעסקאות בהן החברה מהווה חוכר (המשך):**

במידה ונכסי זכות שימוש מתייחסים ל**קבוצת רכוש קבוע** המוצגת לפי מודל הערכה מחדש[167]:

בתקופות עוקבות נכסי זכות שימוש המתייחסים לקבוצת רכוש קבוע המוצגת לפי מודל הערכה מחדש מוצגים בסכום משוערך, המהווה את השווי ההוגן במועד ההערכה מחדש, בניכוי פחת שנצבר לאחר מכן, ובניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו לאחר מכן. הערכה מחדש לפריטים כאמור מתבצעת באופן סדיר מספיק בכדי לוודא שערכם בספרים אינו שונה מהותית משווים ההוגן בתאריך הדיווח. גידול בערך פריט רכוש קבוע כתוצאה מהערכה מחדש נזקף לרווח כולל אחר ומוצג בהון במסגרת קרן הערכה מחדש. קרן ההערכה מחדש נזקפת ישירות לעודפים בעת גריעת נכסי זכות שימוש / במהלך השימוש בנכס, בקצב הפחת[168].

**בחינה מחדש של התחייבות בגין חכירה[169]**

כאשר חל שינוי בתקופת החכירה או בהערכה של אופציה לרכישת נכס הבסיס, החברה מודדת מחדש את התחייבות החכירה על ידי היוון תשלומי החכירה המעודכנים תוך שימוש בשיעור היוון מעודכן המבוסס על שיעור הריבית הגלום בחכירה ליתרת תקופת החכירה, אם שיעור זה ניתן לקביעה בנקל או כשיעור הריבית התוספתי של החוכר למועד הבחינה מחדש. השינוי בסכום ההתחייבות מוכר כתיאום לנכסי זכות שימוש או ברווח או הפסד כאשר נכסי זכות השימוש הופחתו במלואם.

**תיקוני חכירה[170]**

החברה מטפלת בתיקון חכירה כחכירה נפרדת כאשר התיקון מגדיל את היקף החכירה על ידי הוספת זכות להשתמש בנכס בסיס אחד או יותר וכן, התמורה בגין החכירה גדלה בסכום התואם את המחיר הנפרד עבור הגידול בהיקף ותיאומים מתאימים למחיר הנפרד מתבצעים על מנת לשקף את נסיבות של החוזה המסוים.

במקרים בהם תיקון חכירה אינו מטופל כחכירה נפרדת, במועד התחילה של התיקון החברה מקצה את התמורה בחוזה המתוקן, קובעת את תקופת החכירה המתוקנת ומודדת מחדש את התחייבות החכירה על ידי היוון תשלומי החכירה המעודכנים בשיעור היוון מעודכן המבוסס על שיעור הריבית הגלום בחכירה ליתרת תקופת החכירה, אם שיעור זה ניתן לקביעה בנקל או כשיעור הריבית התוספתי של החוכר למועד התחילה של התיקון.

**עסקאות מכירה וחכירה חזרה**

כאשר החברה מעבירה נכס לחברה אחרת וחוכרת את אותו הנכס בחזרה, החברה בוחנת בהתאם להוראות IFRS 15 האם העברת הנכס מטופלת כמכירה.

במקרים בהם העברת הנכס מטופלת כמכירה, החברה מכירה בנכס זכות שימוש, לפי החלק היחסי של הערך בספרים הקודם של הנכס המתייחס לזכות השימוש שנותרה בידי החברה ומתבצעת הכרה ברווח או הפסד המתייחס לזכויות שהועברו.

במקרים בהם העברת הנכס אינה מטופלת כמכירה, החברה אינה גורעת את הנכס שהועבר ומכירה בהתחייבות פיננסית השווה לתקבולים שהועברו. ההתחייבות הפיננסית מטופלת בהתאם להוראות IFRS 9.

---

[167] בהתאם לסעיף 35 ל- IFRS 16.

[168] סעיף 41 ל- IAS 16 קובע כי ניתן להעביר חלק מקרן ההערכה מחדש הנכללת בהון ישירות לעודפים גם במהלך השימוש בנכס ע"י ישות (קרי, בגובה הפער בין הפחת המבוסס על ערך הספרים המשוערך והפחת המבוסס על העלות המקורית).

[169] בהתאם לסעיפים 39 ו- 40 ל- IFRS 16.

[170] בהתאם לסעיפים 45-44 ל- IFRS 16.

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

**נ. חכירות (המשך)**

**להלן עיקרי הטיפול החשבונאי בעסקאות בהן החברה מהווה מחכיר:**

חכירות בהן החברה מחכירה נכסים מסווגות כחכירה מימונית או כחכירה תפעולית.
המבחנים לסיווג חכירה כמימונית או תפעולית מבוססים על מהות העסקה והם נבחנים במועד ההתקשרות.

**1. חכירה מימונית**

החברה מסווגת הסכמי חכירה במסגרתם עיקר הסיכונים וההטבות הנלווים לבעלות על הנכס המוחכר עוברים לידי החוכר, כהסכמי חכירה מימונית.
במועד ההכרה לראשונה החברה מכירה בנכסים המוחזקים בחכירה מימונית כחייבים בסכום השווה להשקעה נטו בחכירה על ידי שימוש בשיעור ההיוון הגלום בחכירה.
עלויות ישירות ראשוניות נכללות במדידה לראשונה של החייבים ומקטינות את סכום ההכנסה המוכרת על פני תקופת החכירה.
תשלומי החכירה הנכללים במדידה של ההשקעה נטו כוללים תשלומים קבועים בניכוי תמריצים, תשלומי חכירה משתנים התלויים במדד או בשער, ערבויות כלשהן לערך שייר המסופקות למחכיר, מחיר המימוש של אופציית רכישה כאשר ודאי באופן סביר שהחוכר יממש את האופציה ותשלומי קנסות לביטול החכירה.
בתקופות עוקבות החברה מכירה בהכנסות מימון על פני תקופת החכירה על בסיס שיטתי והגיוני.
החברה מיישמת את דרישות הגריעה וירידת ערך בתקן IFRS 9 בגין יתרת חייבים.
החברה סוקרת באופן סדיר את אומדני ערכי השייר שאינם מובטחים ששימשו לחישוב ההשקעה ברוטו בחכירה. אם חלה ירידה באומדן ערך השייר שאינו מובטח, החברה מעדכנת את הקצאת ההכנסה על פני תקופת החכירה ומכירה בירידה בהתייחס לסכומים שנצברו.

כאשר החברה מסווגת נכס בחכירה מימונית כמוחזק למכירה יטפל בנכס בהתאם להוראות IFRS 5.

**2. חכירה תפעולית**

החברה מסווגת הסכמי חכירה במסגרתם עיקר הסיכונים וההטבות הנלווים לבעלות על הנכס המוחכר אינם עוברים לידי החוכר, כהסכמי חכירה תפעולית. החברה מכירה בתשלומים בגין הסכמי חכירה שסווגו כחכירה תפעולית כהכנסה על בסיס שיטת הקו הישר על פני תקופת החכירה.
עלויות ישירות ראשוניות שהתהוו מתווספות לערך בספרים של הנכס המוחכר.

**נא. הוצאות פרסום**

הוצאות פרסום, קידום מכירות ושיווק נזקפות לרווח או הפסד במועד בו קיימת לחברה גישה למוצרי הפרסום או כאשר השירות ניתן לחברה.

**נב. מניות החברה המוחזקות על ידיה/ על ידי חברה מאוחדת**

מניות אלה מוצגות על בסיס סכום עלותן לחברה/ לחברה מאוחדת, כהפחתה מההון של החברה, בסעיף "מניות באוצר". כאשר מניות באוצר נמכרות או מונפקות מחדש, סכום התמורה מוכר בהון. כאשר פער חיובי בין התמורה והעלות נזקף לפרמיה ופער שלילי מוקטן מיתרת העודפים.

**ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

**נג. רווח (הפסד) למניה**

הרווח (ההפסד) הבסיסי למניה, מחושב על ידי חלוקת הרווח הראוי לחלוקה לבעלי המניות הרגילות בממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות הקיימות במחזור במהלך התקופה לאחר נטרול מניות המוחזקות בידי הקבוצה.

לצורך חישוב הרווח (ההפסד) המדולל למניה, הרווח או ההפסד המיוחס לבעלי המניות הרגילות והממוצע המשוקלל של המניות הרגילות הקיימות מותאמים בגין ההשפעות האפשריות של המניות הרגילות הפוטנציאליות, העשויות לנבוע ממימושם של מכשירים פיננסיים המירים (כתבי אופציה לרבות כתבי אופציה המהווים התחייבות הנמדדת בשווי הוגן דרך רווח או הפסד ואגרות חוב ניתנות להמרה), אשר יש בגינם השפעה מדללת.
כאשר רלוונטי:
לצורך חישוב הרווח למניה, חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות מחושב על בסיס מכפלת הרווח למניה של החברות המוחזקות במספר המניות המוחזק בידי החברה.

**נד. דיבידנד**

**1. דיבידנד לשלם**

התחייבות לתשלום דיבידנד בגין חלוקת דיבידנד מוכרת במועד בו הדיבידנד אושר לחלוקה על ידי דירקטוריון החברה.

**2. חלוקת נכסים שאינם מזומן לבעלי מניות**

התחייבות בגין חלוקת נכסים שאינם מזומן מוכרת כנגד עודפים במועד בו הדיבידנד אושר ואינו נתון לשיקול דעת הישות. דיבידנד לשלם נמדד בהתבסס על השווי ההוגן של הנכס (לרבות קבוצות מימוש) העומד לחלוקה.
כאשר לבעלי המניות קיימת חלופת תשלום במזומן, המדידה תתבסס על השווי ההוגן של כל חלופה בהתבסס בהסתברות לבחירתה על ידי בעלי המניות.
השווי ההוגן של ההתחייבות נמדד מחדש בכל מועד דיווח עד לסילוק ההתחייבות תוך זקיפת השינויים בשווי ההוגן כנגד ההון.
במועד הסילוק, הפרש כלשהו בין הערך בספרים של הנכסים המחולקים לבין הערך בספרים של ההתחייבות מוכר ברווח או הפסד.
נכסים המוחזקים לחלוקה לבעלי מניות מסווגים כמוחזקים למכירה בהתאם לעקרונות IFRS 5 החל מהמועד בו נוצרה ההתחייבות.

**נה. חיפוש נפט וגז**

השקעות בחיפוש גז ונפט מוצגות על בסיס "המאמצים המוצלחים" (The Successful Efforts Methods), לפיה:

(1) הוצאות בגין חיפוש נפט וגז הנמצאות בשלבי קדוח בגין מאגרים שטרם הוכח לגביהם באם מפיקים נפט או גז או שטרם נקבעו כבלתי מסחריים, מוצגים במאזן/בדוח על המצב הכספי לפי העלות.

(2) הוצאות בגין מאגרים שלגביהם נקבע כי קיימות רזרבות גז או נפט מוכחות ירשמו במאזן/בדוח על המצב הכספי לפי עלות ויופחתו לרווח או הפסד על בסיס כמות ההפקה ביחס לסך הרזרבות המוכחות עבור אותו נכס נפט.

(3) השקעות בקדוחי נפט וגז, שהוכחו כיבשים וננטשו או שנקבעו כבלתי מסחריים או שלא נקבעו לגביהם תכניות פיתוח בתקופה הקרובה, הופחתו במלואן לרווח או הפסד.

עודף עלות ההשקעה על השווי המאזני של חברה שבבעלותה מאגרים כאמור, מיוחס להשקעה במאגרים ומופחת לרווח או הפסד על בסיס כמות ההפקה ביחס לסך הרזרבות המוכחות.

**ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

**נו. הסדרי זיכיון למתן שירות**[171]

במסגרת הסדרי זיכיון למתן שירות לגופים ציבוריים החברה הקימה/שדרגה ומתפעלת מתקן ציבורי לתקופת זמן שנקבעה בהסדר. בהתאם להוראות IFRIC 12 החברה הכירה בתקופת ההקמה בנכס כספי המטופל בהתאם להוראות IFRS 9[172], מאחר ומוקנית לה זכות חוזית בלתי מותנית לקבלת מזומן או נכס פיננסי אחר והגוף הציבורי התחייב להשלים כל גירעון שיווצר מגביית חסר מהציבור. **או לחילופין:** החברה הכירה בתקופת ההקמה בנכס בלתי מוחשי (זיכיון) המטופל בהתאם להוראות IAS 38, מאחר ולחברה זכות לגביית תשלום עבור השימוש מהציבור ללא התחייבות להשלמת הגירעון על ידי הגוף הציבורי.
כאשר רק חלק מהתקבולים מובטח על ידי התחייבות לתשלום על ידי מנפיק הזיכיון, הזיכיון מוכר כנכס פיננסי עד לגובה הסכום המובטח והיתרה מוכרת כנכס בלתי מוחשי.
החברה מכירה בהכנסות ובעלויות המתייחסות להקמה ושדרוג המתקן הציבורי בהתאם להוראות IFRS 15, לאורך תקופת ההקמה. בנוסף, ההכנסות מהפעלת הנכס יוכרו בהתאם להוראות IFRS 15, לאורך תקופת מתן השירות.
**במידה ורלוונטי:** פריטי תשתית שהמפעיל קיבל אליהם גישה מהמעניק לצורך הסדר השירות אשר מהווים חלק מהתמורה שנדרש שתשולם למפעיל עבור השירותים, יטופלו כחלק ממחיר העסקה כהגדרתו בתקן IFRS 15.

**נז. הלוואה לרכישת מניות החברה**

הלוואות נושאות ריבית שניתנו למטרת רכישת מניות החברה, כאשר לחברה יש זכות חזרה (Recourse) בגין הקרן והריבית רק למניות שנרכשו באמצעות ההלוואות, הוצגו כהפחתה מההון. ראה גם סעיף xx לעיל (להפנות לסעיף תשלום מבוסס מניות).

**נח. תקופת המחזור התפעולי**[173]

תקופת המחזור התפעולי של הקבוצה הינה שנה. או לחילופין:
תקופת המחזור התפעולי הרגיל של הקבוצה בענף הבניה עולה בדרך כלל על שנה והינה כ-__ שנים. בהתחשב בכך, כוללים נכסים שוטפים וההתחייבויות השוטפות פריטים המיועדים והצפויים להתממש בתוך תקופת המחזור התפעולי הרגיל של החברה. או לחילופין:
לקבוצה שני מחזורים תפעוליים. בהתייחס להקמת בניינים למכירה המחזור התפעולי של הקבוצה הינו כשלוש שנים. בהתייחס לנדל"ן להשקעה המחזור התפעולי של הקבוצה הינו שנה. עקב כך כוללים הרכוש השוטף וההתחייבויות השוטפות פריטים המיועדים והצפויים להתממש בתוך שתי תקופות המחזור התפעולי הרגיל של הקבוצה, בהתאם לסוג הפעילות.

---

171 הסדרים כאמור כוללים לדוגמה הסדרי בנה-הפעל- העבר (BOT).

172 בהתאם להוראות IFRS 9, הנכסים הפיננסיים יסווגו וימדדו בקבוצת עלות מופחתת, בקבוצת נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר או בקבוצת נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד כשהסיווג המתאים ייגזר ממאפייני המכשיר הפיננסי והמודל העסקי של הישות. במקרים כאמור נדרש להיוועץ עם המחלקה המקצועית.

173 דרישת גילוי מכח תקנה 8 לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים) התש"ע - 2010. חברה בעלת מספר תקופות מחזורי שונים בתחומי פעילות שונים נדרשת לציין זאת. מומלץ להיוועץ במחלקה המקצועית.

**ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

**נט. להלן תמצית תקני דיווח כספי חדשים שנכנסו לתוקף במהלך התקופה ואשר הינם רלוונטיים לפעילות החברה**

**בחודש דצמבר 2012 פרסם סגל רשות ניירות ערך את עמדה משפטית מספר 25-105: קיצור הדוחות (במהלך השנים פרסם סגל הרשות עדכונים לעמדה המשפטית הכוללים תוספות והבהרות לפרסום המקורי). במסגרת העמדה המשפטית הבהיר סגל הרשות, בין היתר, כי אין להתייחס למדיניות חשבונאית או לתקנים חשבונאיים שיישומם אינו מהותי לדוחות הכספיים וכי יש לשים דגש על בחירת חלופות שהותרו בתקני חשבונאות, על אימוץ מוקדם של תקני חשבונאות ועל שינויי מדיניות חשבונאית. ביישום לראשונה של מדיניות חשבונאית חדשה או במסגרת שינוי מדיניות חשבונאית, לא נדרש לפרט סכומי תיאומים לתקופת הדיווח ולתקופות קודמות אם אינם מהותיים.**

**1. תיקון תקן דיווח כספי בינלאומי 16, חכירות (IFRS 16) בדבר שינויים בדמי שכירות בעקבות משבר הקורונה[174]**

בחודש מאי 2020 פרסמה הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (IASB) תיקון לתקן דיווח כספי בינלאומי 16, חכירות (IFRS 16) בדבר שינויים בדמי שכירות בעקבות משבר הקורונה (להלן - "התיקון").
בהתאם לתיקון, 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 החברות.
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.
התיקון קובע כי יישום ההקלה המעשית יתאפשר רק בגין דחיה או ויתור על דמי החכירה שהם השלכה ישירה של משבר הקורונה וקובע תנאים ליישום ההקלה.
לאור ההשפעה המתמשכת של מגיפת הקורונה, בחודש מרס 2021, פרסמה הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (IASB) הארכה של שנה ליישום ההקלה במסגרת התיקון לפיה ניתן ליישם את ההקלה הפרקטית לגבי תשלומים שמועד פירעונם המקורי חל ביום 30 ביוני 2022 או לפניו (חלף 30 ביוני 2021 כפי שנקבע בתיקון במתכונתו המקורית משנת 2020), בהנחה שיתר התנאים ליישום ההקלה מתקיימים.
החברה/הקבוצה מיישמת את התיקון החל מחודש ינואר 2021.
וזאת באופן עקבי לחוזים בעלי מאפיינים דומים ובנסיבות דומות.
אופן היישום התבצע למפרע, בדרך של השפעה מצטברת תוך התאמת יתרת הפתיחה של העודפים (או כל יתרה אחרת בהון, בהתאם לעניין) לתחילת תקופת הדיווח השנתית בה התבצע היישום לראשונה (ללא הצגה מחדש של תקופות ההשוואה).

[174] **הערה:** בהתייחס לישות שיישמה לראשונה את התיקון האמור כבר בשנת 2020 מומלץ להיוועץ במחלקה המקצועית באשר לנוסח העדכון לביאור.

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

**ס. להלן תמצית תקני דיווח כספי חדשים שפורסמו וטרם נכנסו לתוקף, הרלוונטיים לפעילות החברה**

**בחודש דצמבר 2012 פרסם סגל רשות ניירות ערך את עמדה משפטית מספר 25-105: קיצור הדוחות (במהלך השנים פרסם סגל הרשות עדכונים לעמדה המשפטית הכוללים תוספות והבהרות לפרסום המקורי). במסגרת העמדה המשפטית הבהיר סגל הרשות כי מקום בו רק היבטים מסוימים של התקנים מהותיים לישות יש למקד את הגילוי בהיבטים אלה. כמו כן, המליץ סגל הרשות כי המידע בדבר תקני דיווח כספי חדשים שפורסמו וטרם נכנסו לתוקף יינתן בצורה טבלאית.**

**1. תיקון תקן דיווח כספי בינלאומי 10, דוחות כספיים מאוחדים ותיקון תקן חשבונאות בינלאומי 28, השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות**

בחודש ספטמבר 2014 פרסמה הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (IASB) תיקון משולב לתקן דיווח כספי בינלאומי 10, דוחות כספיים מאוחדים (IFRS 10) ולתקן חשבונאות בינלאומי 28, השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות (IAS 28) העוסק במכירה או השקעה של נכסים בין משקיע לבין חברה כלולה שלו או עסקה משותפת שלו (להלן - "התיקון").

בהתאם לתיקון IFRS 10, בנסיבות בהן מתבצעת מכירה או השקעה של חברה בת ממשקיע (החברה המחזיקה) לחברה כלולה שלו או לעסקה משותפת שלו (לרבות מכירה או השקעה חלקית, תוך איבוד שליטה), הרווח או הפסד שיוכר (וכתוצאה מכך, מדידת יתרת השקעה כלשהי שנותרה בחברה הבת) ייגזר מהשאלה האם החברה הבת בה אבדה השליטה מהווה "עסק" כהגדרת מונח זה בתקן דיווח כספי בינלאומי 3, צירופי עסקים (IFRS 3):

- החברה הבת מהווה "עסק" - תתבצע הכרה מלאה ברווח או הפסד בדוחות הכספיים של החברה המחזיקה לרבות סכומים שהוכרו קודם לכן ברווח כולל אחר בהתייחס לאותה חברה בת ואשר החברה המחזיקה הייתה מסווגת אותם מחדש לרווח או הפסד אילו הייתה ממשת במישרין את הנכסים או התחייבויות הקשורים (דהיינו, בנסיבות בהן מדובר בעסק עקרונות IFRS 10 במתכונתו טרם התיקון יוותרו על כנם).
- החברה הבת אינה מהווה "עסק" - רווח או הפסד בדוחות הכספיים של החברה המחזיקה (לרבות סכומים שהוכרו קודם לכן ברווח כולל אחר בהתייחס לאותה חברה בת ואשר החברה המחזיקה הייתה מסווגת אותם מחדש לרווח או הפסד אילו הייתה ממשת במישרין את הנכסים או התחייבויות הקשורים), יוכר באופן חלקי - רק בגובה חלקם של המשקיעים הלא קשורים. יתרת הרווח או הפסד תבוטל כנגד חשבון ההשקעה בחברה הכלולה או העסקה המשותפת.

IAS 28 יתוקן באופן עקבי לאמור לעיל. כמו כן נוספה למסגרתו הבהרה לפיה בעת הקביעה האם נכס שנמכר או הועבר לחברה כלולה או לעסקה משותפת, מהווה "עסק", על הישות לשקול האם העסקה מהווה חלק ממספר הסדרים (עסקאות) מרובים המהווים עסקה אחת ולצורך זה יידרש ליישם את עקרונות סעיף B97 לתקן IFRS 10.
בחודש דצמבר 2015 נדחה מועד היישום לראשונה למועד שאינו ידוע וזאת כחלק מפרוייקט רחב היקף בנושא.

**2. תיקון תקן דיווח כספי בינלאומי 3, צירופי עסקים - הפניה למסגרת המושגית**
בחודש מאי 2020 פרסמה הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (IASB) תיקון לתקן דיווח כספי בינלאומי 3 (IFRS 3), צירופי עסקים (להלן - "התיקון").

התיקון דורש מהרוכש בעסקת צירוף עסקים ליישם בנושא התחייבויות והתחייבויות תלויות את הוראות תקן חשבונאות בינלאומי 37, הפרשות, התחייבויות תלויות ונכסים תלויים (IAS 37) על מנת לקבוע האם במועד הרכישה קיימת מחויבות בהווה הנובעת מאירועי עבר, וכן ליישם את הוראות IFRIC 21 בהתייחס להיטלים על מנת לקבוע האם האירוע המחייב תשלום היטל התרחש עד למועד הרכישה. כמו כן, התקן מציין כי הרוכש אינו מכיר בנכסים תלויים שנרכשו בצירוף עסקים.

התיקון נדרש ביישום בהתייחס לצירופי עסקים אשר מועד הרכישה בגינם הינו תחילת תקופת הדיווח השנתית שתחילתה ביום 1 בינואר 2022 או לאחריו.

**.ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

**ס. להלן תמצית תקני דיווח כספי חדשים שפורסמו וטרם נכנסו לתוקף, הרלוונטיים לפעילות החברה (המשך)**

**3. תיקון תקן חשבונאות בינלאומי 1, הצגת דוחות כספיים - גילוי בדבר מדיניות חשבונאית**

בחודש פברואר 2021 פרסמה הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (IASB) תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 1, הצגת דוחות כספיים (IAS 1) העוסק בגילוי בדבר מדיניות חשבונאית (להלן - "התיקון").

בהתאם לתיקון על הדיווח הכספי לכלול גילוי למדיניות חשבונאית מהותית (material) חלף הגילוי אשר הנדרש כיום למדיניות חשבונאית משמעותית (significant).

התיקון מגדיר מדיניות חשבונאית כמהותית כאשר ניתן לצפות באופן סביר שגילוי למדיניות זו, בשילוב עם המידע הנוסף אשר כלול בדוחות הכספיים, ישפיע על ההחלטות שהמשתמשים העיקריים בדוחות הכספיים מקבלים על בסיס דוחות אלה. התיקון אף מבהיר שמידע על המדיניות החשבונאית צפוי להיות מהותי אם, בלעדיו, תימנע ממשתמשי הדוחות הכספיים האפשרות להבין מידע מהותי אחר בדוחות הכספיים. בנוסף, התיקון מבהיר כי אין צורך בגילוי מידע על מדיניות חשבונאית לא מהותית.

התיקון נדרש ביישום החל מתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי בכפוף למתן גילוי.

**4. תיקון תקן חשבונאות בינלאומי 8 מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים חשבונאיים וטעויות**

בחודש פברואר 2021 פרסמה הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (IASB) תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 8 (IAS 8) *מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים חשבונאיים וטעויות* (להלן -"התיקון").

התיקון מגדיר אומדן חשבונאי כסכום כספי אשר כפוף לאי וודאות במדידה ומבהיר מהו אומדן חשבונאי ומהו שינוי באומדן חשבונאי. מטרת התיקון לסייע בהבחנה הנדרשת בין שינוי באומדן חשבונאי אשר ההשפעה שלו נמדדת מכאן ואילך לבין שינוי במדיניות חשבונאית אשר לרוב יישום למפרע.

התיקון נדרש ביישום החל מתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי בכפוף למתן גילוי.

**5. תיקון תקן חשבונאות בינלאומי מספר 12, מסים על ההכנסה - מסים נדחים בגין נכסים והתחייבויות הנובעים מאותה עסקה**

בחודש מאי 2021 פרסמה הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (IASB) תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 12 (IAS 12) *מסים על ההכנסה* בדבר מסים נדחים בגין נכסים והתחייבויות הנובעים מאותה עסקה (להלן -"התיקון").

התיקון מבהיר כי חריג ההכרה לראשונה במסים נדחים לא חל על עסקאות אשר במועד ההכרה לראשונה בנכס ובהתחייבות הנובעים מהן, גורמות הן להפרש זמני ניתן לניכוי והן להפרש זמני חייב במס בסכומים שווים דוגמת הכרה בנכס זכות שימוש וביתרת התחייבות בגין חכירה בעת ההכרה לראשונה בחכירות. לפיכך, יש להכיר במסים נדחים בגין הפרשים זמניים אלו.

התיקון נדרש ביישום החל מתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023 או לאחריו. אופן היישום הדרוש הינו למפרע תוך התאמת יתרת הפתיחה של העודפים (או כל יתרה אחרת בהון, בהתאם לעניין) לתחילת התקופה המוקדמת ביותר המוצגת בדוחות. יישום מוקדם אפשרי בכפוף למתן גילוי.

ליישום לראשונה של התיקונים לא צפויה השפעה מהותית על סיווג התחייבויות בדוחות על המצב הכספי.

**לחילופין:**

החברה צפויה להכיר במסים נדחים בגין נכסי זכות שימוש בסך של כ- _____ אלפי ש"ח.

החברה צפויה להכיר במסים נדחים בגין התחייבויות בשל פירוק ופינוי של נכס בסך של כ- _____ אלפי ש"ח.

**ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

**ס. להלן תמצית תקני דיווח כספי חדשים שפורסמו וטרם נכנסו לתוקף, הרלוונטיים לפעילות החברה (המשך)**

**6. תיקון תקן חשבונאות בינלאומי 1, הצגת דוחות כספיים בדבר סיווג התחייבות שוטפות או בלתי שוטפות[175]**

בחודש ינואר 2020 פורסם על ידי הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (IASB) תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 1, הצגת דוחות כספיים (IAS 1) העוסק בסיווג של התחייבויות כשוטפות או בלתי שוטפות (להלן - "התיקונים").

התיקונים כוללים הבהרה אודות אופן בחינת סיווגן של התחייבויות כשוטפות או לא שוטפות ולפיהן הסיווג ייגזר אך ורק מהזכויות המוקנות לישות נכון לסוף תקופת הדיווח לרבות זכות המרה המשובצת במכשיר המיר, למעט כאשר נקבע שזכות ההמרה כשירה לסיווג בהון. כמו כן מובהר כי המסקנה לא תושפע מהערכות וציפיות ההנהלה אודות מימוש זכות המוקנית לחברה לדחיית מועד סילוק התחייבות.

עוד מובהר במסגרת התיקונים כי 'סילוק' משמעו העברה של מזומנים, מכשירי הון, נכסים אחרים או שירותים לצד שכנגד[176].

היישום לראשונה של התיקונים יתבצע בדרך של יישום למפרע לתחילת תקופת הדיווח השנתית שתחילתה ביום 1 בינואר 2023 או לאחר מכן. אימוץ מוקדם של התיקונים הינו אפשרי.

**בכל מקום בו עשוי להידרש שינוי סיווג של התחייבויות בדוחות על המצב הכספי מומלץ להיוועץ במחלקה המקצועית.**

החברה החלה בבחינת ההשפעות האפשריות של התיקונים על סיווג התחייבויות בדוחות על המצב הכספי אך לא ניתן בשלב זה לקבוע את השפעתם האפשרית על הדוחות הכספיים.

**לחילופין:**

ליישום לראשונה של התיקונים לא צפויה השפעה מהותית על סיווג התחייבויות בדוחות על המצב הכספי.

**או**

בהתבסס על בחינת מאפייניהן של ההתחייבויות הקיימות בדוחות הכספיים של החברה למועד פרסום התיקונים, ייתכן ולייישום לראשונה תהא השפעה על סיווג התחייבויות בדוחות על המצב הכספי.

---

175 בחודש נובמבר 2021 פרסם ה- IASB תיקון מוצע לתיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 1, אשר לפיו, סיווג התחייבות הכוללת אמות מידה פיננסיות הכפופות לבחינה במהלך 12 החודשים שלאחר תקופת הדיווח לא יושפע מקיומן של אמות מידה פיננסיות אלה לכשעצמן. יחד עם זאת, התיקון המוצע כולל דרישות גילוי נוספות להתחייבויות אלו כדלקמן: הכרה בסעיף נפרד בדוחות הכספיים בגין התחייבויות בעלות דרישה לעמידה באמות מידה פיננסיות ומתן מידע נוסף בגין ההתניות במסגרת הביאורים, לרבות מהותן והאם החברה צופה לעמוד בהן בהתבסס על הערכתה למועד הדיווח. מועד תחילתו של התיקון המוצע טרם נקבע אך צויין כי התיקון המוצע לא יחול לפניי ה- 1 בינואר 2024.

176 בהתאם לנוסח התיקונים ייתכן ויידרש בנסיבות מסויימות סיווג של התחייבויות ניתנות להמרה כהתחייבויות שוטפות.

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

**ס. להלן תמצית תקני דיווח כספי חדשים שפורסמו וטרם נכנסו לתוקף, הרלוונטיים לפעילות החברה (המשך)**

**7. תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 16, *רכוש קבוע* (IAS 16) בדבר הכנסות לפני שימוש מיועד**

בחודש מאי 2020 פרסמה הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (IASB) תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 16, רכוש קבוע (IAS 16) בדבר הכנסות לפני שימוש מיועד.
IAS 16 במתכונתו טרם התיקון מונה דוגמאות לעלויות שניתן לייחס במישרין לפריט רכוש קבוע, לרבות, 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).
במסגרת התיקון נקבע כי אין להפחית את התמורה נטו שנבעה ממכירת פריטים כלשהם שיוצרו בתהליך ההקמה, 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. בנוסף, התיקון מבהיר את משמעותה של 'בדיקת תקינות פעולת הנכס' וקובע כי מדובר בהערכה האם ביצועים טכניים או פיזיים של הנכס הם כאלה המביאים אותו לכדי כשירות לשימוש בתהליך ייצור או באספקה של מוצרים או של שירותים, לצרכיי השכרה לאחרים או לצורך מטרות מנהלתיות.
התיקון דורש גילוי נפרד לעלויות ותמורות המתייחסים לפריטים שיוצרו אשר אינם חלק מהפעילויות הרגילות של הישות כמו גם לסעיפי דוח רווח או הפסד בו נכללו פריטים אלה.
התיקון נדרש ביישום החל מתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2022 או לאחריו. אופן היישום הדרוש הינו למפרע תוך התאמת יתרת הפתיחה של העודפים (או כל יתרה אחרת בהון, בהתאם לעניין) לתחילת התקופה המוקדמת ביותר המוצגת בדוחות. עם זאת, התיקון רלוונטי 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.

**8. תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 37, הפרשות, התחייבויות תלויות ונכסים תלויים (IAS 37) בדבר חוזה מכביד: עלות למילוי חוזה**

בחודש מאי 2020 פרסמה הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (IASB) תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 37, הפרשות, התחייבויות תלויות ונכסים תלויים (IAS 37) בדבר חוזה מכביד: עלות למילוי חוזה.
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". עוד קובע התקן כי העלויות הבלתי נמנעות משקפות את העלות נטו הקטנה ביותר של יציאה ממנו, שהיא עלות מילוי החוזה (cost of fulfilling a contract) או פיצויים וקנסות הנובעים מאי-עמידה בו, כנמוך שבהם. עם זאת, התקן טרם תיקונו לא הגדיר אלו עלויות לקיום החוזה נדרשות להיכלל בבחינה ובהכרעה האם חוזה הינו חוזה מכביד.
התיקון מוסיף לתקן סעיף המגדיר מפורשות כי עלות למילוי חוזה הינה עלות הכוללת את כלל העלויות המיוחסות במישרין לחוזה. 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 הדרוש הינו 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.

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

**ס. להלן תמצית תקני דיווח כספי חדשים שפורסמו וטרם נכנסו לתוקף, הרלוונטיים לפעילות החברה (המשך)**

**9. פרויקט השיפורים לתקני דיווח כספי בינלאומיים 2018-2020 (IMPROVEMENTS TO IFRS):**

בחודש מאי 2020 פרסם ה- IASB במסגרת פרויקט השיפורים השנתי לתקני דיווח כספי בינלאומיים 2018-2020 ( Annual Improvements to IFRS Standards 2015-2017 Cycle). להלן התיקונים העיקריים שנכללו במסגרת הפרסום העשויים להיות רלוונטיים לחברה/לקבוצה **(נדרש לפרט רק לגבי התקנים הרלוונטיים לפעילות החברה):**

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

IFRS 9 קובע כי החלפה של מכשירי חוב בעלי תנאים שונים באופן מהותי או תיקון משמעותי של תנאי התחייבות פיננסית קיימת (או של חלק ממנה) יטופלו כסילוק של ההתחייבות הפיננסית המקורית והכרה בהתחייבות פיננסית חדשה (תוך הכרה בהפרש שנוצר ברווח או הפסד).
לצורך קביעה האם החלפה או שינוי תנאים הינם משמעותיים מההיבט הכמותי, IFRS 9 קובע כי יש לראות בתנאים כשונים באופן מהותי אם הערך הנוכחי המהוון של תזרימי המזומנים לפי התנאים החדשים, לרבות עמלות כלשהן ששולמו בניכוי עמלות כלשהן שהתקבלו, כשהוא מהוון בשיעור הריבית האפקטיבי המקורי, שונה לפחות ב- 10 אחוז מהערך הנוכחי המהוון של תזרימי המזומנים הנותרים של ההתחייבות הפיננסית המקורית.
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.

**ב. 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 שוויו 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 שוויה ההוגן בניכוי עלויות למכירה. לצורך מדידת שווי הוגן כאמור, הנחה התקן טרם תיקונו, בין היתר, כי תזרימי המזומנים שישמשו במדידת השווי ההוגן יהיו לפני השפעות מיסוי, אולם אין התייחסות לשיעור ההיוון בו יש לעשות שימוש.
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), כך שתזרימי מזומנים יהוונו תוך שימוש בשיעור היוון שהינו לאחר מס 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.

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

**ישויות אשר יישמו מדיניות חשבונאית חדשה בדרך של התאמה למפרע, בצעו הצגה מחדש של פריטים בדוחות הכספיים, או סיווגו מחדש פריטים בנתוני ההשוואה, עשוית להידרש בהצגת דוח יתרות פתיחה על המצב הכספי (כאשר הוא מספק מידע שימושי למשתמשי הדוחות הכספיים בהתחשב במהותיות) לתחילת התקופה המוקדמת ביותר המוצגת - לפיכך במקרה של סיווג מחדש חובה להיוועץ במחלקה המקצועית לבחינת הנושא.**

**סא. שינוי סיווג**

במהלך שנת 2021 שינתה החברה את סיווגן של חלק מהוצאות הפחת בגין מבנה המשרדים בו ממוקמת החברה. בהתאם לשינוי הסיווג, מחצית מהוצאות הפחת סווגו מהסעיף הוצאות הנהלה וכלליות לסעיף הוצאות מכירה ושיווק וזאת מאחר וכמחצית משטח מבנה המשרדים משמש את חטיבת השיווק של החברה.

בשנים 2020 ו- 2019 סווג מחדש סכום של _____ אלפי ש"ח ו- _____ אלפי ש"ח, בהתאמה, מסעיף הוצאות הנהלה וכלליות לסעיף הוצאות מכירה ושיווק.

**סב. התאמה לא מהותית של מספרי השוואה[177]**

במהלך חודש אוקטובר 2021 גילתה החברה טעות באופן הטיפול בהיוון עלויות מימון למלאי אשר נכלל בדוחות על המצב הכספי/במאזני החברה ליום 31 בדצמבר 2020. לאחר בחינת הפרמטרים הכמותיים והאיכותיים הגיעה החברה למסקנה כי הטעות אינה מהותית ביחס לתוצאות שנת הדיווח הקודמת אולם מהותית ביחס לתקופת הדיווח השוטפת. בהתאם, החברה קבעה כי לא עולה הצורך בפרסום מחדש של דוחות כספיים מתוקנים לשנת 2020 והתיקון נכלל בדוחות אלו כ"התאמה לא מהותית של מספרי השוואה".
השפעת התיקון על המאזן/הדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2020 הינה קיטון בסך _____ אלפי ש"ח ביתרת המלאי, וקיטון בסך _____ אלפי ש"ח בעודפים.
השפעת התיקון על הרווח והפסד / רווח כולל לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 הינה גידול / קיטון בעלות המכר בסך _____ אלפי ש"ח וגידול בהוצאות מימון בסך _____ אלפי ש"ח.

**סג. שינוי אומדן**

החל מיום 1 בינואר 2021 שונו שיעורי הפחת השנתיים של המכונות מ- 14% ל- 20%. השינוי התבצע בהסתמך על חוות דעת מומחים, אשר קבעו כי לאור תכניות ההשקעה וההצטיידות העתידית של החברה, החידושים הטכנולוגיים בתחום פעילות החברה וכן שיעורי הפחת הנהוגים בענף בארץ ובעולם, אורך החיים הצפוי של המכונות הינו קצר מזה שנאמד על ידי הנהלת החברה בעבר. כתוצאה מהשינוי האמור הוצאות הפחת השנתיות בגין המכונות גדלו בכ- ___ אלפי ש"ח. הוצאות הפחת בגין המכונות האמורות נכללות במסגרת עלות המכר.

---

[177] בהתאם להנחית רשות ניירות ערך, אם התגלתה טעות **שאינה מהותית** בנתוני הדוח השנתי האחרון אך הינה מהותית ביחס לתוצאות תקופת הדיווח השוטפת ניתן יהיה לבצע את התיקון באמצעות תיקון מספרי ההשוואה של הדוח לתקופה השוטפת (שנתי או ביניים) מבלי לפרסם מחדש את הדוח השנתי הקודם. ניתן יהיה להציג את התיקון בנסיבות כאמור כ- "התאמה לא מהותית של מספרי ההשוואה".

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

**סד. הצגה מחדש**

**הערה: יש לבחון הצורך בפרסום מחדש של דוחות כספיים שנתיים וביניים לתקופות קודמות בהתאם לעקרונות עדכון החלטת הרשות מספר 4-99 בעניין קווים מנחים לבחינת מהותיות של טעות בדוחות כספיים ועמדה משפטית מספר 24-105 בדבר אופן פרסום דוחות כספיים מתוקנים[178].**

הדוחות הכספיים לשנת 2020 תואמו, בדרך של הצגה מחדש (Restatement), על מנת לשקף בהם למפרע תיקון טעות באופן רישום הוצאות מימון וכתוצאה מכך של יתרת ההתחייבות בגין אגרות חוב לתקופות קודמות בגין אגרות חוב שהנפיקה חברה בת המהווה פעילות חוץ.

**להלן השפעת ההצגה מחדש על הדוחות הכספיים:**

**1. מאזן מאוחד/דוח מאוחד על המצב הכספי**

| | 31 בדצמבר 2020 | | |
|---|---|---|---|
| | לפני ההצגה מחדש | השפעת ההצגה מחדש אלפי ש"ח | לאחר ההצגה מחדש |
| התחייבות שוטפות בגין אגרות חוב | | | |
| התחייבות שאינן שוטפות בגין אגרות חוב | | | |
| מסים נדחים | | | |
| קרן הון מהפרשי תרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ | | | |
| עודפים | | | |
| זכויות שאינן מקנות שליטה | | | |
| **סך הון** | | | |

**2. דוח על השינויים בהון**

| | 1 בינואר 2020 | | |
|---|---|---|---|
| | לפני ההצגה מחדש | השפעת ההצגה מחדש אלפי ש"ח | לאחר ההצגה מחדש |
| קרן הון מהפרשי תרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ | | | |
| עודפים | | | |
| זכויות שאינן מקנות שליטה | | | |
| **סה"כ הון** | | | |

[178] בחודש דצמבר 2016 פרסם סגל הרשות עדכון לעמדת הסגל. הנוסח המעודכן, כולל את עמדת הסגל כפי שפורסמה במקור כשהיא כוללת את השינויים שנכללו מכוח העדכונים מדצמבר 2013 ומדצמבר 2016 (משומנים באפור ובצהוב, בהתאמה). כמו כן, בד בבד עם פרסום עדכון דצמבר 2016 פרסם סגל הרשות קובץ שאלות ותשובות המשקף את עמדת הסגל כפי שקיבלה ביטוי במספר מקרים בהם נדונה שאלת מהותיות של טעות, ו/או שאלת אופן תיקון טעות מהותית. בהתאם לתיקון דצמבר 2016, סגל הרשות ציין, בין היתר, כי בנסיבות בהן מתגלה טעות מהותית בנתוני הדוח השנתי האחרון ו/או בנתוני דוחות רבעוניים לשנה הקודמת, אשר ייכללו כמספרי השוואה בדוחות הכספיים לתקופה שוטפת, והטעות מתמקדת ברכיב מסוים בדוח הכספי, כך שהשפעות תיקונה ניתנות להבנה בנקל, ופרסום מחדש של הדוחות הכוללים את הטעות המהותית אינו מוסיף ערך משמעותי לעומת דיווח מיידי אודותיה ותיקונה במסגרת מספרי השוואה של הדוח לתקופה השוטפת (דוגמת במקרים של טעויות סיווג מהותיות בין סעיפים בדוחות הכספיים), רשאי התאגיד, **בכפוף לקבלת אישורו של סגל הרשות מראש**, לתקן את הטעות המהותית בדרך של תיקון מספרי ההשוואה אשר ייכללו בדוחות הכספיים לתקופה השוטפת, חלף פרסום מחדש של הדוחות הכוללים את הטעות המהותית. האמור לעיל אינו גורע מהצורך לעמוד בדרישות גילוי מכוח תקן חשבונאות בינלאומי 8, מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים חשבונאיים וטעויות, לעניין תיקון טעויות ו/או החובה המוטלת על רואה החשבון המבקר בדבר הכללת הפניית תשומת לב להצגה מחדש בהתאם לכללים המקצועיים החלים עליו. לחוזר מקצועי הכולל סקירה תמציתית של עיקרי השינויים מכוח עדכון דצמבר 2016 ושל עיקרי קובץ השאלות ותשובות **לחץ/י כאן**.

## ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS

### ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

### סד. הצגה מחדש (המשך)

### 3. דוחות מאוחדים על הרווח והפסד (יוצגו כל הדוחות שהושפעו)

| | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 | | | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | לפני ההצגה מחדש | השפעת ההצגה מחדש | לאחר ההצגה מחדש | לפני ההצגה מחדש | השפעת ההצגה מחדש | לאחר ההצגה מחדש |
| | | אלפי ש"ח | | | אלפי ש"ח | |
| הכנסות מימון | | | | | | |
| הוצאות מימון | | | | | | |
| **רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה** | | | | | | |
| מסים על הכנסה | | | | | | |
| **רווח (הפסד) לאחר מסים על ההכנסה** | | | | | | |
| חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני | | | | | | |
| **רווח (הפסד) לשנה** | | | | | | |
| **מיוחס ל:** | | | | | | |
| בעלי המניות של החברה | | | | | | |
| זכויות שאינן מקנות שליטה | | | | | | |
| **רווח (הפסד) בסיסי למניה:** | | | | | | |
| מפעילות נמשכת | | | | | | |
| מפעילות שהופסקה | | | | | | |
| **סה"כ** | | | | | | |
| **רווח (הפסד) מדולל למניה** | | | | | | |
| מפעילות נמשכת | | | | | | |
| מפעילות שהופסקה | | | | | | |
| **סה"כ** | | | | | | |

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

**סד. הצגה מחדש (המשך)**

**4. תמצית דוחות מאוחדים על הרווח (ההפסד) הכולל**

| | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 | | | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | לפני ההצגה מחדש | השפעת ההצגה מחדש | לאחר ההצגה מחדש | לפני ההצגה מחדש | השפעת ההצגה מחדש | לאחר ההצגה מחדש |
| | אלפי ש"ח | | | אלפי ש"ח | | |
| **רווח (הפסד) לשנה** | | | | | | |
| **מרכיבי רווח כולל אחר:** | | | | | | |
| **פריטי רווח כולל אחר אשר מסווגים מחדש/יסווגו בעתיד לרווח או הפסד:** | | | | | | |
| הפרשי שער: | | | | | | |
| הפרשי שער בגין תרגום דוחות כספיים בגין פעילויות חוץ | | | | | | |
| הפרשי שער בגין תרגום דוחות כספיים בגין פעילות חוץ שנזקפו לרווח והפסד | | | | | | |
| חלק ברווח כולל אחר של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני | | | | | | |
| מסים על ההכנסה בגין רכיבים אשר מסווגים מחדש לרווח או הפסד | | | | | | |
| **סך הכל רווח (הפסד) כולל אחר שמסווג מחדש/שיסווג בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס** | | | | | | |
| **סך הכל רווח (הפסד) כולל אחר אשר אינו מסווג מחדש/לא יסווג בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס** | | | | | | |
| **סך הכל רווח (הפסד) כולל לשנה** | | | | | | |
| **מיוחס ל:** | | | | | | |
| בעלי המניות של החברה | | | | | | |
| זכויות שאינן מקנות שליטה | | | | | | |

## ביאור 3 - אומדנים ושיקולי דעת חשבונאיים משמעותיים[179,180]

נדרש להוסיף את הביאור להלן בהתאם לנסיבות:

### 1. אומדנים והנחות חשבונאיים משמעותיים

האומדנים וההנחות החשבונאיים המשמשים בעריכת הדוחות הכספיים נבחנים באופן שוטף ומתבססים על ניסיון העבר וגורמים אחרים, לרבות אירועים עתידיים אשר התרחשותם צפויה במידה סבירה לאור הנסיבות הקיימות. הקבוצה מבצעת אומדנים והנחות לגבי התרחשויות עתידיות. מעצם טבעם, נדיר שאומדנים חשבונאיים אלה יהיו זהים לתוצאות בפועל. האומדנים וההנחות אשר מגלמים את החשיפה הגבוהה ביותר לשינויים מהותיים בסכום של נכסים והתחייבויות בשנת הכספים העוקבת, מפורטים להלן:

**א.** מדידת שווי הוגן [181]

שווי הוגן לצרכיי מדידה וגילוי בדוחות הכספיים מבוסס על המחיר שהיה מתקבל ממכירת נכס או שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה (דהיינו, 'מחיר יציאה' (exit price)). מדידת שווי הוגן הינה מדידה מבוססת שוק, ומביאה בחשבון מאפיינים של הנכס או של ההתחייבות אם משתתפים בשוק היו מביאים בחשבון בעת תמחור הנכס או ההתחייבות במועד המדידה[182], ובכלל זאת, את המצב והמיקום של נכס וכן מגבלות (אם קיימות) על מכירת נכס או על שימוש בו. מדידת שווי הוגן מניחה שהעסקה למכירת הנכס או להעברת ההתחייבות מתרחשת בשוק העיקרי של הנכס או של ההתחייבות (השוק בעל נפח ורמת הפעילות הגדולים ביותר) ובהיעדרו, בשוק הכדאי ביותר עבור הנכס או ההתחייבות[183].

בהתייחס למדידת שווי הוגן של נכס לא פיננסי (כגון נדל"ן להשקעה) מדידת השווי ההוגן מביאה בחשבון את יכולת משתתף שוק להפיק הטבות כלכליות מהנכס בשימוש המיטבי של הנכס.

טכניקות ההערכה המיושמות כאמור כוללות גישות מקובלות שונות לרבות **יש להתאים לפי העניין:** גישת השוק[184] (market approach) ו/או גישת ההכנסה (Income approach) ו/או גישת העלות[185] (Cost approach). במקרים בהם נעשה שימוש בטכניקות הערכה מרובות בכדי למדוד שווי הוגן, התוצאות מוערכות בהתחשב בסבירות של הטווח של הערכים של תוצאות אלה ומדידת השווי ההוגן היא הנקודה בטווח שמייצגת באופן הטוב ביותר שווי הוגן באותן הנסיבות.

---

179 יודגש כי הגילוי להלן **אינו ממצה** וכי כל חברה נדרשת לבחון את האומדנים המשמעותיים ביותר בדוחותיה הכספיים ולהתאים את הגילוי הנדרש.

180 **משבר הקורונה עשוי להשפיע על שיקולי דעת משמעותיים ואומדנים מהותיים בדוחות הכספיים**. לאור האמור, נדרש לתת גילוי בנוגע לשיקולי הדעת המשמעותיים שיושמו על ידי הישות 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 וכל גילוי נוסף שיאפשר למשתמשים להבין את מה שהונח על ידי הישות לצורך גיבוש אומדנים אלה. יודגש כי על הגילוי להיות מותאם ספציפית לנסיבות של הישות, ולא גנרי.

181 בכפוף להרחבת היבטי הגילוי הנדרשים מתוקף תקן דיווח כספי בינלאומי 13 (IFRS 13) בדוחות כספיים שנתיים ובדוחות ביניים, הוכללה בביאור התייחסות מרחיבה בביאור זה להיבטי מדידות שווי הוגן, ובכלל זאת להגדרות השונות לרבות התייחסות למאפייני מחיר, עסקה ושוק, לטכניקות הערכה ולמדרג השווי ההוגן.

182 בהתאם לעיקרון זה, **רק** אותם מאפיינים הקשורים **לפריט עצמו ולתנאיו** יילקחו בחשבון במדידת השווי ההוגן, בשים לב להפעלת שיקול דעת בהתאם לנסיבות השוק. עם זאת, לא יילקחו בחשבון התאמות לנתוני שווי הוגן במקרים בהם קיימים פקטור גודל החזקה או גורמי חסימה (blockage factor) המתאימים את המחיר המצוטט של נכס או של התחייבות ומשקפים למעשה **מאפיין החזקה של הישות עצמה** (גודל הפוזיציה ביחס לנפח המסחר).

183 יובהר כי לישות חייבת להיות גישה לשוק העיקרי (או הכדאי ביותר) במועד המדידה. במידה וקיים שוק עיקרי לנכס או להתחייבות אזי מדידת השווי ההוגן תתבסס על המחיר באותו שוק. כמו כן, למרות שלישות חייבת להיות גישה לשוק, הישות אינה צריכה להיות מסוגלת למכור את הנכס המסוים או להעביר את ההתחייבות המסוימת במועד המדידה על מנת שתוכל למדוד שווי הוגן בהתבסס על המחיר בשוק זה. **יחד עם זאת,** גם כאשר אין שוק שניתן לצפייה כדי לספק מידע על תמחור לגבי המכירה של הנכס או לגבי העברה של התחייבות במועד המדידה, מדידת השווי ההוגן תניח שעסקה מתרחשת באותו מועד, ותישקל מנקודת המבט של מששתף בשוק שמחזיק בנכס או שחב את ההתחייבות.

184 גישה זו עושה שימוש במחירים ובמידע רלוונטי אשר נוצר על ידי עסקאות בשוק הניתנות להשוואה ולהן מבוצעות התאמות כגון, "שיטת ההשוואה".

185 במסגרת נספח הנחיות היישום ל- IFRS 13 נכלל תיאור נרחב אודות **שלוש** טכניקות ההערכה האמורות: 'גישת השוק' (טכניקה המשתמשת במחיר ובמידע רלוונטי אחר שנוצר על ידי עסקאות שוק בהם מעורבים נכסים, התחייבויות או קבוצה של נכסים והתחייבויות זהים או דומים); 'גישת ההכנסה' (טכניקה הממירה סכומים עתידיים (כגון, תזרימי מזומנים או הכנסות והוצאות) לסכום מהוון אחד, דוגמת יישום מודל DCF או מודלים שונים לתמחור אופציות); 'גישת העלות' (טכניקה זו משקפת את הסכום שהיה נדרש כעת על מנת לרכוש נכס חלופי בעל רמת תפוקה דומה (לעיתים מכונה גם עלות שיחלוף שוטפת). בנוסף קובע התקן כי עדכונים כתוצאה משינוי בטכניקת הערכה או מיישומה יטופלו כשינוי אומדן חשבונאי בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 8 בדבר *מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים חשבונאיים וטעויות* (IAS 8).

**ביאור 3 - אומדנים ושיקולי דעת חשבונאיים משמעותיים (המשך)**

**1. אומדנים והנחות חשבונאיים משמעותיים (המשך)**

**א.** מדידת שווי הוגן (המשך)

מדידת שווי ההוגן מתבצעת תוך שימוש במדרג שווי הוגן המשקף את מהות הנתונים ששימשו בביצוע מדידת השווי ההוגן וזאת תוך מקסום השימוש בנתונים רלוונטיים הניתנים לצפייה ומזעור השימוש בנתונים שאינם ניתנים לצפייה. מדרג השווי ההוגן מבוסס על שלוש הרמות הבאות:

רמה 1 - מחירים מצוטטים (לא מתואמים) בשווקים פעילים[186] עבור נכסים זהים או התחייבויות זהות[187];
רמה 2 - נתונים שאינם מחירים מצוטטים שנכללו ברמה 1 לעיל, אשר ניתנים לצפייה לגבי הנכס או ההתחייבות, במישרין (כלומר כציטוטי מחירים) או בעקיפין (כלומר נגזרים ממחירים מצוטטים);
רמה 3 - נתונים לגבי הנכס או ההתחייבות שאינם מבוססים על מידע שוק ניתן לצפייה (נתונים שאינם ניתנים לצפייה).

במקרים בהם הנתונים המשמשים במדידה עשויים להיות מסווגים בתוך רמות שונות של מדרג השווי ההוגן, אזי מדידת השווי ההוגן מסווגת בכללותה באותה רמה של מדרג השווי ההוגן כרמה הנמוכה ביותר של הנתון שהוא משמעותי למדידה בכללותה. מדיניות הקבוצה היא להכיר בהעברות כלשהן בין רמות מדרג השווי ההוגן בתום תקופת הדיווח בה אירע השינוי[188].

באמידת שווי הוגן מניחה ההנהלה הנחות שונות ומפעילה שיקול דעת, בין היתר, בבחירת טכניקת הערכת השווי, קביעת ההנחות אשר משתתפי שוק היו מביאים בחשבון בעת תמחור נכס או התחייבות לרבות קביעת השימוש המיטבי בנכס לא פיננסי ובסיווג מדידת השווי ההוגן במידרג השווי ההוגן.

למידע נוסף בנוגע לטכניקות ולנתונים בהם נעשה שימוש במדידת שווי הוגן ראה גם במסגרת הביאורים להלן:

ייכללו ההפניות הרלוונטיות לישות בנסיבות העניין:

- ביאור - צירופי עסקים;
- ביאור - רכוש קבוע;
- ביאור - נדל"ן להשקעה;
- ביאור - נכסים בלתי מוחשיים;
- ביאור - נכסים ביולוגיים;
- ביאור - פעילות שהופסקה/קבוצת נכסים והתחייבויות המוחזקים למכירה;
- ביאור - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים.

---

[186] במקרים בהם חלה לכאורה ירידה משמעותית בנפח או ברמה של פעילות של נכס או של התחייבות ביחס לפעילות שוק רגילה של הנכס או של ההתחייבות (או נכסים דומים או התחייבות דומות) נדרשים הערכה וניתוח של גורמים שונים כמו גם הפעלת שיקול דעת לגבי השפעות על מדידת השווי. במקרים כאמור נדרש להתייעץ עם המחלקה המקצועית.

[187] סעיף 79 ל- IFRS 13 מונה שלוש נסיבות בהן יכול שיתבצע תיאום לנתונים המבוססים מחירי ציטוט בשוק פעיל, אולם תוצאת תיאום כאמור למחיר מצוטט תהיה שמדידת שווי הוגן מסווגת ברמה נמוכה יותר של מדרג השווי ההוגן.

[188] בהתאם לסעיף 95 ל- IFRS 13 ישות תיתן גילוי ותיישם באופן עקבי את המדיניות שלה לקביעה מתי העברות בין רמות של מידרג השווי ההוגן נחשבות כאילו התרחשו. המדיניות לגבי עיתוי ההכרה בהעברות **תהיה זהה** להעברות לתוך הרמות ולהעברות מחוץ לרמות. דוגמאות של מדיניות לקביעת העיתוי של העברות כוללות את נקודות הזמן הבאות: התאריך של האירוע או של השינוי בנסיבות שגרמו להעברה; תחילת תקופת הדיווח או סוף תקופת הדיווח.

**ביאור 3 - אומדנים ושיקולי דעת חשבונאיים משמעותיים (המשך)**

**1. אומדנים והנחות חשבונאיים משמעותיים (המשך)**

**ב.** מסים על ההכנסה ומסים נדחים[189] -

- הקבוצה נישומה לצורכי מס במספר רב של תחומי שיפוט, ובהתאם נדרשת הנהלת הקבוצה להפעיל שיקול דעת משמעותי על מנת לקבוע את ההפרשה הכוללת בגין מסים על ההכנסה. בקבוצה מבוצעות עסקאות רבות אשר קביעת חבות המס הסופית בגינן אינה ודאית, בין היתר, עקב התקיימות אי וודאות לעניין קבלת עמדות המס של הקבוצה על ידי רשויות המס. הקבוצה רושמת הפרשות בספריה בהתבסס על הערכותיה באשר לסבירות האפשרית של תשלומי מס נוספים בגין עסקאות אלה. כאשר חבות המס הסופית הנקבעת על ידי רשויות המס שונה מחבות המס שנרשמה בספרים בתקופות הקודמות, ייזקף ההפרש לרווח או הפסד בתקופה שבה נקבעה השומה הסופית כאמור על ידי רשויות המס.

- הקבוצה רושמת נכסי מס נדחים והתחייבויות מס נדחות על בסיס ההפרשים בין הסכומים בספרים של הנכסים וההתחייבויות לבין סכומם המובא בחשבון לצורכי מס. הנהלת הקבוצה בוחנת באופן שוטף את יכולת ההשבה של נכסי המס הנדחים הנכללים בחשבונותיה, על בסיס הכנסות חייבות היסטוריות, הכנסות חייבות חזויות, עיתוי היפוכם הצפוי של הפרשים זמניים ויישומן של אסטרטגיות תכנון מס. ראה ביאור __.

**ג.** התחייבויות בשל פירוק ופינוי של נכס ושיקום האתר בו ממוקם נכס -

ההתחייבות מבוססת על הערכות ההנהלה לגבי העלויות החיצוניות שיידרשו להסרת הפריט בעתיד, הדרישות החוקיות הצפויות ואומדן אורך החיים השימושי של פריט הרכוש הקבוע/נכס זכות שימוש. ראה ביאור __.

**ד.** התחייבות בשל פנסיה ופיצויי פרישה -

בתוכניות להטבה מוגדרת נדרש לאמוד את ההתחייבות בשיטות הערכה אקטואריות אשר מביאות בחשבון הנחות שונות הכוללות, בין היתר, את משך העבודה הצפוי של העובדים, את הצפי לעליית השכר עד לפרישה, תחלופה ותמותה של עובדים, את האפשרות שעובדים יפרשו בתנאים שלא יזכו אותם בפיצויים ואת ערך הזמן באמצעות שיעור ההיוון המשמש לחישוב הערך הנוכחי של מחויבויות בגין תוכנית הטבה מוגדרת. שינויים בהנחות אלה ישפיעו על הערך בספרים של הנכסים וההתחייבויות בגין פיצויי הפרישה. ראה גם ביאור __.

**ה.** הפרשות בגין תביעות משפטיות -

הפרשות בגין תביעות משפטיות מוכרות בספרים בהתאם להערכות היועצים המשפטיים של הקבוצה ובהתאם לשיקול הדעת של הנהלת הקבוצה לגבי הסבירות לכך שתזרימי מזומנים אכן יופנו לסילוק ההתחייבויות ועל בסיס האומדן שנקבע על ידי ההנהלה בגין הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים הצפויים כי יידרשו לסילוק המחויבויות הקיימות. היות ותוצאותיהן של תביעות משפטיות כאמור נתונות להחלטת בתי משפט, אשר בחלקן הן מתנהלות בסביבות משפטיות זרות, התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מהערכות ההנהלה. ראה ביאור __.

**ו.** בחינת ירידת ערך בגין מוניטין ונכסים בלתי מוחשיים בעלי אורך חיים שימושיים בלתי מוגדר -

הקבוצה בוחנת את הצורך בהפרשה לירידת ערך בגין מוניטין ונכסים בלתי מוחשיים בעלי אורך חיים שימושיים בלתי מוגדר אחת לשנה או בתדירות גבוהה יותר אם קיימים סימנים המצביעים כי ייתכן וחלה ירידה בערכם. הצורך בהפרשה לירידת ערך נבחן בהתייחס לסכום בר ההשבה של היחידות מניבות המזומנים של הקבוצה. סכום בר ההשבה של יחידה מניבת מזומנים[190] נקבע בהתאם להנחות ותחשיבים שנקבעו על ידי ההנהלה. ראה ביאור __.

---

[189] במסגרת כנס תאגידים השנתי שנערך ע"י רשות ניירות ערך בשנת 2017, לעניין **עמדות מס לא וודאיות** צויין כי יש **להפעיל שיקול דעת משמעותי** וכי נדרש להרים נטל גבוה על מנת שלא להכיר בהפרשה במלוא הסכום המתייחס לסוגיה במחלוקת לאחר פס"ד מבית המשפט המחוזי. כמו כן, סגל הרשות הדגיש את דרישות הגילוי במקרים כאמור, לרבות, בין היתר, הנחות מרכזיות, גורמים עיקריים המביאים לחוסר ודאות, סך השפעה ככל שעמדת המס לא תתקבל.

[190] תשומת הלב מופנית לכך שבנסיבות בהן סכום בר ההשבה התבסס על השווי ההוגן בניכוי עלויות מימוש **בלבד** נדרשים גילויים מכוח IAS 36.

## ביאור 3 - אומדנים ושיקולי דעת חשבונאיים משמעותיים (המשך)

### 1. אומדנים והנחות חשבונאיים משמעותיים (המשך)

ז. שווי הוגן של נדל"ן להשקעה[191] -

נכסי נדל"ן להשקעה (**במידת הצורך:** לרבות נכסי נדל"ן להשקעה בהקמה) נמדדים בשווי הוגן בהתאם להערכות שווי הכוללות שימוש בטכניקות הערכה ובהנחות לגבי אומדני תזרימי המזומנים העתידיים החזויים מהנכס ואומדן שיעור היוון מתאים לתזרימי מזומנים אלה. במדידת השווי ההוגן כאמור מובאת בחשבון היכולת של משתתף בשוק להפיק הטבות כלכליות באמצעות הנכס בשימוש המיטבי שלו[192] ובמסגרת זאת מובאים בחשבון שינויים אפשריים בנכס מבחינה פיזית, המותרים מבחינה משפטית וברי ביצוע מבחינה פיננסית וכל זאת מנקודת ראות משתתפים בשוק. בין ההנחות ששימשו במדידת השווי ההוגן ניתן למנות, בין היתר, הנחות בדבר הכנסות שכירות מהנכס, מיקומו, מצבו הפיסי, איכות השוכרים ומצבם הפיננסי, תקופת השכירות, אופציות להמשך השכירות ותנאיהן, היקף האכלוס הנוכחי והחזוי, עלויות ניהול וארנונה והנחות אחרות שמשתתפים בשוק היו משתמשים בעת תמחור הנדל"ן להשקעה בתנאי שוק נוכחיים. ראה גם ביאור __.

**ניתוח רגישות לשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה**[193]

להלן ניתוח רגישות ליום 31 בדצמבר 2021 של השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה של החברה לשינויים אפשריים באופן סביר בהנחות מפתח ששימשו בחישוב:

| | 2021 | | | 2020 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | **ההשפעה על השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה** | | | **ההשפעה על השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה** | | |
| | **שיעור השינוי בהנחה X%** | **גידול בהנחה** | **קיטון בהנחה** | **שיעור השינוי בהנחה X%** | **גידול בהנחה** | **קיטון בהנחה** |
| | | **אלפי ש"ח** | | | **אלפי ש"ח** | |
| שיעור ההיוון | _____ | _____ | _____ | _____ | _____ | _____ |
| הכנסות שכירות | _____ | _____ | _____ | _____ | _____ | _____ |
| שיעור תפוסה | _____ | _____ | _____ | _____ | _____ | _____ |

השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה לימים 31 בדצמבר 2021 ו- 2020, הסתכם בסך של xx אלפי ש"ח ו- xx אלפי ש"ח, בהתאמה

---

[191] סגל רשות ניירות ערך פרסם בחודש דצמבר 2018, דוח ריכוז ממצאים בנושא ביקורת שמאויות מקרקעין. הביקורת בחנה את סבירות ההנחות העיקריות שנלקחו בחשבון במסגרת שמאות מקרקעין של שני נכסי מקרקעין. לעמדת סגל הרשות, מקום בו ניסיון העבר מראה כי החברה אינה גובה את דמי השכירות והניהול החוזיים המלאים שהובאו בחשבון במסגרת הערכת השווי וזאת באופן חוזר ונשנה מתקופה לתקופה, ובשיעור שאינו זניח ועולה על המקובל בענף, עניין זה אמור להילקח בחשבון במסגרת הערכת השווי. זאת ועוד, לעמדת הסגל, לא ניתן להתעלם מהעובדה כי עלויות כוח האדם (אשר אמורות להיות שקולות לעלויות ניהול) והארנונה יחולו גם על רוכש פוטנציאלי לנכס, ועל כן עלויות אלו יהוו חלק מהתמחור ומהשווי שיסכים קונה מרצון לשלם עבורו ועל כן נדרש להביאם בחשבון במסגרת הערכת השווי.

[192] בהתאם לסעיף 29 ל- IFRS 13 הנחת המוצא היא שהשימוש **הנוכחי** של ישות בנכס לא פיננסי הוא השימוש המיטבי שלו, אלא אם כן השוק או גורמים אחרים מעידים ששימוש אחר על ידי משתתפים בשוק ימקסם את השווי של הנכס. יודגש בהקשר זה כי בוטל הסעיף במסגרת IAS 40 שקבע בעבר כי שווי הוגן של נדל"ן להשקעה אינו משקף יציאה הונית עתידית שתשפר או תרחיב את הנדל"ן וכן כזה אשר אינו משקף את ההטבות הכלכליות העתידיות מיציאה עתידית זו. **משכך,** ייתכן ומדידת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה למועד המדידה תביא בחשבון גם סכומים בגין יציאות הוניות עתידיות. במקרים כאמור, **נדרש להיוועץ במחלקה המקצועית**. ראה גם ביאור בדבר נדל"ן להשקעה.

[193] בהתאם לסעיפים 125 ו- 129 ל- IAS 1 ישות נדרשת לתת גילוי למידע לגבי הנחות שהיא 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. דוגמה לסוג גילוי שעשוי להידרש הוא רגישות של הערכים בספרים לשיטות, להנחות ולאומדנים שעמדו בבסיס החישוב שלהם, לרבות הסיבות לרגישות. בדוגמה נעשה שימוש בשיעורי היוון לצורך המחשה בלבד. נדרש להתאים את שיעורי ההיוון והמרווחים בהתאם לנסיבות. בנוסף לדרישות הגילוי לעיל יצוין כי במקרים בהם השווי ההוגן של פריט נדל"ן להשקעה מסווג ברמה 3 של מדרג השווי ההוגן (מדידות שווי הוגן עיתיות), אזי בהתאם לסעיף 93(ח)(i) ל- IFRS 13 יידרש לכלול **תיאור מילולי** של 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. ראה גם ביאור בדבר נדל"ן להשקעה.

**ביאור 3 - אומדנים ושיקולי דעת חשבונאיים משמעותיים (המשך)**

**1. אומדנים והנחות חשבונאיים משמעותיים (המשך)**

**ח.** שווי הוגן של רכוש קבוע -

קבוצת רכוש קבוע אשר ניתן לאמוד את שוויה ההוגן באופן מהימן, מוצגת בסכום משוערך, המהווה את השווי ההוגן במועד ההערכה מחדש. השווי ההוגן במועד ההערכה מחדש נקבע בהתאם להערכות שווי הכוללות שימוש בטכניקות הערכה ובהנחות לגבי אומדני תזרימי המזומנים העתידיים החזויים מהנכס ואומדן שיעור היוון מתאים לתזרימי מזומנים אלה. במדידת השווי ההוגן של הנכס מובאת בחשבון היכולת של משתתף בשוק להפיק הטבות כלכליות באמצעות הנכס בשימוש המיטבי שלו[194] ובמסגרת זאת מובאים בחשבון שינויים אפשריים בנכס מבחינה פיזית, המותרים מבחינה משפטית וברי ביצוע מבחינה פיננסית וכל זאת מנקודת ראות משתתפים בשוק. בין ההנחות ששימשו במדידת השווי ההוגן ניתן למנות, בין היתר, להתאים לפי העניין וסוג הנכס: הנחות בדבר הכנסות שכירות שניתן להפיק מהנכס, מיקומו, מצבו הפיסי, היקף האכלוס החזוי והנחות אחרות שמשתתפים בשוק היו משתמשים בעת תמחור הנכס בתנאי שוק נוכחיים. הערכה מחדש לפריטים כאמור מתבצעת באופן סדיר דיו בכדי לוודא שערכם בספרים אינו שונה מהותית משווים ההוגן בתאריך הדיווח[195]. ראה גם ביאור __ רכוש קבוע.

**שיעורי פחת** - החברה מפחיתה את הרכוש הקבוע לתקופת הזמן המשוערת שבה ישמש אותה.

**ט.** הוצאות פיתוח -

הוצאות פיתוח מהוונות ונרשמות כנכס, החל מהשלב שבו הושגה היתכנות טכנולוגית, קיום כוונה ויכולת להשלים ולהשתמש (או למכור) את הנכס, צפוי שהנכס המפותח יפיק הטבות כלכליות עתידיות וניתן לאמוד את עלויות הפיתוח באופן מהימן. לשם קביעת ההוצאה הכשירה להיוון, ההנהלה אומדת את תזרימי המזומנים הצפויים לנבוע מהנכס, עיתויים, שיעורי ההיוון ותקופת ההטבות הצפויה. ראה גם ביאור __.

**י.** הערכות שווי של השקעות במכשירי חוב פיננסיים לא סחירים -

השווי ההוגן של מכשיר פיננסי לא סחיר אשר לא קיים בגינו מחיר מצוטט בשוק פעיל ואשר אותו מחיר אינו ניתן להשגה תוך שימוש בנתונים אחרים ניתנים לצפייה, נקבע בהתאם לטכניקת ערך נוכחי המביאה בחשבון את אומדן תזרימי המזומנים העתידיים שמשתתף בשוק מצפה לקבל מהחזקת ההתחייבות כנכס[196] המהוונים לפי שיעורי היוון שוטפים בגין פריטים הנושאים תנאים ומאפייני סיכון דומים. קיימת אי ודאות בגין אומדן תזרימי המזומנים העתידיים ואומדן שיעורי ההיוון בהתחשב בהערכת סיכונים כגון, בין היתר, סיכוני נזילות וסיכוני אשראי. ראה גם ביאור __ בדבר מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים.

---

[194] בהתאם לסעיף 29 ל- IFRS 13 הנחת המוצא היא שהשימוש **הנוכחי** של ישות בנכס לא פיננסי הוא השימוש המיטבי שלו, אלא אם כן השוק או גורמים אחרים מעידים ששימוש אחר על ידי משתתפים בשוק ימקסם את השווי של הנכס. יודגש בהקשר זה כי עם כניסתו לתוקף של IFRS 13 בוטל סעיף 51 ל- IAS 40 שקבע בעבר כי שווי הוגן של נדל"ן להשקעה אינו משקף יציאה הונית עתידית שתשפר או תרחיב את הנדל"ן וכן כזה אשר אינו משקף את ההטבות הכלכליות העתידיות מיציאה עתידית זו. **משכך,** ייתכן ומדידת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה למועד המדידה תביא בחשבון גם סכומים בגין יציאות הוניות עתידיות. במקרים כאמור, **נדרש להיוועץ במחלקה המקצועית**. ראה גם ביאור בדבר נדל"ן להשקעה.

[195] בהתאם לסעיף 34 ל- IAS 16 הערכות מחדש בתדירות של מידי שנה אינן נדרשות לגבי פריטי רכוש קבוע, אשר נתונים רק לשינויים בלתי משמעותיים בשווי הוגן. במקום זאת, עשויה להידרש הערכה מחדש של הפריט רק כל שלוש או חמש שנים.

[196] יצוין כי בהתאם לסעיפים 37 ו- 40 ל- IFRS 13 כאשר מחיר מצוטט עבור העברה של התחייבות זהה או דומה אינו ניתן להשגה והפריט הזהה **כנכס** במועד המדידה. במידה והמחיר הניתן לצפייה כאמור אינו ניתן להשגה כי אז ישות תמדוד את השווי ההוגן של ההתחייבות תוך שימוש בטכניקת הערכה מנקודת המבט של משתתף בשוק **שחב את ההתחייבות**.

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 3 - אומדנים ושיקולי דעת חשבונאיים משמעותיים (המשך)**

**1. אומדנים והנחות חשבונאיים משמעותיים (המשך)**

**יא.** שווי הוגן של מכשירי הון שאינם נסחרים בשוק פעיל[197] -

השווי ההוגן של נכסים פיננסיים אשר אינם נסחרים בשוק פעיל (כגון השקעה במניות של חברה פרטית) נמדד בהתאם להערכות שווי הכוללות שימוש בטכניקות הערכה ובהנחות לגבי אומדני תזרימי המזומנים העתידיים החזויים ואומדן שיעור היוון מתאים לתזרימי מזומנים אלה המשקפים, בין היתר, את סיכון האשראי הגלום בישות המנפיקה. בקביעת השווי ההוגן כאמור קיימת אי ודאות בגין אומדן תזרימי המזומנים העתידיים, עיתויים ואומדן שיעור ההיוון.
בנוסף, מעת לעת הקבוצה עושה שימוש בעלות המקורית של ההשקעה כאומדן מהימן לשווי ההוגן כאשר מידע עדכני יותר למדידת השווי ההוגן אינו ניתן להשגה או כאשר יש טווח רחב למדידת שווי הוגן אפשרית והעלות מייצגת את האומדן הטוב ביותר של שווי הוגן בטווח זה ובכפוף לכך שהחברה לא זיהתה סימנים לכך שהעלות אינה מייצגת שווי הוגן, כגון בנסיבות של שינויים במצב המוצרים, הטכנולוגיה, ההון, הביצועים של הישות המושקעת וכדומה.

**יב.** שווי הוגן של מכשירים פיננסיים נגזרים שאינם נסחרים בשוק פעיל (דוגמת כתבי אופציה לא סחירים) -

השווי ההוגן של מכשירים פיננסיים נגזרים אשר אינם נסחרים בשוק פעיל (כגון כתבי אופציה שהונפקו לבעלי מניות במסגרת הנפקת מניות רגילות) נמדד בטכניקות הערכה דוגמת מודל בלק אנד שולס/המודל הבינומי. החברה מפעילה שיקול דעת, לצורך בחירת טכניקת ההערכה כאמור ולצורך הנחת הנחות, המבוססות בעיקרן על נקודת מבט של משתתף בשוק במועד המדידה בתנאי שוק נוכחיים. הנחות כאמור כוללות את המחיר השוטף של מניית החברה, שונות מחיר המניה, שיעור הריבית חסרת הסיכון, דיבידנד צפוי ואורך החיים הצפוי של כתבי האופציה, וכל זאת תוך התחשבות במאפיינים הייחודיים למכשירים הפיננסיים שהונפקו. ראה גם ביאור __.

**יג.** מדידה של הפסדי אשראי חזויים -

במסגרת בחינת ירידת ערך נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת דוגמת הלוואות לזמן ארוך ההנהלה מבצעת הבחנה בין מכשירים פיננסיים אשר לא חלה עלייה משמעותית בסיכון האשראי שלהם לבין מכשירים פיננסיים אשר חלה עלייה משמעותית בסיכון האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה ולגביהם ההפרשה המוכרת מחושבת בהתבסס על הפסדי האשראי החזויים בתקופה של 12 החודשים העוקבים ובין מכשירים פיננסיים אשר חלה עלייה משמעותית בסיכון האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה ולגביהם ההפרשה המוכרת מחושבת בהתבסס על הפסדי האשראי החזויים לאורך כל חיי המכשיר. לצורך יישום העיקרון לעיל, ההנהלה מעריכה בכל מועד דיווח האם סיכון האשראי של מכשיר פיננסי עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה לראשונה. בעת ביצוע ההערכה, ההנהלה עושה שימוש באומדנים, הערכות ומידע צופה פני עתיד ומביאה בחשבון מידע סביר וניתן לביסוס שניתן להשגה ללא עלות או מאמץ מופרזים, לגבי השאלה האם חלה עלייה משמעותית בסיכון האשראי.

בהתייחס ללקוחות, נכסי חוזה וחייבים בגין חכירה הקבוצה מודדת את ההפרשה להפסדי אשראי חזויים בסכום השווה להפסדי האשראי החזויים לאורך כל חיי המכשיר.

הפסדי האשראי מחושבים בהתבסס על הערך הנוכחי של ההפרש בין תזרימי המזומנים החוזיים שהחברה זכאית לקבל בהתאם לחוזה לבין תזרימי המזומנים שהחברה צופה שתקבל כאשר היוון תזרימי המזומנים כאמור הינו בהתבסס על שיעור הריבית האפקטיבי המקורי של הנכס הפיננסי. בקביעת סכומי המזומנים שיתקבלו ועיתויים נדרשת החברה להניח הנחות ולהפעלה של שיקול דעת.

[197] בכנס התאגידים שנערך ע"י רשות ניירות ערך בשנת 2016, ציינה רשות ניירות ערך כי בין השיקולים אשר יובאו בחשבון בקביעה האם מדובר בשוק פעיל/שאינו פעיל, יובאו בחשבון שיקולים כגון: מחזור מסחר יומי ממוצע/חציוני בסמוך לתאריך הדיווח; שיעור המסחר הממוצע היומי באחוזים ביחס לשווי החברה; שיעור ימי המסחר הפעילים מתוך כלל ימי במסחר; היות המנייה ברשימות ניירות דלי הסחירות / רשימת שימור. יצוין בהקשר זה כי בהיקפי מסחר הנמוכים מ- 2,000 ש"ח ליום, סגל הרשות הבהיר כי ככל הנראה לא יתערב בקביעה כי אין מדובר בשוק פעיל.

**ביאור 3 - אומדנים ושיקולי דעת חשבונאיים משמעותיים (המשך)**

**1. אומדנים והנחות חשבונאיים משמעותיים (המשך)**

**יד.** התחייבות בגין רכיב המרה של אגרות חוב -

רכיב ההמרה של אגרות חוב המהווה נגזר משובץ שהופרד מהחוזה המארח נמדד בשווי הוגן בהתבסס על הערכות שווי המבוצעות על ידי מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים וכוללות שימוש בטכניקות מקובלות להערכת אופציות. שינויים בשווי ההוגן, נזקפים לרווח או הפסד. ראה גם ביאור __.

**טו.** קרן הון בגין ערבות/הטבה שניתנה על ידי בעל שליטה -

השווי ההוגן של ההטבה בגין ערבות להתחייבות החברה למוסד בנקאי בגין משיכת יתר (מסגרת אשראי) שנתן לחברה בעל השליטה בה מחושבת על בסיס ההפרש שבין שיעור הריבית שבו החברה היתה יכולה לקבל אשראי כאמור מתאגידים בנקאיים ללא בטחונות מבעל השליטה (ריבית שוק), לבין הריבית שבה מחויבת החברה בפועל לאחר קבלת הבטחונות כאמור. ההטבה כאמור נזקפת באופן שוטף מידי תקופה להוצאות ריבית ובמקביל נרשמת קרן הון מעסקאות עם בעלי שליטה.
לאור ההתפתחויות השליליות הנובעות ממשבר הקורונה, הודיעו בעלי השליטה במהלך השנה על ויתור חלקי/מלא בשכרם לתקופה של _____ חודשים. כתוצאה מהאמור החברה הכירה בתקופת הדוח בקרן הון מעסקאות עם בעלי שליטה בגין חלק השכר בגינו התקבל ויתור.

**טז.** הכרה בהכנסות מחוזים עם לקוחות -

הקבוצה פועלת בתחום הנדל"ן ובמסגרת זאת פועלת להקמה ומכירה של יחידות דיור, משרדים ושטחי מסחר בישראל ובמדינות נוספות וכן מספקת שירותי ביצוע עבור צדדי ג'. ההכרה בהכנסה ממכירות נדל"ן כרוכה בהפעלה של שיקול דעת משמעותי והנחת הנחות שונות בהיבטים שונים כמפורט להלן:

**מדידת התקדמות הביצוע (שיעור ההשלמה)**
לצורך מדידת התקדמות הביצוע להשלים לפי העניין: בעבודות ביצוע עבור צדדי ג'/במסגרת פרוייקטי ייזום נדל"ן למגורים, הקבוצה מיישמת את שיטת התשומות (Inputs method)[198]. החברה סבורה כי שימוש בשיטה זו משקף בצורה הנאותה ביותר את אופן העברה השליטה ללקוח. ביישום שיטה זו החל מתחילת ההכרה בהכנסה, נדרשת הקבוצה להעריך בכל תקופת חתך את אומדן העלויות הדרושות להשלמת הפרויקט על מנת לקבוע את סכום ההכנסה שיוכר. שיעור ההשלמה נגזר מהיחס בין העלויות אשר נשלמו עד למועד המדידה ובין סך העלויות החזויות בפרויקט. עלויות אלו כוללות את העלויות הישירות ואת העלויות העקיפות המתייחסות במישרין לקיום החוזה ומוקצות על בסיס מפתח העמסה סביר. בחישוב שיעור ההשלמה הקבוצה אינה כוללת עלויות שאינן משקפות התקדמות בביצוע כגון עלות קרקע, אגרות, ביטוח, קנסות והיטלים ועלויות אשראי.

**קביעת מחיר העסקה**
מחיר העסקה נקבע בנפרד לכל חוזה מכירה עם לקוח. במסגרת קביעת מחיר העסקה נדרשת החברה להפעיל שיקול דעת ולהניח הנחות בנוגע להיבטים אשר עשויה להיות להם השפעה על סכום התמורה שהובטחה דוגמת תמורה משתנה בחוזה, הנחות, קנסות, תביעות, שינויים, תמורות שאינן במזומן וכן קיומו של רכיב מימון משמעותי בחוזה (ראה להלן).
הנוסח להלן יותאם בהתאם לנסיבות העניין: סכום תמורה משתנה נאמד כסכום אשר צפוי ברמה גבוהה כי ביטול משמעותי בסכום ההכנסות המצטברות שהוכרו לא יתרחש כאשר אי הודאות הקשורה לתמורה המשתנה תתברר לאחר מכן. בגיבוש אומדן זה נעשה שימוש, בדרך כלל, בשיטת "הסכום הסביר ביותר", לפיה מחיר העסקה נקבע בהתחשב בסכום היחיד שהוא הסביר ביותר בתחום של סכומי תמורה אפשריים בחוזה (לחילופין: סכום התמורה נאמד לפי סך הסכומים המשוקללים לפי הסתברות בתחום של סכומי תמורה אפשריים).

[198] במקרים בהם מיושמת גישה אחרת כלשהי, כגון גישת התפוקות (Outputs method) נדרש להיוועץ במחלקה המקצועית באשר לנאותות השימוש בגישה אחרת כאמור ובאשר לנוסח שייכלל בביאור.

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 3 - אומדנים ושיקולי דעת חשבונאיים משמעותיים (המשך)**

**1. אומדנים והנחות חשבונאיים משמעותיים (המשך)**

**טז.** הכרה בהכנסות מחוזים עם לקוחות - (המשך)

**קיומו של רכיב מימון משמעותי**
בקביעת מחיר העסקה, סכום התמורה שהובטחה בחוזה מותאם בגין השפעות של ערך הזמן של הכסף אם עיתוי התשלומים שהוסכם בין הצדדים לחוזה (באופן מפורש או באופן משתמע) מספק ללקוח או לקבוצה, הטבה משמעותית של מימון בגין העברת הסחורות או השירותים ללקוח. בנסיבות אלה, החוזה מכיל רכיב מימון משמעותי. בהערכה האם חוזה מכיל רכיב מימון משמעותי בוחנת הקבוצה, בין היתר, את אורך הזמן החזוי בין המועד בו הקבוצה מעבירה את הסחורות או השירותים שהובטחו ללקוח לבין המועדים בהם נדרש הלקוח לשלם עבור סחורות או שירותים אלה בהתאם לתנאי החוזה.

הפסקה להלן תותאם לפי העניין:
בפרויקטים של ייזום נדל"ן למגורים זכאית הקבוצה, בדרך כלל, לקבלת התמורה באופן שוטף לאורך תקופת ההקמה, לרבות באמצעות מקדמות המתקבלות מהלקוחות. בחוזים אלו קבעה ההנהלה כי, על פי רוב, הפער בין מועדי קבלת התמורה לבין העברת השליטה על הסחורה ללקוחות המבוצעת לאורך זמן הינו פחות משנה. על בסיס קביעה זו מיישמת הקבוצה את ההקלה הפרקטית הקבועה בתקן ולא מפרידה רכיב מימון משמעותי.
בנסיבות בהן מתקבלות מקדמות בהיקפים משמעותיים מלקוחות (לרבות בדרך של קרקע המתקבלת בעסקאות קומבינציה בהן הקבוצה מחויבת לספק לבעל הקרקע דירות/שירותי בנייה) מכירה החברה בהוצאות ריבית בגין המקדמות לאורך תקופת החוזה וזאת במידה ונקבע כי קיים בחוזה רכיב מימון משמעותי. הוצאות הריבית מוכרות כהוצאה כאשר רלוונטי יתווסף (מוצע להיוועץ בנושא במחלקה המקצועית):
או מהוונות עד לנקודת הזמן בה הפריט המתייחס חדל מלהוות נכס כשיר (בדרך כלל, מועד זה מתקיים עם קבלת היתר בנייה)בהתאם לעקרונות המפורטים בביאור ____ לעיל/להלן. המקדמות כאמור (לרבות רכיב המימון שהוכר בגינן) מוכרות כהכנסה עם התקדמות הביצוע.

**מדידת ההתחייבות בגין רכישת קרקע בעסקאות קומבינציה**
עלות הקרקע שנרכשה בעסקת קומבינציה במסגרתה התחייבה החברה/הקבוצה 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 מהוונים לפי שיעור הריבית האפקטיבית המקורי של ההתחייבות מדי תקופה. השינויים בערך הנוכחי של תזרימי המזומנים נזקפים לרווח או הפסד למעט שינויים הקשורים לערך הזמן המהוונים לנכס כשיר. בחישוב ההתחייבות כלפי מוכר המקרקעין החברה/הקבוצה נדרשת להביא בחשבון הנחות ואומדנים באשר לתקבולים שינבעו לה ממכירת דירות ולעיתוי קבלת תקבולים כאמור ובהתאם נדרשת החברה לקיים תחזיות מכירות, לבחון את מצב השוק ולהתבסס על ניסיון העבר בעסקאות דומות.

**יז.** הקצאת התמורה למספר מחויבויות ביצוע[199] -

בנסיבות בהן חוזה כולל מספר מחויבויות ביצוע נפרדות מתבצעת במועד ההתקשרות הקצאה של התמורה לכל מחויבות ביצוע על בסיס יחסי של מחיר המכירה הנפרד של הסחורה או השירות אליו מתייחסת מחויבות הביצוע.
כאשר הסחורה או השירות נמכרים בנפרד בנסיבות דומות וללקוחות דומים, הקבוצה מתבססת על מחיר זה. אם מחיר מכירה נפרד אינו ניתן לצפייה במישרין, במסגרת אומדן מחיר המכירה הנפרד הקבוצה מביאה בחשבון את כל המידע שניתן להשגה באופן סביר, תוך מקסום השימוש בנתונים ניתנים לצפייה ותוך יישום שיטות אמידה עקביות בנסיבות דומות. הגישות העיקריות בהן נעשה שימוש מבוססות בעיקר על אומדן המחיר אשר לקוח בשווקים הרלוונטיים יהיה מוכן לשלם עבור הסחורה או השירות (גישת הערכת שוק מתואמת) או על אומדן העלויות הכרוכות בקיום מחויבות הביצוע בתוספת המרווח המתאים לסחורה או השירות (גישת עלות חזויה בתוספת מרווח).

[199] במקרים בהם קיימות הנחות ו/או רכיבים של תמורה משתנה נקבעו כללים ייחודיים להקצאת הסכומים בין מחויבויות הביצוע. במקרים הרלוונטיים נדרש להיוועץ במחלקה המקצועית.

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 3 - אומדנים ושיקולי דעת חשבונאיים משמעותיים (המשך)**

**1. אומדנים והנחות חשבונאיים משמעותיים (המשך)**

**יח.** בחינת ירידת ערך מלאי מבנים בהקמה, קרקעות ומלאי דירות -

המלאי בבעלות החברה כולל מבנים בהקמה, קרקעות ומלאי דירות. פריטי המלאי מוצגים לפי העלות או אומדן שווי המימוש נטו כנמוך שבהם.
החברה בוחנת את הצורך ברישום הפרשה לירידת ערך מלאי ולצורך זה מבצעת הערכה שוטפת של שווי המימוש נטו תוך שימת דגש על בחינת מחיר המכירה, אומדן העלויות הדרושות להשלמה ואומדן העלויות שיתהוו על מנת להשלים את המכירה.
בקביעת אומדנים אלה ההנהלה עושה שימוש בהנחות ותחשיבים פנימיים ולצורך קביעת מחיר המכירה הינה מתבססת בעיקר על מחיר המכירה של פריטים דומים בפרויקטים שבבעלותה או בפרויקטים דומים[200]. ראה גם ביאור __.

**יט.** מענקים ממשלתיים -

מענקים ממשלתיים בגין פרוייקט מחקר ופיתוח מוכרים כהתחייבות בשווי הוגן במועד קבלתם לאותו מועד, אלא אם באותו מועד וודאי באופן סביר כי הסכום שהתקבל לא יוחזר. בקביעת אומדנים אלה ההנהלה עושה שימוש בתחזית הכנסות מפורטת של ההנהלה הצפויות לנבוע מהפריטים בגינם התקבלו המענקים. קיימת אי ודאות בגין אומדן תזרימי המזומנים העתידיים, עיתויים ואומדן שיעורי ההיוון ששימשו לקביעת סכום ההתחייבות. ראה גם ביאור __.

**כ.** תשלומים מבוססי מניות -

הקבוצה מעריכה את שוויים ההוגן של תשלומים מבוססי מניות במועד הענקתם כסכום שבו ניתן היה להחליף נכס, לסלק התחייבות או להחליף מכשיר הוני מוענק, בין קונה מרצון לבין מוכר מרצון, הפועלים בצורה מושכלת בעסקה שאינה מושפעת מיחסים מיוחדים בין הצדדים, תוך שימוש במודל בלק אנד שולס/במודל הבינומי. ההנחות המשמשות במודל כוללות את המחיר השוטף של מניית החברה, שונות מחיר המניה, שיעור הריבית חסרת הסיכון, דיבידנד צפוי, אורך החיים הצפוי של כתבי האופציה וכן תנאי שוק בו תלויים מחיר המימוש, ההבשלה או יכולת המימוש.
לצורך הערכת אופן ההכרה בתשלומים מבוססי מניות, נדרשת הנהלת הקבוצה להעריך את אומדן כמות האופציות אשר צפוי שיבשילו וזאת תוך התחשבות בתנאי שירות ובתנאי ביצוע שאינם תנאי שוק. ראה גם ביאור __.

**כא.** בחינת ירידת ערך בגין עסקה משותפת /חברה כלולה -

הקבוצה בוחנת בכל תאריך דיווח את הצורך בהפרשה לירידת ערך בגין השקעתה בעסקה משותפת/חברה כלולה, במידה וקיימת ראייה אובייקטיבית לירידת ערך ההשקעה. מאחר ומניות העסקה המשותפת/החברה הכלולה אינן נסחרות ואין לגביהן מחיר שוק מצוטט, אזי במסגרת בחינת ירידת ערך וחישוב הסכום בר ההשבה נדרשת החברה להניח הנחות ולבצע אומדנים הכרוכים בהפעלה של שיקול דעת. לצרכי הטיפול החשבונאי בירידת ערך ובביטול ירידת הערך של ההשקעה בחברה כלולה / עסקה משותפת בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2021 התבססה החברה על הערכת שווי פנימית/חיצונית (ראה גם ביאור ___ להלן).

**כב.** קביעת שווי הוגן בניכוי עלויות למכירה של קבוצת מימוש מוחזקת למכירה -

קבוצת מימוש המסווגת כמוחזקת למכירה בהתאם לעקרונות IFRS 5, נמדדת לפי הנמוך מבין הערך בספרים לבין השווי ההוגן, בניכוי עלויות למכירה. בקביעת השווי ההוגן כאמור נעשה שימוש בעקרונות המפורטים בסעיף ___ לעיל ובמסגרת זאת מניחה ההנהלה הנחות ומפעילה שיקול דעת בנוגע לתמורה החזויה להתקבל בעסקת מכירה של קבוצת המימוש ובנוגע לעלויות הכרוכות במימוש.

[200] יובהר כי בהתאם ל- IAS 2 שווי מימוש נטו מתייחס לסכום נטו שישות מצפה לקבל ממכירת המלאי במהלך העסקים הרגיל ומשכך סכום זה מהווה ערך ספציפי לישות **ואינו מהווה** מדידת שווי הוגן.

**ביאור 3 - אומדנים ושיקולי דעת חשבונאיים משמעותיים (המשך)**

**1. אומדנים והנחות חשבונאיים משמעותיים (המשך)**

**כג.** בחינת ירידת ערך מלאי -

החברה בוחנת את הצורך ברישום הפרשה לירידת ערך מלאי (לרבות מלאי חומרי גלם המשמשים בייצור מוצרי החברה) ולצורך זאת מבצעת הערכה שוטפת של שווי המימוש נטו תוך שימת דגש על בחינת מחיר המכירה[201], אומדן עלויות להשלמה ואומדן העלויות שיתהוו על מנת להשלים את המכירה, כל זאת, תוך התחשבות במצבו הפיזי של המלאי, גיל המלאי ותחזיות הביקוש בהתייחס למוצרי החברה. בקביעת אומדנים אלה ההנהלה עושה שימוש בהנחות ותחשיבים פנימיים.

**כד.** מלאי איטי ומלאי מת -

הקבוצה עורכת על בסיס רבעוני/אחת לשנה ניתוח של יתרות המלאי השונות ביחס להיקף הצריכה שלהן, בהתבסס על מדיניות סדורה אשר נקבעה על ידי ההנהלה, אשר מביאה בחשבון, בין היתר, נתונים היסטוריים שנצברו בקבוצה לגבי פריטי המלאי השונים בהתאם לאפיים וקצב צריכתם, מועד רכישת פריטי המלאי ונתוני מכירות היסטוריים וכל זאת בשים לב למחויבויות הקבוצה לקיים רמות מלאי חלפים על פי החוק ו/או על פי הסכמי תחזוקה ארוכי טווח בהם התקשרה עם לקוחות בישראל וכן תוך התחשבות ביכולת הקבוצה להנציל מלאי לשימושים אחרים.
בחברה יצרנית אשר מוצריה כפופים לעונתיות כגון ענפי הביגוד או ההנעלה יש לשקול הכללת נוסח הכולל שיעורי הפחתות בחתך עונתי כגון במתכונת כדלקמן:
בהתייחס ליתרות מלאי הכפופות לעונתיות, מדיניות הקבוצה הינה הפחתה בשיעור של 50% מערך המלאי שלא נמכר עד תום העונה ככל ושיעור המלאי שנותר עולה על 50% מהמלאי שנרכש/יוצר במקור והפחתה בשיעור של 30% מערך המלאי שלא נמכר עד תום העונה ככל ושיעור המלאי שנותר נמוך מ- 50% מהמלאי שנרכש/יוצר במקור. בהתבסס על הניתוח האמור מעדכנת הקבוצה מדי שנה את ההפרשה בגין מלאי איטי/מלאי מת.

**כה.** שיקולים הקשורים לעסקאות חכירה -

קביעת תקופת החכירה -
בקביעת תקופת החכירה החברה/הקבוצה לוקחת בחשבון את התקופה שבה החכירה אינה ניתנת לביטול לרבות אופציות הארכה כאשר מימושן ודאי באופן סביר וכן אופציות ביטול כאשר ודאי באופן סביר שלא ימומשו.

שיעור ההיוון להתחייבויות בגין חכירה -
החברה/הקבוצה מהוונת את תשלומי החכירה בשיעור הריבית התוספתי שלה המבוסס על שיעור הריבית הנדרש לשלם על מנת ללוות לתקופה דומה ועם בטוחה דומה את הסכומים הדרושים על מנת להשיג נכס בערך דומה לנכס זכות שימוש בסביבה כלכלית דומה. במידה ורלוונטי: חישוב ריביות ההיוון בוצע על בסיס שווי השוק של אגרות החוב הסחירות שהונפקו על ידי החברה.

**כו.** בחינת ירידת ערך רכוש קבוע -

בעקבות הירידה בהיקף פעילות הקבוצה עקב התפשטות נגיף הקורונה והצפי להמשך הירידה בהיקפי פעילות בגין התמשכות המשבר ביצעה החברה בחינה כוללת של סכום בר ההשבה של קווי הייצור ובמסגרת זאת התבצע אומדן של שווי השימוש. לאור אופיים ולאור זאת שקיימת תלות בין תזרימי המזומנים האמורים לנבוע לחברה מהנכסים, חושב שווי השימוש של הנכסים כיחידה מניבת מזומנים. סכום בר ההשבה של יחידה מניבת מזומנים נקבע בהתאם להנחות ותחשיבים שנקבעו על ידי ההנהלה. ראה ביאור ___.

[201] **תזכורת:** תקן חשבונאות בינלאומי 2, מלאי, דורש מישות לאמוד את העלויות הדרושות לביצוע המכירה במועד קביעת שווי המימוש נטו של מלאי. בדיונים שהתקיימו ב - IFRIC הובהר כי דרישה זו אינה מתירה לישות להגביל עלויות אלה לעלויות תוספתיות בלבד (incremental) ובכך לא לכלול עלויות שחייבות להתהוות לישות על מנת למכור את המלאי, אך שהן אינן תוספתיות למכירה ספציפית. לדעת ה- IFRIC הכללת עלויות תוספתיות בלבד עשויה שלא להשיג את המטרה המפורטת בסעיף 28 ל- IAS 2 לפיו המטרה של הפחתת ערך של מלאי לשווי המימוש נטו היא למנוע הצגת המלאי "בסכומים הגבוהים מהסכומים החזויים להתקבל ממימושם. לאור האמור, ה- IFRIC הגיע למסקנה שבעת קביעת שווי המימוש נטו של מלאי, ישות אומדת את **כל** העלויות הדרושות לביצוע המכירה במהלך העסקים הרגיל. הישות נדרשת להפעיל שיקול דעת על מנת לקבוע אילו עלויות דרושות על מנת לבצע את המכירה בהתחשב בעובדות ובנסיבות הספציפיות שלה, כולל אופי/מהות המלאי.

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 3 - אומדנים ושיקולי דעת חשבונאיים משמעותיים (המשך)**

**1. אומדנים והנחות חשבונאיים משמעותיים (המשך)**

**כז.** שווי הוגן נכסים ביולוגיים/ קנאביס רפואי[202]

נכסים ביולוגיים נמדדים בשווי הוגן. הקבוצה/החברה מעריכה את שווי הנכס הביולוגי ולצורך כך מבצעת אומדנים והערכות, בין היתר, בנוגע לתפוקת הגידול והתוצר, לרבות אובדן תוצר, אורך מחזור הגידול הממוצע, עלויות הגידול עד למועד הקציר ולאחריו, לרבות עלויות עיבוד, אריזה ושינוע וכן בנוגע למחירי המכירה של התוצר. לעניין הליכי הערכה ששימשו את הקבוצה במדידת שווי הוגן של נכס ביולוגי המסווגת ברמה 3 במדרג השווי ההוגן, ראה ביאור ____ להלן.

| | 31 בדצמבר | |
|---|---|---|
| | 2021 | 2020 |
| **שטח גידול נטו (בדונם)** | | |
| **אומדן תנובה נטו (בק"ג)** | | |
| **אומדן מחיר מכירה (בש"ח לגרם)** | | |
| **אומדן שיעור המוצרים שיימכרו כשמן קנאביס/ קנאביס רפואי יבש** | | |
| **אומדן אורך מחזור הגידול (בשבועות)** | | |
| **אומדן שיעור השלמה של מחזור הגידול (באחוזים)** | | |

[202] **עמדת סגל חשבונאית 1-23: גילוי אודות הנחות ששימשו לאומדן שווי הוגן נטו של נכסים ביולוגיים בתאגידי הקנאביס הרפואי** (להלן" - **עמדת הסגל"**) עוסקת בטיוב הגילוי שניתן על ידי תאגידי הקנאביס הרפואי. במסגרת מספר בדיקות שביצע סגל רשות ניירות ערך 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. נזכיר כי תקן חשבונאות בינלאומי מס' 41, חקלאות (IAS 41) קובע את הוראות המדידה והגילוי אודות נכסים ביולוגיים, דוגמת גידולי קנאביס לצורך מסחר בתוצרי גידולו (תפרחות ומוצרים נלווים) וכן תוצרת חקלאית בנקודת האסיף (harvest) שהיא התוצרת שנאספת מהנכסים הביולוגיים. תקן דיווח כספי בינלאומי 13, מדידת שווי הוגן (IFRS 13) קובע את דרישות הגילוי של נכסים הנמדדים בשווי הוגן ואילו תקן חשבונאות בינלאומי 1, הצגת דוחות כספיים (IAS 1) מפרט את הגילוי הנדרש אודות אומדנים מהותיים בדוחות הכספיים של תאגיד. יצויין כי 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. דרישות הגילוי הרלוונטיות מפורטות במסגרת הדוחות לדוגמה (ביאור נכסים ביולוגיים וביאור אומדנים ושיקולי דעת חשבונאיים משמעותיים).

**ביאור 3 - אומדנים ושיקולי דעת חשבונאיים משמעותיים (המשך)**

**2. שיקולי דעת בעלי השפעה מהותית על יישום המדיניות החשבונאית של הישות**

ביישום המדיניות החשבונאית על ידי הקבוצה/ הישות, נדרשת הנהלת החברה, במקרים מסויימים, להפעיל שיקול דעת חשבונאי נרחב[203]. שיקול דעת זה מתייחס בעיקר לאימוץ הכלל החשבונאי הנאות ביותר בנסיבות העניין, או מתן פרשנות קבילה לכלל חשבונאי שאינו נותן מענה מלא או מפורש לנסיבות ספציפיות. שיקול דעת חשבונאי משמעותי בתוצאותיו יש כדי להשפיע באופן מהותי על מצבה הכספי ותוצאות פעולותיה של ישות כמשתקף בדוחותיה הכספיים המאוחדים, ואשר בהנחות בסיס אחרות יכול היה להביא לתוצאה חשבונאית שונה באופן מהותי מזו המוצגת בהם. בהפעלת שיקול דעת חשבונאי משמעותי מתבססת הנהלת החברה על הבנתה את הכללים החשבונאיים הישימים לפעילותיה ובנוסף, ככל שרלבנטי, נוהגת החברה להתייעץ עם מומחים חיצוניים בתחום.

להלן היבטים בהם כרוך שיקול דעת בעל השפעה מהותית על המדיניות החשבונאית:

א. עלויות חוזה - הכרה בעלויות תוספתיות להשגת חוזה וכן עלויות מסוימות לקיום חוזה כנכס, מחייבת מההנהלה הפעלה של שיקול דעת, בין היתר, בהתייחס לצפי שהעלויות יושבו ובהתייחס לקביעה האם העלויות מייצרות או משפרות את המשאבים של הישות שישמשו לקיום מחויבות ביצוע בעתיד.

ב. קביעת אופן קיום מחויבויות ביצוע - הקבוצה קבעה כי השליטה על יחידות דיור, משרדים ושטחי מסחר בישראל אשר מוכרת הקבוצה במסגרת פעילותה בתחום הנדל"ן היזמי בסביבות גיאוגרפיות בהן היא פועלת (לחילופין: בישראל), מועברת לאורך זמן ובהתאם, מחויבויות הביצוע המזוהות הקיימות לקבוצה בתחום זה מקוימות לאורך זמן. מסקנה זו התבססה בעיקרה על הקביעה כי ביצועי הקבוצה אינם יוצרים נכס עם שימוש אלטרנטיבי לקבוצה וכן, לקבוצה יש זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד. במסגרת הערכה זו הסתמכה החברה על חוות דעת שהתקבלה מיועצים משפטיים בלתי תלויים אשר בחנו את חוזי המכר של הקבוצה עם לקוחותיה, הוראות הדין והרגולציה הרלוונטיות והפסיקה בישראל במידה ורלוונטי; ובכל אחת מהסביבות הגיאוגרפיות בהן פועלות חברות הקבוצה. לשינויים בקביעה כאמור עשויה להיות השפעה מהותית על עיתוי ואופן פריסת ההכנסות ברווח או הפסד.

ג. תיקון חוזה - לצורך הקביעה האם שינוי בתחולה או במחיר (או שניהם) של חוזה מהווה תיקון חוזה, החברה בוחנת האם התיקון יוצר לצדדים זכויות ומחויבויות ניתנות לאכיפה חדשות או משנה זכויות ומחוייבויות ניתנות לאכיפה קיימות. במסגרת ההערכה כאמור החברה בוחנת האם התיקון הינו מחייב וניתן לאכיפה משפטית ולצורך זה החברה מתבססת על הוראות החוק ועל בחינה משפטית לרבות תוך הסתמכות על יועציה המשפטיים.

ד. השקעה בחברה כלולה - החברה מיישמת את שיטת השווי המאזני בהשקעה בה לחברה שיעור החזקה הנמוך מ- 20%, זאת מאחר ולהערכת הנהלת החברה ניתן להראות כי לחברה השפעה מהותית אפקטיבית (ראה ביאור X).

ה. שליטה אפקטיבית - החברה מעריכה האם קיימת לה שליטה (הכוח לקבוע את הפעילות הרלוונטית של חברה מוחזקת), בחברה ששיעור ההחזקה בזכויות ההצבעה בה לאורך התקופות המדווחות וליום 31 בדצמבר 2021 נמוך מ - 50% לרבות, בין היתר, על ידי בחינת הסכמים עם מחזיקים אחרים במניות אשר מקנים לחברה, את הזכות לקבוע את הפעילות הרלוונטית של הישות (החלטות תפעוליות והוניות, לרבות תקציבים וכן הזכות למנות, להחליף, לפטר או לקבוע את תנאי העסקה של אנשי מפתח ניהוליים ושל מרבית חברי הדירקטוריון) ובחינת החזקה בזכויות הצבעה פוטנציאליות (אופציות רכש) הניתנות למימוש באופן מיידי ובתוספת מימוש הנמוכה ממחיר המניה (ראה ביאור X). כמו כן החברה שוקלת את שיעור ההחזקה בזכויות ההצבעה המוחזק בידי החברה ואת שיעורי ההחזקה בזכויות ההצבעה ומידת הפיזור של החזקות יתר בעלי המניות ובין היתר מביאה בחשבון עובדות ונסיבות נוספות המצביעות האם מוקנית לחברה היכולת הנוכחית להתוות את הפעילויות הרלוונטיות של המוחזקת כגון באמצעות דפוסי הצבעה באסיפות קודמות של בעלי המניות.

[203] להבדיל משיקול דעת המתייחס לקביעת אומדנים והערכות כמתואר בסעיף 1 לעיל.

**ביאור 3 - אומדנים ושיקולי דעת חשבונאיים משמעותיים (המשך)**

**2. שיקולי דעת בעלי השפעה מהותית על יישום המדיניות החשבונאית של הישות (המשך)**

ו. עסקה משותפת - החברה מסווגת השקעה בהסדר משותף כעסקה משותפת המטופלת בשיטת השווי המאזני כאשר ההסדר מתנהל במסגרת ישות משפטית נפרדת והזיקה של החברה לתוצאות היא באופן של זכות לנכסים נטו של ההסדר המשותף (ראה ביאור X).

ז. סיווג נכסים פיננסיים בקבוצת מדידה של עלות מופחתת[204] - סיווג מכשירים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת מחייב מההנהלה הפעלה של שיקול דעת בין היתר, בהתייחס למודל העסקי של ההנהלה שמטרתו היא להחזיק נכסים פיננסיים על מנת לגבות תזרימי מזומנים חזויים ובהתייחס לתנאים החוזיים של הנכס הפיננסי אשר מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה. בקביעת המודל העסקי, מביאה ההנהלה בחשבון את כל הראיות הרלוונטיות הניתנות להשגה במועד הקביעה. ראיות כאמור כוללות, בין היתר את האופן שבו מוערכים ומדווחים הביצועים של הנכסים הפיננסיים לאנשי המפתח בהנהלה, הסיכונים המשפיעים על הביצועים של המודל העסקי, האופן שבו המנהלים של העסק מתוגמלים וכו'. במסגרת בחינה זו נדרשת ההנהלה להניח הנחות ולהפעלה של שיקול דעת.

עלייה משמעותית בסיכון האשראי[205] - בהתייחס למכשירים המדורגים באופן חיצוני החברה מחשיבה פריטים בעלי 'דרגת השקעה' כבעלי סיכון אשראי נמוך. בהתייחס לפריטים אחרים (בעיקר חובות לקוחות) החברה מניחה שסיכון האשראי עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה לראשונה כאשר תשלומים חוזיים הינם בפיגור העולה על xx ימים. בנוסף ככל ורלוונטי: הקבוצה/החברה מניחה, בדרך כלל, כי נכס פיננסי מצוי בכשל כאשר הוא נמצא בפיגור של 90 יום[206]. במסגרת קביעות אלה נדרשת ההנהלה להניח הנחות ולהפעיל שיקול דעת.

ח. סיווג פריטים כנכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה[207] - נכסים לא שוטפים (או קבוצת מימוש) מסווגים כנכסים המוחזקים למכירה או לחלוקה לבעלי המניות, כאשר ההנהלה מחויבת לתכנית מכירה או חלוקה; הנכס מוכן למכירה או חלוקה מיידית; החלה תכנית פעילה לאיתור קונה; המכירה צפויה להתבצע בסבירות גבוהה תוך 12 חודשים; הנכס עומד למכירה באופן פעיל במחיר מכירה סביר בהתייחס לשוויו ההוגן; הפעולות הנדרשות להשלמת תכנית המכירה מצביעות על כך שאין זה סביר שהתכנית תשתנה באופן משמעותי או תבוטל. בקביעה האם פריט כשיר לסיווג כמוחזק למכירה וכן האם הוא ממשיך להיות כשיר לסיווג כאמור בנסיבות בהן הוא לא מומש במהלך התקופה הראשונית של שנה, מפעילה ההנהלה שיקול דעת חשבונאי משמעותי.

ט. רכישת חברת נכס - הקבוצה/החברה מפעילה שיקול דעת בקביעה אם רכישת נדל"ן להשקעה היא רכישה של נכס או קבוצה של נכסים או צירוף עסקים. הקבוצה/החברה בוחנת את התשומות והתהליכים שיש להם את היכולת ליצור תפוקות. לרבות, בין היתר, היקף ומהות שירותי הניהול, אבטחה, ניקיון ושירותי תחזוקה הניתנים לחוכרים המאכלסים את המבנה.

---

[204] ראה סעיף ב4.1.2ב ל- IFRS 9.

[205] בהתאם לסעיף 5.5.11 ל- IFRS 9 קיימת הנחה הניתנת להפרכה לפיה סיכון האשראי של נכס פיננסי עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה לראשונה כאשר תשלומים חזויים נמצאים בפיגור של יותר מ- 30 יום.

[206] ראה סעיף ב.5.5.36-37 ל- IFRS 9.

[207] במקרים כאמור נדרש להיוועץ במחלקה המקצועית.

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 3 - אומדנים ושיקולי דעת חשבונאיים משמעותיים (המשך)**

**2. שיקולי דעת בעלי השפעה מהותית על יישום המדיניות החשבונאית של הישות (המשך)**

י. הבחנה בין קבוצת נכסים לעסק[208] -
בכל עסקה בה מושגת שליטה בחברה אחרת, בוחנת הקבוצה/החברה האם הרכישה מהווה רכישת נכס (או קבוצת נכסים) או רכישה של עסק אשר נדרש לגביו יישום חשבונאות צירופי עסקים. מערכת של פעילויות ונכסים תיחשב לעסק בתנאי שתכלול לפחות תשומה ותהליך משמעותי אשר שילובם יחדיו יאפשר לתרום באופן משמעותי ליכולת ליצור תפוקות. שיקולי הדעת המשמשים בקביעה זו מתבססים על היקף ואופי הנכסים הקיימים בחברה/בפעילות בה הושגה השליטה וכן נפח, מהות ומורכבות התהליכים הקיימים בה. במסגרת בחינה זו נדרשת ההנהלה להניח הנחות ולהפעיל שיקול דעת.

יא. קביעה האם ההסכם הינו הסכם חכירה -
החברה/הקבוצה מפעילה שיקול דעת בקביעה האם הסכם כולל חכירה החברה בוחנת האם יש לה זכות לשלוט בשימוש בנכס מזוהה המהווה את הזכות להשיג למעשה את כל ההטבות הכלכליות משימוש בנכס ואת הזכות לכוון את השימוש בנכס.

**3. שינוי באומדנים[209]**

כאשר מתבצע שינוי אומדן אשר השפעתו הינה מהותית, ייכלל הגילוי במסגרת ביאור אומדנים ושיקולי דעת חשבונאיים משמעותיים. במקרים אחרים ניתן יהיה למקם את שינוי האומדן בביאור המתייחס (במקרה להלן במסגרת ביאור רכוש קבוע):

במהלך שנת 2021 בחנה הקבוצה את היעילות התפעולית של קווי ייצור (פריט רכוש קבוע) כתוצאה מ_____ (שינויים בסביבה כלכלית ומשפטית, מידע חדש או מהות הניסיון הנצבר בישות) חזוי כי משך השימוש החזוי בנכס זה התקצר. השפעת השינויים בהוצאות הפחת שנזקפו בתקופה השוטפת (ואשר נכללו בעלות המכר) והשינויים החזויים בתקופות עוקבות, מפורטות להלן:

| | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | לאחר מכן |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | אלפי ש"ח | | | | | |
| גידול (קיטון) בהוצאות הפחת | | | | | | |

[208] מיום 1 בינואר 2020 חל התיקון לתקן דיווח כספי בינלאומי 3, צירופי עסקים (IFRS 3) העוסק בהגדרת המונח '**עסק**' (להלן - "התיקון"). במסגרת התיקון התווספו הנחיות ודוגמאות אשר מטרתן לסייע לישות בקביעה האם עסקאות רכישה נדרשות להיות מטופלות כצירוף עסקים (business combination) או כרכישת קבוצת נכסים (asset acquisition).התיקון קובע כי על מנת לקיים את הגדרת עסק נדרש קיום של תהליך משמעותי (a substantive process). בהתאם, מערכת של פעילויות ונכסים תיחשב לעסק בתנאי שתכלול לפחות תשומה ותהליך משמעותי אשר שילובם יחדיו יאפשר לתרום באופן משמעותי ליכולת ליצור תפוקות.

[209] בהתאם להחלטת רשות ניירות (3-17) ערך בדבר שינוי אומדן אורך חיים שימושיים של רכוש קבוע, נדרש לפרט את הנסיבות לשינוי האומדן, הבדיקות עליהן התבסס התאגיד בביצוע שינוי האומדן, המועד בו נעשה בעבר שינוי אומדן נוסף וכן הרקע והסיבה לשינוי הקודם.

**ביאור 4 - צירופי עסקים[210] (רכישה של חברה שאוחדה לראשונה) ועסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה תוך שימור השליטה**

**ישות אשר רכשה "עסק"[211] בעסקה המהווה צירוף עסקים, השיגה שליטה על "עסק" במסגרת רכישה בשלבים, רכשה/מכרה זכויות שאינן מקנות שליטה, שינתה את זכויות הבעלות תוך איבוד שליטה, נדרשת להיוועץ במחלקה המקצועית[212,213,214,215].**
**המידע הנ"ל יינתן בגין כל צירוף עסקים מהותי בנפרד (לגבי צירופי עסקים שאינם מהותיים בנפרד אך הינם מהותיים במצטבר יינתן מידע מצרפי).**

**בחודש דצמבר 2012 פרסם סגל רשות ניירות ערך את עמדה משפטית מספר 25-105: קיצור הדוחות (במהלך השנים פרסם סגל הרשות פורסמו עדכונים לעמדה המשפטית הכוללים תוספות והבהרות לפרסום המקורי). במסגרת העמדה המשפטית הבהיר סגל הרשות כי לא נדרש לתת גילוי נפרד לצירוף עסקים שאינו מהותי לתאגיד.**

**א. רכישת חברת XX[216]**

בחודש ____, 2021 (מועד הרכישה), החברה רכשה בעסקה המהווה צירוף עסקים XX% מזכויות ההצבעה של חברת XX (נדרש לציין את שם הנרכשת ולתאר את פעילותה) תמורת xx אלפי ש"ח. החברה הנרכשת עוסקת ב-XX.

להלן תפורטנה הסיבות העיקריות לצירוף העסקים:
השגת השליטה בחברת XX תאפשר לקבוצה להקטין את עלויות הייצור באמצעות השימוש באמצעי הייצור של החברה הנרכשת לרבות פטנטים וטכנולוגיות שפותחו על ידה ולהגדיל את נתח הקבוצה בשוק המקומי.

סכומי ההכנסות והרווח/הפסד של חברת XX החל ממועד הרכישה הכלולים ברווח/הפסד נקי המאוחד הינו __ אלפי ש"ח ו- __ אלפי ש"ח, בהתאמה.
במידה וצירוף העסקים היה מתבצע ביום 1 בינואר 2021, מחזור הכנסות החברה המאוחדת היה ___ אלפי ש"ח והרווח הנקי המאוחד היה ___ אלפי ש"ח. הסכומים הנ"ל חושבו תחת הנחת יישום המדיניות החשבונאית המיושמת בקבוצה תוך התחשבות בפחת וההפחתות אשר היו נרשמים בהנחה ותיאומי השווי ההוגן של הנכסים וההתחייבויות שנבעו לחברה בגין עסקת צירוף העסקים כפי שנקבעו במועד הרכישה (במידת הצורך: אשר הינם מבוססים על הקצאת עלות רכישה ארעית כאמור להלן), היו מקבלים ביטוי החל מיום 1 בינואר 2021[217].
**אם הגילוי אינו מעשי, יש לתת גילוי לעובדה זו ובכל מקרה להיוועץ עם המחלקה המקצועית.**

---

[210] בהתאם לתקנה 1 לתקנות דוחות תקופתיים ומיידיים, **צירוף עסקים מהותי** עשוי להיות אירוע פרופורמה. נדרש לבחון לפיכך, עבור כל צירוף עסקים מהותי האם הוא עונה להגדרת אירוע פרופורמה, ובמידת הצורך לצרף דוחות פרופורמה כנדרש בתקנה 9א לתקנות דוחות תקופתיים ומיידיים.

[211] שיקול דעת נדרש בעת הקביעה אם רכישת נדל"ן להשקעה היא רכישה של נכס או קבוצה של נכסים או עסקת צירוף עסקים. במקרים כאמור נדרש להיוועץ במחלקה מקצועית ולשקול התייחסות במסגרת אומדנים ושיקולי דעת חשבונאיים משמעותיים.

[212] בהתאם לסעיף ב66 ל- IFRS 3R **אם מועד הרכישה של צירוף העסקים הוא לאחר תקופת הדיווח, אך לפני שהדוחות הכספיים אושרו לפרסום,** נדרש לתת גילוי למידע המפורט בביאור, אלא אם הטיפול החשבונאי הראשוני בצירוף עסקים לא הושלם במועד בו הדוחות הכספיים אושרו לפרסום. במקרה כאמור נדרש לציין אילו גילויים לא ניתן לתת ואת הסיבה לכך.

[213] בהתאם להוראות IFRS3, תקן זה לא יחול על טיפול חשבונאי המתייחס ליצירה של הסדר משותף (joint arrangement) במסגרת הדוחות הכספיים של ההסדר המשותף עצמו (דהיינו, הן לגבי "פעילויות משותפות" והן לגבי "עסקאות משותפות" כהגדרתן ב- IFRS 11).

[214] בהתאם לסעיף 21א ל- IFRS 11, **רוכש של זכויות בפעילויות משותפות** אשר פעילותן מהווה "**עסק**" כהגדרת מונח זה בתקן דיווח כספי בינלאומי 3, צירופי עסקים, נדרש ליישם את מכלול העקרונות המפורטים ב- IFRS 3 ובתקני IFRS אחרים רלוונטיים, למעט באותן נסיבות בהן עקרונות כאמור יעמדו בסתירה לאמור ב- IFRS 11. דרישה זו תקפה גם בהתייחס לנסיבות בהן מתבצעת רכישה של זכויות נוספות בפעילות משותפת קיימת (אך יובהר כי החזקות קודמות בפעילות המשותפת לא תימדדנה מחדש בשוויין ההוגן למועד רכישת הזכויות).

[215] מיום 1 בינואר 2020 חל התיקון לתקן דיווח כספי בינלאומי 3, צירופי עסקים (IFRS 3) העוסק בהגדרת המונח '**עסק**' (להלן - "התיקון"). במסגרת התיקון התווספו הנחיות ודוגמאות אשר מטרתן לסייע לישות בקביעה האם עסקאות רכישה נדרשות להיות מטופלות כצירוף עסקים (business combination) או כרכישת קבוצת נכסים (asset acquisition).התיקון קובע כי על מנת לקיים את הגדרת עסק נדרש קיום של תהליך משמעותי (a substantive process). בהתאם, מערכת של פעילויות ונכסים תיחשב לעסק בתנאי שתכלול לפחות תשומה ותהליך משמעותי אשר שילובם יחדיו יאפשר לתרום באופן משמעותי ליכולת ליצור תפוקות.

[216] תשומת הלב מופנית ל- IFRS 13, מדידת שווי הוגן וזאת לעניין השלכות אפשריות של מדידת השווי ההוגן במסגרת הקצאת עלות הרכישה (PPA) ומדידת שווי הוגן במועד צירוף העסקים. ככל שרלוונטי ומתן מידע בנושא יהיה שימושי לקוראי דוחות כספיים, מומלץ לשקול מתן מידע נרחב יותר אודות טכניקות המדידה והנתונים בהם נעשה שימוש במדידת השווי ההוגן של הנכסים שנרכשו וההתחייבויות שניטלו בצירוף העסקים. יחד עם זאת יודגש כי דרישות הגילוי של IFRS 13 אינן חלות בתקופות עוקבות למועד צירוף העסקים במידה והנכסים שנרכשו ו/או ההתחייבויות שניטלו אינם נמדדים בשווי הוגן ע"ב עיתי או שאינו עיתי. במסגרת הגילוי לעיל השלכות יישומו קיבלו ביטוי בעיקר בנוגע לגילוי בדבר שווי הוגן של תמורה מותנית ושל מניות שהונפקו כחלק מהתמורה בעסקת צירוף העסקים.

[217] דרישת גילוי בהתאם לסעיף ב64(יז) ל- IFRS 3R.

**ביאור 4 - צירופי עסקים (רכישה של חברה שאוחדה לראשונה) ועסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה תוך שימור השליטה (המשך)**

**א. רכישת חברת XX (המשך)**

להלן פירוט מרכיבי התמורה, המוניטין וזכויות שאינן מקנות שליטה:

| | **אלפי ש"ח** |
|---|---|
| תשלום במזומן | |
| שווי הוגן של מניות שהונפקו (1) | |
| שווי הוגן של תמורה מותנית למועד הרכישה (4) | |
| מענק חלופי - עלות שירותי עבר (5) | |
| **סה"כ תמורה ששולמה** | |
| סה"כ שווי הוגן של הנכסים נטו שנרכשו (ראה להלן) | |
| **מוניטין (2)** | |
| **זכויות שאינן מקנות שליטה (3)** | |

(1) השווי ההוגן של המניות שהונפקו נקבע בהתאם למחיר המצוטט של המניה במועד הרכישה / בהתאם להערכת שווי שהתבצעה על-ידי מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים שהינם מומחים בהערכות שווי של חברות והינם בעלי הידע והניסיון הנדרשים וזאת מנקודת המבט של משתתף בשוק המחזיק בפריט זהה או דומה כנכס במועד המדידה/ משתתף בשוק שהנפיק את המכשיר ההוני[218].

(2) המוניטין שהוכר ברכישה משקף בעיקרו את היכולות הטכנולוגיות ומומחיות ההון האנושי בחברה שנרכשה, הסינרגיה הצפויה משילוב החברה הנרכשת בעסקי הקבוצה וצמיחת ההכנסות שתתאפשר כתוצאה מהרכישה. בהתאם לחוקי המס שבתוקף למועד הרכישה מעריכה הקבוצה כי המוניטין שהוכר לא יותר בניכוי לצורכי מס.

[218] בהתאם לסעיפים 38-37 ו- 40 ל- IFRS 13, כאשר מחיר מצוטט עבור מכשיר הוני של ישות (דוגמת זכויות הוניות שהונפקו כתמורה בצירוף עסקים) **אינו** ניתן להשגה והפריט הזהה מוחזק על ידי צד אחר כנכס, ישות תמדוד את השווי ההוגן של המכשיר ההוני מנקודת המבט של משתתף בשוק שמחזיק בפריט כנכס במועד המדידה. במידה והפריט כאמור **אינו** מוחזק על ידי צד אחר כנכס, ישות תמדוד את השווי ההוגן של המכשיר ההוני תוך שימוש בטכניקת הערכה מנקודת המבט של משתתף בשוק אשר הנפיק את המכשיר ההוני.

**ביאור 4 - צירופי עסקים (רכישה של חברה שאוחדה לראשונה) ועסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה תוך שימור השליטה (המשך)**

**א. רכישת חברת XX (המשך)**

פירוט מרכיבי התמורה, המוניטין וזכויות שאינן מקנות שליטה (המשך)

(3) זכויות שאינן מקנות שליטה

**בהתייחס לכל צירוף עסקים בו נרכשו פחות מ- 100% מהזכויות ההוניות[219]:**

במסגרת עסקת צירוף העסקים האמורה, החברה בחרה למדוד את הזכויות שאינן מקנות שליטה בגובה חלקן בשווי ההוגן של הנכסים, ההתחייבויות וההתחייבויות התלויות של הישות הנרכשת /בהתאם לשווי ההוגן של הזכויות שאינן מקנות שליטה (דהיינו, לרבות חלקן במוניטין) יש לבחור את החלופה המתאימה ובמקרים בהם נמדדו זכויות שאינן מקנות שליטה יפורטו הפרמטרים ששימשו באומדן: השווי ההוגן של הזכויות שאינן מקנות שליטה נקבע בהתאם למחיר המצוטט של המניה בשוק פעיל במועד הרכישה / בהתאם להערכת שווי שהתבצעה על-ידי מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים שהינם מומחים בהערכות שווי של חברות והינם בעלי הידע והניסיון הנדרשים. הערכת השווי התבססה על גישת ההכנסה (income approach) תוך שימוש בשיעור היוון של x% ושיעור צמיחה של x%[220].

זכויות שאינן מקנות שליטה הכוללות כתבי אופציה למניות רגילות בגין רכיב הוני של אגרות חוב ניתנות להמרה שהונפקו על ידי החברה הנרכשת, נמדדו לפי שווי הוגן שנקבע בהתבסס על נוסחת בלק אנד שולס. (Black and Scholes), הפרמטרים אשר שימשו ביישום המודל הינם כלהלן:

מחיר המניה (בש"ח)
מחיר המימוש (בש"ח)
תנודתיות צפויה (*)
משך חיי כתב האופציה (בשנים)
ריבית חסרת סיכון
שיעור הדיבידנד הצפוי

(*) התנודתיות הצפויה התבססה על תנודתיות צפויה של מחירי המניה של החברה ושל חברות דומות הפועלות בענף.

---

[219] דרישת גילוי בהתאם לסעיף ב64(טו) ל- IFRS 3R.

[220] סעיף ב45 ל- IFRS 3R קובע כי במקרים בהם במדידת חלק הזכויות שאינן מקנות שליטה קיימים פרמיית שליטה או ניכיון בגין היעדר שליטה, מאפיינים אלה יילקחו בחשבון בעת תמחור הזכויות שאינן מקנות שליטה וזאת במידה ומשתתפים בשוק יביאו בחשבון מאפיינים אלה. יחד עם זאת, לא יילקחו בחשבון התאמות לנתוני שווי הוגן במקרים בהם קיימים פקטור גודל החזקה או גורמי חסימה (blockage factor) המתאימים את המחיר המצוטט של נכס או של התחייבות ומשקפים למעשה מאפיין של החזקה של הישות (גודל הפוזיציה ביחס לנפח המסחר). ככל שרלוונטי, נדרש להיוועץ במחלקה המקצועית.

**ביאור 4 - צירופי עסקים (רכישה של חברה שאוחדה לראשונה) ועסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה תוך שימור השליטה (המשך)**

**א. רכישת חברת XX (המשך)**

פירוט מרכיבי התמורה, המוניטין וזכויות שאינן מקנות שליטה (המשך)

(4) **תמורה מותנית**[221,222]

**להלן יפורטו מאפייני התמורה המותנית:**

הקבוצה התחייבה לשלם למוכרים תמורה נוספת אשר סכומה ייגזר מגובה הרווח לפני מס של החברה הנרכשת לשנים 2021 ו- 2021. בהתאם להסכם ישולם בגין כל אחת מהשנים סך נוסף של ___ אלפי ש"ח במידה והרווח בגין שנים אלה יעלה על ___ אלפי ש"ח ו- ___ אלפי ש"ח, בהתאמה. במידה והרווח בכל אחת משנים אלה יעלה על הסכומים כאמור תשולם תמורה נוספת בשיעור של x% מתוספת הרווח כאמור עד לסך מקסימלי של ___ אלפי ש"ח (לחילופין יצוין מפורשות - סכום התמורה המותנית כאמור אינו מוגבל). לאור האמור, הקבוצה הכירה ב- ___ אלפי ש"ח כתמורה מותנית, סכום המשקף את אומדן השווי ההוגן של התמורה המותנית במועד הרכישה.

אומדן טווח התמורה הנוספת כאמור לעיל הינו ____ אלפי ש"ח ועד לסך מקסימלי של ____ אלפי ש"ח (סכומים בלתי מהוונים).

**נדרש לפרט לגביי טכניקות הערכה ששימשו למדידת התמורה המותנית - ראה גם ביאור בדבר מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים**

השווי ההוגן של תמורה מותנית נמדד במועד צירוף העסקים באמצעות גישת ההכנסה (income approach), לפי סכומי התשלומים החזויים וההסתברויות המיוחסות להם (הערך החזוי בהתחשב בהסתברויות התשלומים). באומדן השווי ההוגן בוצע שקלול של ההסתברויות לסכום התמורה המותנית ונעשה שימוש בשיעור היוון של %_____. התמורה המותנית תשולם בזמן הארוך, ולכן מוכרת לפי ערך נוכחי, תוך שימוש בשיעור היוון של x%.

השווי ההוגן של התמורה המותנית ליום 31 בדצמבר 2021 הינו _____ אלפי ש"ח. הגידול בהתחייבות משקף את השינויים בערך הזמן של ההתחייבות ממועד הרכישה. ההפרש בסך _____ אלפי ש"ח נזקף לסעיף הוצאות מימון[223] בדוח רווח והפסד/ בדוח על הרווח הכולל. למועד זה, לא חל שינוי בטווח התוצאות או בהנחות ששימשו בחישוב האומדנים. מדידת השווי ההוגן התבצעה תוך שימוש בנתונים שאינם מבוססים על מידע שוק ניתן לצפייה ולפיכך סווגה המדידה ברמה 3 של מדרג השווי ההוגן. למידע נוסף, ראה גם ביאור בדבר מכשירים פיננסיים להלן וניהול סיכונים.

---

[221] בהתאם לסעיף ב64(ז) ל- IFRS 3R נדרש לתת גילוי בדבר הסדרי תמורה מותנית ונכסי שיפוי בדבר הסכום שהוכר במועד הרכישה, תיאור ההסדר והבסיס לפיו נקבע סכום התשלום ואומדן טווח התוצאות (לא מהוונות) במידה והטווח אינו ניתן לאמידה יש לתת גילוי לעובדה זו ולסיבות שבגינן לא ניתן לאמוד את הטווח. אם הסכום המקסימלי של התשלום אינו מוגבל, יש לתת גילוי לעובדה זו.

[222] אם המוכר מחוייב להמשיך ולספק שירותים לחברה על מנת להיות זכאים לתמורה, תמורה מותנית כאמור לא תיחשב כחלק מעלות הרכישה אלא כעלות שירותים עתידיים. במקרים כאמור יש להיוועץ במחלקה המקצועית.

[223] יש להיוועץ במחלקה המקצועית בנושא סיווג השינוי בשווי הוגן שלא נובע משינוי בערך הזמן.

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 4 - צירופי עסקים (רכישה של חברה שאוחדה לראשונה) ועסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה תוך שימור השליטה (המשך)**

**א. רכישת חברת XX (המשך)**

פירוט מרכיבי התמורה, המוניטין וזכויות שאינן מקנות שליטה (המשך)

(5) **החלפה של מענקי תשלום מבוסס מניות**

במידה והקבוצה נדרשת במסגרת תנאי הרכישה להחליף מענקי מבוססי מניות המוחזקים בידי עובדיה של הנרכשת יש להיוועץ במחלקה המקצועית.

במסגרת תנאי הסכם הרכישה הקבוצה החליפה[224,225] מענקי תשלום מבוסס מניות שהוחזקו בידי עובדיה של הנרכשת (להלן - "מענקי הנרכשת") במענקי תשלום מבוסס מניות חלופיים (להלן - "מענקים חלופיים")[226].

להלן פרטים בדבר מענקי תשלום מבוסס מניות:

| | **מענקי הנרכשת** | **מענקים חלופיים** |
|---|---|---|
| **תנאי המענק** | מועד הענקה: יוני 2019 | מועד החלפה: אפריל 2021 |
| | מועד הבשלה: 30 ביוני 2021 | מועד הבשלה: 30 ביוני 2023 |
| | תנאי שירות | תנאי שירות |
| **שווי הוגן במועד הרכישה** | **_____ אלפי ש"ח** | **_____ אלפי ש"ח** |

הקבוצה הכירה בסך ____ אלפי ש"ח כחלק מהתמורה שהועברה בצירוף העסקים בגין מענקי תשלום מבוסס מניות שהוחלפו כאמור. הסכום של המענק החלופי שטרם הבשיל המיוחס לשירותים לאחר הצירוף בסך ____ אלפי ש"ח יוכר כעלות תשלום מבוסס מניות בתקופות שלאחר צירוף העסקים על פני תקופת ההבשלה המעודכנת. לפרטים נוספים ראה ביאור xx בדבר תשלום מבוסס מניות[227].

**תזכורת: במקרים בהם היו החזקות קודמות (צירוף עסקים שהושג בשלבים) עולה הצורך לשערך את הזכויות שהוחזקו קודם להשגת השליטה לשווי הוגן למועד השגת השליטה. במקרה כאמור תיכלל פסקה כלהלן[228,229]:**

במסגרת הרכישה, זכויות שהוחזקו בחברה הנרכשת ערב השגת השליטה נמדדו מחדש בשווי ההוגן למועד השגת השליטה (שווי הוגן בסך ____ אלפי ש"ח). כתוצאה מהאמור נזקף סך של ___ אלפי ש"ח לסעיף הכנסות אחרות (שווי הוגן בניכוי הערך בספרים של החזקה קודמת בסך ____אלפי ש"ח בתוספת קרן הפרשי תרגום שהועברה לרווח או הפסד בסך ____ אלפי ש"ח).

---

224 הטיפול החשבונאי להלן מיושם הן עבור צירופי עסקים בהם קיים מענק תשלום מבוסס מניות שמוחזק על ידי עובדי הנרכשת אשר אינו מוחלף במסגרת צירוף העסקים הן עבור עסקאות בהן הרוכש אינו מחויב להחליף תשלום מבוסס מניות.

225 בהתאם לסעיף 30 ל- IFRS 3R הרוכש ימדוד התחייבות או מכשיר הוני המתייחסים לעסקאות תשלום מבוסס מניות של הנרכש או להחלפה של עסקאות תשלום מבוסס מניות של נרכש בעסקאות תשלום מבוסס מניות של הרוכש בהתאם לשיטה שנקבעה בתקן דיווח כספי בינלאומי 2 תשלום מבוסס מניות (IFRS 2) במועד הרכישה. IFRS 2 מתייחס לתוצאה של אותה שיטה כאל "מדידה מבוססת שוק" של עסקת התשלום מבוסס מניות. יודגש כי במקרים אלה (וכן בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות אשר אשר בתחולת IFRS 2) **לא חלות** דרישות המדידה והגילוי של IFRS 13.

226 בנסיבות בהן מענקי תשלום מבוסס מניות של עובדי ישות נרכשת אינם מוחלפים אלא נותרים בתוקף ללא שינוי נדרש להיוועץ במחלקה המקצועית באשר לטיפול החשבונאי הדרוש.

227 יצויין כי סעיף 56ב ל- IFRS 3R קובע כי במצבים מסוימים שבהם מענקי הנרכש יפקעו כתוצאה מצירוף עסקים ואם הרוכש מחליף מענקים אלה כאשר הוא אינו מחויב לעשות זאת, כל המדידה מבוססת השוק של המענקים החלופיים תוכר כעלות תיגמול בדוחות הכספיים לאחר הצירוף בהתאם ל- IFRS 2. כלומר, אף חלק מהמדידה מבוססת השוק של מענקים אלה לא יכלל במדידה של התמורה שהועברה בצירוף העסקים. במקרים כאמור נדרש להיוועץ במחלקה המקצועית.

228 דרישת גילוי בהתאם לסעיף 64(טז) ל- IFRS 3R.

229 בהתאם לסעיף 42א ל- IFRS 3R כאשר צד להסדר משותף משיג שליטה על עסק המהווה פעילות משותפת, העסקה מהווה צירוף עסקים שהושג בשלבים. לפיכך, הרוכש יישם את הדרישות של צירוף עסקים שהושג בשלבים, כולל מדידה מחדש של זכות הונית שהחזיק לפני כן בפעילות המשותפת. בעשותו כן, הרוכש ימדוד מחדש את כלל זכויותיו ההוניות שהחזיק לפני כן בפעילות המשותפת.

**ביאור 4 - צירופי עסקים (רכישה של חברה שאוחדה לראשונה) ועסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה תוך שימור השליטה (המשך)**

**א. רכישת חברת XX (המשך)**

**רכישה במחיר הזדמנותי (מוניטין שלילי):**

**במידה וחלק הרוכש בשווי ההוגן נטו של הנכסים וההתחייבויות שהוכרו עולה על העלות של צירוף עסקים:**

לאחר בחינה מחדש של זיהוי ומדידה של הנכסים, ההתחייבויות וההתחייבויות התלויות הניתנים לזיהוי של חברת XX ובמידת הצורך: של הזכויות שאינן מקנות שליטה וכן של השווי ההוגן של זכות הונית שהוחזקה ערב הרכישה, נקבע כי השווי ההוגן נטו של הנכסים וההתחייבויות שהוכרו ברכישה עולה על עלות צירוף העסקים בסכום של ___ אלפי ש"ח. סכום זה הוכר כרווח מרכישה במחיר הזדמנותי בדוחות על הרווח והפסד / בדוחות על הרווח הכולל במסגרת הסעיף הכנסות אחרות. להערכת ההנהלה מקור הרווח מרכישה הזדמנותית נובע מהעובדה שבעלי המניות המוכרים פעלו בתנאי כפייה עקב אילוצים תזרימיים ואמות מידה פיננסיות בהן נדרשו לעמוד.

**בהתאם לסעיפים 39 ו- 40 ל- IAS 7, דוח על תזרימי מזומנים, נדרש להוסיף את דרישת הגילוי המפורטת להלן[230] :**

תזרימי המזומנים המצרפיים אשר נבעו לקבוצה כתוצאה מעסקת רכישה:

| | **אלפי ש"ח** |
|---|---|
| סך התמורה ששולמה | |
| בניכוי תמורה שלא במזומן | _____ |
| מזומן ששולם | |
| בניכוי מזומנים ושווי מזומנים בחברה הנרכשת מזומן ששולם בגין עלויות הקשורות לצירופי עסקים שהוכרו כהוצאה | |
| מזומנים ששולמו בגין סילוק יחסים קודמים עם הנרכשת | _____ |
| מזומנים ששולמו, נטו | _____ |

**תזכורת: בהתאם לתקנה 8ב' לתקנות דוחות תקופתיים ומיידיים, יש לצרף הערכת שווי מהותית מאד[231,232] לדיווח התקופתי.**

---

230 דרישת הגילוי המפורטת נדרשת גם בעסקאות בהן הישות מאבדת שליטה.

231 יש לבחון הערכת שווי מהותית מאוד בהתאם לעקרונות הנוסח העדכני של עמדה משפטית מספר 105-23: פרמטרים לבחינת מהותיות הערכות שווי (לרבות בהתאם להבהרה שפורסמה בקשר עם עמדה משפטית זו המכילה שאלות ותשובות בנושא), המפרטת בדבר עמדת סגל הרשות באשר לפרמטרים הכמותיים שישמשו לצורך הקביעה האם הערכת שווי אשר היוותה בסיס לקביעת ערכם של נתונים בדוח התקופתי (לרבות כאשר לא נדרש שינוי בנתונים), מהווה הערכת שווי מהותית או הערכת שווי מהותית מאוד, ובהתאם נדרש גילוי בגינה או צירופה לדיווח התקופתי. הערכת שווי מהותית מאוד הינה הערכת שווי אשר נשוא הערכת השווי מהווה לפחות שיעור של 10% מסך נכסי החברה או סך הרווח הנקי/הרווח הכולל ואשר השפעת השינוי בשווי כתוצאה מהערכת השווי על הרווח הנקי או על הרווח הכולל, לפי העניין תהווה **לפחות** 5% מההון העצמי של התאגיד. **הערכת שווי מהותית מאוד בתאגיד קטן** (כהגדרתו בתקנות דוחות תקופתיים ומיידיים ) הינה הערכת שווי המקיימת סף כמותי פי שתיים מהערכת שווי מהותית מאוד, על פי הפרמטרים המוגדרים לעיל (קרי יש לקרוא 20% במקום 10% לעניין המבחן המאזני והתוצאתי ו- 10% במקום 5% לעניין סף הון עצמי מינימלי).

232 בהתאם להבהרה לעמדה משפטית מספר 105-23 בדבר פרמטרים לבחינת מהותיות הערכות שווי: שאלות ותשובות, לעמדת סגל הרשות, עקב השפעתה הזמנית של **הערכת שווי ארעית** על הדוחות הכספיים, אין חובה לצרף הערכת שווי כאמור. יחד עם זאת, נדרש גילוי לגביה כהערכת שווי מהותית (תקנה 8ב(ט) לתקנות דוחות תקופתיים ומיידיים) וציון כי הערכת השווי הסופית תדווח יחד עם הדוחות הכספיים העתידיים. בחינת המהותיות של הערכת השווי הסופית תבוצע ביחס למספרי ההשוואה הרלוונטיים במועד צירוף העסקים.

**ביאור 4 - צירופי עסקים (רכישה של חברה שאוחדה לראשונה) ועסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה תוך שימור השליטה (המשך)**

**א. רכישת חברת XX (המשך)**

**להלן פירוט השווי ההוגן של הנכסים המזוהים וההתחייבויות המזוהות של חברה XX :**

**אם הקצאת עלות הרכישה החלה והסתיימה (או שבוצעה הקצאה ארעית) בתקופת הדיווח בה בוצעה עסקת צירוף העסקים תיכלל פסקה כדלקמן[233]:**

**במידת הצורך** : החברה ביצעה ייחוס ארעי של הקצאת השווי ההוגן של הנכסים המזוהים וההתחייבויות המזוהות בהתבסס על ממצאים ראשוניים שעלו בהקצאת עלות הרכישה. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים טרם התקבלה הערכת שווי סופית. עם השלמת הקצאת עלות הרכישה ייתכנו שינויים בנתונים אלה, אשר יטופלו בדרך של התאמה למפרע במועד ההשלמה.

| | **שווי הוגן אלפי ש"ח** |
|---|---|
| מזומנים ושווי מזומנים | |
| לקוחות (*) | |
| חייבים ויתרות חובה (*) | |
| מלאי | |
| השקעות אחרות (*) | |
| רכוש קבוע | |
| נכסי זכות שימוש[234] | |
| נכסים בלתי מוחשיים | |
| ספקים ונותני שירותים | |
| זכאים ויתרות זכות | |
| הטבות לעובדים (לרבות רווחים והפסדים אקטואריים שטרם הוכרו) | |
| התחייבות בגין חכירה[259] | |
| התחייבויות תלויות[235] (**) | |
| התחייבויות מסים נדחים | |
| נכסים מזוהים נטו | |

(*) הסכומים החוזיים ברוטו של יתרת החייבים / הלקוחות / הלוואות שניתנו (יינתן מידע נפרד לכל סוג עיקרי של חייבים) מסתכמים בכ- ___ אלפי ש"ח ברוטו למועד הרכישה. למועד הרכישה, ההנהלה מעריכה כי אומדן הסכומים החוזיים שלא ייגבו מסתכם בכ- ___ אלפי ש"ח[236].

(**) ההתחייבות התלויה הוכרה בגין מחויבות בהווה בגין תביעה שהוגשה כנגד החברה הנרכשת על ידי הבעלים של נכס נדל"ן שהושכר לה בעבר. הגורם האמור הגיש כנגד החברה הנרכשת תביעה בסך ____ אלפי ש"ח עקב זאת שהנרכשת הפרה לטענתו את תנאי ההסכם ועזבה את הנכס האמור לפני תום ההסכם בין הצדדים. הנהלת החברה הנרכשת, בהסתמך על יועציה המשפטיים סבורה כי היתה מוקנית לה הזכות לסיים את ההסכם במהלכו עקב קיום נקודת יציאה. בהתאם להערכת ההנהלה תשלום בגין התביעה אינו מוערך כצפוי. לחברה הנרכשת לא מוקנית זכות שיפוי בגין מחויבות זאת.

---

233 במידה והקצאת עלות הרכישה **הסתיימה בתקופה השוטפת** בגין עסקת צירוף עסקים לגביה התבצעה בעבר **הקצאה ארעית**, עולה הצורך **בהצגה מחדש** של מספרי השוואה (ראה דוגמה לגילוי הדרוש להלן).

234 בהתאם לסעיפים 28א ו- 28ב ל- IFRS 3R, הרוכש יכיר בנכסי זכות שימוש ובהתחייבות בגין חכירה עבור חכירות בהם הנרכש הוא החוכר (למעט בגין חכירות המסתיימות תוך 12 חודש ממועד הרכישה או חכירות בהן נכס הבסיס הינו בעל ערך נמוך). הרוכש ימדוד את התחייבות החכירה בערך הנוכחי של תשלומי החכירה שנותרו, כאילו החכירה שנרכשה הייתה חכירה חדשה במועד הרכישה. הרוכש ימדוד את נכס זכות השימוש באותו סכום כמו ההתחייבות בגין חכירה, מותאם כדי לשקף תנאים עדיפים או תנאים נחותים של החכירה בהשוואה לתנאי שוק.

235 בהתאם לסעיף 23 ל- IFRS 3R על הקבוצה להכיר בהתחייבות תלויה במועד הרכישה כחלק מצירוף העסקים, במידה וההתחייבות מייצגת מחוייבות בהווה בחברה הנרכשת הנובעת מאירועי עבר וניתן לאמוד באופן מהימן את שוויה ההוגן וזאת גם אם אין זה **"צפוי"** שיידרש שימוש במשאבים כלכליים לסילוק ההתחייבות.

236 דרישת גילוי בהתאם לסעיף ב64(ח) ל- IFRS 3R.

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 4 - צירופי עסקים (רכישה של חברה שאוחדה לראשונה) ועסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה תוך שימור השליטה (המשך)**

**א. רכישת חברת XX (המשך)**

**עסקאות המטופלות בנפרד מצירופי עסקים**[237]

**(א) עלויות הקשורות לצירוף עסקים**

הקבוצה הכירה בעלויות בדיקת נאותות ועלויות משפטיות ואחרות המיוחסות לרכישה בסך ___אלפי ש"ח. עלויות אלו נכללו במסגרת סעיף הוצאות הנהלה וכלליות בדוח על הרווח הכולל/ רווח והפסד.

**(ב) סילוק יחסים קודמים עם הנרכשת**

בין החברה/הקבוצה לבין החברה הנרכשת התקיים חוזה ארוך טווח ל- 10 שנים (החל מינואר 2016), לפיו הקבוצה רוכשת מהחברה הנרכשת חומרי גלם תמורת מחיר קבוע. החוזה כלל סעיף לפיו הקבוצה היתה רשאית לסיים את ההתקשרות תמורת סכום פיצוי מוסכם בגובה של ___ אלפי ש"ח. השווי ההוגן של החוזה בסך ___ אלפי ש"ח משקף את הנמוך מבין אומדן הסכום בו נחות ההסכם מנקודת ראות החברה/הקבוצה בהשוואה למחירי שוק במועד הרכישה ובין גובה הפיצוי המוסכם לביטול ההתקשרות. סכום השווי ההוגן כאמור נזקף במועד הרכישה לרווח או הפסד במסגרת הסעיף הוצאות אחרות.

**השלמת הליך הקצאת עלות הרכישה בגין צירוף עסקים שלגביו התבצעה בעבר הקצאת עלות ארעית**[239,238]

להלן דרישות הגילוי הנדרשות במקרים בהם **בתקופה השוטפת** בה החברה השלימה את הליך הקצאת עלות הרכישה בגין צירוף עסקים שלגביו התבצעה בעבר הקצאת עלות ארעית. במקרים כאמור עולה הצורך בהצגה בדרך של יישום למפרע של מספרי ההשוואה לתקופות קודמות - **נדרש להיוועץ במחלקה המקצועית.**

ביום ___ בנובמבר 2020 רכשה החברה XX% מזכויות ההצבעה של חברת XX בתמורה לסך של כ-_____ אלפי ש"ח (כולל הוצאות ישירות הקשורות ברכישה בסך ___ אלפי ש"ח).

להלן נתונים לגבי השווי ההוגן של הנכסים המזוהים וההתחייבויות המזוהות למועד הרכישה, לאחר השפעת התיקון לצירוף העסקים עם השלמת הליך הקצאת עלות הרכישה כמפורט להלן(*):

| | **שווי הוגן שהוכר בעת הרכישה (מוצג מחדש)** |
|---|---|
| | **אלפי ש"ח** |
| מזומנים ושווי מזומנים | |
| לקוחות | |
| מלאי | |
| מקרקעין | |
| רכוש קבוע | |
| נכסים בלתי מוחשיים | _____ |
| סה"כ נכסים שנרכשו | _____ |
| התחייבויות שוטפות | |
| התחייבויות שאינן שוטפות | |
| התחייבות מסים נדחים | _____ |
| סה"כ התחייבויות שנרכשו | _____ |
| סה"כ נכסים נטו שנרכשו | _____ |
| **סך עלות הרכישה כולל עלויות עסקה ישירות** | _____ |

[237] בהתאם לסעיף ב64(יב) ל- IFRS 3R ישות נדרשת לתת גילוי בגין עסקאות שהוכרו בנפרד מצירוף העסקים. הגילוי כולל את תיאור העסקה ואופן טיפולה, הסכומים שהוכרו, הסעיפים בדוחות הכספיים אליהם נזקפו ושיטת ההערכה שיושמה על מנת לקבוע את סכום הסילוק במידה והעסקה היא סילוק למעשה של יחסים קודמים.

[238] דרישת גילוי בהתאם לסעיף ב67(א) ל- IFRS 3R.

[239] בהתאם להבהרה לעמדה משפטית מספר 105-23 בדבר פרמטרים לבחינת מהותיות הערכות שווי: שאלות ותשובות, לעמדת סגל הרשות, עקב השפעתה הזמנית של **הערכת שווי ארעית** על הדוחות הכספיים, אין חובה לצרף הערכת שווי כאמור. יחד עם זאת, נדרש גילוי לגביה כהערכת שווי מהותית (תקנה 8ב(ט) לתקנות דוחות תקופתיים ומיידיים) וציון כי הערכת השווי הסופית תדווח יחד עם הדוחות הכספיים העתידיים, בחינת המהותיות של הערכת השווי הסופית תבוצע ביחס למספרי ההשוואה הרלוונטיים במועד צירוף העסקים.

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 4 - צירופי עסקים (רכישה של חברה שאוחדה לראשונה) ועסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה תוך שימור השליטה (המשך)**

**א. רכישת חברת XX (המשך)**

**השלמת הליך הקצאת עלות הרכישה בגין צירוף עסקים שלגביו התבצעה בעבר הקצאת עלות ארעית (המשך)**

(*) הקצאת סך עלות הרכישה למועד הרכישה כפי שפורסם בדוחות הכספיים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 היתה ארעית כיוון שהליך קביעת שווים ההוגן הסופי של הנכסים וההתחייבויות המזוהים שנרכשו בעסקה, רכיב התמורה המותנית והמוניטין, אשר התבצע על ידי מעריכי שווי חיצוניים, טרם הושלם עד למועד אישור הדוחות הכספיים לשנת 2020.
ההליך הנ"ל הושלם במהלך יוני 2021 והעיד על כך שסך השווי ההוגן של הנכסים נטו ליום הרכישה הסתכם ב- _____ אלפי ש"ח, עלייה/ירידה של _____ אלפי ש"ח לעומת סך השווי ההוגן הארעי שהוצג בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020. בנוסף רכיב התמורה המותנית הסתכם בכ- ___ אלפי ש"ח, עלייה/ירידה שלך _____ אלפי ש"ח לעומת הסכום שנכלל במסגרת השווי ההוגן הארעי.

כתוצאה מהאמור, למועד הרכישה, חלה עליה/ירידה בשווי ההוגן שיוחס לנכסי רכוש קבוע בסך _____ אלפי ש"ח, חלה עליה /ירידה בשווי ההוגן שיוחס לנכסים הבלתי מוחשיים בסך ___ אלפי ש"ח וסכום המוניטין שנבע מהרכישה ירד/עלה ב- ___ אלפי ש"ח, והסתכם בסך של _____אלפי ש"ח. בנוסף, הוצאות הפחת וההפחתות של הרכוש הקבוע והרכוש האחר והכנסות מסים/הוצאות מסים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 גדלו/קטנו בסך של ___ אלפי ש"ח ו- ___ אלפי ש"ח בהתאמה.

נתוני שנת 2020, המהווים מספרי השוואה בדוחות הכספיים, הוצגו מחדש על מנת לשקף למפרע את הקצאת עלות הרכישה וייחוס השווי הוגן לנכסים המזוהים וההתחייבויות המזוהות שנבעו לחברה ברכישה.

**ב. שינויים בזכויות שאינן מקנות שליטה**

**תזכורת:** שינויים בזכויות הבעלות בחברה מאוחדת, תוך שימור השליטה, מטופלים כעסקאות הוניות. בהתאם, ברכישה של זכויות שאינן מקנות שליטה ההפרש בין התמורה ששולמה והערך בספרים של הזכויות שנרכשו, מקבל ביטוי במסגרת חלק ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה ונזקף לקרן הון (כגון "קרן הון בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה") או לעודפים.

בינואר 2021, רכשה הקבוצה %___ נוספים ממניות חברת _____ תמורת תשלום מזומן בסך של _____ אלפי ש"ח ובכך שיעור האחזקה גדל ל- %_____.
יתרת הנכסים נטו של חברת ___ בדוחות הכספיים המאוחדים ליום הרכישה הסתכם בכ- _____ אלפי ש"ח. הקבוצה הכירה בקיטון בזכויות שאינן מקנות שליטה בסך_____ אלפי ש"ח. ההפרש בין התמורה ששולמה לבין חלק הזכויות שאינן מקנות שליטה שנרכש למועד הרכישה בסך _____ אלפי ש"ח, נזקף להון.

בינואר 2021, מכרה הקבוצה %___ ממניות חברת _____ תמורת תשלום מזומן בסך של _____ אלפי ש"ח ובכך שיעור האחזקה קטן ל- %_____.
יתרת הנכסים נטו של חברת ___ בדוחות הכספיים המאוחדים ליום המכירה הינו _____ אלפי ש"ח. הקבוצה הכירה בגידול בזכויות שאינן מקנות שליטה בסך_____ אלפי ש"ח. ההפרש בין התמורה ששולמה לבין חלק זכויות שאינן מקנות שליטה שנרכש למועד הרכישה בסך _____ אלפי ש"ח, נזקף להון.

להלן נתונים בדבר השפעת השינויים בזכויות הבעלות של הקבוצה בחברת_____:

| | **אלפי ש"ח** |
|---|---|
| זכויות בעלות בהון ליום 1 בינואר 2021 | |
| השפעת הגידול/הקיטון בזכויות הבעלות חלק ברווח כולל לשנה | _____ |
| זכויות בעלות ליום 31 בדצמבר 2021 | _____ |

הקצאת עלות הרכישה מצורפת לדוחות כספיים אלו כנספח.

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

## ביאור 5 - איבוד שליטה[240]

בחודש _____ 2021, מכרה החברה חלק מהחזקותיה בחברת ABC, תמורת סך של _____ אלפי ש"ח. באותו מועד איבדה החברה שליטה בחברת ABC. שיעור ההחזקה שנותר בידי החברה לאחר המכירה הינו %_____. יתרת ההשקעה סווגה כנכס פיננסי הנמדד בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר[241,242]/ כנכס פיננסי הנמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד[243].

### א. הערך בספרים של הנכסים וההתחייבויות שהחברה איבדה שליטה עליהם למועד היציאה מאיחוד:

| | מועד יציאה מאיחוד 2021 אלפי ש"ח |
|---|---|
| **נכסים שוטפים:** | |
| מזומנים ושווי מזומנים | |
| פיקדונות מוגבלים | |
| לקוחות | |
| חייבים ויתרות חובה | |
| מלאי | |
| נכסי מקרקעין המוחזקים למימוש | _____ |
| **נכסים שאינם שוטפים:** | |
| מכשירים פיננסיים נגזרים | |
| רכוש קבוע, נטו | |
| נכסים בלתי מוחשיים | |
| נדל"ן להשקעה | |
| מוניטין | _____ |
| **התחייבויות שוטפות:** | |
| אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים | |
| ספקים ונותני שירותים | |
| זכאים ויתרות זכות | _____ |
| **התחייבויות שאינן שוטפות:** | |
| הטבות לעובדים, נטו | |
| מסים נדחים | |
| התחייבויות אחרות | _____ |
| **סך הכל נכסים נטו שמומשו** | |
| **זכויות שאינן מקנות שליטה** | _____ |
| סך התמורה שהתקבלה | |
| בניכוי תמורה שאינה במזומן | _____ |
| סך מזומן שהתקבל | |
| בניכוי : יתרת מזומנים ושווי מזומנים שנגרעה | _____ |
| **תזרים מזומנים, נטו**[244] | |
| **רווח (הפסד) מאיבוד שליטה בחברה בת:** | |
| תמורה שהתקבלה | |
| נכסים נטו שמומשו | |
| זכויות שאינן מקנות שליטה | |
| הפרשי תרגום אשר סווגו לרווח או הפסד | _____ |
| סה"כ רווח (הפסד) במימוש | |
| רווח (הפסד) בגין שערוך יתרת ההשקעה שנותרה במועד איבוד השליטה | _____ |
| סה"כ רווח (הפסד) מאיבוד שליטה[245](*) | _____ |

(*) מוצג בסעיף הכנסות (הוצאות) אחרות בדוח על הרווח הכולל / בדוח רווח והפסד.

---

[240] תשומת הלב מופנית ל- IFRS 13, מדידת שווי הוגן, לעניין השלכות אפשריות של מדידות שווי הוגן בעת איבוד שליטה על חברה בת (כגון בגין יתרת ההחזקות למועד איבוד השליטה או בגין רכיבי תמורה).

[241] בהתאם להוראות IFRS 9, ניתן לייעד במועד ההכרה לראשונה השקעה במכשיר הוני שאינה מוחזקת למסחר כנכס פיננסי הנמדד בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר. בחירה כאמור הינה סופית ואינה ניתנת לשינוי בתקופות עוקבות. השינויים בשווי ההוגן של המכשיר אינם מסווגים בתקופות עוקבות לרווח או הפסד, לרבות בעת מימוש המכשיר.

[242] במקרים כאמור נדרש להיוועץ במחלקה המקצועית.

[243] **הערה:** סגל רשות ניירות ערך פרסם להערות הציבור הצעת חקיקה בנושא גילוי על חברות מוחזקות אשר במסגרתה מוצע לחייב **במקרים חריגים**, בהם ההשקעה בנכס הפיננסי מהותית ביותר (כאשר ערך ההשקעה גבוה מ-50% מסך המאזן הנפרד של התאגיד), צירוף דוחות כספיים של תאגיד כאמור. נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים לדוגמה לשנת 2021 טרם אושרה הצעת החקיקה.

[244] בהתאם לסעיפים 39 ו- 40 ל- IAS 7, דוח על תזרימי מזומנים נדרש לכלול פירוט בדבר תזרימי המזומנים שנבעו מאיבוד שליטה על חברות בנות או עסקים אחרים במהלך התקופה.

[245] דרישת גילוי מכח סעיף 19 ל- IFRS 12.

**ביאור 5 - איבוד שליטה (המשך)**

**ב. נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר / נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד**[246]

היות ולא מוקנית לחברה שליטה או השפעה מהותית בגין יתרת ההחזקות בחברה המאוחדת לשעבר היא סווגה בקטגוריית נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר / נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד והינה מייצגת את החזקת החברה ב- %_____ ממניות _____.

היתרה נמדדה ליום 31 בדצמבר 2021, בהתאם לאומדן שווייה ההוגן לאותו מועד בהתבסס על הערכת שווי שהתקבלה ממעריך שווי חיצוני בלתי תלוי/ בהתאם לציטוט מחיר הבורסה לאותו מועד. ראה גם ביאור __ בדבר מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים.

**במידת הצורך**: בהתאם לתקנה 8ב' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970, מצורפת הערכת השווי האמורה לדיווח התקופתי[247].

---

[246] **הערה:** סגל רשות ניירות ערך פרסם להערות הציבור הצעת חקיקה בנושא גילוי על חברות מוחזקות אשר במסגרתה מוצע לחייב **במקרים חריגים**, בהם ההשקעה בנכס הפיננסי מהותית ביותר (כאשר ערך ההשקעה גבוה מ-50% מסך המאזן הנפרד של התאגיד), צירוף דוחות כספיים של תאגיד כאמור. נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים לדוגמה לשנת 2021 טרם אושרה הצעת החקיקה.

[247] יש לבחון הערכת שווי מהותית מאוד בהתאם לעקרונות הנוסח העדכני של עמדה משפטית מספר 105-23: פרמטרים לבחינת מהותיות הערכות שווי (לרבות בהתאם להבהרה שפורסמה בקשר עם עמדה משפטית זו המכילה שאלות ותשובות בנושא), המפרטת בדבר עמדת סגל הרשות באשר לפרמטרים הכמותיים שישמשו לצורך הקביעה האם הערכת שווי אשר היוותה בסיס לקביעת ערכם של נתונים בדוח התקופתי (לרבות כאשר לא נדרש שינוי בנתונים), מהווה הערכת שווי מהותית או הערכת שווי מהותית מאוד, ובהתאם נדרש גילוי בגינה או צירופה לדיווח התקופתי. הערכת שווי מהותית מאוד הינה הערכת שווי אשר נשוא הערכת השווי מהווה לפחות שיעור של 10% מסך נכסי החברה או סך הרווח הנקי/הרווח הכולל ואשר השפעת השינוי בשווי כתוצאה מהערכת השווי על הרווח הנקי או על הרווח הכולל, לפי העניין תהווה לפחות 5% מההון העצמי של התאגיד. **הערכת שווי מהותית מאוד בתאגיד קטן** (כהגדרתו בתקנות דוחות תקופתיים ומיידיים) הינה הערכת שווי המקיימת סף כמותי פי שתיים מהערכת שווי מהותית מאוד, על פי הפרמטרים המוגדרים לעיל (קרי יש לקרוא 20% במקום 10% לעניין המבחן המאזני והתוצאתי ו- 10% במקום 5% לעניין סף הון עצמי מינימלי).

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

## ביאור 6 - מזומנים ושווי מזומנים[248]

**הערה: אין חובה להציג פילוח של המזומנים ושווי מזומנים לפי חתך מטבעי באופן כדלקמן.**

**א. ההרכב:**

| | 31 בדצמבר 2021 | 31 בדצמבר 2020 |
|---|---|---|
| | אלפי ש"ח | |
| **במטבע ישראלי:** | | |
| מזומנים בקופה ובתאגידים בנקאיים ב(1) | | |
| פיקדונות לזמן קצר בתאגידים בנקאיים ב(2) | | |
| **במטבע חוץ:** | | |
| מזומנים בקופה ובתאגידים בנקאיים ב(1) | | |
| פיקדונות לזמן קצר בתאגידים בנקאיים ב(2) | | |
| מזומנים ושווי מזומנים | | |
| כאשר רלוונטי: משיכות יתר בבנקים[249] | | |
| מזומנים ושווי מזומנים לצורכי הדוח על תזרימי מזומנים[250] | | |

**ב. פרטים נוספים**

(1) יתרת המזומנים בתאגידים בנקאיים נושאים ריבית שוטפת המבוססת על שיעור הריבית בגין הפקדה יומית/שבועית.

(2) הפיקדונות לזמן קצר הינם לתקופות של עד שלושה חודשים ונושאים ריבית בשיעור של xx% - xx%.

(3) ראה גם ביאור xx בדבר מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים.

---

[248] בהתאם להוראות IAS 7, דוחות על תזרימי מזומנים, על החברה לתת גילוי, בתוספת פרשנות ההנהלה, לסכום מהותי של מזומנים ושווי מזומנים אשר אינם זמינים לשימוש הקבוצה (ההנהלה עשויה לקבוע כי משיכות יתר בבנקים מהוות חלק מיתרת מזומנים ושווי מזומנים - במקרה זה יידרש ביטוי לנושא בביאור המדיניות ובדוח על תזרימי המזומנים).

[249] משיכות יתר מבנק נכללות כמרכיב של מזומנים ושווי מזומנים לצורכי דוח על תזרימי מזומנים כאשר על פי מדיניות החברה משיכות היתר העומדות לפירעון לפי דרישה מהוות חלק בלתי נפרד מניהול המזומנים של הישות.

[250] בהתאם לסעיף 45 ל- IAS 7 נדרש להציג התאמה בין הסכומים בדוח על תזרימי מזומנים לבין המאזן/ הדוח על המצב הכספי.

**ביאור 7 - נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד**[251]

**בהתאם להוראות IFRS 9, סיווג נכסים פיננסיים מתבסס על המודל העסקי של החברה לניהול נכסים פיננסיים ועל מאפייני תזרימי המזומנים החוזיים של הנכס הפיננסי.**

**הערה: בהתאם לסעיף 9 ל- IFRS 7 אם הישות ייעדה נכס פיננסי (או קבוצה של נכסים) בשווי הוגן דרך רווח או הפסד אשר אילולא כן היה נמדד בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר או בעלות מופחתת, עליה לתת גילוי נרחב בנושא - במקרים כאמור יש להיוועץ במחלקה המקצועית:**

**א. ההרכב:**

| | ליום 31 בדצמבר | |
|---|---|---|
| | 2021 | 2020 |
| | אלפי ש"ח | |
| מניות סחירות (ראה סעיף ג' להלן) | | |
| מניות שאינן סחירות | | |
| כתבי אופציה | | |
| הלוואות לחברות מוחזקות (**) | | |
| תעודות השתתפות בקרנות נאמנות | | |
| אגרות חוב קונצרניות | | |
| אגרות חוב קונצרניות ניתנות להמרה | | |
| אגרות חוב ממשלתיות | | |

(**) הלוואות אלה סווגו בקטגוריית המדידה שווי הוגן דרך רווח או הפסד, היות ולא נקבעו בגינן מועדים מוגדרים לפירעון סכומי הקרן והריבית.

**ב.** ראה גם ביאור xx בדבר מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים.

[251] סעיף 7 ל- IFRS 7 קובע כי ישות תיתן גילוי למידע המאפשר למשתמשים בדוחותיה הכספיים להעריך את המשמעותיות של מכשירים פיננסיים למצבה הכספי ולתוצאות הפעילות שלה. מידע זה עשוי לכלול נתונים שלא נדרשו במפורש ביתר סעיפי התקן, כגון שיעורי ריבית. ראה דרישות גילוי נוספות בביאור מכשיריים פיננסיים וניהול סיכונים.

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 7 - נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד (המשך)**

בהתאם לתקנה 14 (ד) לתקנות דוחות כספיים שנתיים, בנסיבות בהן סכומים הכלולים בדוח על המצב הכספי בגין השקעה בחברה שאינה חברה מוחזקת, בתוספת סכומי ערבויות להתחייבויותיה שניתנו על ידי החברה ועל ידי חברות בשליטתה (ו/או בשליטה משותפת) עולים על 5% מסך הנכסים בדוח על המצב הכספי/במאזן נדרש גילוי כדלקמן [253,252]:

**ג. השקעה בחברת _____**

החברה רכשה בשנת 2020 שיעור של 7% ממניות חברת xyz (יצוין שם החברה המושקעת), העוסקת במתן שירותי בנייה לגופים ממשלתיים במזרח אירופה, תמורת סך של _____ אלפי ש"ח. ליום 31 בדצמבר 2021 השווי ההוגן של ההשקעה נאמד בכ- ___ אלפי ש"ח. השווי ההוגן התבסס על מחיר הבורסה למועד המדידה. ליום 31 בדצמבר 2020 השווי ההוגן של ההשקעה הסתכם בכ- ___ אלפי ש"ח וערך הספרים הסתכם בכ- _____ אלפי ש"ח.
ראה גם ביאור xx להלן בדבר הלוואה שניתנה לחברת xyz.
החברה ערבה לחוב של חברת xyz וזאת כנגד שיעבוד רכוש קבוע של החברה הנערבת לטובת החברה. יתרת החוב לו ערבה החברה ליום 31 בדצמבר 2021 הסתכמה ב-_____ אלפי ש"ח.

**להלן פירוט הכנסות מחברת _____:**

| | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | |
|---|---|---|---|
| | 2021 | 2020 | 2019 |
| | אלפי ש"ח | | |
| דיבידנד | | | |
| הכנסות אחרות (נדרש לפרט): | | | |
| הכנסות מימון | | | |
| עמלות שיווק | _____ | _____ | _____ |
| סך רווח (הפסד) לשנה | _____ | _____ | _____ |

[252] הגילוי יכלול: 1). שם החברה המושקעת, 2). סך כל הסכומים הכלולים בדוח על המצב הכספי בגין ההשקעה בחברה המושקעת לתאריך הדיווח, 3). פרטים בדבר ערבויות שניתנו להתחייבויות החברה המושקעת ו- 4). הכנסות מדיבידנד והכנסות אחרות מהחברה המושקעת וכן רווח או הפסד משערוך, ירידת ערך או הפסדים אחרים בגין ההשקעה. במקרים כאמור נדרש לבחון צירוף דוחות כספיים של החברה הנערבת בהתאם לתקנה 19 לתקנות דוחות כספיים שנתיים.

[253] **הערה:** סגל רשות ניירות ערך פרסם להערות הציבור הצעת חקיקה בנושא גילוי על חברות מוחזקות אשר במסגרתה מוצע לחייב **במקרים חריגים**, בהם ההשקעה בנכס הפיננסי מהותית ביותר (כאשר ערך ההשקעה גבוה מ-50% מסך המאזן הנפרד של התאגיד), צירוף דוחות כספיים של תאגיד כאמור. נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים לדוגמה לשנת 2021 טרם אושרה הצעת החקיקה.

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

## ביאור 8 - נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר[254]

**בהתאם להוראות IFRS 9, סיווג נכסים פיננסיים מתבסס על המודל העסקי של החברה לניהול נכסים פיננסיים ועל מאפייני תזרימי המזומנים החוזיים של הנכס הפיננסי.**

### א. השקעות במכשירי חוב - הרכב[255]:

| | ליום 31 בדצמבר | |
|---|---|---|
| | 2021 | 2020 |
| | אלפי ש"ח | |
| אגרות חוב קונצרניות | | |
| אגרות חוב ממשלתיות | | |
| | | |

### ב. מכשירי הון שיועדו לשווי הוגן דרך רווח כולל אחר[256] - הרכב:

| | ליום 31 בדצמבר | |
|---|---|---|
| | 2021 | 2020 |
| | אלפי ש"ח | |
| מניות סחירות (ראה סעיף ד' להלן) | | |
| מניות שאינן סחירות | | |
| | | |

### ג. החברה ייעדה את ההשקעות במכשירי הון המפורטות להלן לשווי הוגן דרך רווח כולל אחר מאחר ומטרת הנהלת החברה להחזיק בהשקעות אלה לזמן ארוך ולא לממשן בעתיד הנראה לעין:

| | הכנסות מדיבידנד שהוכרו | | שווי הוגן | |
|---|---|---|---|---|
| | בשנה שהסתיימה | | ליום 31 בדצמבר | |
| | ביום 31 בדצמבר | | | |
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| | אלפי ש"ח | | אלפי ש"ח | |
| השקעה בחברה א' | | | | |
| השקעה בחברה ב' | | | | |
| השקעה בחברה ג' (*) | | | | |

(*) בחודש ___2021, גרעה החברה השקעה בחברה ג' ששוויה ההוגן למועד גריעה הינו _____ אלפי ש"ח לצורך מימון רכישת חברה בת חדשה שמטרתה להרחיב את פעילותה העסקית של החברה. הרווח (ההפסד) המצטבר שהכר בגין השקעה זו הינו _____אלפי ש"ח, יתרה זו סווגה במועד הגריעה מקרן ההון לעודפים[257].

---

254 סעיף 7 ל- IFRS 7 קובע כי ישות תיתן גילוי למידע המאפשר למשתמשים בדוחותיה הכספיים להעריך את המשמעותיות של מכשירים פיננסיים למצבה הכספי ולתוצאות הפעילות שלה. מידע זה עשוי לכלול נתונים שלא נדרשו במפורש ביתר סעיפי התקן, כגון שיעורי ריבית. ראה דרישות גילוי נוספות בביאור בדבר מכשיריים פיננסיים וניהול סיכונים.

255 תשומת הלב מופנית לתיקון ל- IFRS 9, אשר חל מיום 1 בינואר 2019, העוסק במאפייני פירעון מוקדם הכוללים פיצוי שלילי (Prepayment features with Negative Compensation). כזכור, בהתאם לנוסח התקן לפני תיקונו, באותם מקרים, בהם אופציית פירעון מוקדם עשויה להוביל לתשלום סכום הנמוך מסך הקרן והריבית שטרם נפרעה (עקב התקיימות פיצוי שלילי), לא התקיימה עמידה בקריטריון השני לתקן, לפיו נדרש כי התנאים החוזיים יספקו זכאות לתזרימי מזומנים שהם רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה הנדרש להתקיים לצורך סיווג מכשיר חוב בקטגוריות עלות מופחתת או בקטגוריית שווי הוגן דרך רווח כולל אחר (ככל שרלוונטי) ולפיכך נדרש בהכרח סיווגו של מכשיר החוב בקטגוריית שווי הוגן דרך רווח והפסד. בהתאם לתיקון, נוסחו הקודם של התקן שהתייחס למאפייני פירעון מוקדם תוקן כך שמתאפשר גם תשלום פיצוי סביר שלילי ובכך, מתאפשרת מדידה לפי עלות מופחתת או לחילופין לפי שווי הוגן דרך רווח כולל אחר, בכפוף למודל העסקי של הישות, בהתייחס למכשירי חוב הכוללים אפשרות פירעון מוקדם אשר עלול להוביל לתשלום סכום הנמוך מסך תשלומי הקרן והריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה וזאת באותם מצבים בהם הפיצוי השלילי מהווה פיצוי סביר בגין הסיום המוקדם של החוזה (ובמנותק מהגורם או הנסיבות שהובילו לפירעון המוקדם). **במידה ורלוונטי, נדרש להיוועץ במחלקה המקצועית.**

256 בהתאם לסעיף 5.7.5 ל- IFRS 9, במועד ההכרה לראשונה, ישות יכולה לבצע בחירה שאינה ניתנת לשינוי, להציג ברווח כולל אחר שינויים עוקבים בשווי ההוגן של השקעה במכשיר הוני בכפוף לכך שהיא אינה מוחזקת למסחר (דהיינו - נכס פיננסי אשר בין היתר, נרכש או התהווה בעיקר במטרה למכור או לרכוש חזרה בטווח קצר, חלק מתיק המנוהל להפקת רווחים בטווח הקצר או נגזר).

257 בהתאם לסעיף 11ב לתקן IFRS 7 נדרש לתאר את הסיבות לגריעה, השווי ההוגן במועד הגריעה והרווח או ההפסד המצטבר במימוש.

**ביאור 8 - נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר (המשך)**

בהתאם לתקנה 14 (ד) לתקנות דוחות כספיים שנתיים, בנסיבות בהן סכומים הכלולים בדוח על המצב הכספי בגין השקעה בחברה שאינה חברה מוחזקת, בתוספת סכומי ערבויות להתחייבויותיה עולים על 5% מסך הנכסים בדוח על המצב הכספי/במאזן במאוחד נדרש גילוי כדלקמן [259,258]:

**ד. השקעה בחברת _____**

החברה רכשה בשנת 2020 שיעור של 7% ממניות חברת xyz (יצוין שם החברה המושקעת), העוסקת במתן שירותי בנייה לגופים ממשלתיים במזרח אירופה, תמורת סך של ____ אלפי ש"ח. ליום 31 בדצמבר 2021 השווי ההוגן של ההשקעה נאמד בכ- ___ אלפי ש"ח. השווי ההוגן התבסס על מחיר הבורסה למועד המדידה. ליום 31 בדצמבר 2020 השווי ההוגן של ההשקעה הסתכם בכ- ___ אלפי ש"ח וערך הספרים הסתכם בכ- ____ אלפי ש"ח.
ראה גם ביאור xx להלן בדבר הלוואה שניתנה לחברת xyz.
החברה ערבה לחוב של חברת xyz וזאת כנגד שיעבוד רכוש קבוע של החברה הנערבת לטובת החברה. יתרת החוב לו ערבה החברה ליום 31 בדצמבר 2021 הסתכמה ב-____ אלפי ש"ח.

**להלן פירוט הכנסות מחברת _____:**

| | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | |
|---|---|---|---|
| | 2021 | 2020 | 2019 |
| | אלפי ש"ח | | |
| דיבידנד | | | |
| הכנסות אחרות (נדרש לפרט): | | | |
| הכנסות מימון | | | |
| עמלות שיווק | _____ | _____ | _____ |
| סך רווח (הפסד) לשנה | _____ | _____ | _____ |

**ה.** ראה גם ביאור xx בדבר מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים.

---

258 הגילוי יכלול: 1). שם החברה המושקעת, 2). סך כל הסכומים הכלולים בדוח על המצב הכספי בגין ההשקעה בחברה המושקעת לתאריך הדיווח, 3). פרטים בדבר ערבויות שניתנו להתחייבויות החברה המושקעת ו- 4). הכנסות מדיבידנד והכנסות אחרות מהחברה המושקעת וכן רווח או הפסד משערוך, ירידת ערך או הפסדים אחרים בגין ההשקעה. במקרים כאמור נדרש לבחון צירוף דוחות כספיים של החברה הנערבת בהתאם לתקנה 19 לתקנות דוחות כספיים שנתיים.

259 **הערה:** סגל רשות ניירות ערך פרסם להערות הציבור הצעת חקיקה בנושא גילוי על חברות מוחזקות אשר במסגרתה מוצע לחייב **במקרים חריגים**, בהם ההשקעה בנכס הפיננסי מהותית ביותר (כאשר ערך ההשקעה גבוה מ-50% מסך המאזן הנפרד של התאגיד), צירוף דוחות כספיים של תאגיד כאמור. נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים לדוגמה לשנת 2021 טרם אושרה הצעת החקיקה.

## ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS

### ביאור 9 - פקדונות והלוואות לזמן קצר

**א. ההרכב:**

| | שיעור ריבית אפקטיבית [260] | 31 בדצמבר | |
|---|---|---|---|
| | | 2021 | 2020 |
| | % | אלפי ש"ח | |
| פקדונות מזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי[261] (ב) | | | |
| הלוואות[262]: | | | |
| לצדדים קשורים ובעלי עניין | | | |
| לאחרים | | | |
| הפרשה להפסדי אשראי | | | |

**ב.** במסגרת הסכמי ליווי פרויקטים שנחתמו עם תאגידים בנקאיים, נקבע כי תקבולים מרוכשי דירות יופקדו בחשבונות ליווי סגורים. הסכומים המופקדים בחשבונות הליווי מיועדים לשימוש לטובת הפרויקטים בלבד בהתאם לתנאים שנקבעו בהסכם הליווי, ולפיכך הוצגו במסגרת מזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי.

**ג.** ראה גם ביאור xx בדבר מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים.

---

[260] סעיף 7 ל- IFRS 7 קובע כי ישות תיתן גילוי למידע המאפשר למשתמשים בדוחותיה הכספיים להעריך את המשמעותיות של מכשירים פיננסיים למצבה הכספי ולתוצאות הפעילות שלה. מידע זה עשוי לכלול נתונים שלא נדרשו במפורש ביתר סעיפי התקן, כגון שיעורי ריבית. ראה דרישות גילוי נוספות בביאור מכשיריים פיננסיים וניהול סיכונים.

[261] סיווג מזומנים מוגבלים במשיכה כיתרה לזמן קצר או לזמן ארוך תלוי בפריט בגינו המזומנים מוגבלים למשיכה (אגרות חוב, חשבונות ליווי וכד').

[262] יצויין כי בנסיבות בהן ישות מחזיקה העניקה הלוואה לזמן ארוך לחברה כלולה או לעסקה משותפת ולא נקבעו בגינה מועדי פירעון מוגדרים לתשלומי קרן וריבית, ו/או פריטים אלו **אינם** מוחזקים במסגרת מודל עסקי שמטרתו היא להחזיק נכסים פיננסיים על מנת לגבות תזרימי מזומנים חוזיים, לא יתאפשר יישום מדידה לפי עלות מופחתת ולפיכך, בדרך כלל, יידרש למדוד יתרות כאמור בשווי הוגן כאשר השינויים בשווי ההוגן יוכרו בכל תקופת דיווח ברווח או הפסד.

## ביאור 10 - לקוחות[264,263]

### א. ההרכב:

**תקנה 13 לתקנות דוחות כספיים שנתיים (לפיה נדרש לפצל בין חובות פתוחים והמחאות לגבייה) בוטלה לאור פרסום תיקון תקנות דוחות כספיים שנתיים ברשומות בחודש דצמבר 2014. לאור האמור, לא נדרש אך מומלץ לפצל בין חובות פתוחים לבין המחאות לגבייה.**

| | 31 בדצמבר | |
|---|---|---|
| | 2021 | 2020 |
| | אלפי ש"ח | |
| חובות פתוחים (*) (**) | | |
| המחאות לגביה | | |
| הכנסות לקבל | | |
| בניכוי הפרשה להפסדי אשראי (3)[265] | | |
| | | |
| (*) צדדים קשורים ובעליי עניין | | |
| (**) סכום אשר חזוי שיושב לאחר יותר מ- 12 חודשים[266] | | |

### ב. פרטים נוספים

(1) חובות הלקוחות אינם צמודים ואינם נושאים ריבית.

(2) תקופת האשראי ללקוחות הינה 30-90 ימים בממוצע.

(3) בשים לב לעלייה המשמעותית שחלה בסיכון האשראי של הלקוח ממועד ההכרה לראשונה ביתרת החוב, החברה חישבה את ההפרשה לירידת ערך בהתבסס על הפסדי האשראי החזויים לאורך כל יתרת חיי המכשיר הפיננסי, כפי שנקבעה במסגרת הסדר פריסת החובות. למידע נוסף בדבר התנועה בהפרשה להפסדי אשראי ראה ביאור ___ להלן. ראה גם ביאור ____ בדבר צדדים קשורים ובעלי עניין.

(4) באשר לבסיסי הצמדה וגיול - ראה ביאור xx להלן.

---

263 הערה: בהתאם לסעיף 9 ל- IFRS 7 אם הישות ייעדה נכס פיננסי (או קבוצה של נכסים) בשווי הוגן דרך רווח או הפסד אשר אילולא כן היה נמדד בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר או בעלות מופחתת, עליה לתת גילוי נרחב בנושא - במקרים כאמור יש להיוועץ במחלקה המקצועית.

264 **משבר הקורונה עשוי להשפיע על יתרת לקוחות (כגון: מודל הפסדי אשראי חזויים, עלייה בסיכון אשראי, הכרה בהפסדי אשראי, השפעות שערי חליפין).** נדרש לשקול ולבחון את ההשפעות הספציפיות של משבר הקורונה על המצב הכספי ועל תוצאות הפעולות של הישות המדווחת ולפעול כך שמחד השפעות אלה יקבלו ביטוי מלא בדוחות הכספיים (קרי, השפעות סיווג, מדידה, הצגה וגילוי, לפי העניין) ומאידך, יקוימו מכלול נהלי הביקורת הרלוונטיים בנסיבות העניין לטובת גיבוש ראיות ביקורת נאותות במידה מספקת הדרושות לתמיכה בדוח רואה החשבון המבקר. ראה גם ביאור 1 לעיל.

265 בהתאם להוראות IAS 10, אירועים לאחר תקופת הדיווח דוגמת פשיטת רגל של לקוח, המתרחשת לאחר תקופת הדיווח, בדרך כלל, מאשרת שהלקוח היה פגום עקב סיכון אשראי כבר בסוף תקופת הדיווח.

266 בחברות אשר המחזור התפעולי עולה על שנה נדרש לתת גילוי לסכום אשר חזוי שיושב לאחר יותר מ- 12 חודשים לאחר מועד הדיווח (סעיף 61 ל- IAS 1).

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

## ביאור 11 - חייבים ויתרות חובה[267]

### א. ההרכב:

| | 31 בדצמבר 2021 | 31 בדצמבר 2020 |
|---|---|---|
| | אלפי ש"ח | |
| מוסדות | | |
| הוצאות מראש | | |
| חברות כלולות (ב(1)) [268] | | |
| שותפים בעסקה משותפת | | |
| הכנסות לקבל בגין ריבית / דיבידנד / שכ"ד | | |
| עובדים (ב(2)) | | |
| מקדמות לספקים | | |
| אחרים | | |
| | | |
| בניכוי הפרשה להפסדי אשראי | | |
| | | |
| (*) צדדים קשורים ובעלי עניין | | |
| (**) סכום אשר חזוי שיושב לאחר יותר מ- 12 חודשים[269] | | |

### ב. פרטים נוספים

(1) ראה ביאור __ להלן בדבר תנאי היתרות מול החברות הכלולות.
(2) יתרות העובדים צמודות ונושאות ריבית בשיעור של __% לשנה.
(3) ראה גם ביאור ____ בדבר צדדים קשורים ובעלי עניין.
(4) בסיסי הצמדה - ראה ביאור __ להלן.

---

[267] הערה: בהתאם לסעיף 9 ל- IFRS 7 אם הישות ייעדה נכס פיננסי (או קבוצה של נכסים) בשווי הוגן דרך רווח או הפסד אשר אילולא כן היה נמדד בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר או בעלות מופחתת, עליה לתת גילוי נרחב בנושא - במקרים כאמור יש להיוועץ במחלקה המקצועית.

[268] יצויין כי בנסיבות בהן ישות מחזיקה העניקה הלוואה לזמן ארוך לחברה כלולה או לעסקה משותפת ולא נקבעו בגינה מועדי פירעון מוגדרים לתשלומי קרן וריבית, ו/או פריטים אלו **אינם** מוחזקים במסגרת מודל עסקי שמטרתו היא להחזיק נכסים פיננסיים על מנת לגבות תזרימי מזומנים חוזיים, לא יתאפשר יישום מדידה לפי עלות מופחתת ולפיכך, בדרך כלל, יידרש למדוד יתרות כאמור בשווי הוגן כאשר השינויים בשווי ההוגן יוכרו בכל תקופת דיווח ברווח או הפסד.

[269] בחברות אשר המחזור התפעולי עולה על שנה נדרש לתת גילוי לסכום אשר חזוי שיושב לאחר יותר מ- 12 חודשים לאחר מועד הדיווח (סעיף 61 ל- IAS 1).

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

## ביאור 12 - חכירות[270]

### 1. חכירות בהן הקבוצה היא הצד החוכר

- החברה התקשרה במהלך שנת 2021 בהסכם חכירת ציוד _____ לתקופה של X שנים (המהווה, יחד עם תקופת האופציה כלהלן, את עיקר החיים התפעוליים של הציוד נשוא החכירה) שתסתיים בשנת ____. לחברה/לחברה המאוחדת מוקנית אופציה להארכת תקופת החכירה ב- X שנים נוספות תמורת _____אלפי ש"ח. סבירות מימושה של האופציה הוערכה כוודאית באופן סביר.
- החברה קשורה בהסכמי חכירה של רכבים. לחכירות אורך חיים ממוצע של 3-5 שנים, מבלי שתתקיים לחברה אופציה להארכה בחוזה. דמי החכירה בהסכמים צמודים בעיקרם למדד המחירים לצרכן.
- החברה התקשרה בשנת 2019 בהסכם חכירה לפיו היא שוכרת מתחם משרדים בן 4 קומות המשמש את החברה כמשרדי ההנהלה. תקופת ההסכם הינה 6 שנים ומוקנית לחברה אופציית המשך לשנתיים נוספות אשר סבירות מימושה הוערכה כוודאית באופן סביר.
- החברה חוכרת קרקעות בתנאי חכירה מהוונת / בלתי מהוונת ממינהל מקרקעי ישראל לתקופה של _____ שנים. תקופות החכירה תסתיימנה במועדים שונים בין השנים 2045 - 2050 והינן ניתנות להארכה לתקופות נוספות בהתאם להסכמים.

**נכסי זכות שימוש:**

| | כלי רכב | קרקעות | מבנים אלפי ש"ח | ציוד | סה"כ |
|---|---|---|---|---|---|
| **עלות:** | | | | | |
| יתרה ליום 1 בינואר 2021 | | | | | |
| תוספות | | | | | |
| תוספות בדרך של צירופי עסקים | | | | | |
| גריעות | | | | | |
| הפרשי תרגום | | | | | |
| תיקוני חכירות ושינויים אחרים | | | | | |
| **יתרה ליום 31 בדצמבר 2021** | | | | | |
| **פחת שנצבר והפסדים מירידות ערך שנצברו:** | | | | | |
| יתרה ליום 1 בינואר 2021 | | | | | |
| תוספות | | | | | |
| גריעות | | | | | |
| הוצאות פחת | | | | | |
| הפסדים מירידת ערך | | | | | |
| ביטול הפסדים מירידת ערך | | | | | |
| הפרשי תרגום | | | | | |
| תיקוני חכירות ושינויים אחרים | | | | | |
| **יתרה ליום 31 בדצמבר 2021** | | | | | |
| **סך יתרה מופחתת ליום 31 בדצמבר 2021** | | | | | |

[270] סעיף 47(א) ל- IFRS 16 קובע כי חוכר יציג נכס זכות שימוש **בנפרד** מנכסים אחרים בדוח על המצב הכספי או בביאורים. במידה וחוכר אינו מציג נכס זכות שימוש בנפרד בדוח על המצב הכספי, הוא יכלול אותם באותו סעיף בו היו מוצגים נכסי הבסיס המקבילים לו היו בבעלותו (לדוגמה, במסגרת סעיף רכוש קבוע), ובמקרה כאמור, יינתן גילוי אילו סעיפים בדוח על המצב הכספי כוללים את נכסי זכות שימוש אלה. עם זאת, סעיף 48 ל- IFRS 16 קובע כי דרישה זו אינה חלה על נכסי זכות שימוש המקיימים את ההגדרה של נדל"ן להשקעה ואשר מוצגים במסגרת סעיף נדל"ן להשקעה.

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 12 - חכירות (המשך)**

**1. חכירות בהן הקבוצה היא הצד החוכר (המשך)**

| | כלי רכב | קרקעות | מבנים | ציוד | סה"כ |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | אלפי ש"ח | | |
| **עלות:** | | | | | |
| יתרה ליום 1 בינואר 2020 | | | | | |
| תוספות | | | | | |
| תוספות בדרך של צירופי עסקים | | | | | |
| גריעות | | | | | |
| הפרשי תרגום | | | | | |
| תיקוני חכירות ושינויים אחרים | | | | | |
| **יתרה ליום 31 בדצמבר 2020** | | | | | |
| **פחת שנצבר והפסדים מירידות ערך שנצברו:** | | | | | |
| יתרה ליום 1 בינואר 2020 | | | | | |
| תוספות | | | | | |
| גריעות | | | | | |
| הוצאות פחת | | | | | |
| הפסדים מירידת ערך | | | | | |
| ביטול הפסדים מירידת ערך | | | | | |
| הפרשי תרגום | | | | | |
| תיקוני חכירות ושינויים אחרים | | | | | |
| **יתרה ליום 31 בדצמבר 2020** | | | | | |
| **סך יתרה מופחתת ליום 31 בדצמבר 2020** | | | | | |

**סכומים שהוכרו ברווח או הפסד:**

| | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | |
|---|---|---|---|
| | 2021 | 2020 | 2019 |
| | | אלפי ש"ח | |
| הוצאות ריבית בגין התחייבויות חכירה | | | |
| הוצאות בגין חכירות לטווח קצר[271] | | | |
| הוצאות בגין חכירות נכסים בעלי ערך נמוך[272] | | | |
| הוצאות בגין תשלומי חכירה משתנים (אשר לא נכללו במדידת ההתחייבות בגין חכירה) | | | |
| הכנסות מהחכרת משנה של נכסי זכות שימוש | | | |
| רווח (הפסד) מעסקאות מכירה וחכירה בחזרה | | | |

[271] בהתאם לסעיף 53 (ג) ל- IFRS 16, סכומים אלו אינם נדרשים לכלול את ההוצאה המתייחסת לחכירות שתקופת החכירה שלהן היא חודש אחד או תקופה קצרה יותר.

[272] בהתאם לסעיף 53 (ד) ל- IFRS 16, סכומים אלו אינם כוללים את ההוצאה המתייחסת לחכירות לטווח קצר של נכסים בעלי ערך נמוך.

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 12 - חכירות (המשך)**

**1. חכירות בהן הקבוצה היא הצד החוכר (המשך)**

**סכומים שהוכרו בדוח על תזרימי מזומנים:**

| | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | |
|---|---|---|---|
| | 2021 | 2020 | 2019 |
| | אלפי ש"ח | | |
| סך תזרים מזומנים בגין חכירות | | | |

**להלן ניתוח מועדי הפירעון החוזיים של התחייבויות חכירה של החברה**[273,274]:

| | ליום 31 בדצמבר 2021 אלפי ש"ח |
|---|---|
| עד שנה | |
| 1-5 שנים | |
| מעל 5 שנים | |
| **סה"כ** | |
| חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה | |
| התחייבות שאינן שוטפות בגין חכירה | |

[273] IFRS 7 קובע כי טווח הזמן בגינו ייערך ניתוח של מועדי פירעון נתון לשיקול הדעת של הישות. כאשר חברה מחויבת להעמיד סכומים לתשלום בשיעורין, כל תשלום מוקצה לתקופה המוקדמת ביותר שבה החברה יכולה להידרש בתשלום.

[274] בהתאם לסעיף 58 ל- IFRS 16 נדרש גילוי לניתוח מועדי פירעון של התחייבויות חכירה בנפרד מהניתוח של מועדי הפירעון של התחייבויות פיננסיות אחרות.

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 12 - חכירות (המשך)**

**1. חכירות בהן הקבוצה היא הצד החוכר (המשך)**

**הסכמי חכירה הכוללים תשלומי חכירה משתנים שלא נכללו במדידת ההתחייבות בגין חכירה**

1. החברה חוכרת מבנים אשר תשלומי החכירה בגינם מבוססים על סכום מינימלי קבוע בתוספת סכום נוסף המבוסס על שיעור קבוע מהיקפי המכירות. תשלומים כאמור לא הובאו בחשבון בחישוב נכס זכות השימוש וההתחייבות בגין חכירה ויוכרו כהוצאה תקופתית במועד התהוותם. בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2021 החברה הכירה סך של כ-___ אלפי ש"ח כהוצאה אשר נזקפה לדוח רווח והפסד/ לדוח על הרווח (ההפסד) הכולל (כ- ___ אלפי ש"ח בשנת 2020).

2. לחברה התחייבות לתשלום דמי חכירה משתנים בגין הסכמי שכירות של תחנות דלק שייגזרו משיעור צמיחת המכירות בתחנות הדלק המתייחסות. בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021, החברה הכירה סך של כ-___ אלפי ש"ח כהוצאה אשר נזקפה לדוח רווח והפסד/ לדוח על הרווח (ההפסד) הכולל (כ- _____ אלפי ש"ח בשנת 2020).

להלן תשלומי חכירה לחוזים הכוללים תשלומי חכירה משתנים:

| | תשלומים קבועים | תשלומים משתנים אלפי ש"ח | סה"כ |
|---|---|---|---|
| חכירת רכבים | | | |
| חכירת מבנים | | | |
| חכירת תחנות דלק | | | |

**אופציות לסיום או להארכה של חכירה**

1. במרבית חכירותיה החברה הניחה כי תממש את אופציות הארכה הקיימות בהסכמים ולפיכך לחברה לא מתקיימת חשיפה פוטנציאלית מהותית לתזרימי מזומנים שליליים בגין חכירות אשר אינם משתקפים במסגרת דוחותיה הכספיים של החברה כהתחייבות בגין חכירה.

**לחילופין:**
החברה מחכירה מבנה משרדים לתקופה של 5 שנים ומוקנית לחברה אופציית המשך לשנתיים נוספות. החברה הניחה כי לא ניתן לקבוע שסבירות מימוש האופציה הינו ודאי באופן סביר מאחר ובמועד ההתקשרות בחכירה החברה קיימה משא ומתן לרכישת קומה במבנה משרדים המצוי בשלבי הקמה ראשוניים ואשר מתוכנן לשמש את החברה עם השלמתו הצפויה במהלך השנה האחרונה של תקופת החכירה.

**להלן גילוי בגין תזרימי מזומנים שליליים פוטנציאליים אשר אינם משתקפים במדידת ההתחייבות:**

| | התחייבות בגין חכירה שהוכרה | דמי החכירה בגין אופציות הארכה שלא נלקחו בחשבון אלפי ש"ח |
|---|---|---|
| מבנה | | |

2. חלק מהסכמי החכירה כוללים אופציות לביטול הסכם החכירה בתנאים מסויימים (לרבות, הודעה מראש ו/או תשלום קנס). החברה הניחה בהתאם לניסיון העבר כי ודאי באופן סביר כי אופציית הביטול לא תמומש. לדעת החברה גם אם תממש אופציית ביטול זו הרי שההשפעה בגינה לא תהא מהותית/ לחילופין: במידה והחברה תבחר לממש אופציית ביטול זו, ההשפעה תהא כ- ___ אלפי ש"ח בכל אחת מהשנים 2022-2024.

**ביאור 12 - חכירות (המשך)**

**1. חכירות בהן הקבוצה היא הצד החוכר (המשך)**

**מכירה וחכירה חזרה**

החברה התקשרה בהסכם מכירה וחכירה חזרה ביום _____ 2021, לפיו, החברה מכרה את כל זכויותיה במבנה משרדים אשר היה בבעלותה ואשר שימש את החברה, לצד ג' בתמורה לסך של כ- _____אלפי ש"ח אשר מהווה את שוויו ההוגן המוערך של המבנה. במסגרת ההסכם נקבע כי החברה תשכור את מבנה המשרדים מצד ג' החל ממועד המכירה לתקופה של שנתיים בעלות שנתית של כ- _____ אלפי ש"ח. הערך בספרים של מבנה המשרדים, טרם המכירה הינו _____ אלפי ש"ח. לאור האמור, במועד המכירה, החברה הכירה ברווח בסך של כ- _____ אלפי ש"ח. להערכת החברה, דמי החכירה משקפים שווי שוק של דמי שכירות בגין נכסים דומים.

**חכירות לטווח קצר וכאשר רלוונטי: וחכירות בהן נכס הבסיס הוא בעל ערך נמוך**

החברה מיישמת את ההקלה המעשית לפיה חכירות לטווח קצר (חכירות אשר תקופת החכירה שלהם מסתיימת תוך 12 חודש) **וכאשר רלוונטי:** וכן חכירות בהן נכס הבסיס הוא בעל ערך נמוך מטופלות כהוצאה על בסיס קו ישר על פני יתרת תקופת החכירה או על בסיס שיטתי אחר. חכירות אלו כוללים, בין היתר, מחשבים, ריהוט וציוד משרדי.

סך המחויבות של הקבוצה בגין חכירות לטווח קצר ליום 31 בדצמבר 2021 הינה _____ אלפי ש"ח[275]. (ליום 31 בדצמבר 2020 כ- ___ אלפי ש"ח)

**הסכמי חכירה מהותיים אשר טרם נכללו במדידה של התחייבות בגין חכירה**

בחודש אוקטובר 2021 התקשרה החברה בהסכם לחכירת מבנה משרדים אשר מתוכנן לשמש את הנהלת החברה. ההסכם הינו לתקופה של 15 שנה החל מיום 1 בינואר 2022. דמי השכירות השנתיים עומדים על כ- ___ מיליוני ש"ח.
החברה צפויה להכיר בנכס זכות שימוש והתחייבות בגין חכירה זו בדוחותיה הכספיים לשנת 2022.

[275] בהתאם לסעיף 55 ל- IFRS 16, הגילוי להלן יינתן אם התיק של החכירות לטווח קצר שאליהם החוכר מחוייב בסוף תקופת הדיווח שונה מהתיק של חכירות לטווח קצר שאליהן מתייחסת ההוצאה בגין חכירות לטווח קצר אשר ניתן לה גילוי במסגרת סכומים שהוכרו ברווח או הפסד לעיל.

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 12 - חכירות (המשך)**

**1. חכירות בהן הקבוצה היא הצד החוכר (המשך)**

**ויתורי דמי שכירות כתוצאה ממשבר הקורונה**

**דגשים החלים בהתייחס לישויות חוכרות:**
בחודש מאי 2020 פרסם המוסד הבינלאומי לתקינה בחשבונאות, תיקון לתקן דיווח כספי בינלאומי 16, חכירות (IFRS 16) במסגרתו ניתנה הקלה פרקטית אפשרית **לחוכרים** לטיפול בוויתורי דמי שכירות המיוחסים למשבר הקורונה בכפוף להתקיימות תנאים שונים (להלן - "**ההקלה**" או "**התיקון**"). לאור ההשפעה המתמשכת של מגיפת הקורונה, בחודש מרס 2021, פרסם ה- IASB הארכה של שנה ליישום ההקלה במסגרת התיקון לפיה ניתן ליישם את ההקלה הפרקטית לגבי תשלומים שמועד פירעונם המקורי חל ביום 30 ביוני 2022 או לפניו, בהנחה שיתר התנאים ליישום ההקלה מתקיימים.
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 בוויתורים 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. אולם, במסגרת התיקון לתקן, לא נכללה הקלה מקבילה גם למחכירים. לפיכך, מחכירים נדרשים לקבוע את הטיפול החשבונאי בוויתורי דמי שכירות המיוחסים למשבר הקורונה אשר העניקו לשוכרים בהתאם להוראות הקבועות בתקן. בשים לב לאמור לעיל, סגל רשות ניירות ערך פרסם את עמדת סגל חשבונאית מספר 19-3 : הטיפול החשבונאי בנוגע לוויתורים בדמי שכירות המיוחסים לתקופת משבר הקורונה (להלן - "**עמדת הסגל**") אשר עניינה מתן דגשים באשר לטיפול החשבונאי בוויתורי 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 וויתורי דמי שכירות שניתנו על ידי מחכירים בחכירות תפעוליות בשל השפעות משבר הקורונה בלבד. בהתאם לעמדת הסגל ובהתאם 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 מוויתורים אלו, יש לכלול מידע אודות המאפיינים של הוויתורים לגביהם יושמה ההקלה.
- החוכר יכלול 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 לוויתורי דמי השכירות שניתנו לו ולטיפול החשבונאי שיושם לגביהם.

כחלק מהתמודדות החברה/הקבוצה עם משבר הקורונה, החברה צימצמה בפעילות הקבוצה ובמצבת העובדים בתקופת הדוח. לאור האמור, החברה/הקבוצה פעלה מול משכירי הנכסים על מנת להפחית את דמי השכירות. חלק מהמחכירים הסכימו להעניק לחברה/לקבוצה פטור זמני מדמי שכירות בגין החודשים _____ 2021 וכן הפחתה בדמי השכירות בגין החודשים ___ לשנת 2021. סך הויתור לשנת 2021 מסתכם בכ- ___ אלפי ש"ח. החברה יישמה את הוראות התיקון ל- IFRS 16 אשר מאפשר לטפל בויתורים בדמי שכירות שניתנו כתוצאה ממשבר הקורונה כתשלומי חכירה משתנים וזאת בהתייחס לכל החכירות בגינן התקבלו הקלות בדמי שכירות כאמור.. בהתאם, הקיטון בהתחייבות בגין חכירה כתוצאה מהויתורים בסך של כ- ___ אלפי ש"ח השתקף ברווח או הפסד לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021. מתוך הסכום האמור סך של _____ אלפי ש"ח השתקף במסגרת הוצאות הנהלה וכלליות וסך של _____ אלפי ש"ח במסגרת הוצאות מכירה ושיווק.
ההשפעה של הקיטון בהתחייבות בגין חכירה כתוצאה מהויתורים השפיעה בעיקר על תזרימי המזומנים מפעילות מימון (סכומים שנחסכו) בסך של כ- ___ אלפי ש"ח.

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 12 - חכירות (המשך)**

**2. חכירות בהן הקבוצה היא הצד המחכיר**

- החברה מחכירה נכסי נדל"ן שבבעלותה לצדדי ג' בהסכמי חכירה תפעולית לתקופות בטווחים של 5-10 שנים, בהתקשרויות שאינן ניתנות לביטול. דמי השכירות החודשיים בסך של כ- ___ אלפי ש"ח הינם צמודים למדד המחירים לצרכן.

- החברה מחכירה משאיות שבבעלותה לצדדי ג' בהסכמי חכירה לתקופה של 7 שנים. דמי השכירות החודשיים בסך של כ- ___ אלפי ש"ח אינם צמודים למדד. החברה סיווגה את חכירת המשאיות כחכירה מימונית ולכן גרעה מהמאזן/מהדוח על המצב הכספי את נכסי הבסיס.

- החברה חוכרת ומחכירה בחכירת משנה חנויות בשטח של כ- _____מ"ר לתקופה של 5 שנים. דמי השכירות החודשיים בסך של כ- ___ אלפי ש"ח מבוססים על סכום בסיסי קבוע כמינימום בתוספת סכום המבוסס על שיעור קבוע מהיקפי המכירות של חוכרת המשנה. חכירת משנה זו מסווגת כחכירה מימונית מאחר והיא בגין כל יתרת תקופת החכירה שנותרה לחברה בגין נכס זכות השימוש.

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 12 - חכירות (המשך)**

**2. חכירות בהן הקבוצה היא הצד המחכיר (המשך)**

**א. חכירות מימוניות**

**סכומים שהוכרו ברווח או הפסד:**

| | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 | | | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 | | | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | חנויות | משאיות/ כלי רכב | שטחי מסחר | חנויות | משאיות/ כלי רכב | שטחי מסחר | חנויות | משאיות/ כלי רכב | שטחי מסחר |
| | אלפי ש"ח | | | אלפי ש"ח | | | אלפי ש"ח | | |
| הכנסת מימון בגין השקעה נטו בחכירה | | | | | | | | | |
| רווח (הפסד) ממכירה | | | | | | | | | |
| הכנסה המתייחסת לתשלומי חכירה משתנים אשר לא נכללו במדידה של ההשקעה נטו בחכירה | | | | | | | | | |

**להלן התנועה בהשקעה נטו בחכירה:**

| | משאיות/ כלי רכב | חנויות | שטחי מסחר | סה"כ |
|---|---|---|---|---|
| | אלפי ש"ח | | | |
| **יתרה ליום 1 בינואר 2021** | | | | |
| תוספות | | | | |
| גריעות | | | | |
| השפעת תיקוני חכירה | | | | |
| השפעת ויתורים הנובעים ממשבר הקורונה (ראה להלן) | | | | |
| אחר[276] | | | | |
| **יתרה ליום 31 בדצמבר 2021** | | | | |

| | משאיות/ כלי רכב | חנויות | שטחי מסחר | סה"כ |
|---|---|---|---|---|
| | אלפי ש"ח | | | |
| **יתרה ליום 1 בינואר 2020** | | | | |
| תוספות | | | | |
| גריעות | | | | |
| השפעת תיקוני חכירה | | | | |
| השפעת ויתורים הנובעים ממשבר הקורונה (ראה להלן) | | | | |
| אחר[277] | | | | |
| **יתרה ליום 31 בדצמבר 2020** | | | | |

[276] יש לפרט השפעות מהותיות נוספות במידה וקיימות.
[277] יש לפרט השפעות מהותיות נוספות במידה וקיימות.

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 12 - חכירות (המשך)**

**2. חכירות בהן הקבוצה היא הצד המחכיר (המשך)**

**א. חכירות מימוניות (המשך)**

**להלן ניתוח מועדי הפירעון של תשלומי החכירה לקבל בגין חכירות מימוניות:**

| | **31 בדצמבר 2021 אלפי ש"ח** |
|---|---|
| 2022 | |
| 2023 | |
| 2024 | |
| 2025 | |
| 2026 | |
| לאחר מכן | |
| **סה"כ תשלומי חכירה בלתי מהוונים לקבל** | |
| **הכנסות המימון שטרם הורווחו** | |
| ערך מהוון של שייר שאינו מובטח | |
| **הערך בספרים השקעה נטו בחכירה** | |

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 12 - חכירות (המשך)**

**2. חכירות בהן הקבוצה היא הצד המחכיר (המשך)**

**ב. חכירות תפעוליות**[278,279]

**סכומים שהוכרו ברווח או הפסד:**

| | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | |
|---|---|---|---|
| | 2021 | 2020 | 2019 |
| | אלפי ש"ח | | |
| הכנסות מחכירות תפעוליות (סכומים קבועים בתוספת תשלומי חכירה משתנים התלויים במדד או בשער) | | | |
| הכנסות בגין תשלומי חכירה משתנים אשר אינם תלויים במדד או בשער | | | |
| **סה"כ** | | | |

**להלן ניתוח מועדי הפירעון של תשלומי החכירה בגין חכירות תפעוליות:**

| | 31 בדצמבר 2021 |
|---|---|
| | אלפי ש"ח |
| 2022 | |
| 2023 | |
| 2024 | |
| 2025 | |
| 2026 | |
| לאחר מכן | |
| **סה"כ תשלומי חכירה בלתי מהוונים** | |

[278] בהתאם לסעיף 95 ל- IFRS 16, עבור פרטי רכוש קבוע בחכירה תפעולית, מחכיר יישם את דרישות הגילוי של תקן חשבונאות בינלאומי 16, רכוש קבוע, לפי קבוצות של נכס בסיס בנפרד מנכסים בבעלות המוחזקים ומשמשים את המחכיר.

[279] מחכיר יישם את דרישות הגילוי בתקן חשבונאות בינלאומי 36, ירידת ערך נכסים, בתקן בינלאומי 38, נכסים בלתי מוחשיים, בתקן בינלאומי 40, נדל"ן להשקעה, ובתקן בינלאומי 41, חקלאות עבור נכסים בחכירות תפעוליות.

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 12 - חכירות (המשך)**

**2. חכירות בהן הקבוצה היא הצד המחכיר (המשך)**

**ב. חכירות תפעוליות (המשך)**

**שינוי הסכמי חכירה כתוצאה ממשבר הקורונה**

**דגשים החלים בהתייחס לישויות מחכירות:**
בחודש מאי 2020 פרסם המוסד הבינלאומי לתקינה בחשבונאות, תיקון לתקן דיווח כספי בינלאומי 16, חכירות (IFRS 16) במסגרתו ניתנה הקלה פרקטית אפשרית לחוכרים לטיפול בוויתורי דמי שכירות המיוחסים למשבר הקורונה בכפוף להתקיימות תנאים שונים (להלן - "**ההקלה**" או "**התיקון**"). לאור ההשפעה המתמשכת של מגיפת הקורונה, בחודש מרס 2021, פרסם ה-IASB הארכה של שנה ליישום ההקלה במסגרת התיקון לפיה ניתן ליישם את ההקלה הפרקטית לגבי תשלומים שמועד פירעונם המקורי חל ביום 30 ביוני 2022 או לפניו, בהנחה שיתר התנאים ליישום ההקלה מתקיימים.
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 בוויתורים 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 ואולם, במסגרת התיקון לתקן, לא נכללה הקלה מקבילה גם למחכירים. לפיכך, מחכירים נדרשים לקבוע את הטיפול החשבונאי בוויתורי דמי שכירות המיוחסים למשבר הקורונה אשר העניקו לשוכרים בהתאם להוראות הקבועות בתקן. בשים לב לאמור לעיל, סגל רשות ניירות ערך מצא לנכון לפרסם את עמדת סגל חשבונאית מספר 3-19: הטיפול החשבונאי בנוגע לוויתורים בדמי שכירות המיוחסים לתקופת משבר הקורונה (להלן - "**עמדת הסגל**") אשר עניינה מתן דגשים באשר לטיפול החשבונאי בוויתורי 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 וויתורי דמי שכירות שניתנו על ידי מחכירים בחכירות תפעוליות בשל השפעות משבר הקורונה בלבד. בהתאם לעמדת הסגל 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**, שככל שיתקיימו, השוכר יהא זכאי לקבלו. למשל - תנאי לפיו השוכר זכאי להנחה רק ביחס לתקופה שבמהלכה הקניון סגור בהוראת המדינה. במקרים כאלה, בהם נקבעו תנאים מהותיים לקבלת הוויתור, סגל הרשות לא יתערב ככל שוויתורים אלו יטופלו כדמי חכירה משתנים שליליים החל ממועד הסכמת שני הצדדים עליהם, ויוכרו מיידית ברווח או הפסד במועד שבו תנאים אלו קוימו.

בהתאם לעמדת הסגל:

- מחכיר שאימץ את ההקלה יכלול גילוי מלא לשיקולי הדעת שהופעלו, להנחות העומדות בבסיסם ולטיפול החשבונאי שיושם על ידי המחכירים באשר לוויתורים בדמי השכירות המיוחסים למשבר הקורונה בהתאם להוראות תקן חשבונאות בינלאומי 1 ולדרישות הגילוי בהתאם להוראות IFRS 16.

- המחכיר יכלול גילוי מלא להשפעות הכמותיות והאיכותיות של הוויתורים, סכום הוויתורים והשפעתם על המדדים התפעוליים המשמשים לניתוח תוצאות הפעולות העסקיות של החברות (דוגמת ההשפעה על מדד FFO ומדד NOI).

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 12 - חכירות (המשך)**

**2. חכירות בהן הקבוצה היא הצד המחכיר (המשך)**

**ב. חכירות תפעוליות (המשך)**

**שינוי הסכמי חכירה כתוצאה ממשבר הקורונה**

**ויתור על דמי שכירות המיוחס למשבר הקורונה אשר מותנה בתנאים מהותיים**[280]

עם פרוץ משבר הקורונה, החברה/ הקבוצה הסכימה להעניק לשוכרים פטור מדמי שכירות בחודשים ____ 2021 בכפוף להתקיימות תנאים מסוימים ובעיקרם סגירה של קניונים ושטחי מסחר בהוראות הממשלה. דמי הויתור לשנת 2021 הסתכמו בכ- ___ אלפי ש"ח. החברה מטפלת בויתורים בדמי שכירות שניתנו כתוצאה ממשבר הקורונה כתשלומי חכירה משתנים שליליים במועד התקיימות התנאים (דהיינו, בחודשים בגינם הקניונים ושטחי המסחר בבעלות החברה/הקבוצה היו סגורים בהוראות הממשלה). בהתאם, החברה הכירה בסך של כ- ___ אלפי ש"ח בגין החודשים _____2021 ברווח או הפסד.

**ויתור דמי שכירות המיוחסים למשבר הקורונה בגין נכס חייבים בחכירה תפעולית**

החברה/הקבוצה הסכימה להפחית לשוכרי הנכסים בקניונים את דמי השכירות בשל משבר הקורונה. כמו כן, החברה/ הקבוצה הסכימה להעניק לשוכרים פטור מדמי שכירות בחודשים ____ 2021 וכן הפחתה בדמי השכירות בחודשים ___ לשנת 2021. דמי הויתור לשנת 2021 מסתכמים בכ- ___ אלפי ש"ח.
החברה טיפלה בויתור בהתאם לעקרונות IFRS 9 כגריעה של הנכס חייבים. לאור האמור, החברה הכירה בהפרש בין הערך בספרים של נכס החייבים למועד הוויתור לבין התמורה שהתקבלה בגינו בסך של כ- ___ אלפי ש"ח ברווח או הפסד בסעיף גריעת נכס חייבים בגין חכירה המיוחסת למשבר הקורונה[281].
לחילופין
החברה טיפלה בויתור בהתאם לעקרונות IFRS 16 כתיקון חכירה, תוך הצגת נפרדת של ההשפעה על יתרת ההשקעה נטו בחכירה (תחת 'השפעת ויתורים הנובעים ממשבר הקורונ'ה). לאור האמור, סכום הויתור בגין הנכס חייבים ייפרס על פני יתרת תקופת החכירה. בהתאם, סך של_____ אלפי ש"ח השתקף ברווח או הפסד לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 והיתרה בסך של_____ אלפי ש"ח, תיפרס בקו ישר על פני השנים 2022-2025.

[280] במקרים כאמור נדרש להיוועץ במחלקה המקצועית ולתת גילוי אודות שיקול דעת משמעותי לרבות פירוט התנאים המהותיים.
[281] יש לשקף את סכום הגריעה כשורה נפרדת בדוחות על הרווח או הפסד.

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 13 - מלאי**[282]

**א. ההרכב:**

| | 31 בדצמבר | |
|---|---|---|
| | 2021 | 2020 |
| | אלפי ש"ח | |
| חומרי גלם ועזר | | |
| תוצרת בעיבוד | | |
| תוצרת גמורה (ב) | | |
| מלאי מוצרים קנויים (*) | | |
| מלאי חומרי אחזקה וחלפים | | |
| הפרשה לירידת ערך (ב) | | |
| | | |
| מלאי הנמדד בשווי הוגן בניכוי עלויות מכירה[283] | | |
| מלאי אשר חזוי שיושב לאחר יותר מ- 12 חודשים[284] | | |

(*) כולל מלאי בדרך ובמחסני ערובה בסך של כ-_____ אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2021 (כ- _____ אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2020).

**ב.** עלות המלאי שהוכרה כהוצאה ונכללת במסגרת סעיף עלות המכירות בדוחות רווח והפסד לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 הינה _____ אלפי ש"ח (כ- _____ אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2020 וכ- _____ אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2019)[285].

**ג. הפרשה (ביטול הפרשה) לירידת ערך מלאי**

לאור ירידות חדות שחלו במהלך שנת 2021/2020 במחירי המכירה של המוצרים הקנויים של החברה, שנבעו בין היתר ממשבר הקורונה/ מירידות שחלו בשער החליפין של הדולר/אירו הכירה החברה בהפרשה לירידת ערך מלאי בסך _____ אלפי ש"ח אשר נזקפה לעלות המכר.

**אם נרשם ביטול של ירידת ערך כלשהי שנרשמה בעבר במהלך התקופה יפורט כדלקמן:**
לאור עליות שחלו במהלך שנת 2021/2020 במחירי המכירה של המוצרים הקנויים של החברה, שנבעו בין היתר מעליות בשער החליפין של הדולר/אירו ביטלה החברה הפרשה לירידת ערך מלאי שנרשמה בשנה הקודמת בסך _____ אלפי ש"ח, בגין פריטי מלאי כאמור שטרם נמכרו. ביטול ההפרשה לירידת ערך נזקף כנגד עלות המכר לשנת 2021/2020.

---

[282] משבר הקורונה עשוי להשפיע על יתרות המלאי (כגון: ירידת ערך והטיפול חשבונאי בעלויות תקורה קבועות). נדרש לשקול ולבחון את ההשפעות הספציפיות של משבר הקורונה על המצב הכספי ועל תוצאות הפעולות של הישות המדווחת ולפעול כך שמחד השפעות אלה יקבלו ביטוי מלא בדוחות הכספיים (קרי, השפעות סיווג, מדידה, הצגה וגילוי, לפי העניין) ומאידך, יקוימו מכלול נהלי הביקורת הרלוונטיים בנסיבות העניין לטובת גיבוש ראיות ביקורת נאותות במידה מספקת הדרושות לתמיכה בדוח רואה החשבון המבקר. ראה גם ביאור 1 לעיל.

[283] דרישת גילוי זו הינה בהתאם לסעיף 3(ב) וסעיף 36(ג) ל- IAS 2 לגביי סוחרים בסחורות המודדים את המלאי בשווי הוגן בניכוי עלויות מכירה.

[284] בהתאם לסעיף 65 ל- IAS 1 נדרש לתת גילוי לפריטים לא כספיים (כגון מלאי) אשר חזוי שיושבו לאחר יותר מ- 12 חודשים לאחר מועד הדיווח.

[285] דרישת גילוי זו הינה בהתאם לסעיף 36(ד) ל- IAS 2.

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 13 - מלאי (המשך)**

**ד. ערבויות ושעבודים בגין מלאי**

להבטחת התחייבויות החברה וחברות מאוחדות בגין הלוואה ממוסדות פיננסיים רשמה החברה שעבוד שוטף בלתי מוגבל בסכום על מלאי לטובת תאגיד בנקאי להבטחת אשראי שוטף שקיבלה החברה. הערך בספרים של המלאי ששועבד כאמור ליום 31 בדצמבר 2021 הינו כ- _____ אלפי ש"ח וסכום האשראי המובטח בשעבוד למועד זה הינו כ- ____ אלפי ש"ח.

**במידה וקיימות מגבלות ושעבודים נוספים שאינם חלים רק על המלאי (לדוגמה שיעבוד על כלל נכסי החברה) יירשם כדלקמן (ניתן להציג גם בביאור מכשירים פיננסיים תחת סעיף שעבודים):**

להבטחת התחייבויות החברה וחברות מאוחדות לבנקים ולאחרים רשמה החברה שעבודים על נכסיה לטובת נותני האשראי. ראה גם ביאור ___ להלן.

להבטחת מחויבויותיה של חברה כלולה/ עסקה משותפת לספק בגין רכישות מלאי, העניקה החברה ערבות שאינה מוגבלת בסכום להתחייבויות החברה הכלולה כלפי הספק. ליום 31 בדצמבר 2021 מסתכמת התחייבות החברה הכלולה כלפי הספק בכ- ___ אלפי ש"ח (___ אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2020). במידת הצורך: דוחות החברה הכלולה האמורה מצורפים לדוחות הכספיים במסגרת נספח.

**הערה: במקרים בהם החברה, חברה מאוחדת או חברה בשליטה משותפת שדוחותיה צורפו (בהתאם לתקנה 23 לתקנות דוחות כספיים שנתיים[286]) העניקה ערבות אשר מימושה עשוי להעמיד בספק את המשך פעולות התאגיד במתכונתן הקיימת (לחברה שאינה מאוחדת), נדרש, בהתאם לתקנה 19(ג) לתקנות דוחות כספיים שנתיים לצרף דוחות כספיים מבוקרים של החברה הנערבת, כשהם ערוכים לפי תקני IFRS או כוללים ביאור התאמה בהתקיים התנאים הדרושים לכך. הדרישה הנ"ל רלוונטית בהתאם לתקנה 19(ד) גם בהתייחס לערבות מהותית מאד להתחייבויות בעל השליטה שהיקפן עולה על 5% מסך כל נכסי התאגיד (גם במקרה כאמור יצורפו דוחות הישות הנערבת). יצויין כי לא נדרש צירוף דוחות של חברה נערבת כאמור, באם הערבות בוטלה לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי וטרם פרסום הדוחות הכספיים, ובכפוף לכך שלתאגיד לא נותרה חשיפה מהותית בגינה (במקרה כאמור יידרש גילוי בלבד כמפורט בתקנת משנה 19(ב)).**

[286] כזכור, סעיף 23 לתקנות דוחות כספיים שנתיים מגדיר שורה של קריטריונים כמותיים ואיכותיים לצירוף דוחות של חברה כלולה (לרבות השקעה בשליטה משותפת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני).

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 14 - מלאי מבנים בהקמה**

**הערות:**

1. **בהתאם לעמדה משפטית 25-105 של רשות ניירות ערך בדבר קיצור הדוחות יש להימנע מגילוי בדרך של רשימה מפורטת וארוכה המתארת אירועים שונים בתחום זה. על הגילוי לשים דגש על קישוריות בין התיאור המילולי, ככל שרלוונטי, לבין הנתונים הכספיים המרכיבים את היתרות הרלוונטיות - מומלץ במתכונת טבלאית (בדוחות לדוגמה אלו המידע לא ניתן במתכונת טבלאית).**

**א. ההרכב:**

| | 31 בדצמבר 2021 | 31 בדצמבר 2020 |
|---|---|---|
| | אלפי ש"ח | |
| קרקע ופיתוח | | |
| בניה למגורים בהקמה | | |
| מבנים מסחריים בהקמה | | |
| דירות ומבני מגורים למכירה | | |
| מבנים מסחריים למכירה | | |
| הפרשה לירידת ערך (ב) | | |
| מלאי אשר חזוי שיושב לאחר יותר מ- 12 חודשים[287] | | |

**ב. הפרשה (ביטול הפרשה) לירידת ערך מלאי**

לאור ירידות חדות שחלו במהלך שנת 2021/2020 במחירי הדירות באיזורים הגיאוגרפיים בהם פועלת החברה (בעיקר מזרח אירופה), רשמה החברה הפרשה לירידת ערך מלאי בסך _____ אלפי ש"ח אשר נזקפה לעלות המכר.

**אם נרשם ביטול של ירידת ערך כלשהי שנרשמה בעבר במהלך התקופה יפורט כדלקמן:**
לאור עליות שחלו במהלך שנת 2021/2020 במחירי הדירות באיזורים הגיאוגרפיים בהם פועלת החברה, ביטלה החברה הפרשה לירידת ערך מלאי שנרשמה בעבר בסך _____ אלפי ש"ח, בגין מלאי מבנים בהקמה כאמור שטרם נמכר. ביטול ההפרשה לירידת ערך נזקף כנגד עלות המכר לשנת 2021/2020.

**ג. מידע בדבר עלויות אשראי שהוונו[288]**

עלויות אשראי שהוונו לנכסים כשירים (קרקע המיועדת לבניית דירות למגורים/מבנה מסחרי אשר טרם התקבל בגינה היתר בנייה) במהלך התקופה הסתכמו לסך של _____ אלפי ש"ח (2020 : _____ אלפי ש"ח). שיעור ההיוון ששימש לקביעת סכום עלויות האשראי הכשירות להיוון ___% (2020 : _____%).

**ד. ערבויות ושעבודים בגין מלאי מבנים בהקמה**

להבטחת התחייבויות החברה וחברות מאוחדות לרוכשי דירות במסגרת ערבות חוק המכר רשמה החברה שעבוד שוטף על מלאי המבנים בהקמה. הערך בספרים של המלאי ששועבד כאמור ליום 31 בדצמבר 2021 הינו כ- _____ אלפי ש"ח וסכום האשראי המובטח בשעבוד למועד זה הינו כ- ___ אלפי ש"ח.

---

[287] בחברות אשר המחזור התפעולי עולה על שנה נדרש לתת גילוי למלאי אשר חזוי שיושב לאחר יותר מ- 12 חודשים לאחר מועד הדיווח (סעיף 61 ל- IAS 1).

[288] דרישת גילוי הנובעת מסעיף 26 ל- IAS 23. עם זאת, יודגש כי בהתאם לרציונל אשר קיבל ביטוי בעמדת סגל חשבונאית מספר 1-22 בנושא היוון עלויות אשראי לדירות למגורים אשר ההכנסה בגין מכירתן מוכרת לאורך זמן המבוססת על החלטת ה- IFRIC מחודש מרץ 2019, יתרת מלאי המתייחסת לפריטים אשר ההכנסה בגין מכירתם מוכרת לאורך זמן (כמו גם נכס חייבים ונכס חוזה) אינה מהווה נכס כשיר כהגדרתו ב-IAS 23 ומשכך **לא** ניתן להוון עלויות אשראי כחלק מעלותה וזאת החל מהמועד שבו הנכס נשוא העסקה "מוכן למכירה". לעמדת סגל הרשות, תיתכנה נסיבות שבהן קרקע, עליה מתכוונת חברה להקים בניין למגורים (או מבנה מסחרי למטרת מגורים), 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 יחידות המכירה אותן היא מתכננת להקים על הקרקע כגון כאשר טרם התקבל היתר בנייה. באשר להיוון עלויות אשראי לנכסים כשירים בגין פרוייקטי ייזום נדל"ן כאמור נדרש להיוועץ במחלקה המקצועית.

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 14 - מלאי מבנים בהקמה (המשך)**

**ה. פרטים נוספים על מלאי מבנים בהקמה**

1. פרויקט ב _____

ביום _____ התקשרה החברה בהסכם לרכישה של ___ מגרשים ב_____ בשטח כולל של כ- __ דונם, עליהם ניתן לבנות __ יחידות דיור (__ יחידות דיור על כל מגרש). נכון ליום 31 בדצמבר 2021 הבנייה הסתיימה ונמסרו לרוכשים __ יחידות דיור. __ יחידות דיור נמכרו אך טרם נמסרו לרוכשים ו- __ יחידות טרם נמכרו.

2. פרויקט ב _____

בחודש אפריל 2021, התקשרה חברה מאוחדת ברומניה בהסכמים לרכישת קרקע בשטח כולל של כ- __ דונם בעיר _____ תמורת סך של כ- ____ אלפי ש"ח (כ- ____ אלפי אירו). לאחר הרכישה כאמור אושרה למגרש תב"ע חדשה המגדילה זכויות הבניה מ- ___ מ"ר ל- _____ מ"ר.

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

## ביאור 15 - יתרות בגין חוזים עם לקוחות[289]

**הערות:**

- **'נכסים בגין חוזים' מהווים את זכות הקבוצה לתמורה עבור סחורות או שירותים שהעבירה ללקוח כאשר זכות זו מותנית בגורם אחר מאשר חלוף הזמן (לדוגמה, הביצועים העתידיים של הישות). 'לקוחות' הם זכות הקבוצה לתמורה שאינה מותנית (מלבד חלוף זמן) לאור האמור, בדוחות לדוגמה אלו קיימת הפרדה בדוח על המצב הכספי / במאזן ובדרישות הגילוי בגין יתרות כאמור.**
- **בהתאם לעמדה משפטית 25-105 של רשות ניירות ערך בדבר קיצור הדוחות, יש להימנע מגילוי בדרך של רשימה מפורטת וארוכה המתארת אירועים שונים בתחום זה. על הגילוי לשים דגש על קישוריות בין התיאור המילולי, ככל שרלוונטי, לבין הנתונים הכספיים המרכיבים את היתרות הרלוונטיות - מומלץ במתכונת טבלאית (בדוחות לדוגמה אלו המידע לא ניתן במתכונת טבלאית).**
- **בהתאם להוראות IFRS 15 ישות נדרשת לקבוע את רמת הפירוט בכדי לספק את צרכי המידע למשתמשים.**

הערה: יש להפריד חוזים בגינם היתרה נטו מהווה נכס מחוזים בהם היתרה נטו מהווה התחייבות

### א. הרכב היתרות[290]:

| | 31 בדצמבר 2021 | 31 בדצמבר 2020 |
|---|---|---|
| | אלפי ש"ח | |
| **נכסים שוטפים** | | |
| לקוחות והמחאות לגבייה בגין חוזי ביצוע | | |
| הכנסות לקבל מעבודות לפי חוזי ביצוע | | |
| לקוחות / חייבים(2) | | |
| הכנסות לקבל בגין מכירת דירות | | |
| **נכסים שאינם שוטפים** | | |
| לקוחות והמחאות לגבייה בגין חוזי ביצוע | | |
| הכנסות לקבל בגין חוזי ביצוע לזמן ארוך | | |
| **התחייבויות שוטפות** | | |
| הוצאות לשלם בגין עבודות לפי חוזי ביצוע | | |
| הוצאות לשלם בגין מכירת דירות | | |

(*) צדדים קשורים ובעליי עניין
(**) סכום אשר חזוי שיושב לאחר יותר מ- 12 חודשים[291]
(***)צדדים קשורים ובעליי עניין

1. נכסי חוזה נובעים מזכות החברה/הקבוצה לתמורה עבור השלמה של מחויבות ביצוע או חלק ממנה כאשר זכות זו מותנית בגורמים שאינם חלוף זמן.
2. נכסי חוזה כאמור בסעיף (1) מסווגים כחייבים/לקוחות כאשר הזכות לתשלום הופכת בלתי מותנית. זכות לתשלום נחשבת בלתי מותנית אם פירעונה תלוי רק בחלוף הזמן.
3. התחייבויות חוזה נובעות ממקדמות שהתקבלו מלקוחות בחוזי ביצוע ואשר בגינן קיימת לחברה/לקבוצה מחויבות להעברה של סחורות או שירותים ללקוח.

---

289 **משבר הקורונה עשוי להשפיע על יתרת חוזים עם לקוחות (כגון: מודל הפסדי אשראי חזויים, עלייה בסיכון אשראי, הכרה בהפסדי אשראי, ויתורים ומחילות, הסדרי תשלומים, מכירה של חובות לקוחות לשיפור הנזילות, השפעות שערי חליפין וכיוצא באלה).** נדרש לשקול ולבחון את ההשפעות הספציפיות של משבר הקורונה על המצב הכספי ועל תוצאות הפעולות של הישות המדווחת ולפעול כך שמחד השפעות אלה יקבלו ביטוי מלא בדוחות הכספיים (קרי, השפעות סיווג, מדידה, הצגה וגילוי, לפי העניין) ומאידך, יקוימו מכלול נהלי הביקורת הרלוונטיים בנסיבות העניין לטובת גיבוש ראיות ביקורת נאותות במידה מספקת הדרושות לתמיכה בדוח רואה החשבון המבקר. ראה גם ביאור 1 לעיל.

290 בהתאם לסעיף 116(א) לתקן IFRS 15 נדרש לתת גילוי ליתרות הפתיחה והסגירה של חייבים, נכסים בגין חוזה והתחייבויות בגין חוזה, אם יתרות אלו לא הוצגו בנפרד.

291 בחברות אשר המחזור התפעולי עולה על שנה נדרש לתת גילוי לסכום אשר חזוי שיושב לאחר יותר מ- 12 חודשים לאחר מועד הדיווח (סעיף 61 ל- IAS 1).

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 15 - יתרות בגין חוזים עם לקוחות (המשך)**

**ב. פרטים נוספים**

1. סכום ההכנסות שהוכר במהלך שנת 2021 אשר נכלל במסגרת יתרת ההתחייבות בגין חוזים עם לקוחות בתחילת התקופה הינו _____אלפי ש"ח[292].

2. סכום ההכנסות שהוכר במהלך שנת 2021 בגין מחויבויות ביצוע שהושלמו, במלואן או בחלקן, בתקופות קודמות, הנובע בעיקר משינויים במחיר העסקה או כתוצאה משינויים באומדן מחיר העסקה בגין רכיבי תמורה משתנה[293] הינו _____ אלפי ש"ח.

3. ראה גם ביאור _____בדבר ערבויות ושעבודים.

4. במהלך שנת 2021 חתמה החברה על 5 חוזי ביצוע שתמורתם הכוללת נאמדת בכ-_____ אלפי ש"ח. עד לתום תקופת הדיווח חתמה החברה במצטבר על 17 חוזי ביצוע שתמורתם הכוללת נאמדת בכ- _____ אלפי ש"ח וההכנסות המצטברות שהוכרו בגינם מיום תחילת ביצועם מסתכמות לסך של כ- _____אלפי ש"ח. בחוזי ביצוע אלה נכללים פרוייקטים שהקמתם טרם הסתיימה עד ליום 31 בדצמבר 2021.

---

[292] דרישת גילוי בהתאם לסעיף 116(ב) ל- IFRS 15.

[293] בהתאם לסעיף 116(ג) לתקן IFRS 15, נדרש לתת גילוי להכנסות שהוכרו בתקופת הדיווח ממחויבויות ביצוע שקוימו (או שקוימו באופן חלקי) בתקופות קודמות. הכנסות כאמור עשויות לנבוע, בין היתר, משינויים במחיר העסקה בגין עדכון תמורה משתנה, או משינויים במחיר העסקה וכו'.

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 15 - יתרות בגין חוזים עם לקוחות (המשך)**

**ג. שינויים משמעותיים ביתרות נכסים והתחייבויות בגין חוזים עם לקוחות במהלך התקופה:**

| | 2021 | |
|---|---|---|
| | נכסי חוזה | התחייבויות חוזה |
| | אלפי ש"ח | |
| יתרה ליום 31 בדצמבר 2020 | | |
| הכנסה שהוכרה ושנכללה ביתרת התחייבות בגין חוזים בתחילת התקופה | | |
| סיווג מחדש של נכס בגין חוזה לחייבים/לקוחות בגין חשבונות סופיים | | |
| הכנסות בגין חוזים חדשים | | |
| השפעת צירופי עסקים (כניסה לאיחוד) | | |
| השפעת יציאה מאיחוד של חברות שאבדה בגינן שליטה | | |
| הכנסות בגין רכיב מימון משמעותי | | |
| ירידת ערך של נכס בגין חוזה | | |
| תיאומים מצטברים להכנסות הנובעים מ: | | |
| שינויים בשיעור ההתקדמות | | |
| שינוי באומדן מחיר העסקה | | |
| תיקון/ביטול חוזה | | |
| יתרה ליום 31 בדצמבר 2021 | | |

| | 2020 | |
|---|---|---|
| | נכסי חוזה | התחייבויות חוזה |
| | אלפי ש"ח | |
| יתרה ליום 31 בדצמבר 2019 | | |
| הכנסה שהוכרה ושנכללה ביתרת התחייבות בגין חוזים בתחילת התקופה | | |
| סיווג מחדש של נכס בגין חוזה לחייבים/לקוחות בגין חשבונות סופיים | | |
| הכנסות בגין חוזים חדשים | | |
| השפעת צירופי עסקים (כניסה לאיחוד) | | |
| השפעת יציאה מאיחוד של חברות שאבדה בגינן שליטה | | |
| הכנסות בגין רכיב מימון משמעותי | | |
| ירידת ערך של נכס בגין חוזה | | |
| תיאומים מצטברים להכנסות הנובעים מ: | | |
| שינויים בשיעור ההתקדמות | | |
| שינוי באומדן מחיר העסקה | | |
| תיקון/ביטול חוזה | | |
| יתרה ליום 31 בדצמבר 2020 | | |

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 15 - יתרות בגין חוזים עם לקוחות (המשך)**

**ד. מחיר העסקה שהוקצה ליתרת מחויבויות הביצוע**

להלן מפורטים סכומי ההכנסות שצפויים להיות מוכרים בתקופות עוקבות בגין מחויבויות ביצוע שהושלמו, במלואן או בחלקן במועד הדיווח, עבור חוזים שהתקופה הצפויה המקורית בגינן יותר משנה:

| | סך סכומי (*) מחויבויות ביצוע שטרם קוימו (או שקוימו באופן חלקי) ליום 31 בדצמבר | צפי להכרה בהכנסה 31 בדצמבר | | |
|---|---|---|---|---|
| | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 ואילך |
| | אלפי ש"ח | | | |
| עבודות קבלניות | | | | |
| מכירת דירות | | | | |
| תפעול נדל"ן להשקעה | | | | |
| שירותי תפעול בפרויקטי זכיינות | | | | |

(*) החברה לא כללה מידע בגין מחיר עסקה שהוקצה ליתרת מחויבויות ביצוע המתייחסות לתפעול שוטף של נדל"ן להשקעה _____ מאחר ומחויבות הביצוע היא חלק מחוזה שמשכו המקורי החזוי הינו קצר משנה (ומוערך בכ- 9 חודשים)[294].

(**) החברה לא כללה מידע בגין מחיר עסקה שהוקצה ליתרת מחויבויות ביצוע סכומי תמורה משתנה היות ואין זה צפוי ברמה גבוהה שביטול משמעותי של סכומים אלה לא יתרחש כאשר אי הוודאות הקשורה לתמורה המשתנה תתברר. סכומים אלה המהווים תמורה משתנה מוגבלת מסתכמים בסך _____ אלפי ש"ח[295].

[294] בהתאם לסעיף 121 ל- IFRS 15 גילוי זה אינו נדרש, בין היתר, כאשר מחויבות הביצוע הינה חלק מחוזה שתקופתו המקורית החזויה הכוללת שלו הינה שנה או תקופה קצרה יותר. במקרה כאמור, נדרש לתת גילוי איכותי.

[295] בהתאם לסעיף 122 ל- IFRS 15, נדרש גילוי איכותי במידה ותמורה כלשהי מחוזים עם לקוחות אינה כלולה במחיר העסקה. לדוגמה, אומדן מחיר העסקה לא יכלול סכומים כלשהם של תמורה משתנה שנאמדו והם מוגבלים (דהיינו, לא ניתן לקבוע לגביהם כי צפוי ברמה גבוהה שביטול משמעותי בסכום ההכנסות שהוכרו לא יתרחש כאשר אי הוודאות תתברר).

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 15 - יתרות בגין חוזים עם לקוחות (המשך)**

**ה. עלויות חוזה שהוכרו כנכס**[296]

| | עלויות להשגת/ קיום חוזים עם לקוחות | עלויות טרום חוזה אלפי ש"ח | עלויות ארגון חוזים |
|---|---|---|---|
| יתרה ליום 31 בדצמבר 2020 | | | |
| עלויות נוספות שהוכרו כנכס הפחתה | | | |
| הפסדים מירידת ערך | | | |
| יתרה ליום 31 בדצמבר 2021 | | | |

| | עלויות להשגת/ קיום חוזים עם לקוחות | עלויות טרום חוזה אלפי ש"ח | עלויות ארגון חוזים |
|---|---|---|---|
| יתרה ליום 31 בדצמבר 2019 | | | |
| עלויות נוספות שהוכרו כנכס הפחתה | | | |
| הפסדים מירידת ערך | | | |
| יתרה ליום 31 בדצמבר 2020 | | | |

בחודש _____ 2020, החברה חתמה על התקשרות לחוזה שירות לניהול מידע של לקוח למשך שלוש שנים. החברה שילמה עמלת מכירה בסך ____ אלפי ש"ח ש"ח בגין החוזה טרם מתן השירותים וכן נבעה לה עלות בגין התאמת מערכי המיחשוב שבבעלותה למערכת הקיימת באתרי הלקוח. בדוחות הכספיים הוכר נכס בגין עלויות להשגת חוזה ולקיומו בסך _____ אלפי ש"ח מאחר והנהלת החברה צופה שהעלויות כאמור ניתנות להשבה.
הנכס מופחת בשיטת הקו הישר על פני שלוש שנים[297]. סכום ההפחתה שהוכר בשנת 2021 הינו _____ אלפי ש"ח. בנוסף החברה הכירה בירידת ערך בסך של ____ אלפי ש"ח אשר נגרמה עקב קשיים כלכליים אליהם נקלע הלקוח ואשר גרמו לו לצמצם כשליש מעמדות המיחשוב הקיימות ובכך לצמצם חלק ניכר מאומדן ההכנסות החזויות לנבוע לחברה בגין החוזה.

הקבוצה מיישמת את ההקלה לפיה העלויות התוספתיות של השגת חוזים מוכרות כהוצאה בעת התהוותן כאשר תקופת ההפחתה של הנכס שהיה מוכר אילולא כן, היא שנה אחת או תקופה קצרה יותר.

[296] דרישת גילוי בהתאם לסעיפים 128-127 ל- IFRS 15. במקרים כאמור נדרש להיוועץ עם המחלקה המקצועית.
[297] בהתאם לסעיף 99 ל- IFRS 15 נכס שהוכר יופחת על בסיס שיטתי שהינו עקבי עם אופן ההעברה ללקוח של הסחורות או השירותים אליהם מתייחס לנכס. קרי, בקצב ההכרה בהכנסה.

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 16 - השקעות ויתרות חובה לזמן ארוך**

**א. לקוחות וחייבים לזמן ארוך**

| | 31 בדצמבר | |
|---|---|---|
| | 2021 | 2020 |
| | אלפי ש"ח | |
| לקוחות (1) (*) | | |
| חובות פתוחים | | |
| המחאות לגביה | | |
| חייבים אחרים (2) (**) | | |
| בניכוי חלויות שוטפות | | |
| בניכוי הפרשה להפסדי אשראי(3) | | |
| (*) צדדים קשורים ובעליי עניין | | |
| (**) צדדים קשורים ובעליי עניין | | |

(1) במהלך שנת 2021 החברה ביצעה פריסת חובות למספר לקוחות שנקלעו לקשיים פיננסיים. יתרת הלקוחות לזמן ארוך ליום 31 בדצמבר 2021 נושאת רבית שנתית בשיעור x% וצפויה להיפרע בשנים 2024-2023.

(2) החברה שילמה לחברת ציוד משרדי דמי שכירות מראש לתקופה של שלוש שנים בגין מכונות צילום[298] הנמצאים בשימוש החברה.

(3) בשים לב לעלייה המשמעותית שחלה בסיכון האשראי של הלקוח ממועד ההכרה לראשונה ביתרת החוב, החברה חישבה את ההפרשה הפסדי אשראי בהתבסס על הפסדי האשראי החזויים לאורך כל יתרת חיי המכשיר הפיננסי, כפי שנקבע במסגרת הסדר פריסת החובות.

- ראה גם ביאור ____ בדבר צדדים קשורים ובעלי עניין.
- בסיסי הצמדה - ראה ביאור ___ להלן.

[298] לצורך דוחות לדוגמה אלו ההנחה היא כי מכונות הצילום מהוות פריט בעל ערך נמוך וכי הישות בחרה בהקלה המעשית המוקנית ב-IFRS 16 לטפל בנכסים כאמור כפי טופלו בעבר ולא ליישם לגביהם את עקרונות IFRS 16.

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 16 - השקעות ויתרות חובה לזמן ארוך (המשך)**

**ב. הלוואות והשקעות אחרות לזמן ארוך**[299,300]

| | 31 בדצמבר | |
|---|---|---|
| | 2021 | 2020 |
| | אלפי ש"ח | |
| הלוואות (1), (2) | | |
| אגרות חוב | | |
| פקדון לזמן ארוך | | |

1. ההלוואות צמודות למדד ונושאות ריבית פריים + x. ההלוואות תיפרענה ביום 31 בדצמבר 2023.

בהתאם לתקנה 14(ד) לתקנות דוחות כספיים שנתיים, עלו סכומים הכלולים בדוח על המצב הכספי בגין השקעה בחברה שאינה חברה מוחזקת, בתוספת סכומי ערבויות להתחייבויותיה על 5% מסך הנכסים במאוחד נדרש גילוי כדלקמן[301,302]:

2. החברה וחברה מאוחדת העניקו הלוואות לחברת xyz (יצוין שם החברה מושקעת), העוסקת במתן שירותי בנייה לגופים ממשלתיים במזרח אירופה, בשנים 2020 - 2021. בנוסף ערבה החברה להתחייבות xyz כלפי תאגיד בנקאי ברומניה בהיקף של עד ___ מליון אירו (כ- ___ מיליוני ש"ח ליום 31 בדצמבר 2020). ליום 31 בדצמבר 2021 מסתכמת התחייבות xyz כלפי התאגיד הבנקאי בכ __ מליון אירו (כ- ___ מיליוני ש"ח). בשנת 2021 הסתכמו הכנסות הריבית בגין ההלוואות האמורות בסך של __ אלפי ש"ח (__ אלפי ש"ח בשנת 2020). ראה גם ביאור x לעיל בדבר השקעה במניות חברת xyz.

3. בסיסי הצמדה - ראה ביאור __להלן.

---

299 יצויין כי בנסיבות בהן ישות מחזיקה העניקה הלוואה לזמן ארוך לחברה כלולה או לעסקה משותפת ולא נקבעו בגינה מועדי פירעון מוגדרים לתשלומי קרן וריבית, ו/או פריטים אלו **אינם** מוחזקים במסגרת מודל עסקי שמטרתו היא להחזיק נכסים פיננסיים על מנת לגבות תזרימי מזומנים חוזיים, לא יתאפשר יישום מדידה לפי עלות מופחתת ולפיכך, בדרך כלל, יידרש למדוד יתרות כאמור בשווי הוגן כאשר השינויים בשווי ההוגן יוכרו בכל תקופת דיווח ברווח או הפסד.

300 תשומת הלב מופנית לתיקון ל- IFRS 9 (אשר חל מיום 1 בינואר 2019), העוסק במאפייני פירעון מוקדם הכוללים פיצוי שלילי (Prepayment features with Negative Compensation). כזכור, בהתאם לנוסח התקן לפני תיקונו, באותם מקרים, בהם אופציית פירעון מוקדם עשויה להוביל לתשלום סכום הנמוך מסך הקרן והריבית שטרם נפרעה (עקב התקיימות פיצוי שלילי), לא התקיימה עמידה בקריטריון השני לתקן, לפיו נדרש כי התנאים החוזיים יספקו זכאות לתזרימי מזומנים שהם רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה הנדרש להתקיים לצורך סיווג מכשיר חוב בקטגוריות עלות מופחתת או בקטגוריית שווי הוגן דרך רווח כולל אחר (ככל שרלוונטי) ולפיכך נדרש בהכרח סיווגו של מכשיר החוב דנן בקטגוריית שווי הוגן דרך רווח והפסד. בהתאם לתיקון, נוסחו הקודם של התקן שהתייחס למאפייני פירעון מוקדם תוקן כך שמתאפשר גם תשלום פיצוי סביר שלילי ובכך, מתאפשרת מדידה לפי עלות מופחתת או לחילופין לפי שווי הוגן דרך רווח כולל אחר, בכפוף למודל העסקי של הישות, בהתייחס למכשירי חוב הכוללים אפשרות פירעון מוקדם אשר עלול להוביל לתשלום סכום הנמוך מסך תשלומי הקרן והריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה וזאת באותם מצבים בהם הפיצוי השלילי מהווה פיצוי סביר בגין הסיום המוקדם של החוזה (ובמנותק מהגורם או הנסיבות שהובילו לפירעון המוקדם). **במידה ורלוונטי, נדרש להיוועץ במחלקה המקצועית.**

301 הגילוי יכלול: 1). שם החברה המושקעת, 2). סך כל הסכומים הכלולים בדוח על המצב הכספי בגין ההשקעה בחברה המושקעת לתאריך הדיווח, 3). פרטים בדבר ערבויות שניתנו להתחייבויות החברה המושקעת ו- 4). הכנסות מדיבידנד והכנסות אחרות מהחברה המושקעת וכן רווח או הפסד משערוך, ירידת ערך או הפסדים אחרים בגין ההשקעה. במקרים כאמור נדרש לבחון צירוף דוחות כספיים של החברה הנערבת בהתאם לתקנה 19 לתקנות דוחות כספיים שנתיים.

302 **הערה:** סגל רשות ניירות ערך פרסם להערות הציבור הצעת חקיקה בנושא גילוי על חברות מוחזקות אשר במסגרתה מוצע לחייב **במקרים חריגים**, בהם ההשקעה בנכס הפיננסי מהותית ביותר (כאשר ערך ההשקעה גבוה מ-50% מסך המאזן הנפרד של התאגיד), צירוף דוחות כספיים של תאגיד כאמור. נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים לדוגמה לשנת 2021 טרם אושרה הצעת החקיקה.

## ביאור 17 - השקעות בחברות מוחזקות[305,304,303]

*IFRS 12.B2*
*עמדה משפטית 105-25*

**ישות נדרשת לקבוע את רמת הפירוט בכדי לספק את צרכי המידע למשתמשים. יש לאזן בין העמסת הדוחות הכספיים בפירוט מופרז שיכול שלא לסייע למשתמשים בדוחות הכספיים לבין הסוואת מידע כתוצאה מצירוף יתר. בנוסף, בהתאם לעמדה משפטית 105-25 של רשות ניירות ערך בדבר קיצור הדוחות, במקרה שבו הישות המדווחת היא חברת אם המחזיקה בקבוצת חברות, נדרש לבחון את סוגיית המהותיות בראיית המשקיעים בישות ולא בראיית החברות המוחזקות. בהתאם לכך, על הישות להימנע מהעתקת תיאור פעילויות החברות המוחזקות מתוך דוחותיהן אלא למסור גילוי בהתאם למידת מהותיות פעילויות אלו ביחס לכלל פעילותה. כמו כן, לעמדת הסגל ככל שאירע אירוע בעל משמעות ביחס לחברה מאוחדת הרי שנכון לציין את שם החברה מושא הגילוי ולא להסתפק בהתייחסות ל-"חברה מאוחדת" באופן סתמי.**

### א. חברות בנות[306]

*IFRS 12.12*
*IFRS 12.10 (a)*
*IAS 24.13*

**1. להלן רשימת חברות בנות:**

| שם החברה | המיקום העיקרי של העסק / מדינת ההתאגדות | תחום פעילות עיקרי | ליום 31 בדצמבר 2021 | | | | ליום 31 בדצמבר 2020 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | מניות המקנות זכויות בעלות % | מניות המקנות זכויות לרווחים אלפי ש"ח | סך היקף ההשקעה במוחזקת אלפי ש"ח | | מניות המקנות זכויות בעלות % | מניות המקנות זכויות לרווחים אלפי ש"ח | סך היקף ההשקעה במוחזקת אלפי ש"ח | |
| xxx (*) | | | | | | | | | | |
| yyy (**) | | | | | | | | | | |
| zzz (***) | | | | | | | | | | |
| Vvv (****) | | | | | | | | | | |

(*) מוחזקת במישרין על ידי החברה.
(**) מוחזקת בשרשור באמצעות החברה הבת.
(***) לקבוצה אין כל החזקות ישירות או עקיפות במניות של חברת ZZZ, המהווה ישות מובנת מאוחדת העוסקת באיגוח נכסים פיננסיים. יחד עם זאת, בהתבסס על תנאי ההסכמים שנחתמו במועד הקמתה, מתקיימת הגדרת שליטה מאחר ולקבוצה יש את הכוח להתוות את פעילות החברה הבאות לידי ביטוי בכך שהקבוצה זכאית למירב התשואות והנכסים נטו הנובעים מפעילותה של ZZZ.

*IFRS 12.11*
(****) דוחותיה הכספיים של vvv ערוכים ליום _____ (לציין את סוף תקופת הדיווח השנתית של החברה הבת) וזאת עקב_____[307].

---

[303] בהתאם ל- IFRS 12.B4 ישות תציג מידע בנפרד עבור זכויות בחברות בנות, עסקאות משותפות, פעילויות משותפות, חברות כלולות וישויות מובנות שאינן מאוחדות.

[304] בהתאם ל- IFRS 12.B3 ישות יכולה להציג גילויים לגבי זכויות בישויות דומות באופן מצרפי באם הצגה מצרפית עקבית למטרות הגילוי וכן אינה מסווה מידע שסופק. במקרה כאמור, יינתן גילוי כיצד התבצע הצירוף של הזכויות בישויות דומות. הצגה מצרפית עשויה להתבצע על פי סיווג תעשייתי, מהות הפעילות, שיווק גיאוגרפי וכדומה.

[305] **משבר הקורונה עשוי להשפיע על סעיף חברות מוחזקות (כגון: ירידת ערך, עסק חי, הגבלות מדינות, מענקי ממשלה, השפעות שערי חליפין, תמיכה פיננסית מחברות הקבוצה, צירוף דוחות בהתאם לתקנות ניירות ערך, איבוד שליטה או השפעה מהותית עקב כניסת חברה מוחזקת להליכי כינוס/הפעלה תחת נאמנות או פיקוח וכיוצא באלה)** . נדרש לשקול ולבחון את ההשפעות הספציפיות של משבר הקורונה על המצב הכספי ועל תוצאות הפעולות של הישות המדווחת ולפעול כך שמחד השפעות אלה יקבלו ביטוי מלא בדוחות הכספיים (קרי, השפעות סיווג, מדידה, הצגה וגילוי, לפי העניין) ומאידך, יקוימו מכלול נהלי הביקורת הרלוונטיים בנסיבות העניין לטובת גיבוש ראיות ביקורת נאותות במידה מספקת הדרושות לתמיכה בדוח רואה החשבון המבקר. ראה גם ביאור 1 לעיל.

[306] ישות השקעה כהגדרתה ב- IFRS 10 אינה נדרשת להציג דוחות כספיים מאוחדים במקום זאת, ישות השקעה תמדוד השקעה בחברה בת בשווי הוגן דרך רווח והפסד בהתאם להוראות IFRS 9. IFRS 12 מפרט בדבר דרישות הגילוי הרלוונטיות לישויות השקעה כאמור. הדוחות הכספיים לדוגמה אינם כוללים את דרישות הגילוי לישות השקעה כאמור, חברה אשר הנ"ל רלוונטי לגביה נדרשת להיוועץ במחלקה המקצועית.

[307] בהתאם ל- IFRS 12.11 כאשר הדוחות הכספיים של החברה הבת הם למועד או לתקופה השונה מזו של הדוחות הכספיים המאוחדים יש לתת גילוי על כך (גילוי למועד של סוף תקופת הדיווח של הדוחות הכספיים של החברה הבת ולסיבה לשימוש במועד שונה או בתקופה שונה).

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 17 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)**

**א. חברות בנות (המשך)**

**1. רשימת חברות בנות (המשך)**

**במידה ומתבצע איחוד של ישות למרות ששיעור ההצבעה בה נמוך מ- 50% או כאשר הישות אינה מאחדת חברה ששיעור ההצבעה בה גבוה מ- 50% יינתן גילוי כדלקמן:**

*IFRS 12.9(b)*

(1) החברה איחדה בדוחותיה הכספיים את חברת ZZZ, ששיעור ההחזקה בזכויות ההצבעה בה לאורך התקופות המדווחות וליום 31 בדצמבר 2021 נמוך מ- 50% וזאת לאור העובדה שמוקנית לחברה הכוח לקבוע את את הפעילות הרלוונטית של חברת ZZZ, שכן בהתאם להסכם עם מחזיקים אחרים במניות ZZZ מוקנית לחברה, בין היתר, הזכות לקבוע החלטות תפעוליות והוניות של ZZZ, לרבות תקציבים וכן הזכות למנות, להחליף, לפטר או לקבוע את תנאי העסקה של אנשי מפתח ניהוליים ושל מרבית חברי הדירקטוריון.

(2) החברה איחדה בדוחותיה הכספיים את חברת YYY, ששיעור ההחזקה בזכויות ההצבעה בה לאורך התקופות המדווחות וליום 31 בדצמבר 2021 נמוך מ - 50% וזאת לאור העובדה שהחברה מחזיקה בזכויות הצבעה פוטנציאליות (אופציות רכש) הניתנות למימוש באופן מיידי ובתוספת מימוש הנמוכה ממחיר המניה של YYY ואשר עם מימושן שיעור ההחזקה בה יעלה ל- 60%. זכויות ההצבעה הפוטנציאליות מהוות זכות ממשית המעניקה לחברה את היכולת לכוון את מדיניות חברת YYY.

(3) החברה איחדה בדוחותיה הכספיים את חברת XXX ששיעור ההחזקה בזכויות ההצבעה בה לאורך התקופות המדווחות וליום 31 בדצמבר 2021 נמוך ממחצית זכויות ההצבעה בה (45% ליום 31 בדצמבר 2020) וזאת לאור שיעור ההצבעה הגבוה המוחזק בידי החברה ומאחר ויתרת זכויות ההצבעה מוחזקות על ידי מספר רב של משקיעים שאינם קשורים זה לזה ואשר לא סביר שיוכלו לפעול ולהצביע יחד באופן אשר ימנע מהחברה את השליטה ב- XXX. החל ממועד ההשקעה ב- XXX מונו מרבית חברי הדירקטוריון בידי החברה. לאור האמור מוקנית לחברה שליטה אפקטיבית ב- XXX.

*IFRS 12.9(a)*

(4) החברה לא איחדה בדוחותיה הכספיים את חברת WWW ששיעור ההחזקה בזכויות ההצבעה בה ליום 31 בדצמבר 2021 הינו 55% מאחר והכוח לקבוע את הפעילויות הרלוונטיות של חברת WWW ניטל מידה של החברה, היות ופעילות WWW מנוהלת על ידי כונס נכסים עקב אי עמידתה בהתחייבויותיה כלפי בעלי אגרות החוב שלה, בהגיע מועד פירעונן.

(5) החברה לא איחדה בדוחותיה הכספיים את חברת AAA ששיעור ההחזקה בזכויות ההצבעה בה לאורך התקופות המדווחות ויום 31 בדצמבר 2021 הינו 60% היות ולאורך התקופות המדווחות מוחזקות בידי בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה, זכויות המקנות להם את היכולת לחסום החלטות המתייחסות לפעילויות הרלוונטיות של AAA לרבות בנוגע להתוויות החלטות תפעוליות וקביעת תקציבים וכן מינוי ופיטורי בכירים וקביעת תנאי העסקתם.

(6) באשר לערבויות שניתנו לחברות בנות ראה ביאור __ להלן.

(7) באשר להלוואות שניתנו לחברות בנות ראה ביאור __ להלן בדבר יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים / ביאור __ בדבר מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים .

(8) באשר לערבויות שניתנו לחברות בנות ראה ביאור __ להלן.

(9) באשר להלוואות שניתנו לחברות בנות ראה ביאור __ להלן בדבר יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים.

## ביאור 17 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

### א. חברות בנות (המשך)

#### 1. רשימת חברות בנות (המשך)

**ישויות מובנות מאוחדות**

*IFRS 12.14*

**א.** החברה העמידה לטובת התחייבות של חברת ZZZ (ישות מובנת מאוחדת) ערבות לתאגיד בנקאי בהיקף של __ אלפי ש"ח. בהתאם להסכם ייסוד ZZZ עשוייה החברה להעמיד לטובת ZZZ ערבות בסכום נוסף בהיקף של _____ אלפי ש"ח[308] .

**ב.** החברה שעבדה לטובת הבטחת התחייבויות פיננסיות של חברת ZZZ לתאגיד בנקאי, נכס נדל"ן מניב אשר שוויו ההוגן ליום 31 בדצמבר 2021 הסתכם בכ- _____ אלפי ש"ח. בהתאם להסכם עם התאגיד הבנקאי, באם תחול ירידה בשווי ההוגן של נכס הנדל"ן האמור תידרש החברה לשעבד נכסים כספיים אשר שוויים ההוגן המצרפי, יחד עם נכס הנדל"ן המשועבד, לא יפחת מסך של _____ אלפי ש"ח.

*IFRS 12.15*

**ג.** במהלך השנה נקלעה חברת ZZZ לקשיי נזילות ולפיכך ביום __ בנובמבר 2021, אף שלחברה לא היתה מחויבות לכך, רכשה החברה\החברה הבת בהנפקה מכוח תשקיף מדף בבורסה אגרות חוב (סדרה א') של חברת ZZZ בסכום של __ אלפי ש"ח[309,310].
אגרות החוב (סדרה א') נחותות לאשראי בנקאי שנטלה ZZZ בהיקף של _____ אלפי ש"ח ואשר אמור להיפרע בנובמבר _____ סמוך למועד פרעונן של אגרות החוב (סדרה א').

---

[308] בהתאם ל-IFRS 12.17 ישות תיתן גילוי לכוונות נוכחיות לספק תמיכה פיננסית או תמיכה אחרת לישות מובנית מאוחדת לרבות כוונות לסייע להשיג תמיכה פיננסית.

[309] בהתאם ל- IFRS 12.15,16 במידה ואחת מחברות הקבוצה העניקה תמיכה פיננסית או תמיכה אחרת לישות מובנית מאוחדת\שקודם לכן אינה אוחדה ללא מחוייבות חוזית נדרש לתת גילוי לסוג הסיוע שניתן, לסכומה ולסיבות להספקת הסיוע.

[310] בהתאם ל-IFRS 12.17 ישות תיתן גילוי לכוונות נוכחיות לספק תמיכה פיננסית או תמיכה אחרת לישות מובנית מאוחדת לרבות כוונות לסייע להשיג תמיכה פיננסית.

## ביאור 17 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

### א. חברות בנות (המשך)

**2. גילוי בדבר חברות בנות שיש להן זכויות שאינן מקנות שליטה שהן מהותיות לחברה:** *IFRS 12.12 (a-f)*

| שם החברה | ליום 31 בדצמבר 2021 | | | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 | ליום 31 בדצמבר 2020 | | | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | שיעור זכויות הבעלות המוחזקות על ידי זכויות שאינן מקנות שליטה | שיעור זכויות ההצבעה של הזכויות שאינן מקנות שליטה | ערך בספרים של חלק הזכויות שאינן מקנות שליטה (*) | רווח (הפסד) המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה | שיעור זכויות הבעלות של הזכויות שאינן מקנות שליטה | שיעור זכויות ההצבעה של הזכויות שאינן מקנות שליטה | ערך בספרים של חלק הזכויות שאינן מקנות שליטה (*) | רווח (הפסד) המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה |
| | % | % | אלפי ש"ח | | % | % | אלפי ש"ח | |
| (1) xxx | | | | | | | | |
| (2) yyy | | | | | | | | |
| zzz | | | | | | | | |
| vvv | | | | | | | | |

(*) הסכומים המיוחסים לחלק בעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה נמדדו לפי חלקם בנכסים המזוהים נטו, לרבות תוך התחשבות בהתאמות לשווי הוגן שנעשו במועד השגת השליטה, אך ללא התחשבות במוניטין[311].

[311] האמור לעיל הינו בכפוף להנחה שהזכויות שאינן מקנות שליטה נמדדו במועד השגת השליטה בחברה הבת לפי חלקן בנכסים המזוהים נטו ולא בשווין ההוגן ולפיכך ערכן אינו משקף את חלק בעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה במוניטין (ולפיכך המוניטין שהוכר ברכישה משקף רק את חלקה של החברה האם).

**ביאור 17 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)**

**א. חברות בנות (המשך)**

**בהתאם לסעיף ב10(ב) לנספח הנחיות הישום בתקן IFRS 12 נדרש גילוי למידע פיננסי מתומצת לגבי הנכסים, ההתחייבויות, הרווח או ההפסד ותזרימי המזומנים של החברה הבת המאפשר למשתמשים להבין את הזכות שיש לזכויות שאינן מקנות שליטה בפעילויות ובתזרימי המזומנים של הקבוצה. הטבלה לדוגמה להלן מפרטת מידע כאמור. יחד עם זאת, המידע הניתן אינו מוגבל בפריטים אלה ונדרש לשקול הכללת מידע נוסף.**

*IFRS 12.12(g)*
*IFRS 12.B10(b)*

**3. מידע פיננסי תמציתי (כפי שמוצג בדוחות החברה לפני ביטול עסקאות בין חברתיות)** [312,313,312]

| | חברת xxx 31 בדצמבר | | חברת yyy 31 בדצמבר | |
|---|---|---|---|---|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| | אלפי ש"ח | | אלפי ש"ח | |
| **מידע פיננסי מאזני/ על המצב הכספי:** | | | | |
| נכסים שוטפים | | | | |
| נכסים שאינם שוטפים | | | | |
| התחייבויות שוטפות | | | | |
| התחייבויות שאינן שוטפות | | | | |
| **סך נכסים נטו** | | | | |
| **ערך בספרים של חלק הזכויות שאינן מקנות שליטה** | | | | |

| | חברת xxx לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | | חברת yyy לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2021 | 2020 | 2019 | 2021 | 2020 | 2019 |
| | אלפי ש"ח | | | אלפי ש"ח | | |
| **מידע על תוצאות הפעילות:** | | | | | | |
| הכנסות | | | | | | |
| רווח (הפסד) לשנה | | | | | | |
| רווח כולל אחר | | | | | | |
| **סך רווח כולל** | | | | | | |
| **רווח (הפסד) לשנה מיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה** | | | | | | |

| | חברת xxx לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | | חברת yyy לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2021 | 2020 | 2019 | 2021 | 2020 | 2019 |
| | אלפי ש"ח | | | אלפי ש"ח | | |
| **מידע על תזרימי מזומנים:** | | | | | | |
| תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת | | | | | | |
| תזרימי מזומנים מפעילות השקעה | | | | | | |
| תזרימי מזומנים מפעילות מימון | | | | | | |
| **עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים** | | | | | | |
| **חלק הזכויות שאינן מקנות שליטה בתזרימי המזומנים** | | | | | | |

[312] מידע תמציתי נדרש רק בגין חברות בנות שיש להן זכויות שאינן מקנות שליטה שהן מהותיות לחברה.
[313] בהתאם ל- IFRS 12.B11 **המידע התמציתי יהיה הסכומים לפני קיזוז עסקאות בין חברתיות**.
[314] בהתאם ל- IFRS 12.B17, כאשר הזכות של ישות בחברה בת מסווגת כמוחזקת למכירה (בהתאם לעקרונות IFRS 5), לא נדרש לתת גילוי למידע פיננסי מתומצת בגינה. יצויין כי במסגרת תיקון ל- IFRS 12 הובהר כי יתר דרישות הגילוי הכלולות במסגרת IFRS 12 חלות.

**ביאור 17 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)**

**א. חברות בנות (המשך)**

IFRS12.B10(a)

**4. פירוט סכומי הדיבידנדים שזכויות שאינן מקנות שליטה קיבלו או שהינם זכאים לקבל מחברות בנות:**

| שם החברה | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | |
|---|---|---|---|
| | 2021 | 2020 | 2019 |
| | אלפי ש"ח | | |
| XXX (*) | | | |
| YYY (**) | | | |
| ZZZ (***) | | | |
| VVV (****) | | | |

(*) לחברת XXX המוחזקת על ידי החברה בשיעור בעלות מלא והפועלת באירלנד, מגבלת חלוקת דיבידנדים בגין רווחים שמקורם במכירת מוצרים שפותחו באמצעות השקעות שזכו לתמיכה ממשלתית. הסכום המצטבר ליום 31 בדצמבר 2021 של רווחים כאמור הסתכם ל- _____ אלפי ש"ח.

(**) חלוקת דיבידנד בחברת YYY בסכום העולה על מקצות הרווח השנתי בכל שנת דיווח קלנדרית כפוף להסכמת בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה. היות ובשנים האחרונות לא הושגה הסכמה כאמור, הצטבר סך של _____ אלפי ש"ח שאינו זמין לחלוקה לקבוצה[315].

(***) לחברה ZZZ אמות מידה פיננסיות לפיהן, בין היתר, היא אינה רשאית לחלק לבעלי מניותיה דיבידנד באופן שלאחריו יחס ההון לחוב יהיה נמוך משיעור של 25%.

ליום 31 בדצמבר 2021 יחס זה עמד על שיעור של 40% ובהתאם רשאית ZZZ לחלק דיבידנד בסכום שלא יעלה על כ- 8 מליון ש"ח (מזה החלק המיוחס לחברה כ- 6 מליון ש"ח).

(****) סכומי מזומנים ופקדונות בסך _____ אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2021 מוחזקים על ידי חברת VVV הפועלת בסין, כפופים לכללי רגולציה מקומית על קשרי סחר חוץ לפיהם קיימת מגבלה של הוצאת סכומים כאמור מחוץ למדינה שלא באמצעות חלוקה של דיבידנד.

IFRS 12.13

**במידה ויש מגבלות משמעותיות (חוקיות, חוזיות או אחרות) על יכולתה להעביר או להשתמש בנכסים ולסלק את ההתחייבות של הקבוצה ינתן גילוי לאותן מגבלות[316], למהות ולהיקף אשר זכויות מגינות של זכויות שאינן מקנות שליטה יכולות להגביל משמעותית את היכולת של הישות ליצור גישה או להשתמש בנכסים ולסלק את ההתחייבויות של הקבוצה[317] ולערכים בספרים בדוחות הכספיים המאוחדים של הנכסים וההתחייבויות שעליהם חלים המגבלות. למתכונת גילוי מוצעת בהתבסס על עדכון לעמדה משפטית מספר 25-105: קיצור הדוחות, מחודש דצמבר 2014 ראה נספח ה' בדבר ביאור 17 - השקעות בחברות מוחזקות גילוי בדבר מהות והיקף מגבלות משמעותיות על היכולת ליצור גישה או להשתמש בנכסים ולסלק את התחייבויות של הקבוצה.**

---

315 יש לתת גילוי למהות ולהיקף אשר זכויות מגינות של זכויות שאינן מקנות שליטה יכולות להגביל משמעותית את הגישה והשימוש של הישות בנכסים של חברה בת.

316 למגבלות משמעותיות על יכולתה להעביר או להשתמש בנכסים ולסלק את ההתחייבויות של הקבוצה, כגון:

- כאלה המגבילות את היכולת של חברה אם או של החברות הבנות שלה להעביר מזומן או נכסים אחרים לישויות אחרות (או מישויות אחרות) בתוך הקבוצה.
- ערבויות או דרישות אחרות היכולות להגביל תשלומם של דיבידנדים וחלוקות הון אחרות, או קבלת הלוואות ומקדמות ופירעונן לישויות אחרות (או מישויות אחרות) בתוך הקבוצה.

בנוסף, יש לתת גילוי בדוחות הכספיים המאוחדים לערכים בספרים של הנכסים וההתחייבויות עליהם חלות מגבלות אלה.

317 לדוגמה כאשר חברה אם מחויבת לסלק התחייבויות של חברה בת לפני שהיא מסלקת את ההתחייבויות שלה, או שנדרש אישור של הזכויות שאינן מקנות שליטה ליצור גישה לנכסים או לסלק את ההתחייבויות של חברה בת.

## ביאור 17 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

### א. חברות בנות (המשך)

IAS 24.18

**5. תנאי הלוואות ושטרי הון**[318]

| | שיעור הריבית השנתית | 31 בדצמבר | |
|---|---|---|---|
| | 2021 | 2021 | 2020 |
| | % | אלפי ש"ח | |
| צמודות לדולר (1) | 5% | | |
| צמודות לאירו (2) | 7% | | |
| צמודות לדולר קנדי (3) | 8% | | |
| שטר הון (4) | - | | |

א. הלוואה שניתנה לחברה בת בהודו המחזיקה בנכסים מניבים, בריבית שנתית בשיעור 9% העומדת לפרעון בחודש אוגוסט 2021.

ב. הלוואה שניתנה לחברה בת באנגליה המספקת שרותי תקשורת במדינתה, נושאת ריבית שנתית בשיעור 7% העומדת לפירעון בדצמבר 2023.

ג. הלוואה שניתנה לחברה בת בקנדה המחזיקה בבניין משרדים, בריבית שנתית בשיעור 8%. טרם נקבע מועד פירעון.

ד. שטר ההון אינו צמוד ואינו נושא ריבית. מועד פירעונו טרם נקבע.

[318] הגילוי המוצג להלן יינתן במסגרת ביאור חברות מוחזקות או במסגרת ביאור צדדים קשורים.

## ביאור 17 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

### ב. זכויות בהסדרים משותפים ובחברות כלולות - מידע כללי[319]

### 1. להלן רשימת חברות כלולות, עסקאות משותפות ופעילויות משותפות שהן מהותיות לחברה:

*IFRS 12.21(a),(b)*

| שם החברה | המיקום העיקרי של העסק / מדינת ההתאגדות[320] | מהות היחסים[321] | 31 בדצמבר 2021 | | | | | | 31 בדצמבר 2020 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | שיעור זכויות בעלות | שיעור זכויות לרווחים | סכומים שניתנו ע"י החברה לחברה המוחזקת | | סך היקף ההשקעה במוחזקת[322] | שווי הוגן[323] | שיעור זכויות בעלות | שיעור זכויות לרווחים | סכומים שניתנו ע"י החברה לחברה המוחזקת | | סך היקף ההשקעה במוחזקת | שווי הוגן |
| | | | | | הלוואות | ערבויות | | | | | הלוואות | ערבויות | | |
| | | | % | % | אלפי ש"ח | | | | % | % | אלפי ש"ח | | | |
| **חברות כלולות (למידע נוסף ראה __ להלן):** | | | | | | | | | | | | | | |
| חברה א' (1) | | **חברה א'** מהווה זרוע שיווקית של מוצרי החברה באירופה. פעילות זו אסטרטגית לחברה | | | | | | | | | | | | |
| חברה ב' | | **חברה ב'** מייצרת מוצרים משלימים למוצרי החברה היות וקיימים צדדי ג' המייצרים מוצרים דומים בעלות שאינה שונה מהותית. החברה אינה רואה בחברה ב' כהשקעה אסטרטגית מנקודת ראות הקבוצה. | | | | | | | | | | | | |
| **עסקאות משותפות (למידע נוסף ראה __ להלן):** | | | | | | | | | | | | | | |
| חברה ג'(2) | | | | | | | | | | | | | | |
| חברה ד'(3) | | | | | | | | | | | | | | |
| **פעילויות משותפות (למידע נוסף ראה __ להלן):** | | | | | | | | | | | | | | |
| חברה ה'' | | | | | | | | | | | | | | |
| חברה ו' | | | | | | | | | | | | | | |

**נדרש לתת גילוי לשיקולי דעת והנחות משמעותיים ששימשו בקביעה כי מוקנית השפעה מהותית אף שמוחזקות פחות מ- 20% מזכויות ההצבעה.**

---

319 בהתאם ל- IFRS 12.22(b) כאשר הדוחות הכספיים של עסקה משותפת או של חברה כלולה הם למועד או לתקופה שונה יש לתת גילוי על כך (ראה נוסח לדוגמה לגבי חברות בנות לעיל).

320 נדרש לתת גילוי גם למדינת ההתאגדות אם שונה מהמיקום העיקרי של העסק.

321 נדרש תיאור של מהות היחסים עם המוחזקת כגון באמצעות תיאור מהות הפעילויות שלה והאם היא אסטרטגית לפעילות החברה.

322 נתון זה נדרש בעבר מכוח תקנה 22א(3) לתקנות דוחות כספיים שנתיים אשר בוטלה בדצמבר 2014 במסגרת תיקון התקנות. אף שגילוי זה הינו וולונטרי מוצע לכלול אותו באם הכללתו תתרום ליכולת משתמשי הדוחות הכספיים להעריך את היקף ההשפעות הפיננסיות של זכויות החברה המחזיקה בהסדרים משותפים ובחברות כלולות.

323 בהתאם ל- IFRS12.21(b)(iii) נדרש לתת גילוי לשווי ההוגן של ההשקעה במידה ויש מחיר שוק מצוטט להשקעה.

**ביאור 17 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)**

**ב. זכויות בהסדרים משותפים ובחברות כלולות - מידע כללי (המשך)**

**1. להלן רשימת חברות כלולות, עסקאות משותפות ופעילויות משותפות שהן מהותיות לחברה (המשך)[324]:**

*IFRS 12.9(e)*

1. החברה מחזיקה 15% מזכויות ההצבעה (מכח החזקתה במניות בשיעור זהה) בחברת א' בע"מ אשר עוסקת בתחום XX. חברה א' בע"מ נסחרת בבורסה לניירות ערך בישראל. החברה מחזיקה בכתבי אופציה/באגרות חוב הניתנות להמרה במניות חברת א' לתאריך הדוח על המצב הכספי/המאזן המהוות זכויות הצבעה פוטנציאליות הניתנות למימוש באופן מיידי ואשר לאור היות מחיר המימוש שלהן קרוב לשווי ההוגן של מניות חברה א' נקבע כי הן מהוות זכות ממשית. במועד המימוש (ותחת ההנחה כי זכויות כאמור המוחזקות על ידי צדדי ג' ימומשו אף הן) החברה תחזיק ב- 22% בזכויות ההצבעה. לאור האמור, הציגה החברה את השקעתה בחברה זו על בסיס שיטת השווי המאזני. בנוסף, לחברה השקעה בכתבי אופציה נוספים המקנות זכויות הצבעה פוטנציאליות שבמימושן החברה תחזיק ב- 5% אחוז נוספים מזכויות ההצבעה. זכויות הצבעה נוספות אלו יהיו ניתנות למימוש החל ביום 1 בינואר 2021 ואילך למשך תקופה של שנתיים.

2. אף שהחברה מחזיקה 16% מזכויות ההצבעה בחברה ד', מוקנית לה השפעה מהותית כיוון שעל פי הסכם בין בעלי המניות בחברה ד' מוקנות לחברה הזכות למנות 2 מתוך 6 דירקטורים המקנה לחברה מעורבות בהתוויית הפעילות הרלוונטית של חברה ד'.

*IFRS 12.9(a)*

3. החברה מטפלת בהשקעתה בחברה ג' כעסקה משותפת לפי שיטת השווי המאזני אף על פי שהיא מחזיקה מעל 50% מזכויות ההצבעה מאחר ולחברה שליטה משותפת באמצעות הסדר חוזי עם חברת XXX המחזיקה ביתרת מניותיה של חברה ג'.

4. החברה סיווגה את השקעתה בחברה ב' כעסקה משותפת מאחר וההסדר מתנהל במסגרת ישות משפטית נפרדת והזיקה של החברה לתוצאות חברה ב' היא באופן של זכות לנכסים נטו של ההסדר המשותף. לאור האמור, החברה מטפלת בהשקעה בשיטת השווי המאזני.

[324] בכנס התאגידים שנערך על ידי רשות ניירות ערך בבשנים קודמות צויין כי במקרים בהם משקיע מחזיק **מתחת ל- 20%**, נדרש **נטל משמעותי** להוכיח קיומה של השפעה מהותית. בחינת קיומה של השפעה מהותית תיעשה בהתבסס על מכלול הזכויות, לרבות הזכויות למינוי דירקטורים, זכויות וטו, החלטות בהן יש זכאות לקחת חלק, הזכויות המוקנות לבעלי המניות האחרים ועוד.

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 17 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)**

**ב. זכויות בהסדרים משותפים ובחברות כלולות - מידע כללי (המשך)**

**2. הרכב ההשקעה בחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני (חברות כלולות ועסקאות משותפות) המידע בדבר הרכב ההשקעה במניות הינו וולנטרי:**

| | 31 בדצמבר 2021 | 31 בדצמבר 2020 |
|---|---|---|
| | אלפי ש"ח | |
| עלות המניות (*) | | |
| רווחים (הפסדים) שנצברו ממועד הרכישה | | |
| קרנות הון | | |
| התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ | | |
| דיבדנדים | | |
| גריעות | | |
| השקעות אחרות: | | |
| כתבי אופציה | | |
| רכיב החוב באגרות חוב הניתנות להמרה במניות | | |
| רכיב ההמרה באגרות חוב הניתנות להמרה | | |
| אגרות חוב | | |
| הלוואות | | |
| תשלומים על חשבון מניות | | |
| שטרי הון | | |
| בניכוי - הפרשה לירידת ערך (*) | | |
| | | |
| (*) כולל יתרת מוניטין שנוצרה במועד הרכישה: | | |
| עלות מקורית | | |
| יתרה ליום הדיווח | | |

(*) סכום ההשקעה בחברה הכלולה ___ בע"מ ליום 31 בדצמבר 2021 מוצג לפי סכום בר השבה לאחר זקיפת הפרשה לירידת ערך. המשבר הפיננסי המתמשך הביא להקפאת הבנייה של מספר פרויקטים במזרח אירופה בהם שותפה החברה הכלולה. בעקבות זאת הנהלת החברה בחנה את הסכום בר ההשבה של ההשקעה באמצעות הערכת שווי שהתקבלה ממעריך שווי חיצוני בלתי תלוי.
בהתאם לתקנה 8ב' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים מיידיים), התש"ל-1970, נדרש לצרף הערכות שווי לדיווח התקופתי כאשר להערכת ההנהלה הינה הערכת השווי המהווה הערכת שווי מהותית מאד[325].

[325] יש לבחון הערכת שווי מהותית מאוד בהתאם לעקרונות הנוסח העדכני של עמדה משפטית מספר 23-105: פרמטרים לבחינת מהותיות הערכות שווי (לרבות בהתאם להבהרה שפורסמה בקשר עם עמדה משפטית זו המכילה שאלות ותשובות בנושא), המפרטת בדבר עמדת סגל הרשות באשר לפרמטרים הכמותיים שישמשו לצורך הקביעה האם הערכת שווי אשר היוותה בסיס לקביעת ערכם של נתונים בדוח התקופתי (לרבות כאשר לא נדרש שינוי בנתונים), מהווה הערכת שווי מהותית או הערכת שווי מהותית מאוד, ובהתאם נדרש גילוי בגינה או צירופה לדיווח התקופתי. הערכת שווי מהותית מאוד הינה הערכת שווי אשר נשוא הערכת השווי מהווה לפחות שיעור של 10% מסך נכסי החברה או סך הרווח הנקי/הרווח הכולל ואשר השפעת השינוי בשווי כתוצאה מהערכת השווי על הרווח הנקי או על הרווח הכולל, לפי העניין תהווה לפחות 5% מההון העצמי של התאגיד. **הערכת שווי מהותית מאוד בתאגיד קטן** (כהגדרתו בתקנות דוחות תקופתיים ומיידיים) הינה הערכת שווי המקיימת סף כמותי פי שתיים מהערכת שווי מהותית מאוד, על פי הפרמטרים המוגדרים לעיל (קרי יש לקרוא 20% במקום 10% לעניין המבחן המאזני והתוצאתי ו- 10% במקום 5% לעניין סף הון עצמי מינימלי).

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 17 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)**

**ב. זכויות בהסדרים משותפים ובחברות כלולות - מידע כללי (המשך)**

**2. הרכב ההשקעה בחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני (חברות כלולות ועסקאות משותפות) (המשך) המידע בדבר הרכב ההשקעה במניות הינו וולנטרי:**

(1) ביום _____, 2021, קיבלה החברה הערכת שווי של הסכום בר-ההשבה של ההשקעה בחברת ב'. הערכת השווי התבצעה על-ידי מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים שהינם מומחים בהערכות שווי של חברות והינם בעלי הידע והניסיון הנדרשים, והיא חושבה על בסיס שווי שימוש/שווי הוגן בניכוי עלויות מימוש. הערכת השווי צורפה לדוחות הכספיים. בהתבסס על הערכת השווי, בדוחות הכספיים לשנת 2021, נרשמה הפרשה לירידת ערך השקעה בסך כ-___ אלפי ש"ח, סכום ההפרשה נזקף לרווח או הפסד במסגרת הסעיף "חלק החברה ברווחי (בהפסד) חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני".
בהתאם לתקנה 8ב' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים מיידיים), התש"ל-1970, נדרש לצרף הערכות שווי לדיווח התקופתי כאשר להערכת ההנהלה הינה הערכת השווי מהווה הערכת שווי מהותית מאד.

(2) במחצית השניה של שנת 2021 התקבל בחברה מידע הניתן לצפיה בדבר הידרדרות בביצועיה התפעוליים של החברה הכלולה לרבות כתוצאה מנטישה של לקוחות משמעותיים וירידה בתחזיות ביקושים עתידיים לתוצרתה. כמו כן, בחודש ___ 2021 הודיע השותף בחברה הכלולה כי הוא מעוניין למכור את השקעתו בחברה וכי הוא החל בתהליכים לקידום מכירה כאמור לרבות בדרך של הסתייעות בשירותי בנקי השקעות. במסגרת זאת עדכן השותף את החברה בדבר האפשרות שייתכן ותעלה מצידו דרישה לכפות על החברה הצטרפות למכירתה של החברה הכלולה בהתאם להסכמות הקיימות בין הצדדים. ההנהלה קבעה כי היבטים אלו מהווים סימנים העשויים להצביע על ירידת ערך אפשרית ולפיכך עלה הצורך בחישוב סכום בר ההשבה של ההשקעה. לאור האמור, התבצע חישוב של סכום בר ההשבה ליום 31 בדצמבר 2021. אומדן הסכום בר ההשבה התבסס על אומדן השווי ההוגן של החברה הכלולה בניכוי עלויות מימוש/שווי השימוש של החברה הכלולה. סכום זה חושב בהתבסס על תחזיות תזרימי מזומנים מהוונים (גישת ההכנסות) תוך התחשבות בגישת השוק וגישת העלות. המדידה כאמור מסווגת ברמה 3 במדרג השווי ההוגן.
להלן תיאור תמציתי של הנחות מפתח ששימשו בקביעת השווי ההוגן בניכוי עלויות מימוש:

- תחזית הכנסות של החברה הכלולה התבססה על ביצועיה ההיסטוריים תוך נטרול היבטים חד פעמיים באופיים, ולאחר התחשבות בהנחות עדכניות לגבי שיעורי צמיחה החזויים.
- שיעור ההיוון התבסס, בין היתר, על רמת הסיכון של פעילות החברה הכלולה (לרבות בהתבסס על ביצועיה ההסטוריים/בהתבסס על שיעור התשואה של אגרות חוב שהנפיקו חברות בגודל דומה הפועלות בענף בו פועלת החברה).
- הנחות מכפיל ה- EBITDA - על בסיס אומדן ה EBITDA - ומכפיל ה- EBITDA המייצג של חברות בגודל דומה הפועלות בענף בו פועלת החברה הכלולה.

בהתבסס על החישוב לעיל, ליום 31 בדצמבר 2021 הכירה החברה בהפסד מירידת ערך בסך ___אלפי ש"ח שנכלל במסגרת סעיף חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני.

**תזכורת:** בהתאם לתקנה 8ב' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים מיידיים), התש"ל-1970, נדרש לצרף הערכות שווי לדיווח התקופתי כאשר להערכת ההנהלה הינה הערכת השווי מהווה הערכת שווי מהותית מאד.

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 17 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)**

**ב. זכויות בהסדרים משותפים ובחברות כלולות - מידע כללי (המשך)**

**3. תנועה בהשקעות מידע זה הינו וולנטרי:**

| | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 אלפי ש"ח |
|---|---|
| יתרה ליום 1 בינואר 2021 | |
| השקעות: | |
| במניות | |
| בהלוואות, נטו | |
| פירעון הלוואות שנתנו לחברה | |
| רווחים (הפסדים) כתוצאה משינוי בשיעורי החזקה, נטו | |
| שינויים בהשקעות עקב חברות שנרכשו/נמכרו | |
| חברה שהוצגה בעבר על בסיס עלות | |
| מכירת השקעות | |
| חלק הקבוצה ברווחים (בהפסדים), נטו | |
| דיבידנדים | |
| התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ | |
| שינויים בקרנות הון | |
| הפרשה לירידת ערך | |
| שינויים אחרים | |
| יתרה ליום 31 בדצמבר 2021 | |

**ביאור 17 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)**

**ג. חברות כלולות**

IFRS12.21(b)(ii) **1. תמצית נתונים מהדוחות הכספיים של חברות כלולות <u>מהותיות</u> לחברה[326,327,328,329]:**

| | חברת א' 31 בדצמבר | | חברת ב' 31 בדצמבר | |
|---|---|---|---|---|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| | אלפי ש"ח | | אלפי ש"ח | |
| IFRS 12.B12(b) IFRS 12.B14 **מידע פיננסי מתומצת על המצב הכספי/מאזן:** | | | | |
| נכסים שוטפים | | | | |
| נכסים שאינם שוטפים | | | | |
| התחייבויות שוטפות | | | | |
| התחייבויות שאינן שוטפות | | | | |
| **סך נכסים נטו (100%)** | | | | |
| הון המיוחס לבעלי המניות של החברה האם (של החברה הכלולה) | | | | |
| **שיעור הבעלות (%)** | | | | |
| **חלק החברה בנכסים נטו**[330] | | | | |
| התאמות לשווי הוגן במועד הרכישה מוניטין | | | | |
| התאמות בגין הבדלים במדיניות החשבונאית | | | | |
| ביטול רווחים בין חברתיים | | | | |
| התאמות אחרות | | | | |
| **ערך בספרים של חשבון ההשקעה** | | | | |
| **שווי הוגן**[331] | | | | |

[326] נדרש לתת גילוי בגין כל חברה כלולה מהותית בנפרד.

[327] בהתאם ל-IFRS 12.B14 המידע הפיננסי המתומצת יהיה הסכומים הכלולים בדוחות הכספיים לפי תקני ה-IFRS של החברה הכלולה/ העסקה המשותפת. קרי, לא לפי חלק הישות בסכומים אלה. בהתאם לסעיף B15 במקרים מסויימים ניתן להציג את המידע התמציתי על בסיס הדוחות הכספיים של החברה הכלולה / העסקה המשותפת כאשר דוחות אלה אינם ערוכים לפי תקני IFRS (שיקולי עלות מול תועלת) במקרה כאמור נדרש לתת גילוי לבסיס שלפיו הוכן המידע הפיננסי המתומצת. במקרים כאמור נדרש להיוועץ במחלקה המקצועית.

[328] בהתאם לסעיפים 18 ו- 19 ל- IAS 28 כאשר השקעה בחברה כלולה/בעסקה משותפת מוחזקת במישרין או בעקיפין על ידי ישות שהיא קרן הון סיכון, או קרן נאמנות, נאמנות המורכבת מיחידות וישויות דומות כולל פעילות הפוליסות המשתתפות ברווחי ההשקעות בחברות ביטוח הישות יכולה לבחור למדוד את ההשקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד בהתאם להוראות IFRS 9. במקרים כאמור, סעיף (i)(b)21 לתקן IFRS 12 דורש גילוי לאופן מדידת ההשקעה, (קרי, בשווי ההוגן או לפי שיטת השווי המאזני). בנוסף, בהתאם לסעיף B15 לתקן IFRS 12 במידה והישות בוחרת למדוד את השקעתה בשווי הוגן היא יכולה להציג את המידע הפיננסי המתומצת על בסיס הדוחות הכספיים של העסקה המשותפת/החברה הכלולה עצמה. במקרה כאמור נדרש לתת גילוי לבסיס שלפיו הוכן המידע הפיננסי המתומצת.

[329] בהתאם ל- IFRS 12.B17, כאשר הזכות (או חלק מהזכות) של ישות בחברה כלולה מסווגת כמוחזקת למכירה (בהתאם ל- IFRS 5), הישות אינה נדרשת לתת גילוי למידע פיננסי מתומצת בגינה. יצויין כי במסגרת תיקון ל- IFRS 12 הובהר כי יתר דרישות הגילוי הכלולות במסגרת IFRS 12 חלות.

[330] יובהר כי חלק החברה המחזיקה בנכסים נטו של חברה כלולה מתייחס לחלק בהון המיוחס לבעלי המניות של החברה הכלולה בלבד (לאחר התחשבות בחלקם של בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברות מאוחדות של החברה הכלולה).

[331] בהתאם ל- IFRS12.21(b)(iii) נדרש לתת גילוי לשווי ההוגן של ההשקעה במידה ויש מחיר מצוטט.

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 17 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)**

**ג. חברות כלולות (המשך)**

IFRS12.21(b)(ii)
IFRS12.B12(b)

**1. תמצית נתונים מהדוחות הכספיים של חברות כלולות <u>מהותיות</u> לחברה[332,333,334,335] (המשך):**

| | חברת א' | | | חברת ב' | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | |
| | 2021 | 2020 | 2019 | 2021 | 2020 | 2019 |
| | אלפי ש"ח | | | אלפי ש"ח | | |
| **מידע פיננסי מתומצת על תוצאות הפעילות:** | | | | | | |
| הכנסות | | | | | | |
| רווח (הפסד) מפעילויות נמשכות | | | | | | |
| רווח (הפסד) אחרי מס מפעילויות מופסקות | | | | | | |
| רווח (הפסד) המיוחס לבעלי המניות של החברה האם | | | | | | |
| רווח (הפסד) המיוחס לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה | | | | | | |
| רווח כולל אחר | | | | | | |
| **סך רווח כולל** | | | | | | |
| **חלק החברה ברווח הכולל (לפני התאמות)** [336] | | | | | | |
| התאמות לשווי הוגן במועד הרכישה | | | | | | |
| ירידת ערך מוניטין | | | | | | |
| התאמות בגין הבדלים במדיניות החשבונאית | | | | | | |
| ביטול רווחים בין חברתיים | | | | | | |
| התאמות אחרות | | | | | | |
| **חלק החברה ברווח הכולל כפי שהוצג בספרים** | | | | | | |

IFRS 12.22(c)

(1) חלקה של הקבוצה ברווחים (בהפסדים) לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 הסתכם לסך של ____ אלפי ש"ח (לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2020____ אלפי ש"ח). החברה לא הכירה בהפסדים של חברה א' בסך מצטבר ליום 31 בדצמבר 2021 של ____ אלפי ש"ח (___ אלפי ש"ח בגין השנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020), לאחר שההשקעה בחברה האמורה הוקטנה לאפס מאחר ולקבוצה אין מחויבות משפטית או משתמעת לשאת בהפסדים אלה.

---

[332] נדרש לתת גילוי בגין כל חברה כלולה מהותית בנפרד.

[333] בהתאם ל-IFRS 12.B14 המידע הפיננסי המתומצת יהיה הסכומים הכלולים בדוחות הכספיים לפי תקני ה-IFRS של החברה הכלולה. קרי, לא לפי חלק הישות בסכומים אלה. בהתאם לסעיף B15 במקרים מסויימים ניתן להציג את המידע התמציתי על בסיס הדוחות הכספיים של החברה הכלולה / העסקה המשותפת כאשר דוחות אלה אינם ערוכים לפי תקני IFRS (שיקולי עלות מול תועלת) במקרה כאמור נדרש לתת גילוי לבסיס שלפיו הוכן המידע הפיננסי המתומצת. במקרים כאמור נדרש להיוועץ במחלקה המקצועית.

[334] בהתאם לסעיפים 18 ו- 19 ל- IAS 28 כאשר השקעה בחברה כלולה/בעסקה משותפת מוחזקת במישרין או בעקיפין על ידי ישות שהיא קרן הון סיכון (כגון ישות השקעה), או קרן נאמנות, נאמנות המורכבת מיחידות וישויות דומות כולל פעילות הפוליסות המשתתפות ברווחי ההשקעות בחברות ביטוח, הישות יכולה לבחור למדוד את ההשקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד בהתאם להוראות IFRS 9. במקרים כאמור, סעיף 21(b)(i) לתקן IFRS 12 דורש גילוי לאופן מדידת ההשקעה, (קרי, בשווי ההוגן או לפי שיטת השווי המאזני). בנוסף, בהתאם לסעיף B15 לתקן IFRS 12 במידה והישות בוחרת למדוד את השקעתה בשווי הוגן היא יכולה להציג את המידע הפיננסי המתומצת על בסיס הדוחות הכספיים של העסקה המשותפת/החברה הכלולה עצמה. במקרה כאמור נדרש לתת גילוי לבסיס שלפיו הוכן המידע הפיננסי המתומצת.

[335] בהתאם ל- IFRS 12.B17, כאשר הזכות (או חלק מהזכות) של ישות בחברה כלולה מסווגת כמוחזקת למכירה (בהתאם ל- IFRS 5), הישות אינה נדרשת לתת גילוי למידע פיננסי מתומצת בגינה. יצויין כי במסגרת תיקון ל- IFRS 12 הובהר כי יתר דרישות הגילוי הכלולות במסגרת IFRS 12 חלות.

[336] יובהר כי חלק החברה המחזיקה ברווח הכולל של חברה כלולה מתייחס לחלק המיוחס לבעלי המניות של החברה הכלולה בלבד (לאחר התחשבות בחלקם של בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברות מאוחדות של החברה הכלולה).

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 17 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)**

**ג. חברות כלולות (המשך)**

*IFRS12.21(c)(ii)*
*IFRS12.B16*

**2. מידע פיננסי מצרפי בגין חברות כלולות שאינן מהותיות בפני עצמן המטופלות לפי שיטת השווי המאזני**

| | 31 בדצמבר | |
|---|---|---|
| | 2021 | 2020 |
| | אלפי ש"ח | |
| ערך בספרים מצרפי של חשבון ההשקעה בחברות כלולות שאינן מהותיות בפני עצמן | | |

| | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | |
|---|---|---|---|
| | 2021 | 2020 | 2019 |
| | אלפי ש"ח | | |
| **מידע פיננסי מצרפי בדבר חלק הקבוצה בתוצאות הפעילות:** | | | |
| ברווח (הפסד) מפעילויות נמשכות | | | |
| ברווח (הפסד) אחרי מס מפעילויות מופסקות | | | |
| ברווח כולל אחר | | | |
| בסך רווח כולל | | | |

*IFRS 12.22(a)*

**במידה ויש מגבלות משמעותיות (חוקיות, חוזיות או אחרות) על היכולת של חברות כלולות להעביר משאבים לישות בצורת דיבידנדים במזומן או לפרוע הלוואות או להחזיר מקדמות שנעשו על ידי הישות ינתן גילוי לאותן מגבלות. למתכונת גילוי מוצעת בהתבסס על עדכון לעמדה משפטית מספר 25-105: קיצור הדוחות, מחודש דצמבר 2014 ראה נספח ה' בדבר ביאור 17 - השקעות בחברות מוחזקות גילוי בדבר מהות והיקף מגבלות משמעותיות על היכולת ליצור גישה או להשתמש בנכסים ולסלק את התחייבויות של הקבוצה**.

*IFRS12.B12(a)*
*IAS 24.18*

**3. דיבידנדים**

להלן פירוט סכומי הדיבידנדים שהתקבלו או שקיימת זכאות לקבלם מחברות כלולות מהותיות:

| | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | |
|---|---|---|---|
| | 2021 | 2020 | 2019 |
| | אלפי ש"ח | | |
| חברה א' | | | |
| חברה ב' | | | |

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 17 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)**

**ג. חברות כלולות (המשך)**

*IFRS 12.20(a) ו- IAS 24.18*

**4. תנאי הלוואות ושטרי הון**

| | שיעור הריבית השנתית | 31 בדצמבר | |
|---|---|---|---|
| | 2021 | 2021 | 2020 |
| | % | אלפי ש"ח | |
| צמודות לדולר - בעלות מופחתת(1) | 5 | | |
| צמודות לאירו - בעלות מופחתת(2) | 7 | | |
| צמודות לדולר קנדי - בשווי הוגן דרך רווח או הפסד(3) | 8 | | |
| שטר הון - בשווי הוגן דרך רווח או הפסד(4) | - | | |

1. הלוואה שניתנה לחברה כלולה בהודו המחזיקה בנכסים מניבים, בריבית שנתית בשיעור 9% העומדת לפרעון בחודש אוגוסט 2021.

2. הלוואה שניתנה לחברה כלולה באנגליה המספקת שרותי תקשורת במדינתה, נושאת ריבית שנתית בשיעור 7% העומדת לפירעון בדצמבר 2023.

3. הלוואה שניתנה לחברה כלולה בקנדה המחזיקה בבניין משרדים, בריבית שנתית בשיעור 8%. טרם נקבע מועד פירעון[337]. לאור זאת שהתנאים החוזיים של ההלוואה אינם כוללים תנאי תשלום קרן וריבית במועדים נקובים, סווגה ההלוואה לקטגוריית מדידה של נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד. ראה גם ביאור ___בדבר מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים.

4. שטר ההון אינו צמוד ואינו נושא ריבית. מועד פירעונו טרם נקבע[333]. לאור זאת שהתנאים החוזיים של ההלוואה אינם כוללים תנאי תשלום קרן וריבית במועדים נקובים, סווגה ההלוואה לקטגוריית מדידה של נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד. ראה גם ביאור ___בדבר מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים.

5. באשר להלוואות שניתנו לחברות מוחזקות ראה גם ביאור xx להלן בדבר יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים.

**5.** באשר לערבויות שניתנו לחברות מוחזקות ראה ביאור __ להלן.

*תקנה 23 לתקנות דוחות כספיים שנתיים*

**6. צירוף דוחות חברה כלולה**

בהתאם לתקנה 23 לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע - 2010, בדבר צירוף דוחות חברה כלולה, החברה מצרפת את הדוחות הכספיים של החברות הכלולות הבאות: חברה א', חברה ב'[338].

*תקנה 23(ג) לתקנות דוחות כספיים שנתיים*

החברה אינה מצרפת את דוחותיה של חברת ג' מאחר ולאחר תאריך הדוח על המצב הכספי/המאזן חברה ג' חדלה מלהיות חברה כלולה של החברה.

*תקנה 23(ו) לתקנות דוחות כספיים שנתיים*

מטבע הצגת הדוחות של חברה א' הינו הדולר.
שער החליפין של הדולר ליום 31 בדצמבר 2021 הינו _____. שיעור השינוי בשער החליפין של הדולר במהלך שנת 2021 הינו_____.

*IFRS 12.23(b)*

נדרש לתת גילוי להתחייבויות תלויות (כהגדרתן ב- IAS 37) שהתהוו ביחס לזכויות החברה בחברות כלולות בנפרד מסכום של התחייבויות תלויות אחרות.

---

337 יצויין כי בנסיבות בהן ישות מחזיקה העניקה הלוואה לזמן ארוך לחברה כלולה או לעסקה משותפת ולא נקבעו בגינה מועדי פירעון מוגדרים לתשלומי קרן וריבית, ו/או פריטים אלו **אינם** מוחזקים במסגרת מודל עסקי שמטרתו היא להחזיק נכסים פיננסיים על מנת לגבות תזרימי מזומנים חוזיים, לא יתאפשר יישום מדידה לפי עלות מופחתת ולפיכך, בדרך כלל, יידרש למדוד יתרות כאמור בשווי הוגן כאשר השינויים בשווי ההוגן יוכרו בכל תקופת דיווח ברווח או הפסד.

338 בהתאם לתקנה 23(ג) לתקנות דוחות כספיים שנתיים יש לפרט את שמות החברות הכלולות שדוחותיהן צורפו לדוחות התאגיד.

**ביאור 17 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)**

**ד. עסקאות משותפות**

IFRS12.21(b)(ii)

**1. תמצית נתונים מהדוחות הכספיים של עסקאות משותפות מהותיות לחברה[339,340,341,342]:**

IFRS12.B12(b)
IFRS 12.B13
IFRS 12.B14

| | חברת ג' 31 בדצמבר | | חברת ד' 31 בדצמבר | |
|---|---|---|---|---|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| | אלפי ש"ח | | אלפי ש"ח | |
| **מידע פיננסי מתומצת מאזני/ על המצב הכספי:** | | | | |
| נכסים שוטפים (*) | | | | |
| (*) מתוכם מזומנים ושווי מזומנים | | | | |
| נכסים שאינם שוטפים | | | | |
| התחייבויות שוטפות | | | | |
| התחייבויות פיננסיות שוטפות (למעט ספקים, זכאים אחרים והפרשות)[343] | | | | |
| התחייבויות שאינן שוטפות | | | | |
| התחייבויות פיננסיות שאינן שוטפות (למעט ספקים, זכאים אחרים והפרשות)[344] | | | | |
| **סך נכסים נטו (100%)** | | | | |
| הון המיוחס לבעלי המניות של החברה האם | | | | |
| הון המיוחס לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה | | | | |
| **שיעור הבעלות (%)** | | | | |
| **חלק החברה בנכסים נטו[345]** | | | | |
| התאמות לשווי הוגן במועד הרכישה מוניטין | | | | |
| התאמות בגין הבדלים במדיניות החשבונאית | | | | |
| ביטול רווחים בין חברתיים | | | | |
| התאמות אחרות | | | | |
| **ערך בספרים של חשבון ההשקעה** | | | | |
| **שווי הוגן[346]** | | | | |

[339] בהתאם ל- IFRS 12.B17, כאשר הזכות (או חלק מהזכות) של ישות בעסקה משותפת מסווגת כמוחזקת למכירה, לא נדרש לתת גילוי למידע פיננסי מתומצת בגינה. יצויין כי במסגרת תיקון ל- IFRS 12 הובהר כי יתר דרישות הגילוי הכלולות במסגרת IFRS 12 חלות.

[340] נדרש לתת גילוי בגין עבור כל עסקה משותפת מהותית בנפרד.

[341] בהתאם ל-IFRS 12.B14 המידע הפיננסי המתומצת יהיה הסכומים הכלולים בדוחות הכספיים לפי תקני ה-IFRS של החברה הכלולה/העסקה המשותפת. קרי, לא לפי חלק הישות בסכומים אלה. בהתאם לסעיף B15 במקרים מסויימים ניתן להציג את המידע התמציתי על בסיס הדוחות הכספיים של החברה הכלולה / העסקה המשותפת כאשר דוחות אלה אינם ערוכים לפי תקני IFRS (שיקולי עלות מול תועלת) במקרה כאמור נדרש לתת גילוי לבסיס שלפיו הוכן המידע הפיננסי המתומצת. במקרים כאמור נדרש להיוועץ במחלקה המקצועית.

[342] בהתאם לסעיפים 18 ו- 19 ל- IAS 28 כאשר השקעה בחברה כלולה\בעסקה משותפת מוחזקת על ידי, או מוחזקת בעקיפין על ידי ישות שהיא קרן הון סיכון, או קרן נאמנות, נאמנות המורכבת מיחידות וישויות דומות כולל פעילות הפוליסות המשתתפות ברווחי ההשקעות בחברות ביטוח הישות יכולה לבחור למדוד את ההשקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד בהתאם להוראות IFRS 9. במקרים כאמור, סעיף 21(b)(i) לתקן IFRS 12 דורש גילוי לאופן מדידת ההשקעה, (קרי, בשווי ההוגן או לפי שיטת השווי המאזני) בהתאם לסעיף B15 לתקן IFRS 12 במידה והישות בוחרת למדוד את השקעתה בשווי הוגן היא יכולה להציג את המידע הפיננסי המתומצת על בסיס הדוחות הכספיים של העסקה המשותפת/החברה הכלולה במקרה כאמור נדרש לתת גילוי לבסיס שלפיו הוכן המידע הפיננסי המתומצת.

[343] בהתאם לסעיף B13(b) ל- IFRS 12, התחייבויות פיננסיות שוטפות יוצגו בניכוי ספקים, זכאים אחרים והפרשות.

[344] בהתאם לסעיף B13(c) ל- IFRS 12, התחייבויות פיננסיות לא שוטפות יוצגו בניכוי ספקים, זכאים אחרים והפרשות.

[345] יובהר כי חלק החברה המחזיקה בנכסים נטו של עסקה משותפת מתייחס לחלק בהון המיוחס לבעלי המניות של העסקה המשותפת בלבד (לאחר התחשבות בחלקם של בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברות מאוחדות של העסקה המשותפת).

[346] בהתאם ל- IFRS12.21(b)(iii) נדרש לתת גילוי לשווי ההוגן של ההשקעה במידה ויש מחיר מצוטט.

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 17 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)**

**ד. עסקאות משותפות (המשך)**

IFRS12.21(b)(ii)

**1. תמצית נתונים מהדוחות הכספיים של עסקאות משותפות <u>מהותיות</u> לחברה (המשך)[347,348,349,350]:**

IFRS12.B12(b)
IFRS 12.B13
IFRS 12.B14

| | חברת ג' | | | חברת ד' | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | |
| | 2021 | 2020 | 2019 | 2021 | 2020 | 2019 |
| | אלפי ש"ח | | | אלפי ש"ח | | |
| **מידע פיננסי מתומצת על תוצאות הפעילות:** | | | | | | |
| הכנסות | | | | | | |
| פחת והפחתות | | | | | | |
| הכנסות ריבית | | | | | | |
| הוצאות ריבית | | | | | | |
| מסים על ההכנסה | | | | | | |
| רווח (הפסד) מפעילות נמשכת | | | | | | |
| רווח (הפסד) אחרי מס מפעילויות מופסקות | | | | | | |
| רווח (הפסד) המיוחס לבעלי המניות של החברה האם | | | | | | |
| רווח (הפסד) המיוחס לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה | | | | | | |
| רווח כולל אחר | | | | | | |
| **סך רווח כולל** | | | | | | |
| **חלק החברה ברווח הכולל** | | | | | | |
| התאמות לשווי הוגן במועד הרכישה | | | | | | |
| ירידת ערך מוניטין | | | | | | |
| התאמות בגין הבדלים במדיניות החשבונאית | | | | | | |
| ביטול רווחים בין חברתיים | | | | | | |
| התאמות אחרות | | | | | | |
| **חלק החברה ברווח הכולל כפי שהוצג בספרים** | | | | | | |

IFRS 12.22(c)

(1) חלקה של הקבוצה ברווחים (בהפסדים) לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 הסתכם לסך של _____ אלפי ש"ח (לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2020_____ אלפי ש"ח). החברה לא הכירה בהפסדים של העסקה המשותפת _____ בסך מצטבר ליום 31 בדצמבר 2021 של _____ אלפי ש"ח (___ אלפי ש"ח בגין השנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020), לאחר שההשקעה בעסקה המשותפת האמורה הוקטנה לאפס מאחר ולקבוצה אין מחויבות משפטית או משתמעת לשאת בהפסדים אלה.

---

[347] בהתאם ל- IFRS 12.B17, כאשר הזכות (או חלק מהזכות) של ישות בעסקה משותפת מסווגת כמוחזקת למכירה, לא נדרש לתת גילוי למידע פיננסי מתומצת בגינה. ייצוייג כי במסגרת תיקון ל- IFRS 12 הובהר כי יתר דרישות הגילוי הכלולות במסגרת IFRS 12 חלות.

[348] נדרש לתת גילוי בגין עבור כל עסקה משותפת מהותית בנפרד.

[349] בהתאם ל-IFRS 12.B14 המידע הפיננסי המתומצת יהיה הסכומים הכלולים בדוחות הכספיים לפי תקני ה-IFRS של החברה הכלולה / העסקה המשותפת. קרי, לא לפי חלק הישות בסכומים אלה. בהתאם לסעיף B15 במקרים מסויימים ניתן להציג את המידע התמציתי על בסיס הדוחות הכספיים של החברה הכלולה / העסקה המשותפת כאשר דוחות אלה אינם ערוכים לפי תקני IFRS (שיקולי עלות מול תועלת) במקרה כאמור נדרש לתת גילוי לבסיס שלפיו הוכן המידע הפיננסי המתומצת. במקרים כאמור נדרש להיוועץ במחלקה המקצועית.

[350] בהתאם לסעיפים 18 ו- 19 ל- IAS 28 כאשר השקעה בחברה כלולה\בעסקה משותפת מוחזקת על ידי, או מוחזקת בעקיפין על ידי ישות שהיא קרן הון סיכון, או קרן נאמנות, נאמנות המורכבת מיחידות וישויות דומות כולל פעילות הפוליסות המשתתפות ברווחי ההשקעות בחברות ביטוח הישות יכולה לבחור למדוד את ההשקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד בהתאם להוראות IFRS 9 . במקרים כאמור, סעיף 21(b)(i) לתקן. IFRS 12 דורש גילוי לאופן מדידת ההשקעה, (קרי, בשווי ההוגן או לפי שיטת השווי המאזני) בהתאם לסעיף B15 לתקן IFRS 12 במידה והישות בוחרת למדוד את השקעתה בשווי הוגן היא יכולה להציג את המידע הפיננסי המתומצת על בסיס הדוחות הכספיים של העסקה המשותפת\ החברה הכלולה במקרה כאמור נדרש לתת גילוי לבסיס שלפיו הוכן המידע הפיננסי המתומצת.

**ביאור 17 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)**

**ד. עסקאות משותפות (המשך)**

*IFRS12.21(c)( i)*
*IFRS12.B16*

**2. מידע פיננסי מצרפי בגין עסקאות משותפות שאינן מהותיות בפני עצמן המטופלות לפי שיטת השווי המאזני**

| | 31 בדצמבר | |
|---|---|---|
| | 2021 | 2020 |
| | אלפי ש"ח | |
| ערך בספרים מצרפי של חשבון ההשקעה בעסקאות משותפות שאינן מהותיות בפני עצמן | | |

| | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | |
|---|---|---|---|
| | 2021 | 2020 | 2019 |
| | אלפי ש"ח | | |
| **מידע פיננסי מצרפי בדבר חלק הקבוצה בתוצאות הפעילות:** | | | |
| ברווח (הפסד) מפעילויות נמשכות | | | |
| ברווח (הפסד) אחרי מס מפעילויות מופסקות | | | |
| ברווח כולל אחר | | | |
| בסך רווח כולל | | | |

*IFRS 12.22(a)*

**במידה ויש מגבלות משמעותיות (חוקיות, חוזיות או אחרות) על היכולת של עסקאות משותפות להעביר משאבים לישות בצורת דיבידנדים במזומן או לפרוע הלוואות או להחזיר מקדמות שנעשו על ידי הישות ינתן גילוי לאותן מגבלות. למתכונת גילוי מוצעת בהתבסס על עדכון לעמדה משפטית מספר 25-105: קיצור הדוחות, מחודש דצמבר 2014 ראה נספח ה' בדבר ביאור 17 - השקעות בחברות מוחזקות גילוי בדבר מהות והיקף מגבלות משמעותיות על היכולת ליצור גישה או להשתמש בנכסים ולסלק את התחייבויות של הקבוצה**

*IFRS12.B12(a)*

**3. דיבידנדים**

*IAS 24.18*

להלן פירוט סכומי הדיבידנדים שהתקבלו או שקיימת זכאות לקבלם מעסקאות משותפות מהותיות:

| | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | |
|---|---|---|---|
| | 2021 | 2020 | 2019 |
| | אלפי ש"ח | | |
| חברה ג' | | | |
| חברה ד' | | | |

**ביאור 17 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)**

**ד. עסקאות משותפות (המשך)**

*IFRS 12.20(a)*
*ו- IAS 24*

**4. תנאי הלוואות ושטרי הון**

| | שיעור הריבית השנתית | 31 בדצמבר | |
|---|---|---|---|
| | 2021 | 2021 | 2020 |
| | % | אלפי ש"ח | |
| צמודות לדולר - בעלות מופחתת (1) | 5% | | |
| צמודות לאירו - בעלות מופחתת (2) | 7% | | |
| צמודות לדולר קנדי - בשווי הוגן דרך רווח או הפסד(3) | 8% | | |
| שטר הון - בשווי הוגן דרך רווח או הפסד (4) | - | | |

1. הלוואה שניתנה לעסקה משותפת בהודו המחזיקה בנכסים מניבים, בריבית שנתית בשיעור 9% העומדת לפרעון בחודש אוגוסט 2021.

2. הלוואה שניתנה לעסקה משותפת באנגליה המספקת שרותי תקשורת במדינתה, נושאת ריבית שנתית בשיעור 7% העומדת לפירעון בדצמבר 2023.

3. הלוואה שניתנה לעסקה משותפת בקנדה המחזיקה בבניין משרדים, בריבית שנתית בשיעור 8%. טרם נקבע מועד פירעון[351]. לאור זאת שהתנאים החוזיים של ההלוואה אינם כוללים תנאי תשלום קרן וריבית במועדים נקובים, סווגה ההלוואה לקטגוריית מדידה של נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד. ראה גם ביאור ___בדבר מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים.

4. שטר ההון אינו צמוד ואינו נושא ריבית. מועד פירעונו טרם נקבע[347]. לאור זאת שהתנאים החוזיים של ההלוואה אינם כוללים תנאי תשלום קרן וריבית במועדים נקובים, סווגה ההלוואה לקטגוריית מדידה של נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד. ראה גם ביאור ___בדבר מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים.

5. באשר להלוואות שניתנו לעסקאות משותפות ראה גם ביאור xx להלן בדבר יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים.

**5.** באשר לערבויות שניתנו לעסקאות משותפות ראה ביאור __ להלן.

*IFRS12.23(a), B18-B20*

**6.** בהתאם להסדר החוזי החברה מחוייבת לבצע השקעה נוספת בחברה ג' בסך של _____ אלפי ש"ח לצורך פעילותה העסקית. החברה לא הכירה בהתחייבות זו בדוחותיה הכספיים[352].

*IFRS 12.23(b)*

נדרש לתת גילוי להתחייבויות תלויות (כהגדרתן ב- IAS 37) שהתהוו ביחס לזכויות החברה בעסקאות משותפות בנפרד מסכום של התחייבויות תלויות אחרות.

---

[351] יצויין כי בנסיבות בהן ישות מחזיקה העניקה הלוואה לזמן ארוך לחברה כלולה או לעסקה משותפת ולא נקבעו בגינה מועדי פירעון מוגדרים לתשלומי קרן וריבית, ו/או פריטים אלו **אינם** מוחזקים במסגרת מודל עסקי שמטרתו היא להחזיק נכסים פיננסיים על מנת לגבות תזרימי מזומנים חוזיים, לא יתאפשר יישום מדידה לפי עלות מופחתת ולפיכך, בדרך כלל, יידרש למדוד יתרות כאמור בשווי הוגן כאשר השינויים בשווי ההוגן יוכרו בכל תקופת דיווח ברווח או הפסד.

[352] נדרש לתת גילוי בדבר מחויבויות שיש לישות המדווחת המיוחסות לעסקאות המשותפות שלה, שלא הוכרו במועד הדיווח היכולות לגרום לתזרים שלילי של מזומנים או משאבים אחרים בנפרד מהסכום של מחויבויות אחרות.

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 17 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)**

**ד. עסקאות משותפות (המשך)**

*תקנה 23 לתקנות דוחות כספיים שנתיים*

**7. צירוף דוחות עסקה משותפת**

בהתאם לתקנה 23 לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע - 2010, בדבר צירוף דוחות חברה כלולה, החברה מצרפת את הדוחות הכספיים של חברה ד'[353].

*תקנה 23(א) לתקנות דוחות כספיים שנתיים*

החברה אינה מצרפת את דוחותיה של חברה ה' מאחר ולאחר תאריך הדוח על המצב הכספי/המאזן החברה מכרה את חלקה בחברה ה'.

*תקנה 23(ו) לתקנות דוחות כספיים שנתיים*

מטבע הצגת הדוחות של חברה ג' הינו הדולר.
שער החליפין של הדולר ליום 31 בדצמבר 2021 הינו _____. שיעור השינוי בשער החליפין של הדולר במהלך שנת 2021 הינו_____.

[353] בהתאם לתקנה 23(ג) לתקנות דוחות כספיים שנתיים יש לפרט את שמות החברות הכלולות שדוחותיהן צורפו לדוחות התאגיד.

## ביאור 18 - רכוש קבוע[358,357,356,355,354]

**בחודש דצמבר 2012 פרסם סגל רשות ניירות ערך את עמדה משפטית מספר 25-105: קיצור הדוחות (במהלך השנים פרסם סגל הרשות עדכונים לעמדה המשפטית הכוללים תוספות והבהרות לפרסום המקורי). במסגרת העמדה המשפטית ציין סגל הרשות כי במקרים בהם היתרה בדוחות הכספיים הינה מהותית אך התנועה (בין יתרת הפתיחה ליתרת הסגירה) אינה נובעת מרכיבים מהותיים נדרש לתת גילוי ליתרה בלבד ואין צורך להציג את הרכב התנועה ביתרה זו משנה לשנה. בנוסף, כאשר התנועה מורכבת ממרכיבים רבים אשר רק אחד מהם מהותי די בפירוט אותו רכיב (במקרים שתוארו לעיל מתכונת הטבלה להלן תתייתר).**

---

[354] בכנס התאגידים שנערך על ידי רשות ניירות ערך בשנים האחרונות פורטו דרישות גילוי נוספות הנדרשות בגין **חברה העוסקת בליסינג** (לרבות בין היתר, מספר כלי רכב שמוחזקים בממוצע וגילאי הרכבים, נתוני מכירות טרייד אין, התפלגות בין מכירות לסיטונאים וללקוחות פרטיים, ניתוח רגישות לחשיפה לגורמי סיכון (כגון, ריבית, מדד, וכן ניתוח השפעת ירידה במחיר המלאי על שווי בטחונות להלוואות, גילוי בדבר חשיפות מס מהותיות בעקבות תיקוני חקיקה ופסיקה)).

[355] בהתאם לתקן IAS 41, חקלאות, צמחים מניבים מסוימים דוגמת כרמים או עצי פרי (bearer biological assets) הקשורים לפעילות חקלאית נכללים בתחולת IAS 16 ולפיכך צמחים מניבים כאמור מטופלים בהתאם לטיפול החשבונאי שנקבע לרכוש קבוע. יחד עם זאת, התוצרת החקלאית מצמחים מניבים מטופלת בהתאם ל- IAS 41. בהתייחס לישויות אשר האמור רלוונטי לגביה נדרש להיוועץ במחלקה המקצועית.

[356] צמחים מסוימים, לדוגמה, עצי פרי, שיחי תה, גפנים, דקלי שמן ועצי גומי, בדרך כלל מקיימים את ההגדרה של צמח מניב והם בתחולת IAS 16. אולם, **התוצרת** הגדלה על צמחים מניבים, לדוגמה, עלי תה, ענבים, פירות דקלי שמן ולטקס, היא בתחולת IAS 41.

[357] בהתאם לסעיף 95 ל- IFRS 16, עבור פריטי רכוש קבוע בחכירה תפעולית, **מחכיר** יישם את דרישות הגילוי של תקן חשבונאות בינלאומי 16, רכוש קבוע. במסגרת האמור, מחכיר יפצל כל קבוצה של רכוש קבוע לנכסים בחכירות תפעוליות ולנכסים שאינם בחכירות תפעוליות (קרי, נכסים בשימוש עצמי).

[358] **משבר הקורונה עשוי להשפיע על יתרת רכוש קבוע (כגון: שיעורי היוון, סממנים לירידת ערך, השפעות שערי חליפין, צירוף הערכת שווי)**. נדרש לשקול ולבחון את ההשפעות הספציפיות של משבר הקורונה על המצב הכספי ועל תוצאות הפעולות של הישות המדווחת ולפעול כך שמחד השפעות אלה יקבלו ביטוי מלא בדוחות הכספיים (קרי, השפעות סיווג, מדידה, הצגה וגילוי, לפי העניין) ומאידך, יקוימו מכלול נהלי הביקורת הרלוונטיים בנסיבות העניין לטובת גיבוש ראיות ביקורת נאותות במידה מספקת הדרושות לתמיכה בדוח רואה החשבון המבקר. ראה גם ביאור 1 לעיל.

## ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS

## ביאור 18 - רכוש קבוע

### א. הרכב ותנועה[359]

| | מבנים ונכסי מקרקעין (ב) | מכונות וציוד (ג) | רכוש בהקמה עצמית (ה),(ו) | כלי רכב אלפי ש"ח | ריהוט וציוד משרדי | התקנות ושיפורים במושכר[360] | סה"כ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **עלות:** | | | | | | | |
| ליום 1 בינואר 2021 | | | | | | | |
| רכישות בשנת החשבון | | | | | | | |
| רכישות בדרך של צירופי עסקים | | | | | | | |
| עלויות אשראי שהוונו | | | | | | | |
| הפרשי תרגום | | | | | | | |
| עלות לפירוק פינוי ושיקום הפריט (ו) | | | | | | | |
| פריטים שסווגו כמלאי[361] | | | | | | | |
| נכסים שסווגו כמוחזקים למכירה | | | | | | | |
| הערכה מחדש | | | | | | | |
| יציאה מאיחוד | | | | | | | |
| בניכוי מענק השקעה[362] | | | | | | | |
| גריעות בשנת החשבון | | | | | | | |
| **ליום 31 בדצמבר 2021** | | | | | | | |
| **פחת שנצבר:** | | | | | | | |
| ליום 1 בינואר 2021 | | | | | | | |
| תוספות בשנת החשבון | | | | | | | |
| ביטול בגין נכסים שסווגו כמוחזקים למכירה | | | | | | | |
| פריטים שסווגו כמלאי | | | | | | | |
| הפרשי תרגום | | | | | | | |
| ביטול יתרת פחת נצבר בגין הערכה מחדש[363] | | | | | | | |
| גריעות בשנת החשבון | | | | | | | |
| **ליום 31 בדצמבר 2021** | | | | | | | |
| **הפרשה (ביטול הפרשה) לירידת ערך (ד)** | | | | | | | |
| **יתרה מופחתת:** | | | | | | | |
| **ליום 31 בדצמבר 2021** | | | | | | | |
| **נכסים מוחכרים לצדדי ג'**[364] | | | | | | | |
| **נכסים בבעלות**[365] | | | | | | | |
| **נכסי זכות שימוש** | | | | | | | |

[359] סעיף 47(א) ל- IFRS 16 קובע כי **חוכר** יציג נכס זכות שימוש **בנפרד** מנכסים אחרים בדוח על המצב הכספי או בביאורים. במידה וחוכר אינו מציג נכס זכות שימוש בנפרד בדוח על המצב הכספי, הוא יכלול אותם באותו סעיף בו היו מוצגים נכסי הבסיס המקבילים אילו היו בבעלותו (**לדוגמה, במסגרת סעיף רכוש קבוע כמוצג בטבלה לעיל**), ובמקרה כאמור, יינתן גילוי אילו סעיפים בדוח על המצב הכספי כוללים את נכסי זכות שימוש אלה. עם זאת, סעיף 48 ל- IFRS 16 קובע כי הדרישה הנ"ל אינה חלה על נכסי זכות שימוש המקיימים את ההגדרה של נדל"ן להשקעה ואשר מוצגים במסגרת סעיף נדל"ן להשקעה. ראה דרישות הגילוי הנוספות במסגרת ביאור חכירות להלן.

[360] בהתאם לדוח ריכוז ממצאים בנושא שיפורים במושכר בחברות קמעונאיות שפרסם סגל הרשות, ניתן להוון עלויות כוח אדם הפועל להקמת סניפי רשת, אם העלות ניתנת למדידה באופן מהימן. יצויין כי שימוש באומדן בשל שיקולי עלות תועלת אפשרי בהתאם לכללי IFRS, אולם עליו להיות סביר ונאות ולהתבסס על מידע מהימן ועדכני (קרי, נדרש קיומם של בקרות ונוהלי עבודה לבדיקת האומדן באופן שוטף לרבות, בין היתר, בהקשר להיקף העלויות המהוונות והיקף העבודה המבוצעת).

[361] פריטי רכוש קבוע המשמשים להשכרה ולאחר מכן נמכרים באופן שגרתי במהלך העסקים הרגיל יסווגו כמלאי במועד בו הפסיקו לשמש להשכרה. התמורה בגין מכירת רכוש קבוע תוכר כהכנסה ולא כרווח או הפסד הון.

[362] כאשר התקבל מענק השקעה בגין פריט רכוש קבוע מומלץ להיוועץ במחלקה המקצועית.

[363] בהתאם ל - IAS 16 (סע' 35), כאשר פריט רכוש קבוע מוערך מחדש יש לטפל בהערכה מחדש באחת מהדרכים הבאות:

א. הערך בספרים ברוטו מותאם באופן עקבי עם ההערכה מחדש של הערך בספרים של הנכס. הפחת הנצבר מותאם על מנת שיהיה שווה להפרש בין הערך בספרים ברוטו של הנכס לבין ערכו בספרים לאחר הבאה בחשבון של הפסדים מירידת ערך שנצברו או

ב. ביטול של הפחת הנצבר מול הערך בספרים ברוטו של הנכס.

[364] בהתאם לסעיף 95 ל- IFRS 16, עבור פריטי רכוש קבוע בחכירה תפעולית, **מחכיר** יישם את דרישות הגילוי של תקן חשבונאות בינלאומי 16, רכוש קבוע. במסגרת האמור, מחכיר יפצל כל קבוצה של רכוש קבוע לנכסים בחכירות תפעוליות ולנכסים שאינם בחכירות תפעוליות (קרי, נכסים בשימוש עצמי).

[365] בהתאם לסעיף 95 ל- IFRS 16, עבור פריטי רכוש קבוע בחכירה תפעולית, **מחכיר** יישם את דרישות הגילוי של תקן חשבונאות בינלאומי 16, רכוש קבוע. במסגרת האמור, מחכיר יפצל כל קבוצה של רכוש קבוע לנכסים בחכירות תפעוליות ולנכסים שאינם בחכירות תפעוליות (קרי, נכסים בשימוש עצמי).

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

## ביאור 18 - רכוש קבוע (המשך)

### א. הרכב ותנועה (המשך)

| | מבנים ונכסי מקרקעין (ב) | מכונות וציוד (ג) | רכוש בהקמה עצמית (ה),(ו) | כלי רכב אלפי ש"ח | ריהוט וציוד משרדי | התקנות ושיפורים במושכר[366] | סה"כ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **עלות:** | | | | | | | |
| ליום 1 בינואר 2020 | | | | | | | |
| רכישות בשנת החשבון | | | | | | | |
| רכישות בדרך של צירופי עסקים | | | | | | | |
| עלויות אשראי שהוונו | | | | | | | |
| הפרשי תרגום | | | | | | | |
| עלות לפירוק פינוי ושיקום הפריט (ו) | | | | | | | |
| פריטים שסווגו כמלאי[367] | | | | | | | |
| נכסים שסווגו כמוחזקים למכירה | | | | | | | |
| הערכה מחדש | | | | | | | |
| יציאה מאיחוד | | | | | | | |
| בניכוי מענק השקעה[368] | | | | | | | |
| גריעות בשנת החשבון | | | | | | | |
| **ליום 31 בדצמבר 2020** | | | | | | | |
| **פחת שנצבר:** | | | | | | | |
| ליום 1 בינואר 2020 | | | | | | | |
| תוספות בשנת החשבון | | | | | | | |
| ביטול בגין נכסים שסווגו כמוחזקים למכירה | | | | | | | |
| פריטים שסווגו כמלאי | | | | | | | |
| הפרשי תרגום | | | | | | | |
| ביטול יתרת פחת נצבר בגין הערכה מחדש[369] | | | | | | | |
| גריעות בשנת החשבון | | | | | | | |
| **ליום 31 בדצמבר 2020** | | | | | | | |
| **הפרשה (ביטול הפרשה) לירידת ערך (ד)** | | | | | | | |
| **יתרה מופחתת:** | | | | | | | |
| **ליום 31 בדצמבר 2020** | | | | | | | |
| **נכסים מוחכרים לצדדי ג'**[370] | | | | | | | |
| **נכסים בבעלות**[371] | | | | | | | |
| **נכסי זכות שימוש** | | | | | | | |

[366] בהתאם לדוח ריכוז ממצאים בנושא שיפורים במושכר בחברות קמעונאיות שפרסם סגל הרשות, ניתן להוון עלויות כוח אדם הפועל להקמת סניפי רשת, אם העלות ניתנת למדידה באופן מהימן. יצויין כי שימוש באומדן בשל שיקולי עלות תועלת אפשרי בהתאם לכללי IFRS, אולם עליו להיות סביר ונאות ולהתבסס על מידע מהימן ועדכני (קרי, נדרש קיומם של בקרות ונוהלי עבודה לבדיקת האומדן באופן שוטף לרבות, בין היתר, בהקשר להיקף העלויות המהוונות והיקף העבודה המבוצעת).

[367] פריטי רכוש קבוע המשמשים להשכרה ולאחר מכן נמכרים באופן שגרתי במהלך העסקים הרגיל יסווגו כמלאי במועד בו הפסיקו לשמש להשכרה. התמורה בגין מכירת רכוש קבוע תוכר כהכנסה ולא כרווח או הפסד הון.

[368] כאשר התקבל מענק השקעה בגין פריט רכוש קבוע מומלץ להיוועץ במחלקה המקצועית.

[369] בהתאם ל - IAS 16 (סע' 35), כאשר פריט רכוש קבוע מוערך מחדש יש לטפל בהערכה מחדש באחת מהדרכים הבאות:

א. הערך בספרים ברוטו מותאם באופן עקבי עם ההערכה מחדש של הערך בספרים של הנכס. הפחת הנצבר מותאם על מנת שיהיה שווה להפרש בין הערך בספרים ברוטו של הנכס לבין ערכו בספרים לאחר הבאה בחשבון של הפסדים מירידת ערך שנצברו או

ב. ביטול של הפחת הנצבר מול הערך בספרים ברוטו של הנכס.

[370] בהתאם לסעיף 95 ל- IFRS 16, עבור פריטי רכוש קבוע בחכירה תפעולית, **מחכיר** יישם את דרישות הגילוי של תקן חשבונאות בינלאומי 16, רכוש קבוע. במסגרת האמור, מחכיר יפצל כל קבוצה של רכוש קבוע לנכסים בחכירות תפעוליות ולנכסים שאינם בחכירות תפעוליות (קרי, נכסים בשימוש עצמי).

[371] בהתאם לסעיף 95 ל- IFRS 16, עבור פריטי רכוש קבוע בחכירה תפעולית, **מחכיר** יישם את דרישות הגילוי של תקן חשבונאות בינלאומי 16, רכוש קבוע. במסגרת האמור, מחכיר יפצל כל קבוצה של רכוש קבוע לנכסים בחכירות תפעוליות ולנכסים שאינם בחכירות תפעוליות (קרי, נכסים בשימוש עצמי).

**ביאור 18 - רכוש קבוע (המשך)**

**ב. פרטים נוספים**

**(א) תקופת ההפחתה ושיטת ההפחתה**

באשר לתקופת ההפחתה ושיטת ההפחתה של רכוש קבוע ראה ביאור 2__ לעיל (להפנות לביאור המדיניות החשבונאית).

**במידה ונתקבלו מענקי השקעה:**

**(ב) מענק השקעה**

בתוקף החוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט - 1959 (ראה ביאור ___), נתקבל על ידי החברה מענק השקעה בסך ___ אלפי ש"ח. סכום המענק נוכה מעלות קו הייצור בגינו המענק התקבל. אישור סופי לקבלת המענק מותנה בביצוע התוכנית המאושרת וקיום תנאי האישור. להערכת הנהלת החברה נכון ליום 31 בדצמבר 2021 החברה עומדת בתנאים הקשורים בקבלת המענק.

**במקרים בהם חלה ירידת ערך נכסים במהלך התקופה או בתקופה המקבילה:**

**(ג) הפסד מירידת ערך נכסים**[372]

עקב קיומן של ראיות להתיישנות ונזק פיזי של מכונות וציוד כבד, ביצעה החברה בחינה כוללת של סכום בר ההשבה של הנכסים האמורים בהתאם להוראות IAS 36, ירידת ערך נכסים (להלן - "התקן") ובמסגרת זאת התבצע אומדן של שווי השימוש.
שווי השימוש של המכונות והציוד חושב בהתבסס על חוות דעת מעריך שווי בלתי תלוי / הערכת הנהלת החברה, על ידי היוון תזרימי המזומנים האמורים לנבוע לחברה מהנכסים תוך התחשבות בגיל הנכסים ובאומדן יתרת החיים התפעוליים שלהם בשיעור היוון ממוצע של %__. לאור אופיים ולאור זאת שקיימת תלות בין תזרימי המזומנים האמורים לנבוע לחברה מהנכסים, חושב שווי השימוש של הנכסים כיחידה מניבת מזומנים אחת. כתוצאה מיישום הוראות התקן רשמה החברה הפסד מירידת ערך נכסים אשר נכלל בדוח על הרווח הכולל/ בדוח רווח או הפסד בסעיף הוצאות אחרות, נטו, בסך של ___ אלפי ש"ח (בעקבות רישום ההפרשה לירידת ערך זקפה החברה נכס מסים נדחים בסך ___ אלפי ש"ח, ראה ביאור __).

**במקרים בהם נרשמה ירידת ערך בגין רכוש קבוע המטופל לפי מודל הערכה מחדש ייכלל ביאור כאמור לעיל בתוספת האמור להלן**[373]**:**
החברה הכירה בהפסד מירידת ערך נכסים המטופלים במודל הערכה מחדש. לאור העובדה שבגין נכסים אלה נזקפו בעבר סכומים לקרן הערכה מחדש, סכום ההפסד מירידת ערך בסך _____ אלפי ש"ח נזקף תחילה ישירות להון כנגד מלוא סכום קרן ההערכה מחדש שנרשם בגין הנכס בסך של ___ אלפי ש"ח, יתרת ההפסד מירידת ערך בסך ___ אלפי ש"ח נכללה בדוח על הרווח הכולל / בדוח רווח או הפסד בסעיף הוצאות אחרות, נטו (בעקבות רישום ההפסד לירידת ערך זקפה החברה נכס מסים נדחים בסך ___ אלפי ש"ח, ראה ביאור __).

---

[372] סעיף 7 ל- IFRS 13 מוציא מתחולה **בנושא דרישות הגילוי בלבד** נכסים שהסכום בר השבה שלהם הוא שווי הוגן בניכוי עלויות מימוש. יחד עם זאת, IFRS 13 תיקן והרחיב במידה ניכרת את דרישות הגילוי במסגרת IAS36. במידה והסכום בר-ההשבה מבוסס על **שווי הוגן בניכוי עלויות מימוש** יש לציין את הבסיס ששימש למדידת השווי ההוגן בניכוי עלויות מימוש וכן לכלול דרישות גילוי מרחיבות נוספות בהתאם לסעיף 130(ו) ל- IAS 36 (ראה התייחסות דומה גם במסגרת ביאור 20 בדבר נכסים בלתי מוחשיים).

[373] בהתאם לסעיף 40 ל- IAS 16, אם הערך בספרים של נכס יורד כתוצאה מהערכה מחדש, הירידה תוכר ברווח או הפסד. אולם הירידה תוכר ברווח כולל אחר, עד לסכום שבו קיימת יתרת זכות כלשהי בקרן הערכה מחדש. הירידה שהוכרה ברווח כולל אחר תקטין את הסכום שנצבר בהון תחת הכותרת של קרן הערכה מחדש.

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 18 - רכוש קבוע (המשך)**

**ב. פרטים נוספים (המשך)**

**במידה ולחברה רכוש קבוע בהקמה עצמית יבוא:**

**(ד) רכוש קבוע בהקמה**

במהלך שנת 2020 החלה החברה בהקמת מבנה המיועד לשמש את משרדי הנהלת החברה. להלן העלויות שהתהוו עד ליום 31 בדצמבר:

| | 31 בדצמבר | |
|---|---|---|
| | 2021 | 2020 |
| | אלפי ש"ח | |
| עלות המקרקעין | | |
| חומרים | | |
| שכר עבודה | | |
| עלויות אשראי[374] | _____ | _____ |
| סה"כ | _____ | _____ |

**במידה וקיימת לחברה מחויבות בגין פירוק פינוי ושיקום האתר בו נמצא פריט הרכוש הקבוע:**

**(ה) התחייבות בגין פירוק פינוי ושיקום הפריט**

עלות המכונות והציוד שבבעלות החברה כוללת סך של כ-_____ אלפי ש"ח בגין אומדן העלויות לפירוק ופינוי הציוד ושיקום האתר בו ממוקם הציוד, בחישוב האומדן השתמשה הנהלת החברה בשיעור היוון הנע בין _% ל _%. ראה גם ביאור xx בדבר הפרשות.

**במקרים בהם קיימות לחברה מגבלות על בעלות ורכוש קבוע ששועבד יבוא:**

**(ו) ערבויות ושעבודים בגין רכוש קבוע**

להבטחת התחייבויות החברה וחברות מאוחדות בגין התחייבויות לבנקים ולאחרים ניתנו שעבודים כדלקמן:

**א.** שעבוד קבוע בלתי מוגבל בסכום על מבנים ומקרקעין בבעלות החברה לטובת תאגיד בנקאי להבטחת אשראי שוטף שקיבלה החברה. סכום האשראי ליום 31 בדצמבר 2021 המובטח בשעבוד כאמור הינו כ- ___ אלפי ש"ח.

**ב.** שעבוד קבוע בסכום _____ אלפי ש"ח על כלי הרכב שבבעלות החברה לטובת ספק ציוד להבטחת אשראי שנתקבל מהספק סכום התחייבות החברה כלפי הספק ליום 31 בדצמבר 2021 המובטח בשעבוד כאמור הינו כ- ___ אלפי ש"ח.

**במידה וקיימות מגבלות ושעבודים נוספים שאינם חלים רק על רכוש קבוע (לדוגמה שיעבוד על כלל נכסי החברה) יירשם כדלקמן:**

**ג.** להבטחת התחייבויות החברה וחברות מאוחדות לבנקים ולאחרים רשמה החברה שעבודים על נכסיה לטובת נותני האשראי. ראה ביאור ___ להלן.

**במקרים בהם קיימות לחברה התקשרויות חוזיות לרכישת רכוש קבוע או כאשר שולמו מקדמות על חשבון רכוש קבוע תיכלל פסקה כדלקמן:**

**(ז) חוזים והתקשרויות לרכישת רכוש קבוע ומקדמות על חשבון רכוש קבוע**

**1.** ביום 30 בנובמבר 2021 חתמה החברה על הסכם לרכישת 4 מכונות מחברת___ בע"מ בסכום כולל של __ אלפי ש"ח. המכונות הועברו לבעלות החברה במהלך פברואר 2021, לאחר תאריך הדוחות הכספיים.

**2.** יתרת הרכוש הקבוע ליום 31 בדצמבר 2021 כוללת מקדמות ששולמו על חשבון רכוש קבוע בסך של ___ אלפי ש"ח (___ אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2020).

[374] לעניין בחינת העמידה בהגדרת נכס כשיר מומלץ להיוועץ במחלקה המקצועית.

**ביאור 18 - רכוש קבוע (המשך)**

**ב. פרטים נוספים (המשך)**

**במידה ובוצע שינוי אומדן במהלך התקופות המוצגות תיכלל פסקה:**

**(ח) שינוי אומדן**[375]

החל מיום 1 בינואר 2021 שונו שיעורי הפחת השנתיים של המכונות מ- 14% ל- 20%. השינוי התבצע בהסתמך על חוות דעת מומחים, אשר קבעו כי לאור תכניות ההשקעה וההצטיידות העתידית של החברה, החידושים הטכנולוגיים בתחום פעילות החברה וכן שיעורי הפחת הנהוגים בענף בארץ ובעולם, אורך החיים הצפוי של המכונות הינו קצר מזה שנאמד על ידי הנהלת החברה בעבר. כתוצאה מהשינוי האמור הוצאות הפחת השנתיות בגין המכונות עתידות לגדול בכ- ___ אלפי ש"ח. הוצאות הפחת בגין המכונות האמורות נכללות במסגרת עלות המכר.

**במידה ובוצע שינוי סיווג ייכלל ביאור כדלקמן:**
יוזכר כי לישויות אשר יישמו מדיניות חשבונאית חדשה בדרך של התאמה למפרע, בצעו הצגה מחדש של פריטים בדוחות הכספיים, **או סיווגו מחדש פריטים בנתוני ההשוואה, עשוי לעלות הצורך**[376] בהצגת דוח על המצב הכספי לתחילת התקופה המוקדמת ביותר המוצגת - לפיכך במקרה של סיווג מחדש נדרש לשקול הצגת **דוח יתרות פתיחה** לתחילת התקופה המוקדמת ביותר המוצגת **(במקרה כאמור חובה להיוועץ במחלקה המקצועית)**

**(ט) שינוי סווג**

במהלך שנת 2021 שינתה החברה את סיווגן של חלק מהוצאות הפחת בגין מבנה המשרדים בו ממוקמת החברה. בהתאם לשינוי הסיווג מחצית מהוצאות הפחת סווגו מהסעיף הוצאות הנהלה וכלליות לסעיף הוצאות מכירה ושיווק וזאת מאחר וכמחצית משטח מבנה המשרדים משמש את חטיבת השיווק של החברה.
לאור האמור, בשנים 2020 ו- 2019 סווג מחדש סכום של _____ אלפי ש"ח ו- _____ אלפי ש"ח, בהתאמה מסעיף הוצאות הנהלה וכלליות לסעיף הוצאות מכירה ושיווק.

**במידה וקבוצות רכוש קבוע מטופלות לפי מודל הערכה מחדש:**

**(י) נכסים המטופלים בהתאם למודל הערכה מחדש**[377]

החברה מיישמת את מודל ההערכה מחדש בהתייחס לקבוצת המבנים ונכסי המקרקעין שבבעלותה/שנחכרו מצדדי ג'. ההערכה מחדש לקבוצת המבנים ונכסי המקרקעין בוצעה במהלך _____, 2021 על ידי מעריך שווי חיצוני, בלתי תלוי / בהתבסס על הערכות כלכליות פנימיות של הנהלת החברה[378].

**1. מדרג שווי הוגן**

הטבלה להלן מפרטת בדבר הפריטים שנמדדו בשווי הוגן בהתאם למדרג השווי ההוגן:

| | 31 בדצמבר 2021 | | |
|---|---|---|---|
| | רמה 2 | רמה 3 | סה"כ |
| | | אלפי ש"ח | |
| מבנים | | | |
| נכסי מקרקעין | | | |

| | 31 בדצמבר 2020 | | |
|---|---|---|---|
| | רמה 2 | רמה 3 | סה"כ |
| | | אלפי ש"ח | |
| מבנים | | | |
| נכסי מקרקעין | | | |

[375] בהתאם להחלטת רשות ניירות (3-17) ערך בדבר שינוי אומדן אורך חיים שימושיים של רכוש קבוע, נדרש לפרט את הנסיבות לשינוי האומדן, הבדיקות עליהן התבסס התאגיד בביצוע שינוי האומדן, המועד בו נעשה בעבר שינוי אומדן נוסף הרקע והסיבה לשינוי הקודם.

[376] חשוב לציין כי בהתאם ל- IAS 1, הצגת דוח שלישי על המצב הכספי תיעשה רק כאשר הוא מספק מידע שימושי למשתמשי הדוחות הכספיים בהתחשב במהותיות, בעובדות ובנסיבות הספציפיות למקרה.

[377] הערכה מחדש של רכוש קבוע (ובמידת הצורך, של נכסי זכות שימוש הנמדדים בסכומים משוערכים בהתאם ל- IFRS 16) לשווי הוגן מתבצעת על בסיס עיתי.

[378] בהתאם לסעיף 57 ל- IFRS 16, חוכר אשר מודד נכסי זכות שימוש בסכומים משוערכים ייתן גילוי למידע המפורט בביאור לעיל בגין נכסי זכות שימוש אלה.

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 18 - רכוש קבוע (המשך)**

**ב. פרטים נוספים (המשך)**

**(י) נכסים המטופלים בהתאם למודל הערכה מחדש (המשך)**

**כאשר קיימים פריטים אשר המדידה בשווי הוגן התבצעה במסגרת רמה 3 יינתן הגילוי להלן:**

**2. שווי הוגן של רכוש קבוע המסווג במסגרת רמה 3 במדרג השווי ההוגן**

הטבלה להלן מפרטת באשר לתנועה של מבנים ונכסי מקרקעין הנמדדים בשווי הוגן המבוסס על רמה 3 :

| | מבנים | נכסי מקרקעין אלפי ש"ח | סה"כ |
|---|---|---|---|
| **יתרה ליום 1 בינואר 2021** | | | |
| סך רווח (הפסד) שנזקף לרווח כולל אחר בסעיף הערכה מחדש בגין רכוש קבוע (1) | | | |
| סך רווח (הפסד) שנזקף לרווח או הפסד בסעיף עלות המכר/ הנהלה וכלליות (2) | | | |
| רכישות בשנת החשבון | | | |
| רכישות בדרך של צירופי עסקים | | | |
| מימושים | | | |
| שינויים אחרים | | | |
| העברות אל רמה 3 (**) | | | |
| העברות מחוץ לרמה 3(**) | | | |
| **יתרה ליום 31 בדצמבר 2021** | | | |
| (1) מתוך זאת בגין נכסים המוחזקים בסוף תקופת הדיווח | | | |
| (2) מתוך זאת בגין נכסים המוחזקים בסוף תקופת הדיווח | | | |

| | מבנים | נכסי מקרקעין אלפי ש"ח | סה"כ |
|---|---|---|---|
| **יתרה ליום 1 בינואר 2020** | | | |
| סך רווח (הפסד) שנזקף לרווח כולל אחר בסעיף הערכה מחדש בגין רכוש קבוע (1) | | | |
| סך רווח (הפסד) שנזקף לרווח או הפסד בסעיף עלות המכר/ הנהלה וכלליות (2) | | | |
| רכישות בשנת החשבון | | | |
| רכישות בדרך של צירופי עסקים | | | |
| מימושים | | | |
| שינויים אחרים | | | |
| העברות אל רמה 3 (**) | | | |
| העברות מחוץ לרמה 3(**) | | | |
| **יתרה ליום 31 בדצמבר 2020** | | | |
| (1) מתוך זאת בגין נכסים המוחזקים בסוף תקופת הדיווח | | | |
| (2) מתוך זאת בגין נכסים המוחזקים בסוף תקופת הדיווח | | | |

**ביאור 18 - רכוש קבוע (המשך)**

**ב. פרטים נוספים (המשך)**

**(י) נכסים המטופלים בהתאם למודל הערכה מחדש[379] (המשך)**

**כאשר קיימים פריטים אשר המדידה בשווי הוגן התבצעה במסגרת רמה 3 יינתן הגילוי להלן:**

**2. שווי הוגן של רכוש קבוע המסווג במסגרת רמה 3 במדרג השווי ההוגן (המשך)**

**(**) יש לתת גילוי להעברות לתוך רמה 3 ומחוצה לה (כגון העברות הניתנות לייחוס לשינויים ביכולת הצפייה של נתוני שוק) ונדרש לפרט את הסיבות לאותן העברות. יינתן גילוי ודיון בנפרד להעברות לתוך רמה 3 ולהעברות מחוץ לרמה 3[380] (ראה מתכונת גילוי לדוגמה בביאור נדל"ן להשקעה).**

**הערה: במידה ושינוי של ההנחות האפשריות (אחת או יותר) ששימשו בחישוב השווי ההוגן, או כתוצאה משימוש בהנחות אלטרנטיביות, שהינן אפשריות במידה סבירה, יביא לשינוי משמעותי בשווי ההוגן של הפריט הנמדד[381], הישות צריכה לציין עובדה זו ולתת גילוי להשפעה של שינויים אלה (כלומר, גילוי לניתוח רגישות כמותי). הישות תיתן גילוי איך חושבה ההשפעה של השינוי להנחה חלופית אפשרית במידה סבירה.**

שינוי בפרמטרים ששימשו בחישוב השווי ההוגן של פריטים שסווגו במסגרת רמה 3 לפרמטרים אחרים הנחשבים להערכת ההנהלה כ"אפשריים באופן סביר" לא היה גורם לשינוי מהותי בסכומים שהוכרו ברווח או הפסד, סך הנכסים, סך ההתחייבויות או סך ההון.

מדיניות החברה להכרה במעבר מחוץ לרמה 3 במדרג השווי ההוגן הינה במועד האירוע או השינוי בנסיבות שגרמו להעברה. **(יותאם בכפוף למדיניותה החשבונאית של החברה בכל הנוגע למעברים בין רמות השווי ההוגן, כמובא בביאור 3 בדבר אומדנים ושיקולי דעת משמעותיים).**

**תזכורת: בהתאם לתקנה 8ב' לתקנות דוחות תקופתיים ומיידיים, יש לצרף הערכת שווי מהותית מאד[382] לדיווח התקופתי.**

---

379 הערכה מחדש של רכוש קבוע (ובמידת הצורך, של נכסי זכות שימוש הנמדדים בסכומים משוערכים בהתאם ל- IFRS 16) לשווי הוגן מתבצעת על בסיס עיתי.

380 בהתאם לסעיף 93(ה)(iv) ל- IFRS 13 יינתן גילוי במדידות שווי הוגן עיתיות לסכומים של העברות **כלשהן** לתוך רמה 3 או מחוץ לרמה 3 של מדרג השווי ההוגן, הסיבות לאותן העברות והמדיניות של הקבוצה לקביעה מתי העברות בין רמות נחשבות כאילו התרחשו. סעיף 95 לתקן קובע כי מדיניות כאמור תיושם באופן עקבי וכי המדיניות לגבי עיתוי ההכרה בהעברות תהיה זהה להעברות לתוך/ומחוץ לרמות. כמו כן, להעברות לתוך כל רמה יינתן גילוי ודיון בנפרד מהעברות מחוץ לכל רמה. **במידה ורלוונטי, נדרש להיוועץ במחלקה המקצועית.**

381 מידת המשמעותיות תישקל ביחס לרווח או הפסד, ולסך הנכסים או לסך ההתחייבויות, או, כאשר השינויים בשווי הוגן מוכרים ברווח כולל אחר, לסך ההון.

382 יש לבחון הערכת שווי מהותית מאוד בהתאם לעקרונות הנוסח העדכני של עמדה משפטית מספר 105-23 : פרמטרים לבחינת מהותיות הערכות שווי (לרבות בהתאם להבהרה שפורסמה בקשר עם עמדה משפטית זו המכילה שאלות ותשובות בנושא), המפרטת בדבר עמדת סגל הרשות באשר לפרמטרים הכמותיים שישמשו לצורך הקביעה האם הערכת שווי אשר היוותה בסיס לקביעת ערכם של נתונים בדוח התקופתי (לרבות כאשר לא נדרש שינוי בנתונים), מהווה הערכת שווי מהותית או הערכת שווי מהותית מאוד, ובהתאם נדרש גילוי בגינה או צירופה לדיווח התקופתי. הערכת שווי מהותית מאוד הינה הערכת שווי אשר נשוא הערכת השווי מהווה לפחות שיעור של 10% מסך נכסי החברה או סך הרווח הנקי/הרווח הכולל ואשר השפעת השינוי בשווי כתוצאה מהערכת השווי על הרווח הנקי או על הרווח הכולל, לפי העניין תהווה לפחות 5% מההון העצמי של התאגיד. **הערכת שווי מהותית מאוד בתאגיד קטן** (כהגדרתו בתקנות דוחות תקופתיים ומיידיים) הינה הערכת שווי המקיימת סף כמותי פי שתיים מהערכת שווי מהותית מאוד, על פי הפרמטרים המוגדרים לעיל (קרי יש לקרוא 20% במקום 10% לעניין המבחן המאזני והתוצאתי ו- 10% במקום 5% לעניין סף הון עצמי מינימלי).

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 18 - רכוש קבוע (המשך)**

**ב. פרטים נוספים (המשך)**

**(י) נכסים המטופלים בהתאם למודל הערכה מחדש[383] (המשך)**

**3. מידע נוסף בדבר מדידות שווי הוגן המסווגות ברמה 2 וברמה 3[384]**

| | שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2021 (באלפי ש"ח) | טכניקות הערכה | נתונים משמעותיים שאינם ניתנים לצפייה[385] | רגישות מדידת השווי ההוגן לשינויים בנתונים[386] |
|---|---|---|---|---|
| **מבנים** | | השווי ההוגן נקבע באמצעות גישת ההכנסה (income approach), בהתבסס על אומדן תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים לנבוע מנכסי המקרקעין השונים תוך שימוש בשיעור היוון. | בשיעור היוון הנע בטווח שבין_% ל_%. | אומדן השווי ההוגן יקטן ככל ששיעור ההיוון של תזרימי המזומנים יגדל. |
| **נכסי מקרקעין** | | השווי ההוגן נקבע באמצעות גישת השוק (market approach) בהתבסס על השוואה לנכסי מקרקעין בעלי אופי דומה מאזורים סמוכים ודומים שהינם ברי השוואה | מחיר למ"ר[387] /לא רלוונטי[388] | השווי ההוגן גבוה יותר ככל שהמחיר למ"ר גבוה יותר [279] / לא רלוונטי |

**הערה**: במידה וקיימים **יחסי גומלין** בין הפרמטרים השונים ששימשו למדידת השווי ההוגן נדרש גילוי מילולי בגין אותם יחסי גומלין וכיצד אלה יכולים להגדיל או למתן את ההשפעה של אותם שינויים בנתונים שאינם ניתנים לצפייה על מדידת השווי ההוגן (לדוגמה, כאשר קיים מתאם גבוה בין הצפי לשיעור עליית דמי השכירות החודשיים עם שיעור הצמיחה).

בהתאם לסעיף 93(ט) ל- IFRS 13, לגבי מדידות שווי הוגן עיתיות וכאלה שאינן עיתיות, אם השימוש המיטבי של נכס (highest and best use) לא פיננסי שונה מהשימוש הנוכחי שלו, אזי על ישות לכלול גילוי לעובדה זו וכן את הסיבה נעשה שימוש בנכס הלא פיננסי באופן ששונה מהשימוש המיטבי שלו. במקרים דנן יש להיוועץ במחלקה המקצועית[389].

מדידת נכסי המקרקעין בשווי הוגן התבססה על השימוש המיטבי בנכס מנקודת מבט של משתתף בשוק תוך שימוש בגישת השוק המשתמשת במחירים למטר רבוע של נכסים ברי השוואה (נדל"ן מסחרי), ובדמי שכירות שוטפים לנכסי נדל"ן דומים באותו מיקום ובאותו מצב מעסקאות נצפות בשוק פעיל. גישה זו שונה מהשימוש הנוכחי שעושה הקבוצה בנכסי המקרקעין (נדל"ן המשמש לתעשייה) וזאת בשל אופי עסקי הקבוצה.

---

383 הערכה מחדש של רכוש קבוע (ובמידת הצורך, של נכסי זכות שימוש הנמדדים בסכומים משוערכים בהתאם ל- IFRS 16) לשווי הוגן מתבצעת על בסיס עיתי.

384 בהתאם לסעיף 91(א) ל- IFRS 13, נדרש לתת גילוי בדבר טכניקות ההערכה ונתונים ששימשו לפיתוח מדידות שווי הוגן בגין נכסים והתחייבויות **הנמדדים** בשווי הוגן על בסיס עיתי (recurring) וגם בגין נכסים והתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן על בסיס שאינו עיתי. כמו כן, בהתאם לסעיף 93(ד) לתקן נקבע כי לגבי מדידות שווי הוגן כאמור המסווגות ברמה 2 וברמה 3 יינתן תיאור של טכניקת/טכניקות ההערכה והנתונים שנעשה בהם שימוש במדידת השווי ההוגן, בדבר **שינויים** כלשהם בטכניקת ההערכה (כגון, שינוי מגישת השוק לגישת ההכנסה), ואת הסיבה/הסיבות לביצוע השינוי כאמור.

385 הגילוי בדבר נתונים משמעותיים שאינם ניתנים לצפייה נדרש עבור **מדידות שווי הוגן המסווגות ברמה 3 בלבד**. סעיף 93(ד) ל- IFRS 13 קובע שישות אינה נדרשת ליצור מידע כמותי כדי לציית לדרישת גילוי זו אם נתונים כמותיים שאינם ניתנים לצפייה אינם מפותחים על ידי הישות בעת מדידת שווי הוגן (לדוגמה כאשר ישות משתמשת במחירים מעסקאות קודמות או במידע ע"ב תמחור של צד שלישי ללא תיאום). יחד עם זאת נקבע כי בעת מתן גילוי זה ישות איננה יכולה להתעלם מנתונים כמותיים שאינם ניתנים לצפייה כשהם משמעותיים למדידת שווי הוגן ושהם ניתנים להשגה באופן סביר על ידי הישות.

386 נדרש תיאור מילולי של ניתוח הרגישות של 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. דרישת הגילוי בדבר ניתוח רגישות איכותי כאמור (סעיף 93(ח)(i) ל- IFRS 13) חלה במדידות שווי הוגן ע"ב עיתי **במסגרת רמה 3** של מדרג השווי ההוגן.

387 מדידת שווי הוגן המסווגות ברמה 3.

388 דרישת הגילוי בדבר נתונים משמעותיים שאינם ניתנים לצפיה אינה תקפה בהתייחס למדידת שווי הוגן המסווגות ברמה 2.

389 כאשר נכס כאמור בשימושו הנוכחי אינו מנוצל לפי שימוש הממקסם את התועלת הכלכלית בו כפי שפוטנציאלית משתתפי שוק אחרים היו רואים זאת (לדוגמה, בשל שיקולי הנהלה שונים או עקב קיום זכויות שימוש נלוות הקשורות לנכס שטרם נוצלו), אזי נדרש לסטות מהעיקרון לפיו שוויו ההוגן של נכס נקבע בהתבסס על התועלת הכלכלית הנובעת משימושו הנוכחי ויש כאמור להביא בחשבון את השפעת הגידול בשווי ההוגן כתוצאה מהתועלת הכלכלית הנוספת הגלומה לפי שימושו הטוב ביותר.

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 18 - רכוש קבוע (המשך)**

**ב. פרטים נוספים (המשך)**

**(י) נכסים המטופלים בהתאם למודל הערכה מחדש[390] (המשך)**

**4. תהליכי הערכה ששימשו את החברה במדידות שווי הוגן המסווגת במסגרת רמה 3[391]**

המדיניות ותהליכי ההערכה במדידת שווי הוגן של מבנים ונכסי מקרקעין נבחנים אחת לתקופה (יותאם לפי העניין) בידי סמנכ"ל הכספים/נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים תוך התייעצות עם ועדת הביקורת ובצוות מומחים חיצוני בתחום של הערכות שווי על מנת לקבוע האם חל שינוי מהותי בשווי הנכס. תהליכי ההערכה כאמור כוללים, בין היתר, בחינת שיטות לתיקוף ולכיול טכניקות ההערכה בהן נעשה שימוש (בעיקר, גישת ההכנסה). כמו כן, מתבצע ניתוח של מהות שינויים משמעותיים שאירעו בנכסים, בחינת עסקאות דומות ובחינת נאותות מתודולוגיית הערכה. במידה ולדעת הנהלת החברה השינוי בשווי הנכס הינו מהותי מתקשרת החברה עם מעריך שווי חיצוני, מוסמך ובלתי תלוי לקביעת שוויים ההוגן של הנכסים. בכך פועלת הקבוצה להבטיח שטכניקות ההערכה משקפות באופן נאות את שוויים של הנכסים למועד המדידה.

**להלן פרטים בדבר העלות המופחתת של קבוצות הרכוש הקבוע (ובמידת הצורך ונכסי זכות השימוש) המטופלות בהתאם למודל הערכה מחדש, אשר היתה מוכרת אם הנכסים היו מוצגים ומטופלים במודל העלות[392]:**

| | 31 בדצמבר | |
|---|---|---|
| | 2021 | 2020 |
| | אלפי ש"ח | |
| מבנים | | |
| נכסי מקרקעין | | |
| סה"כ | | |

**תנועה בקרן הערכה מחדש[394,393]:**

| | 31 בדצמבר | | |
|---|---|---|---|
| | 2021 | 2020 | 2019 |
| | | אלפי ש"ח | |
| **יתרה ליום 1 בינואר** | | | |
| השפעת יישום לראשונה של IFRS 16[395] | - | - | |
| הערכה מחדש | | | |
| ירידת ערך | | | |
| ביטול ירידת ערך | | | |
| מסים נדחים | | | |
| העברה לעודפים בגין מימוש | | | |
| העברה לעודפים בגין שימוש (פחת) | | | |
| אחר | | | |
| סה"כ | | | |

בהתאם לחוק החברות התשנ"ט - 1999, יתרת קרן הערכה מחדש אינה כשירה לחלוקה לבעלי המניות.

---

390 הערכה מחדש של רכוש קבוע (ובמידת הצורך, של נכסי זכות שימוש הנמדדים בסכומים משוערכים בהתאם ל- IFRS 16) לשווי הוגן מתבצעת על בסיס עיתי.

391 סעיף 93(ז) ל- IFRS 13 קובע כי לגבי מדידות שווי הוגן על בסיס עיתיות ושאינן עיתיות המסווגות ברמה 3 של מדרג השווי ההוגן יינתן תיאור של תהליכי הערכה ששימשו את הישות (כולל לדוגי כיצד נקבעת מדיניות הערכה שלה, תהליכי הערכה וכיצד היא מנתחת שינויים במדידות שווי הוגן מתקופה לתקופה). ככל שרלוונטי, יש להתאים את דרישת הגילוי לגבי תהליכי ההערכה הנקטים, אם בכלל, בגין שיטות הערכה שונות.

392 בהתאם לסעיף 57 ל- IFRS 16, חוכר אשר מודד נכסי זכות שימוש בסכומים משוערכים ייתן גילוי למידע המפורט בביאור לעיל בגין נכסי זכות שימוש אלה.

393 סעיף 77 ל- IAS 16 קובע כי יש לתת גילוי לקרן ההערכה מחדש, תוך ציון השינוי במהלך התקופה ומגבלות כלשהן על חלוקת היתרה לבעלי מניות.

394 בהתאם לסעיף 57 ל- IFRS 16, חוכר אשר מודד נכסי זכות שימוש בסכומים משוערכים ייתן גילוי למידע המפורט בביאור לעיל בגין נכסי זכות שימוש אלה.

395 בהתאם להוראות המעבר, דרישות הגילוי כתוצאה מיישום לראשונה של IFRS 16 (1 בינואר 2019), אינן נדרשות ביישום למידע השוואתי טרם מועד היישום לראשונה במידה והתקן אומץ באמצעות גישת ההשפעה המצטברת תוך התאמת יתרת העודפים למועד המעבר.

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 18 - רכוש קבוע (המשך)**

**ב. פרטים נוספים (המשך)**

**בהתאם לסעיף 79 לתקן IAS 16 הגילוי בסעיפים יב-יד להלן הינו וולנטרי:**

**(יא) רכוש קבוע שהופחת במלואו ונמצא בשימוש**

להלן פרטים בדבר העלות ברוטו של פריטי רכוש קבוע שהופחתו במלואם עד ליום 31 בדצמבר 2021 אולם החברה ממשיכה להפעילם:

| | **אלפי ש"ח** |
|---|---|
| ריהוט וציוד | |
| מחשבים | |

**(יב) רכוש קבוע שאינו פעיל באופן זמני**

לחברה מכונות וציוד שעלותם המופחתת ליום 31 בדצמבר, 2021 מסתכמת ב- ___ אלפי ש"ח אשר אינם נמצאים בשימוש באופן זמני עקב _____, נכון למועד עריכת הדוחות הכספיים להערכת הנהלת החברה, המכונות והציוד יוחזרו לשימוש תקין במהלך הרבעון השני של 2021.

**(יג) מידע בדבר השווי ההוגן של נכסי רכוש קבוע**

הערה: בהתאם להוראות IAS 16 במידה והשווי ההוגן של נכסי רכוש קבוע של ישות העושה שימוש במודל העלות שונה מהותית מהערך בספרים חשוב לספק **מידע בדבר השווי ההוגן (עם זאת גילוי שכזה הינו וולנטרי). יצויין כי חברה שתבחר לספק גילוי כאמור עשויה להידרש למתן גילוי נוסף בהתאם לסעיף 97 לתקן IFRS 13** (ראה מתכונת גילוי לדוגמה בנוגע לנדל"ן להשקעה הנמדד בעלות (ביאור __))- **במקרים כאמור נדרש להיוועץ במחלקה המקצועית:**

השווי ההוגן של נכסי הנדל"ן שבבעלות החברה המטופלים בספרי החברה בהתאם למודל העלות הוערך על ידי הנהלת החברה בכ- _____ אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2021. אומדן השווי ההוגן מבוסס על מחיר המכירה של נכסי נדל"ן דומים באזור הגיאוגרפי בו ממוקמים הנכסים.

**(יד) רכישת רכוש קבוע באשראי (לא במזומן)[396]**

בשנת 2021 רכשה החברה רכוש קבוע באשראי ספקים בסכום של _____ אלפי ש"ח. נכון ליום 31 בדצמבר 2021, החברה טרם פרעה את ההתחייבות לספק.

**(טו) מידע בדבר עלויות אשראי שהוונו[397]**

עלויות אשראי שהוונו לנכסים כשירים במהלך שנת 2021 הסתכמו לסך של _____ אלפי ש"ח (בשנת 2020: _____ אלפי ש"ח). שיעור ההיוון ששימש לקביעת סכום עלויות האשראי הראויות להיוון %___ (2020: _____%).

[396] דרישת גילוי הנובעת מסעיף 43 ל- IAS 7.
[397] דרישת גילוי הנובעת מסעיף 26 ל- IAS 23.

## ביאור 19 - נדל"ן להשקעה[398,399]

**חלופה ראשונה - חברה שבחרה ליישם את מודל העלות**[400]
חברה שבחרה במודל העלות תיתן גילוי להרכב נכסי הנדל"ן להשקעה, נכסי זכות שימוש המקיימים את הגדרת נדל"ן להשקעה ולזכויות החברה בנכסים אלה, במתכונת זהה לזו שניתנה בגין רכוש קבוע בהתאם להוראות IAS 16 לעיל כאשר בנוסף יינתן גילוי לשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה כמפורט בסעיף ב' להלן (במידה וניתן).

**א. ההרכב - יש לפרט בדבר ההרכב במתכונת ביאור רכוש קבוע לעיל**

**ב. מידע בדבר השווי ההוגן של נכסי נדל"ן להשקעה (לצרכי גילוי בלבד)**[401]

**1. השוואה בין הערך בספרים לבין שווי הוגן**

| | 31 בדצמבר | | | |
|---|---|---|---|---|
| | 2021 | | 2020 | |
| | ערך בספרים | שווי הוגן | ערך בספרים | שווי הוגן |
| | אלפי ש"ח | | | |
| קרקעות | | | | |
| מבנים להשכרה | | | | |
| נדל"ן להשקעה בהקמה (1) | | | | |

**2. מדרג שווי הוגן**

הטבלה להלן מפרטת את נכסי הנדל"ן להשקעה שנמדדו בשווי הוגן בהתאם למדרג השווי ההוגן:

| | 31 בדצמבר 2021 | | |
|---|---|---|---|
| | רמה 2 | רמה 3 | סה"כ |
| | | אלפי ש"ח | |
| קרקעות | | | |
| מבנים להשכרה | | | |
| נדל"ן להשקעה בהקמה (1) | | | |

| | 31 בדצמבר 2020 | | |
|---|---|---|---|
| | רמה 2 | רמה 3 | סה"כ |
| | | אלפי ש"ח | |
| קרקעות | | | |
| מבנים להשכרה | | | |
| נדל"ן להשקעה בהקמה (1) | | | |

---

398 בהתאם לסעיף 56 ל- IFRS 16, חוכר יישם את דרישות הגילוי במסגרת תקן חשבונאות בינלאומי 40 בגין נכסי זכות שימוש המקיימים את **הגדרת נדל"ן להשקעה** (וזאת חלף דרישות גילוי מסוימות מכוח IFRS 16).

399 **משבר הקורונה עשוי להשפיע על יתרת נדל"ן להשקעה (כגון: תנודתיות במדידת שווי הוגן של נדל"ן הנמדד בשווי הוגן, שיעורי היוון, סממנים לירידת ערך נדל"ן הנמדד בגישת העלות, השפעות שערי חליפין, צירוף הערכת שווי).** נדרש לשקול ולבחון את ההשפעות הספציפיות של משבר הקורונה על המצב הכספי ועל תוצאות הפעולות של הישות המדווחת ולפעול כך שמחד השפעות אלה יקבלו ביטוי מלא בדוחות הכספיים (קרי, השפעות סיווג, מדידה, הצגה וגילוי, לפי העניין) ומאידך, יקוימו מכלול נהלי הביקורת הרלוונטיים בנסיבות העניין לטובת גיבוש ראיות ביקורת נאותות במידה מספקת הדרושות לתמיכה בדוח רואה החשבון המבקר. ראה גם ביאור 1 לעיל.

400 סעיף 47(א) ל- IFRS 16 קובע כי חוכר יציג נכס זכות שימוש **בנפרד** מנכסים אחרים בדוח על המצב הכספי או בביאורים. במידה וחוכר אינו מציג נכס זכות שימוש בנפרד בדוח על המצב הכספי, הוא יכלול אותם באותו סעיף בו היו מוצגים נכסי הבסיס המקבילים אילו היו בבעלותו (לדוגמה, במסגרת סעיף רכוש קבוע), ובמקרה כאמור, יינתן גילוי אילו סעיפים בדוח על המצב הכספי כוללים את נכסי זכות שימוש אלה. עם זאת, סעיף 48 ל- IFRS 16 קובע כי הדרישה הנ"ל אינה חלה על נכסי זכות שימוש המקיימים את ההגדרה של נדל"ן להשקעה (ונמדדים בעלות או בשווי הוגן), אשר יוצגו כנדל"ן להשקעה.

401 היקף דרישות הגילוי הנוגעות לנכסים לא כספיים/כספיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן בדוח על המצב הכספי, אולם נדרש לכלול בגינם גילוי בדבר שווי הוגן, **הורחבו** כתוצאה מיישום IFRS 13 (סעיף 97) וזאת בהיקף דומה לגילוי הניתן אודות מכשירים פיננסיים הנמדדים בתקופות עוקבות למועד ההכרה לראשונה בעלות מופחתת (ראה גם הביאור בדבר מכשירים פיננסיים להלן). בנוסף, בגין נכסים לא פיננסיים נדרש לכלול גילוי ייחודי באם מדידת השווי ההוגן לצרכי גילוי לקחה בחשבון בהנחת השימוש המיטבי של נכס לא פיננסי שימוש השונה מן השימוש הנוכחי שלו.

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 19 - נדל"ן להשקעה (המשך)** [402]

**חלופה ראשונה (המשך) - חברה שבחרה ליישם את מודל העלות**

**ב. מידע בדבר השווי ההוגן של נכסי נדל"ן להשקעה (לצרכי גילוי בלבד)**[403] **(המשך)**

**3. מידע נוסף בדבר מדידות שווי הוגן המסווגות ברמה 2 וברמה 3**

| | **טכניקות הערכה** | **נתונים בהם נעשה שימוש במדידת השווי ההוגן** |
|---|---|---|
| **קרקעות** | השווי ההוגן נמדד באמצעות גישת השוק (market approach) בהתבסס על מחירים שוטפים בשוק פעיל לנכסי נדל"ן דומים הניתנים להשוואה, באותו מיקום ובאותו מצב. | טווח מחירים של נכסי נדל"ן עם מאפיינים דומים נע בין סך של ____לסך של ____ (אלפי ש"ח).<br>**[במידה ומיושמות גישות מבוססות מטריצת מחירים, יצוין הדבר]** |
| **מבנים להשכרה** | השווי ההוגן נמדד באמצעות גישת ההכנסה (income approach) בהתבסס על היוון תחזיות תזרימי מזומנים עתידיים, הנתמכות ע"י תנאים של חכירה או חוזים אחרים קיימים וכן ראיות חיצוניות (כגון, דמי שכירות שוטפים לנכסי נדל"ן דומים באותו מיקום ובאותו מצב וכן שימוש בשיעורי היוון המשקפים הערכות שוק שוטפות בדבר חוסר הוודאות לגבי סכומם ועיתוים של תזרימי המזומנים). | דמי חכירה/שכירות הנעים בין סך של ____ לסך של ____ (אלפי ש"ח).<br>שיעור היוון הנע בטווח שבין_% ל_%. |

במקרים בהם קיימת בעיה לבסס שווי הוגן יינתן הגילוי להלן (נדרש להיוועץ במקרים כאמור עם המחלקה המקצועית):

(1) הנהלת החברה הגיעה למסקנה כי לא תוכל לקבוע את השווי ההוגן של נכס נדל"ן להשקעה בהקמה באופן מהימן על בסיס מתמשך, מאחר והשוק עבור נדל"ן בר-השוואה אינו פעיל ומדידות מהימנות חלופיות של שווי הוגן אינן ניתנות להשגה[404]. להערכת הנהלת החברה השווי ההוגן של קרקעות אלו הינו בטווח שבין __ לבין __ אלפי ש"ח.

**תזכורת: בהתאם לתקנה 38ב' לתקנות דוחות תקופתיים ומיידיים, יש לצרף הערכת שווי מהותית מאד**[405]**, לדיווח התקופתי.**

---

[402] בהתאם לסעיף 56 ל- IFRS 16, חוכר יישם את דרישות הגילוי במסגרת תקן חשבונאות בינלאומי 40 בגין נכסי זכות שימוש המקיימים את הגדרת נדל"ן להשקעה (וזאת חלף דרישות גילוי מסוימות מכוח IFRS 16).

[403] היקף דרישות הגילוי הנוגעות לנכסים לא כספיים/פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן בדוח על המצב הכספי, אולם נדרש לכלול בגינם גילוי בדבר שווי הוגן, **הורחבו** כתוצאה מיישום IFRS 13 (סעיף 97) וזאת בהיקף דומה לגילוי הניתן אודות מכשירים פיננסיים הנמדדים בתקופות עוקבות למועד ההכרה לראשונה בעלות מופחתת (ראה גם ביאור בדבר מכשירים פיננסיים להלן). בנוסף, בגין נכסים לא כספיים כאמור נדרש לכלול גילוי ייחודי באם מדידת השווי ההוגן לצרכי גילוי לקחה בחשבון בהנחת השימוש המיטבי של נכס לא פיננסי שימוש השונה מן השימוש הנוכחי שלו.

[404] בהתאם לסעיף 53 ל- IAS 40 נסיבות כאמור מתרחשות אך ורק כאשר אין קיום של שוק פעיל (וכלל זאת, לא קיימות בפועל מספר עסקאות שהתרחשו בסמוך למועד המדידה, אין זמינות של מחירים מצוטטים לרבות היעדר מחירי עסקה הניתנים לצפייה המעידים על כך שהמוכר נאלץ למכור את הנכס) **וכן** אין מדידות שווי הוגן חלופיות (דוגמת שווי הוגן המבוסס על תחזיות תזרים מזומנים מהוון).

[405] יש לבחון הערכת שווי מהותית מאוד בהתאם לעקרונות הנוסח העדכני של עמדה משפטית מספר 23-105 : פרמטרים לבחינת מהותיות הערכות שווי (לרבות בהתאם להבהרה שפורסמה בקשר עם עמדה משפטית זו המכילה שאלות ותשובות בנושא), המפרטת בדבר עמדת סגל הרשות באשר לפרמטרים הכמותיים שישמשו לצורך הקביעה האם הערכת שווי אשר היוותה בסיס לקביעת ערכם של נתונים בדוח התקופתי (לרבות כאשר לא נדרש שינוי בנתונים), מהווה הערכת שווי מהותית או הערכת שווי מהותית מאוד, ובהתאם נדרש גילוי בגינה או צירופה לדיווח התקופתי. הערכת שווי מהותית מאוד הינה הערכת שווי אשר נשוא הערכת השווי מהווה לפחות שיעור של 10% מסך נכסי החברה או סך הרווח הנקי/הרווח הכולל ואשר השפעת השינוי בשווי כתוצאה מהערכת השווי על הרווח הנקי או על הרווח הכולל, לפי העניין תהווה לפחות 5% מההון העצמי של התאגיד. **הערכת שווי מהותית מאוד בתאגיד קטן** (כהגדרתו בתקנות דוחות תקופתיים ומיידיים) הינה הערכת שווי המקיימת סף כמותי פי שתיים מהערכת שווי מהותית מאוד, על פי הפרמטרים המוגדרים לעיל (קרי יש לקרוא 20% במקום 10% לעניין המבחן המאזני והתוצאתי ו- 10% במקום 5% לעניין סף הון עצמי מינימלי).

## ביאור 19 - נדל"ן להשקעה (המשך)[406]

**חלופה שנייה - חברה שבחרה ליישם את מודל השווי ההוגן[407] תיתן את הגילוי המפורט להלן:**

**א. הרכב ותנועה**

**במאזן/בדוח על המצב הכספי המאוחד[408]**

| | 2021 | | | | 2020 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | קרקעות | מבנים להשכרה | נדל"ן להשקעה בהקמה | סה"כ | קרקעות | מבנים להשכרה | נדל"ן להשקעה בהקמה | סה"כ |
| | אלפי ש"ח | | | | אלפי ש"ח | | | |
| **יתרה ליום 1 בינואר** | | | | | | | | |
| **תוספות/גריעות:** | | | | | | | | |
| רכישות בשנת החשבון | | | | | | | | |
| שיפורים והחלפות | | | | | | | | |
| רכישות בדרך של צירופי עסקים | | | | | | | | |
| הפרשי תרגום | | | | | | | | |
| שינויי יעוד ממלאי / רכוש קבוע לנדל"ן להשקעה[409] | | | | | | | | |
| נדל"ן להשקעה בהקמה שהקמתו נשלמה | | | | | | | | |
| עלייה (ירידה) בשווי הוגן בשנת החשבון | | | | | | | | |
| נכסים שסווגו כמוחזקים למכירה | | | | | | | | |
| שינויי יעוד מנדל"ן להשקעה למלאי / רכוש קבוע מימושים | | | | | | | | |
| יציאה מאיחוד | | | | | | | | |
| **יתרה ליום 31 בדצמבר** | | | | | | | | |
| **כאשר רלוונטי** | | | | | | | | |
| כולל: | | | | | | | | |
| נדל"ן להשקעה בבעלות | | | | | | | | |
| נדל"ן להשקעה בחכירה (ג) | | | | | | | | |

[406] בהתאם לסעיף 56 ל- IFRS 16, חוכר יישם את דרישות הגילוי במסגרת תקן חשבונאות בינלאומי 40 בגין נכסי זכות שימוש המקיימים את הגדרת נדל"ן להשקעה (וזאת חלף דרישות גילוי מסוימות מכוח IFRS 16).

[407] תשומת הלב מופנית לדוח ריכוז ממצאים בנושא ביקורות שמאויות מקרקעין של שני נכסי נדל"ן מניב הממוקמים בארה"ב המבוסס על בחינה בנוגע לסבירות ההנחות העיקריות שנלקחו בחשבון במסגרת שתי שמאויות מקרקעין אשר שימשו לקביעת ערך הנכסים בדוחות הכספיים של התאגידים המחזיקים בנכסים האמורים נכסים אלו הוגדרו כנכסים מהותיים מאוד עבור התאגידים המדווחים המחזיקים בהם והערכות השווי שלהם צורפו לדיווחי התאגידים - לקישור לדוח **הממצאים** לחץ/י כאן.

[408] ניתן לחילופין להציג נדל"ן להשקעה בהקמה בטבלה נפרדת - ראו סעיף ח' להלן. **בשתי החלופות יוצג המידע האיכותי במפורט בסעיף ח'.**

[409] תקן חשבונאות בינלאומי 40 (IAS 40) קובע את הדרישות בנוגע להעברות לנדל"ן להשקעה או מנדל"ן להשקעה ומבהיר, בין היתר, כי העברות תתבצענה רק כאשר קיים **שינוי בשימוש**, הנתמך בראיות וכי קיימת עמידה בהגדרת נדל"ן להשקעה. עוד מובהר במסגרת התקן כי שינוי בכוונת ההנהלה לכשעצמו אינו מספיק בכדי להוות ראייה התומכת בשינוי שימוש וכי נדרש כי ראיות התומכות בשינוי שחל בשימוש תהיינה ברות צפייה. כמו כן, במסגרת התקן ישנן דוגמאות בנושא.

**ביאור 19 - נדל"ן להשקעה (המשך)**[410]

**חלופה שנייה (המשך)**

**ב. אופן יישום מודל השווי ההוגן**[411,412]

החברה מיישמת את מודל השווי ההוגן בהתייחס לנדל"ן להשקעה שבבעלותה. השווי ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה מבוסס על הערכת שווי שבוצעה במהלך ____ 2021 על ידי מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים אשר הינם בעלי ניסיון מקצועי מוכר וניסיון רב בנוגע לנכסי נדל"ן מהסוג האמור. למידע נוסף ראה____ להלן.

**1. מדרג שווי הוגן**

הטבלה להלן מפרטת בדבר נכסי נדל"ן להשקעה שנמדדו בשווי הוגן בהתאם למדרג השווי ההוגן :

| | 31 בדצמבר 2021 | | |
|---|---|---|---|
| | רמה 2 | רמה 3 | סה"כ |
| | | אלפי ש"ח | |
| קרקעות | | | |
| מבנים להשכרה | | | |
| נדל"ן להשקעה בהקמה | | | |

| | 31 בדצמבר 2020 | | |
|---|---|---|---|
| | רמה 2 | רמה 3 | סה"כ |
| | | אלפי ש"ח | |
| קרקעות | | | |
| מבנים להשכרה | | | |
| נדל"ן להשקעה בהקמה | | | |

410 בהתאם לסעיף 56 ל- IFRS 16, חוכר יישם את דרישות הגילוי במסגרת תקן חשבונאות בינלאומי 40 בגין נכסי זכות שימוש המקיימים את הגדרת נדל"ן להשקעה (וזאת חלף דרישות גילוי מסוימות מכוח IFRS 16).

411 מדידת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה הנמדד בשווי הוגן מתבצעת על בסיס עיתי.

412 הנחות המדידה כמובא להלן הינן שמדידת השווי ההוגן של פריטי נדל"ן להשקעה היא בהתאם לשימוש הנוכחי שלהם. במידה והשימוש המיטבי של נכס/ים כאמור **שונה** מהשימוש הנוכחי שלו/שלהם, אזי ישות תיתן גילוי לעובדה זו וכמו כן תידרש למתן הסבר מדוע נעשה שימוש בנכס/ים באופן שונה זה. מקרים מעין אלה יכולים להתרחש כאשר השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה יכול שישקף יציאה הונית עתידית אשר תשפר או תרחיב את הנדל"ן. במקרים אלה **נדרש ליידע ולהיוועץ במחלקה המקצועית.**

**ביאור 19 - נדל"ן להשקעה (המשך)**[413]

**חלופה שנייה (המשך)**

**ב. אופן יישום מודל השווי ההוגן**[415,414] **(המשך)**

**2. שווי הוגן של נדל"ן להשקעה המסווג במסגרת רמה 3 במדרג השווי ההוגן**

הטבלה להלן מפרטת באשר לתנועה בנכסי נדל"ן להשקעה אשר נמדדים בשווי הוגן המבוסס על רמה 3 :

| | קרקעות | מבנים להשכרה | נדל"ן להשקעה בהקמה | סה"כ |
|---|---|---|---|---|
| | אלפי ש"ח | | | |
| **יתרה ליום 1 בינואר 2021** | | | | |
| סך רווח (הפסד) שנזקף לרווח כולל אחר בסעיף הפרשי שער בגין תרגום דוחות כספיים בגין פעילויות חוץ (1) | | | | |
| סך רווח (הפסד) שנזקף לרווח או הפסד בסעיף שערוך נכסי נדל"ן להשקעה (2) | | | | |
| רכישות בשנת החשבון | | | | |
| שיפורים והחלפות | | | | |
| רכישות בדרך של צירופי עסקים | | | | |
| שינוי יעוד ממלאי/רכוש קבוע לנדל"ן להשקעה | | | | |
| שינוי יעוד מנדל"ן להשקעה למלאי/לרכוש קבוע מימושים | | | | |
| שינויים אחרים | | | | |
| העברות אל רמה 3 (**) | | | | |
| העברות מחוץ לרמה 3 (**) | | | | |
| **יתרה ליום 31 בדצמבר 2021** | | | | |
| (1) מתוך זאת בגין נכסים המוחזקים בסוף תקופת הדיווח | | | | |
| (2) מתוך זאת בגין נכסים המוחזקים בסוף תקופת הדיווח | | | | |

[413] בהתאם לסעיף 56 ל- IFRS 16, חוכר יישם את דרישות הגילוי במסגרת תקן חשבונאות בינלאומי 40 בגין נכסי זכות שימוש המקיימים את הגדרת נדל"ן להשקעה (וזאת חלף דרישות גילוי מסוימות מכוח IFRS 16).

[414] מדידת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה הנמדד בשווי הוגן מתבצעת על בסיס עיתי.

[415] הנחות המדידה כמובא להלן הינן שמדידת השווי ההוגן של פריטי נדל"ן להשקעה היא בהתאם לשימוש הנוכחי שלהם. במידה והשימוש המיטבי של נכס/ים כאמור **שונה** מהשימוש הנוכחי שלו/שלהם, אזי ישות תיתן גילוי לעובדה זו וכמו כן תידרש למתן הסבר מדוע נעשה שימוש בנכס/ים באופן שונה זה. מקרים מעין אלה יכולים להתרחש כאשר השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה יכול שישקף יציאה הונית עתידית אשר תשפר או תרחיב את הנדל"ן. במקרים אלה **נדרש ליידע ולהיוועץ במחלקה המקצועית.**

**ביאור 19 - נדל"ן להשקעה (המשך)** [416]

**חלופה שנייה (המשך)**

**ב. אופן יישום מודל השווי ההוגן**[417,418] **(המשך)**

**2. שווי הוגן של נדל"ן להשקעה המסווג במסגרת רמה 3 במדרג השווי ההוגן (המשך)**

הטבלה להלן מפרטת באשר לתנועה בנכסי נדל"ן להשקעה אשר נמדדים בשווי הוגן המבוסס על רמה 3 (המשך):

| | קרקעות | מבנים להשכרה | נדל"ן להשקעה בהקמה | סה"כ |
|---|---|---|---|---|
| | | אלפי ש"ח | | |
| **יתרה ליום 1 בינואר 2020** | | | | |
| סך רווח (הפסד) שנזקף לרווח כולל אחר בסעיף הפרשי שער בגין תרגום דוחות כספיים בגין פעילויות חוץ (1) | | | | |
| סך רווח (הפסד) שנזקף לרווח או הפסד בסעיף שערוך נכסי נדל"ן להשקעה (2) | | | | |
| רכישות בשנת החשבון | | | | |
| שיפורים והחלפות | | | | |
| רכישות בדרך של צירופי עסקים | | | | |
| שינוי יעוד ממלאי/רכוש קבוע לנדל"ן להשקעה | | | | |
| שינוי יעוד מנדל"ן להשקעה למלאי/לרכוש קבוע מימושים | | | | |
| שינויים אחרים | | | | |
| העברות אל רמה 3 (**) | | | | |
| העברות מחוץ לרמה 3(**) | | | | |
| **יתרה ליום 31 בדצמבר 2020** | | | | |
| (1) מתוך זאת בגין נכסים המוחזקים בסוף תקופת הדיווח | | | | |
| (2) מתוך זאת בגין נכסים המוחזקים בסוף תקופת הדיווח | | | | |

**(**) יש לתת גילוי להעברות לתוך רמה 3 ומחוצה לה (כגון העברות הניתנות לייחוס לשינויים ביכולת הצפייה של נתוני שוק) ונדרש לפרט את הסיבות לאותן העברות. יינתן גילוי ודיון בנפרד להעברות לתוך רמה 3 ולהעברות מחוץ לרמה 3**[419].

[416] בהתאם לסעיף 56 ל- IFRS 16, חוכר יישם את דרישות הגילוי במסגרת תקן חשבונאות בינלאומי 40 בגין נכסי זכות שימוש המקיימים את הגדרת נדל"ן להשקעה (וזאת חלף דרישות גילוי מסוימות מכוח IFRS 16).

[417] מדידת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה הנמדד בשווי הוגן מתבצעת על בסיס עיתי.

[418] הנחות המדידה כמובא להלן הינן שמדידת השווי ההוגן של פריטי נדל"ן להשקעה היא בהתאם לשימוש הנוכחי שלהם. במידה והשימוש המיטבי של נכס/ים כאמור **שונה** מהשימוש הנוכחי שלו/שלהם, אזי ישות תיתן גילוי לעובדה זו וכמו כן תידרש למתן הסבר מדוע נעשה שימוש בנכס/ים באופן שונה זה. מקרים מעין אלה יכולים להתרחש כאשר השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה יכול שישקף יציאה הונית עתידית אשר תשפר או תרחיב את הנדל"ן. במקרים אלה **נדרש ליידע ולהיוועץ במחלקה המקצועית.**

[419] בהתאם לסעיף 93(ה)(iv) ל- IFRS 13 יינתן גילוי במדידות שווי הוגן עיתיות לסכומים של העברות **כלשהן** לתוך רמה 3 או מחוץ לרמה 3 של מדרג השווי ההוגן, הסיבות לאותן העברות והמדיניות של הקבוצה לקביעה מתי העברות בין רמות נחשבות כאילו התרחשו. סעיף 95 לתקן קובע כי מדיניות כאמור תיושם באופן עקבי וכי המדיניות לגבי עיתוי ההכרה בהעברות תהיה זהה להעברות לתוך/ומחוץ לרמות המדרג. כמו כן, להעברות לתוך כל רמה יינתן גילוי ודיון בנפרד מהעברות מחוץ לכל רמה. **במידה ורלוונטי, נדרש להיוועץ במחלקה המקצועית.**

**ביאור 19 - נדל"ן להשקעה (המשך)** [420]

**חלופה שנייה (המשך)**

**ב. אופן יישום מודל השווי ההוגן**[421,422] **(המשך)**

**2. שווי הוגן של נדל"ן להשקעה המסווג במסגרת רמה 3 במדרג השווי ההוגן (המשך)**

השווי ההוגן של נכסי מקרקעין אשר סווגו בתקופות קודמות במסגרת רמה 2 נקבעו באמצעות גישת השוק (market approach) בהתבסס על נכסי מקרקעין בעלי אופי דומה מאזורים סמוכים ודומים שהינם ברי השוואה. עקב מספר מוגבל של עסקאות דומות בשנת 2021 נערכה הערכת השווי ליום 31 בדצמבר 2021 בהתבסס על נתונים שאינם ניתנים לצפייה תוך שימוש בהנחות הנהלה כדי לשקף מאפיינים ספציפיים לנכס ואשר הינם משמעותיים למדידה בכללותה.

מדיניות החברה להכרה במעבר מחוץ לרמה 3 במדרג השווי ההוגן הינה במועד האירוע או השינוי בנסיבות שגרמו להעברה **(יותאם בכפוף למדיניותה החשבונאית של החברה בכל הנוגע למעברים בין רמות השווי ההוגן, כמובא בביאור 3 בדבר אומדנים ושיקולי דעת משמעותיים).**

---

[420] בהתאם לסעיף 56 ל- IFRS 16, חוכר יישם את דרישות הגילוי במסגרת תקן חשבונאות בינלאומי 40 בגין נכסי זכות שימוש המקיימים את הגדרת נדל"ן להשקעה (וזאת חלף דרישות גילוי מסוימות מכוח IFRS 16).

[421] מדידת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה הנמדד בשווי הוגן מתבצעת על בסיס עיתי.

[422] הנחות המדידה כמובא להלן הינן שמדידת השווי ההוגן של פריטי נדל"ן להשקעה היא בהתאם לשימוש הנוכחי שלהם. במידה והשימוש המיטבי של נכס/ים כאמור **שונה** מהשימוש הנוכחי שלו/שלהם, אזי ישות תיתן גילוי לעובדה זו וכמו כן תידרש למתן הסבר מדוע נעשה שימוש בנכס/ים באופן שונה זה. מקרים מעין אלה יכולים להתרחש כאשר השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה יכול שישקף יציאה הונית עתידית אשר תשפר או תרחיב את הנדל"ן. במקרים אלה **נדרש ליידע ולהיוועץ במחלקה המקצועית.**

## ביאור 19 - נדל"ן להשקעה (המשך)[423]

**חלופה שנייה (המשך)**

**ב. אופן יישום מודל השווי ההוגן[424,425] (המשך)**

**3. מידע נוסף בדבר מדידות שווי הוגן המסווגות ברמה 2 וברמה 3**

| | שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2021 (באלפי ש"ח) | טכניקות הערכה | נתונים משמעותיים שאינם ניתנים לצפייה[426] | רגישות מדידת השווי ההוגן לשינויים בנתונים[427] |
|---|---|---|---|---|
| **קרקעות** | | השווי ההוגן של קרקעות נקבע באמצעות גישת השוק (market approach) בהתבסס על מטריצת השוואה בין מחירי ציטוט בשוק פעיל של עסקאות במקרקעין (במונחי מ"ר) בעלי סיכונים ותשואות דומים לנכס המוערך שנערכו בסמוך למועד המדידה | **לא רלוונטי**[428] | **לא רלוונטי** |
| **מבנים להשכרה** | | השווי ההוגן של מבנים להשכרה נקבע באמצעות גישת ההכנסה (income approach) בהתבסס על אומדן זרם תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים לנבוע מהנכס, תוך השימוש בשיעור היוון הלוקח בחשבון את הסיכון המובנה של הנכסים המשוערכים. בין ההנחות המרכזיות עליה נתמכת הערכת השווי ניתן למנות את: גובה דמי השכירות בחלוקה לאיזורים (במונחי מ"ר), שיעור עליה צפוי בדמי שכירות חודשיים, עלויות תחזוקה תקופתיות, שיעורי תפוסה בנכסים, אפשרויות חידוש/הארכת חוזים, מימד סיכון האשראי הנובע מטיב השוכרים. | דמי שכירות/חכירה הנעים בין סך של _____ לסך של _____ (אלפי ש"ח).<br>צפי לשיעור עליית דמי השכירות החודשיים (יצוין טווח רלוונטי).<br>שיעור היוון הנע בטווח שבין_% ל_% (מותאם סיכון).<br>שיעור תפוסה: %___<br>תקופות בהן הנכס לא הושכר: _____.<br>תקופות בהן לא נגבו דמי שכירות: _____. | אומדן השווי ההוגן יגדל ככל שדמי השכירות יעלו<br>אומדן השווי ההוגן יקטן ככל ששיעור ההיוון יעלה |
| **נדל"ן להשקעה בהקמה**[429] | | השווי ההוגן של פריט נדל"ן המצוי בתהליך הקמה נקבע באמצעות גישת ההכנסה (income approach) בהתבסס על תזרימי מזומנים (תקבולים ותשלומים) המהוונים בשיעור ריבית מותאם סיכון בעיניי משתתפים בשוק. בבסיס החישוב נכללו התחזיות לגבי עלויות ההקמה שנותרו ע"מ להשלים את הפרויקט כמו גם הצפי לרווח היזמי עד להשלמת העבודות, לרבות תקבולים ותשלומים לתפעול הנדל"ן לשם מכירתו בעתיד, תוך התחשבות בעיכובים ובאיחורים הנובעים כתוצאה משינויים במצב השוק. | תחזית/אומדן של עלויות ההקמה הנדרשות לצורך השלמת הפרויקט בסך של _____ אלפי ש"ח.<br>שיעור היוון הנע בטווח שבין_% ל_% (מותאם סיכון) | אומדן השווי ההוגן יגדל ככל שתחזית עלויות ההקמה הצפויות תקטן.<br>אומדן השווי ההוגן יקטן ככל ששיעור ההיוון יעלה |

---

[423] בהתאם לסעיף 56 ל- IFRS 16, חוכר יישם את דרישות הגילוי במסגרת תקן חשבונאות בינלאומי 40 בגין נכסי זכות שימוש המקיימים את הגדרת נדל"ן להשקעה (וזאת חלף דרישות גילוי מסוימות מכוח IFRS 16).

[424] מדידת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה הנמדד בשווי הוגן מתבצעת על בסיס עיתי.

[425] הנחות המדידה כמובא להלן הינן שמדידת השווי ההוגן של פריטי נדל"ן להשקעה היא בהתאם לשימוש הנוכחי שלהם. במידה והשימוש המיטבי של נכס/ים כאמור **שונה** מהשימוש הנוכחי שלו/שלהם, אזי ישות תיתן גילוי לעובדה זו וכמו כן תידרש למתן הסבר מדוע נעשה שימוש בנכס/ים באופן שונה זה. מקרים מעין אלה יכולים להתרחש כאשר השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה יכול שישקף יציאה הונית עתידית אשר תשפר או תרחיב את הנדל"ן. במקרים אלה **נדרש ליידע ולהיוועץ במחלקה המקצועית.**

[426] גילוי זה בדבר נתונים משמעותיים שאינם ניתנים לצפייה נדרש עבור מדידות שווי הוגן המסווגות ברמה 3 בלבד. סעיף 93(ד) ל- IFRS 13 קובע שישות אינה נדרשת ליצור מידע כמותי כדי לציית לדרישת גילוי זו אם נתונים כמותיים שאינם ניתנים לצפייה אינם מפותחים על ידי הישות בעת מדידת שווי הוגן (לדוגמה כאשר ישות משתמשת במחירים מעסקאות קודמות או במידע ע"ב תמחור של צד שלישי ללא תיאום). יחד עם זאת נקבע כי בעת הספקת גילוי זה ישות איננה יכולה להתעלם מנתונים כמותיים שאינם ניתנים לצפייה כשהם משמעותיים למדידת שווי הוגן ושהם ניתנים להשגה באופן סביר על ידי הישות.

[427] נדרש תיאור מילולי של ניתוח הרגישות של 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. דרישת הגילוי בדבר ניתוח רגישות איכותי כאמור (סעיף 93(ח)(i) ל- IFRS 13) חלה במדידות שווי הוגן ע"ב עיתי **במסגרת רמה 3** של מדרג השווי ההוגן.

[428] במידה ומתבצעים תיאומים למדידת שווי הוגן המסווגת במסגרת רמה 2 במדרג השווי ההוגן לנתון (או נתונים) שהם משמעותיים למדידה בכללותה, יכול שהדבר יביא לסיווג המדידה במסגרת רמה 3 במידה ותיאום (או תיאומים) כאמור משתמשים בנתונים **משמעותיים** שאינם ניתנים לצפייה. במקרים דנן, דרישות הגילוי תהיינה רחבות יותר ותדרושנה הכללת מידע כמותי אודות הנתונים המשמעותיים שאינם ניתנים לצפייה וכן ניתוח רגישות איכותי לשינויים בנתונים אלה.

[429] פעמים רבות חל קושי לכמת שווי הוגן לנדל"ן להשקעה המצוי בתקופת ההקמה, זאת, בין היתר, הודות למיעוט נתונים וזמינותם בנוגע למחירי מכירה של פרויקטים דומים ברי השוואה המצויים בתהליכי הקמה. עם זאת יש להדגיש כי החוסר במידע שוק זמין ויישומי למדידת שווי הוגן **איננו מעיד** על כך שעלויות הבנייה המצטברות בהקמה הן מדד מהימן לשווי הוגן של פריט נדל"ן להשקעה בהקמה. רכיב עלויות ההקמה מהווה בהחלט נתון שיש להתחשב בו במדידת השווי ההוגן של הפריט, בייחוד בתקופות המוקדמות להקמה, אך כאמור **אין** סכום זה מצופה שיהא זהה לשווי הוגן כמחיר שהיה מתקבל בפוזיציה של מכירת נכס בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה.

**ביאור 19 - נדל"ן להשקעה (המשך)** [430]

**חלופה שנייה (המשך)**

**ב. אופן יישום מודל השווי ההוגן**[431,432] **(המשך)**

**הערה**: במידה וקיימים **יחסי גומלין** בין הפרמטרים השונים ששימשו למדידת השווי ההוגן נדרש גילוי מילולי בגין אותם יחסי גומלין וכיצד אלה יכולים להגדיל או למתן את ההשפעה של אותם שינויים בנתונים שאינם ניתנים לצפייה על מדידת השווי ההוגן (לדוגמה, כאשר קיים מתאם גבוה בין הצפי לשיעור עליית דמי השכירות החודשיים עם שיעור הצמיחה).

---

[430] בהתאם לסעיף 56 ל- IFRS 16, חוכר יישם את דרישות הגילוי במסגרת תקן חשבונאות בינלאומי 40 בגין נכסי זכות שימוש המקיימים את הגדרת נדל"ן להשקעה (וזאת חלף דרישות גילוי מסוימות מכוח IFRS 16).

[431] מדידת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה הנמדד בשווי הוגן מתבצעת על בסיס עיתי.

[432] הנחות המדידה כמובא להלן הינן שמדידת השווי ההוגן של פריטי נדל"ן להשקעה היא בהתאם לשימוש הנוכחי שלהם. במידה והשימוש המיטבי של נכס/ים כאמור **שונה** מהשימוש הנוכחי שלו/שלהם, אזי ישות תיתן גילוי לעובדה זו וכמו כן תידרש למתן הסבר מדוע נעשה שימוש בנכס/ים באופן שונה זה. מקרים מעין אלה יכולים להתרחש כאשר השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה יכול שישקף יציאה הונית עתידית אשר תשפר או תרחיב את הנדל"ן. במקרים אלה **נדרש ליידע ולהיוועץ במחלקה המקצועית.**

**ביאור 19 - נדל"ן להשקעה (המשך)** [433]

**חלופה שנייה (המשך)**

**ג. תהליכי הערכה ששימשו את החברה במדידות שווי הוגן המסווגת במסגרת רמה 3** [434]

השווי ההוגן של נכסי נדל"ן להשקעה נקבע מדי שנה על ידי מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים אשר הינם בעלי ניסיון מקצועי מוכר וניסיון רב בנוגע לנכסי נדל"ן מהסוג האמור. בנוסף, המדיניות ותהליכי ההערכה במדידת שווי הוגן של נכסי נדל"ן להשקעה נבחנים אחת לרבעון **(יותאם לפי העניין)** בידי סמנכ"ל הכספים/נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים תוך התייעצות עם ועדת הביקורת ובצוות מומחים חיצוני בתחום של הערכות שווי על מנת לקבוע האם חל שינוי מהותי בשווי הנכס. תהליכי ההערכה כאמור כוללים, בין היתר, הערכות שווי כלכליות פנימיות המבוססות על מתודולוגיית הערכה דומה, בחינת שיטות לתיקוף ולכיול טכניקות ההערכה בהן נעשה שימוש. כמו כן, מתבצע ניתוח של מהות שינויים משמעותיים שאירעו בנכסים, בחינת עסקאות דומות ובחינת נאותות מתודולוגיית הערכה. בכך פועלת הקבוצה להבטיח שטכניקות ההערכה משקפות באופן נאות את שוויים של הנכסים למועד המדידה.

**להלן פירוט נתוני טווח התשואות הממוצעות בגין דמי שכירות שנתיים נטו לצורך קביעת שווי הוגן של נכסי נדל"ן אשר לגביהם לא ניתן לקבל מחיר שוטף בשוק פעיל**[435]**:**

| | תשואות (באחוזים) | |
|---|---|---|
| | 2021 | 2020 |
| ישראל | | |
| ארה"ב | | |
| אנגליה | | |

**להלן פרטים בדבר התאמות משמעותיות להערכת שווי שהתקבלה**[436]**:**

| | ליום 31 בדצמבר | |
|---|---|---|
| | 2021 | 2020 |
| | אלפי ש"ח | |
| שווי הוגן שנקבע לפי מעריכי שווי חיצוניים | | |
| בניכוי יתרת הכנסות לקבל בגין דמי שכירות שהוכרו על בסיס קו ישר בתוספת התחייבות שהוכרה בגין חכירת הנכס | | |
| שווי הוגן שהוכר בדוחות הכספיים | | |

**תזכורת: בהתאם לתקנה 8ב' לתקנות דוחות תקופתיים ומיידיים, יש לצרף הערכת שווי מהותית מאד**[437]**,** [438] **לדיווח התקופתי.**

---

[433] בהתאם לסעיף 56 ל- IFRS 16, חוכר יישם את דרישות הגילוי במסגרת תקן חשבונאות בינלאומי 40 בגין נכסי זכות שימוש המקיימים את הגדרת נדל"ן להשקעה (וזאת חלף דרישות גילוי מסוימות מכוח IFRS 16).

[434] סעיף 93(ז) ל- IFRS 13 קובע כי לגבי מדידות שווי הוגן על בסיס עיתיות ושאינן עיתיות המסווגות ברמה 3 של מדרג השווי ההוגן יינתן תיאור של תהליכי הערכה ששימשו את הישות (כולל לדוג' כיצד נקבעת מדיניות הערכה שלה, תהליכי הערכה וכיצד היא מנתחת שינויים במדידות שווי הוגן מתקופה לתקופה). ככל שרלוונטי, יש להתאים את דרישת הגילוי לגבי תהליכי ההערכה הננקטים, אם בכלל, בגין שיטות הערכה שונות.

[435] במידה וטווח התשואות של אומדן השווי ההוגן מהווה אומדן חשבונאי משמעותי ראה ביאור 3 לעיל.

[436] בהתאם לסעיף 77 ל- IAS 40, נדרש לתת גילוי בדבר התאמה משמעותית להערכת שווי שהתקבלה. לדוגמה, על מנת להימנע ממדידה כפולה של נכסים או התחייבויות שהוכרו כנכסים נפרדים או כהתחייבויות נפרדות (שווי הוגן של נדל"ן להשקעה אינו כולל הכנסה מראש ולעתים הערכת השווי מייצגת סכום נטו בניכוי תשלומים כלשהם שהישות מחויבת לשלם ואשר מקבלים ביטוי בדוחות הכספיים כהתחייבות נפרדת).

[437] יש לבחון הערכת שווי מהותית מאוד בהתאם לעקרונות הנוסח העדכני של עמדה משפטית מספר 105-23 : פרמטרים לבחינת מהותיות הערכות שווי (לרבות בהתאם להבהרה שפורסמה בקשר עם עמדה משפטית זו המכילה שאלות ותשובות בנושא), המפרטת בדבר עמדת סגל הרשות באשר לפרמטרים הכמותיים שישמשו לצורך הקביעה האם הערכת שווי אשר היוותה בסיס לקביעת ערכם של נתונים בדוח התקופתי(לרבות כאשר לא נדרש שינוי בנתונים), מהווה הערכת שווי מהותית או הערכת שווי מהותית מאוד, ובהתאם נדרש גילוי בגינה או צירופה לדיווח התקופתי. הערכת שווי מהותית מאוד הינה הערכת שווי אשר נשוא הערכת השווי מהווה לפחות שיעור של 10% מסך נכסי החברה או סך הרווח הנקי/הרווח הכולל ואשר השפעת השינוי בשווי כתוצאה מהערכת השווי על הרווח הנקי או על הרווח הכולל, לפי העניין תהווה לפחות 5% מההון העצמי של התאגיד. **הערכת שווי מהותית מאוד בתאגיד קטן** (כהגדרתו בתקנות דוחות תקופתיים ומיידיים) הינה הערכת שווי המקיימת סף כמותי פי שתיים מהערכת שווי מהותית מאוד, על פי הפרמטרים המוגדרים לעיל (קרי יש לקרוא 20% במקום 10% לעניין המבחן המאזני והתוצאתי ו- 10% במקום 5% לעניין סף הון עצמי מינימלי).

[438] בהתאם להבהרה לעמדה משפטית מספר 105-23 בדבר פרמטרים לבחינת מהותיות הערכות שווי : שאלות ותשובות, תקנה 8ב' לתקנות דוחות תקופתיים ומיידיים לעניין צירוף הערכת שווי מהותית מאוד חלה גם **בנסיבות בהן נקבע כי השווי לא השתנה בתקופה השוטפת ביחס לתקופות קודמות.** בנוסף 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.

**ביאור 19 - נדל"ן להשקעה (המשך)**[439]

**חלופה שנייה (המשך)**

**במקרים בהם קיימות לחברה מגבלות על יכולת המימוש של נכסי נדל"ן להשקעה:**

**ד. ערבויות ושעבודים בגין נדל"ן להשקעה**

להבטחת התחייבויות החברה וחברות מאוחדות בגין התחייבויות לתאגיד בנקאי רשמה החברה שעבוד קבוע בלתי מוגבל בסכום על זכויות החברה במבנים ובמקרקעין לטובת תאגיד בנקאי להבטחת אשראי שוטף שקיבלה החברה. סכום האשראי ליום 31 בדצמבר 2021 המובטח בשעבוד כאמור הינו כ- ___ אלפי ש"ח.
בהתאם לתנאי ההתקשרות עם הבנק רשאית החברה לממש את המבנים בכפוף להודעה מוקדמת לבנק ובכפוף לכך שתמורת המכירה תשמש לפירעון האשראי שניתן לחברה.

**במידה וקיימות מגבלות ושעבודים נוספים שאינם חלים רק על נדל"ן להשקעה (לדוגמה שיעבוד על כלל נכסי החברה) יירשם כדלקמן:**
להבטחת התחייבויות החברה וחברות מאוחדות לבנקים ולאחרים רשמה החברה שעבודים על נכסיה לטובת נותני האשראי. ראה ביאור ___ להלן.

**במקרים בהם קיימות לחברה התקשרויות חוזיות לרכישת נדל"ן להשקעה תיכלל פסקה כדלקמן:**

**ה. חוזים והתקשרויות לרכישת נדל"ן להשקעה**

במהלך חודש נובמבר, 2021 חתמה החברה על הסכם לרכישת מבנה משרדים בתל אביב הכולל שטחים מסחריים להשכרה בהיקף של כ- 2,500 מ"ר תמורת סכום כולל של כ-__ אלפי ש"ח. המבנה הועבר לחברה במהלך חודש פברואר, 2022 לאחר תאריך הדוחות הכספיים.
**הפסקה לעיל תותאם לפי העניין לגבי התקשרויות להקמה או לפיתוח נכסי נדל"ן להשקעה חדשים או לגבי התקשרויות להרחבה של נכסי נדל"ן להשקעה קיימים.**

**ו. הסכומים שהוכרו ברווח או הפסד בגין נכסי נדל"ן להשקעה**

| | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | |
|---|---|---|---|
| | 2021 | 2020 | 2019 |
| | אלפי ש"ח | | |
| הכנסות שכירות מנדל"ן להשקעה | | | |
| הוצאות תפעוליות ישירות הנובעות מנדל"ן להשקעה שהפיק הכנסת שכירות | | | |
| הוצאות תפעוליות ישירות הנובעות מנדל"ן להשקעה אשר לא הפיק הכנסת שכירות | | | |

**בחברה המיישמת את מודל העלות:**
פחת בגין נכסי נדל"ן להשקעה

[439] בהתאם לסעיף 56 ל- IFRS 16, חוכר יישם את דרישות הגילוי במסגרת תקן חשבונאות בינלאומי 40 בגין נכסי זכות שימוש המקיימים את הגדרת נדל"ן להשקעה (וזאת חלף דרישות גילוי מסוימות מכוח IFRS 16).

**ביאור 19 - נדל"ן להשקעה (המשך)**[440]

**חלופה שנייה (המשך)**

**במקרים נדירים כאשר לא ניתן לקבוע את השווי ההוגן של נכס נדל"ן להשקעה מסוים באופן מהימן על בסיס מתמשך, ובהתאם לסעיף 53 ל- IAS 40 נכס זה נמדד בהתאם למודל העלות**[441] **יבוא:**

**ז. נדל"ן להשקעה הנמדד לפי עלות**

זכויות מקרקעין בבעלות החברה שעלותם הסתכמה בכ- __ אלפי ש"ח באזור ____ מוצגות בהתאם למודל העלות מאחר וקיימת עדות ברורה לכך שלא ניתן לקבוע את השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה באופן מהימן על בסיס מתמשך, זאת מאחר והשוק עבור נדל"ן בר-השוואה אינו פעיל ומדידות מהימנות חלופיות של שווי הוגן אינן ניתנות להשגה. זכויות המקרקעין האמורות נמדדות תוך שימוש במודל העלות בהתאם להוראות IAS 16, רכוש קבוע/ IFRS 16, חכירות. במסגרת האמור נקבעה הנחה כי ערך השייר של הנדל"ן להשקעה הוא אפס.

**במידה וניתן לבסס טווח לשווי ההוגן יבוא בהמשך לאמור לעיל:**
להלן נתונים בדבר אומדנים בהם קיימת סבירות גבוהה שהשווי ההוגן יימצא:

| | 31 בדצמבר | |
|---|---|---|
| | 2021 | 2020 |
| | אלפי ש"ח | |
| גבול עליון שווי הוגן | | |
| גבול תחתון שווי הוגן | | |

**בעת מימוש נדל"ן להשקעה המטופל בעלות כאמור לעיל יבוא בנוסף:**
במהלך שנת 2021 מימשה החברה נדל"ן להשקעה שטופל בהתאם למודל העלות אשר סכום עלותו המופחתת בספרים למועד המכירה הסתכם בכ- __ אלפי ש"ח. הרווח (הפסד) שהוכר בגין המכירה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2021 הינו בסך __ אלפי ש"ח.

---

[440] בהתאם לסעיף 56 ל- IFRS 16, חוכר יישם את דרישות הגילוי במסגרת תקן חשבונאות בינלאומי 40 בגין נכסי זכות שימוש המקיימים את הגדרת נדל"ן להשקעה (וזאת חלף דרישות גילוי מסוימות מכוח IFRS 16).

[441] סעיף 53 ל- IAS 40 מבהיר כי אם הישות קובעת שהשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה (מלבד נדל"ן להשקעה בהקמה) אינו ניתן למדידה באופן מהימן על בסיס מתמשך אזי ייעשה שימוש במודל העלות בהתאם ל- IAS 16 עבור נדל"ן להשקעה בבעלות או בהתאם ל- IFRS 16 עבור נדל"ן להשקעה המוחזק על ידי חוכר כנכס זכות שימוש.

**ביאור 19 - נדל"ן להשקעה (המשך)** [442]

**חלופה שנייה (המשך)**

**כאשר הישות בוחרת לפרט את התנועה בנדל"ן להשקעה בהקמה בנפרד תוצג טבלה כדלקמן:**

**ח. נדל"ן להשקעה בהקמה**

**1. ההרכב:**

**במאזן/בדוח על המצב הכספי**

| | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| | אלפי ש"ח | |
| **יתרה ליום 1 בינואר** | | |
| **תוספות:** | | |
| רכישות בשנת החשבון | | |
| עלויות בניה שנוספו | | |
| במידה ורלוונטי: עלויות אשראי שהוונו | | |
| במידה ורלוונטי: עלייה (ירידה) בשווי הוגן בשנת החשבון | | |
| **סה"כ תוספות:** | | |
| **גריעות:** | | |
| מיון לנדל"ן להשקעה | | |
| **סה"כ גריעות:** | | |
| **יתרה ליום 31 בדצמבר** | | |

**המידע המפורט בסעיפים 2-3 להלן בהתייחס לנדל"ן להשקעה בהקמה יוצג בין אם התנועה הוצגה בטבלה נפרדת ובין אם במתכונת משולבת יחד עם הנדל"ן להשקעה:**

**2.** נכסי הנדל"ן להשקעה בהקמה כוללים מבנה הממוקם ברחוב ____ תל אביב, שנרכש בסוף שנת XXX והחל מאותו מועד נמצא בשיפוצים המתבצעים על ידי קבלני משנה.

**3.** השווי ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה בהקמה מבוסס על הערכת שווי שבוצעה במהלך ____, 2021 על ידי מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים אשר הינם בעלי ניסיון מקצועי מוכר וניסיון רב בנוגע לנכסי נדל"ן מהסוג האמור. למידע נוסף ראה סעיף ג' לעיל.

**תזכורת: בהתאם לתקנה 8ב' לתקנות דוחות תקופתיים ומיידיים, יש לצרף הערכת שווי מהותית מאד[443] לדיווח התקופתי.**

---

[442] בהתאם לסעיף 56 ל- IFRS 16, חוכר יישם את דרישות הגילוי במסגרת תקן חשבונאות בינלאומי 40 בגין נכסי זכות שימוש המקיימים את הגדרת נדל"ן להשקעה (וזאת חלף דרישות גילוי מסוימות מכוח IFRS 16).

[443] יש לבחון הערכת שווי מהותית מאוד בהתאם לעקרונות הנוסח העדכני של עמדה משפטית מספר 105-23 : פרמטרים לבחינת מהותיות הערכות שווי (לרבות בהתאם להבהרה שפורסמה בקשר עם עמדה משפטית זו המכילה שאלות ותשובות בנושא), המפרטת בדבר עמדת סגל הרשות באשר לפרמטרים הכמותיים שישמשו לצורך הקביעה האם הערכת שווי אשר היוותה בסיס לקביעת ערכם של נתונים בדוח התקופתי (לרבות כאשר לא נדרש שינוי בנתונים), מהווה הערכת שווי מהותית או הערכת שווי מהותית מאוד, ובהתאם נדרש גילוי בגינה או צירופה לדיווח התקופתי. הערכת שווי מהותית מאוד הינה הערכת שווי אשר נשוא הערכת השווי מהווה לפחות שיעור של 10% מסך נכסי החברה או סך הרווח הנקי/הרווח הכולל ואשר השפעת השינוי בשווי כתוצאה מהערכת השווי על הרווח הנקי או על הרווח הכולל, לפי העניין תהווה לפחות 5% מההון העצמי של התאגיד. **הערכת שווי מהותית מאוד בתאגיד קטן** (כהגדרתו בתקנות דוחות תקופתיים ומיידיים) הינה הערכת שווי המקיימת סף כמותי פי שתיים מהערכת שווי מהותית מאוד, על פי הפרמטרים המוגדרים לעיל (קרי יש לקרוא 20% במקום 10% לעניין המבחן המאזני והתוצאתי ו- 10% במקום 5% לעניין סף הון עצמי מינימלי).

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

## ביאור 20 - נכסים בלתי מוחשיים[444]

### א. ההרכב במאזן/בדוח על המצב הכספי

**בחודש דצמבר 2012 פרסם סגל רשות ניירות ערך את עמדה משפטית מספר 25-105: קיצור הדוחות (במהלך השנים פרסם סגל הרשות עדכונים לעמדה המשפטית הכוללים תוספות והבהרות לפרסום המקורי). במסגרת העמדה המשפטית ציין סגל הרשות כי במקרים בהם היתרה בדוחות הכספיים הינה מהותית אך התנועה (בין יתרת הפתיחה ליתרת הסגירה) אינה נובעת מרכיבים מהותיים נדרש לתת גילוי ליתרה בלבד ואין צורך להציג את הרכב התנועה ביתרה זו משנה לשנה. בנוסף, כאשר התנועה מורכבת ממרכיבים רבים אשר רק אחד מהם מהותי די בפירוט אותו רכיב (במקרים שתוארו לעיל מתכונת הטבלה להלן תתייתר).**

**הערה: IAS 38 מתיר תיאורטית לעשות שימוש במודל הערכה מחדש. עם זאת לאור אופיים של נכסים בלתי מוחשיים ניתן יהיה ליישם שיטה זאת במקרים נדירים. בכל מקרה שהנושא יהיה רלוונטי, נא להיוועץ עם המחלקה המקצועית.**

[444] **משבר הקורונה עשוי להשפיע על יתרת נכסים בלתי מוחשיים (כגון: שיעורי היוון, סממנים לירידת ערך, השפעות שערי חליפין, צירוף הערכת שווי)**. נדרש לשקול ולבחון את ההשפעות הספציפיות של משבר הקורונה על המצב הכספי ועל תוצאות הפעולות של הישות המדווחת ולפעול כך שמחד השפעות אלה יקבלו ביטוי מלא בדוחות הכספיים (קרי, השפעות סיווג, מדידה, הצגה וגילוי, לפי העניין) ומאידך, יקוימו מכלול נהלי הביקורת הרלוונטיים בנסיבות העניין לטובת גיבוש ראיות ביקורת נאותות במידה מספקת הדרושות לתמיכה בדוח רואה החשבון המבקר. ראה גם ביאור 1 לעיל.

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 20 - נכסים בלתי מוחשיים (המשך)**

**א. ההרכב במאזן/בדוח על המצב הכספי**

| | מוניטין | בסיסי לקוחות ורכישת מינויים | תוכנות מחשב ורישיונות | זכויות יוצרים, פטנטים וזכויות קניין אחרות | נכסים בלתי מוחשיים בפיתוח עצמי/ עלויות פיתוח | סה"כ |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | אלפי ש"ח | | | | | |
| **עלות:** | | | | | | |
| ליום 1 בינואר 2021 | | | | | | |
| תוספות בשנת החשבון | | | | | | |
| רכישות בדרך של צירופי עסקים | | | | | | |
| נכסים שנרכשו בנפרד | | | | | | |
| נכסים שפותחו על ידי הקבוצה | | | | | | |
| הפרשי תרגום | | | | | | |
| יציאה מאיחוד | | | | | | |
| נכסים שסווגו כמוחזקים למכירה | | | | | | |
| **יתרה ליום 31 בדצמבר 2021** | | | | | | |
| **הפחתות והפסדים לירידת ערך:** | | | | | | |
| ליום 1 בינואר 2021 | | | | | | |
| הפחתה בשנת החשבון | | | | | | |
| ביטול בגין נכסים שסווגו כמוחזקים למכירה | | | | | | |
| הפרשי תרגום | | | | | | |
| גריעות בשנת החשבון | | | | | | |
| **יתרה ליום 31 בדצמבר 2021** | | | | | | |
| **הפרשה לירידת ערך (1)** | | | | | | |
| **ביטול הפרשה לירידת ערך (1)** | | | | | | |
| **יתרה מופחתת:** | | | | | | |
| **ליום 31 בדצמבר 2021** | | | | | | |
| **נכסים חכורים**[445] | | | | | | |

(1) ראה סעיף ד' להלן.

[445] סעיף 47(א) ל- IFRS 16 קובע כי חוכר יציג נכס זכות שימוש **בנפרד** מנכסים אחרים בדוח על המצב הכספי או בביאורים. במידה וחוכר אינו מציג נכס זכות שימוש בנפרד בדוח על המצב הכספי, הוא יכלול אותם באותו סעיף בו היו מוצגים נכסי הבסיס המקבילים אילו היו בבעלותו (לדוגמה, במסגרת סעיף רכוש קבוע או **נכסים בלתי מוחשיים**, כאשר רלוונטי), ובמקרה כאמור, יינתן גילוי אילו סעיפים בדוח על המצב הכספי כוללים את נכסי זכות שימוש אלה. בהקשר זה יצוין כי חוכר רשאי אך אינו מחויב ליישם את התקן לגבי חכירות של נכסים בלתי מוחשיים (למעט פריטים ספציפיים שהוצאו מתחולתו) עם זאת, סעיף 48 ל- IFRS 16 קובע כי הדרישה הנ"ל אינה חלה על נכסי זכות שימוש המקיימים את ההגדרה של נדל"ן להשקעה אשר מוצגים במסגרת סעיף נדל"ן להשקעה. ראה דרישות הגילוי הנוספות במסגרת ביאור חכירות להלן.

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 20 - נכסים בלתי מוחשיים (המשך)**

**א. ההרכב במאזן/בדוח על המצב הכספי (המשך)**

| | מוניטין | בסיסי לקוחות ורכישת מינויים | תוכנות מחשב ורישיונות | זכויות יוצרים, פטנטים וזכויות קניין אחרות | נכסים בלתי מוחשיים בפיתוח עצמי/ עלויות פיתוח | סה"כ |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | אלפי ש"ח | | | | | |
| **עלות:** | | | | | | |
| ליום 1 בינואר 2019 | | | | | | |
| תוספות בשנת החשבון | | | | | | |
| רכישות בדרך של צירופי עסקים | | | | | | |
| נכסים שנרכשו בנפרד | | | | | | |
| נכסים שפותחו על ידי הקבוצה | | | | | | |
| הפרשי תרגום | | | | | | |
| יציאה מאיחוד | | | | | | |
| נכסים שסווגו כמוחזקים למכירה | | | | | | |
| **יתרה ליום 31 בדצמבר 2020** | | | | | | |
| **הפחתות והפסדים לירידת ערך:** | | | | | | |
| ליום 1 בינואר 2020 | | | | | | |
| הפחתה בשנת החשבון | | | | | | |
| ביטול בגין נכסים שסווגו כמוחזקים למכירה | | | | | | |
| הפרשי תרגום | | | | | | |
| גריעות בשנת החשבון | | | | | | |
| **יתרה ליום 31 בדצמבר 2020** | | | | | | |
| **הפרשה לירידת ערך (1)** | | | | | | |
| **ביטול הפרשה לירידת ערך (1)** | | | | | | |
| **יתרה מופחתת:** | | | | | | |
| **ליום 31 בדצמבר 2020** | | | | | | |
| **נכסים חכורים**[446] | | | | | | |

(1) ראה סעיף ד' להלן.

[446] סעיף 47(א) ל- IFRS 16 קובע כי חוכר יציג נכס זכות שימוש **בנפרד** מנכסים אחרים בדוח על המצב הכספי או בביאורים. במידה וחוכר אינו מציג נכס זכות שימוש בנפרד בדוח על המצב הכספי, הוא יכלול אותם באותו סעיף בו היו מוצגים נכסי הבסיס המקבילים אילו היו בבעלותו (לדוגמה, במסגרת סעיף רכוש קבוע או **נכסים בלתי מוחשיים**, כאשר רלוונטי), ובמקרה כאמור, יינתן גילוי אילו סעיפים בדוח על המצב הכספי כוללים את נכסי זכות שימוש אלה. בהקשר זה יצוין כי חוכר רשאי אך אינו מחויב ליישם את התקן לגבי חכירות של נכסים בלתי מוחשיים (למעט פריטים ספציפיים שהוצאו מתחולתו) עם זאת, סעיף 48 ל- IFRS 16 קובע כי הדרישה הנ"ל אינה חלה על נכסי זכות שימוש המקיימים את ההגדרה של נדל"ן להשקעה אשר מוצגים במסגרת סעיף נדל"ן להשקעה. ראה דרישות הגילוי הנוספות במסגרת ביאור חכירות להלן.

**ביאור 20 - נכסים בלתי מוחשיים (המשך)**

**ב. תקופת ההפחתה ושיטת ההפחתה**

באשר לתקופת ההפחתה ושיטת ההפחתה של נכסים בלתי מוחשיים ראה ביאור 2__ לעיל (להפנות לביאור המדיניות החשבונאית).

**ג. נכסים בלתי מוחשיים שהוערכו כבעלי אורך חיים שימושיים בלתי מוגדר**

זכויות החברה ב ___ אשר הוערכו על ידי הנהלת החברה כבעלות אורך חיים שימושיים בלתי מוגדר, מסתכמות בכ-___ אלפי ש"ח. נכסים בלתי מוחשיים אלו הוערכו כבעלי אורך חיים שימושיים בלתי מוגדר כיוון שלדעת ההנהלה, השימוש החזוי בנכס על ידי הישות אינו ידוע וכן מחזור חיים טיפוסי של נכסים דומים שנעשה בהם שימוש דומה. אין בידי ההנהלה מידע בדבר התיישנות טכנית, טכנולוגית, מסחרית, בה פועל הנכס[447].

בכל מקרה בו נכסים בלתי מוחשיים הוערכו כבעלי אורך חיים שימושיים בלתי מוגדר או שקיימת התלבטות בשאר לסיווג נכס בלתי מוחשי כאמור - נא להיוועץ במחלקה המקצועית באשר לנאותות הסיווג ובאשר לגילוי הנדרש.

**ד. הפחתה (ביטול הפחתה) לירידת ערך נכסים[449,448]**

עקב קיומן של ראיות לירידה בשווים של זכויות ופטנטים שבבעלות החברה כתוצאה משינויים משמעותיים בעלי השפעה שלילית על החברה בסביבה הטכנולוגית בה פועלת החברה, ביצעה החברה במהלך שנת 2021 בחינה כוללת של הסכום בר-ההשבה של היחידה מניבה מזומנים (מגזר A בכללותו) אליה מיוחסים הנכסים האמורים (לחילופין, כאשר מתבצעת הערכת שווי של הנכסים במישרין יירשם: בחינה של הסכום בר-ההשבה של הנכסים האמורים) בהתאם לעקרונות IAS 36, ירידת ערך נכסים (להלן - "התקן").
שווי השימוש של הזכויות והפטנטים/היחידה המניבה מזומנים חושב בהתבסס על חוות דעת מעריך שווי בלתי תלוי / הערכת הנהלת החברה, על ידי שימוש בשיטת הפטור מתמלוגים (Royalty-Relief Method) אשר היו נדרשים מהחברה במידה והזכויות הנ"ל לא היו בבעלותה/היוון תזרימי המזומנים האמורים לנבוע לחברה כתוצאה מהשימוש בנכסים (שיטת ההכנסה) לתקופה של ____(עד 5 שנים) שנים שאושרו על ידי ההנהלה, תזרימי המזומנים החזויים לאחר התקופה נאמדו בהתבסס על שיעור צמיחה קבוע אשר אינו עולה על שיעור הצמיחה הממוצע ארוך הטווח בענף. שיעורי ההיוון הינם לפני מס ומשקפים את רמת הסיכון של הפעילות (2021: %_____, 2020: %____)[450]. כתוצאה מיישום הוראות התקן רשמה החברה הפסד מירידת ערך נכסים אשר נכלל בדוח על הרווח הכולל / ברווח או הפסד בסעיף הוצאות אחרות, נטו / עלות המכר, בסך של ___ אלפי ש"ח (בעקבות רישום ההפרשה לירידת ערך זקפה החברה נכס מסים נדחים בסך ___ אלפי ש"ח, ראה ביאור __).

להלן אופן הקצאת ירידת ערך שהוכרה בשנת 2021 לנכסים המיוחסים ליחידה מניבה מזומנים:

| | ערך בספרים | הפסד מירידת ערך |
|---|---|---|
| | אלפי ש"ח | |
| נכס א' | | |
| נכס ב' | | |
| נכס ג' | _____ | _____ |
| | _____ | _____ |

[447] בהתאם לסעיף 122 לתקן בינלאומי 38, נכסים בלתי מוחשיים, כאשר פריט מוצג כנכס בלתי מוחשי שהוערך כבעל אורך חיים שימושיים בלתי מוגדר, יש לציין את הנימוקים התומכים בהערכה של אורך חיים שימושיים בלתי מוגדר וכן נדרש לתאר את הגורם(מים) ששימשו תפקיד משמעותי בקביעה כי הנכס הוא בעל אורך חיים שימושיים בלתי מוגדר.

[448] דרישת גילוי הנובעת מסעיף 120 ל- IAS 38 ומסעיף 130 ל- IAS 36.

[449] סעיף 7 ל- IFRS 13 קבע כי **דרישות הגילוי** המפורטות בתקן זה אינן נדרשות עבור נכסים שהסכום בר השבה שלהם הוא **שווי הוגן בניכוי עלויות מימוש**. יחד עם זאת, IFRS 13 תיקן והרחיב את דרישות הגילוי בתקן IAS 36 (לרבות בהקשר של פריטים בגינם הסכום בר השבה הוא שווי הוגן בניכוי עלויות מימוש).

[450] בהתאם להוראות IAS 36 יש לתת גילוי לשיעור ההיוון לפני מס.

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 20 - נכסים בלתי מוחשיים (המשך)**

**ד. הפחתה (ביטול הפחתה) לירידת ערך נכסים (המשך)** [452,451]

**במידה והבסיס לקביעת סכום בר ההשבה הוא שווי ההוגן בניכוי עלויות מימוש יינתן גם הגילוי להלן:**

**מדרג שווי הוגן**[453]

הטבלה להלן מפרטת בדבר מדידות בשווי הוגן בהתאם למדרג השווי ההוגן, ליום 31 בדצמבר 2021 :

| | רמה 2 | רמה 3 | סה"כ |
|---|---|---|---|
| | | אלפי ש"ח | |
| יחידה מניבה מזומנים א' | | | |
| יחידה מניבה מזומנים ב' | | | |

מידע נוסף בדבר מדידות שווי הוגן המסווגות ברמה 2 וברמה 3

| | שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2021 (באלפי ש"ח) | טכניקות הערכה | הנחות מפתח[454] | שינוי בטכניקות הערכה |
|---|---|---|---|---|
| **יחידה מניבה מזומנים א'** | | הסכום בר ההשבה של יחידה מניבה מזומנים א' (המבוססת על מגזר xx) התבסס על שווי הוגן בניכוי עלויות מימוש אשר חושב תוך שימוש בגישת ההכנסה (income approach) הכוללת אומדן של תזרימי המזומנים החזויים להיות מופקים מהמגזר וזאת תוך שימוש בנתונים שאינם ניתנים לצפייה בדבר אומדן ההכנסות השנתי ושיעורי הצמיחה המבוססים על הנחות ההנהלה. בהתאם, נקבע כי המדידה מסווגת ברמה 3. | אומדן הכנסות שנתי -<br>שיעור צמיחה שנתי בהכנסות x%<br>שיעור היוון x% | בתקופות קודמות, אומדן הסכום בר ההשבה של יחידה מניבה מזומנים א' (המבוססת על מגזר xx) אשר התבסס על שווי הוגן בניכוי עלויות מימוש, הוערך באמצעות גישת השוק (market approach) בהתבסס על מחירי שוק חיצוניים שנגזרו מעסקאות מכירה שהתבצעו בין גופים בגודל דומה הפועלים בענף שהינם ברי השוואה לפעילות המגזר הנבחן. מדידה זו סווגה בתקופות קודמות במסגרת רמה 2.<br>כאמור לעיל, במהלך שנת 2021 לא היתה גישה למידע בדבר עסקאות מכירה בין גופים בגודל דומה הפועלים בענף שהינם ברי השוואה לפעילות המגזר הנבחן. ולפיכך נערכה הערכת השווי ליום 31 בדצמבר 2021 בהתבסס על גישת ההכנסה תוך שימוש בנתונים שאינם ניתנים לצפייה. |
| **יחידה מניבה מזומנים ב'** | | הסכום בר ההשבה של יחידה מניבה מזומנים ב' (המבוססת על מגזר xx) התבסס על שווי הוגן בניכוי עלויות מימוש אשר חושב תוך שימוש בגישת השוק (market approach). השווי ההוגן נגזר ממחיר השוק של מניות חברה הבת xx אשר אין בה פריטים מהותיים אחרים מלבד נכסי מגזר xx / בהתבסס על מחירי שוק חיצוניים שנגזרו מעסקאות מכירה שהתבצעו בין גופים בגודל דומה הפועלים בענף שהינם ברי השוואה. | **לא רלוונטי** | **לא רלוונטי** |

במידה ונדרש לבטל הפרשה לירידת ערך שנרשמה בעבר

במהלך שנת 2021 ביטלה החברה הפסד מירידת ערך שנרשם בעבר בגין זכויות ופטנטים שבבעלותה וזאת בהתאם להוראות IAS 36, ירידת ערך נכסים (להלן - "התקן"). שווי השימוש של הזכויות ופטנטים חושב בהתבסס על חוות דעת מעריך שווי בלתי תלוי / הערכת הנהלת החברה, על ידי היוון תזרימי המזומנים האמורים לנבוע לחברה כתוצאה מהשימוש בנכסים (שיטת ההכנסה)/ על ידי שיטת "הפטור מתמלוגים" (Relief from Royalties) אשר היו נדרשים מהחברה במידה והזכויות הנ"ל לא היו בבעלותה.
כתוצאה מיישום הוראות התקן בוטל הפסד מירידת ערך נכסים בסך של ___ אלפי ש"ח. השפעת הביטול האמור נזקפה בדוח על הרווח הכולל / ברווח או הפסד בסעיף הוצאות אחרות, נטו / עלות המכר, (בעקבות רישום ההפרשה לירידת ערך ביטלה החברה נכס מסים נדחים בסך ___ אלפי ש"ח שנרשם בעבר בעת רישום ההפרשה לירידת ערך).

**הערה: בכל מקרה בו נכסים בלתי מוחשיים הוערכו לצורך בחינת ירידת ערך (או ביטול הפרשה שנרשמה בעבר) - נא להיוועץ במחלקה המקצועית.**

---

[451] דרישת גילוי הנובעת מסעיף 120 ל- IAS 38 ומסעיף 130 ל- IAS 36.

[452] סעיף 7 ל- IFRS 13 קבע כי **דרישות הגילוי** המפורטות בתקן זה אינן נדרשות עבור נכסים שהסכום בר השבה שלהם הוא **שווי הוגן בניכוי עלויות מימוש**. יחד עם זאת, IFRS 13 תיקן והרחיב את דרישות הגילוי בתקן IAS 36 (לרבות בהקשר של פריטים בגינם הסכום בר השבה הוא שווי הוגן בניכוי עלויות מימוש).

[453] בהתאם לסעיף 130(ו) ל-IAS 36 נדרש לתת גילוי בדבר הרמה של מידרג השווי ההוגן שבה מדידת השווי ההוגן של הנכס מסווגת בשלמותה ללא הבאה בחשבון אם "עלויות מימוש" ניתנות לצפייה.

[454] בהתאם לסעיף 130(ו) ל- IAS 36, הנחות מפתח הן אותן הנחות שהסכום בר ההשבה של הנכס /היחידה המניבה מזומנים רגיש אליהן ביותר. נדרש גם גילוי לשיעור הניכיון ששימש במדידה השוטפת ובמדידה הקודמת אם שווי הוגן בניכוי עלויות מימוש נמדד תוך שימוש בטכניקת ערך נוכחי.

**ביאור 20 - נכסים בלתי מוחשיים (המשך)**

במקרים בהם קיימות לחברה מגבלות בעלות כלשהן בגין נכסים בלתי מוחשיים ששועבדו:

**ה. ערבויות ושעבודים בגין נכסים בלתי מוחשיים**

להבטחת התחייבויות החברה וחברות מאוחדות בגין התחייבויות לבנקים ולאחרים רשמה החברה שעבוד קבוע בלתי מוגבל בסכום על זכויות החברה ברישיונות ובפטנטים לטובת תאגיד בנקאי להבטחת אשראי שוטף שקיבלה החברה. סכום האשראי ליום 31 בדצמבר 2021 המובטח בשעבוד כאמור הינו כ- ___ אלפי ש"ח.

במידה וקיימות מגבלות ושעבודים נוספים שאינם חלים רק על נכסים בלתי מוחשיים (לדוגמה שיעבוד על כלל נכסי החברה) יירשם כדלקמן:
להבטחת התחייבויות החברה וחברות מאוחדות לבנקים ולאחרים רשמה החברה שעבודים על נכסיה לטובת נותני האשראי. ראה ביאור ___ להלן.

במקרים בהם קיימות לחברה התקשרויות חוזיות לרכישת נכסים בלתי מוחשיים תיכלל פסקה כדלקמן:

**ו. חוזים והתקשרויות לרכישת נכסים בלתי מוחשיים**

1. ביום 30 בנובמבר, 2021 חתמה החברה על הסכם לרכישת תוכנות מחשב בסכום כולל של ___ אלפי ש"ח. רישיון השימוש בתוכנות המחשב הועברו לבעלות החברה במהלך פברואר, 2022 לאחר תאריך הדיווח.

2. ביום 30 בדצמבר, 2021 חתמה החברה על הסכם לרכישת תוכנת מחשב לניהול מלאי מסוג E.R.P בסכום כולל של___ אלפי ש"ח החברה צופה כי התקנת המערכת תושלם ברבעון הראשון של שנת 2022.

במידה ובוצע שינוי אומדן פחת במהלך התקופות המוצגות תיכלל פסקה:

**ז. שינוי אומדן**

החל מיום 1 בינואר, 2021 שונו שיעורי הפחת השנתיים של הפטנטים מ- 10% ל- 15%. השינוי התבצע בהסתמך על חוות דעת יועצים מקצועיים, אשר קבעו כי לאור החידושים הטכנולוגיים בתחום פעילות החברה וכן שיעורי הפחת הנהוגים בענף בארץ ובעולם, אורך החיים הצפוי של הפטנטים הינו קצר מזה שנאמד על ידי הנהלת החברה בעבר. כתוצאה מהשינוי האמור הוצאות הפחת השנתיות בגין הפטנטים עתידות לגדול בכ- ___ אלפי ש"ח.

במידה וקיימים נכסים בלתי מוחשיים שהופחתו במלואן אך עדיין נמצאים בשימוש התקן מעודד אך אינו מחייב גילוי כדלקמן:

**ח. רכוש אחר שהופחת במלואו ונמצא בשימוש**

להלן פרטים בדבר העלות המקורית ברוטו של פריטי נכסים בלתי מוחשיים שהופחתו במלואם עד ליום 31 בדצמבר, 2021 אולם החברה ממשיכה להפעילם.

| | אלפי ש"ח |
|---|---|
| תוכנות מחשב | |
| רישיונות וזכויות | |
| סה"כ | |

**ט. להלן הסעיפים אשר במסגרתם מוצגת הפחתת נכסים בלתי מוחשיים:**

| | אלפי ש"ח |
|---|---|
| עלות המכר | |
| הוצאות מכירה ושיווק | |
| הוצאות מחקר ופיתוח | |
| סה"כ | |

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 20 - נכסים בלתי מוחשיים (המשך)**

**י. רכוש אחר בפיתוח על ידי החברה**

במהלך שנת 2020 החלה החברה בפיתוחה של מערכת לניהול מלאי מסוג E.R.P מערכת המיועדת לשמש את המערך התפעולי של החברה. להלן העלויות שהתהוו עד ליום 31 בדצמבר 2021 :

| | 31 בדצמבר | |
|---|---|---|
| | 2021 | 2020 |
| | אלפי ש"ח | |
| חומרים | | |
| שכר עבודה ונלוות | | |
| אגרות רישום | | |
| הוצאות מימון (*) | | |
| סה"כ | | |

(*) שיעור ההיוון ששימש בהיוון הוצאות מימון כאמור הינו %_ לשנה והתבסס על שיעור הריבית האפקטיבית על אגרות החוב שהנפיקה החברה.

**הערה: במידה ולחברה נבעו הוצאות בגין מחקר ופיתוח נדרש לתת להן גילוי מכוח IAS 38. הגילוי יינתן בדרך כלל בשורה נפרדת ברווח או הפסד. במידה ולא ניתן גילוי כאמור על פני הדוח עצמו יידרש לתת גילוי משלים במסגרת הביאורים כדלקמן:**

**יא. הוצאות בגין מחקר ופיתוח**

להלן נתונים בדבר הוצאות מחקר ופיתוח שהוכרו בדוח על הרווח הכולל / בדוח רווח והפסד :

| | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | |
|---|---|---|---|
| | 2021 | 2020 | 2019 |
| | אלפי ש"ח | | |
| חיפוש ידע וממצאי מחקר | | | |
| עלויות הכשרת עובדים | | | |
| חומרים | | | |
| שכר עבודה ונלוות | | | |
| סה"כ | | | |

**ביאור 20 - נכסים בלתי מוחשיים (המשך)**

**לגבי נכסים בלתי מוחשיים מהותיים בדוחות הכספיים יבוא תיאור, ערך בספרים ותקופת ההפחתה של כל נכס לדוגמה:**

**יב. זיכיון להפצת מוצרים**

היתרה כוללת זיכיון להפצת מוצרים שערכו בספרים ליום 31 בדצמבר, 2021 הינו כ-__ אלפי ש"ח. באמצעות הזיכיון החברה משווקת ומוכרת את מוצריה בארץ. בהתאם לחוזה הרכישה הזיכיון ניתן ל-_ שנים מיום חתימת החוזה. יתרת אורך החיים הכלכליים של הזיכיון נכון ליום 31 בדצמבר, 2021 הינה כ_ שנים.

**יג. להלן פירוט בדבר נכסים בלתי מוחשיים שנרכשו באמצעות מענק ממשלתי והוכרו לראשונה בשווי הוגן[455]:**

במהלך שנת 2021 רכשה החברה זיכיון הפעלה אשר החברה קיבלה כמענק ממשלתי. הזיכיון הוכר בשוויו ההוגן שהוערך על ידי הנהלת החברה בהתבסס על הערכת שווי חיצונית בסך _____ אלפי ש"ח. הזיכיון מטופל בשיטת העלות המופחתת ומופחת על פני תקופת הזיכיון שהינה X שנים. ליום 31 בדצמבר 2021 העלות המופחתת הסתכמה בכ-_____ אלפי ש"ח.

IAS 38 מעודד אך לא מחייב מתן גילוי נכסים בלתי מוחשיים הנמצאים בשליטת החברה אך אינם מוכרים כנכסים מאחר ואינם עומדים בקריטריונים להכרה.

**יד. נכסים בלתי מוחשיים שלא הוכרו בדוחות הכספיים**

החל משנת 19xx מועד הקמת החברה, הועמד לרשות החברה זיכיון בלעדי להפצת מוצרי __ בישראל. הזיכיון התקבל ללא תמורה מבעלי המניות של החברה. עקב אי עמידה בדרישות התקן להכרה בנכסים בלתי מוחשיים, הזיכיון אינו מוכר בספרים כנכס.

**טו. בחינת ירידת ערך מוניטין[457,456]**

לצורך בחינת ירידת ערך מוניטין, המוניטין הוקצה לחטיבות התפעוליות המרכיבות את (יחידות מניבות מזומנים) הקבוצה/החברה, המהוות את הרמה הנמוכה ביותר בקבוצה, במסגרתן נערך מעקב אחר המוניטין לצרכי הנהלה פנימיים אשר אינה גדולה ממגזר פעילות[459,458].

להלן תמצית נתוני הקצאת המוניטין:

| | 31 בדצמבר | |
|---|---|---|
| | 2021 | 2020 |
| | אלפי ש"ח | |
| פעילות א' | | |
| פעילות ב' | | |
| אחר | | |
| | | |

בחינת ירידת הערך התבצעה ליום 31 בדצמבר 2021.

---

455 דרישת גילוי בהתאם לסעיף 122(ג) ל- IAS 38.

456 IAS 36, ירידת ערך נכסים, קובע דרישות גילוי נרחבות לירידת ערך מוניטין.

457 במסגרת IAS 36 ישנן דרישות גילוי רחבות הנוגעות לסכום בר השבה של נכסים שאינם כספיים אשר חלה ירידה בערכם בנסיבות בהן סכום בר ההשבה התבסס על שווי הוגן בניכוי עלויות מימוש (גילויים נרחבים הנוגעים למדידת שווי הוגן מכוח IFRS 13, לרבות מדרג השווי ההוגן בו סווגה המדידה וכן גילויים בהתייחס למדידות המסווגות ברמה 2 או ברמה 3 במדרג השווי ההוגן).

458 אופן הקצאת מוניטין ליחידות מזומנים, או לקבוצות של יחידות מניבות מזומנים מתבסס על עקרונות סובייקטיביים לישות (**הרמה הנמוכה ביותר בישות שבה קיים מעקב על המוניטין לצרכי הנהלה פנימיים**) אשר הינם כפופים למגבלה לפיה היחידה מניבת-מזומנים (או קבוצת היחידות מניבות -מזומנים) לא תהיה גדולה ממגזר פעילות.

459 סעיף 80 ל- IAS 36 קובע כי כל יחידה או קבוצה של יחידות אליהן הוקצה מוניטין שנרכש בצירוף עסקים, לא תהיה גדולה ממגזר פעילות כהגדרתו ב- IFRS 8, לפני קיבוץ מגזרים דומים.

**ביאור 20 - נכסים בלתי מוחשיים (המשך)**

**טו. בחינת ירידת ערך מוניטין[460,461] (המשך)**

החברה ביצעה בחינה כוללת של הסכום בר-ההשבה של פעילות א' בהתאם להוראות IAS 36, ירידת ערך נכסים (להלן - "התקן") בהתבסס על חוות דעת מעריך שווי בלתי תלוי / הערכת הנהלת החברה.
הסכום בר ההשבה התבסס על שווי הוגן בניכוי עלויות מימוש. השווי ההוגן שחושב ליום 31 בדצמבר 2020 נקבע באמצעות מחירי שוק חיצוניים שנגזרו מעסקאות מכירה שהתבצעו בין גופים בגודל דומה הפועלים בענף[462]. שווי ההוגן שחושב ליום 31 בדצמבר 2021 נקבע בהתבסס על תזרימי מזומנים מהוונים (גישת ההכנסות) תוך התחשבות בגישת השוק וגישת העלות מאחר ומספר עסקאות המכירה בשוק בין גופים בגודל דומה הפועלים בענף הצטמצמו[463].

בהתבסס על הסכום בר-ההשבה שחושב כאמור, קבעה ההנהלה כי ערך הספרים של מרכיבי היחידה מניבה מזומנים, לרבות המוניטין שיוחס לה, נמוך מאומדן שוויה ההוגן בניכוי עלויות מימוש ליום 31 בדצמבר 2021.
**לחילופין:**
בהתבסס על הסכום בר-ההשבה שחושב כאמור, קבעה ההנהלה כי ערך הספרים של מרכיבי היחידה מניבה מזומנים, לרבות המוניטין שיוחס לה, גבוה מאומדן שוויה ההוגן בניכוי עלויות מימוש כאמור ליום 31 בדצמבר 2021.

**תזכורת: בהתאם לתקנה 8ב' לתקנות דוחות תקופתיים ומיידיים, יש לצרף הערכת שווי מהותית מאד[464,465,466] לדיווח התקופתי.**

---

460 IAS 36, ירידת ערך נכסים, קובע דרישות גילוי נרחבות לירידת ערך מוניטין.

461 במסגרת IAS 36 ישנן דרישות גילוי רחבות הנוגעות לסכום בר השבה של נכסים שאינם כספיים אשר חלה ירידה בערכם בנסיבות בהן סכום בר ההשבה התבסס על שווי הוגן בניכוי עלויות מימוש (גילויי מדידת שווי הוגן נרחבים מכוח IFRS 13, לרבות מדרג השווי ההוגן בו סווגה המדידה וכן גילויים בהתייחס למדידות המסווגות ברמה 2 או ברמה 3 במדרג השווי ההוגן).

462 סעיף 134(ה) ל- IAS 36 קובע כי יש לתת גילוי נרחב במידה והשווי ההוגן בניכוי עלויות מימוש לא נקבע באמצעות מחיר מצוטט עבור יחידה או קבוצת יחידות זהה, זאת **לרבות** הרמה של מדרג השווי ההוגן שבה מסווגת מדידת השווי ההוגן בכללותה (מבלי להעניק חשיבות ליכולת הצפייה ב-"עלויות מימוש") מכוח IFRS 13. ככל שרלוונטי, נדרש להיוועץ במחלקה המקצועית.

463 סעיף 134(ה)(iiב) ל- IAS 36 קובע כי נדרש גילוי בגין שינוי בטכניקת הערכה (השינוי והסיבות לכך) של מדידת סכום בר השבה המבוסס על שווי הוגן בניכוי עלויות מימוש.

464 יש לבחון הערכת שווי מהותית מאוד בהתאם לעקרונות הנוסח המעודכן של עמדה משפטית מספר 23-105: פרמטרים לבחינת מהותיות הערכות שווי (לרבות בהתאם להבהרה שפורסמה בקשר עם עמדה משפטית זו המכילה שאלות ותשובות בנושא), המפרטת בדבר עמדת סגל הרשות באשר לפרמטרים הכמותיים שישמשו לצורך הקביעה האם הערכת שווי אשר היוותה בסיס לקביעת ערכם של נתונים בדוח התקופתי (לרבות כאשר לא נדרש שינוי בנתונים), מהווה הערכת שווי מהותית או הערכת שווי מהותית מאוד, ובהתאם נדרש גילוי בגינה או צירופה לדיווח התקופתי. הערכת שווי מהותית מאוד הינה הערכת שווי אשר נשוא הערכת השווי מהווה לפחות שיעור של 10% מסך נכסי החברה או סך הרווח הנקי/הרווח הכולל ואשר השפעת השינוי בשווי כתוצאה מהערכת השווי על הרווח הנקי או על הרווח הכולל, לפי העניין תהווה לפחות 5% מההון העצמי של התאגיד. **הערכת שווי מהותית מאוד בתאגיד קטן** (כהגדרתו בתקנות דוחות תקופתיים ומיידיים) הינה הערכת שווי המקיימת סף כמותי פי שתיים מהערכת שווי מהותית מאוד, על פי הפרמטרים המוגדרים לעיל (קרי יש לקרוא 20% במקום 10% לעניין המבחן המאזני והתוצאתי ו- 10% במקום 5% לעניין סף הון עצמי מינימלי).

465 בהתאם להבהרה לעמדה משפטית מספר 23-105 בדבר פרמטרים לבחינת מהותיות הערכות שווי: שאלות ותשובות, תקנה 8ב' לתקנות דוחות תקופתיים ומיידיים לעניין צירוף הערכת שווי מהותית מאוד חלה גם בנסיבות בהן נקבע כי השווי לא השתנה בתקופה השוטפת ביחס לתקופות קודמות. יחד עם זאת, במסגרת עדכון נוסף להבהרה מחודש יולי 2018, נוספה דוגמה נוספת לפריטים אשר הערכות שווי המתייחסות אליהם, לא תיחשבנה כמהותיות מאד אף אם הן עברו את הספים הכמותיים שנקבעו בעמדה המשפטית, ולפיכך לא יידרש צירופן (הדוגמה הנוספת עוסקת בהערכת שווי שנועדה לצורך בחינת ירידת ערך תקופתית של מוניטין המחויבת מכוח תקני הדיווח הכספי הבינלאומיים, אשר התבצעה מבלי שהיו סממנים לירידת ערך ונערכה בנסיבות שבהן ברור לחלוטין שהסכום בר ההשבה של היחידה המניבה מזומנים גבוה משמעותית מערכה בספרים ופוטנציאל אפשרי לירידת ערך עתידית הוא קלוש ובלבד שניתן גילוי להערכת השווי האמורה בהתאם לתקנה 8ב(ט) לתקנות דוחות תקופתיים ומיידיים).

466 בהתאם להוראות תקנה 8ב(ט) לתקנות דוחות תקופתיים ומיידיים, 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, עיתוי ההערכה, שווי נושא ההערכה, זיהוי המעריך ואפיונו, מודל ההערכה, ופירוט ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה . לאור משבר הקורונה, סגל רשות ניירות ערך פרסם את עמדת סגל חשבונאית 7-99 בדבר השפעות משבר הקורונה על הגילוי והדיווח הכספי הנכלל בדוח רבעון ראשון 2020 ובדוחות עיתיים עוקבים וציין במסגרתה כי אחת הדרכים הקיימות לעריכת הערכות שווי מקום בו קיימת אי ודאות רבה לגבי פרמטר מסוים כגון, משך הזמן עד להתגברות על המגיפה או באשר לשאלת חזרתה, היא שימוש בתרחישים שונים. **סגל הרשות ציין כי ככל שהמודל העומד בבסיס הערכת השווי הינו מודל מבוסס תרחישים, יש לכלול פירוט של מאפייני התרחישים, המשקל שניתן לכל תרחיש, מדוע נבחרו תרחישים ומשקלות אלה; שיעורי ההיוון שהונחו בכל תרחיש בנפרד לרבות רכיביו (מנוף, מחיר הון עצמי והון זר וכדומה) וכיצד נקבעו שיעורים אלה.**

## ביאור 20 - נכסים בלתי מוחשיים (המשך)

### טו. בחינת ירידת ערך מוניטין (המשך)[467]

### אופן יישום מודל השווי ההוגן[468,469]

מדרג שווי הוגן

הטבלה להלן מפרטת בדבר הפעילויות אשר נמדדו בשווי הוגן בהתאם למדרג השווי ההוגן, ליום 31 בדצמבר 2021 **(לצורך המחשת הגילוי מידע נוסף ניתן בדוחות לדוגמה רק בגין פעילות א'):**

| | רמה 2 | רמה 3 | סה"כ |
|---|---|---|---|
| | | אלפי ש"ח | |
| פעילות א' | | | |
| פעילות ב' | | | |
| פעילות ג' | | | |

מידע נוסף בדבר מדידות שווי הוגן המסווגות ברמה 2 וברמה 3

| | שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2021 (באלפי ש"ח) | טכניקות הערכה[470] | הנחות מפתח[471] | שינוי בטכניקות הערכה |
|---|---|---|---|---|
| **פעילות א'** | | הסכום בר ההשבה של יחידה מניבה מזומנים א' (המבוססת על מגזר xx) אשר יוחס לה מוניטין התבסס על שווי הוגן בניכוי עלויות מימוש אשר חושב תוך שימוש בגישת ההכנסה (income approach) הכוללת אומדן של תזרימי המזומנים החזויים להיות מופקים מהמגזר וזאת תוך שימוש בנתונים שאינם ניתנים לצפייה בדבר אומדן ההכנסות השנתי ושיעורי הצמיחה המבוססים על הנחות ההנהלה. בהתאם, נקבע כי המדידה מסווגת ברמה 3. | אומדן הכנסות שנתי -<br>שיעור צמיחה שנתי בהכנסות - x%<br>שיעור היוון x% | בתקופות קודמות, אומדן הסכום בר ההשבה של יחידה מניבה מזומנים א' (המבוססת על מגזר xx) אשר יוחס לה מוניטין, התבסס על שווי הוגן בניכוי עלויות מימוש. שווי זה הוערך באמצעות גישת השוק (market approach) בהתבסס על מחירי שוק חיצוניים שנגזרו מעסקאות מכירה שהתבצעו בין גופים בגודל דומה הפועלים בענף שהינם ברי השוואה לפעילות המגזר הנבחן ותוך התחשבות בהנחות הנהלה כדי לשקף מאפיינים ספציפיים לפעילות ואשר הינם משמעותיים למידה בכללותה[472]. מדידה זו סווגה בתקופות קודמות במסגרת רמה 3.<br>כאמור לעיל, במהלך שנת 2021 לא היתה גישה למידע בדבר עסקאות מכירה בין גופים בגודל דומה הפועלים בענף שהינם ברי השוואה לפעילות המגזר הנבחן. ולפיכך נערכה הערכת השווי ליום 31 בדצמבר 2021 בהתבסס על גישת ההכנסה תוך שימוש בנתונים שאינם ניתנים לצפייה. |
| **פעילות ב'** | | הסכום בר ההשבה של יחידה מניבה מזומנים א' (המבוססת על מגזר xx) התבסס על שווי הוגן בניכוי עלויות מימוש אשר חושב תוך שימוש בגישת השוק (market approacha). השווי ההוגן נגזר ממחיר השוק של מניות חברה הבת xx אשר אין בה פריטים מהותיים אחרים מלבד נכסי מגזר xx / בהתבסס על מחירי שוק חיצוניים שנגזרו מעסקאות מכירה שהתבצעו בין גופים בגודל דומה הפועלים בענף שהינם ברי השוואה. | **לא רלוונטי** | **לא רלוונטי** |

---

[467] IAS 36, ירידת ערך נכסים, קובע דרישות גילוי נרחבות לירידת ערך מוניטין.

[468] סעיף 7 ל- IFRS13 קבע כי **דרישות הגילוי** המפורטות בתקן זה אינן נדרשות עבור נכסים שהסכום בר השבה שלהם הוא **שווי הוגן בניכוי עלויות מימוש**. יחד עם זאת, IFRS13 תיקן והרחיב את דרישות גילוי מסוימות בתקן IAS36 (לרבות בהקשר של פריטים בגינם הסכום בר השבה הוא שווי הוגן בניכוי עלויות מימוש). דרישות הגילוי להלן מתייחסות ליחידה מניבה מזומנים שלגביה הערך בספרים של מוניטין או נכסים בלתי מוחשיים בעלי אורך חיים שימושיים בלתי מוגדר, שיוחס ליחידה **הוא משמעותי** ביחס לערך המוניטין בספרים או ביחס ליתרת הנכסים בלתי מוחשיים בעלי אורך חיים שימושיים בלתי מוגדר של הישות.

[469] בחודש יולי 2019 פרסמה רשות ניירות ערך דוח ריכוז ממצאים בנושא בחינת ירידת ערך מוניטין בחברה תעשייתית. לעמדת סגל הרשות, יש לנקוט במשנה זהירות בכל הנוגע להנחה של תחזיות המעידות על שיפור מהותי הן בשורת ההכנסות והן בשורת הרווח בצורה שמשקפת "אופטימיות" יתר. ככל שהחברה בוחרת להציג קצב צמיחה אשר אינו עולה בקנה אחד עם ביצועי החברה בעבר, הרי שעליה לבסס את הנחותיה כראוי, תוך מתן גילוי אשר יאפשר לקוראי הערכת השווי להבין ולנתח את הנחותיה.

[470] עבור מדידות שווי הוגן המסווגות ברמה 2 או ברמה 3 של מידרג השווי ההוגן, נדרש לכלול תיאור טכניקת הערכה/טכניקות הערכה ששימשה/ששימשו למדוד שווי הוגן בניכוי עלויות מימוש. ככל שחל שינוי בטכניקת ההערכה, על הישות לתת גילוי לעצם שינוי זה ולסיבה/לסיבות לביצועו.

[471] בהתאם לסעיף 130(ו) ל- IAS 36, הנחות מפתח הן אותן הנחות שהסכום בר ההשבה של הנכס /היחידה המניבה מזומנים רגיש אליהן ביותר. נדרש גם גילוי לשיעור הניכיון ששימש במדידה השוטפת ובמדידה הקודמת אם שווי הוגן בניכוי עלויות מימוש נמדד תוך שימוש בטכניקת ערך נוכחי.

[472] בהתאם ל- IFRS 13 נתון רמה 3 יהיה תחזית פיננסית המפותחת תוך שימוש בנתונים של הישות עצמה (שהם משמעותיים למדידה בכללותה), אם אין מידע הניתן להשגה באופן סביר המצביע על כך משמשתתפים בשוק היו משתמשים בהנחות שונות.

## ביאור 20 - נכסים בלתי מוחשיים (המשך)

### טו. בחינת ירידת ערך מוניטין (המשך)[473]

### אופן יישום מודל השווי ההוגן (המשך)[474]

**לחילופין כאשר הסכום בר ההשבה מבוסס על שווי השימוש:**

החברה ביצעה בחינה כוללת של הסכום בר ההשבה של פעילות ג' בהתאם להוראות IAS 36, ירידת ערך נכסים (להלן - "התקן") בהתבסס על חוות דעת מעריך שווי בלתי תלוי / הערכת הנהלת החברה. סכום בר-ההשבה התבסס על שווי השימוש.
שווי השימוש לימים 31 בדצמבר 2021 ו- 2020 חושב על ידי היוון תזרימי המזומנים חזויים המתבססים על תקציבים פיננסיים לתקופה של _____(עד 5 שנים[475]) שנים שאושרו על ידי ההנהלה, תזרימי המזומנים החזויים לאחר התקופה נאמדו בהתבסס על שיעור צמיחה קבוע אשר אינו עולה על שיעור הצמיחה הממוצע ארוך הטווח בענף. שיעורי ההיוון הינם לפני מס ומשקפים את רמת הסיכון של הפעילות (2021: %_____, 2020: %_____).
כתוצאה מיישום הוראות התקן רשמה החברה הפסד מירידת ערך בסך של ___ אלפי ש"ח. ההפסד מירידת ערך כאמור יוחס במלואו למוניטין ונכלל בדוח על הרווח הכולל / בדוח רווח והפסד בסעיף הוצאות הנהלה וכלליות.

ההנחות העיקריות ששימשו בחישוב שווי השימוש[476] ליום 31 בדצמבר 2021:

| | פעילות א' | פעילות ב' | אחר |
|---|---|---|---|
| שיעור צמיחה | | | |
| שיעור ניכיון (לפני מס) | | | |
| שיעור אינפלציה | | | |

הנחות נוספות:

- החברה הניחה כי שולי הרווח יציבים בהתבסס על ניסיון העבר. לדעת הנהלת הקבוצה, זהו האומדן הזמין הטוב ביותר בנוגע לתחזיות השוק.
- החברה הניחה כי שיעור הגידול במחיר המכירה הינו בעל מרווח קטן וקבוע מעל שיעור האינפלציה.
- האומדנים וההנחות נקבעו בהתאם להערכות הנהלה לגביי מגמות עתידיות בענף והם מתבססים על נתונים היסטוריים.

בנסיבות בהן בחינת ירידת הערך מעלה כי לא עולה הצורך ברישום ירידת ערך אך הסכום בר ההשבה הינו בערכים כספיים קרובים לערך הספרים של מרכיבי היחידה מניבה מזומנים יידרש צורך בבחינת רגישות לשינויים בהנחות המפתח כדלקמן:

**רגישות האומדנים[477]:**

מלבד השיקולים שתוארו לעיל בקשר עם קביעת שווי השימוש של יחידות מניבות-המזומנים, נכון להיום לא ידוע להנהלה על שינויים צפויים כלשהם שיצריכו שינויים משמעותיים באומדני המפתח שלה. באשר לחישוב הסכום בר ההשבה של פעילות ב' זיהתה ההנהלה את שיעור ההיוון כהנחת מפתח לגביה עשויים לחול שינויים אפשריים באופן סביר, אשר כתוצאה מכך הערך בספרים של הפעילות היה עשוי לעלות על הסכום בר ההשבה. ליום 31 בדצמבר 2021 עולה הסכום בר ההשבה שחושב כאמור לעיל על הערך בספרים בכ- ___ אלפי ש"ח. שינוי בשיעור ההיוון בו נעשה שימוש מ- x% ל- x% היה מוביל לכך שהערך בספרים היה משתווה לאומדן הסכום בר ההשבה.

---

[473] IAS 36, ירידת ערך נכסים, קובע דרישות גילוי נרחבות לירידת ערך מוניטין.

[474] סעיף 7 ל- IFRS13 קבע כי **דרישות הגילוי** המפורטות בתקן זה אינן נדרשות עבור נכסים שהסכום בר השבה שלהם הוא **שווי הוגן בניכוי עלויות מימוש**. יחד עם זאת, IFRS13 תיקן והרחיב את דרישות גילוי מסוימות בתקן IAS36 (לרבות בהקשר של פריטים בגינם הסכום בר השבה הוא שווי הוגן בניכוי עלויות מימוש). דרישות הגילוי להלן מתייחסות ליחידה מניבה מזומנים שלגביה הערך בספרים של מוניטין או נכסים בלתי מוחשיים בעלי אורך חיים שימושיים בלתי מוגדר, שיוחס ליחידה **הוא משמעותי** ביחס לערך המוניטין בספרים או ביחס ליתרת הנכסים בלתי מוחשיים בעלי אורך חיים שימושיים בלתי מוגדר של הישות.

[475] סעיף 134(ד) ל- IAS 36 קובע כי שימוש בתקציבים / תחזיות פיננסיים שאושרו על ההנהלה לתקופה העולה על חמש שנים דורש הסבר שיצדיק את התקופה הארוכה יותר.

[476] בהתאם לסעיף 134(ה) ל- IAS 36 אם שווי הוגן בניכוי עלויות מימוש נמדד תוך שימוש בתחזיות תזרימי מזומנים מהוונות (גישת ההכנסה) נדרש לתת גילוי כמפורט בטבלה לעיל (היות ונעשה שימוש בטכניקת הערכה דומה (גישת ההכנסה).

[477] בהתאם לסעיף 134(ו) ל- IAS 36 קיימות דרישות גילוי נוספות במקרה בו שינוי סביר בהנחות עליהן התבססה ההנהלה היה גורם לערך בספרים להיות גבוה מהסכום בר ההשבה.

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 21 - נכסי חיפוש נפט וגז**

**ההרכב:**

| | נכסי חיפוש והערכה (שטרם הוכחו) | נכסי נפט וגז מוכחים | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | הוצאות קידוחים שהוונו ורכישת זכויות | מערך ההפקה וההולכה | תחנת קבלה קבועה | עלות בגין סילוק אסדה/ אתר קידוח | רכוש קבוע אחר | סה"כ נכסי נפט וגז מוכחים | סה"כ |
| | אלפי ש"ח | | | | | | | |
| **עלות:** | | | | | | | | |
| ליום 1 בינואר 2020 | | | | | | | | |
| השקעות/ תוספות (גריעות) | | | | | | | | |
| העברה(*) | | | | | | | | |
| יציאה מאיחוד | | | | | | | | |
| רכישות בדרך של צירופי עסקים | | | | | | | | |
| **ליום 31 בדצמבר 2020** | | | | | | | | |
| השקעות / תוספות (גריעות) | | | | | | | | |
| העברה(*) | | | | | | | | |
| יציאה מאיחוד | | | | | | | | |
| רכישות בדרך של צירופי עסקים | | | | | | | | |
| **ליום 31 בדצמבר 2021** | | | | | | | | |
| **פחת שנצבר:** | | | | | | | | |
| ליום 1 בינואר 2020 | | | | | | | | |
| תוספות בשנת חשבון | | | | | | | | |
| גריעות | | | | | | | | |
| רכישות בדרך של צירופי עסקים | | | | | | | | |
| **ליום 31 בדצמבר 2020** | | | | | | | | |
| תוספות בשנת החשבון | | | | | | | | |
| גריעות | | | | | | | | |
| רכישות בדרך של צירופי עסקים | | | | | | | | |
| **ליום 31 בדצמבר 2021** | | | | | | | | |
| **יתרה מופחתת:** | | | | | | | | |
| ליום 31 בדצמבר 2020 | | | | | | | | |
| ליום 31 בדצמבר 2021 | | | | | | | | |

(*) נכסי חיפוש והערכה שבהן נמצאו בשנת החשבון תגליות מסחריות הועברו להשקעות בנכסי גז ונפט מוכחים.

**(א) תקופת ההפחתה ושיטת ההפחתה**

שיעורי ההפחתה של נכסי נפט וגז מפיקים נקבעים על בסיס כמות ההפקה ביחס לסך הרזרבות המוכחות (שנת 2021: %_____ שנת 2020 %_____)

**(ב) התחייבות בגין פינוי אתרי קידוח**

לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020 לחברה קיימת התחייבות להוצאת נכסים משימוש בסך _____ אלפי ש"ח ו- _____ אלפי ש"ח בהתאמה, המיוחסות לפינוי אתרי קידוח.

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

## ביאור 22 - נכסים ביולוגיים[478,479]

**א. כללי:**

לחברה שתי קבוצות של נכסים ביולוגיים: נכסים ביולוגיים נצרכים ונכסים ביולוגיים מניבים[480]:

**1.** נכסים ביולוגיים נצרכים - כוללים דגים המיועדים למכירה, המגודלים על ידי החברה בבריכות דגים הממוקמות ב- ___ וכן בקר המגודל למטרת מכירה בשווקים וברשתות השיווק.

**2.** נכסים ביולוגיים מניבים - כוללים שדה חיטה, שדה תירס.

**ב. להלן התנועה בנכסים הביולוגיים:**

| | בקר (1) | דגים (2) | חיטה (3) | תירס (4) | סה"כ |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | אלפי ש"ח | | |
| יתרה ליום 1 בינואר 2021 | | | | | |
| רכישות | | | | | |
| גידול כתוצאה מנטיעות | | | | | |
| גידול כתוצאה מצירופי עסקים | | | | | |
| מכירות | | | | | |
| יציאה מאיחוד | | | | | |
| ירידות שנבעו מאסיף והעברה למלאי | | | | | |
| גידול (קיטון) נטו עקב המלטות/השרצות (תמותה) | | | | | |
| רווח / (הפסד) משינוי בשווי ההוגן בניכוי אומדן עלויות מכירה[481]: | | | | | |
| מיוחס לשינויים פיזיים | | | | | |
| מיוחס לשינוי במחירים | | | | | |
| הפרשי תרגום | | | | | |
| שינויים אחרים | | | | | |
| יתרה ליום 31 בדצמבר 2021 | | | | | |
| שוטף | | | | | |
| אינו שוטף | | | | | |

478 בהתאם לתקן IAS 41, חקלאות, צמחים מניבים מסוימים דוגמת כרמים או עצי פרי (bearer biological assets) הקשורים לפעילות חקלאית הינם בתחולת IAS 16, רכוש קבוע (לפיכך יידרש בגינם טיפול בהתאם לשיטת העלות המופחתת). יחד עם זאת, התוצרת החקלאית מצמחים מניבים כאמור מטופלת בהתאם ל- IAS 41. בהתייחס לישויות אשר האמור רלוונטי לגביהן נדרש להיוועץ במחלקה המקצועית.

479 צמחים מסויימים, לדוגמה, עצי פרי, שיחי תה, גפנים, דקלי שמן ועצי גומי, בדרך כלל מקיימים את ההגדרה של צמח מניב והם בתחולת IAS 16. אולם, התוצרת הגדלה על צמחים מניבים, לדוגמה, עלי תה, ענבים, פירות דקלי שמן ולטקס, היא בתחולת IAS 41.

480 ניתן לסווג נכסים ביולוגיים כנכסים בשלים או כנכסים לא בשלים.

481 הפיצול בהתאם לסעיף 51 ל- IAS 41 המוצג לעיל, יינתן בעיקר בנסיבות בהם מחזור הייצור ארוך משנה.

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 22 - נכסים ביולוגיים (המשך)**

**ב. התנועה בנכסים הביולוגיים (המשך)**

| | בקר (1) | דגים (2) | חיטה (3) | תירס (4) | סה"כ |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | אלפי ש"ח | | |
| יתרה ליום 1 בינואר 2020 | | | | | |
| רכישות | | | | | |
| גידול כתוצאה מנטיעות | | | | | |
| גידול כתוצאה מצירופי עסקים | | | | | |
| מכירות | | | | | |
| יציאה מאיחוד | | | | | |
| ירידות שנבעו מאסיף והעברה למלאי | | | | | |
| גידול (קיטון) נטו עקב המלטות/השרצות (תמותה) | | | | | |
| רווח / (הפסד) משינוי בשווי ההוגן בניכוי אומדן עלויות מכירה[482]: | | | | | |
| מיוחס לשינויים פיזיים | | | | | |
| מיוחס לשינוי במחירים | | | | | |
| הפרשי תרגום | | | | | |
| שינויים אחרים | | | | | |
| יתרה ליום 31 בדצמבר 2020 | | | | | |
| שוטף | | | | | |
| אינו שוטף | | | | | |

(4) ליום 31 בדצמבר 2021 לחברה כ- ____ בקר המוחזקים למכירה (כ- ___ ליום 31 בדצמבר 2020). במהלך שנת 2021 נמכרו ____ ראשי בקר (___ במהלך שנת 2020).

(5) ליום 31 בדצמבר 2021 להערכת ההנהלה לחברה סך של כ- ____ אלפי טון דגים מסוג ____ המוחזקים למכירה (סך של כ- ___ אלפי טון ליום 31 בדצמבר 2020). במהלך שנת 2021 נמכרו ___ אלפי טון דגים (___ אלפי טון במהלך שנת 2020).

(6) ליום 31 בדצמבר 2021 לחברה סך של כ- ___ דונם בייעוד חקלאי המשמש כשדה חיטה (סך של כ- ___ דונם ליום 31 בדצמבר 2020). במהלך שנת 2021 נמכרו כ- ___ ק"ג חיטה שנקטפו מהשדה (סך של כ- ___ ק"ג חיטה במהלך שנת 2020).

(7) ליום 31 בדצמבר 2021 לחברה סך של כ- ___דונם בייעוד חקלאי המשמש כשדה תירס (סך של כ- ___ דונם ליום 31 בדצמבר 2020). במהלך שנת 2021 נמכרו כ- ___ ק"ג תירס שנקטפו מהשדה (סך של כ- ___ ק"ג תירס במהלך שנת 2020).

[482] הפיצול בהתאם לסעיף 51 ל- IAS 41 המוצג לעיל, יינתן בעיקר בנסיבות בהם מחזור הייצור ארוך משנה.

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 22 - נכסים ביולוגיים (המשך)**

**ג. גילויים בדבר מדידת שווי הוגן של נכסים ביולוגיים** [483] [484] [485]

**מדרג שווי הוגן**

הטבלה להלן מפרטת בדבר הנכסים ביולוגיים שנמדדו בשווי הוגן בהתאם למדרג השווי ההוגן:

| | ליום 31 בדצמבר 2021 | | | |
|---|---|---|---|---|
| | רמה 1 | רמה 2 | רמה 3 | סה"כ |
| | אלפי ש"ח | | | |
| בקר | | | | |
| דגים | | | | |
| חיטה | | | | |
| תירס | | | | |

| | ליום 31 בדצמבר 2020 | | | |
|---|---|---|---|---|
| | רמה 1 | רמה 2 | רמה 3 | סה"כ |
| | אלפי ש"ח | | | |
| בקר | | | | |
| דגים | | | | |
| חיטה | | | | |
| תירס | | | | |

**במידה והשתנה המדרג לחישוב אומדן השווי ההוגן של מכשירים פיננסיים מרמה 1 ל- רמה 2 ביחס לתקופות דיווח קודמות/לשנים קודמות, יש לציין עובדה זו ואת הסיבה לשינוי לדוגמה**[486]**:**

בתקופות קודמות XXXX נמדדו בשווי הוגן תוך שימוש במחירים מצוטטים בשוק פעיל. לאור פגעי מזג האוויר לא התקיים מחיר מצוטט בשוק פעיל ליום 31 בדצמבר 2021 ולכן המדידה בשווי הוגן למועד זה נעשתה על ידי שימוש בטכניקת הערכה המבוססת על רמה 2 תוך התבססות על נתוני שוק נצפים.

**לחילופין - יש להתאים לנסיבות:**

במהלך השנה שהסתיימה ביום 31 לדצמבר 2021 לא היו מעברים בין רמות מדרג השווי ההוגן/ לא היו מעברים מרמה 2 לרמה 1 / לא היו מעברים מרמה 1 לרמה 2.

---

[483] כאשר במדידת השווי ההוגן נעשה שימוש באומדנים משמעותיים יש לתת לכך גילוי במסגרת ביאור אומדנים ושיקולי דעת חשבונאיים משמעותיים (ראה ביאור 3 לעיל), לרבות ניתוח רגישות בגין שינויים בהנחות.

[484] מדידת שווי הוגן של נכסים ביולוגיים מתבצעת על בסיס עיתי.

[485] **עמדת סגל חשבונאית 1-23: גילוי אודות הנחות ששימשו לאומדן שווי הוגן נטו של נכסים ביולוגיים בתאגידי הקנאביס הרפואי** (להלן" - **עמדת הסגל"**) עוסקת בטיוב הגילוי שניתן על ידי תאגידי הקנאביס הרפואי. במסגרת מספר בדיקות שביצע סגל רשות ניירות ערך 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. נזכיר כי תקן חשבונאות בינלאומי מס' 41, חקלאות (IAS 41) קובע את הוראות המדידה והגילוי אודות נכסים ביולוגיים, דוגמת גידולי קנאביס לצורך מסחר בתוצרי גידולו (תפרחות ומוצרים נלווים) וכן תוצרת חקלאית בנקודת האסיף (harvest) שהיא התוצרת שנאספת מהנכסים הביולוגיים. בנושא 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. יצויין כי 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. דרישות הגילוי הרלוונטיות מפורטות במסגרת הדוחות לדוגמה (ביאור נכסים ביולוגיים וביאור אומדנים ושיקולי דעת חשבונאיים משמעותיים).

[486] בהתאם לסעיף 93(ג) ל- IFRS 13 יינתן גילוי לסכומים של העברות **כלשהן** בין רמה 1 לרמה 2 של מדרג השווי ההוגן, הסיבות לאותן העברות בין רמות והמדיניות של הקבוצה לקביעה **מתי** העברות בין רמות נחשבות כאילו התרחשו. סעיף 95 לתקן קובע כי מדיניות כאמור תיושם באופן עקבי וכי המדיניות לגבי עיתוי ההכרה בהעברות תהיה זהה להעברות לתוך/ומחוץ לרמות המידרג. כמו כן, להעברות לתוך כל רמה יינתן גילוי ודיון בנפרד מהעברות מחוץ לכל רמה. **במידה ורלוונטי, נדרש להיוועץ במחלקה המקצועית.**

**ביאור 22 - נכסים ביולוגיים (המשך)**

**ג. גילויים בדבר מדידת שווי הוגן של נכסים ביולוגיים [488,487] (המשך)**

**שווי הוגן של נכסים ביולוגיים המסווגים במסגרת רמה 3 במדרג השווי ההוגן**

הטבלה להלן מפרטת באשר לתנועה בנכסים ביולוגיים אשר נמדדים בשווי הוגן המבוסס על רמה 3 :

| | בקר | דגים אלפי ש"ח | סה"כ |
|---|---|---|---|
| **יתרה ליום 1 בינואר 2021** | | | |
| סך רווח (הפסד) שנזקף לרווח כולל אחר בסעיף הפרשי שער בגין תרגום דוחות כספיים בגין פעילויות חוץ (1) | | | |
| סך רווח (הפסד) שנזקף לדוח רווח והפסד בסעיף שינויים בשווי הוגן של נכסים ביולוגיים/ הכנסות אחרות (2) | | | |
| רכישות | | | |
| גידול כתוצאה מצירופי עסקים | | | |
| מכירות | | | |
| יציאה מאיחוד | | | |
| ירידות שנבעו מאסיף והעברה למלאי | | | |
| המלטות/השרצות (תמותה) | | | |
| שינויים אחרים | | | |
| העברות אל רמה 3(*) | | | |
| העברות מחוץ לרמה 3(*) | | | |
| **יתרה ליום 31 בדצמבר 2021** | | | |
| (1) מתוך זאת בגין נכסים המוחזקים בסוף תקופת הדיווח | | | |
| (2) מתוך זאת בגין נכסים המוחזקים בסוף תקופת הדיווח | | | |

| | בקר | דגים אלפי ש"ח | סה"כ |
|---|---|---|---|
| **יתרה ליום 1 בינואר 2020** | | | |
| סך רווח (הפסד) שנזקף לרווח כולל אחר בסעיף הפרשי שער בגין תרגום דוחות כספיים בגין פעילויות חוץ (1) | | | |
| סך רווח (הפסד) שנזקף לדוח רווח והפסד בסעיף שינויים בשווי הוגן של נכסים ביולוגיים/ הכנסות אחרות (2) | | | |
| רכישות | | | |
| גידול כתוצאה מצירופי עסקים | | | |
| מכירות | | | |
| יציאה מאיחוד | | | |
| ירידות שנבעו מאסיף והעברה למלאי | | | |
| המלטות/השרצות (תמותה) | | | |
| שינויים אחרים | | | |
| העברות אל רמה 3(*) | | | |
| העברות מחוץ לרמה 3(*) | | | |
| **יתרה ליום 31 בדצמבר 2020** | | | |
| (1) מתוך זאת בגין נכסים המוחזקים בסוף תקופת הדיווח | | | |
| (2) מתוך זאת בגין נכסים המוחזקים בסוף תקופת הדיווח | | | |

[487] כאשר במדידת השווי ההוגן נעשה שימוש באומדנים משמעותיים יש לתת לכך גילוי במסגרת ביאור אומדנים ושיקולי דעת חשבונאיים משמעותיים (ראה ביאור 3 לעיל), לרבות ניתוח רגישות בגין שינויים בהנחות.

[488] מדידת שווי הוגן של נכסים ביולוגיים מתבצעת על בסיס עיתי.

**ביאור 22 - נכסים ביולוגיים (המשך)**

**ג. גילויים בדבר מדידת שווי הוגן של נכסים ביולוגיים[490,489] (המשך)**

**שווי הוגן של נכסים ביולוגיים המסווגים במסגרת רמה 3 במדרג השווי ההוגן (המשך)**

**(*) יש לתת גילוי להעברות לתוך רמה 3 ומחוצה לה (כגון העברות הניתנות לייחוס לשינויים ביכולת הצפייה של נתוני שוק) ונדרש לפרט את הסיבות לאותן העברות. יינתן גילוי ודיון בנפרד להעברות לתוך רמה 3 ולהעברות מחוץ לרמה 3 [491].**

מדיניות החברה להכרה במעבר מחוץ לרמה 3 במדרג השווי ההוגן הינה במועד האירוע או השינוי בנסיבות שגרמו להעברה **(יותאם בכפוף למדיניותה החשבונאית של החברה בכל הנוגע למעברים בין רמות השווי ההוגן, כמובא בביאור 3 בדבר אומדנים ושיקולי דעת משמעותיים).**

---

489 כאשר במדידת השווי ההוגן נעשה שימוש באומדנים משמעותיים יש לתת לכך גילוי במסגרת ביאור אומדנים ושיקולי דעת חשבונאיים משמעותיים (ראה ביאור 3 לעיל), לרבות ניתוח רגישות בגין שינויים בהנחות.

490 מדידת שווי הוגן של נכסים ביולוגיים מתבצעת על בסיס עיתי.

491 בהתאם לסעיף 93(ה)(iv) ל- IFRS 13 יינתן גילוי במדידות שווי הוגן עיתיות לסכומים של העברות **כלשהן** לתוך רמה 3 או מחוץ לרמה 3 של מדרג השווי ההוגן, הסיבות לאותן העברות והמדיניות של הקבוצה לקביעה מתי העברות בין רמות נחשבות כאילו התרחשו. סעיף 95 לתקן קובע כי מדיניות כאמור תיושם באופן עקבי וכי המדיניות לגבי עיתוי ההכרה בהעברות תהיה זהה להעברות לתוך/ומחוץ לרמות. כמו כן, להעברות לתוך כל רמה יינתן גילוי ודיון בנפרד מהעברות מחוץ לכל רמה. **במידה ורלוונטי, נדרש להיוועץ במחלקה המקצועית.**

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 22 - נכסים ביולוגיים (המשך)**

**ג. גילויים בדבר מדידת שווי הוגן של נכסים ביולוגיים[492,493] (המשך)**

**מידע נוסף בדבר מדידות שווי הוגן המסווגות ברמה 2 וברמה 3**

| | שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2021 (באלפי ש"ח) | טכניקות הערכה | נתונים משמעותיים שאינם ניתנים לצפייה[494] | רגישות מדידת השווי ההוגן לשינויים בנתונים[495] |
|---|---|---|---|---|
| **בקר/דגים** | | השווי ההוגן של מרעה בקר/דגה נקבע באמצעות גישת השוק (market approach) בהתבסס על השוואת בעלי חיים בעלי מאפיינים דומים בעיקר לפי: סוג (לרבות מין), משקל, גיל, סביבת הגידול ותוחלת חיים. | סוג (לרבות מין) _____.<br>משקל (יצוין הטווח הרלוונטי, במונחי ממוצע משוקלל) _____ עד _____. | אומדן השווי ההוגן יגדל ככל שבע"ח הינו מזן מובחר יותר.<br>אומדן השווי ההוגן יגדל ככל שבע"ח גדל בסביבת גידול אורגנית.<br>אומדן השווי ההוגן יגדל ככל שאיכות ומשקל בע"ח יעלה. |

**הערה**: במידה וקיימים **יחסי גומלין** בין הפרמטרים השונים ששימשו למדידת השווי ההוגן נדרש גילוי מילולי בגין אותם יחסי גומלין וכיצד אלה יכולים להגדיל או למתן את ההשפעה של אותם שינויים בנתונים שאינם ניתנים לצפייה על מדידת השווי ההוגן.

**ד. תהליכי הערכה ששימשו את החברה במדידות שווי הוגן המסווגת במסגרת רמה 3[496]**

המדיניות ותהליכי ההערכה במדידת שווי הוגן של נכסים ביולוגיים נבחנים אחת לרבעון **(יותאם לפי העניין)** בידי סמנכ"ל הכספים/נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים תוך התייעצות עם ועדת הביקורת ובצוות מומחים חיצוני בתחום על מנת לקבוע האם חל שינוי מהותי בשווי הנכס. תהליכי ההערכה כאמור כוללים, בין היתר, הערכות שווי פנימיות המבוססות על מתודולוגיית הערכה דומה ובחינת מחירי שוק בכך פועלת הקבוצה להבטיח שטכניקות ההערכה משקפות באופן נאות את שוויים של הנכסים.

---

492 כאשר במדידת השווי ההוגן נעשה שימוש באומדנים משמעותיים יש לתת לכך גילוי במסגרת ביאור אומדנים ושיקולי דעת חשבונאיים משמעותיים (ראה ביאור 3 לעיל), לרבות ניתוח רגישות בגין שינויים בהנחות.

493 מדידת שווי הוגן של נכסים ביולוגיים מתבצעת על בסיס עיתי.

494 גילוי זה בדבר נתונים משמעותיים שאינם ניתנים לצפייה נדרש עבור **מדידות שווי הוגן המסווגות ברמה 3 בלבד**. סעיף 93(ד) ל- IFRS 13 קובע שישות אינה נדרשת ליצור מידע כמותי כדי לציית לדרישת גילוי זו אם נתונים כמותיים שאינם ניתנים לצפייה אינם מפותחים על ידי הישות בעת מדידת שווי הוגן (לדוגמה כאשר ישות משתמשת במחירים מעסקאות קודמות או במידע ע"ב תמחור של צד שלישי ללא תיאום). יחד עם זאת נקבע כי בעת הספקת גילוי זה ישות איננה יכולה להתעלם מנתונים כמותיים שאינם ניתנים לצפייה כשהם משמעותיים למדידת שווי הוגן ושהם ניתנים להשגה באופן סביר על ידי הישות.

495 נדרש תיאור מילולי של ניתוח הרגישות של 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. דרישת הגילוי בדבר ניתוח רגישות איכותי כאמור (סעיף 93(ח)(i) ל- IFRS 13) חלה במדידות שווי הוגן ע"ב עיתי **במסגרת רמה 3** של מדרג השווי ההוגן.

496 סעיף 93(ז) ל- IFRS 13 קובע כי לגבי מדידות שווי הוגן על בסיס עיתיות ושאינן עיתיות המסווגות ברמה 3 של מדרג השווי ההוגן יינתן תיאור של תהליכי הערכה ששימשו את הישות (כולל לדוג' כיצד נקבעת מדיניות הערכה שלה, תהליכי הערכה וכיצד היא מנתחת שינויים במדידות שווי הוגן מתקופה לתקופה). ככל שרלוונטי, יש להתאים את דרישת הגילוי לגבי תהליכי ההערכה הנקטים, אם בכלל, בגין שיטות הערכה שונות.

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 22 - נכסים ביולוגיים (המשך)**

במידה וקיימים נכסים ביולוגיים ששועבדו:

**ה. ערבויות ושעבודים בגין נכסים ביולוגיים**

להבטחת הלוואות שנתקבלו על ידי חברות מאוחדות בחו"ל רשמו החברות שעבוד קבוע על הנכסים הביולוגיים. סך ההלוואות מסתכמות ב-__ אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2021.

במידה ולחברה התקשרות לפיתוח או לרכישה של נכסים ביולוגיים:

**ו. התקשרויות לרכישת נכסים ביולוגיים**

ביום ____ התקשרה החברה עם ספק לצורך הזמנת דגים לחוות הדגים אשר בבעלות החברה. היקף ההזמנה כולל כ-__ דגים בעלות של כ- __ אלפי דולר (___ אלפי ש"ח). הדגים צפויים להתקבל במהלך חודש ___ 2021 והחברה תידרש לשלם לספק תוך 90 ימים ממועד האספקה.

במידה והתקבלו מענקים ממשלתיים:

**ז. מענקים ממשלתיים בגין נכסים ביולוגיים**

ביום 1 במרץ 2020 קיבלה החברה הודעה על זכאותה למענק ממשלתי בסך של ___ אלפי ש"ח לצורך הקמת בריכות דגים באזור _____. בהתאם לתנאי כתב האישור מחויבת החברה להפעיל את חוות הדגים במשך 3 שנים החל מיום 1 ביוני 2020 וכן להעסיק __ עובדים מקומיים בחוות הדגים עד לתום 3 השנים. במידה והחברה לא תעמוד בתנאי כתב האישור תידרש החברה להשיב את סכום המענק בתוספת ריבית שנתית של ש"ח x%. המענק קוזז מעלות בריכות הדגים שהסתכמה בכ- ___ אלפי ש"ח.

**ביאור 22 - נכסים ביולוגיים (המשך)**

הביאור להלן יינתן במקרים בהם לחברה נכסים ביולוגיים **שלא ניתן למדוד את שווים ההוגן באופן מהימן** (לצורך קביעה זו נא להיוועץ עם המחלקה המקצועית[497]):

**ח. נכסים ביולוגיים בעלות מופחתת**

המשק החי של החברה כולל זן בקר __ הנחשב לזן נדיר. מידע בדבר השווי ההוגן של הזן האמור לא ניתן לקביעה כיוון שמחירי שוק מצוטטים לגביו לא ניתנים להשגה וכן להערכת ההנהלה נקבע שמדידות חלופיות לשווי הוגן הן בבירור לא מהימנות. הפריט הנ"ל מוצג בספרים בעלות מופחתת לפי שיטת קו הישר. אורך החיים השימושי הינו 3 שנים.

להלן הרכב הנכסים הביולוגיים הנמדדים בעלות מופחתת:

| | 31 בדצמבר | |
|---|---|---|
| | 2021 | 2020 |
| | אלפי ש"ח | |
| עלות | | |
| פחת שנצבר | | |
| הפרשה לירידת ערך | | |
| סה"כ | | |

הוצאות הפחת שנרשמו בגין נכסים ביולוגיים בעלות מופחתת הסתכמו ב - __ אלפי ש"ח בשנת 2021 (__ אלפי ש"ח בשנת 2020).

**במידה וניתן לבסס טווח לשווי ההוגן יבוא בהמשך לאמור לעיל:**
להלן נתונים בדבר אומדנים בהם קיימת סבירות גבוהה שהשווי ההוגן יימצא:

| | 31 בדצמבר | |
|---|---|---|
| | 2021 | 2020 |
| | אלפי ש"ח | |
| גבול עליון שווי הוגן | | |
| גבול תחתון שווי הוגן | | |

**בעת מימוש נכסים ביולוגיים המטופלים בעלות כאמור לעיל יבוא בנוסף:**
במהלך שנת 2021 מימשה החברה נכסים ביולוגיים שטופלו בהתאם למודל העלות אשר סכום העלות המופחתת בספרים למועד המכירה הסתכם בכ- __ אלפי ש"ח. הרווח (הפסד) שהוכר בגין המכירה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2021 הינו בסך __ אלפי ש"ח.

**כאשר השווי ההוגן הופך להיות ניתן למדידה מהימנה:**
במהלך שנת 2021, זן הבקר ____ אשר טופל בשנים 2020 ו- 2019 בעלות מופחתת כיוון שמחירי שוק מצוטטים לגביו לא היו ניתנים להשגה, הפך לראשונה להיות ניתן למדידה בשווי הוגן באופן מהימן מאחר ועם תחילת הייבוא הסדיר של הזן האמור התהוו מחירי שוק מצוטטים לגביו. השפעת השינוי בבסיס המדידה אשר נזקפה לרווח או הפסד לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2021 הסתכמה בסך של כ- __ אלפי ש"ח. מדידת השווי ההוגן מסווגת ברמה 2 במדרג השווי ההוגן.

[497] ראה גם סעיף 56 ל- IAS 41 בדבר גילויים נוספים לגבי נכסים ביולוגיים אשר נמדדו בתקופות קודמות לפי שיטת העלות כאשר בתקופה השוטפת הם נמדדים בשווי הוגן.

**ביאור 22 - נכסים ביולוגיים (המשך)**

במידה ולחברה ניהול אסטרטגיות לניהול סיכונים פיננסים הקשורים לפעילות חקלאית:

**ט. סיכונים הקשורים לנכסים הביולוגיים**

**1. סיכוני מטבע**

תחום פעילותה של החברה והעובדה שמחירי המוצרים בהם היא עוסקת נקבעים בשווקים בינלאומיים מעמידים בפני ההנהלה צורך ליטול סיכוני שוק הנובעים משינויים במחירי הנכסים הביולוגיים והתוצרת החקלאית המופקת מהם, משינויים בשער החליפין של הש"ח לדולר וכן משינויים בשיעורי הריבית והאינפלציה.
החברה עושה שימוש במכשירים פיננסיים, כולל מכשירים נגזרים כדי לצמצם את החשיפה לסיכונים אלה. ראה ביאור__ להלן בדבר פעילות החברה במכשירים פיננסיים כאמור.

בנוסף, החברה מתזמנת את היקף הרכש של הנכסים הביולוגיים והנטיעות בהתאם למחירי השוק השוטפים והצפויים בכדי למזער את החשיפה לסיכוני השוק כאמור.

**2. סיכוני פיקוח ואיכות הסביבה**

הקבוצה כפופה לחוקים ולתקנות החלים בישראל ובארה"ב. הקבוצה קבעה מדיניות ונהלים בנושא איכות הסביבה במטרה להבטיח עמידה בחוקי איכות הסביבה וחוקים מקומיים אחרים. ההנהלה מבצעת סקרים שוטפים בכדי לזהות סיכונים הקשורים לאיכות הסביבה ולהבטיח שהשיטות המופעלות מספיקות לניהול הסיכונים.

**3. סיכוני אקלים וסיכונים אחרים**

הבקר והדגים שבבעלות הקבוצה עשויים להינזק כתוצאה משינויים במזג האוויר, מחלות, שריפות וכוחות טבע אחרים. הקבוצה נוקטת בתהליכים נרחבים על מנת לעקוב אחר הסיכונים ולהקטין את השפעתם הצפויה, כולל בדיקות שוטפות של מצב העצים ובעלי החיים וכן בחינת מחלות ומזיקים בענפי הפעילות. בנוסף, החברה מבטחת את עצמה כנגד אסונות טבע.

## ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS

### ביאור 23 - אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים[498,499,500,501,502]

**בחודש דצמבר 2012 פרסם סגל רשות ניירות ערך את עמדה משפטית מספר 25-105: קיצור הדוחות (במהלך השנים פרסם סגל הרשות עדכונים לעמדה המשפטית הכוללים תוספות והבהרות לפרסום המקורי). במסגרת העמדה המשפטית הבהיר סגל הרשות כי אין לכלול התייחסות לכל פרט הנוגע להלוואה או להסכם העמדת האשראי אלא רק לפרטים המהותיים לדוחות הכספיים. זאת ועוד, סגל הרשות הבהיר כי בחינת המהותיות כוללת גם את עיקרון הרלוונטיות (קרי, לא נדרש תיאור מפורט של הלוואות שנפרעו נכון למועד פרסום הדוח (אלא ככל שהדבר נדרש לצורך ניתוח תזרים המזומנים העתידי של התאגיד)). בנוסף, על התיאור להתייחס לתנאים הנוכחיים של ההלוואה (ללא צורך בפירוט כל שינוי שחל בעבר ביחס לתנאי ההלוואה אם אין לכך מהותיות מיוחדת). כמו כן, הומלץ כי המידע ביחס להלוואות המהותיות יינתן בצורה טבלאית (הוצע להסתייע בפורמט טיוטת מתווה חקיקה בנושא מימון ונזילות). בדוחות לדוגמה אלו המידע לא ניתן במתכונת טבלאית.**

**א. ההרכב :**

הטבלה תינתן בפורמט שלהלן במקרים בהם התחייבויות נקובות ביותר ממטבע אחד/סוג הצמדה אחד :

| | 31 בדצמבר | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2021 | | | | 2020 | | | |
| | שיעור הריבית % | במטבע חוץ או בהצמדה אליו | צמוד מדד המחירים לצרכן | ללא הצמדה | סה"כ | במטבע חוץ או בהצמדה אליו | צמוד מדד המחירים לצרכן | ללא הצמדה | סה"כ |
| | | אלפי ש"ח | | | | | | | |
| משיכות יתר | | | | | | | | | |
| אשראי מתאגידים בנקאיים | | | | | | | | | |
| אשראי מנותני אשראי אחרים | | | | | | | | | |
| הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים (1) | | | | | | | | | |
| הלוואות לזמן קצר מנותני אשראי אחרים | | | | | | | | | |
| דיבידנד בגין מניות בכורה הניתנות לפידיון | | | | | | | | | |
| חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים | | | | | | | | | |
| חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירה | | | | | | | | | |
| **סך אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים** | | | | | | | | | |
| התחייבויות אשר חזוי שיסולקו לאחר 12 חודשים[502] | | | | | | | | | |

[498] **משבר הקורונה עשוי להשפיע על אשראי והלוואות מבנקים (כגון: עמידה באמות מידה, דחיית מועדי הפירעון, ארגון מחדש של ההתחייבות, השפעות שערי חליפין).** נדרש לשקול ולבחון את ההשפעות הספציפיות של משבר הקורונה על המצב הכספי ועל תוצאות הפעולות של הישות המדווחת ולפעול כך שמחד השפעות אלה יקבלו ביטוי מלא בדוחות הכספיים (קרי, השפעות סיווג, מדידה, הצגה וגילוי, לפי העניין) ומאידך, יקוימו מכלול נהלי הביקורת הרלוונטיים בנסיבות העניין לטובת גיבוש ראיות ביקורת נאותות במידה מספקת הדרושות לתמיכה בדוח רואה החשבון המבקר. ראה גם ביאור 1 לעיל.

[499] **המחלקה המקצועית מסבה את תשומת הלב לעלייה במדד המחירים לצרכן בשנת 2021.**

[500] סעיף 8(ה) ל- IFRS 7 דורש לתת גילוי להתחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, כאשר יש להציג בנפרד התחייבויות פיננסיות שיועדו ככאלה בעת ההכרה לראשונה או לאחר מכן וכן התחייבויות פיננסיות המקיימות את ההגדרה של מוחזקות למסחר. **במקרה כאמור נדרש להיוועץ במחלקה המקצועית.**

[501] סעיף 18 ל- IFRS 7 דורש לתת את הגילוי להלן לגבי הלוואות לפירעון (התחייבויות פיננסיות שאינן ספקים לזמן קצר בתנאי אשראי רגילים) : פרטים על כשלים במהלך התקופה בתנאי קרן, ריבית או תנאי פדיון של הלוואות לפירעון אלה, לערך בספרים של ההלוואות לפירעון שחל בהן כשל למועד הדיווח ולעובדה האם הכשל בא על תיקונו או אם תנאי ההלוואות לפירעון נקבעו מחדש עד למועד אישור הדוחות הכספיים.

[502] בחברות אשר המחזור התפעולי שלהן עולה על שנה נדרש לתת גילוי להתחייבויות שוטפות אשר חזוי שיסולקו לאחר יותר מ- 12 חודשים לאחר מועד הדיווח (סעיף 61 ל- IAS 1).

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 23 - אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (המשך)**

הטבלה תינתן בפורמט שלהלן במקרים בהם התחייבויות נקובות ממטבע אחד ובסוג הצמדה אחד :

**א. ההרכב (המשך):**

| | שיעור הריבית השנתית | 31 בדצמבר | |
|---|---|---|---|
| | 2021 | 2021 | 2020 |
| | % | אלפי ש"ח | |
| משיכות יתר | | | |
| אשראי מתאגידים בנקאיים | | | |
| אשראי מנותני אשראי אחרים | | | |
| הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים (1) | | | |
| הלוואות לזמן קצר מנותני אשראי אחרים | | | |
| דיבידנד בגין מניות בכורה הניתנות לפדיון | | | |
| חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים | | | |
| חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירה | | | |

**ב. פרטים נוספים**

(1) לשם הקמת פרויקט דירות למכירה ב_____ התקשרה החברה בהסכם ליווי פיננסי ("הסכם הליווי") עם בנק _____ (להלן - "הבנק"), על-פיו העמיד הבנק לחברה אשראי כולל של _____ אלפי ש"ח בכפוף להעמדת הון עצמי על ידי החברה בשיעור מינימלי של 30% מהוצאות הפרויקט. לאור העובדה שתקופת המחזור התפעולי של החברה בענף הבניה הינו 3 שנים נכללה ההתחייבות לעיל במסגרת ההתחייבויות השוטפות.

(2) שעבודים - ראה ביאור __ להלן.

(3) ראה גם ביאור __ בדבר מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים.

**ג. מניות בכורה הניתנות לפדיון**

במהלך שנת 2021 הונפקו _____ אלפי מניות בכורה הניתנות לפדיון בנות _____ ש"ח ערך נקוב. כל התמורה בגין המניות שהונפקו נפרעה. מניות הבכורה הניתנות לפדיון אינן מקנות למחזיק בהן זכויות הצבעה. מניות הבכורה הניתנות לפדיון עומדות לפדיון בערכן הנקוב ביום 31 באוקטובר 2025. הקבוצה מחויבת לבעלי מניות הבכורה הניתנות לפדיון בתשלום דיבידנדים שנתיים בסך ___ אחוז מהערך הנקוב ביום 31 באוקטובר של כל שנה עד וכולל למועד הפדיון. דיבידנד כאמור ישולם למחזיקי מניות הבכורה בין אם יוכרז/ישולם דיבידנד לבעלי המניות הרגילות ובין אם לאו.

**פרטים נוספים:**

| | אלפי ש"ח |
|---|---|
| תמורה מהנפקת מניות בכורה הניתנות לפדיון | |
| עלויות עסקה | |
| ערך בספרים ליום 31 בדצמבר 2021 | |

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 24 - ספקים ונותני שירותים**

**א. ההרכב:**

| | 31 בדצמבר | |
|---|---|---|
| | 2021 | 2020 |
| | אלפי ש"ח | |
| חובות פתוחים | | |
| המחאות לפרעון | | |
| | | |
| (*) צדדים קשורים ובעלי עניין | | |
| התחייבות אשר חזוי שתסולק לאחר יותר מ- 12 חודשים[503] | | |

**ב. פרטים נוספים**

(1) ההתחייבויות לספקים אינן צמודות ואינן נושאות ריבית.

(2) תקופת האשראי הינה 90-30 ימים בממוצע.

(3) בסיסי הצמדה - ראה ביאור __ להלן.

(4) ראה גם ביאור ____ בדבר צדדים קשורים ובעלי עניין.

[503] בחברות אשר המחזור התפעולי עולה על שנה נדרש לתת גילוי להתחייבות אשר חזוי שתסולק לאחר יותר מ- 12 חודשים לאחר מועד הדיווח (סעיף 61 ל- IAS 1).

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

## ביאור 25 - זכאים ויתרות זכות

### א. ההרכב:

| | 31 בדצמבר | |
|---|---|---|
| | 2021 | 2020 |
| | אלפי ש"ח | |
| הכנסות מראש | | |
| מקדמות מלקוחות | | |
| התחייבויות לעובדים והתחייבויות אחרות בשל שכר ומשכורת | | |
| מוסדות | | |
| חברות כלולות | | |
| צדדים קשורים ובעלי עניין | | |
| זכאים בשל תמורה מותנית בגין צירוף עסקים[504] ב(1)[505] | | |
| התחייבות בשל שינוי מבני ב(2) | | |
| התחייבות בגין ערבויות שניתנו ב(3) | | |
| רווחים שטרם מומשו | | |
| הוצאות שנצברו | | |
| התחייבות להחזר בגין מוצרים עם זכות החזרה[506] | | |
| אחרים | | |

### ב. פרטים נוספים

(1) אומדן השווי ההוגן של התמורה המותנית ליום 31 בדצמבר 2021 הינו _____ אלפי ש"ח. השינוי בהתחייבות משקף את השינויים בערך הזמן של ההתחייבות ממועד הרכישה. ההפרש בסך ____ אלפי ש"ח נזקף לסעיף הוצאות מימון[507] בדוח רווח והפסד/ בדוח על הרווח הכולל.

**נדרש לפרט לגביי טכניקות הערכה ששימשו למדידת השווי ההוגן בגין התמורה המותנית - מידע זה מרוכז בביאור מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים.**

ראה גם ביאור __בדבר מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים.

(2) באשר להתחייבות בשל שינוי מבני ראה ביאור __ להלן.

(3) באשר להתחייבות בגין ערבויות שניתנו ראה ביאור __ להלן.

(4) בסיסי הצמדה - ראה ביאור __ להלן.

(5) ראה גם ביאור ____ בדבר צדדים קשורים ובעלי עניין.

---

504 במקרים בהם ההסכם לתשלום התמורה המותנית הוא מעל 12 חודשים / המחזור התפעולי, היתרה תסווג כהתחייבות לזמן ארוך (במקרים בהם הסיווג כרוך בשיקול דעת מומלץ להיוועץ במחלקה המקצועית).

505 סעיף ב67(ב) ל- IFRS 3R.

506 התחייבות כאמור מוכרת בהתאם לסעיף ב21(ב) ל- IFRS 15.

507 יש להיוועץ במחלקה המקצועית בנושא סיווג השינוי בשווי הוגן שאינו נובע משינוי בערך הזמן.

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

## ביאור 26 - הכנסה נדחית

### א. ההרכב במסגרת התחייבויות שוטפות:

| | 31 בדצמבר | |
|---|---|---|
| | 2021 | 2020 |
| | אלפי ש"ח | |
| מענק ממשלתי[508] (ג1) | | |
| זיכוי מענק ללקוחות (ג2) | | |

### ב. ההרכב במסגרת התחייבויות שאינן שוטפות:

| | 31 בדצמבר | |
|---|---|---|
| | 2021 | 2020 |
| | אלפי ש"ח | |
| מענק ממשלתי (ג1) | | |
| זיכוי מענק ללקוחות (ג2) | | |

### ג. פרטים נוספים:

**הערה: בהתאם ל- IAS 20 ניתן לחילופין להכיר במענק המתייחס לרכוש קבוע כניכוי מהיתרה בספרים ולא כהכנסה נדחית.**

(1) החברה קיבלה מענק ממשלתי בסך _____ אלפי ש"ח בשנת 2021 בקשר עם הקמת מפעל פיתוח באזור עדיפות לאומית. המענק הוכר כהכנסה נדחית והינו מופחת לאורך תקופת החיים השימושיים של _____. הפחת נזקף לסעיף הכנסות אחרות בדוח על הרווח הכולל / רווח והפסד.

**בנסיבות בהן ישות מעניקה ללקוח אופציה לרכוש סחורות או שירותים בחוזה (לרבות: תמריצי מכירות, זיכויי מענק ללקוח והנחות אחרות), תוכר מחויבות ביצוע רק בנסיבות בהן האופציה מקנה ללקוח זכות מהותית שהוא לא היה מקבל אלמלא ההתקשרות בחוזה:**

(2) כחלק מעסקת מכירת מוצרים, מעניקה החברה ללקוחותיה בנסיבות מסוימות, כתמריץ מכירה זיכויי מענק המקנים ללקוחות זכאות לפדות את זיכויי המענק כהנחת מזומן מסכום הקנייה ברכישות עתידיות אשר הלקוחות לא היו זכאים לה אלמלא התקשרו בעסקת המכירה. לאור האמור נקבע כי המדובר במחויבות ביצוע נפרדת. במועד ההכרה בהכנסה מהעסקה המזכה במענק, מוקצה מחיר העסקה לכל מחויבויות הביצוע הקיימות בעסקה (ובכללן המחיובות בגין זיכוי מענק) על בסיס של מחיר המכירה הנפרד הסכום שיוחס למחויבות הביצוע בגין זיכוי מענק מוצג כהכנסה נדחית ונזקף כהכנסה במועד מימוש זיכוי המענק בידי הלקוחות. יתרת ההכנסה הנדחית מייצגת את החלק המיוחס להטבה שניתנה וטרם נפדתה.

[508] ביאור זה מציג את חלופת הטיפול במענקי ממשלה כהכנסה נדחית בהתאם להוראות IAS 20.

## ביאור 27 - הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים[509,510,511,512,513]

**בחודש דצמבר 2012 פרסם סגל רשות ניירות ערך את עמדה משפטית מספר 25-105: קיצור הדוחות (במהלך השנים פרסם סגל הרשות עדכונים לעמדה המשפטית הכוללים תוספות והבהרות לפרסום המקורי). במסגרת העמדה המשפטית הבהיר סגל הרשות כי אין לכלול התייחסות לכל פרט הנוגע להלוואה או להסכם העמדת האשראי אלא רק לפרטים המהותיים לדוחות הכספיים. זאת ועוד, סגל הרשות הבהיר כי בחינת המהותיות כוללת גם את עיקרון הרלוונטיות (קרי, לא נדרש תיאור מפורט של הלוואות שנפרעו נכון למועד פרסום הדוח (אלא ככל שהדבר נדרש לצורך ניתוח תזרים המזומנים העתידי של התאגיד)). בנוסף, על התיאור להתייחס לתנאים הנוכחיים של ההלוואה (ללא צורך בפירוט כל שינוי שחל בעבר ביחס לתנאי ההלוואה אם אין לכך מהותיות מיוחדת). כמו כן, הומלץ כי המידע ביחס להלוואות המהותיות יינתן בצורה טבלאית (הוצע להסתייע בפורמט טיוטת מתווה חקיקה בנושא מימון ונזילות). בדוחות לדוגמה אלו המידע לא ניתן במתכונת טבלאית.**

### א. ההרכב:

| | 31 בדצמבר | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2021 | | | | 2020 | | | |
| | שיעור הריבית | במטבע חוץ או בהצמדה אליו[514] | צמוד מדד המחירים לצרכן | ללא הצמדה | סה"כ | במטבע חוץ או בהצמדה אליו | צמוד מדד המחירים לצרכן | ללא הצמדה | סה"כ |
| | % | אלפי ש"ח | | | | אלפי ש"ח | | | |
| הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים (1) | | | | | | | | | |
| הלוואות לזמן ארוך מנותני אשראי אחרים | | | | | | | | | |
| הלוואה מעסקה משותפת | | | | | | | | | |
| הלוואה מחברה כלולה | | | | | | | | | |
| הלוואה מבעל עניין | | | | | | | | | |
| בניכוי חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים | | | | | | | | | |
| בניכוי חלויות שוטפות של הלוואות מנותני אשראי אחרים | | | | | | | | | |
| התחייבויות בגין חכירה (ד) | | | | | | | | | |
| בניכוי חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירה | | | | | | | | | |
| **סך הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים** | | | | | | | | | |

[509] **משבר הקורונה עשוי להשפיע על אשראי והלוואות מבנקים (כגון: עמידה באמות מידה, דחיית מועדי הפירעון, ארגון מחדש של ההתחייבות, השפעות שערי חליפין).** נדרש לשקול ולבחון את ההשפעות הספציפיות של משבר הקורונה על המצב הכספי ועל תוצאות הפעולות של הישות המדווחת ולפעול כך שמחד השפעות אלה יקבלו ביטוי מלא בדוחות הכספיים (קרי, השפעות סיווג, מדידה, הצגה וגילוי, לפי העניין) ומאידך, יקוימו מכלול נהלי הביקורת הרלוונטיים בנסיבות העניין לטובת גיבוש ראיות ביקורת נאותות במידה מספקת הדרושות לתמיכה בדוח רואה החשבון המבקר. ראה גם ביאור 1 לעיל.

[510] **המחלקה המקצועית מסבה את תשומת הלב לעלייה במדד המחירים לצרכן בשנת 2021.**

[511] סעיף 8(ה) ל- IFRS 7 דורש לתת גילוי להתחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, כאשר יש להציג בנפרד התחייבויות פיננסיות שיועדו ככאלה בעת ההכרה לראשונה או לאחר מכן וכן התחייבויות פיננסיות המקיימות את ההגדרה של מוחזקות למסחר. **במקרה כאמור נדרש להיוועץ במחלקה המקצועית.**

[512] סעיף 18 ל- IFRS 7 דורש לתת את הגילוי להלן לגביי גילוי להלוואות לפירעון (התחייבויות פיננסיות שאינן ספקים לזמן קצר בתנאי אשראי רגילים): פרטים על כשלים במהלך התקופה בתנאי קרן, ריבית, קרן שקועה או תנאי פדיון של הלוואות לפירעון אלה, לערך בספרים של ההלוואות לפירעון שחל בהן כשל למועד הדיווח ולעובדה האם הכשל בא על תיקונו או אם תנאי ההלוואות לפירעון נקבעו מחדש עד למועד אישור הדוחות הכספיים.

[513] בהתאם לסעיף 73 ל- IAS 1 חברה אשר יכולה (והדבר בשליטתה) למחזר או לגלגל מחויבות ל- 12 חודש לפחות לאחר תקופת הדיווח בהתאם להסדר הלוואה קיים, תסווג את המחויבות כלא שוטפת, גם אם מועד הסילוק (ללא המיחזור של המחויבות) יחול במהלך 12 חודשים לאחר מועד הדיווח. נדרש להיוועץ במחלקה המקצועית.

[514] יש לפרט כל יתרה בגין כל מטבע מהותי בנפרד.

**ביאור 27 - הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (המשך)**

**ב. פרטים נוספים**[516,515]

**הגילוי להלן נדרש מכח סעיפים 19-18 וכן ב10א ו-ב11 ל- IFRS 7 (בנוגע למידע איכותי וכמותי בדבר סיכוני נזילות):**

1. להבטחת פירעון הלוואות בסך של ___ אלפי ש"ח ו- ___אלפי ש"ח, בהתאמה, ליום 31 בדצמבר 2021, שהתקבלו מתאגיד בנקאי ואשר מועד פירעונן הנקוב הינו דצמבר 2024 ויולי 2026, בהתאמה, התחייבה החברה לעמידה באמות מידה פיננסיות, בהן יחס חוב להון, הון עצמי בשיעור מינימלי וכן מגבלה לגבי חלוקת דיבידנדים במזומן ללא אישור מראש של התאגיד הבנקאי. בנסיבות של אי עמידה באחת או יותר מאמות המידה הפיננסיות כאמור, תוקנה לתאגיד הבנקאי האפשרות לדרוש את פירעונן המיידי של ההלוואות. בימים 31 בדצמבר 2021 ו- 2020, עמדו החברה והחברה המאוחדת באמות המידה האמורות. ראה גם ביאור xx' להלן.

   כתוצאה מהשלכות משבר הקורונה על תוצאות הפעילות של החברה ליום 31 בדצמבר 2021 לא עמדה החברה בחלק מאמות המידה הפיננסיות הנ"ל[517]. אי לכך סיווגה החברה את ההלוואה והציגה אותה לתאריך הדיווח במסגרת ההתחייבויות השוטפות.

2. החברה המאוחדת נדרשת לעמוד ביעדי ביצוע הכוללים אבני דרך שהוגדרו בהתייחס לפרויקט בנייה של נדל"ן. אי עמידה באבני הדרך שנקבעו כאמור עשויה להאיץ את פירעון ההלוואה שנטלה החברה המאוחדת (סך של ___ אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2021) למועד של 90 יום לאחר המועד שהוגדר ליעד הביצוע בו לא תעמוד החברה המאוחדת.

3. בחודש ___ 2021 קיבלה החברה מתאגיד בנקאי הלוואה בערבות מדינה בסך של כ- ___ אלפי ש"ח, ההלוואה נושאת ריבית שנתית של %___ ומועד פירעונה נקבע ליום ___. ראה גם ביאור ___ בדבר מענקי ממשלה.

4. לאור הערכת ההנהלה כי קיימת הסתברות בתקופות הדיווח הבאות לאי עמידה באמות מידה פיננסיות, החברה פעלה לביצוע שינויים בהסכם ההלוואה המסתכמת בסך _____ אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2021 ואשר מועד פירעונה הינו דצמבר 2024. במהלך חודש מרס 2022 נחתם הסכם עדכני מול הבנק לפיו החברה נדרשת לעמוד באמות המידה הפיננסיות המתוארות להלן:

   א. יחס בין ההון לנכסים לא יפחת מ- %___.

   ב. הון בשיעור מינימלי של _____

   ג. מגבלה לחלוקת דיבידנדים ללא אישור מראש של הבנק.

   מעבר לאמור לעיל, לא חל כל שינוי בתנאיה המקוריים של ההלוואה.

   ליום 31 בדצמבר 2021 ולתאריך חתימת הדוחות הכספיים עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות החלות עליה[518].

5. שעבודים - ראה ביאור __ להלן.

6. ראה גם ביאור __ בדבר מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים באשר לבסיסי הצמדה ולמועדי הפירעון.

7. ראה גם ביאור ___בדבר צדדים קשורים ובעלי עניין.

8. ראה גם ביאור __בדבר הפרשות, התחייבויות תלויות, התקשרויות, ערבויות ושעבודים.

---

515 בכנס התאגידים שנערך על ידי רשות ניירות ערך צויין כי "וויתור מראש" של בנק על בדיקת אמת המידה, סמוך לפני מועד המאזן וכאשר ברור שאמת המידה לא התקיימה - עשויה עדיין להוביל לסיווג ההתחייבות לזמן קצר ככל שהוויתור אינו לתקופה העולה על 12 חודשים, ובשים לב גם למספר התקופות העוקבות בהן נעשה "וויתור" שכזה.

516 בחודש ספטמבר 2019 פרסמה רשות ניירות ערך דוח ריכוז ממצאים בנושא התחייבות לעמידה באמות מידה פיננסיות כלפי מחזיקי אגרות חוב סחירות (להלן - "דוח הממצאים"). בהתאם לדוח הממצאים הפרשנות הלשונית המתבקשת משטרי הנאמנות הינה כי החוב הפיננסי של החברה כולל את **כל** מרכיבי ההתחייבות שהחברה נטלה מתאגידים בנקאיים או ממחזיקי אגרות החוב, כפי שמופיעים בדוחותיה הכספיים, לרבות רכיב הריבית לשלם שנצבר בגין ההתחייבות ומהווה חלק בלתי נפרד מההתחייבות שבגינו הוא נוצר. הפרדת רכיב הריבית ממכשיר החוב הפיננסי וסיווג רכיב הריבית כחוב נפרד הינה מלאכותית ואינה עולה בקנה אחד עם הפרשנות האמורה ואף אינה תואמת את התכלית הכלכלית בבחינת התקיימות היחס הפיננסי. בהתאם לכך, לעמדת סגל הרשות, במקרים בהם הוגדר בשטרי הנאמנות כי חוב פיננסי הינו "חוב נושא ריבית" יש לכלול בחישוב החוב הפיננסי את רכיב הריבית לשלם.

517 במקרים בהם כתוצאה מהפרת אמות מידה פיננסיות יכול להיווצר מצב של איבוד שליטה בחברה מאוחדת, נדרש להיוועץ במחלקה המקצועית.

518 **תזכורת:** בנוסף לגילוי הנדרש בדבר אמות מידה פיננסיות, עמדה משפטית מספר 15-104 : אירוע אשראי בר דיווח מעלה דרישה לגילוי **תוצאות חישוב** של אמות מידה פיננסיות במסגרת הדיווח התקופתי (קרי, לא במסגרת הדוחות הכספיים).

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 27 - הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (המשך)**

**ג. פירוטים נוספים**

| | 31 בדצמבר 2021 | | | |
|---|---|---|---|---|
| | **ריבית נקובה %** | **ריבית אפקטיבית %** | **ערך נקוב** | **ערך בספרים** |
| | | | **אלפי ש"ח** | |
| הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים | | | | |
| הלוואות לזמן ארוך מנותני אשראי אחרים (*) | | | | |
| הלוואה מעסקה משותפת | | | | |
| הלוואה מחברה כלולה | | | | |
| הלוואה מבעל עניין | | | | |
| בניכוי חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים | | | | |
| בניכוי חלויות שוטפות של הלוואות מנותני אשראי אחרים | | | | |
| התחייבויות בגין חכירה (ד) | | | | |
| בניכוי חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירה | | | | |
| **סך הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים** | | | | |
| (*) הלוואות מצדדים קשורים ובעלי עניין | | | | |

**ד.** לפרטים בדבר התחייבות בגין חכירה לסוף תקופת הדיווח ראה ביאור ___ בדבר חכירות.

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

## ביאור 28 - אגרות חוב / אגרות חוב ניתנות להמרה[520,519]

במידה וישות הנפיקה אגרות חוב ואגרות חוב ניתנות להמרה יינתן ביאור נפרד (או תיאור נפרד) לכל אחד מהסוגים של אגרות החוב.
חברה אשר הנפיקה מוצרי מדדים, מוצרים מבנים ואגרות חוב מגובות נכסים (איגוח) נדרשת בהתאם לנייר עמדה[521] של רשות ניירות ערך לתת את הגילוי המפורט להלן:

1. שם התעודה כפי שמפורסם לציבור.
2. מספר הסדרה כפי שפורסם לציבור.
3. מספר נייר הערך כפי שנקבע על ידי הבורסה.
4. סוג התעודה ע"פ סיווגה בבורסה (תעודת סל, תעודת סחורה, תעודה מורכבת וכו'), לעניין זה כאשר מדובר בתעודה מורכבת יש לציין גם את סוג התעודה המורכבת כגון תעודה מורכבת ממונפת, תעודה מורכבת מעורבת וכדומה.
5. הנכס/ים הנעקב/ים על ידי התעודה.

---

519 **משבר הקורונה עשוי להשפיע על יתרות אגרות חוב (כגון: עמידה באמות מידה, דחיית מועדי הפירעון, ארגון מחדש של ההתחייבות, השפעות שערי חליפין)**. נדרש לשקול ולבחון את ההשפעות הספציפיות של משבר הקורונה על המצב הכספי ועל תוצאות הפעולות של הישות המדווחת ולפעול כך שמחד השפעות אלה יקבלו ביטוי מלא בדוחות הכספיים (קרי, השפעות סיווג, מדידה, הצגה וגילוי, לפי העניין) ומאידך, יקוימו מכלול נהלי הביקורת הרלוונטיים בנסיבות העניין לטובת גיבוש ראיות ביקורת נאותות במידה מספקת הדרושות לתמיכה בדוח רואה החשבון המבקר. ראה גם ביאור 1 לעיל.

520 **המחלקה המקצועית מסבה את תשומת הלב לעלייה במדד המחירים לצרכן בשנת 2021.**

521 עמדה משפטית מספר 4-107: החלטת סגל בנושא דיווח אודות סדרות מכשירים פיננסיים.

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

## ביאור 28 - אגרות חוב / אגרות חוב ניתנות להמרה

### א. אגרות חוב

ביום 1 במאי 2019 הנפיקה החברה _____ ערך נקוב אגרות חוב (סדרה א') במסגרת תשקיף. תמורת ההנפקה הסתכמה ב- _____ אלפי ש"ח והוצאות ההנפקה הסתכמו בכ- _____ אלפי ש"ח. אגרות החוב (סדרה א') נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל-אביב, צמודות למדד (אפריל 2019), נושאות ריבית (צמודה למדד) בשיעור שנתי של %___ לשנה ועומדות לפרעון ב- __ תשלומים שווים בערכן הנקוב בשנים_____ (בחודש מאי בכל שנה).
יתרת ההתחייבות בגין אגרות החוב (סדרה א') בדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2021 הינה בתוספת יתרת פרמיה בסך _____ אלפי ש"ח/בניכוי יתרת ניכיון בסך _____ אלפי ש"ח ובניכוי הוצאות הנפקה שטרם הופחתו בסך _____אלפי ש"ח.

במסגרת התשקיף התחייבה החברה, בין היתר, כי כל עוד אגרות חוב (סדרה א') קיימות במחזור, החברה תעמוד בכל אמות המידה המתוארות להלן[523,522]:

(1) יחס בין ההון לנכסים לא יפחת מ- %__.
(2) הון בשיעור מינימלי של _____

היה והחברה תימצא בהפרה של איזה/ אילו מההתניות הפיננסיות המפורטות לעיל בתקופה של שני רבעונים עוקבים, תהווה הפרה כאמור עילה להעמדה לפירעון מיידי של כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה א').

נכון ליום 31 בדצמבר 2021 ולתאריך חתימת הדוחות הכספיים עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות החלות עליה[524].

או לחילופין:
נכון ליום 31 בדצמבר 2021 לא עמדה החברה באמות המידה הפיננסיות הנ"ל[525]. אי לכך סיווגה החברה את התחייבותיה בגין אגרות חוב והציגה אותן לתאריך הדיווח במסגרת ההתחייבויות השוטפות.

השער בבורסה של אגרות חוב (סדרה א') ליום 31 בדצמבר 2021 הינו ___ אג' (ליום 31 בדצמבר 2020 _____ אג').

במהלך שנת 2021 רכשה החברה בבורסה ___ אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה א'). לאור האמור, הכירה החברה ברווח /הפסד מפדיון מוקדם בסך של כ- ___ אלפי ש"ח, בגובה ההפרש בין הערך בספרים לאותו מועד לבין עלות הרכישה.

---

[522] בחודש ספטמבר 2019 פרסמה רשות ניירות ערך דוח ריכוז ממצאים בנושא התחייבות לעמידה באמות מידה פיננסיות כלפי מחזיקי אגרות חוב סחירות (להלן - "דוח הממצאים"). בהתאם לדוח הממצאים הפרשנות הלשונית המתבקשת משטרי הנאמנות הינה כי החוב הפיננסי של החברה כולל את **כל** מרכיבי ההתחייבות שהחברה נטלה מתאגידים בנקאיים או ממחזיקי אגרות החוב, כפי שמופיעים בדוחותיה הכספיים, לרבות רכיב הריבית לשלם שנצבר בגין ההתחייבות ומהווה חלק בלתי נפרד מההתחייבות שבגינו הוא נוצר. הפרדת רכיב הריבית ממכשיר החוב הפיננסי וסיווג רכיב הריבית כחוב נפרד הינה מלאכותית ואינה עולה בקנה אחד עם הפרשנות האמורה ואף אינה תואמת את התכלית הכלכלית בבחינת התקיימות היחס הפיננסי. בהתאם לכך, לעמדת סגל הרשות, במקרים בהם הוגדר בשטרי הנאמנות כי חוב פיננסי הינו "חוב נושא ריבית" יש לכלול בחישוב החוב הפיננסי את רכיב הריבית לשלם.

[523] בחודש אוקטובר 2021 פרסמה רשות ניירות ערך דוח ריכוז ממצאים בנושא התחייבות לעמידה באמות מידה פיננסיות כלפי מחזיקי אגרות חוב סחירות (להלן - "דוח הממצאים"). בהתאם לדוח הממצאים, לעמדת סגל הרשות, השימוש בדוח אפס ו/או הערכת שווי כבסיס לחישוב הרווח הצפוי, נועד להציג רווח אובייקטיבי ולצמצם את מרווח שיקול הדעת ביחס לסוגי ההוצאות הנכללות בו ומהותן, ועל כן יש לבצע התאמות ליתרת הרווח הצפוי במשורה, תוך הבאתן לידיעת הנאמן וקבלת עמדתו בנושא. בנוסף, לעמדת סגל הרשות, כל עוד הפרויקט לא הושלם במלואו ו/או כלל ההלוואות לא הועמדו בפועל, בחינת העמידה באמות המידה הפיננסיות נערכת תחת הנחת סילוק יתרת ההלוואות הקיימות בספרי החברה למועד חישוב אמות המידה הפיננסיות. משכך, סכומי הוצאות המימון העתידיות (המחושבות גם על בסיס הנחת גידול עתידי בקרן הלוואות הבעלים), כמו גם יתרות הלוואות הבעלים העתידיות, לא אמורות להיכלל במסגרת חישוב שווי הבטוחה נכון למועד הבדיקה.

[524] **תזכורת:** בנוסף לגילוי הנדרש בדבר אמות מידה פיננסיות, עמדה משפטית מספר 15-104 : אירוע אשראי בר דיווח מעלה דרישה לגילוי **תוצאות חישוב** של אמות מידה פיננסיות במסגרת הדיווח התקופתי (קרי, לא במסגרת הדוחות הכספיים).

[525] במקרים בהם כתוצאה מהפרת אמות מידה פיננסיות יכול להיווצר מצב של איבוד שליטה בחברה מאוחדת, נדרש להיוועץ במחלקה המקצועית.

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 28 - אגרות חוב / אגרות חוב ניתנות להמרה (המשך)**

**ב. אגרות חוב ניתנות להמרה[526]**

בדוגמה להלן אגרות החוב הניתנות להמרה צמודות למדד ובהתאם, אפשרות ההמרה מהווה נגזר משובץ שנדרש להפרידו ולטפל בו בשווי הוגן בכל תאריך דיווח (למעט במקרים בהם החברה מייעדת במועד ההכרה הראשונית בהתחייבות את כלל ההתחייבות בגין אגרות החוב הניתנות להמרה למדידה בשווי הוגן דרך רווח או הפסד).

ביום 31 במרס 2020 הנפיקה החברה _____ ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ב') ניתנות להמרה במניות. אגרות החוב הונפקו תמורת ערכן הנקוב.

**פרטים נוספים:**

| | **אלפי ש"ח** |
|---|---|
| תמורה מהנפקה | |
| הוצאות הנפקה | _____ |
| תמורה נטו | |
| סכום שיוחס למרכיב ההמרה של אגרות חוב ניתנות להמרה(*) | _____ |
| סכום שהוכר לראשונה כהתחייבות, נטו (לאחר הפרדת הנגזר המשובץ) | _____ |
| (*) הוצאות ההנפקה שיוחסו למרכיב ההמרה ונזקפו לרווח או הפסד במועד ההכרה הראשונית | _____ |
| ערך בספרים של ההתחייבות ליום 31 בדצמבר 2021 (**)(***) | _____ |
| (**) כולל חלויות שוטפות בסך | _____ |

(***) יתרת ההתחייבות בגין אגרות החוב (סדרה ב') בדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2021 (לאחר הפרדת הנגזר המשובץ), מתייחסת ל- _____ ע.נ, הינה בתוספת יתרת פרמיה בסך _____ אלפי ש"ח/בניכוי יתרת ניכיון בסך _____ אלפי ש"ח ובניכוי הוצאות הנפקה שטרם הופחתו בסך _____אלפי ש"ח.
אגרות החוב (סדרה ב') נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל-אביב, צמודות למדד (פברואר 2020), נושאות ריבית (צמודה למדד) בשיעור שנתי של %__ לשנה ועומדות לפירעון ב- __ תשלומים שווים בערכן הנקוב בשנים_____ (בחודש מרס בכל שנה).

אגרות החוב (סדרה ב') ניתנות להמרה בכל יום עסקים החל ממועד רישומן למסחר ועד ליום _____ (למעט בין התאריכים __ - __ לכל חודש), למניות רגילות של החברה באופן שכל xx ש"ח ע.נ. תהיינה ניתנות להמרה למניה רגילה בת 0.01 ש"ח ע.נ. של החברה (בכפוף להתאמות בגין מניות הטבה, חלוקת דיבידנד וכד').

מרכיב ההמרה בגין אגרות החוב (סדרה ב') מהווה נגזר משובץ שהופרד מהחוזה המארח ונמדד בכל תאריך דיווח בשווי הוגן דרך רווח או הפסד. ליום 31 בדצמבר 2021 השווי ההוגן של הנגזר המשובץ הינו _____ אלפי ש"ח (_____ אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2019). הנגזר המשובץ סווג במסגרת הסעיף "מרכיב ההמרה של אגרות חוב ניתנות להמרה". השינויים בנגזר המשובץ (ממועד ההכרה הראשונית ועד ליום 31 בדצמבר 2021) בסך ___ אלפי ש"ח נזקפו לסעיף המימון.

השער בבורסה של אגרות חוב (סדרה ב') ליום 31 בדצמבר 2021 הינו ___ אג' (ליום 31 בדצמבר 2020 _____ אג').
השער של המניה בבורסה ליום 31 בדצמבר 2021 הינו _____ ש"ח למניה רגילה בת 0.01 ש"ח ערך נקוב (ליום 31 בדצמבר 2020 _____ ש"ח).

[526] בהתאם לסעיף 17 ל- IFRS 7.

**ביאור 28 - אגרות חוב / אגרות חוב ניתנות להמרה (המשך)**

**ג. פירעון מוקדם של אגרות חוב**

להלן נוסח הפסקה בדבר פירעון מוקדם כאשר אגרות חוב הניתנות להמרה צמודות למדד ולפיכך מחיר ההמרה בגינן אינו קבוע ומדובר בנגזר משובץ שיש להפרידו ולטפל בו בשווי הוגן:

ביום _____ 2021 פדתה החברה בפדיון מוקדם סך של _____ אלפי ש"ח ע.נ. מאגרות חוב (סדרה ב') הניתנות להמרה בתמורה לסכום של _____ אלפי ש"ח. כתוצאה מהפדיון המוקדם של אגרות החוב ניתנות להמרה ושל הנגזר המשובץ במסגרתן הכירה החברה רווח/הפסד מפדיון מוקדם בסך של _____ אלפי ש"ח.

כאשר אגרות חוב הניתנות להמרה אינן צמודות למדד ומחיר ההמרה בגינן הינו קבוע אין מדובר בנגזר משובץ שיש להפרידו ולטפל בו בשווי הוגן אלא במכשיר מורכב הכולל רכיב הוני המופרד במועד ההנפקה להון. להלן נוסח הפסקה בדבר פירעון מוקדם במקרה זה:

ביום _____ 2021 פדתה החברה בפדיון מוקדם סך של _____ אלפי ש"ח ע.נ. מאגרות חוב (סדרה x') הניתנות להמרה בתמורה לסכום של _____ אלפי ש"ח. כתוצאה מהפדיון המוקדם הכירה החברה רווח/הפסד מפדיון מוקדם בסך של _____ אלפי ש"ח. סך של _____ אלפי ש"ח מהתמורה יוחס למרכיב ההוני ונזקף ישירות להון במועד הרכישה חזרה.

**ד.** ראה גם ביאור ___ בדבר מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים.

**ה.** למידע אודות שעבודים ובטוחות שניתנו להבטחת פירעונן של אגרות החוב ראה ביאור ___ להלן[527].

[527] תשומת הלב מופנית לעמדה משפטית 103-29: ממצאים בקשר עם נאותות הגילוי בדבר בטוחות ו/או שעבודים שניתנו ע"י תאגידים מדווחים להבטחת פירעון תעודות התחייבות (אשר העדכון האחרון לגביה התפרסם בחודש מאי 2020).

## ביאור 29 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים[528]

### א. ניהול סיכונים פיננסיים ופעילויות גידור

**בחודש דצמבר 2012 פרסם סגל רשות ניירות ערך את עמדה משפטית מספר 105-25: קיצור הדוחות (במהלך השנים פרסם סגל הרשות עדכונים לעמדה המשפטית הכוללים תוספות והבהרות לפרסום המקורי). במסגרת העמדה המשפטית הבהיר סגל הרשות כי יש לתאר את המדיניות/ ניהול הסיכונים של החברה רק אם היא קונקרטית. כמו כן מובהר כי אין צורך להסביר בביאורים לדוחות הכספיים את משמעות המושגים: סיכון אשראי, סיכון נזילות וסיכון שוק.**
**הערה: לעמדת הסגל, אין צורך לתאר באופן מילולי סיכונים אשר מהותם ברורה מניתוחי הרגישות ומהמידע הכמותי (כגון כאשר טבלת בסיסי הצמדה מתארת את החשיפה המאזנית לסיכוני שוק בצורה ברורה).**

#### 1. כללי

פעילותה של החברה בתחום/תחומים _____, ומכירת מוצריה בשוק המקומי / ובשוק הבינלאומי מעמידה בפני ההנהלה צורך ליטול סיכוני שוק הנובעים משינויים במחירי חומרי הגלם והמוצרים המופקים מהם, משינויים בשער החליפין של ש"ח לדולר של ארה"ב/לאירו וכן משינויים בשיעורי הריבית והאינפלציה.

הדירקטוריון אחראי על מדיניות ניהול הסיכונים של החברה ולצורכי האמור הוקמה ועדה לניהול סיכונים המפקחת אחר הציות למדיניות ניהול הסיכונים של הקבוצה ונהליה ובוחנת את ההתאמה של מסגרת ניהול הסיכונים ביחס לסיכונים העומדים בפני הקבוצה. הוועדה מדווחת באופן שוטף לדירקטוריון על פעולותיה.

מדיניות ניהול הסיכונים של החברה נועדה לאפשר להנהלה לעמוד ביעדיה העסקיים ע"י הערכת התוצאות האפשריות של החשיפה והגבלתה בהתאם לקריטריונים שנקבעים ע"י דירקטוריון החברה. קריטריונים אלו מתבססים על הערכת הסיכונים בהתחשב בתחזיות לגבי התפתחויות במחירי חומרי הגלם ומחירי המכירה של מוצרי החברה, בשער החליפין, בשיעורי ריבית והאינפלציה.

כאשר החברה מבצעת עסקאות הגנה:
החברה עושה שימוש במכשירים פיננסיים, כולל מכשירים נגזרים (להלן - נגזרים) כדי לצמצם את החשיפה לסיכונים אלה. החברה אינה מנפיקה או מחזיקה מכשירים פיננסיים נגזרים למטרות מסחר.

עסקאות הגידור נעשות עם תאגידים בנקאיים/חברות בינלאומיות ולפיכך, לדעת החברה, לא צפוי סיכון אשראי בגינן.

כאשר החברה אינה מבצעת עסקאות הגנה:
החברה אינה נוהגת לעשות שימוש במכשירים פיננסיים, כולל מכשירים נגזרים (להלן - נגזרים) כדי לצמצם את החשיפה לסיכונים אלה.

הדוגמאות להלן כוללות התייחסות למכלול החשיפות הפוטנציאליות העשויות להיות רלוונטיות, בחלקן נכללה התייחסות ליישום הגנה חשבונאית ובחלקן לא. יש לכלול את הביאורים המתאימים לכל חברה וחברה בהתבסס על הנתונים והעובדות:

#### 2. חשיפה לשינויים במחירי חומרי הגלם ומוצרי החברה

מחירי מוצרי החברה נקבעים בשווקים הבינלאומיים ונתונים לתנודות הנובעות משינויים בהיצע ובביקוש וכן ממחירי חומרי הגלם. לא קיימים שווקים עתידיים משוכללים למוצרי החברה, אלא רק לחומרי הגלם. בהתאם, לא מתבצעת הגנה על סיכוני מחיר בגין מוצרי החברה.

בהתאם לקריטריונים שנקבעו על ידי הדירקטוריון, החברה נוהגת להגן על שיעור של כ- 50% מכמות חומרי הגלם המשמש בייצור.

נכון ליום 31 בדצמבר 2021 החברה קשורה בעסקאות עתידיות לרכישת חומרי גלם לפיהן החברה תהיה זכאית לקבל את שווי המזומנים של כמות חומר גלם מוגדרת בתמורה לתשלום סכום קבוע בהתייחס ל- X יחידות מוצר (לדוגמה חביות נפט).
הכמות האמורה מתפלגת באופן יחסי על פני החודשים ינואר- יוני של שנת 2021.
השווי ההוגן של ההתקשרויות הנ"ל ליום 31 בדצמבר 2021 הינו כ- ____ אלפי ש"ח.

---

528 **משבר הקורונה עשוי להשפיע על הגילוי שניתן במסגרת ביאור מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים**. לאור האמור, נדרש לתת גילוי מתאים לניהול הסיכונים ולפעולות שהחברה/הקבוצה נקטה בעקבות משבר הקורונה לרבות, בין היתר, סיכוני אשראי (הפסדי אשראי חזויים), סיכוני נזילות, סיכוני שערי חליפין, בטחונות, אי עמידה בהסכמים והפרות יודגש כי על הגילוי להיות מותאם ספציפית לנסיבות של הישות ולא גנרי.

**ביאור 29 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)**

**א. ניהול סיכונים פיננסיים ופעילויות גידור (המשך)**

**3. חשיפה לאינפלציה ולשינוי בשער החליפין**

**חשיפה לאינפלציה**[529]
חלק ניכר מהוצאות התפעול והאחזקה של החברה הינן בגין שכר עבודה לעובדי החברה ותשומות מקומיות אחרות הצמודות למדד המחירים לצרכן. בנוסף לזאת, חלק מהתחייבויות החברה לזמן ארוך, צמודות למדד המחירים לצרכן.

דירקטוריון החברה אינו נוהג לבצע הגנה מפני חשיפה זו/ כחלק ממדיניות החברה להגן על חשיפה אינפלציונית, נקבע כי מחירי המכירה של מוצרי החברה יהיו צמודים לשיעור עליית המדד.

**חשיפה לשינוי בשער חליפין**
החברה פועלת בשוק _____ / בפריסה בינלאומית ובהתאם, חלק ניכר ממחירי המכירה של מוצרי החברה ועל כן בכל נקודת זמן חלק ניכר מנכסיה והתחייבויותיה השוטפים הינם בדולרים או בהצמדה לדולר/באירו או בצמוד לו. בנוסף, חלק /עיקר האשראי לזמן ארוך הינו בדולרים/באירו, בעוד שהדוחות הכספיים נמדדים ומוצגים בשקלים. מסיבות אלו החברה חשופה לסיכונים הנובעים משינויים בשער החליפין של השקל לדולר/לאירו.

מאחר וכאמור לעיל, הן נכסים שוטפים מסוימים והן התחייבויות שוטפות מסוימות הינם נקובים בדולר, מתקיימת לחברה "הגנה טבעית" בשיעור חלקי (ההתחייבויות השוטפות בד"כ הן בסכום כפול מזה של הנכסים השוטפים). לפיכך, מדיניות הדירקטוריון שנקבעה היא לגדר שיעור של כ- 80% מעודף ההתחייבויות על הנכסים השוטפים.

[529] המחלקה המקצועית מסבה את תשומת הלב לעלייה במדד המחירים לצרכן בשנת 2021.

## ביאור 29 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

### א. ניהול סיכונים פיננסיים ופעילויות גידור (המשך)

#### 3. חשיפה לאינפלציה ולשינוי בשער החליפין (המשך)

כאשר החברה אינה נוהגת לצמצם חשיפה באמצעות גידור:

בהתאם למדיניות החברה ולאור העובדה שההתחייבויות לזמן ארוך הנקובות בדולרים נועדו לממן השקעות בשווקים דולריים, מדיניות הדירקטוריון היא שלא להגן על חשיפה זאת.

חלופה נוספת:

החברה עושה שימוש בנגזרי מטבע חוץ (בעיקר חוזי אקדמה על שער החליפין) כדי להגן מפני הסיכון שתזרימי מזומנים הנקובים בסכומים השונים מש"ח הנובעים לתאר לפי

העניין: מנכסים והתחייבויות קיימים / ממכירות ורכישות של טובין או שירותים במסגרת התקשרויות מוצקות או התקשרויות חזויות שסבירות התרחשותן צפויה ברמה גבוהה (highly probable) יושפעו משינויים בשערי החליפין. החברה אינה נוהגת ליישם חשבונאות גידור בגין מכשירים מגדרים אלה ובהתאם אופי הגידור הינו כלכלי.

לחילופין:

כאשר החברה בוחרת לייעד את רכיב המחיר המיידי (SPOT)[530] של חוזי האקדמה בכדי לגדר את הסיכון כמתואר לעיל, רכיב המחיר העתידי מופרד והשינוי בשווי ההוגן של הפריט המגדר המיוחס לרכיב זה מוכר ברווח כולל אחר ונצבר ברכיב נפרד בהון.

במסגרת בחינת אפקטיביות הגידור, המתבצעת במועד יצירת יחסי הגידור ועל בסיס מתמשך, החברה מעריכה בהתייחס לכל יחס גידור, האם קיים קשר כלכלי בין הפריט המגודר לבין המכשיר המגדר על ידי בחינת הסכום הנומינלי, מועד הפירעון (לרבות העיתוי והאופן בו ישפיע הפריט המגודר על רווח או הפסד) והבסיס של המכשירים. לאחר בחינה כאמור, היות והפריט המגדר נקוב באותו מטבע כשל המכשיר המגודר וכן סכומם הנומינלי ומועדי הפירעון שלהם תואם בקירוב, נמצא כי הפריט המגדר והפריט המגודר נעים בכיוונים מנוגדים ולפיכך הקשר הכלכלי מתקיים.
כאשר התנאים העיקריים של המכשיר המגדר והמכשיר המגודר אינם תואמים בקירוב החברה עושה שימוש בהערכה כמותית לצורך המחשת הקשר הכלכלי בין הפריטים האמורים וזאת תוך שימוש בנגזר בעל תנאים התואמים את התנאים העיקריים של הפריט המגודר (שיטת הנגזר ההיפותטי[531]). כמו כן, החברה עושה שימוש בגישה זו לצורך מדידת חוסר אפקטיביות הגידור.
במסגרת בחינת אפקטיביות הגידור שוקלת החברה גם מקורות אפשריים לחוסר אפקטיביות בגידור[532] המבוססים בעיקר על שערי מטבע שונים, שערי מטבע מקובעים הנשמרים בטווח מוגבל (רצועה) ופערים בעיתוי הפירעון בין הפריט המגודר לפריט המגדר.

---

[530] בהתאם לסעיף 6.2.4 ל- IFRS 9, מכשיר הכשיר לגידור חייב להיות מיועד במלואו כפריט מגדר וזאת מלבד מספר מצומצם של חריגים כמפורט בסעיף (דוגמת הפרדת אלמנט המחיר העתידי של חוזה אקדמה). בנסיבות בהן נשקלת יישום גישה זו נדרש להיוועץ במחלקה המקצועית. במקרה כאמור יידרש להוסיף קרן גידור נפרדת במסגרת דוח על השינויים בהון ובדרישות הגילוי הנוספות הנדרשות במסגרת הביאור להלן.

[531] בהתאם לסעיף ב6.5.5 ל- IFRS 9, נגזר היפותטי הינו אמצעי מתמטי אשר מסייע לחשב את השינוי בשווי של הפריט המגודר לצורך מדידת חוסר אפקטיביות.

[532] אם מקורות אחרים לחוסר אפקטיביות הגידור מתגלים ביחסי גידור, נדרש לתת גילוי למקורות אלה לפי קבוצות סיכון ולהסביר את חוסר אפקטיביות הגידור הנובע מהם.

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 29 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)**

**א. ניהול סיכונים פיננסיים ופעילויות גידור (המשך)**

**3. חשיפה לאינפלציה ולשינוי בשער החליפין (המשך)**

הסכומים המתייחסים לנגזרי מטבע חוץ הינם כדלקמן:

| | שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2021 אלפי ש"ח |
|---|---|
| עסקאות אקדמה להחלפת: | |
| דולר לש"ח | א |
| אירו לש"ח | ב |
| יין לש"ח | ג |

א. מייצג עסקת עתידית להחלפת x אלפי דולר בש"ח בשער קבוע של ___ ש"ח לדולר. מועד יישוב העסקה הינו 30 ביוני 2021.

ב. מייצג עסקת עתידית להחלפת x אלפי אירו בש"ח בשער קבוע של ___ ש"ח לאירו. מועד יישוב העסקה הינו 31 בדצמבר 2021.

ג. מייצג עסקת עתידית להחלפת x אלפי יין בש"ח בשער קבוע של ___ ש"ח ליין. מועד יישוב העסקה הינו 30 בספטמבר 2021.

**(א) תנאי הצמדה של יתרות כספיות**

**בחודש דצמבר 2012 פרסם סגל רשות ניירות ערך את עמדה משפטית מספר 105-25: קיצור הדוחות (במהלך השנים פרסם סגל הרשות עדכונים לעמדה המשפטית הכוללים תוספות והבהרות לפרסום המקורי). במסגרת העמדה המשפטית הבהיר סגל הרשות כי בביאורים המתייחסים לנכסים והתחייבות פיננסיים ספציפיים אין צורך לפלח את בסיסי ההצמדה של הנכסים או ההתחייבויות אם מידע זה נכלל בביאור תנאי הצמדה שבביאורים (כגון במתכונת המובאת להלן).**

**במקרים בהם דוח בסיסי הצמדה אינו מהותי לחברה אזי הוא אינו נדרש - במקרים כאמור, די לציין זאת במשפט (בנוסח "לחברה אין יתרות נכסים והתחייבויות פיננסיים מהותיות הצמודות לבסיס הצמדה כלשהו ולפיכך לא נכלל מידע בגין בסיסי הצמדה של יתרות כאמור") ואין צורך לצרף טבלת תנאי הצמדה.**

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

## ביאור 29 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

### א. ניהול סיכונים פיננסיים ופעילויות גידור (המשך)

### 3. חשיפה לאינפלציה ולשינוי בשער החליפין (המשך)

#### (א) תנאי הצמדה של יתרות כספיות

| | ליום 31 בדצמבר 2021 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | באירו או בהצמדה אליו | בדולר או בהצמדה אליו | צמוד או נקוב במטבע אחר (*) | צמודי מדד | ללא הצמדה | סה"כ |
| | אלפי ש"ח | | | | | |
| **נכסים שוטפים** | | | | | | |
| מזומנים ושווי מזומנים | | | | | | |
| **נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת:** | | | | | | |
| פיקדונות | | | | | | |
| לקוחות | | | | | | |
| חייבים ויתרות חובה | | | | | | |
| אגרות חוב קונצרניות שאינן ניתנות להמרה | | | | | | |
| אגרות חוב קונצרניות שאינן סחירות | | | | | | |
| אגרות חוב ממשלתיות | | | | | | |
| הלוואות לחברות מוחזקות[533] | | | | | | |
| **נכסים פיננסים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:** | | | | | | |
| מניות סחירות | | | | | | |
| מניות שאינן סחירות | | | | | | |
| כתבי אופציה | | | | | | |
| תעודות השתתפות בקרנות נאמנות | | | | | | |
| אגרות חוב קונצרניות | | | | | | |
| אגרות חוב קונצרניות ניתנות להמרה | | | | | | |
| הלוואות לחברות מוחזקות[534] | | | | | | |
| אגרות חוב ממשלתיות | | | | | | |
| **נכסים פיננסים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר:** | | | | | | |
| מניות סחירות | | | | | | |
| מניות שאינן סחירות | | | | | | |
| אגרות חוב קונצרניות שאינן ניתנות להמרה | | | | | | |
| אגרות חוב ממשלתיות | | | | | | |
| סה"כ | | | | | | |

[533] יצויין כי בנסיבות בהן ישות מחזיקה העניקה הלוואה לזמן ארוך לחברה כלולה או לעסקה משותפת ולא נקבעו בגינה מועדי פירעון מוגדרים לתשלומי קרן וריבית, ו/או פריטים אלו **אינם** מוחזקים במסגרת מודל עסקי שמטרתו היא להחזיק נכסים פיננסיים על מנת לגבות תזרימי מזומנים חוזיים, לא יתאפשר יישום מדידה לפי עלות מופחתת ולפיכך, בדרך כלל, נדרש למדוד יתרות כאמור בשווי הוגן כאשר השינויים בשווי ההוגן יוכרו בכל תקופת דיווח ברווח או הפסד.

[534] יצויין כי בנסיבות בהן ישות מחזיקה העניקה הלוואה לזמן ארוך לחברה כלולה או לעסקה משותפת ולא נקבעו בגינה מועדי פירעון מוגדרים לתשלומי קרן וריבית, ו/או פריטים אלו **אינם** מוחזקים במסגרת מודל עסקי שמטרתו היא להחזיק נכסים פיננסיים על מנת לגבות תזרימי מזומנים חוזיים, לא יתאפשר יישום מדידה לפי עלות מופחתת ולפיכך, בדרך כלל, נדרש למדוד יתרות כאמור בשווי הוגן כאשר השינויים בשווי ההוגן יוכרו בכל תקופת דיווח ברווח או הפסד.

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

## ביאור 29 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

### א. ניהול סיכונים פיננסיים ופעילויות גידור (המשך)

### 3. חשיפה לאינפלציה ולשינוי בשער החליפין (המשך)

### (א) תנאי הצמדה של יתרות כספיות (המשך)

| | ליום 31 בדצמבר 2021 (המשך) | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | באירו או בהצמדה אליו | בדולר או בהצמדה אליו | צמוד או נקוב במטבע אחר (*) | צמודי מדד | ללא הצמדה | סה"כ |
| | אלפי ש"ח | | | | | |
| **נכסים שאינם שוטפים:** | | | | | | |
| **נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת:** | | | | | | |
| הלוואות ופיקדונות | | | | | | |
| אגרות חוב קונצרניות שאינן ניתנות להמרה | | | | | | |
| אגרות חוב ממשלתיות | | | | | | |
| הלוואות לחברות מוחזקות | | | | | | |
| **נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:** | | | | | | |
| מניות סחירות | | | | | | |
| מניות שאינן סחירות | | | | | | |
| כתבי אופציה | | | | | | |
| תעודות השתתפות בקרנות נאמנות | | | | | | |
| אגרות חוב קונצרניות | | | | | | |
| אגרות חוב קונצרניות ניתנות להמרה | | | | | | |
| הלוואות לחברות מוחזקות | | | | | | |
| אגרות חוב ממשלתיות | | | | | | |
| **נכסים פיננסים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר:** | | | | | | |
| מניות סחירות | | | | | | |
| מניות שאינן סחירות | | | | | | |
| אגרות חוב קונצרניות שאינן ניתנות להמרה | | | | | | |
| אגרות חוב ממשלתיות | | | | | | |
| סה"כ | | | | | | |
| **התחייבויות שוטפות:** | | | | | | |
| אשראי מתאגידים בנקאיים (**) | | | | | | |
| זכאים ויתרות זכות | | | | | | |
| דיבידנד לשלם | | | | | | |
| מכירה עתידית | | | | | | |
| אגרות חוב | | | | | | |
| הלוואות והתחייבויות אחרות (**) | | | | | | |
| סה"כ | | | | | | |
| **התחייבויות שאינן שוטפות:** | | | | | | |
| התחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד | | | | | | |
| התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת | | | | | | |
| סה"כ | | | | | | |
| **יתרה מאזנית, נטו** | | | | | | |

(*) יש להציג כל מטבע מהותי בנפרד.
(**) לרבות חלויות שוטפות.

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

## ביאור 29 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

### א. ניהול סיכונים פיננסיים ופעילויות גידור (המשך)

### 3. חשיפה לאינפלציה ולשינוי בשער החליפין (המשך)

### (א) תנאי הצמדה של יתרות כספיות (המשך)

| | ליום 31 בדצמבר 2020 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | באירו או בהצמדה אליו | בדולר או בהצמדה אליו | צמוד או נקוב במטבע אחר (*) | צמודי מדד | ללא הצמדה | סה"כ |
| | אלפי ש"ח | | | | | |
| **נכסים שוטפים** | | | | | | |
| מזומנים ושווי מזומנים | | | | | | |
| **נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת:** | | | | | | |
| פיקדונות | | | | | | |
| לקוחות | | | | | | |
| חייבים ויתרות חובה | | | | | | |
| אגרות חוב קונצרניות שאינן ניתנות להמרה | | | | | | |
| אגרות חוב קונצרניות שאינן סחירות | | | | | | |
| אגרות חוב ממשלתיות | | | | | | |
| הלוואות לחברות מוחזקות[535] | | | | | | |
| **נכסים פיננסים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:** | | | | | | |
| מניות סחירות | | | | | | |
| מניות שאינן סחירות | | | | | | |
| כתבי אופציה | | | | | | |
| תעודות השתתפות בקרנות נאמנות | | | | | | |
| אגרות חוב קונצרניות | | | | | | |
| אגרות חוב קונצרניות ניתנות להמרה | | | | | | |
| הלוואות לחברות מוחזקות[536] | | | | | | |
| אגרות חוב ממשלתיות | | | | | | |
| **נכסים פיננסים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר:** | | | | | | |
| מניות סחירות | | | | | | |
| מניות שאינן סחירות | | | | | | |
| אגרות חוב קונצרניות שאינן ניתנות להמרה | | | | | | |
| אגרות חוב ממשלתיות | | | | | | |
| סה"כ | | | | | | |

[535] יצויין כי בנסיבות בהן ישות מחזיקה העניקה הלוואה לזמן ארוך לחברה כלולה או לעסקה משותפת ולא נקבעו בגינה מועדי פירעון מוגדרים לתשלומי קרן וריבית, ו/או פריטים אלו **אינם** מוחזקים במסגרת מודל עסקי שמטרתו היא להחזיק נכסים פיננסיים על מנת לגבות תזרימי מזומנים חוזיים, לא יתאפשר יישום מדידה לפי עלות מופחתת ולפיכך, בדרך כלל, נדרש למדוד יתרות כאמור בשווי הוגן כאשר השינויים בשווי ההוגן יוכרו בכל תקופת דיווח ברווח או הפסד.

[536] יצויין כי בנסיבות בהן ישות מחזיקה העניקה הלוואה לזמן ארוך לחברה כלולה או לעסקה משותפת ולא נקבעו בגינה מועדי פירעון מוגדרים לתשלומי קרן וריבית, ו/או פריטים אלו **אינם** מוחזקים במסגרת מודל עסקי שמטרתו היא להחזיק נכסים פיננסיים על מנת לגבות תזרימי מזומנים חוזיים, לא יתאפשר יישום מדידה לפי עלות מופחתת ולפיכך, בדרך כלל, נדרש למדוד יתרות כאמור בשווי הוגן כאשר השינויים בשווי ההוגן יוכרו בכל תקופת דיווח ברווח או הפסד.

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

## ביאור 29 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

### א. ניהול סיכונים פיננסיים ופעילויות גידור (המשך)

### 3. חשיפה לאינפלציה ולשינוי בשער החליפין (המשך)

### (א) תנאי הצמדה של יתרות כספיות (המשך)

| | ליום 31 בדצמבר 2020 (המשך) | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | באירו או בהצמדה אליו | בדולר או בהצמדה אליו | צמוד או נקוב במטבע אחר (*) | צמודי מדד | ללא הצמדה | סה"כ |
| | אלפי ש"ח | | | | | |
| **נכסים שאינם שוטפים:** | | | | | | |
| **נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת:** | | | | | | |
| הלוואות ופיקדונות | | | | | | |
| אגרות חוב קונצרניות שאינן ניתנות להמרה | | | | | | |
| אגרות חוב ממשלתיות | | | | | | |
| הלוואות לחברות מוחזקות | | | | | | |
| **נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:** | | | | | | |
| מניות סחירות | | | | | | |
| מניות שאינן סחירות | | | | | | |
| כתבי אופציה | | | | | | |
| תעודות השתתפות בקרנות נאמנות | | | | | | |
| אגרות חוב קונצרניות | | | | | | |
| אגרות חוב קונצרניות ניתנות להמרה | | | | | | |
| הלוואות לחברות מוחזקות | | | | | | |
| אגרות חוב ממשלתיות | | | | | | |
| **נכסים פיננסים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר:** | | | | | | |
| מניות סחירות | | | | | | |
| מניות שאינן סחירות | | | | | | |
| אגרות חוב קונצרניות שאינן ניתנות להמרה | | | | | | |
| אגרות חוב ממשלתיות | | | | | | |
| סה"כ | | | | | | |
| **התחייבויות שוטפות:** | | | | | | |
| אשראי מתאגידים בנקאיים (**) | | | | | | |
| זכאים ויתרות זכות | | | | | | |
| דיבידנד לשלם | | | | | | |
| מכירה עתידית | | | | | | |
| אגרות חוב | | | | | | |
| הלוואות והתחייבויות אחרות (**) | | | | | | |
| סה"כ | | | | | | |
| **התחייבויות שאינן שוטפות:** | | | | | | |
| התחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד | | | | | | |
| התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת | | | | | | |
| סה"כ | | | | | | |
| **יתרה מאזנית, נטו** | | | | | | |

(*) יש להציג כל מטבע מהותי בנפרד.
(**) לרבות חלויות שוטפות.

**ביאור 29 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)**

**א. ניהול סיכונים פיננסיים ופעילויות גידור (המשך)**

**4. חשיפה לשינוי שיעור הריבית**

נדרש להתייחס הן לסיכון תזרימי מזומנים והן לסיכון שווי הוגן כדלקמן:

**סיכון תזרימי מזומנים**

כאשר קיימים מכשירים פיננסיים הנושאים ריבית משתנה נדרש לציין את מועדי התחדשות הריבית.

לחברה הלוואות והתחייבויות בדולרים/באירו לזמן קצר וארוך שיתרת הקרן בגינן ליום 31 בדצמבר 2021 מסתכמת בכ- _____ אלפי ש"ח, הנושאות ריבית משתנה (לרוב כל 3 חודשים) המבוססת על ה- LIBOR בתוספת מרווח בנקאי החושפות את החברה לסיכון תזרימי מזומנים בגין שינויים בשיעור הריבית. החברה אינה נוהגת לבצע הגנה בגין חשיפה זאת.

או

חברה עושה שימוש בעסקות החלפת שיעורי הריבית (IRS), לצמצום חלק מהחשיפה הנ"ל.

או

במסגרת בחינת אפקטיביות הגידור, המתבצעת במועד יצירת יחסי הגידור ועל בסיס מתמשך, החברה מעריכה בהתייחס לכל יחס גידור, האם קיים קשר כלכלי בין הפריט המגודר לבין המכשיר המגדר על ידי בחינת שיעורי הריבית והבסיס לקביעתה, מועדי התמחור מחדש, הסכום הנקוב ומועד הפירעון (לרבות העיתוי והאופן בו ישפיע הפריט המגודר על רווח או הפסד).
לאחר בחינה כאמור, היות וסכומם הנקוב של הפריט המגדר והפריט המגודר, מועדי הפירעון שלהם כמו גם בסיס שיעור הריבית שתקבל החברה בבמסגרת עסקת ההחלפה תואם בקירוב, נמצא כי הפריט המגדר והפריט המגודר נעים בכיוונים מנוגדים ולפיכך הקשר הכלכלי מתקיים.
כאשר התנאים העיקריים של המכשיר המגדר והמכשיר המגודר אינם תואמים בקירוב החברה עושה שימוש בהערכה כמותית לצורך המחשת הקשר הכלכלי בין הפריטים האמורים וזאת תוך שימוש בנגזר בעל תנאים התואמים את התנאים העיקריים של הפריט המגודר (שיטת הנגזר ההיפותטי[537]). כמו כן, החברה עושה שימוש בגישה זו לצורך מדידת חוסר אפקטיביות הגידור.
במסגרת בחינת אפקטיביות הגידור שוקלת החברה גם מקורות אפשריים לחוסר אפקטיביות בגידור[538] המבוססים בעיקר על שערי מטבע שונים, שערי מטבע מקובעים הנשמרים בטווח מוגבל (רצועה) ופערים בעיתוי הפירעון בין הפריט המגודר לפריט המגדר.

במסגרת בחינת אפקטיביות הגידור שוקלת החברה גם מקורות אפשריים לחוסר אפקטיביות בגידור[539] המבוססים בעיקר על פערים במועדי התמחור של העסקאות להחלפת ריבית לבין מכשירי החוב המגודרים ועל השפעת סיכון האשראי של החברה ושל הצד להתקשרות.
נכון ליום 31 בדצמבר 2021 לחברה עסקאות להחלפת שיעורי ריבית IRS (לתקופה של X שנים) לפיהן היא זכאית לקבל ריבית משתנה הנקבעת כל רבעון (ליום 31 בדצמבר 2021 - xx%) ובתמורה היא נדרשת לשלם ריבית בשיעור קבוע של xx% לכל תקופת העסקה וזאת בהתייחס ליתרת קרן רעיונית בסך ____ אלפי ש"ח.

---

[537] בהתאם לסעיף ב6.5.5 ל- IFRS 9, נגזר היפותטי הינו אמצעי מתמטי אשר מסייע לחשב את השינוי בשווי של הפריט המגודר לצורך מדידת חוסר אפקטיביות.

[538] אם מקורות אחרים לחוסר אפקטיביות הגידור מתגלים ביחסי גידור, נדרש לתת גילוי למקורות אלה לפי קבוצות סיכון ולהסביר את חוסר אפקטיביות הגידור הנובע מהם.

[539] אם מקורות אחרים לחוסר אפקטיביות הגידור מתגלים ביחסי גידור, נדרש לתת גילוי למקורות אלה לפי קבוצות סיכון ולהסביר את חוסר אפקטיביות הגידור הנובע מהם.

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 29 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)**

**א. ניהול סיכונים פיננסיים ופעילויות גידור (המשך)**

**4. חשיפה לשינוי שיעור הריבית (המשך)**

**סיכון שווי הוגן**

החברה הנפיקה אגרות חוב שיתרת הקרן בגינן ליום 31 בדצמבר 2021 מסתכמת בכ- _____ אלפי ש"ח הנושאות ריבית קבועה / החברה נטלה הלוואות לזמן ארוך הנקובות בש"ח שיתרת הקרן בגינן ליום 31 בדצמבר 2021 מסתכמת בכ- _____ אלפי ש"ח, הנושאות ריבית קבועה, החושפות את החברה לסיכון בגין שינויים בשוויין ההוגן, כתוצאה משינויים אפשריים בשיעורי ריבית השוק. התחייבויות פיננסיות אלה אינן נמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד ולפיכך לשינויים בשיעורי הריבית אין השפעה על רווח או הפסד. החברה אינה נוהגת לבצע הגנה בגין חשיפה כלכלית זאת.

כמפורט לעיל, לקבוצה מכשירים פיננסיים לזמן קצר וארוך הנושאים ריבית בשיעור קבוע והחושפים מחד את הקבוצה לסיכונים בגין שווי הוגן כתוצאה משינויים בשיעורי הריבית ומנגד מאפשרים בקרה על תזרימי המזומנים שהחברה תידרש לשאת בהם בגין תשלומי ריבית.
בהתאם למדיניות החברה, שיעור ההלוואות בריבית משתנה לא יעלה על כ- xx% מסך ההלוואות. לצורך שמירה על יחס זה החברה עושה שימוש מפעם לפעם בחוזי החלפת ריבית. ליום 31 בדצמבר 2021, xx% מההלוואות נשאו ריבית משתנה (ליום 31 בדצמבר 2020, xx%), לאחר התחשבות בחוזי החלפת ריבית.

## ביאור 29 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

### א. ניהול סיכונים פיננסיים ופעילויות גידור (המשך)

### 4. חשיפה לשינוי שיעור הריבית (המשך)

הטבלה להלן מציגה את ערך הספרים של המכשירים הפיננסיים ליום 31 בדצמבר 2021 החשופים לסיכוני תזרים מזומנים וסיכוני שווי הוגן, כאמור בסעיפים א' ו-ב' לעיל, בהתאם למועדי הפירעון החוזיים או מועדי קביעת הריבית, כמוקדם:

| | ריבית אפקטיבית[540] % | עד שנה | 1-2 שנים | 2-3 שנים | 3-4 שנים | 4-5 שנים | מעל 5 שנים | טרם נקבע מועד פרעון |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | אלפי ש"ח | | | | | | |
| **פריטים החשופים לסיכוני תזרים מזומנים (ריבית משתנה)** | | | | | | | | |
| **נכסים פיננסיים:** | | | | | | | | |
| פיקדונות | | | | | | | | |
| הלוואה שקלית בריבית משתנה | | | | | | | | |
| הלוואה דולרית | | | | | | | | |
| הלוואה באירו | | | | | | | | |
| השקעה באגרות חוב | | | | | | | | |
| הנושאות ריבית משתנה | | | | | | | | |
| **התחייבויות פיננסיות:** | | | | | | | | |
| הלוואות שקליות ואגרות חוב בריבית משתנה | | | | | | | | |
| הלוואה דולרית בריבית משתנה | | | | | | | | |
| הלוואה באירו בריבית משתנה | | | | | | | | |
| **פריטים החשופים לסיכוני שווי הוגן (ריבית קבועה)** | | | | | | | | |
| **נכסים פיננסיים:** | | | | | | | | |
| השקעה באגרות חוב הנושאות ריבית קבועה | | | | | | | | |
| הלוואה דולרית בריבית קבועה | | | | | | | | |
| הלוואה באירו בריבית קבועה | | | | | | | | |
| **התחייבויות פיננסיות:** | | | | | | | | |
| הלוואות שקליות ואגרות חוב בריבית קבועה | | | | | | | | |
| הלוואות דולריות בריבית קבועה | | | | | | | | |

[540] במסגרת זאת יפורטו שיעורי הריבית האפקטיבית השנתיים, תוך התחשבות בתדירות קביעת הריבית המשתנה.

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 29 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)**

**א. ניהול סיכונים פיננסיים ופעילויות גידור (המשך)**

**4. חשיפה לשינוי שיעור הריבית (המשך)**

הטבלה להלן מציגה את ערך הספרים של המכשירים הפיננסיים ליום 31 בדצמבר 2020 החשופים לסיכוני תזרים מזומנים וסיכוני שווי הוגן, כאמור בסעיפים א' ו-ב' לעיל, בהתאם למועדי הפירעון החוזיים או מועדי קביעת הריבית, כמוקדם:

| | ריבית אפקטיבית[541] % | עד שנה | 1-2 שנים | 2-3 שנים | 3-4 שנים | 4-5 שנים | מעל 5 שנים | טרם נקבע מועד פרעון |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | אלפי ש"ח | | | | | | |
| **פריטים החשופים לסיכוני תזרים מזומנים (ריבית משתנה)** | | | | | | | | |
| **נכסים פיננסיים:** | | | | | | | | |
| פיקדונות | | | | | | | | |
| הלוואה שקלית בריבית משתנה | | | | | | | | |
| הלוואה דולרית | | | | | | | | |
| הלוואה באירו | | | | | | | | |
| השקעה באגרות חוב | | | | | | | | |
| הנושאות ריבית משתנה | | | | | | | | |
| **התחייבויות פיננסיות:** | | | | | | | | |
| הלוואות שקליות ואגרות חוב בריבית משתנה | | | | | | | | |
| הלוואה דולרית בריבית משתנה | | | | | | | | |
| הלוואה באירו בריבית משתנה | | | | | | | | |
| **פריטים החשופים לסיכוני שווי הוגן (ריבית קבועה)** | | | | | | | | |
| **נכסים פיננסיים:** | | | | | | | | |
| השקעה באגרות חוב הנושאות ריבית קבועה | | | | | | | | |
| הלוואה דולרית בריבית קבועה | | | | | | | | |
| הלוואה באירו בריבית קבועה | | | | | | | | |
| **התחייבויות פיננסיות:** | | | | | | | | |
| הלוואות שקליות ואגרות חוב בריבית קבועה | | | | | | | | |
| הלוואות דולריות בריבית קבועה | | | | | | | | |

[541] במסגרת זאת יפורטו שיעורי הריבית האפקטיבית השנתיים, תוך התחשבות בתדירות קביעת הריבית המשתנה.

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 29 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)**

**א. ניהול סיכונים פיננסיים ופעילויות גידור (המשך)**

**בחודש דצמבר 2012 פרסם סגל רשות ניירות ערך את עמדה משפטית מספר 105-25: קיצור הדוחות (במהלך השנים פרסם סגל הרשות עדכונים לעמדה המשפטית הכוללים תוספות והבהרות לפרסום המקורי). במסגרת העמדה המשפטית הבהיר סגל הרשות כי במקרים בהם החשיפה לסיכון האשראי נגזרת ישירות מהערכים בספרים של נכסיה הפיננסיים אין צורך לחזור על ערכים אלו.**

**5. סיכוני אשראי**

בגין יתרות פיננסיות המופקדות במוסדות בנקאיים:
ליום 31 בדצמבר 2021 יתרות המזומנים ושווי המזומנים, הפיקדונות לזמן קצר וארוך וההשקעות בניירות ערך הסחירים של הקבוצה מופקדים, ברובם בתאגידים בנקאיים שונים בישראל ובארה"ב. ניירות הערך הסחירים המוחזקים בידי הקבוצה מעת לעת מייצגים בעיקר איגרות חוב שהונפקו על ידי ממשלת ישראל/ארה"ב ו / או ישויות אשר דירוג האשראי שלהן הינו לפחות_____. ההנהלה מבצעת באופן שוטף הערכה בדבר איתנותם הפיננסית של המוסדות הפיננסיים עימם החברה מתקשרת. בהתאם, להערכת הנהלת החברה סיכון האשראי בגין יתרות אלה הינו נמוך.

בגין אגרות חוב קונצרניות:
ליום 31 בדצמבר 2021 לחברה השקעה באגרות חוב סחירות שדירוג האשראי בגינם המסתכמת ב- ___ אלפי ש"ח, אשר הונפקו על ידי מספר חברות שונות העוסקות בנדל"ן להשקעה במזרח אירופה. בגין יתרה זאת קיימת לחברה חשיפה.
ההנהלה בוחנת באופן שוטף האם סיכון האשראי עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה לראשונה ובמסגרת זאת בוחנת את דירוגי האשראי של אגרות החוב האמורות. כאשר נקבע כי סיכון האשראי עלה באופן משמעותי ההנהלה מודדת את ההפרשה להפסד בסכום השווה להפסדי האשראי החזויים לאורך כל חיי המכשיר./ולחילופין, כאשר נקבע כי סיכון האשראי לא עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה לראשונה ההנהלה מודדת את ההפרשה להפסד בסכום השווה להפסדי האשראי החזויים לתקופה של 12 חודשים.

בגין לקוחות, חייבים ונכסי חוזה:
ההנהלה מבצעת מעקב באופן שוטף על איכות חובות הלקוחות ובוחנת את סיכון האשראי של יתרת לקוחות על בסיס רבעוני על ידי הנפקת דוח גיול ייעודי לצורך ניתוח יתרת הלקוחות באופן פרטני, ברמת הלקוח או על בסיס קבוצתי, לפי העניין.

בחינה פרטנית נערכת בהתייחס לחובות הנושאים מאפיינים ייחודיים ובמסגרת זאת מובאים בחשבון שיקולים כגון היסטוריית הפעילות, היכרות החברה עם הלקוח ומידע זמין בנוגע למצבו הפיננסי של הלקוח נכון למועד הבחינה ובחינה על בסיס קבוצתי נערכת כאשר היתרות נושאות מאפייני אשראי משותפים כגון סביבה גיאוגרפית של החייב, ענף פעילות, התקופה עד לפירעון, סוג הבטחונות וכו'. בגין לקוחות, חייבים ונכסי חוזה ההנהלה מודדת את ההפרשה להפסד בסכום השווה להפסדי האשראי החזויים לאורך כל חיי המכשיר וזאת במועד ההכרה לראשונה ובתקופות עוקבות.

בנוסף להליך המתואר לעיל, ההנהלה בוחנת באופן שוטף את טיב הלקוחות, לרבות בדיקה פרטנית של כל לקוח פוטנציאלי חדש ובהתאם / קובעת את היקף ההתקשרות עמם / דורשת מהם בטחונות מתאימים. עסקאות בהיקפים גדולים מתבצעות במזומן או באמצעות כרטיסי אשראי. ללקוחות שאינם עומדים באמות המידה של הקבוצה לגבי איכות האשראי מוקנית אפשרות להתקשר עם הקבוצה על בסיס תשלום מראש בלבד. במידת הצורך: כמו כן, מפעם לפעם נוהגת החברה לבטח חובות לקוחות בחו"ל בביטוח אשראי.

רוב מכירות הקבוצה נעשות באירופה, למספר רב של לקוחות; המכירות בישראל נעשות לשוק הפרטי, הכולל מספר רב של לקוחות. אי-לכך, ההנהלה מעריכה כי יתרות הלקוחות של הקבוצה אינן מייצגות ריכוז משמעותי של סיכון אשראי ליום 31 בדצמבר 2021. החברה אינה מחזיקה בבטחונות להבטחת פרעון חובות לקוחותיה היות והסיכון הגלום בהם הוערך כנמוך בשים לב למספר הרב של הלקוחות, גובה החוב הממוצע של הלקוחות ופיזורם הגיאוגרפי. החברה מוכרת ללקוחותיה בישראל באשראי של 30 עד 90 יום וללקוחותיה באירופה באשראי של 30 יום.

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 29 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)**

**א. ניהול סיכונים פיננסיים ופעילויות גידור (המשך)**

**5. סיכוני אשראי (המשך)**

לחילופין כאשר קיים ריכוז סיכוני אשראי:
רוב מכירות הקבוצה בישראל ובאירופה, נעשו למספר מצומצם של לקוחות; לפיכך, יתרות הלקוחות של הקבוצה מייצגות ריכוז של סיכון אשראי ליום 31 בדצמבר 2021. ההנהלה בוחנת באופן שוטף את טיב הלקוחות, לרבות בדיקה פרטנית של כל לקוח פוטנציאלי חדש ובהתאם / קובעת את היקף ההתקשרות עמם / דורשת מהם בטחונות מתאימים. עסקאות בהיקפים גדולים מתבצעות במזומן או באמצעות כרטיסי אשראי. ללקוחות שאינם עומדים באמות המידה של הקבוצה לגבי איכות האשראי מוקנית אפשרות להתקשר עם הקבוצה על בסיס תשלום מראש בלבד.

ליום 31 בדצמבר 2021 נתקבלו בטחונות בסך של כ-___ אלפי ש"ח (המהווים כ- 60% מהחוב). סך של כ- ___ אלפי ש"ח מיתרת חובות הלקוחות נושאת ריבית בשיעור של כ- 5%.

התייחסות לפעילות בענף בו קיים ריכוז סיכון אשראי:
החברה והחברה המאוחדת שלה פועלות בענף הבנייה: החברה עוסקת במכירה של חומרי בנייה למספר רב של קבלני בניין, ואילו החברה המאוחדת עוסקת בהחכרת ציוד בנייה, בדרך של החכרה תפעולית, למספר רב של קבלנים המבצעים עבודות בנייה עבור אחרים. בעקבות ההאטה שחלה בענף הבנייה מורגשת ירידה במוסר התשלומים של חלק מהלקוחות המתבטאת בעיקר באי-עמידה במועדי התשלום ובבקשה מצד הלקוחות לפריסת חובות מחודשת. ההנהלה בוחנת באופן שוטף את טיב הלקוחות, לרבות בדיקה פרטנית של כל לקוח פוטנציאלי חדש ובהתאם / קובעת את היקף ההתקשרות עמם / דורשת מהם בטחונות מתאימים. עסקאות בהיקפים גדולים מתבצעות במזומן או בכפוף להעמדת ערבות אישית של בעלים החברה הרוכשת. ללקוחות שאינם עומדים באמות המידה של הקבוצה לגבי איכות האשראי מוקנית אפשרות להתקשר עם הקבוצה על בסיס תשלום מראש בלבד.

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 29 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)**

**א. ניהול סיכונים פיננסיים ופעילויות גידור (המשך)**

**5. סיכוני אשראי (המשך)**

**להלן פירוט הנכסים הפיננסיים בגינם חשופה החברה לסיכוני אשראי[542]:**

| | 31 בדצמבר | |
|---|---|---|
| | 2021 | 2020 |
| | אלפי ש"ח | |
| מזומנים ושווי מזומנים בבנקים ובמוסדות פיננסיים: | | |
| דירוג AAA | | |
| דירוג AA | | |
| לקוחות קמעונאים (1) | | |
| לקוחות סיטונאים (1) | | |
| חייבים ויתרות חובה אחרים | | |
| אגרות חוב שהונפקו ע"י ממשלת ישראל | | |
| אגרות חוב שהונפקו על ידי תאגידים אחרים: | | |
| דירוג AAA | | |
| דירוג AA | | |
| דירוג A | | |
| ערבות שניתנה לבנק בגין הלוואה של חברה כלולה | | |
| מכשירים פיננסיים נגזרים, הלוואות והשקעות אחרות | | |
| סה"כ | | |

(1) להלן הרכב סעיף הלקוחות:

| | | |
|---|---|---|
| לקוחות בגינם קיימים בטחונות | | |
| לקוחות בגינם לא קיימים בטחונות* | | |
| הפרשה לחובות מסופקים | | |
| סה"כ | | |
| סך הלקוחות המשתייכים לענף הבנייה | | |

ערך הספרים של הנכסים המפורטים לעיל משקף את החשיפה המירבית בהתעלם מקיומם של אמצעי חיזוק אשראי או בטוחות כלשהם.

[542] סעיף ב8 ל- IFRS 7 קובע כי זיהוי ריכוזי אשראי דורש שיקול דעת המתחשב בנסיבות ספציפיות בכל חברה. דוגמאות של ריכוז אשראי כוללים, ביו היתר, חלוקה לאזורים גיאוגרפיים וחלוקה לדירוג אשראי. בדוחות לדוגמה אלו ניתנה דוגמה לריכוז סיכוני אשראי לפי חלוקה לדירוג אשראי. מידע זה נדרש להתבסס על המידע שהוכן לצרכים פנימיים לאנשי המפתח בהנהלת החברה.

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 29 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)**

**א. ניהול סיכונים פיננסיים ופעילויות גידור (המשך)**

**5. סיכוני אשראי (המשך)**

**הערכת הפסדי אשראי ללקוחות, חייבים ונכסי חוזה**[543]

ההנהלה מחשבת את הפרשי האשראי החזויים בגין לקוחות תוך שימוש בשיטת מטריצת הפרשות המבוססת על ניסיון העבר[544].

שיעורי ההפרשה מחושבים בנפרד לקבוצות של יתרות בחלוקה המבוססת בעיקר על גיול החוב ותקופת הפיגור ובמידת הצורך תוך התחשבות בשיקולים נוספים דוגמת אזור גאוגרפי, סוג מוצר, אופי והרכב הערבויות והביטחונות מול הלקוח. בשיעורי ההפרשה המתאימים לכל קבוצה מבוססים על היסטוריית הפעילות, היכרות החברה עם הלקוח ומידע זמין בנוגע למצבו הפיננסי של הלקוח נכון למועד הבחינה. ההנהלה מעדכנת מעת לעת את שיעורי ההפרשה בהתאם לשינויים בדפוסי הגבייה ובשים לב לשינויים באופי פעילויות החברה.

**להלן מידע אודות ההפרשה להפסדי אשראי בגין לקוחות, חייבים ונכסי חוזה**[545, 546]:

| | ליום 31 בדצמבר 2021 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | שיעור ההפרשה | יתרה בספרים ברוטו | סכום ההפרשה להפסדי אשראי | יתרה בספרים נטו | נכס פגום עקב סיכון אשראי |
| אינם בפיגור | | | | | |
| פיגור של עד 30 יום | | | | | |
| פיגור של 31-60 יום | | | | | |
| פיגור של 61-90 יום | | | | | |
| פיגור מעל ל- 90 יום | | | | | |
| פיגור של מעל שנה | | | | | |
| **סה"כ** | | | | | |

| | ליום 31 בדצמבר 2020 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | שיעור ההפרשה | יתרה בספרים ברוטו | סכום ההפרשה להפסדי אשראי | יתרה בספרים נטו | נכס פגום עקב סיכון אשראי |
| אינם בפיגור | | | | | |
| פיגור של עד 30 יום | | | | | |
| פיגור של 31-60 יום | | | | | |
| פיגור של 61-90 יום | | | | | |
| פיגור מעל ל- 90 יום | | | | | |
| פיגור של מעל שנה | | | | | |
| **סה"כ** | | | | | |

[543] סעיף 5.5.15 ל- IFRS 9 קובע כי עבור לקוחות או נכסים בגין חוזה שנובעים מעסקאות אשר בתחולת IFRS 15 נדרש למדוד **תמיד** את ההפרשה להפסד בסכום השווה להפסדי אשראי חזויים **לאורך כל חיי המכשיר**.

[544] דרישת גילוי בהתאם לסעיף 35יד ל- IFRS 7.

[545] דרישת גילוי בהתאם לסעיף 8ט ל- IFRS 7.

[546] בהתאם לסעיף 5.5.11 ל- IFRS 9 קיימת הנחה הניתנת להפרכה לפיה סיכון האשראי של נכס פיננסי עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה לראשונה כאשר תשלומים חזויים נמצאים בפיגור של יותר מ- 30 יום.

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 29 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)**

**א. ניהול סיכונים פיננסיים ופעילויות גידור (המשך)**

**5. סיכוני אשראי (המשך)**

**הערכת הפסדי אשראי ללקוחות, חייבים ונכסי חוזה[547] (המשך)**

שיעורי ההפרשה מבוססים על ניסיון העבר שנצבר בשבע השנים האחרונות (החל ממועד הקמת החברה).

**להלן התנועה בהפרשה להפסדי אשראי בגין לקוחות, חייבים ונכסי חוזה[548]:**

| | **אלפי ש"ח** |
|---|---|
| יתרה ליום 31 בדצמבר 2020 | |
| שינוי בהפרשה בגין יתרות חדשות | |
| שינוי בהפרשה בגין יתרות קיימות | |
| יתרות שנמחקו | |
| ביטול בגין יתרות שנגבו | |
| גריעות אחרות | |
| שינוי באופן מדידת ההפרשה להפסד[549] | |
| הפרשי תרגום | |
| יתרה ליום 31 בדצמבר 2021 | |

| | **אלפי ש"ח** |
|---|---|
| יתרה ליום 31 בדצמבר 2019 | |
| שינוי בהפרשה בגין יתרות חדשות | |
| שינוי בהפרשה בגין יתרות קיימות | |
| יתרות שנמחקו | |
| ביטול בגין יתרות שנגבו | |
| גריעות אחרות | |
| שינוי באופן מדידת ההפרשה להפסד[550] | |
| הפרשי תרגום | |
| יתרה ליום 31 בדצמבר 2020 | |

| | **אלפי ש"ח** |
|---|---|
| יתרה ליום 31 בדצמבר 2018 | |
| שינוי בהפרשה בגין יתרות חדשות | |
| שינוי בהפרשה בגין יתרות קיימות | |
| יתרות שנמחקו | |
| ביטול בגין יתרות שנגבו | |
| גריעות אחרות | |
| שינוי באופן מדידת ההפרשה להפסד[551] | |
| הפרשי תרגום | |
| יתרה ליום 31 בדצמבר 2019 | |

[547] סעיף 5.5.15 ל- IFRS 9 קובע כי עבור לקוחות או נכסים בגין חוזה שנובעים מעסקאות אשר בתחולת IFRS 15 נדרש למדוד **תמיד** את ההפרשה להפסד בסכום השווה להפסדי אשראי חזויים **לאורך כל חיי המכשיר**.

[548] דרישת גילוי בהתאם לסעיף 35ט ל- IFRS 7.

[549] דרישת גילוי זאת בגין שינויים הנובעים מאופן מדידת ההפרשה להפסד מתייחסת לשינויים בטכניקות האמידה או בהנחות משמעותיות (דוגמת שינויים בשיעורי ההפרשה המתייחסים לקבוצות השונות).

[550] דרישת גילוי זאת בגין שינויים הנובעים מאופן מדידת ההפרשה להפסד מתייחסת לשינויים בטכניקות האמידה או בהנחות משמעותיות (דוגמת שינויים בשיעורי ההפרשה המתייחסים לקבוצות השונות).

[551] דרישת גילוי זאת בגין שינויים הנובעים מאופן מדידת ההפרשה להפסד מתייחסת לשינויים בטכניקות האמידה או בהנחות משמעותיות (דוגמת שינויים בשיעורי ההפרשה המתייחסים לקבוצות השונות).

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 29 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)**

**א. ניהול סיכונים פיננסיים ופעילויות גידור (המשך)**

**5. סיכוני אשראי (המשך)**

**פרטים נוספים בגין שינויים מהותיים בהפרשה להפסדי אשראי:**

במהלך שנת 2021 הוכר הפסד מירידת ערך בסך _____ אלפי ש"ח המיוחס ללקוח שהכריז על פשיטת רגל.

הגידול במכירות בסך _____אלפי ש"ח נובע, מרכישת חברת _____במהלך שנת 2021 ולגידול בהפרשה להפסד מירידת ערך בסך _____ אלפי ש"ח.

במהלך שנת 2021 נמכר מגזר _____אשר הביא לקיטון של _____ אלפי ש"ח ושל _____אלפי ש"ח ביתרת הלקוחות ובהפרשה להפסד, בהתאמה.

**להלן מידע אודות ההפרשה להפסדי אשראי בגין השקעות במכשירי חוב**

הניתוח להלן בדבר השקעות החברה במכשירי חוב הנמדדים בעלות מופחתת וכן בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר הינו בפילוח לנכסים שלגביהם לא חלה עלייה משמעותית בסיכון האשראי שלהם מממועד ההכרה לראשונה, לנכסים שלגביהם חלה עלייה משמעותית בסיכון האשראי שלהם ממועד ההכרה לראשונה אך הם אינם נכסים פגומים ולנכסים שלגביהם חלה עלייה משמעותית בסיכון האשראי שלהם מממועד ההכרה לראשונה והם נכסים פגומים עקב סיכון אשראי.

**ליום 31 בדצמבר 2021**

| | נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת | | | נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | הפסדי אשראי חזויים לתקופה של 12 חודשים | הפסדי אשראי חזויים לאורך חיי המכשיר | הפסדי אשראי חזויים לאורך חיי המכשיר - נכסים פיננסיים פגומים עקב סיכון אשראי | הפסדי אשראי חזויים לתקופה של 12 חודשים | הפסדי אשראי חזויים לאורך חיי המכשיר | הפסדי אשראי חזויים לאורך חיי המכשיר - נכסים פיננסיים פגומים עקב סיכון אשראי |
| | אלפי ש"ח | | | | | |
| יתרה בספרים ברוטו | | | | | | |
| הפרשה להפסדי אשראי | _____ | _____ | _____ | _____ | _____ | _____ |
| יתרה בספרים נטו | _____ | _____ | _____ | _____ | _____ | _____ |

**ליום 31 בדצמבר 2020**

| | נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת | | | נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | הפסדי אשראי חזויים לתקופה של 12 חודשים | הפסדי אשראי חזויים לאורך חיי המכשיר | הפסדי אשראי חזויים לאורך חיי המכשיר - נכסים פיננסיים פגומים עקב סיכון אשראי | הפסדי אשראי חזויים לתקופה של 12 חודשים | הפסדי אשראי חזויים לאורך חיי המכשיר | הפסדי אשראי חזויים לאורך חיי המכשיר - נכסים פיננסיים פגומים עקב סיכון אשראי |
| | אלפי ש"ח | | | | | |
| יתרה בספרים ברוטו | | | | | | |
| הפרשה להפסדי אשראי | _____ | _____ | _____ | _____ | _____ | _____ |
| יתרה בספרים נטו | _____ | _____ | _____ | _____ | _____ | _____ |

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 29 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)**

**א. ניהול סיכונים פיננסיים ופעילויות גידור (המשך)**

**5. סיכוני אשראי (המשך)**

**להלן התנועה בהפרשה להפסדי אשראי בגין השקעות במכשירי חוב הנמדדים בעלות מופחתת[552]:**

| | הפסדי אשראי חזויים לתקופה של 12 חודשים | הפסדי אשראי חזויים לאורך חיי המכשיר | הפסדי אשראי חזויים לאורך חיי המכשיר - נכסים פיננסיים פגומים עקב סיכון אשראי | סה"כ |
|---|---|---|---|---|
| | אלפי ש"ח | | | |
| יתרה ליום 31 בדצמבר 2020 | | | | |
| שינוי בהפרשה בגין יתרות חדשות שנוויים | | | | |
| שינוי בהפרשה בגין יתרות קיימות: | | | | |
| מעבר למדידה לאורך חיי המכשיר | | | | |
| מעבר למדידה לאורך חיי המכשיר - נכסים פיננסיים פגומים עקב סיכון אשראי | | | | |
| מעבר למדידה לתקופה של 12 חודשים | | | | |
| יתרות שנגרעו | | | | |
| יתרות שנמחקו | | | | |
| שינוי באופן מדידת ההפרשה להפסד[553] | | | | |
| הפרשי תרגום | | | | |
| יתרה ליום 31 בדצמבר 2021 | | | | |

| | הפסדי אשראי חזויים לתקופה של 12 חודשים | הפסדי אשראי חזויים לאורך חיי המכשיר | הפסדי אשראי חזויים לאורך חיי המכשיר - נכסים פיננסיים פגומים עקב סיכון אשראי | סה"כ |
|---|---|---|---|---|
| | אלפי ש"ח | | | |
| יתרה ליום 31 בדצמבר 2019 | | | | |
| שינוי בהפרשה בגין יתרות חדשות שנוויים | | | | |
| שינוי בהפרשה בגין יתרות קיימות: | | | | |
| מעבר למדידה לאורך חיי המכשיר | | | | |
| מעבר למדידה לאורך חיי המכשיר - נכסים פיננסיים פגומים עקב סיכון אשראי | | | | |
| מעבר למדידה לתקופה של 12 חודשים | | | | |
| יתרות שנגרעו | | | | |
| יתרות שנמחקו | | | | |
| שינוי באופן מדידת ההפרשה להפסד[554] | | | | |
| הפרשי תרגום | | | | |
| יתרה ליום 31 בדצמבר 2020 | | | | |

[552] שינוויים הנובעים מאופן מדידת ההפרשה להפסד בסכום השווה להפסדי אשראי חזויים לתקופה של 12 חודשים או לאורך חיי המכשיר.

[553] דרישת גילוי זאת בגין שינויים הנובעים מאופן מדידת ההפרשה להפסד מתייחסת לשינויים בטכניקות האמידה או בהנחות משמעותיות (דוגמת שינויים בשיעורי ההפרשה המתייחסים לקבוצות השונות).

[554] דרישת גילוי זאת בגין שינויים הנובעים מאופן מדידת ההפרשה להפסד מתייחסת לשינויים בטכניקות האמידה או בהנחות משמעותיות (דוגמת שינויים בשיעורי ההפרשה המתייחסים לקבוצות השונות).

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 29 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)**

**א. ניהול סיכונים פיננסיים ופעילויות גידור (המשך)**

**5. סיכוני אשראי (המשך)**

**להלן התנועה בהפרשה להפסדי אשראי בגין השקעות במכשירי חוב הנמדדים בעלות מופחתת[555] (המשך):**

| | הפסדי אשראי חזויים לתקופה של 12 חודשים | הפסדי אשראי חזויים לאורך חיי המכשיר | הפסדי אשראי חזויים לאורך חיי המכשיר - נכסים פיננסיים פגומים עקב סיכון אשראי | סה"כ |
|---|---|---|---|---|
| | אלפי ש"ח | | | |
| יתרה ליום 31 בדצמבר 2018 | | | | |
| שינוי בהפרשה בגין יתרות חדשות | | | | |
| שינויים | | | | |
| שינוי בהפרשה בגין יתרות קיימות: | | | | |
| מעבר למדידה לאורך חיי המכשיר | | | | |
| מעבר למדידה לאורך חיי המכשיר - נכסים פיננסיים פגומים עקב סיכון אשראי | | | | |
| מעבר למדידה לתקופה של 12 חודשים | | | | |
| יתרות שנגרעו | | | | |
| יתרות שנמחקו | | | | |
| שינוי באופן מדידת ההפרשה להפסד[556] | | | | |
| הפרשי תרגום | | | | |
| יתרה ליום 31 בדצמבר 2019 | | | | |

**פרטים נוספים:**

במהלך שנת 2021 הוכר הפסד מירידת ערך בסך _____ אלפי ש"ח המיוחס למנפיק מכשיר חוב שהכריז על פשיטת רגל.

בעקבות אי הוודאות הכלכלית השוררת במדינת ____ אשר הובילה להורדת דירוג האשראי בשנת 2020, חלו שינויים משמעותיים בסיכון האשראי של מכשיר החוב ממועד ההכרה לראשונה ולפיכך ההנהלה עברה למדידה של ההפרשה לירידת ערך לאורך חיי המכשיר. לאור האמור, חל גידול בהפרשה לירידת ערך בסך ___אלפי ש"ח.

[555] שינויים הנובעים מאופן מדידת ההפרשה להפסד בסכום השווה להפסדי אשראי חזויים לתקופה של 12 חודשים או לאורך חיי המכשיר.

[556] דרישת גילוי זאת בגין שינויים הנובעים מאופן מדידת ההפרשה להפסד מתייחסת לשינויים בטכניקות האמידה או בהנחות משמעותיות (דוגמת שינויים בשיעורי ההפרשה המתייחסים לקבוצות השונות).

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 29 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)**

**א. ניהול סיכונים פיננסיים ופעילויות גידור (המשך)**

**5. סיכוני אשראי (המשך)**

**להלן התנועה בהפרשה להפסדי אשראי בגין השקעות במכשירי חוב הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח רווח כולל אחר[557]:**

| | הפסדי אשראי חזויים לתקופה של 12 חודשים | הפסדי אשראי חזויים לאורך חיי המכשיר | הפסדי אשראי חזויים לאורך חיי המכשיר - נכסים פיננסיים פגומים עקב סיכון אשראי | סה"כ |
|---|---|---|---|---|
| | אלפי ש"ח | | | |
| יתרה ליום 31 בדצמבר 2020 | | | | |
| שינוי בהפרשה בגין יתרות חדשות שנוייים | | | | |
| שינוי בהפרשה בגין יתרות קיימות : | | | | |
| מעבר למדידה לאורך חיי המכשיר | | | | |
| מעבר למדידה לאורך חיי המכשיר - נכסים פיננסיים פגומים עקב סיכון אשראי | | | | |
| מעבר למדידה לתקופה של 12 חודשים | | | | |
| יתרות שנגרעו | | | | |
| יתרות שנמחקו | | | | |
| שינוי באופן מדידת ההפרשה להפסד[558] | | | | |
| הפרשי תרגום | | | | |
| יתרה ליום 31 בדצמבר 2021 | | | | |

| | הפסדי אשראי חזויים לתקופה של 12 חודשים | הפסדי אשראי חזויים לאורך חיי המכשיר | הפסדי אשראי חזויים לאורך חיי המכשיר - נכסים פיננסיים פגומים עקב סיכון אשראי | סה"כ |
|---|---|---|---|---|
| | אלפי ש"ח | | | |
| יתרה ליום 31 בדצמבר 2019 | | | | |
| שינוי בהפרשה בגין יתרות חדשות שנוייים | | | | |
| שינוי בהפרשה בגין יתרות קיימות : | | | | |
| מעבר למדידה לאורך חיי המכשיר | | | | |
| מעבר למדידה לאורך חיי המכשיר - נכסים פיננסיים פגומים עקב סיכון אשראי | | | | |
| מעבר למדידה לתקופה של 12 חודשים | | | | |
| יתרות שנגרעו | | | | |
| יתרות שנמחקו | | | | |
| שינוי באופן מדידת ההפרשה להפסד[559] | | | | |
| הפרשי תרגום | | | | |
| יתרה ליום 31 בדצמבר 2020 | | | | |

[557] ראה סעיף 5.5.2 ל- IFRS 9.

[558] דרישת גילוי זאת בגין שינויים הנובעים מאופן מדידת ההפרשה להפסד מתייחסת לשינויים בטכניקות האמידה או בהנחות משמעותיות (דוגמת שינויים בשיעורי ההפרשה המתייחסים לקבוצות השונות).

[559] דרישת גילוי זאת בגין שינויים הנובעים מאופן מדידת ההפרשה להפסד מתייחסת לשינויים בטכניקות האמידה או בהנחות משמעותיות (דוגמת שינויים בשיעורי ההפרשה המתייחסים לקבוצות השונות).

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 29 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)**

**א. ניהול סיכונים פיננסיים ופעילויות גידור (המשך)**

**5. סיכוני אשראי (המשך)**

**להלן התנועה בהפרשה להפסדי אשראי בגין השקעות במכשירי חוב הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח רווח כולל אחר[560] (המשך):**

| | הפסדי אשראי חזויים לתקופה של 12 חודשים | הפסדי אשראי חזויים לאורך חיי המכשיר | הפסדי אשראי חזויים לאורך חיי המכשיר - נכסים פיננסיים פגומים עקב סיכון אשראי | סה"כ |
|---|---|---|---|---|
| | אלפי ש"ח | | | |
| יתרה ליום 31 בדצמבר 2018 | | | | |
| שינוי בהפרשה בגין יתרות חדשות שנויים | | | | |
| שינוי בהפרשה בגין יתרות קיימות : | | | | |
| מעבר למדידה לאורך חיי המכשיר | | | | |
| מעבר למדידה לאורך חיי המכשיר - נכסים פיננסיים פגומים עקב סיכון אשראי | | | | |
| מעבר למדידה לתקופה של 12 חודשים | | | | |
| יתרות שנגרעו | | | | |
| יתרות שנמחקו | | | | |
| שינוי באופן מדידת ההפרשה להפסד[561] | | | | |
| הפרשי תרגום | | | | |
| יתרה ליום 31 בדצמבר 2019 | | | | |

[560] ראה סעיף 5.5.2 ל- IFRS 9.

[561] דרישת גילוי זאת בגין שינויים הנובעים מאופן מדידת ההפרשה להפסד מתייחסת לשינויים בטכניקות האמידה או בהנחות משמעותיות (דוגמת שינויים בשיעורי ההפרשה המתייחסים לקבוצות השונות).

**ביאור 29 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)**

**א. ניהול סיכונים פיננסיים ופעילויות גידור (המשך)**

**6. סיכוני נזילות**

**בחודש דצמבר 2012 פרסם סגל רשות ניירות ערך את עמדה משפטית מספר 105-25: קיצור הדוחות (במהלך השנים פרסם סגל הרשות עדכונים לעמדה המשפטית הכוללים תוספות והבהרות לפרסום המקורי). במסגרת העמדה המשפטית הבהיר סגל הרשות כי בביאורים המתייחסים לנכסים והתחייבות פיננסיים ספציפיים אין צורך לפלח את יתרות ההתחייבות השונות לפי זמני פירעון אם מידע זה נכלל בביאור המתייחס לסיכון הנזילות הנובע מהתחייבויות פיננסיות והמתאר את מועדי הפירעון החזויים.**

החברה מממנת את צרכי הפעילות השוטפת באמצעות אשראי בנקאי לזמן קצר ואשראי לזמן קצר מגופים מוסדיים. היקפי המימון לזמן קצר מותאמים לצרכים המשתנים של החברה. ליום 31 בדצמבר 2021 לחברה יתרות אשראי לזמן קצר בהיקף של _____ אלפי ש"ח.

כאמור לעיל, החברה פועלת בשווקים בינלאומיים ובהתאם חשופה לשינויים בגין עליות אפשריות במחירי חומרי הגלם וכתוצאה מכך חשופה החברה לסיכוני נזילות הכרוכים בצורך לממן את עלות מלאי חומרי הגלם כאמור.

ליום 31 בדצמבר 2021 מחזיקה החברה במניות חברה ציבורית בשיעור של כ- x%, המטופלות כהשקעה בנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד. שיעור ההחזקה האמור, יקשה על החברה לממש באופן מהיר, באם יעלה הצורך את מלוא ההחזקות במחיר המשקף את שווי הבורסה לפיו המניות מוצגות במאזן/בדוח על המצב הכספי.

מדיניות החברה לנהל את נזילותה על ידי בחינת תחזיות שוטפות לשם ניהול המזומנים לצרכים התפעוליים, פיקוח ותכנון התשלומים לספקים ונותני שירותים תוך התחשבות בהתחייבויות לזמן ארוך ובעמידה באמות מידה פיננסיות. מעקב אחר נזילות החברה מתבצע בשתי רמות: נזילות לזמן קצר ונזילות לזמן ארוך. נזילות בזמן הקצר נמדדת על בסיס יומי, שבועי וחודשי ואילו נזילות לזמן ארוך נמדדת על בסיס חצי שנתי ושנתי.

בהתאם למדיניות החברה שיעור של כ- XX% מאמצעי המימון יפרע במסגרת שנים עשר החודשים שלאחר תאריך הדיווח שיעור של כ- XX% ייפרעו ב- 4 שנים שלאחר מכן והיתרה לאחר 5 שנים ויותר. ליום 31 בדצמבר, 2021 הנהלת החברה צופה שסך של _____ אלפי ש"ח (המהווים XX% מאמצעי המימון למועד זה) יפרעו במהלך שנים עשר החודשים הקרובים.

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 29 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)**

**א. ניהול סיכונים פיננסיים ופעילויות גידור (המשך)**

**6. סיכוני נזילות (המשך)**

להלן מועדי הפירעון החוזיים של ההתחייבויות הפיננסיות כולל אומדן תשלומי ריבית[562] (לא כולל מכשירים נגזרים) של החברה ליום 31 בדצמבר 2021[563]:

| | עד 6 חודשים | 6-12 חודשים | 1-5 שנים | מעל 5 שנים | סה"כ |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | אלפי ש"ח | | |
| אשראי מתאגידים בנקאיים | | | | | |
| אשראי מנותני אשראי אחרים | | | | | |
| התחייבויות בגין חכירה | | | | | |
| ספקים | | | | | |
| זכאים אחרים | | | | | |
| אגרות חוב ניתנות להמרה | | | | | |
| אגרות חוב | | | | | |
| הלוואות מתאגידים בנקאיים | | | | | |
| הלוואה מחברה כלולה/ ישות בשליטה משותפת | | | | | |
| חוזי ערבות פיננסית שהונפקו[564] | | | | | |
| הפרשות[565] | | | | | |
| מניות בכורה הניתנות לפדיון | | | | | |
| הלוואה מבעל עניין | | | | | |
| **סה"כ** | | | | | |

כאמור בביאור ____ בדבר ההלוואות לזמן קצר/ארוך מתאגידים בנקאיים, נכון ליום 31 בדצמבר 2021 לא עמדה החברה באמות המידה הפיננסיות בגין הלוואות בנקאיות אי לכך סיווגה החברה את הלוואותיה מהבנק והציגה אותן לתאריך הדיווח במסגרת ההתחייבויות השוטפות. לאור האמור, אומדני התשלומים בגין הלוואה זאת הוצגו כעומדים לפירעון בתקופה של עד 12 חודשים למרות שלאחר תאריך הדיווח החברה הסדירה את אמות המידה הפיננסיות מול הבנק לתקופה של ___ חודשים[566].

להלן מועדי הפירעון החוזיים של ההתחייבויות הפיננסיות של החברה שמקורן במכשירים פיננסים נגזרים ליום 31 בדצמבר 2021[567]:

| | עד 6 חודשים | 6-12 חודשים | 1-5 שנים | מעל 5 שנים | סה"כ |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | אלפי ש"ח | | |
| אופציות | | | | | |
| מרכיב המרה בגין אגרות חוב | | | | | |
| אופציות מטבע חוץ | | | | | |
| עסקאות אקדמה | | | | | |
| חוזי החלפת ריבית | | | | | |
| **סה"כ** | | | | | |

[562] IFRS 7 קובע כי טווח הזמן נתון לשיקול הדעת של הישות. כאשר חברה מחויבת להעמיד סכומים לתשלום בשיעורין, כל תשלום מוקצה לתקופה המוקדמת ביותר שבה החברה יכולה להידרש בתשלום.

[563] בהתאם לסעיף ב11ד ל- IFRS 7 הסכומים החוזיים שניתן להם גילוי בניתוח מועדי פירעון הם תזרימי המזומנים החוזיים **הבלתי מהוונים** (כגון, מחוייבות בגין חכירה ברוטו לפני הפחתת עלויות מימון, מחויבות למתן הלוואות ברוטו, סכומים נטו עבור חוזי החלפת ריבית וכו').

[564] באשר לחוזי ערבות פיננסית שהונפקו יוצג הסכום המירבי של הערבות בהתאם לתקופה המוקדמת ביותר בה הערבות עשויה להידרש (סעיף ב11ג(ג) ל- IFRS 7).

[565] נדרש לכלול רק הפרשות המהוות התחייבויות פיננסיות (הפרשה לאחריות, הפרשות להחזרות המסולקות במזומן).

[566] בהתאם לסעיף ב10א ל- IFRS 7.

[567] בהתאם לסעיף ב11ד ל- IFRS 7 הסכומים החוזיים שניתן להם גילוי בניתוח מועדי פירעון הם תזרימי המזומנים החוזיים הבלתי מהוונים (כגון, מחוייבות בגין חכירה ברוטו לפני הפחתת עלויות מימון, מחויבות למתן הלוואות ברוטו, סכומים נטו עבור חוזי החלפת ריבית וכו').

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 29 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)**

**א. ניהול סיכונים פיננסיים ופעילויות גידור (המשך)**

**6. סיכוני נזילות (המשך)**

להלן מועדי הפירעון החוזיים של ההתחייבויות הפיננסיות כולל אומדן תשלומי ריבית [568] (לא כולל מכשירים נגזרים) של החברה ליום 31 בדצמבר 2020[569]:

| | עד 6 חודשים | 6-12 חודשים | 1-5 שנים | מעל 5 שנים | סה"כ |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | אלפי ש"ח | | |
| אשראי מתאגידים בנקאיים | | | | | |
| אשראי מנותני אשראי אחרים | | | | | |
| התחייבויות בגין חכירה | | | | | |
| ספקים | | | | | |
| זכאים אחרים | | | | | |
| אגרות חוב ניתנות להמרה | | | | | |
| אגרות חוב | | | | | |
| הלוואות מתאגידים בנקאיים | | | | | |
| הלוואה מחברה כלולה / ישות בשליטה משותפת | | | | | |
| חוזי ערבות פיננסית שהונפקו | | | | | |
| הפרשות[570] | | | | | |
| מניות בכורה הניתנות לפדיון | | | | | |
| הלוואה מבעל עניין | | | | | |
| **סה"כ** | | | | | |

להלן מועדי הפירעון החוזיים של ההתחייבויות הפיננסיות של החברה שמקורן במכשירים פיננסים נגזרים ליום 31 בדצמבר 2020[571]:

| | עד 6 חודשים | 6-12 חודשים | 1-5 שנים | מעל 5 שנים | סה"כ |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | אלפי ש"ח | | |
| אופציות | | | | | |
| מרכיב המרה בגין אגרות חוב | | | | | |
| אופציות מטבע חוץ | | | | | |
| עסקאות אקדמה | | | | | |
| חוזי החלפת ריבית | | | | | |
| **סה"כ** | | | | | |

[568] IFRS 7 קובע כי טווח הזמן נתון לשיקול הדעת של הישות. כאשר חברה מחויבת להעמיד סכומים לתשלום בשיעורין, כל תשלום מוקצה לתקופה המוקדמת ביותר שבה החברה יכולה להידרש בתשלום.

[569] בהתאם לסעיף ב11ד ל- IFRS 7 הסכומים החוזיים שניתן להם גילוי בניתוח מועדי פירעון הם תזרימי המזומנים החוזיים הבלתי מהוונים (כגון, מחוייבות בגין חכירה ברוטו לפני הפחתת עלויות מימון, מחויבות למתן הלוואות ברוטו, סכומים נטו עבור חוזי החלפת ריבית וכו').

[570] נדרש לכלול רק הפרשות המהוות התחייבויות פיננסיות (הפרשה לאחריות, הפרשות להחזרות המסולקות במזומן).

[571] בהתאם לסעיף ב11ד ל- IFRS 7 הסכומים החוזיים שניתן להם גילוי בניתוח מועדי פירעון הם תזרימי המזומנים החוזיים הבלתי מהוונים (כגון, מחוייבות בגין חכירה ברוטו לפני הפחתת עלויות מימון, מחויבות למתן הלוואות ברוטו, סכומים נטו עבור חוזי החלפת ריבית וכו').

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 29 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)**

**א. ניהול סיכונים פיננסיים ופעילויות גידור (המשך)**

**6. סיכוני נזילות (המשך)**

להלן מועדי המימוש החזויים של הנכסים הפיננסיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2021, לפי קבוצות נכסים פיננסיים[572]:

| | עד 6 חודשים | 6-12 חודשים | 1-5 שנים אלפי ש"ח | מעל 5 שנים | סה"כ |
|---|---|---|---|---|---|
| נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד | | | | | |
| נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר | | | | | |
| נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת | | | | | |
| **סה"כ** | | | | | |

להלן מועדי המימוש החזויים של הנכסים הפיננסיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2020, לפי קבוצות נכסים פיננסיים[573]:

| | עד 6 חודשים | 6-12 חודשים | 1-5 שנים אלפי ש"ח | מעל 5 שנים | סה"כ |
|---|---|---|---|---|---|
| נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד | | | | | |
| נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר | | | | | |
| נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת | | | | | |
| **סה"כ** | | | | | |

[572] סעיף ב11ה ל- IFRS 7 קובע כי ישות תיתן גילוי לניתוח מועדי הפירעון של נכסים פיננסיים שהיא מחזיקה לצורך ניהול סיכוני נזילות אם מידע זה נחוץ כדי לאפשר למשתמשים אפשריים של דוחותיה הכספיים להעריך את המהות ואת המידה של סיכון הנזילות.

[573] סעיף ב11ה ל- IFRS 7 קובע כי ישות תיתן גילוי לניתוח מועדי הפירעון של נכסים פיננסיים שהיא מחזיקה לצורך ניהול סיכוני נזילות אם מידע זה נחוץ כדי לאפשר למשתמשים אפשריים של דוחותיה הכספיים להעריך את המהות ואת המידה של סיכון הנזילות.

**ביאור 29 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)**

**ב. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים**

**1. מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן לצורכי גילוי**

**בדצמבר 2012 פרסם סגל הרשות את עמדה משפטית מספר 25-105: קיצור הדוחות (במהלך השנים פרסם סגל הרשות עדכונים לעמדה המשפטית הכוללים תוספות והבהרות לפרסום המקורי). במסגרת העדכון לעמדה המשפטית הבהיר סגל הרשות כי אם הנכסים וההתחייבויות הפיננסיים אשר נדרש גילוי בדבר שווים ההוגן בהתאם לתקן IFRS 13 אינם מהותיים (הכוונה לנכסים והתחייבויות פיננסיים אשר הערך בספרים אינו מהווה קירוב סביר לשווי הוגן שלהם), אזי לא נדרשים גילויים בנוגע לשווי הוגן אף אם סך כל הנכסים או ההתחייבויות הפיננסיים של הישות הם מהותיים.**

**א. גילוי שווי הוגן בהשוואה לערך בספרים**

**פריטים אשר ערך הספרים שלהם מהווה קירוב לשווי ההוגן:** יש להתאים את הנוסח לפי הכותרות של הסעיפים הרלוונטיים (**הערה:** בישות אשר תקופת המחזור התפעולי שלה עולה על 12 חודשים, ייתכן ויידרש לבצע אבחנה שונה בהתאם למועד הפירעון של יתרות פיננסיות):

הערך בספרים של התחייבויות ונכסים פיננסיים הנמנים על ההון החוזר (יותאם לפי העניין: מזומנים ושווי מזומנים, לקוחות, חייבים ויתרות חובה, אשראי לזמן קצר, זכאים, ספקים ונותני שירותים, אשר הינם בעלי אופי שוטף, תואם או מהווה קירוב לשוויים ההוגן.

הערך בספרים של הלוואות מתאגידים בנקאיים שיתרת הקרן שטרם נפרעה בגינן נושאת ריבית משתנה ובהתאם היתרה במאזני החברה ליום 31 בדצמבר 2021, מהווה קירוב לשוויין ההוגן.

השווי ההוגן של אגרות חוב שאינן סחירות שהונפקו לגופים מוסדיים שיתרת הקרן שטרם נפרעה בגינן מסתכמת ב- _____אלפי ש"ח, מהווה קירוב לשוויין ההוגן מאחר ויתרה זאת נושאת ריבית בשיעור משתנה אשר מתעדכנת אחת לרבעון[574].

[574] ערך הספרים של התחייבויות ונכסים פיננסיים המטופלים בעלות מופחתת והנושאים ריבית משתנה (כגון בהתבסס על ריבית פריים בתוספת מרווח קבוע) המתעדכנת מדי תקופה (מנגנון step-up) בהתאם לנקבע בתנאי המכשיר עשוי לעתים קרובות שלא להוות קירוב לשווי ההוגן היות וייתכן וחל שינוי ניכר בסיכון האשראי של הישות המנפיקה מאז נקבע רכיב המרווח הקבוע בשיעור הריבית או כיוון שמועד עדכון הריבית כאמור אינו בסמוך לתום תקופת הדיווח (וחלו שינויים בריבית המשתנה לייחוס מאז מועד העדכון האחרון).

## ביאור 29 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

### ב. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים (המשך)

### 1. מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן לצורכי גילוי (המשך)

#### א. גילוי שווי הוגן בהשוואה לערך בספרים (המשך)

**הטבלה להלן מפרטת את הערך בספרים והשווי ההוגן של קבוצות המכשירים הפיננסיים, המוצגים בדוחות הכספיים שלא על פי שוויים ההוגן (או קירוב לשוויים ההוגן)[575,576,577]:**

| 31 בדצמבר | | | |
|---|---|---|---|
| 2021 | | 2020 | |
| ערך בספרים | שווי הוגן | ערך בספרים | שווי הוגן |
| אלפי ש"ח | | אלפי ש"ח | |
| **נכסים פיננסיים** | | | |
| נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת: | | | |
| אגרות חוב קונצרניות שאינן סחירות | | | |
| אגרות חוב קונצרניות שאינן ניתנות להמרה | | | |
| אגרות חוב ממשלתיות | | | |
| הלוואות לעובדים | | | |
| הלוואות לחברות מוחזקות [578] | | | |
| **התחייבויות פיננסיות** | | | |
| הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך (בריבית קבועה) | | | |
| אגרות חוב (בריבית קבועה) | | | |
| אגרות חוב (בריבית משתנה)[579] | | | |
| אגרות חוב ניתנות להמרה | | | |
| מניות בכורה ניתנות לפדיון | | | |
| הלוואה מחברה כלולה/ישות בשליטה משותפת | | | |

[575] בהתאם לסעיף 97 ל- IFRS 13 לגבי כל קבוצה של נכסים ושל התחייבויות **שלא** נמדדו בשווי הוגן בדוח על המצב הכספי, אולם נדרש מתן **גילוי** לשווי הוגן בגינה, ייתן גילוי לרמה במדרג השווי ההוגן שבהן מסווגת המדידה. בנוסף, לגבי מדידות שווי הוגן המסווגות ברמה 2 וברמה 3 נדרש לתת גילוי לתיאור טכניקות ההערכה ושל הנתונים בהם נעשה שימוש במדידת השווי ההוגן (לא נדרש לספק גילויים כמותיים לגבי נתונים משמעותיים שאינם ניתנים לצפייה ששימשו במדידת שווי הוגן שמסווגות ברמה 3 של מדרג השווי ההוגן). כמו כן, במידה והיה שינוי בטכניקת ההערכה יש לכלול גילוי לסיבה/לסיבות לביצוע השינוי כאמור. למידע אודות טכניקות הערכה ראה להלן.

[576] דרישת גילוי הנובעת מסעיף 25 ל- IFRS 7.

[577] בהתאם לסעיף 29 ל- IFRS 7 גילויים לשווי הוגן אינם נדרשים עבור התחייבות בגין חכירה.

[578] יצויין כי בנסיבות בהן ישות מחזיקה העניקה הלוואה לזמן ארוך לחברה כלולה או לעסקה משותפת ולא נקבעו בגינה מועדי פירעון מוגדרים לתשלומי קרן וריבית, ו/או פריטים אלו **אינם** מוחזקים במסגרת מודל עסקי שמטרתו היא להחזיק נכסים פיננסיים על מנת לגבות תזרימי מזומנים חוזיים, לא יתאפשר יישום מדידה לפי עלות מופחתת ולפיכך, בדרך כלל, יידרש למדוד יתרות כאמור בשווי הוגן כאשר השינויים בשווי ההוגן יוכרו בכל תקופת דיווח ברווח או הפסד.

[579] ערך הספרים של התחייבויות ונכסים פיננסיים המטופלים בעלות מופחתת והנושאים ריבית משתנה (כגון בהתבסס על ריבית פריים בתוספת מרווח קבוע) המתעדכנת מדי תקופה (מנגנון step-up) בהתאם לנקבע בתנאי המכשיר עשוי לעתים קרובות שלא להוות קירוב לשווי ההוגן היות וייתכן וחל שינוי ניכר בסיכון האשראי של הישות המנפיקה מאז נקבע רכיב המרווח הקבוע בשיעור הריבית או כיוון שמועד עדכון הריבית כאמור אינו בסמוך לתום תקופת הדיווח (וחלו שינויים בריבית המשתנה לייחוס מאז מועד העדכון האחרון).

**ביאור 29 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)**

**ב. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים (המשך)**

**1. מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן לצורכי גילוי (המשך)**

**ב. מדרג שווי הוגן**

**הערה: בהתאם לעמדה משפטית 25-105 של רשות ניירות ערך בדבר קיצור הדוחות כאשר מהתיאור בביאורים ברור כי ניתן להסיק בצורה פשוטה את רמת מדרג השווי ההוגן, לא יידרש לכלול טבלה במתכונת כדלקמן (כגון כאשר לישות מכשירים פיננסיים בהיקפים קטנים ומהתיאור ברור כי כולם בעלי מחיר מצוטט בשוק פעיל).**

מדידת שווי ההוגן מתבצעת תוך שימוש במדרג שווי הוגן המשקף את מהות הנתונים ששימשו בביצוע מדידת השווי ההוגן. מדרג השווי ההוגן מבוסס על שלוש הרמות הבאות:

רמה 1 - מחירים מצוטטים (לא מתואמים) בשווקים פעילים[580] עבור נכסים זהים או התחייבויות זהות[581];

רמה 2 - נתונים שאינם מחירים מצוטטים שנכללו ברמה 1 לעיל, אשר ניתנים לצפייה לגבי הנכס או ההתחייבות, במישרין (כלומר כציטוטי מחירים) או בעקיפין (כלומר נגזרים ממחירים מצוטטים);

רמה 3 - נתונים לגבי הנכס או ההתחייבות שאינם מבוססים על מידע שוק ניתן לצפייה (נתונים שאינם ניתנים לצפייה).

[580] במקרים בהם חלה לכאורה ירידה משמעותית בנפח או ברמה של פעילות של נכס או של התחייבות ביחס לפעילות שוק רגילה של הנכס או של ההתחייבות (או נכסים דומים או התחייבות דומות) נדרשים הערכה של וניתוח של גורמים שונים כמו גם הפעלת שיקול דעת לגבי השפעות על מדידת השווי. במקרים כאמור נדרש להתייעץ עם המחלקה המקצועית.

[581] סעיף 79 ל- IFRS 13 מונה שלוש נסיבות בהן יכול שיתבצע תיאום לנתונים המבוססים מחירי ציטוט בשוק פעיל, אולם תוצאת תיאום כאמור למחיר מצוטט תהיה שמדידת שווי הוגן מסווגת ברמה נמוכה יותר של מדרג השווי ההוגן.

**ביאור 29 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)**

**ב. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים (המשך)**

**1. מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן לצורכי גילוי (המשך)**

**ב. מדרג שווי הוגן (המשך)**

**הטבלה להלן מפרטת בדבר קבוצות המכשירים הפיננסיים, המוצגים בדוחות הכספיים שלא על פי שוויים ההוגן בהתאם למדרג השווי ההוגן ליום 31 בדצמבר 2021 (ראה גם ביאור 3 לעיל לעניין אומדנים ושיקולי דעת משמעותיים)** [582]:

| | רמה 1 | רמה 2 | רמה 3 | סה"כ |
|---|---|---|---|---|
| | אלפי ש"ח | | | |
| **נכסים פיננסיים** | | | | |
| עלות מופחתת: | | | | |
| אגרות חוב קונצרניות שאינן ניתנות להמרה | | | | |
| אגרות חוב ממשלתיות | | | | |
| אגרות חוב קונצרניות שאינן סחירות | | | | |
| הלוואות לעובדים | | | | |
| הלוואות לחברות מוחזקות[583] | | | | |
| **התחייבויות פיננסיות** | | | | |
| הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך (בריבית קבועה) | | | | |
| אגרות חוב (בריבית קבועה) | | | | |
| אגרות חוב (בריבית משתנה)[584] | | | | |
| אגרות חוב ניתנות להמרה | | | | |
| מניות בכורה ניתנות לפדיון | | | | |
| הלוואה מחברה כלולה/ ישות בשליטה משותפת | | | | |

[582] בהתאם לסעיף 29 ל- IFRS 7 גילויים לשווי הוגן אינם נדרשים עבור התחייבות בגין חכירה.

[583] יצויין כי בנסיבות בהן ישות מחזיקה העניקה הלוואה לזמן ארוך לחברה כלולה או לעסקה משותפת ולא נקבעו בגינה מועדי פירעון מוגדרים לתשלומי קרן וריבית, ו/או פריטים אלו **אינם** מוחזקים במסגרת מודל עסקי שמטרתו היא להחזיק נכסים פיננסיים על מנת לגבות תזרימי מזומנים חוזיים, לא יתאפשר יישום מדידה לפי עלות מופחתת ולפיכך, בדרך כלל, יידרש למדוד יתרות כאמור בשווי הוגן כאשר השינויים בשווי ההוגן יוכרו בכל תקופת דיווח ברווח או הפסד.

[584] ערך הספרים של התחייבויות ונכסים פיננסיים המטופלים בעלות מופחתת והנושאים ריבית משתנה (כגון בהתבסס על ריבית פריים בתוספת מרווח קבוע) המתעדכנת מדי תקופה (מנגנון step-up) בהתאם לנקבע בתנאי המכשיר עשוי לעתים קרובות שלא להוות קירוב לשווי ההוגן היות וייתכן וחל שינוי ניכר בסיכון האשראי של הישות המנפיקה מאז נקבע רכיב המרווח הקבוע בשיעור הריבית או כיוון שמועד עדכון הריבית כאמור אינו בסמוך לתום תקופת הדיווח (וחלו שינויים בריבית המשתנה לייחוס מאז מועד העדכון האחרון).

**ביאור 29 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)**

**ב. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים (המשך)**

**1. מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן לצורכי גילוי (המשך)**

**ב. מדרג שווי הוגן (המשך)**

**הטבלה להלן מפרטת בדבר קבוצות המכשירים הפיננסיים, המוצגים בדוחות הכספיים שלא על פי שוויים ההוגן בהתאם למדרג השווי ההוגן ליום 31 בדצמבר 2020 (ראה גם ביאור 3 לעיל לעניין אומדנים ושיקולי דעת משמעותיים):**

| | רמה 1 | רמה 2 | רמה 3 | סה"כ |
|---|---|---|---|---|
| | אלפי ש"ח | | | |
| **נכסים פיננסיים** | | | | |
| עלות מופחתת: | | | | |
| אגרות חוב קונצרניות שאינן ניתנות להמרה | | | | |
| אגרות חוב ממשלתיות | | | | |
| אגרות חוב קונצרניות שאינן סחירות | | | | |
| הלוואות לעובדים | | | | |
| הלוואות לחברות מוחזקות[585] | | | | |
| **התחייבויות פיננסיות** | | | | |
| הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך (בריבית קבועה) | | | | |
| אגרות חוב (בריבית קבועה) | | | | |
| אגרות חוב (בריבית משתנה)[586] | | | | |
| אגרות חוב ניתנות להמרה | | | | |
| מניות בכורה ניתנות לפדיון | | | | |
| הלוואה מחברה כלולה/ ישות בשליטה משותפת | | | | |

[585] יצויין כי בנסיבות בהן ישות מחזיקה העניקה הלוואה לזמן ארוך לחברה כלולה או לעסקה משותפת ולא נקבעו בגינה מועדי פירעון מוגדרים לתשלומי קרן וריבית, ו/או פריטים אלו **אינם** מוחזקים במסגרת מודל עסקי שמטרתו היא להחזיק נכסים פיננסיים על מנת לגבות תזרימי מזומנים חוזיים, לא יתאפשר יישום מדידה לפי עלות מופחתת ולפיכך, בדרך כלל, נדרש למדוד יתרות כאמור בשווי הוגן כאשר השינויים בשווי ההוגן יוכרו בכל תקופת דיווח ברווח או הפסד.

[586] ערך הספרים של התחייבויות ונכסים פיננסיים המטופלים בעלות מופחתת והנושאים ריבית משתנה (כגון בהתבסס על ריבית פריים בתוספת מרווח קבוע) המתעדכנת מדי תקופה (מנגנון step-up) בהתאם לנקבע בתנאי המכשיר עשוי לעתים קרובות שלא להוות קירוב לשווי ההוגן היות וייתכן וחל שינוי ניכר בסיכון האשראי של הישות המנפיקה מאז נקבע רכיב המרווח הקבוע בשיעור הריבית או כיוון שמועד עדכון הריבית כאמור אינו בסמוך לתום תקופת הדיווח (וחלו שינויים בריבית המשתנה לייחוס מאז מועד העדכון האחרון).

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 29 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)**

**ב. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים (המשך)**

**1. מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן לצורכי גילוי (המשך)**

**ג. מידע נוסף בדבר מדידות שווי הוגן המסווגות ברמה 2 וברמה 3**[587,588,589]

| מכשירים פיננסיים | טכניקות הערכה | נתונים בהם נעשה שימוש במדידת השווי ההוגן |
|---|---|---|
| **הלוואות שהוענקו לעובדים** | היוון תזרימי מזומנים - ערך נוכחי של תזרימי המזומנים העתידיים כשהם מהוונים על בסיס שיעור הריבית המקובל להלוואות בתנאים דומים במועד המדידה. | שיעור היוון הנע בטווח שבין_x% ל-_x%. |
| **אגרות חוב ממשלתיות וקונצרניות שאינן סחירות** | היוון תזרימי מזומנים - ערך נוכחי של תזרימי מזומנים עתידיים המהוונים על בסיס שיעור הריבית המקובל לאגרות חוב דומות או להלוואות דומות בהתאמה, במועד המדידה. | שיעור היוון הנע בטווח שבין_x% ל-_x%. |
| **הלוואות לחברות מוחזקות** | היוון תזרימי מזומנים - ערך נוכחי של תזרימי המזומנים העתידיים כשהם מהוונים על בסיס שיעור הריבית המקובל להלוואות בתנאים דומים במועד המדידה. | שיעור היוון הנע בטווח שבין_x% ל-_x%. |

**2. גילוי בדבר מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן**

**א. מדרג שווי הוגן**

מדידת שווי הוגן מתבצעת תוך שימוש במדרג שווי הוגן המשקף את מהות הנתונים ששימשו בביצוע מדידת השווי ההוגן. מדרג השווי ההוגן מבוסס על שלוש הרמות הבאות:

רמה 1 - מחירים מצוטטים (לא מתואמים) בשווקים פעילים[590] עבור נכסים זהים או התחייבויות זהות[591];

רמה 2 - נתונים שאינם מחירים מצוטטים שנכללו ברמה 1 לעיל, אשר ניתנים לצפייה לגבי הנכס או ההתחייבות, במישרין (כלומר כציטוטי מחירים) או בעקיפין (כלומר נגזרים ממחירים מצוטטים);

רמה 3 - נתונים לגבי הנכס או ההתחייבות שאינם מבוססים על מידע שוק ניתן לצפייה (נתונים שאינם ניתנים לצפייה).

---

587 בהתאם לסעיף 97 ל- IFRS 13 נדרש לכלול גילוי אודות רמת מדרג השווי ההוגן שבה מסווגות מדידות השווי ההוגן. בנוסף, לגבי מדידות שווי הוגן המסווגות ברמה 2 או ברמה 3, נדרש לתת גילוי לתיאור טכניקות ההערכה ולנתונים בהם נעשה שימוש במדידת השווי ההוגן (במידה וחלו שינויים בטכניקת הערכה יינתן גילוי לסיבה/לסיבות לשינוי זה). בהמשך למובא במסגרת הביאור לעיל בנוגע לגילויים הנדרשים בגין מכשירים פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן בדוח על המצב הכספי, מתייחס הגילוי להלן למידע אודות טכניקות הערכה והנתונים בהם נעשה שימוש במדידת השווי.

588 במידה ומדובר במדידה של שווי הוגן **לצרכי גילוי בלבד** המסווגת ברמה 3 של מדרג השווי ההוגן, **לא נדרש** לספק גילויים כמותיים לגבי נתונים משמעותיים שאינם ניתנים לצפייה ששימשו במדידת שווי הוגן (בשונה מהגילויים הנדרשים לגבי מדידות שווי הוגן עיתיות ושאינן עיתיות).

589 בהתאם לסעיף 29 ל- IFRS 7 גילויים לשווי הוגן אינם נדרשים עבור התחייבות בגין חכירה.

590 במקרים בהם חלה לכאורה ירידה משמעותית בנפח או ברמה של פעילות של נכס או של התחייבות ביחס לפעילות שוק רגילה של הנכס או של ההתחייבות (או נכסים דומים או התחייבות דומות) נדרשים הערכה של וניתוח של גורמים שונים כמו גם הפעלת שיקול דעת לגבי השפעות על מדידת השווי. במקרים כאמור נדרש להתייעץ עם המחלקה המקצועית.

591 סעיף 79 ל- IFRS 13 מונה שלוש נסיבות בהן יכול שיתבצע תיאום לנתונים המבוססים מחירי ציטוט בשוק פעיל, אולם תוצאת תיאום כאמור למחיר מצוטט תהיה שמדידת שווי הוגן מסווגת ברמה נמוכה יותר של מדרג השווי ההוגן.

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 29 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)**

**ב. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים (המשך)**

**2. גילוי בדבר מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן (המשך)**

**א. מדרג שווי הוגן (המשך)**

הטבלה להלן מפרטת בדבר המכשירים הפיננסיים שנמדדו בשווי הוגן ע"ב עיתי בהתאם למדרג השווי ההוגן, ליום 31 בדצמבר 2021 [592]:

| | רמה 1 | רמה 2 | רמה 3 | סה"כ |
|---|---|---|---|---|
| | אלפי ש"ח | | | |
| **נכסים פיננסיים** | | | | |
| **נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:** | | | | |
| מניות סחירות | | | | |
| מניות שאינן סחירות | | | | |
| כתבי אופציה | | | | |
| תעודות השתתפות בקרנות נאמנות | | | | |
| אגרות חוב קונצרניות | | | | |
| אגרות חוב קונצרניות ניתנות להמרה | | | | |
| אגרות חוב ממשלתיות | | | | |
| הלוואות לחברות מוחזקות[593] | | | | |
| **מכשירים פיננסיים נגזרים:** | | | | |
| חוזי החלפת ריבית | | | | |
| חוזי אקדמה | | | | |
| **נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר:** | | | | |
| מניות סחירות | | | | |
| מניות שאינן סחירות | | | | |
| אגרות חוב קונצרניות | | | | |
| אגרות חוב ממשלתיות | | | | |
| **התחייבויות פיננסיות** | | | | |
| תמורה מותנית בגין צירוף עסקים | | | | |
| אופציות | | | | |
| אגרות חוב ניתנות להמרה | | | | |
| מכשירים פיננסיים נגזרים: | | | | |
| חוזי החלפת ריבית | | | | |
| חוזי אקדמה | | | | |

[592] בהתאם לסעיף 93(א) ל- IFRS 13 נדרש לתת גילוי בסוף תקופת הדיווח למדידות שווי הוגן על בסיס עיתי ולמדידות שווי הוגן על בסיס שאינו עיתי. בנוסף, לגבי מדידות שווי הוגן שאינן עיתיות יש לתת גם את הסיבות למדידה (ואשר כאמצעי פרקטי נמדדת ירידת הערך על בסיס השווי ההוגן של המכשיר תוך שימוש במחיר שוק הניתן לצפייה). במקרים דוגמת האמור של מדידות שווי הוגן שאינן עיתיות של מכשירים פיננסיים **נדרש להיוועץ במחלקה המקצועית**.

[593] יצויין כי בנסיבות בהן ישות מחזיקה העניקה הלוואה לזמן ארוך לחברה כלולה או לעסקה משותפת ולא נקבעו בגינה מועדי פירעון מוגדרים לתשלומי קרן וריבית, ו/או פריטים אלו **אינם** מוחזקים במסגרת מודל עסקי שמטרתו היא להחזיק נכסים פיננסיים על מנת לגבות תזרימי מזומנים חוזיים, לא יתאפשר יישום מדידה לפי עלות מופחתת ולפיכך, בדרך כלל, יידרש למדוד יתרות כאמור בשווי הוגן כאשר השינויים בשווי ההוגן יוכרו בכל תקופת דיווח ברווח או הפסד.

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 29 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)**

**ב. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים (המשך)**

**2. גילוי בדבר מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן (המשך)**

**א. מדרג שווי הוגן (המשך)**

הטבלה שלהלן מפרטת בדבר המכשירים הפיננסיים שנמדדו בשווי הוגן ע"ב עיתי בהתאם למדרג השווי ההוגן, ליום 31 בדצמבר 2020:

| | רמה 1 | רמה 2 | רמה 3 | סה"כ |
|---|---|---|---|---|
| | אלפי ש"ח | | | |
| **נכסים פיננסיים** | | | | |
| **נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:** | | | | |
| מניות סחירות | | | | |
| מניות שאינן סחירות | | | | |
| כתבי אופציה | | | | |
| תעודות השתתפות בקרנות נאמנות | | | | |
| אגרות חוב קונצרניות | | | | |
| אגרות חוב קונצרניות ניתנות להמרה | | | | |
| אגרות חוב ממשלתיות | | | | |
| הלוואות לחברות מוחזקות[594] | | | | |
| **מכשירים פיננסיים נגזרים:** | | | | |
| חוזי החלפת ריבית | | | | |
| חוזי אקדמה | | | | |
| **נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר:** | | | | |
| מניות סחירות | | | | |
| מניות שאינן סחירות | | | | |
| אגרות חוב קונצרניות | | | | |
| אגרות חוב ממשלתיות | | | | |
| **התחייבויות פיננסיות** | | | | |
| תמורה מותנית בגין צירוף עסקים | | | | |
| אופציות | | | | |
| אגרות חוב ניתנות להמרה | | | | |
| מכשירים פיננסיים נגזרים: | | | | |
| חוזי החלפת ריבית | | | | |
| חוזי אקדמה | | | | |

[594] יצויין כי בנסיבות בהן ישות מחזיקה העניקה הלוואה לזמן ארוך לחברה כלולה או לעסקה משותפת ולא נקבעו בגינה מועדי פירעון מוגדרים לתשלומי קרן וריבית, ו/או פריטים אלו **אינם** מוחזקים במסגרת מודל עסקי שמטרתו היא להחזיק נכסים פיננסיים על מנת לגבות תזרימי מזומנים חוזיים, לא יתאפשר יישום מדידה לפי עלות מופחתת ולפיכך, בדרך כלל, נדרש למדוד יתרות כאמור בשווי הוגן כאשר השינויים בשווי ההוגן יוכרו בכל תקופת דיווח ברווח או הפסד.

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 29 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)**

**ב. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים (המשך)**

**2. גילוי בדבר מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן (המשך)**

**א. מדרג שווי הוגן (המשך)**

**במידה והשתנה המדרג לחישוב אומדן השווי ההוגן של מכשירים פיננסיים מרמה 1 ל- רמה 2 ביחס לתקופות דיווח קודמות/לשנים קודמות, יש לציין עובדה זו ואת הסיבה לשינוי לדוגמה[595]:**

ליום 31 בדצמבר 2020, נמדדה השקעה בכתבי אופציה של חברת_____ בשווי הוגן תוך שימוש בנתונים מצוטטים בשוק פעיל הנמנים על רמה 1. בשנת 2021 לא התקיימה סחירות מספקת בכתבי האופציה ולכן המדידה בשווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2021, נעשתה ע"י שימוש בטכניקת הערכה המבוססת על רמה 2 תוך התבססות על נתוני שוק נצפים.

**לחילופין - יש להתאים לנסיבות:**

במהלך השנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 לא היו מעברים בין רמות מדרג השווי ההוגן/ לא היו מעברים מרמה 2 לרמה 1 / לא היו מעברים מרמה 1 לרמה 2.

[595] בהתאם לסעיף 93(ג) ל- IFRS 13 בהתייחס למדידות שווי הוגן עיתיות של נכסים והתחייבויות המוחזקים בסוף תקופת הדיווח, יינתן גילוי לסכומים של העברות **כלשהן** בין רמה 1 לבין רמה 2 של מדרג השווי ההוגן, הסיבות לאותן העברות בין רמות והמדיניות של הקבוצה לקביעה **מתי** העברות בין רמות נחשבות כאילו התרחשו. סעיף 95 לתקן קובע כי מדיניות כאמור תיושם באופן עקבי וכי המדיניות לגבי עיתוי ההכרה בהעברות תהיה זהה להעברות לתוך/ומחוץ לרמות (ראה גם התייחסות בביאור 3 בדבר אומדנים ושיקולי דעת משמעותיים). כמו כן, להעברות לתוך כל רמה יינתן גילוי ודיון בנפרד מהעברות מחוץ לכל רמה. **במידה ורלוונטי, נדרש להיוועץ במחלקה המקצועית.**

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

## ביאור 29 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

### ב. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים (המשך)

### 2. גילוי בדבר מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן (המשך)

**כאשר קיימים מכשירים פיננסיים אשר המדידה בשווי הוגן התבצעה במסגרת רמה 3 יינתן הגילוי להלן:**

**ב. הטבלה שלהלן מפרטת באשר לתנועה במכשירים פיננסיים אשר נמדדים בשווי הוגן ע"ב עיתי המבוסס על רמה 3[596]:**

| | מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד | | | | | מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר | התחייבויות פיננסיות | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | מניות לא סחירות | נגזרים שאינם משמשים לגידור | נגזרים המשמשים לגידור | הלוואות לחברות מוחזקות | מכשירים הוניים(*) | | תמורה מותנית בגין צירוף עסקים | נגזרים שאינם משמשים לגידור | סה"כ |
| **יתרה ליום 1 בינואר 2021** | | | | | | | | | |
| סך רווח (הפסד) שנזקף לרווח כולל אחר (1) | | | | | | | | | |
| סך רווח (הפסד) שנזקף לרווח או הפסד (2) | | | | | | | | | |
| רכישות | | | | | | | | | |
| הנפקות | | | | | | | | | |
| בגין צירופי עסקים | | | | | | | | | |
| העברות אל רמה 3 (**) | | | | | | | | | |
| מכירות/יישוב /פירעון/פדיון | | | | | | | | | |
| העברות מחוץ לרמה 3(**) | | | | | | | | | |
| **יתרה ליום 31 בדצמבר 2021** | | | | | | | | | |
| סך רווחים או הפסדים לתקופה שנכללו ברווח או הפסד בגין נכסים והתחייבויות המוחזקים בסוף תקופת הדיווח | | | | | | | | | |
| (1) סך רווח (הפסד) שנזקף לרווח כולל אחר נכלל בסעיפים הבאים: | | | | | | | | | |
| רווח (הפסד) בגין נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר שנבעו בתקופה | | | | | | | | | |
| בגין נכסים המוחזקים בסוף תקופת הדיווח | | | | | | | | | |
| (2) סך רווח (הפסד) שנזקף לרווח או הפסד נכלל בסעיפים הבאים: | | | | | | | | | |
| הכנסות מימון | | | | | | | | | |
| הכנסות אחרות | | | | | | | | | |
| רווח (הפסד) מסיווג מחדש של נכסים פיננסיים מקבוצת מדידה של עלות מופחתת לקבוצת מדידה של שווי הוגן דרך רווח או הפסד | | | | | | | | | |
| מתוך זאת בגין נכסים המוחזקים בסוף תקופת הדיווח: | | | | | | | | | |
| הכנסות מימון | | | | | | | | | |
| הוצאות מימון | | | | | | | | | |
| הכנסות אחרות | | | | | | | | | |
| הוצאות אחרות | | | | | | | | | |
| רווח (הפסד) מסיווג מחדש של נכסים פיננסיים מקבוצת מדידה של עלות מופחתת לקבוצת מדידה של שווי הוגן דרך רווח או הפסד | | | | | | | | | |

**(*) לדוגמה, השקעה במניות לא סחירות.**
**(**) יש לתת גילוי להעברות לתוך רמה 3 ומחוצה לה (כגון העברות הניתנות לייחוס לשינויים ביכולת הצפייה של נתוני שוק) ונדרש לפרט את הסיבות לאותן העברות. יינתן גילוי ודיון בנפרד להעברות לתוך רמה 3 ולהעברות מחוץ לרמה 3 [597].**

---

[596] סעיף 94 ל- IFRS 13 מבהיר כי בגין מדידות שווי הוגן המסווגות ברמה 3 של מדרג השווי ההוגן יתכן שיהיה צורך במספר קבוצות גדול יותר של נכסים ושל התחייבויות (בהשוואה למקרים בהם סיווג הנתונים הוא תחת רמה 1 או רמה 2).

[597] בהתאם לסעיף 93(ה)(iv) ל- IFRS 13 יינתן גילוי במדידות שווי הוגן עיתיות לסכומים של העברות **כלשהן** לתוך רמה 3 או מחוץ לרמה 3 של מדרג השווי ההוגן, הסיבות לאותן העברות והמדיניות של הקבוצה לקביעה מתי העברות בין רמות נחשבות כאילו התרחשו. סעיף 95 לתקן קובע כי מדיניות כאמור תיושם באופן עקבי וכי המדיניות לגבי עיתוי ההכרה בהעברות תהיה זהה להעברות לתוך/ומחוץ לרמות. כמו כן, להעברות לתוך כל רמה יינתן גילוי ודיון בנפרד מהעברות מחוץ לכל רמה. **במידה ורלוונטי, נדרש להיוועץ במחלקה המקצועית.**

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

## ביאור 29 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

### ב. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים (המשך)

### 2. גילוי בדבר מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן (המשך)

### ב. הטבלה להלן מפרטת באשר לתנועה במכשירים פיננסיים אשר נמדדים בשווי הוגן ע"ב עיתי המבוסס על רמה 3 (המשך):

| | מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד | | | | מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר | התחייבויות פיננסיות | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | מניות לא סחירות | נגזרים שאינם משמשים לגידור | נגזרים המשמשים לגידור | הלוואות לחברות מוחזקות | מכשירים הוניים(*) | תמורה מותנית בגין צירוף עסקים | נגזרים שאינם משמשים לגידור | סה"כ |
| **יתרה ליום 1 בינואר 2020** | | | | | | | | |
| סך רווח (הפסד) שנזקף לרווח כולל אחר (1) | | | | | | | | |
| סך רווח (הפסד) שנזקף לרווח או הפסד (2) | | | | | | | | |
| רכישות | | | | | | | | |
| הנפקות | | | | | | | | |
| בגין צירופי עסקים | | | | | | | | |
| העברות אל רמה 3 (**) | | | | | | | | |
| מכירות/יישוב /פירעון/פדיון | | | | | | | | |
| העברות מחוץ לרמה 3(**) | | | | | | | | |
| **יתרה ליום 31 בדצמבר 2020** | | | | | | | | |
| סך רווחים או הפסדים לתקופה שנכללו ברווח או הפסד בגין נכסים והתחייבויות המוחזקים בסוף תקופת הדיווח | | | | | | | | |
| (1) סך רווח (הפסד) שנזקף לרווח כולל אחר נכלל בסעיפים הבאים: | | | | | | | | |
| רווח (הפסד) בגין נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר שנבעו בתקופה | | | | | | | | |
| בגין נכסים המוחזקים בסוף תקופת הדיווח | | | | | | | | |
| (2) סך רווח (הפסד) שנזקף לרווח או הפסד נכלל בסעיפים הבאים: | | | | | | | | |
| הכנסות מימון | | | | | | | | |
| הכנסות אחרות | | | | | | | | |
| רווח (הפסד) מסיווג מחדש של נכסים פיננסיים מקבוצת מדידה של עלות מופחתת לקבוצת מדידה של שווי הוגן דרך רווח או הפסד | | | | | | | | |
| מתוך זאת בגין נכסים המוחזקים בסוף תקופת הדיווח: | | | | | | | | |
| הכנסות מימון | | | | | | | | |
| הוצאות מימון | | | | | | | | |
| הכנסות אחרות | | | | | | | | |
| הוצאות אחרות | | | | | | | | |
| רווח (הפסד) מסיווג מחדש של נכסים פיננסיים מקבוצת מדידה של עלות מופחתת לקבוצת מדידה של שווי הוגן דרך רווח או הפסד | | | | | | | | |

(*) לדוגמה, השקעה במניות לא סחירות.
(**) יש לתת גילוי להעברות לתוך רמה 3 ומחוצה לה (כגון העברות הניתנות לייחוס לשינויים ביכולת הצפייה של נתוני שוק) ונדרש לפרט את הסיבות לאותן העברות. יינתן גילוי ודיון בנפרד להעברות לתוך רמה 3 ולהעברות מחוץ לרמה 3 [598].

[598] בהתאם לסעיף 93(ה)(iv) ל- IFRS 13 יינתן גילוי במדידות שווי הוגן עיתיות לסכומים של העברות **כלשהן** לתוך רמה 3 או מחוץ לרמה 3 של מדרג השווי ההוגן, הסיבות לאותן העברות והמדיניות של הקבוצה לקביעה מתי העברות בין רמות נחשבות כאילו התרחשו. סעיף 95 לתקן קובע כי מדיניות כאמור תיושם באופן עקבי וכי המדיניות לגבי עיתוי ההכרה בהעברות תהיה זהה להעברות לתוך/ומחוץ לרמות. כמו כן, להעברות לתוך כל רמה יינתן גילוי ודיון בנפרד מהעברות מחוץ לכל רמה. **במידה ורלוונטי, נדרש להיוועץ במחלקה המקצועית.**

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

## ביאור 29 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

### ב. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים (המשך)

### 2. גילוי בדבר מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן (המשך)

### ב. הטבלה להלן מפרטת באשר לתנועה במכשירים פיננסיים אשר נמדדים בשווי הוגן ע"ב עיתי המבוסס על רמה 3 (המשך):

| | מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד | | | | מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר | התחייבויות פיננסיות | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | מניות לא סחירות | נגזרים שאינם משמשים לגידור | נגזרים המשמשים לגידור | הלוואות לחברות מוחזקות | מכשירים הוניים(*) | תמורה מותנית בגין צירוף עסקים | נגזרים שאינם משמשים לגידור | סה"כ |
| **יתרה ליום 1 בינואר 2019** | | | | | | | | |
| סך רווח (הפסד) שנזקף לרווח כולל אחר (1) | | | | | | | | |
| סך רווח (הפסד) שנזקף לרווח או הפסד (2) | | | | | | | | |
| רכישות | | | | | | | | |
| הנפקות | | | | | | | | |
| בגין צירופי עסקים | | | | | | | | |
| העברות אל רמה 3 (**) | | | | | | | | |
| מכירות/יישוב /פירעון/פדיון | | | | | | | | |
| העברות מחוץ לרמה 3(**) | | | | | | | | |
| **יתרה ליום 31 בדצמבר 2019** | | | | | | | | |
| סך רווחים או הפסדים לתקופה שנכללו ברווח או הפסד בגין נכסים והתחייבויות המוחזקים בסוף תקופת הדיווח | | | | | | | | |
| (1) סך רווח (הפסד) שנזקף לרווח כולל אחר נכלל בסעיפים הבאים: | | | | | | | | |
| רווח (הפסד) בגין נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר שנבעו בתקופה | | | | | | | | |
| בגין נכסים המוחזקים בסוף תקופת הדיווח | | | | | | | | |
| (2) סך רווח (הפסד) שנזקף לרווח או הפסד נכלל בסעיפים הבאים: | | | | | | | | |
| הכנסות מימון | | | | | | | | |
| הכנסות אחרות | | | | | | | | |
| רווח (הפסד) מסיווג מחדש של נכסים פיננסיים מקבוצת מדידה של עלות מופחתת לקבוצת מדידה של שווי הוגן דרך רווח או הפסד | | | | | | | | |
| מתוך זאת בגין נכסים המוחזקים בסוף תקופת הדיווח: | | | | | | | | |
| הכנסות מימון | | | | | | | | |
| הוצאות מימון | | | | | | | | |
| הכנסות אחרות | | | | | | | | |
| הוצאות אחרות | | | | | | | | |
| רווח (הפסד) מסיווג מחדש של נכסים פיננסיים מקבוצת מדידה של עלות מופחתת לקבוצת מדידה של שווי הוגן דרך רווח או הפסד | | | | | | | | |

**ביאור 29 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)**

**ב. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים (המשך)**

**2. גילוי בדבר מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן (המשך)**

**ב. הטבלה להלן מפרטת באשר לתנועה במכשירים פיננסיים אשר נמדדים בשווי הוגן ע"ב עיתי המבוסס על רמה 3 (המשך):**

**הערה: במידה ושינוי של ההנחות האפשריות (אחת או יותר) ששימשו בחישוב השווי ההוגן, או כתוצאה משימוש בהנחות אלטרנטיביות, שהינן אפשריות במידה סבירה, יביא לשינוי משמעותי בשווי ההוגן של הפריט הנמדד[599], הישות צריכה לציין עובדה זו ולתת גילוי להשפעה של שינויים אלה (כלומר, גילוי לניתוח רגישות כמותי - ראו דוגמה למתכונת גילוי כאמור בסעיף ה' להלן). הישות תיתן גילוי איך חושבה ההשפעה של השינוי להנחה חלופית אפשרית במידה סבירה:**

ראה סעיף ה' להלן בדבר ניתוח רגישות ליום 31 בדצמבר 2021 של השווי ההוגן של השקעות במניות שאינן סחירות לשינויים אפשריים באופן סביר בשיעורי ההיוון של תזרימי המזומנים הצפויים. שינוי בפרמטרים ששימשו בחישוב השווי ההוגן של יתר הפריטים שסווגו במסגרת רמה 3 לפרמטרים אחרים הנחשבים להערכת ההנהלה כ"אפשריים באופן סביר" לא היה גורם לשינוי מהותי בסכומים שהוכרו ברווח או הפסד, סך הנכסים, סך ההתחייבויות או סך ההון.

מדיניות החברה להכרה במעבר מחוץ לרמה 3 במדרג השווי ההוגן הינה במועד האירוע או השינוי בנסיבות שגרמו להעברה **(הנוסח יותאם בכפוף למדיניות החשבונאית של החברה בכל הנוגע למעברים בין רמות השווי ההוגן, כמובא בביאור 3 בדבר אומדנים ושיקולי דעת משמעותיים).**

[599] מידת המשמעותיות תישקל ביחס לרווח או הפסד, ולסך הנכסים או לסך ההתחייבויות, או, כאשר השינויים בשווי הוגן מוכרים ברווח כולל אחר, לסך ההון.

# ביאור 29 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

## ב. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים (המשך)

### 2. גילוי בדבר מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן (המשך)

### ג. מידע נוסף בדבר מדידות שווי הוגן המסווגות ברמה 2 וברמה 3 בגין מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן ע"ב עיתי[600, 601]

| מכשירים פיננסיים | שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2021 (באלפי ש"ח) | טכניקות הערכה | נתונים משמעותיים שאינם ניתנים לצפייה[602] | רגישות מדידת השווי ההוגן לשינויים בנתונים |
|---|---|---|---|---|
| **תמורה מותנית בצירוף עסקים[603]** | | השווי ההוגן של תמורה מותנית המבוסס על חישוב רווח נקי / EBITDA של העסק שנרכש נמדד באמצעות גישת ההכנסה (income approach) הכוללת אומדן של סכומי התשלומים החזויים תוך שקלול ההסתברויות להשגת היעדים שנקבעו בחוזה וזאת תוך שימוש בנתונים שאינם ניתנים לצפייה המבוססים על הנחות ההנהלה כדי לשקף מאפיינים ספציפיים לפעילות העסק הנרכש ואשר הינם משמעותיים למדידה בכללותה.<br>מאחר והתמורה המותנית תסולק בזמן הארוך היא נמדדת לפי ערך נוכחי, תוך שימוש בשיעור היוון מותאם סיכון. | אומדן הכנסות שנתי -<br>שיעור צמיחה שנתי בהכנסות – x%<br>רווח נקי / EBITDA<br>שיעור היוון x% | אומדן השווי ההוגן יגדל ככל ששיעור הצמיחה בהכנסות יעלה.<br>אומדן השווי ההוגן יגדל ככל שחישוב ה-EBITDA/הרווח הנקי יעלה.<br>אומדן השווי ההוגן יקטן עם עלייה בשיעור ההיוון. |
| **אג"ח קונצרני שאינו סחיר** | | השווי ההוגן נקבע ע"ב ערך נוכחי של תזרימי המזומנים העתידיים החוזיים הנחשבים מובטחים או סבירים כשהם מהוונים בשיעור הריבית מתואם לסיכון המקובל להלוואות בתנאים דומים.<br>לחילופין :<br>השווי ההוגן נקבע ע"ב ערך נוכחי של תזרימי מזומנים חזויים שהותאמו לסיכון בשיעור ריבית חסר סיכון. | שיעור היוון זה עודכן ליום 31 בדצמבר 2021 בכדי לשקף את היחלשות המטבע המקומי של הישות הלווה אשר הוביל לצמצום תזרים המזומנים הפנוי שלה עקב התחייבויות הקיימות לה במטבע חוץ.<br>פרמיית סיכון _____. במסגרת האומדן הובא בחשבון כי אגרות חוב אלה הינן נחותות להתחייבויותיה למוסדות בנקאיים של הישות הלווה. | אומדן השווי ההוגן יקטן ככל ששיעור ההיוון של תזרימי המזומנים יגדל (הן עקב עלייה בשיעור הריבית חסרת הסיכון והן עקב פרמיית סיכון האשראי של המנפיקה). |
| **השקעות במניות שאינן סחירות** | | השווי ההוגן נקבע ע"ב היוון תזרימי מזומנים. | שיעור היוון_____<br>שיעור צמיחה צפוי לתזרימי המזומנים לטווח ארוך_____ | אומדן השווי ההוגן יגדל ככל ששיעור הצמיחה לטווח ארוך יגדל. |
| **כתבי אופציה שאינם סחירים** | | השווי ההוגן נקבע ע"ב מודל בינומי/מודל בלאק אנד שולס | תנודתיות חזויה של מחיר המניה _____<br>דיבידנדים חזויים<br>מחיר מניית הבסיס (עשוי להיות רלוונטי כשלמחיר המניה אין ציטוט שוטף)<br>שער חליפין ש"ח לדולר כאשר תוספת המימוש נקובה בדולר. | אומדן השווי ההוגן ישתנה משמעותית ככל ששיעור התנודתיות החזויה יהיה גבוה או נמוך משמעותית |
| **אגרות חוב נסחרות[604]** | | השווי ההוגן נקבע בהתבסס על מחיר מצוטט המותאם למגמות בשוק הניתנות לצפייה בשבועיים האחרונים | **לא רלוונטי** | **לא רלוונטי** |
| **שווי רכיב המרה באגרות חוב** | | השווי ההוגן נקבע בהתבסס על מודל בלאק ושולס | תנודתיות חזויה של מחיר המניה[605] _____ | אומדן השווי ההוגן ישתנה משמעותית ככל ששיעור התנודתיות החזויה יהיה גבוה או נמוך משמעותית. |
| **הלוואות לחברות מוחזקות[606]** | | השווי ההוגן נקבע ע"ב ערך נוכחי של תזרימי המזומנים העתידיים בהתאם להערכת ההנהלה בדבר מועדי פירעונם כשהם מהוונים בשיעור הריבית מתואם לסיכון המקובל להלוואות בתנאים דומים | שיעור היוון<br>מועדי פירעון | אומדן השווי ההוגן יקטן ככל ששיעור ההיוון של תזרימי המזומנים יגדל.<br>אומדן השווי ההוגן יקטן ככל ומועדי הפירעון יתבצעו בתקופות מאוחרות יותר. |

**הערה**: במידה וקיימים **יחסי גומלין** בין הפרמטרים השונים ששימשו למדידת השווי ההוגן נדרש גילוי מילולי בגין אותם יחסי גומלין וכיצד אלה יכולים להגדיל או למתן את ההשפעה של אותם שינויים בנתונים שאינם ניתנים לצפייה על מדידת השווי ההוגן (לדוגמה, כאשר קיים מתאם גבוה בין שיעור ההיוון עם שיעור הצמיחה).

---

600 בהתאם לסעיף 91(א) ל- IFRS 13, נדרש לתת גילוי בדבר טכניקות ההערכה ונתונים ששימשו לפיתוח מדידות שווי הוגן בגין נכסים והתחייבויות פיננסיים **הנמדדים** בשווי הוגן על בסיס עיתי (recurring) וגם בגין נכסים והתחייבויות פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן על בסיס שאינו עיתי. כמו כן, בהתאם לסעיף 93(ד) לתקן נקבע כי לגבי מדידות שווי הוגן כאמור המסווגות ברמה 2 וברמה 3 יינתן תיאור של טכניקת/טכניקות ההערכה והנתונים שנעשה בהם שימוש במדידת השווי ההוגן, בדבר **שינויים** כלשהם בטכניקת ההערכה (כגון, שינוי מגישת השוק לגישת ההכנסה), ואת הסיבה/הסיבות לביצוע השינוי כאמור.

601 כאשר השווי ההוגן של נכסים פיננסיים ושל התחייבויות פיננסיות שהוכרו במאזנים (בדוחות על המצב הכספי) אינו נמדד בהתבסס על מחירים מצוטטים בשווקים פעילים, נקבע שוויים ההוגן בין היתר תוך שימוש בטכניקות הערכה. הנתונים בהם נעשה שימוש בטכניקות השונות ניטלים ככל הניתן בהתבסס על מידע בשווקים נצפים וכאשר מידע כאמור אינו זמין, מופעלת מידה של שיקול דעת בקביעת השווי. בין מכלול השיקולים וההנחות הנלקחים בחשבון לגבי הנתונים המשמשים במדידות ניתן למנות גורמים כגון סיכון נזילות, סיכון אשראי ותנודתיות. יש בשינויים בהנחות אלה בכדי להשפיע על אומדן השווי ההוגן הנכלל בדוחות הכספיים.

602 הגילוי בדבר נתונים משמעותיים שאינם ניתנים לצפייה נדרש עבור מדידות שווי הוגן המסווגות ברמה 3 בלבד. סעיף 93(ד) ל- IFRS 13 קובע שישות אינה נדרשת ליצור מידע כמותי כדי לציית לדרישת גילוי זו אם נתונים כמותיים שאינם ניתנים לצפייה אינם מפותחים על ידי הישות בעת מדידת שווי הוגן (לדוגמה כאשר ישות משתמשת במחירים מעסקאות קודמות או במידע ע"ב תמחור של צד שלישי ללא תיאום). יחד עם זאת נקבע כי בעת הספקת גילוי זה ישות אינה יכולה להתעלם מנתונים כמותיים שאינם ניתנים לצפייה כשהם משמעותיים למדידת שווי הוגן ושהם ניתנים להשגה באופן סביר על ידי הישות.

603 ראה גם ביאור בדבר צירופי עסקים.

604 מחיר מצוטט של אגרות חוב הנסחרות בשוק פעיל המותאם בשל אירוע משמעותי שהתרחש לפני מועד המדידה מסווג כרמה 2.

605 במקרים דנן ביישום מודל בלאק ושולס תנודתיות נכס הבסיס נגזרת בד"כ מהמחירים ההיסטוריים של המניה. על כן המדובר בנתון שאינו נצפה עבור הנכס או ההתחייבות ואשר יסווג במסגרת רמה 3 של מדרג השווי ההוגן.

606 יצויין כי בהתייחס לזכויות לזמן ארוך בחברות כלולות ובעסקאות משותפות, בנסיבות בהן ישות מחזיקה העניקה הלוואה לזמן ארוך לחברה כלולה או לעסקה משותפת ולא נקבעו בגינה מועדי פירעון מוגדרים לתשלומי קרן וריבית, ו/או פריטים אלו **אינם** מוחזקים במסגרת מודל עסקי שמטרתו היא להחזיק נכסים פיננסיים על מנת לגבות תזרימי מזומנים חוזיים, לא יתאפשר יישום מדידה לפי עלות מופחתת ולפיכך, בדרך כלל, יידרש למדוד יתרות כאמור בשווי ההוגן יוכרו בכל תקופת דיווח ברווח או הפסד.

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 29 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)**

**ב. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים (המשך)**

**2. גילוי בדבר מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן (המשך)**

**ד. תהליכי הערכה ששימשו את החברה במדידות שווי הוגן המסווגות במסגרת רמה 3**

המדיניות ותהליכי ההערכה במדידת שווי הוגן של מכשירים פיננסיים עיתיות ושאינן עיתיות נבחנים אחת לרבעון/ל- 6 חודשים **(יותאם לפי העניין)** בידי סמנכ"ל הכספים/נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים תוך התייעצות בצוות מומחים חיצוני בתחום של ניהול סיכונים/במעריכי שווי/תוך הסתייעות בשירותים המסופקים על ידי צדדים שלישיים (לשכות שירות המספקות שירותי תמחור ו/או ברוקרים **(יותאם לפי העניין)**). תהליכי ההערכה כאמור כוללים, בין היתר, בחינת שיטות לתיקוף ולכיול טכניקות ההערכה בהן נעשה שימוש (בעיקר, גישת ההכנסות) וסקירה בדיעבד של ביצועי המודלים אל מול התוצאות בפועל (back testing). כמו כן, מתבצע ניתוח של מהות שינויים משמעותיים שאירעו בשוויים ההוגן של המכשירים הפיננסיים, לרבות (ככל שרלוונטי) שינויים שאירעו בחלוף התקופה לגבי זמינות נתונים בהם נעשה שימוש בהערכות שווי חיצוניות/פנימיות שבוצעו בתקופות דיווח קודמות ובחינת נאותות מתודולוגיית הערכה. בכך פועלת הקבוצה להבטיח שטכניקות ההערכה משקפות באופן נאות את שוויים של הנכסים הפיננסיים וההתחייבויות הפיננסיות הנמדדים בשווי הוגן. הנתונים שאינם ניתנים לצפייה מתייחסים בעיקר לשיעור ההיוון, המבוסס על שיעור הריבית חסרת הסיכון של אגרות חוב שהונפקו על ידי הממשלה בשוק הרלוונטי, מתואם בגין אומדן פרמיית סיכון המיוחסת לישות המנפיקה.

**הערה: במידה ושינוי של ההנחות האפשריות (אחת או יותר) ששימשו בחישוב השווי ההוגן, או כתוצאה משימוש בהנחות אלטרנטיביות, שהינן אפשריות במידה סבירה, יביא לשינוי משמעותי בשווי ההוגן של הפריט הנמדד[607], הישות צריכה לציין עובדה זו ולתת גילוי להשפעה של שינויים אלה (כלומר, גילוי לניתוח רגישות כמותי). הישות תיתן גילוי איך חושבה ההשפעה של השינוי להנחה חלופית אפשרית במידה סבירה:**

**ה. ניתוח רגישות מדידות שווי ההוגן המסווגות במסגרת רמה 3**

להלן ניתוח רגישות ליום 31 בדצמבר 2021 של השווי ההוגן של **השקעות במניות שאינן סחירות** לשינויים אפשריים באופן סביר בשיעורי ההיוון של תזרימי המזומנים הצפויים. עליה/ירידה בשיעור ההיוון במועד הדיווח המתייחסים בשיעורים כמפורט להלן אשר להערכת ההנהלה, הינם אפשריים באופן סביר, היתה מגדילה (מקטינה) את הרווח או הפסד ואת ההון (המיוחס לבעלי המניות של החברה) בסכומים המפורטים להלן. הניתוח להלן התבצע תחת ההנחה שכל יתר המשתנים נותרו ללא שינוי.

| | השפעה על רווח או הפסד | | | | השפעה על ההון | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | עליה בשיעור של | | ירידה בשיעור של | | עליה בשיעור של | | ירידה בשיעור של | |
| | x% | x% | x% | x% | x% | x% | x% | x% |
| | אלפי ש"ח | | | | | | | |
| | | | | | | | | |

לדעת ההנהלה בגין יתר המכשירים הנמדדים ברמה 3 שינוי של אחד או יותר מהנתונים שאינם ניתנים לצפייה לא ישנה את השווי ההוגן באופן משמעותי.

[607] משמעותיות תישקל ביחס לרווח או הפסד, ולסך הנכסים או לסך ההתחייבויות, או, כאשר השינויים בשווי הוגן מוכרים ברווח כולל אחר, לסך ההון.

ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS

ביאור 29 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

ב. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים (המשך)

3. מבחני רגישות בגין שינויים בגורמי שוק עיקריים

הערה: ישות נדרשת לתת גילוי לניתוח רגישות לגבי כל אחד מסוגי סיכוני השוק (סיכון מטבע חוץ, סיכון ריבית, סיכון מדד וסיכון מחיר אחר) אליהם החברה חשופה, תוך הצגת האופן בו הרווח או הפסד וההון היו מושפעים כתוצאה משינויים שהינם אפשריים באופן סביר בגורמי השוק אליהם חשופה הישות. כלומר, הניתוח צריך להתבצע בהתאם לשיעור אותו מנתחת הנהלת החברה ומציגה לדירקטוריון מכיוון שלהערכת הנהלת החברה שיעור זה מייצג את שיעור השינוי האפשרי בסיכוני שוק. בדוגמאות להלן נעשה שימוש בשיעורים מייצגים אך יש להפעיל שיקול דעת ולהתאימם לנסיבות.

בחודש דצמבר 2012 פרסם סגל רשות ניירות ערך את עמדה משפטית מספר 25-105: קיצור הדוחות, (במהלך השנים פרסם סגל הרשות עדכונים לעמדה המשפטית הכוללים תוספות והבהרות לפרסום המקורי). במסגרת העמדה המשפטית הבהיר סגל הרשות, בין היתר, כדלקמן:

- אם השינוי הקיצוני ביותר אותו החברה צריכה לנתח, אינו חושף את החברה לסיכון מהותי לא נדרש לכלול ניתוח רגישות זה. בנוסף, ביחס למידע השוואתי, אין צורך לכלול ניתוחי רגישות מלאים אלא אם קיים שוני מהותי במאפייני החשיפות לגורמי שוק. במידה ולא קיים שוני מהותי די בציון עובדה זו.

- במקום בו תוצאות ניתוח רגישות בביאורים לדוחות הכספיים של הרווח והפסד והון החברה לסיכוני שוק ברורות מתוך טבלת בסיסי ההצמדה, אין צורך לכלול את ניתוח הרגישות.

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 29 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)**

**ב. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים (המשך)**

**3. מבחני רגישות בגין שינויים בגורמי שוק עיקריים**

**א. רגישות לשינוי בשערי מטבע חוץ עיקריים / ומדד המחירים לצרכן:**

**בנסיבות בהן חשיפת החברה למט"ח ולמדד אינה מבוססת על מספר רב של פריטים פיננסיים או הינה למספר מצומצם של סוגי מטבעות מצומצם ניתן לשקול הצגת ניתוח רגישות באופן משולב כדלקמן (אחרת תתבצע אבחנה בין סיכון מט"ח ומדד):**

עליה בשער החליפין של המטבעות / בשיעור מדד המחירים לצרכן אליהם חשופה החברה למועד הדיווח המתייחסים בשיעורים כמפורט להלן אשר להערכת ההנהלה, הינם אפשריים באופן סביר, היתה מגדילה (מקטינה) את הרווח או הפסד ואת ההון (המיוחס לבעלי המניות של החברה) בסכומים המפורטים להלן. הניתוח להלן התבצע תחת ההנחה שכל יתר המשתנים (לרבות שיעור הריבית) נותרו ללא שינוי.

| | 31 בדצמבר 2021 | | | |
|---|---|---|---|---|
| | השפעה על רווח או הפסד עליה בשיעור של | | השפעה על ההון עליה בשיעור של | |
| | X% | X% | X% | X% |
| | אלפי ש"ח | | | |
| דולר ארה"ב | | | | |
| אירו | | | | |
| לירה שטרלינג | | | | |
| מדד / אחר | | | | |
| **סה"כ** | | | | |

| | 31 בדצמבר 2020 | | | |
|---|---|---|---|---|
| | השפעה על רווח או הפסד עליה בשיעור של | | השפעה על ההון עליה בשיעור של | |
| | X% | X% | X% | X% |
| | אלפי ש"ח | | | |
| דולר ארה"ב | | | | |
| אירו | | | | |
| לירה שטרלינג | | | | |
| מדד / אחר | | | | |
| **סה"כ** | | | | |

ההשפעה על הרווח או הפסד ועל ההון (המיוחס לבעלי המניות של החברה) כמפורט לעיל מהשינויים בשער הדולר ארה"ב נבעה בעיקר מתרגום יתרות לקוחות, פיקדונות, נכסים פיננסיים המטופלים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד בנטרול השפעה מקזזת של הלוואות לזמן ארוך הנקובות במטבע חוץ.

ההשפעה על ההון (המיוחס לבעלי המניות של החברה) כמפורט לעיל מהשינויים בשער האירו נבעה בעיקר מתרגום יתרות לקוחות הנקובות באירו בנטרול השפעה מקזזת של הלוואות לזמן ארוך הנקובות באירו בגין חברה מאוחדת המהווה פעילות חוץ ואשר מטבע פעילותה הינו אירו.

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 29 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)**

**ב. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים (המשך)**

**3. מבחני רגישות בגין שינויים בגורמי שוק עיקריים (המשך)**

**א. רגישות לשינוי בשערי מטבע חוץ עיקריים / ומדד המחירים לצרכן (המשך):**

ירידה בשער החליפין של המטבעות / בשיעור מדד המחירים לצרכן, בהתאמה, אליהם חשופה החברה למועד הדיווח המתייחסים בשיעורים דומים לאלה המפורטים בטבלה לעיל תחת ההנחה שכל יתר המשתנים נותרו ללא שינוי היתה משפיעה על הרווח או הפסד וההון בסכומים זהים לאלה המפורטים בטבלאות לעיל אך בכיוונים מנוגדים.

חברה אשר עושה שימוש במכשירים פיננסיים נגזרים מבוססי מטבע חוץ **תציג בנוסף** לטבלאות לעיל את הטבלאות להלן:
השינוי בשער החליפין של המטבעות אליהם חשופה החברה למועד הדיווח המתייחסים בשיעורים כמפורט להלן אשר להערכת ההנהלה, הינם אפשריים באופן סביר, היתה מגדילה (מקטינה) את הרווח או הפסד וההון (המיוחס לבעלי המניות של החברה) בסכומים המפורטים להלן. הניתוח להלן התבצע תחת ההנחה שכל יתר המשתנים (לרבות שיעור הריבית) נותרו ללא שינוי.

**רגישות לשינויים בשערי חליפין עיקריים**

| | **השפעה על רווח או הפסד ועל ההון עליה בשיעור של** | | **שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2021 אלפי ש"ח** | **השפעה על רווח או הפסד ועל ההון ירידה בשיעור של** | |
|---|---|---|---|---|---|
| | X% | X% | | X% | X% |
| **דולר ארה"ב:** | | | | | |
| אופציות רכש | | | | | |
| אופציות מכר | | | | | |
| עסקאות אקדמה | | | | | |
| סה"כ | | | | | |
| **אירו:** | | | | | |
| אופציות רכש | | | | | |
| אופציות מכר | | | | | |
| עסקאות אקדמה | | | | | |
| סה"כ | | | | | |
| **ליש"ט:** | | | | | |
| אופציות רכש | | | | | |
| אופציות מכר | | | | | |
| עסקאות אקדמה | | | | | |
| סה"כ | | | | | |

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 29 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)**

**ב. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים (המשך)**

**3. מבחני רגישות בגין שינויים בגורמי שוק עיקריים (המשך)**

**א. רגישות לשינוי בשערי מטבע חוץ עיקריים / ומדד המחירים לצרכן (המשך):**

**רגישות לשינויים בשערי חליפין עיקריים**

| | השפעה על רווח או הפסד ועל ההון עליה בשיעור של | | שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2020 אלפי ש"ח | השפעה על רווח או הפסד ועל ההון ירידה בשיעור של | |
|---|---|---|---|---|---|
| | X% | X% | | X% | X% |
| **דולר ארה"ב:** | | | | | |
| אופציות רכש | | | | | |
| אופציות מכר | | | | | |
| עסקאות אקדמה | | | | | |
| סה"כ | | | | | |
| **אירו:** | | | | | |
| אופציות רכש | | | | | |
| אופציות מכר | | | | | |
| עסקאות אקדמה | | | | | |
| סה"כ | | | | | |
| **ליש"ט:** | | | | | |
| אופציות רכש | | | | | |
| אופציות מכר | | | | | |
| עסקאות אקדמה | | | | | |
| סה"כ | | | | | |

חלופה נוספת הרלוונטית לחברה שהיקף המכשירים הפיננסיים שלה הנקובים במטבעות חוץ שונים הינו גבוה:

עליה בשער החליפין של המטבעות אליהם חשופה החברה למועד הדיווח המתייחסים היתה מגדילה (מקטינה) את הרווח או הפסד ואת ההון (המיוחס לבעלי המניות של החברה) בסכומים המפורטים להלן. הניתוח להלן התבצע תחת ההנחה שחל שינוי בשיעור של xx% בשער החליפין של מטבעות החוץ המתייחסים כשכל יתר המשתנים נותרו ללא שינוי (לרבות שיעור הריבית). יצוין כי xx% הוא השיעור בו עושה שימוש הנהלת החברה לצורך הניתוח ולפיו מוצגים הממצאים לדירקטוריון מכיוון שלהערכת הנהלת החברה שיעור זה הינו אפשרי באופן סביר.

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 29 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)**

**ב. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים (המשך)**

**3. מבחני רגישות בגין שינויים בגורמי שוק עיקריים (המשך)**

**א. רגישות לשינוי בשערי מטבע חוץ עיקריים / מדד המחירים לצרכן (המשך):**

**31 בדצמבר 2021**

| | דולר ארה"ב | | אירו | | ליש"ט | | אחר | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | רווח או הפסד | הון | רווח או הפסד | הון | רווח או הפסד | הון | רווח או הפסד | הון |
| **המכשיר הנבדק:** | | | | | | | | |
| מזומנים ושווי מזומנים | | | | | | | | |
| הלוואות, פקדונות והשקעות לזמן ארוך | | | | | | | | |
| נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת | | | | | | | | |
| נכסים פיננסים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר | | | | | | | | |
| אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים | | | | | | | | |
| הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים | | | | | | | | |
| ספקים, זכאים והתחייבויות שוטפות | | | | | | | | |
| אופציות מטבע חוץ | | | | | | | | |
| עסקאות אקדמה | | | | | | | | |
| **סה"כ** | | | | | | | | |

**31 בדצמבר 2020**

| | דולר ארה"ב | | אירו | | ליש"ט | | אחר | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | רווח או הפסד | הון | רווח או הפסד | הון | רווח או הפסד | הון | רווח או הפסד | הון |
| **המכשיר הנבדק:** | | | | | | | | |
| מזומנים ושווי מזומנים | | | | | | | | |
| הלוואות, פקדונות והשקעות לזמן ארוך | | | | | | | | |
| נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת | | | | | | | | |
| נכסים פיננסים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר | | | | | | | | |
| אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים | | | | | | | | |
| הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים | | | | | | | | |
| ספקים, זכאים והתחייבויות שוטפות | | | | | | | | |
| אופציות מטבע חוץ | | | | | | | | |
| עסקאות אקדמה | | | | | | | | |
| **סה"כ** | | | | | | | | |

ירידה בשער החליפין של המטבעות אליהם חשופה החברה למועד הדיווח המתייחסים בשיעור של xx% תחת ההנחה שכל יתר המשתנים נותרו ללא שינוי (לרבות שיעור הריבית) היתה משפיעה על הרווח או הפסד וההון בסכומים זהים לאלה המפורטים בטבלאות לעיל אך בכיוונים מנוגדים.

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 29 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)**

**ב. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים (המשך)**

**3. מבחני רגישות בגין שינויים בגורמי שוק עיקריים (המשך)**

**ב. רגישות לשינוי בשיעור הריבית:**

**מכשירים פיננסים הנושאים ריבית בשיעור קבוע**
הנכסים הפיננסיים (פקדונות בנקאיים והלוואה שניתנה לחברה כלולה) וההתחייבויות הפיננסיות (הלוואות מתאגידים בנקאיים ואגרות חוב) הנושאים ריבית בשיעור קבוע אינם נמדדים בהתאם לשווי ההוגן דרך רווח או הפסד אלא בעלות מופחתת (ראה ביאור 2 לעיל). בהתאם, לשינוי בשיעור הריבית למועד הדיווח המתייחסים לא צפויה השפעה על הרווח או הפסד או על ההון.

**מכשירים פיננסים הנושאים ריבית משתנה**
עליה בשיעור הריבית כמפורט להלן היתה מגדילה (מקטינה) את הרווח או הפסד ואת ההון (המיוחס לבעלי המניות של החברה) בסכומים המפורטים להלן. בהתייחס למכשירי חוב הניתוח להלן התבצע תחת ההנחה שהיה חל גידול בשיעור הריבית הממוצע ובהתאם בהוצאות הריבית המתייחסות לתקופות הדיווח שהסתיימו בתאריך הדיווח המתייחסים, בשיעורים המפורטים כשכל יתר המשתנים נותרו ללא שינוי.

במידת הצורך:
בהתייחס לחוזי החלפת מטבע המהווים מכשירים פיננסיים נגזרים המטופלים בשווי הוגן בכל תאריך דיווח תוך זקיפת שינויים בשווי ההוגן לדוחות רווח והפסד / על הרווח הכולל הניתוח להלן נועד לשקף את השינוי בשווי ההוגן של הפריטים למועד הדיווח המתייחסים כתוצאה מהגידול בשיעור הריבית בתאריך הדיווח המתייחסים, בשיעורים המפורטים כשכל יתר המשתנים נותרו ללא שינוי.

| | 31 בדצמבר 2021 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | יתרה בספרים | השפעה על רווח או הפסד עליה בשיעור של | | השפעה על ההון עליה בשיעור של | |
| | | X% | X% | X% | X% |
| | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | | | |
| הלוואות שניתנו | | | | | |
| אשראי | | | | | |
| אגרות חוב | | | | | |
| הלוואות לזמן ארוך | | | | | |
| חוזי החלפת ריבית | | | | | |
| **סה"כ** | | | | | |

| | 31 בדצמבר 2020 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | יתרה בספרים | השפעה על רווח או הפסד עליה בשיעור של | | השפעה על ההון עליה בשיעור של | |
| | | X% | X% | X% | X% |
| | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | | | |
| הלוואות שניתנו | | | | | |
| אשראי | | | | | |
| אגרות חוב | | | | | |
| הלוואות לזמן ארוך | | | | | |
| חוזי החלפת ריבית | | | | | |
| **סה"כ** | | | | | |

ירידה בשיעור הריבית בשיעורים דומים תחת ההנחה שכל יתר המשתנים נותרו ללא שינוי היתה משפיעה בסכומים זהים לאלה המפורטים בטבלאות לעיל אך בכיוונים מנוגדים.

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 29 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)**

**ב. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים (המשך)**

**3. מבחני רגישות בגין שינויים בגורמי שוק עיקריים (המשך)**

ישות אשר לה מספר פריטים פיננסיים משמעותי החשוף לשינויים במדד המחירים לצרכן תציג ביאור כדלקמן (בנסיבות אחרות ניתן יהיה לשלב זאת במסגרת ניתוח החשיפה לשינויי מט"ח - ראו א' לעיל).

**ג. רגישות לשינוי במדד המחירים לצרכן:**

עליה במדד המחירים לצרכן במועד הדיווח המתייחסים בשיעורים כמפורט להלן אשר להערכת ההנהלה, הינם אפשריים באופן סביר, היתה מגדילה (מקטינה) את הרווח או הפסד ואת ההון (המיוחס לבעלי המניות של החברה) בסכומים המפורטים להלן. הניתוח להלן התבצע תחת ההנחה שכל יתר המשתנים נותרו ללא שינוי.

| | 31 בדצמבר 2021 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | השפעה על רווח או הפסד | | השפעה על ההון | |
| | יתרה בספרים (*) | עליה בשיעור של | | עליה בשיעור של | |
| | | X% | X% | X% | X% |
| | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | | | |
| הלוואות שניתנו | | | | | |
| הלוואות לזמן ארוך | | | | | |
| אגרות חוב | | | | | |
| **סה"כ** | | | | | |

(*) מכשירי החוב הנבחנים לעיל מסווגים בקטגוריית מדידה עלות מופחתת.

| | 31 בדצמבר 2020 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | השפעה על רווח או הפסד | | השפעה על ההון | |
| | יתרה בספרים (*) | עליה בשיעור של | | עליה בשיעור של | |
| | | X% | X% | X% | X% |
| | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | | | |
| הלוואות שניתנו | | | | | |
| הלוואות לזמן ארוך | | | | | |
| אגרות חוב | | | | | |
| **סה"כ** | | | | | |

(*) מכשירי החוב הנבחנים לעיל מסווגים בקטגוריית מדידה עלות מופחתת.

ירידה במדד המחירים בשיעורים דומים תחת ההנחה שכל יתר המשתנים נותרו ללא שינוי היתה משפיעה בסכומים זהים לאלה המפורטים בטבלאות לעיל אך בכיוונים מנוגדים. עם זאת יצוין כי בגין אגרות החוב שהונפקו על ידי החברה השפעת ירידת המדד על אגרות החוב מוגבלת עד לגובה מדד הבסיס כהגדרתו בתשקיף מחודש אוקטובר 2020.

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 29 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)**

**ב. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים (המשך)**

**3. מבחני רגישות בגין שינויים בגורמי שוק עיקריים (המשך)**

**ד. רגישות לשינוי במחירי נכסים פיננסיים סחירים:**

גידול במחירי נכסים פיננסיים סחירים המסווגים כניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד וכנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר למועדי הדיווח המתייחסים בשיעורים כמפורט להלן אשר להערכת ההנהלה, הינם אפשריים באופן סביר, היה מגדיל את הרווח או הפסד ואת ההון (המיוחס לבעלי המניות של החברה) בסכומים המפורטים להלן. הניתוח להלן התבצע תחת ההנחה שכל יתר המשתנים נותרו ללא שינוי.

| | **31 בדצמבר 2021** | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | **יתרה בספרים** | **השפעה על רווח או הפסד עליה בשיעור של** | | **השפעה על ההון עליה בשיעור של** | |
| | | X% | X% | X% | X% |
| | **אלפי ש"ח** | **אלפי ש"ח** | | | |
| **ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:** | | | | | |
| מניות | | | | | |
| אופציות למניות | | | | | |
| אג"ח | | | | | |
| **סה"כ** | | | | | |
| **נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר** | | | | | |
| מניות | | | | | |
| אופציות למניות | | | | | |
| אג"ח | | | | | |
| **סה"כ** | | | | | |

| | **31 בדצמבר 2020** | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | **יתרה בספרים** | **השפעה על רווח או הפסד עליה בשיעור של** | | **השפעה על ההון עליה בשיעור של** | |
| | | X% | X% | X% | X% |
| | **אלפי ש"ח** | **אלפי ש"ח** | | | |
| **ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:** | | | | | |
| מניות | | | | | |
| אופציות למניות | | | | | |
| אג"ח | | | | | |
| **סה"כ** | | | | | |
| **נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר** | | | | | |
| מניות | | | | | |
| אופציות למניות | | | | | |
| אג"ח | | | | | |
| **סה"כ** | | | | | |

ירידה במחירי הנכסים הפיננסיים הסחירים בשיעורים דומים תחת ההנחה שכל יתר המשתנים נותרו ללא שינוי היתה משפיעה בסכומים זהים לאלה המפורטים בטבלאות לעיל אך בכיוונים מנוגדים.

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 29 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)**

**ג. סיווגים מחדש של נכסים פיננסיים**

**תזכורת:** שינויי סיווג של קטגוריית המדידה של נכסים פיננסים בהתאם להוראות IFRS 9 ייתכנו כאשר ורק כאשר, ישות משנה את המודל העסקי שלה לניהול נכסים פיננסיים - **במקרים כאמור נדרש להיוועץ במחלקה המקצועית**. - ראה סעיפים 4.4 ל- IFRS 9).

ביום _____ החליט דירקטוריון לסווג מחדש השקעה באגרות חוב המסווגת בקטגוריית נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת בסך של _____ אלפי ש"ח, אשר מועד פירעונן הנקוב הינו _____ כנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד בעקבות החלטת ועדת ההשקעות לשנות את המודל העסקי של החברה ולא להחזיק באגרות החוב על מנת לגבות תזרימי מזומנים. במועד השינוי, נמדדה ההשקעה בשוויה ההוגן בסך ___ אלפי ש"ח, כאשר הפער בין ערך הספרים למועד השינוי והשווי ההוגן בסך _____ אלפי ש"ח, נזקף ישירות לרווח או הפסד.

**ביאור 29 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)**

**ד. מכשירים פיננסיים נגזרים[608]**

**בגין פעילויות גידור, בחינת כשירות פריטים ליחסי גידור בחינה ומדידה של אפקטיביות הגידור והגילויים בנושא נדרש להיוועץ במחלקה המקצועית.**

**1. תיאור פעילות החברה במכשירים פיננסיים נגזרים:**

א. החברה עושה שימוש בנגזרי מטבע חוץ (בעיקר חוזי אקדמה ואופציות מטבע) כדי להגן מפני הסיכון שתזרימי המזומנים הנקובים בסכומים השונים מש"ח הנובעים מנכסים והתחייבויות קיימים/ מכירות ורכישות של טובין או שירותים במסגרת התקשרויות מוצקות או התקשרויות חזויות שסבירות התרחשותן גבוהה ( highly probable) יושפעו משינויים בשערי החליפין.

ב. מחירי חומרי הגלם המשמשים ביצור המוצרים המיוצרים על ידי החברה מושפעים מגורמי היצע וביקוש המושפעים משווקים בינלאומיים שאינם ניתנים לחיזוי. לפיכך, חברות הקבוצה עושות שימוש במכשירים פיננסיים נגזרים לצורך צמצום חשיפת הקבוצה לסיכונים אלה.

ג. מפעם לפעם החברה מתקשרת בעסקאות מסוג SWAP להחלפת שיעור הריבית מריבית משתנה לקבועה לצורך קיבוע תזרים המזומנים בגין תשלומי ריבית עתידיים.

ד. במסגרת הבחינה האם מתקיימות דרישות אפקטיביות הגידור, המתבצעת במועד יצירת יחסי הגידור ועל בסיס מתמשך, החברה מעריכה בהתייחס לכל יחס גידור, האם קיים קשר כלכלי בין הפריט המגודר לבין המכשיר המגדר, על ידי בחינה איכותית או כמותית, בהתאם לנסיבות. כאשר מיושמת בחינה איכותית החברה מתמקדת בבחינת התנאים העיקריים של הפריט המגודר ושל המכשיר המגדר. תנאים אלה כוללים, בהתאם לאופי הפריטים הנבחנים, את הבאים: הסכום הנומינלי, מועדי הפירעון (לרבות העיתוי והאופן בו ישפיע הפריט המגודר על רווח או הפסד), בחינת שיעורי ריבית והבסיס לקביעתה, מועדי התמחור מחדש, סוג המדד/שער וכיוצא באלה.

כאשר המסקנה הינה שהתנאים העיקריים של הפריט המגודר ושל המכשיר המגדר תואמים או תואמים בקירוב, נקבע כי הפריט המגדר והפריט המגודר נעים בכיוונים מנוגדים ולפיכך הקשר הכלכלי מתקיים.

כאשר התנאים העיקריים של המכשיר המגדר והמכשיר המגודר אינם תואמים בקירוב, החברה עושה שימוש בהערכה כמותית לצורך המחשת הקשר הכלכלי בין הפריטים האמורים וזאת תוך שימוש בנגזר בעל תנאים התואמים את התנאים העיקריים של הפריט המגודר (שיטת הנגזר ההיפותטי[609]). כמו כן, החברה עושה שימוש בגישה זו לצורך מדידת חוסר אפקטיביות הגידור.

במסגרת בחינת אפקטיביות הגידור שוקלת החברה גם מקורות אפשריים לחוסר אפקטיביות בגידור[610] המבוססים בעיקר על שערי מטבע שונים, שערי מטבע מקובעים הנשמרים בטווח מוגבל (רצועה) ופערים בעיתוי הפירעון בין הפריט המגודר לפריט המגדר.

ה. בנוסף, מפעם לפעם החברה עושה שימוש בנגזרי מטבע חוץ (בעיקר אופציות מטבע) לצרכים מסחריים. פריטים כאמור אינם מיועדים כפריטים מגדרים לצרכים חשבונאיים.

---

608 דרישות הגילוי מפורטות בסעיפים 23א-24ו לתקן IFRS 7.

609 בהתאם לסעיף ב6.5.5 ל- IFRS 9, נגזר היפותטי הינו אמצעי מתמטי אשר מסייע לחשב את השינוי בשווי של הפריט המגודר לצורך מדידת חוסר אפקטיביות.

610 אם מקורות אחרים לחוסר אפקטיביות הגידור מתגלים ביחסי גידור, נדרש לתת גילוי למקורות אלה לפי קבוצות סיכון ולהסביר את חוסר אפקטיביות הגידור הנובע מהם.

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 29 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)**

**ד. מכשירים פיננסיים נגזרים (המשך)**

**2. להלן פירוט הסכומים המתייחסים למכשירים פיננסיים נגזרים במאזן/בדוח על המצב הכספי של החברה:**

| | 31 בדצמבר | |
|---|---|---|
| | 2021 | 2020 |
| | אלפי ש"ח | |
| **נכסים:** | | |
| עסקאות אקדמה להחלפת: | | |
| דולר לש"ח - גידור תזרים מזומנים | | |
| אירו לש"ח- גידור תזרים מזומנים | | |
| ין לש"ח - מוחזק למטרת מסחר | | |
| נחושת - גידור תזרים מזומנים | | |
| נפט גולמי - גידור תזרים מזומנים | | |
| נפט גולמי - מוחזק למטרת מסחר | | |
| אופציות רכש מטבעיות | | |
| אופציות מכר מטבעיות | | |
| חוזים מסוג SWAP להחלפת ריבית - גידור תזרים מזומנים | | |
| חוזים מסוג SWAP להחלפת ריבית - גידור שווי הוגן | | |
| **סה"כ נכסים בגין מכשירים פיננסיים נגזרים** | | |
| **התחייבויות:** | | |
| עסקאות אקדמה להחלפת: | | |
| דולר לש"ח - גידור תזרים מזומנים | | |
| אירו לש"ח- גידור תזרים מזומנים | | |
| חוזים מסוג SWAP להחלפת ריבית - גידור תזרים מזומנים | | |
| **סה"כ התחייבויות בגין מכשירים פיננסיים נגזרים** | | |
| **סה"כ שווי הוגן מכשירים פיננסיים נגזרים, נטו** | | |

**ביאור 29 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)**

**ד. מכשירים פיננסיים נגזרים (המשך)**

**להלן דרישות הגילוי בהתייחס למספר דוגמאות אפייניות של יחסי גידור תזרים מזומנים ושווי הוגן. לגילויים באשר ליחסי גידור בגין פוזיציות אחרות מומלץ להיוועץ במחלקה המקצועית:**

**3. להלן תיאור הפוזיציות במכשירים פיננסיים נגזרים בגינם קשורה החברה:**

**(א) גידור תזרים מזומנים[611]:**

| | 31 בדצמבר 2021 אלפי ש"ח |
|---|---|
| **חוזים להחלפת ריבית משתנה בריבית קבועה:** | |
| סכום נומינלי (באלפי ש"ח) | |
| ריבית קבועה לשלם | |
| ריבית משתנה לקבל | |
| תקופה לפדיון (בשנים) | |
| שווי הוגן של חוזה ה- SWAP (באלפי ש"ח) | |
| ערך הספרים של ההתחייבות/נכס בגינה נקשר חוזה ה- SWAP (באלפי ש"ח) | |
| **עסקאות אקדמה מטבעיות:** | |
| סכום נומינלי (באלפי ש"ח) | |
| שיעור ממוצע של שער חליפין ש"ח - דולר ארה"ב | |
| שיעור ממוצע של שער חליפין ש"ח -אירו | |
| שיעור ממוצע של שער חליפין ש"ח - יין | |
| תקופה לפדיון (בשנים) | |
| ערך הספרים של ההתחייבות/נכס (*) | |

| | 31 בדצמבר 2020 אלפי ש"ח |
|---|---|
| **חוזים להחלפת ריבית משתנה בריבית קבועה:** | |
| סכום נומינלי (באלפי ש"ח) | |
| ריבית קבועה לשלם | |
| ריבית משתנה לקבל | |
| תקופה לפדיון (בשנים) | |
| שווי הוגן של חוזה ה- SWAP (באלפי ש"ח) | |
| ערך הספרים של ההתחייבות/נכס בגינה נקשר חוזה ה- SWAP (באלפי ש"ח) | |
| **עסקאות אקדמה מטבעיות:** | |
| סכום נומינלי (באלפי ש"ח) | |
| שיעור ממוצע של שער חליפין ש"ח - דולר ארה"ב | |
| שיעור ממוצע של שער חליפין ש"ח -אירו | |
| שיעור ממוצע של שער חליפין ש"ח - יין | |
| תקופה לפדיון (בשנים) | |
| ערך הספרים של ההתחייבות/נכס (*) | |

[611] IFRS 7 דורש לתת גילוי לתיאור עסקה חזויה שיועדה בגידור תזרים מזומנים בתקופה קודמת אך אינה חזויה עוד להתרחש. בנוסף, יש לתת גילוי לסכומים שסווגו בגינה מחדש מקרן גידור תזרים מזומנים לרווח והפסד.

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 29 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)**

**ד. מכשירים פיננסיים נגזרים (המשך)**

**3. להלן תיאור הפוזיציות במכשירים פיננסיים נגזרים למטרות גידור (המשך):**

**(א) גידור תזרים מזומנים (המשך):**

**פירוט בדבר הסכומים המתייחסים לפריטים שיועדו כפריטים מגודרים[612]:**

| | ליום 31 בדצמבר 2021 | | |
|---|---|---|---|
| | **השינוי בשווי של הפריט המגודר ששימש כבסיס לחישוב חוסר אפקטיביות הגידור** | **יתרות בקרן גידור תזרים מזומנים בגין גידורים נמשכים אלפי ש"ח** | **יתרות שנותרו בקרן גידור תזרים מזומנים מיחסי גידור שבגינם לא מיושמת עוד חשבונאות גידור** |
| **חשיפה לשינוי בשיעור הריבית:** | | | |
| התחייבויות פיננסיות הנושאות ריבית בשיעור משתנה | | | |
| **חשיפה לשינוי בשערי החליפין:** | | | |
| מכירות/לקוחות | | | |
| קניות/מלאי | | | |
| הלוואות | | | |

| | ליום 31 בדצמבר 2020 | | |
|---|---|---|---|
| | **השינוי בשווי של הפריט המגודר ששימש כבסיס לחישוב חוסר אפקטיביות הגידור** | **יתרות בקרן גידור תזרים מזומנים בגין גידורים נמשכים אלפי ש"ח** | **יתרות שנותרו בקרן גידור תזרים מזומנים מיחסי גידור שבגינם לא מיושמת עוד חשבונאות גידור** |
| **חשיפה לשינוי בשיעור הריבית:** | | | |
| התחייבויות פיננסיות הנושאות ריבית בשיעור משתנה | | | |
| **חשיפה לשינוי בשערי החליפין:** | | | |
| מכירות/לקוחות | | | |
| קניות/מלאי | | | |
| הלוואות | | | |

[612] דרישת גילוי בהתאם לסעיף 24ב(ב) ל- IFRS 7 בהתייחס לגידורי תזרים מזומנים וגידורים של השקעה נטו בפעילות חוץ.

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 29 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)**

**ד. מכשירים פיננסיים נגזרים (המשך)**

**3. להלן תיאור הפוזיציות במכשירים פיננסיים נגזרים למטרות גידור (המשך):**

**(א) גידור תזרים מזומנים (המשך):**

**פרטים נוספים**[613]:

| | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 | | | |
|---|---|---|---|---|
| | רווח (הפסד) מגידור שהוכר ברווח כולל אחר | חוסר אפקטיביות הגידור שהוכר ברווח או הפסד | הסעיף שבמסגרתו הוכר חוסר אפקטיביות הגידור אלפי ש"ח | הסכום ששווג מחדש מקרן גידור תזרים מזומנים לרווח או הפסד | הסעיף שבמסגרתו הוכר הסיווג מחדש |
| **חשיפה לשינוי בשיעור הריבית:** | | | | | |
| חוזים להחלפת ריבית משתנה בריבית קבועה | | | | | |
| **חשיפה לשינוי בשערי החליפין:** | | | | | |
| עסקאות אקדמה מטבעיות - מכירות/לקוחות | | | | | |
| עסקאות אקדמה מטבעיות - קניות/מלאי | | | | | |
| עסקאות אקדמה מטבעיות- הלוואות | | | | | |

| | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 | | | |
|---|---|---|---|---|
| | רווח (הפסד) מגידור שהוכר ברווח כולל אחר | חוסר אפקטיביות הגידור שהוכר ברווח או הפסד | הסעיף שבמסגרתו הוכר חוסר אפקטיביות הגידור אלפי ש"ח | הסכום ששווג מחדש מקרן גידור תזרים מזומנים לרווח או הפסד | הסעיף שבמסגרתו הוכר הסיווג מחדש |
| **חשיפה לשינוי בשיעור הריבית:** | | | | | |
| חוזים להחלפת ריבית משתנה בריבית קבועה | | | | | |
| **חשיפה לשינוי בשערי החליפין:** | | | | | |
| עסקאות אקדמה מטבעיות - מכירות/לקוחות | | | | | |
| עסקאות אקדמה מטבעיות - קניות/מלאי | | | | | |
| עסקאות אקדמה מטבעיות- הלוואות | | | | | |

[613] דרישת גילוי בהתאם לסעיף 24ג(ב) ל- IFRS 7 בהתייחס לגידורי תזרים מזומנים וגידורים של השקעה נטו בפעילות חוץ.

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 29 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)**

**ד. מכשירים פיננסיים נגזרים (המשך)**

**3. להלן תיאור הפוזיציות במכשירים פיננסיים נגזרים למטרות גידור (המשך):**

**(ב) גידורי שווי הוגן :**

| | **31 בדצמבר 2021 אלפי ש"ח** |
|---|---|
| **חוזים להחלפת ריבית קבועה בריבית משתנה:** | |
| סכום נומינלי (באלפי ש"ח) | |
| ריבית קבועה לשלם | |
| ריבית משתנה לקבל | |
| תקופה לפדיון (בשנים) | |
| שווי הוגן של חוזה ה- SWAP (באלפי ש"ח) | |
| ערך הספרים של ההתחייבות/נכס בגינה נקשר חוזה ה- SWAP (באלפי ש"ח) (*) | |

| | **31 בדצמבר 2020 אלפי ש"ח** |
|---|---|
| **חוזים להחלפת ריבית קבועה בריבית משתנה:** | |
| סכום נומינלי (באלפי ש"ח) | |
| ריבית קבועה לשלם | |
| ריבית משתנה לקבל | |
| תקופה לפדיון (בשנים) | |
| שווי הוגן של חוזה ה- SWAP (באלפי ש"ח) | |
| ערך הספרים של ההתחייבות/נכס בגינה נקשר חוזה ה- SWAP (באלפי ש"ח) (*) | |

(*) ההתחייבות/ הנכס מוצג במסגרת סעיף זכאים/חייבים בדוח על המצב הכספי (במאזן) ליום 31 בדצמבר 2021/2020

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 29 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)**

**ד. מכשירים פיננסיים נגזרים (המשך)**

**3. להלן תיאור הפוזיציות במכשירים פיננסיים נגזרים למטרות גידור (המשך):**

**(ב) גידורי שווי הוגן (המשך):**

**פירוט בדבר הסכומים המתייחסים לפריטים שיועדו כפריטים מגודרים**[614]:

**ליום 31 בדצמבר 2021**

| | הערך בספרים של הפריט המגודר | | הסכום המצטבר של תיאומי גידור שווי הוגן בגין הפריט המגודר | | הסעיף בדוח על המצב הכספי הכולל את הפריט המגודר | השינוי בשווי של הפריט המגודר ששימש כבסיס להכרה בחוסר אפקטיביות | הסכום המצטבר של תיאומי גידור שווי הוגן שנותר בדוח על המצב הכספי |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | נכסים | התחייבויות | נכסים | התחייבויות | | | |
| | אלפי ש"ח | | | | | | |
| **חשיפה לשינוי בשיעור הריבית:** | | | | | | | |
| התחייבויות פיננסיות | | | | | | | |
| הנושאות ריבית בשיעור קבוע | | | | | | | |

**ליום 31 בדצמבר 2020**

| | הערך בספרים של הפריט המגודר | | הסכום המצטבר של תיאומי גידור שווי הוגן בגין הפריט המגודר | | הסעיף בדוח על המצב הכספי הכולל את הפריט המגודר | השינוי בשווי של הפריט המגודר ששימש כבסיס להכרה בחוסר אפקטיביות | הסכום המצטבר של תיאומי גידור שווי הוגן שנותר בדוח על המצב הכספי |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | נכסים | התחייבויות | נכסים | התחייבויות | | | |
| | אלפי ש"ח | | | | | | |
| **חשיפה לשינוי בשיעור הריבית:** | | | | | | | |
| התחייבויות פיננסיות | | | | | | | |
| הנושאות ריבית בשיעור קבוע | | | | | | | |

[614] דרישת גילוי בהתאם לסעיף 24ב(א) ל- IFRS 7 בהתייחס לגידורי שווי הוגן.

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 29 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)**

**ד. מכשירים פיננסיים נגזרים (המשך)**

**3. להלן תיאור הפוזיציות במכשירים פיננסיים נגזרים למטרות גידור (המשך):**

**(ב) גידורי שווי הוגן (המשך):**

**פרטים נוספים[615]:**

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 | |
|---|---|
| חוסר אפקטיביות הגידור שהוכר ברווח או הפסד | הסעיף שבמסגרתו הוכר חוסר אפקטיביות הגידור |
| אלפי ש"ח | |

**חשיפה לשינוי בשיעור הריבית:**

חוזים להחלפת ריבית קבועה בריבית משתנה

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 | |
|---|---|
| חוסר אפקטיביות הגידור שהוכר ברווח או הפסד | הסעיף שבמסגרתו הוכר חוסר אפקטיביות הגידור |
| אלפי ש"ח | |

**חשיפה לשינוי בשיעור הריבית:**

חוזים להחלפת ריבית קבועה בריבית משתנה

[615] דרישת גילוי בהתאם לסעיף 24ג(א) ל- IFRS 7 בהתייחס לגידורי שווי הוגן.

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 29 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)**

**ה. אי עמידה בהסכמים והפרות**

באשר לאי עמידת החברה בהתניות פיננסיות שונות בקשר עם הלוואות לזמן ארוך שהועמדו לה מבנקים, ראה ביאור____ לעיל.

**ו. בטחונות**

**בחודש דצמבר 2012 פרסם סגל רשות ניירות ערך את עמדה משפטית מספר 105-25: קיצור הדוחות (במהלך השנים פרסם סגל הרשות עדכונים לעמדה המשפטית הכוללים תוספות והבהרות לפרסום המקורי). במסגרת העמדה המשפטית הבהיר סגל הרשות כי יש להקפיד לתאר בטחונות ושעבודים באופן מובן ולא בדרך של העתקת הסכמים משפטיים.**

**בטחונות שניתנו**[616,617]

להלן הערך בספרים של הנכסים הפיננסיים ליום 31 בדצמבר 2021 המשמשים ביטחונות להתחייבויות החברה:

| | אלפי ש"ח |
|---|---|
| נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת | |
| נכסים פיננסים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד | |
| נכסים פיננסים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר | _____ |
| סה"כ | _____ |

או
ליום 31 בדצמבר 2021 לא קיימים נכסים פיננסיים כלשהם המשמשים כבטחונות להתחייבויות הקבוצה.

**בטחונות שהתקבלו**[618]

באשר לבטחונות שהתקבלו בגין חובות לקוחות ראה סעיף _____ לעיל באשר לריכוז סיכוני אשראי.
או
ליום 31 בדצמבר 2021 התקבלו בטחונות מלקוחות בסך של כ-___ אלפי ש"ח (המהווים כ- 60% מחוב הלקוחות).

להבטחת פירעון הלוואה לזמן ארוך אשר קרן ההלוואה בגינה ליום 31 בדצמבר 2021 מסתכם בכ ___ אלפי ש"ח והעומדת לפירעון לשיעורין בחמש השנים הבאות, אותה העניקה החברה לצד ג' (חברה ציבורית), שיעבד הלווה לטובת החברה באמצעות שעבוד קבוע, ניירות ערך סחירים ששווים בבורסה ליום 31 בדצמבר 2021 מסתכם בכ - _____ אלפי ש"ח.

---

616 **תזכורת:** בהתאם לנוסח תקנה 8ב(א1)(2) לתקנות דוחות תקופתיים ומיידיים, נדרש צירופן של הערכות שווי מהותיות מאד של **נכס משועבד** גם אם אינן נחשבות הערכות שווי מהותיות מאד. לאור האמור עלה השאלה האם נדרש צירופן של כלל הערכות השווי של נכסים המשמשים כשעבוד? במסגרת הבהרה לעמדה משפטית מספר 105-23 בדבר פרמטרים לבחינת מהותיות הערכות השווי: שאלות ותשובות הבהיר סגל הרשות שלא יתערב אם תאגיד מדווח יבחר לצרף רק הערכות שווי מהותיות מאד ביחס לאגרות החוב המונפקות להן הנכסים שועבדו או ישועבדו. לצורך זה הותווה רף מהותיות לפיו הערכות שווי תיחשבנה כמהותיות מאד ביחס לסדרת אגרות חוב, ככל והנכס המשועבד עומד על 10% או יותר מיתרת הערך הנקוב של סדרת אגרות החוב למועד הדיווח או מסך השווי של כלל הנכסים המשועבדים לסדרת אגרות החוב. בגין יתר הערכות השווי שלא יצורפו כאמור, יידרש גילוי בהתאם לתקנה 8ב(ט) לתקנות.

617 תשומת הלב מופנית לעמדה משפטית 103-29: ממצאים בקשר עם נאותות הגילוי בדבר בטוחות ו/או שעבודים שניתנו ע"י תאגידים מדווחים להבטחת פירעון תעודות התחייבות (אשר העדכון האחרון לגביה התפרסם במאי 2020).

618 בהתאם לסעיף 36(ב) ל- IFRS 7 נדרש לתת תיאור של הבטחונות ושל אמצעים אחרים לחיזוק האשראי והשפעתם הכספית בהקשר של הסכום המייצג באופן הטוב ביותר את החשיפה המירבית לסיכון האשראי.

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 29 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)**

**ז. ערבויות פיננסיות**

**הערה: במקרים בהם החברה, חברה מאוחדת או חברה בשליטה משותפת שדוחותיה צורפו[619] (בהתאם לתקנה 23 לתקנות דוחות כספיים שנתיים) העניקה ערבות אשר מימושה עשוי להעמיד בספק את המשך פעולות התאגיד במתכונתן הקיימת (לחברה שאינה מאוחדת), נדרש, בהתאם לתקנה 19(ג) לתקנות דוחות כספיים שנתיים לצרף דוחות כספיים מבוקרים של החברה הנערבת, כשהם ערוכים לפי תקני IFRS או כוללים ביאור התאמה בהתקיים התנאים הדרושים לכך. הדרישה הנ"ל רלוונטית בהתאם לתקנה 19(ד) גם בהתייחס לערבות מהותית מאד להתחייבויות בעל השליטה שהיקפן עולה על 5% מסך כל נכסי התאגיד (גם במקרה כאמור יצורפו דוחות הישות הנערבת). יצויין כי לא נדרש צירוף דוחות של חברה נערבת כאמור, באם הערבות בוטלה לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי וטרם פרסום הדוחות הכספיים, ובכפוף לכך שלתאגיד לא נותרה חשיפה מהותית בגינה (במקרה כאמור יידרש גילוי בלבד כמפורט בתקנת משנה 19(ב)**

**ערבויות שניתנו**

**בנוסף לפירוט הסכומים שהוכרו יינתן גילוי מילולי על מהות הערבות שבגינה הוכרו סכומים: במאזן/בדוח על המצב הכספי ובמידת הצורך תתבצע הפניה לביאור xx בדבר ערבויות:**

להלן השווי ההוגן והחשיפה המירבית בגין ערבויות שהוכרו בדוחות הכספיים:

| | ליום 31 בדצמבר 2021 | | |
|---|---|---|---|
| | ערך בספרים | שווי הוגן | חשיפה מירבית |
| | | אלפי ש"ח | |
| ערבות לחברת xyz (*) | | | |
| ערבויות לעסקאות משותפות (**) | | | |
| ערבות לחברה כלולה (***) | | | |
| ערבות למכס | | | |
| סה"כ | | | |

| | ליום 31 בדצמבר 2020 | | |
|---|---|---|---|
| | ערך בספרים | שווי הוגן | חשיפה מירבית |
| | | אלפי ש"ח | |
| ערבות לחברת xyz (*) | | | |
| ערבויות יחסי לעסקאות משותפות (**) | | | |
| ערבות לחברה כלולה (***) | | | |
| ערבות למכס | | | |
| סה"כ | | | |

(**) ראה ביאורים __ ו- __ לעיל.

(**) החברה ערבה לעסקה משותפת ללא הגבלה בסכום, מבלי שתינתן ערבות מקבילה על ידי בעלי המניות האחרים.

(***) להבטחת מחויבויותיה של חברה כלולה לתאגיד בנקאי, העניקה החברה ערבות שאינה מוגבלת בסכום להתחייבויות החברה הכלולה כלפי התאגיד הבנקאי. ליום 31 בדצמבר 2021 מסתכמת התחייבות החברה הכלולה בכ- __ אלפי ש"ח (__ אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2020).

במידת הצורך: דוחות החברה המוחזקת האמורה מצורפים לדוחות הכספיים במסגרת נספח. ראה ביאור ___ בדבר ביאור התאמה.

[619] כזכור, סעיף 23 לתקנות דוחות כספיים שנתיים מגדיר שורה של קריטריונים כמותיים ואיכותיים לצירוף דוחות של חברה כלולה (לרבות השקעה בשליטה משותפת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני).

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 29 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)**

**ח. קיזוז נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות**

**להלן דרישות גילוי איכותיות וכמותיות, בין היתר, לגבי סכומים ברוטו שקוזזו והוצגו בנטו בדוח על המצב הכספי (לדוגמה, הסכמים לסליקת נגזרים ( derivative clearing agreements), הסכמי מסגרת גלובליים לרכישה חזרה ( global master repurchase agreements), הסכמי מסגרת גלובליים להשאלת ניירות ערך ( global master securities lending agreements), זכויות מיוחסות כלשהן לנכס פיננסי המשועבד כבטוחה וכיוצ'). חברות אשר מציגות מכשירים פיננסיים בנטו (לאחר קיזוז) נדרשות להיוועץ במחלקה המקצועית לעניין דרישות הגילוי הנדרשות.**

**להלן דוגמה לגילוי בגין הסכמים מצומצמים לקיזוז יתרות פיננסיות**

החברה התקשרה בהסכם לקיזוז יתרות הדדיות עם צד ג' לפיו סכומים לקבל מהצד להתקשרות ישמשו לפירעון סכומים לשלם לאותו הצד וכי ההתחשבנות בין הצדדים תסולק על בסיס נטו. לאור העובדה שהזכות האמורה ניתנת לאכיפה משפטית ולאור זאת שקיימת כוונה לסלק את היתרות האמורות על בסיס נטו/ בו זמנית, מוצגות היתרות במאזנים על בסיס נטו.

| | **אלפי ש"ח** |
|---|---|
| סכומים לקבל | |
| סכומים לשלם | |
| התחייבות נטו (מוצגת במסגרת ההתחייבויות השוטפות) | |

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 29 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)**

**ח. קיזוז נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות (המשך)**

להלן פירוט בדבר המכשירים הפיננסיים אשר הוכרו וקוזזו בדוח על המצב הכספי או הכפופים להסדרי קיזוז (מתכונת הגילוי להלן הינה מכוח - IFRS 7 ):

**ליום 31 בדצמבר 2021**

| | סכומים ברוטו של נכסים פיננסיים (התחייבויות פיננסיות) שהוכרו | סכומים ברוטו של התחייבויות פיננסיות (נכסים פיננסיים) שהוכרו וקוזזו בדוח על המצב הכספי | סכומים נטו בדוח על המצב הכספי | מכשירים פיננסיים | נכסים פיננסיים המשמשים כבטוחה | סכום נטו |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | אלפי ש"ח | | | | |
| **נכסים פיננסיים:** | | | | | | |
| מזומנים ושווי מזומנים | | | | | | |
| לקוחות | | | | | | |
| מכשירים פיננסיים נגזרים | | | | | | |
| **התחייבויות פיננסיות:** | | | | | | |
| משיכת יתר | | | | | | |
| ספקים | | | | | | |
| מכשירים פיננסיים נגזרים | | | | | | |

**ליום 31 בדצמבר 2020**

| | סכומים ברוטו של נכסים פיננסיים (התחייבויות פיננסיות) שהוכרו | סכומים ברוטו של התחייבויות פיננסיות (נכסים פיננסיים) שהוכרו וקוזזו בדוח על המצב הכספי | סכומים נטו בדוח על המצב הכספי | מכשירים פיננסיים | נכסים פיננסיים המשמשים כבטוחה | סכום נטו |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | אלפי ש"ח | | | | |
| **נכסים פיננסיים:** | | | | | | |
| מזומנים ושווי מזומנים | | | | | | |
| לקוחות | | | | | | |
| מכשירים פיננסיים נגזרים | | | | | | |
| **התחייבויות פיננסיות:** | | | | | | |
| משיכת יתר | | | | | | |
| ספקים | | | | | | |
| מכשירים פיננסיים נגזרים | | | | | | |

**ביאור 29 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)**

**ט. העברות של נכסים פיננסיים[620]**

**הגילוי להלן נדרש בגין נכסים פיננסיים שהועברו ולא נגרעו בשלמותם מהדוחות הכספיים (במקרים כאמור נדרש להיוועץ במחלקה המקצועית).**
ביום 30 ביוני 2021, התקשרה החברה בעסקת פקטורינג לקוחות אשר במסגרתה העבירה את יתרת הלקוחות בסך _____ אלפי ש"ח תמורת _____ אלפי ש"ח (30% מהיתרה לאותו מועד). במועד פרעון החוב ע"י הלקוחות תועבר לחברה יתרת חוב הלקוחות בניכוי סך של _____ אלפי ש"ח בגין עמלות גבייה.

יתרת הלקוחות חשופה לסיכון אשראי[621] ראה גם סעיף _____ לעיל.

במועד העסקה החברה הכירה בהתחייבות בסך _____ אלפי ש"ח (מלוא גובה התמורה שנתקבלה)

**שווי הוגן יתרת לקוחות:**

| | 31 בדצמבר | |
|---|---|---|
| | 2021 | 2020 |
| | אלפי ש"ח | |
| שווי הוגן נכסים | | |
| בניכוי שווי הוגן של התחייבויות קשורות | _____ | _____ |
| | _____ | _____ |

יתרת הלקוחות למועד העסקה עמדה על סך _____ אלפי ש"ח. ליום 31 בדצמבר 2021 הערך בספרים של יתרת הלקוחות עומדת על סך של _____ אלפי ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2020 _____ אלפי ש"ח). הערך בספרים של ההתחייבות הקשורה ליום 31 בדצמבר 2021 _____ אלפי ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2020 _____ אלפי ש"ח).

**הגילוי להלן נדרש בגין נכסים פיננסיים שהועברו ונגרעו בשלמותם מהדוחות הכספיים. (במקרים כאמור נדרש להיוועץ במחלקה המקצועית)**
ביום 30 ביוני 2021, התקשרה החברה בעסקת פקטורינג לקוחות אשר במסגרתה העבירה את יתרת הלקוחות בסך _____ אלפי ש"ח תמורת _____ אלפי ש"ח. בהתאם לתנאי העסקה החברה העבירה לרוכשת את מלוא הזכויות החוזיות לתזרימי מזומנים מהנכס הנמכר וסיכון האשראי הכרוך עימן הועבר מהחברה. לחברה ערבות בסך _____ אלפי ש"ח בגין חובת הלקוחות. במועד העסקה החברה גרעה את יתרת הלקוחות מהמאזנים/מהדוח על המצב הכספי. הפער בין הערך בספרים של יתרת הלקוחות לאותו מועד ובין התמורה בסך _____ אלפי ש"ח נזקף לרווח או הפסד.

בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 הוכרו _____ אלפי ש"ח ברווח או הפסד בגין הערבות (שינויים בשווי הוגן) (במצטבר ממועד העסקה עד ליום 31 בדצמבר 2021 הוכרו _____ אלפי ש"ח ברווח או הפסד).

---

620 במסגרת כנס תאגידים השנתי שנערך ע"י רשות ניירות ערך בשנת 2018, בנושא עסקאות פקטורינג לקוחות צויין פסק דין אגרקסקו. בפסיקה, בית המשפט בחן מספר מאפיינים, ביניהם, נטילת הסיכון לירידת ערך של הנכס ויצירת מנגנונים לפיקוח ושליטה על הזכות. יחד עם זאת, צויין כי פסק הדין לא קובע הנחיות ברורות מתי עסקה היא מכר או אשראי (מימון) וכי נדרש לבחון את כל המאפיינים הקיימים בחוזה. **נדרש להיוועץ המחלקה המקצועית כאשר ישות בוחנת את היבטי הטיפול החשבונאי בעסקאות פקטורינג.**

621 בהתאם לסעיף 42ד(ב) ל- IFRS 7 נדרש לתת גילוי למהות הסיכונים וההטבות הנובעים מהבעלות אליהם הישות חשופה.

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 29 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)**

**ט. העברות של נכסים פיננסיים (המשך)**

**ערך בספרים ושווי הוגן המייצגים את המעורבות הנמשכת של הישות בנכסים הפיננסיים שנגרעו ליום 31 בדצמבר 2021:**

| | נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד | | התחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד | | חשיפה מירבית להפסד |
|---|---|---|---|---|---|
| | ערך בספרים | שווי הוגן | ערך בספרים | שווי הוגן | |
| | אלפי ש"ח | | | | |
| אופציית מכר | | | | | |
| אופציית רכש | | | | | |
| ערבויות | | | | | |

**ערך בספרים ושווי הוגן המייצגים את המעורבות הנמשכת של הישות בנכסים הפיננסיים שנגרעו ליום 31 בדצמבר 2020:**

| | נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד | | התחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד | | חשיפה מירבית להפסד |
|---|---|---|---|---|---|
| | ערך בספרים | שווי הוגן | ערך בספרים | שווי הוגן | |
| | אלפי ש"ח | | | | |
| אופציית מכר | | | | | |
| אופציית רכש | | | | | |
| ערבויות | | | | | |

**ניתוח לפי מועדי פירעון של תזרימי המזומנים השליליים הלא מהוונים העשויים להידרש לרכישה חזרה של נכסים פיננסיים ליום 31 בדצמבר 2021:**

| | מועדי פירעון | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | עד 6 חודשים | 6-12 חודשים | 1-5 שנים | מעל 5 שנים | סה"כ |
| | אלפי ש"ח | | | | |
| אופציית מכר | | | | | |
| אופציית רכש | | | | | |
| ערבויות | | | | | |

**ניתוח לפי מועדי פירעון של תזרימי המזומנים השליליים הלא מהוונים העשויים להידרש לרכישה חזרה של נכסים פיננסיים ליום 31 בדצמבר 2020:**

| | מועדי פירעון | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | עד 6 חודשים | 6-12 חודשים | 1-5 שנים | מעל 5 שנים | סה"כ |
| | אלפי ש"ח | | | | |
| אופציית מכר | | | | | |
| אופציית רכש | | | | | |
| ערבויות | | | | | |

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

## ביאור 29 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

### י. שינויים בהתחייבויות הנובעות מפעילויות מימון[622]

להלן פירוט השינויים בהתחייבויות הקבוצה אשר מקורן בפעילויות מימון תוך הבחנה בין שינויים הכרוכים בתזרימי מזומנים ושינויים שאינם כרוכים בתזרימי מזומנים:

| | | | שינויים שלא במזומן | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | יתרה ליום 1 בינואר 2021 | תזרימי מזומנים מפעילויות מימון | צירופי עסקים / השגת שליטה בישויות אחרות | איבוד שליטה | הפרשי שער | שינוים בשווי הוגן | פרמיה / ניכיון אלפי ש"ח | נגזר משובץ שהופרד / רכיב הוני של אגרות חוב ניתנות להמרה | חכירה | הפרשי תרגום | דיבידנד שטרם שולם | שינויים אחרים | יתרה ליום 31 בדצמבר 2021 |
| אשראי מתאגידים בנקאיים | | | | | | | | | | | | | |
| אשראי מנותני אשראי אחרים | | | | | | | | | | | | | |
| התחייבויות בגין חכירה | | | | | | | | | | | | | |
| דיבידנד שהוכרז | | | | | | | | | | | | | |
| אגרות חוב ניתנות להמרה | | | | | | | | | | | | | |
| אגרות חוב | | | | | | | | | | | | | |
| הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים | | | | | | | | | | | | | |
| הלוואות לזמן ארוך מנותני אשראי אחרים | | | | | | | | | | | | | |
| הלוואה מבעל עניין | | | | | | | | | | | | | |
| **סה"כ** | | | | | | | | | | | | | |

[622] בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 7, דוח על תזרימי מזומנים (IAS 7), ישויות נדרשות לתת גילויים אשר יאפשרו לשפר את הבנת משתמשי הדוחות כספיים בדבר **שינויים בהתחייבות הנובעות מפעילות מימון** (קרי, התחייבויות בגינן תזרימי מזומנים סווגו או יסווגו בעתיד בקטגוריית 'תזרימי מזומנים מפעילויות מימון' על פני הדוח על תזרימי המזומנים). בכדי להשיג מטרה זאת ישויות יידרשו לשקול הכללת גילויים אודות שינויים בהתחייבויות הכרוכים בתזרימי מזומנים ושינויים בהתחייבויות שאינם כרוכים בתזרימי מזומנים (כגון, שינויים שמקורם מהפרשי שער, שינויים בשווי הוגן, שינויים הנובעים מאיבוד שליטה או מהשגת שליטה בחברות בנות או בפעילויות העונות על הגדרת 'עסק').

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

## ביאור 29 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

### י. שינויים בהתחייבויות הנובעות מפעילויות מימון (המשך) [623]

להלן פירוט השינויים בהתחייבויות הקבוצה אשר מקורן בפעילויות מימון תוך הבחנה בין שינויים הכרוכים בתזרימי מזומנים ושינויים שאינם כרוכים בתזרימי מזומנים:

| | | | שינויים שלא במזומן | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | יתרה ליום 1 בינואר 2020 | תזרימי מזומנים מפעילויות מימון | צירופי עסקים / השגת שליטה בישויות אחרות | איבוד שליטה | הפרשי שער | שינוים בשווי הוגן | פרמיה / ניכיון אלפי ש"ח | נגזר משובץ שהופרד / רכיב הוני של אגרות חוב ניתנות להמרה | חכירה | הפרשי תרגום | דיבידנד שטרם שולם | שינויים אחרים | יתרה ליום 31 בדצמבר 2020 |
| אשראי מתאגידים בנקאיים | | | | | | | | | | | | | |
| אשראי מנותני אשראי אחרים | | | | | | | | | | | | | |
| התחייבויות בגין חכירה | | | | | | | | | | | | | |
| דיבידנד שהוכרז | | | | | | | | | | | | | |
| אגרות חוב ניתנות להמרה | | | | | | | | | | | | | |
| אגרות חוב | | | | | | | | | | | | | |
| הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים | | | | | | | | | | | | | |
| הלוואות לזמן ארוך מנותני אשראי אחרים | | | | | | | | | | | | | |
| הלוואה מבעל עניין | | | | | | | | | | | | | |
| **סה"כ** | | | | | | | | | | | | | |

[623] בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 7, דוח על תזרימי מזומנים (IAS 7), ישויות נדרשות לתת גילויים אשר יאפשרו לשפר את הבנת משתמשי הדוחות כספיים בדבר **שינויים בהתחייבות הנובעות מפעילות מימון** (קרי, התחייבויות בגינן תזרימי מזומנים סווגו או יסווגו בעתיד בקטגוריית 'תזרימי מזומנים מפעילויות מימון' על פני הדוח על תזרימי המזומנים). בכדי להשיג מטרה זאת ישויות יידרשו לשקול הכללת גילויים אודות שינויים בהתחייבויות הכרוכים בתזרימי מזומנים ושינויים בהתחייבויות שאינם כרוכים בתזרימי מזומנים (כגון, שינויים שמקורם מהפרשי שער, שינויים בשווי הוגן, שינויים הנובעים מאיבוד שליטה או מהשגת שליטה בחברות בנות או בפעילויות העונות על הגדרת 'עסק').

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

## ביאור 29 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

### י. שינויים בהתחייבויות הנובעות מפעילויות מימון (המשך) [624]

להלן פירוט השינויים בהתחייבויות הקבוצה אשר מקורן בפעילויות מימון תוך הבחנה בין שינויים הכרוכים בתזרימי מזומנים ושינויים שאינם כרוכים בתזרימי מזומנים:

| | | | שינויים שלא במזומן | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | יתרה ליום 1 בינואר 2019 | תזרימי מזומנים מפעילויות מימון | צירופי עסקים / השגת שליטה בישויות אחרות | איבוד שליטה | הפרשי שער | שינוים בשווי הוגן | פרמיה / ניכיון אלפי ש"ח | נגזר משובץ שהופרד / רכיב הוני של אגרות חוב ניתנות להמרה | חכירה | הפרשי תרגום | דיבידנד שטרם שולם | שינויים אחרים | יתרה ליום 31 בדצמבר 2019 |
| אשראי מתאגידים בנקאיים | | | | | | | | | | | | | |
| אשראי מנותני אשראי אחרים | | | | | | | | | | | | | |
| התחייבויות בגין חכירה | | | | | | | | | | | | | |
| דיבידנד שהוכרז | | | | | | | | | | | | | |
| אגרות חוב ניתנות להמרה | | | | | | | | | | | | | |
| אגרות חוב | | | | | | | | | | | | | |
| הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים | | | | | | | | | | | | | |
| הלוואות לזמן ארוך מנותני אשראי אחרים | | | | | | | | | | | | | |
| הלוואה מבעל עניין | | | | | | | | | | | | | |
| **סה"כ** | | | | | | | | | | | | | |

[624] בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 7, דוח על תזרימי מזומנים (IAS 7), ישויות נדרשות לתת גילויים אשר יאפשרו לשפר את הבנת משתמשי הדוחות כספיים בדבר **שינויים בהתחייבות הנובעות מפעילות מימון** (קרי, התחייבויות בגינן תזרימי מזומנים סווגו או יסווגו בעתיד בקטגוריית 'תזרימי מזומנים מפעילויות מימון' על פני הדוח על תזרימי המזומנים). בכדי להשיג מטרה זאת ישויות יידרשו לשקול הכללת גילויים אודות שינויים בהתחייבויות הכרוכים בתזרימי מזומנים ושינויים בהתחייבויות שאינם כרוכים בתזרימי מזומנים (כגון, שינויים שמקורם מהפרשי שער, שינויים בשווי הוגן, שינויים הנובעים מאיבוד שליטה או מהשגת שליטה בחברות בנות או בפעילויות העונות על הגדרת 'עסק').

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

## ביאור 29 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

### יא. מדיניות ניהול ההון בחברה[626,625]

יעדי מדיניות ניהול ההון (Capital) בחברה הם כדלקמן:

א. להבטיח את יכולת החברה להמשיך ולפעול כעסק חי.
ב. לספק לבעלי המניות בחברה תשואה הולמת כהחזר על השקעתם.
ג. לשמור על יחסי הון נאותים ודירוג אשראי גבוה שיאפשרו לחברה לשמור על מיצובה העסקי הנוכחי.

החברה פועלת לקיום יעדים אלה באמצעות תמחור נאות של המוצרים והשירותים אותם היא מספקת תוך התאמה לרמת הסיכון הקיימת בשווקים בהם פועלת החברה.

החברה מחשיבה כהון את מרכיבי ההון כפי שמופיעים במאזניה (למעט קרן בגין הפרשי תרגום) וכן את הלוואות הבעלים שהתקבלו מבעלי השליטה בה. החברה בוחנת את ההון באמצעות יחס ההון (כהגדרתו לעיל) לחוב המותאם כאשר החוב המותאם כולל את כלל ההתחייבויות למוסדות פיננסיים, אגרות החוב ואגרות החוב ניתנות להמרה ובניכוי המזומנים ושווי המזומנים שבידי החברה. החברה פועלת לשמר יחס זה בטווח של 6:1 עד 4:1.

הנהלת החברה מנהלת את מבנה ההון ומבצעת בו התאמות מפעם לפעם עקב שינויים בתנאים הכלכליים ובמאפייני הסיכון של השווקים בהם פועלת החברה. החברה נוקטת באמצעים שונים בכדי לשמר את מבנה ההון הדרוש לה ולצורך העמידה ביחס ההון לחוב המותאם בטווחים שהוגדרו, ובין היתר מתאימה את סכומי הדיבידנדים המשולמים לבעלי המניות, מבצעת גיוסי הון, מגייסת או פורעת הלוואות בעלים, מנפיקה אגרות חוב ומממשת נכסים.

להלן יחס ההון לחוב מותאם:

| | ליום 31 בדצמבר | |
|---|---|---|
| | 2021 | 2020 |
| | אלפי ש"ח | |
| פריטי ההון: | | |
| הון כמדווח בדוחות הכספיים | | |
| בניכוי - קרן הון מהפרשי תרגום | | |
| בתוספת - הלוואות בעלים | | |
| **סה"כ ההון** | | |
| פריטי החוב המותאם: | | |
| הלוואות ממוסדות פיננסיים | | |
| אגרות חוב | | |
| אגרות חוב ניתנות להמרה | | |
| בניכוי - מזומנים ושווי מזומנים | | |
| **סה"כ החוב המותאם** | | |
| **יחס הון לחוב מותאם** | | |

הירידה ביחס ההון לחוב המותאם שחלה בין השנים 2021 ו- 2020 נבעה בעיקר כתוצאה מגיוס אגרות חוב בסך _____ אלפי ש"ח, שהתבצעה בחודש יוני 2021.

החברה נדרשת לעמוד באמות מידה פיננסיות הכוללות בין היתר שמירה על יחס הון עצמי כמוצג בדוחות הכספיים לסך מאזן/דוח על המצב הכספי שלא יפחת מ- 30% וכן דרישה כי ההון (כולל הלוואות בעלים) לא יפחת מסך של -_____ מיליוני ש"ח. בנוסף, כחברה ציבורית נדרשת החברה לעמוד בדרישות הבורסה לניירות ערך בתל אביב בה נסחרות מניות החברה לפיהן מחויבת החברה לעמוד בתנאי של הון עצמי מינימלי בסכום של _____ אלפי ש"ח, כאשר הון עצמי מוגדר כהון עצמי מדווח בתוספת סכום הלוואות הבעלים. נכון לימים 31 בדצמבר 2021 ו- 2020 עומדת החברה בדרישות שנזכרו לעיל.

---

625 בהתאם לסעיף 135 ל- IAS 1, החברה תבסס את הגילוי על מידע שמסופק פנימית לאנשי מפתח ניהוליים.

626 הגילוי הניתן לעיל הינו סטנדרטי ונדרש מכוח סעיפים 135-134 ל- IAS 1. עם זאת, בהתאם לסעיף 136 ל- IAS 1, חברה אשר כפופה למספר דרישות הון שונות (כגון ישות שהינה קונגלומרט), וגילוי מקובץ לדרישות ההון ולאופן ניהול ההון לא יספק מידע שימושי או יעוות את ההבנה של משתמש בדוח הכספי לגבי משאבי ההון של החברה, נדרש לתת גילוי למידע נפרד לגבי כל דרישת הון שאליה כפופה החברה.

## ביאור 30 - הטבות לעובדים[627,628]

### א. כללי

הטבות לעובדים כוללות הטבות לאחר סיום העסקה, הטבות אחרות לטווח ארוך, הטבות אחרות לטווח קצר והטבות בגין פיטורין. דיני העבודה וחוק פיצויי פיטורין בישראל מחייבים את החברה וחברות מאוחדות לשלם לעובדים פיצויים בעת פיטורין או פרישה או לבצע הפקדות שוטפות בתכניות הפקדה מוגדרת בהתאם לסעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין, התשכ"ג - 1963 (להלן - "סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין").

### ב. תוכניות להפקדה מוגדרת

**בהתאם לעמדה משפטית 105-25 של רשות ניירות ערך בדבר קיצור הדוחות - כאשר הוצאות בגין תוכנית להפקדה מוגדרת אינן מהותיות ביחס לכלל הוצאות השכר אין צורך לפרט בנפרד את סכום ההוצאה ודי לציין כי היא נכללת בהוצאות השכר.**

לגבי חלק מתשלומי הפיצויים בגינם חל סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין ההפקדות השוטפות של החברה/הקבוצה בקופות פנסיה ו/או בפוליסות בחברות ביטוח, פוטרות אותה מכל התחייבות נוספת לעובדים. החברה מטפלת בהפקדות כאמור בהתאם לעקרונות IAS 19 המתוקן (2011), הטבות עובד, המתייחסות לתוכנית להפקדה מוגדרת. הסכומים ששולמו כאמור אינם כלולים במאזני (בדוחות על המצב הכספי) של החברה.

**להלן פירוט הסכומים ששולמו בגין תוכניות להפקדה מוגדרת:**

| | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | |
|---|---|---|---|
| | 2021 | 2020 | 2019 |
| | אלפי ש"ח | | |
| הוצאות בגין תוכניות להפקדה מוגדרת | _____ | _____ | _____ |

### ג. תוכניות להטבה מוגדרת[629]

לגבי תשלומי פיצויים בגינם לא חל סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין, מיישמת החברה/הקבוצה את עקרונות IAS 19 המתוקן (2011), המתייחסים לתוכנית להטבה מוגדרת. להלן פירוט הנתונים בגין תשלומי הפיצויים המטופל על ידי הקבוצה כתוכנית הטבה מוגדרת לפיה מוכרת התחייבות בגין הטבות לעובדים:

#### 1. התחייבות התוכנית, נטו

| | 31 בדצמבר | |
|---|---|---|
| | 2021 | 2020 |
| | אלפי ש"ח | |
| ערך נוכחי של ההתחייבות בגין תוכנית הטבה מוגדרת | | |
| בניכוי שווי הוגן של נכסי התוכנית | _____ | _____ |
| ההשפעה של תקרת הנכס | _____ | _____ |
| **סך התחייבות, נטו בדוח על המצב הכספי (מאזן)** | _____ | _____ |

---

627 מתוקף סעיפים 135 ו- 136 לתקן IAS 19, נדרש להפעיל שיקול דעת לגבי **מהותיות המידע** הנכלל במסגרת הביאור בדבר הטבות עובדים, לרבות בחינה של רמת הפירוט הנחוצה כדי לעמוד בדרישות הגילוי, הדגש שיש ליתן לכל אחת מהדרישות השונות, **רמות קיבוץ או פיצול במידע** וכן האם משתמשים בדוחות הכספיים צריכים מידע נוסף בכדי להעריך מידע כמותי אשר ניתן לו גילוי.

628 **משבר הקורונה עשוי להשפיע על סעיף הטבות לעובדים (כגון: פיטורי עובדים, שיעורי היוון, שווי נכסי תוכנית, שינוי לוחות התמותה כתוצאה מהמשבר)**. נדרש לשקול ולבחון את ההשפעות הספציפיות של משבר הקורונה על המצב הכספי ועל תוצאות הפעולות של הישות המדווחת ולפעול כך שמחד השפעות אלה יקבלו ביטוי מלא בדוחות הכספיים (קרי, השפעות סיווג, מדידה, הצגה וגילוי, לפי העניין) ומאידך, יקוימו מכלול נהלי הביקורת הרלוונטיים בנסיבות העניין לטובת גיבוש ראיות ביקורת נאותות במידה מספקת הדרושות לתמיכה בדוח רואה החשבון המבקר. ראה גם ביאור 1 לעיל.

629 יצויין כי כחלק מהתוכנית הכלכלית (חוק ההסדרים) לשנים 2021-2022 שאושרה בנובמבר 2021, הכנסת אישרה את העלאת גיל הפרישה לנשים (גיל 65 חלף גיל 62) אשר תיעשה באופן הדרגתי על פני מספר שנים. יש לוודא כי האמור נשקל ובמידת הצורך קיבל ביטוי במסגרת מדידת ההתחייבות בגין הטבות עובדים. כמו כן יצויין כי לוחות התמותה עודכנו בשל משבר הקורונה.

**ביאור 30 - הטבות לעובדים (המשך)**

**ג. תוכניות להטבה מוגדרת (המשך)**

**הערה: מתכונת ההצגה להלן נועדה לתת מענה לדרישות הגילוי הנוכחיות מכוח התקן המתוקן אך היא אינה מתכונת היחידה האפשרית (לגישה הדומה למתכונת שהיתה נהוגה בעבר, המציגה בנפרד את התנועה בהתחייבות בגין תכנית הטבה מוגדרת ובגין נכסי תכנית ראו נספח ד' לדוחות הכספיים לדוגמה).**

**2. תנועה בערך הנוכחי של ההתחייבויות (נכסים), נטו בגין תוכנית הטבה מוגדרת ומרכיביהן[630]**

| | התחייבות להטבה מוגדרת | שווי הוגן נכסי תכנית | תקרת הנכס | התחייבות (נכס) נטו |
|---|---|---|---|---|
| | | אלפי ש"ח | | |
| **יתרה ליום 1 בינואר 2021** | | | | |
| **פריטים שהוכרו ברווח או הפסד:** | | | | |
| עלות שירות שוטף | | | | |
| ריבית נטו על התחייבות (נכס) | | | | |
| עלות שירותי עבר ורווחים והפסדים הנובעים מסילוקים[631] | | | | |
| רווח ריאלי שהועבר מסעיף פיצויים לסעיף תגמולים[632] | | | | |
| שינויים בשערי חליפין של מטבע חוץ | | | | |
| **מדידות מחדש שהוכרו ברווח כולל אחר:** | | | | |
| רווחים והפסדים אקטואריים הנובעים משינויים בהנחות דמוגרפיות | | | | |
| רווחים והפסדים אקטואריים הנובעים משינויים בהנחות פיננסיות | | | | |
| התשואה על נכסי תכנית (למעט החלק שנכלל בהוצאות ריבית, נטו) | | | | |
| שינויים בהשפעה של תקרת הנכס[633] (למעט החלק שנכלל בהוצאות ריבית, נטו) | | | | |
| שינויים בשערי חליפין של מטבע חוץ | | | | |
| **תנועות נוספות:** | | | | |
| הפקדות מעסיק | | | | |
| הפקדות משתתפי תכנית[634] | | | | |
| תגמולים ששולמו | | | | |
| סילוקים | | | | |
| חברה שאוחדה לראשונה/מכירת חברה מאוחדת (השפעות של צירופי עסקים ומימושים) | | | | |
| **יתרה ליום 31 בדצמבר 2021** | | | | |

630 בהתאם לתיקון IAS 19 (סעיף 122א) אשר חל מיום 1 בינואר 2019, אם ישות מודדת מחדש את ההתחייבות (הנכס) בגין הטבה מוגדרת כתוצאה מתיקון תוכנית, צמצום או סילוק של תוכנית, עליה לקבוע עלות שירות שוטף ליתרת תקופת הדיווח השנתית לאחר תיקון התוכנית, צמצומה או סילוקה, תוך שימוש בהנחות האקטואריות ששימשו למדידה מחדש.

631 בהתאם לסעיף 100 לתקן IAS 19, חברות אינן נדרשות להפריד בין עלות שירות עבר הנובעת מתיקון התוכנית, עלות שירות עבר הנובעת מצמצום ורווח או הפסד מסילוק, במידה ועסקאות אלה מתרחשות באותה נקודת זמן.

632 ככל שרלוונטי: שינוי בנכסי התוכנית בגין רווח ריאלי על רכיב הפיצויים בגין פוליסות ביטוח מנהלים לפני שנת 2004.

633 בחברות להן קיים עודף נכס על פני התחייבות (נכס נטו בגין תוכנית להטבה מוגדרת) יש להיוועץ בנושא עם המחלקה המקצועית.

634 יצוין כי תיקון משנת 2011 לתקן IAS 19 הבהיר ופישט את הטיפול החשבונאי בגין הפקדות המתבצעות על ידי עובדים או צדדים שלישיים לתוכניות להטבה מוגדרת באופן שלפיו, בנסיבות מסוימות, חברות תהיינה רשאיות לבחור להכיר בסכומי ההפקדות הנ"ל כקיטון של עלות השירות בתקופה שבה ניתן השירות, במקום לייחסן על פני תקופות השירות בהתאם לשיטה האקטוארית. **במקרים כאמור נדרש להיוועץ במחלקה המקצועית.**

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 30 - הטבות לעובדים (המשך)**

**ג. תוכניות להטבה מוגדרת (המשך)**

**2. תנועה בערך הנוכחי של ההתחייבויות (נכסים), נטו בגין תוכנית הטבה מוגדרת ומרכיביהן (המשך)**

| | התחייבות להטבה מוגדרת | שווי הוגן נכסי תכנית | תקרת הנכס | התחייבות (נכס) נטו |
|---|---|---|---|---|
| | אלפי ש"ח | | | |
| **יתרה ליום 1 בינואר 2020** | | | | |
| **פריטים שהוכרו ברווח או הפסד:** | | | | |
| עלות שירות שוטף | | | | |
| ריבית נטו על התחייבות (נכס) | | | | |
| עלות שירותי עבר ורווחים והפסדים הנובעים מסילוקים[635] | | | | |
| רווח ריאלי שהועבר מסעיף פיצויים לסעיף תגמולים[636] | | | | |
| שינויים בשערי חליפין של מטבע חוץ | | | | |
| **מדידות מחדש שהוכרו ברווח כולל אחר:** | | | | |
| רווחים והפסדים אקטואריים הנובעים משינויים בהנחות דמוגרפיות | | | | |
| רווחים והפסדים אקטואריים הנובעים משינויים בהנחות פיננסיות | | | | |
| התשואה על נכסי תכנית (למעט החלק שנכלל בהוצאות ריבית, נטו) | | | | |
| שינויים בהשפעה של תקרת הנכס למעט החלק שנכלל בהוצאות ריבית, נטו) | | | | |
| שינויים בשערי חליפין של מטבע חוץ | | | | |
| **תנועות נוספות:** | | | | |
| הפקדות מעסיק | | | | |
| הפקדות משתתפי תכנית[637] | | | | |
| תגמולים ששולמו | | | | |
| סילוקים | | | | |
| חברה שאוחדה לראשונה/מכירת חברה מאוחדת (השפעות של צירופי עסקים ומימושים) | | | | |
| **יתרה ליום 31 בדצמבר 2020** | | | | |

[635] בהתאם לסעיף 100 לתקן IAS 19, חברות אינן נדרשות להפריד בין עלות שירות עבר הנובעת מתיקון התוכנית, עלות שירות עבר הנובעת מצמצום ורווח או הפסד מסילוק, במידה ועסקאות אלה מתרחשות באותה נקודת זמן.

[636] ככל שרלוונטי: שינוי בנכסי התוכנית בגין רווח ריאלי על רכיב הפיצויים בגין פוליסות ביטוח מנהלים לפני שנת 2004.

[637] יצוין כי תיקון משנת 2011 לתקן IAS 19 הבהיר ופישט את הטיפול החשבונאי בגין הפקדות המתבצעות על ידי עובדים או צדדים שלישיים לתוכניות להטבה מוגדרת באופן שלפיו, בנסיבות מסוימות, חברות תהיינה רשאיות לבחור להכיר בסכומי ההפקדות הנ"ל כקיטון של עלות השירות בתקופה שבה ניתן השירות, במקום לייחסן על פני תקופות השירות בהתאם לשיטה האקטוארית. **במקרים כאמור נדרש להיוועץ במחלקה המקצועית.**

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 30 - הטבות לעובדים (המשך)**

**ג. תוכניות להטבה מוגדרת (המשך)**

**2. תנועה בערך הנוכחי של ההתחייבויות (נכסים), נטו בגין תוכנית הטבה מוגדרת ומרכיביהן (המשך)**

| | התחייבות להטבה מוגדרת | שווי הוגן נכסי תכנית | תקרת הנכס אלפי ש"ח | התחייבות (נכס) נטו |
|---|---|---|---|---|
| **יתרה ליום 1 בינואר 2019** | | | | |
| **פריטים שהוכרו ברווח או הפסד:** | | | | |
| עלות שירות שוטף | | | | |
| ריבית נטו על התחייבות (נכס) | | | | |
| עלות שירותי עבר ורווחים והפסדים הנובעים מסילוקים[638] | | | | |
| רווח ריאלי שהועבר מסעיף פיצויים לסעיף תגמולים[639] | | | | |
| שינויים בשערי חליפין של מטבע חוץ | | | | |
| **מדידות מחדש שהוכרו ברווח כולל אחר:** | | | | |
| רווחים והפסדים אקטואריים הנובעים משינויים בהנחות דמוגרפיות | | | | |
| רווחים והפסדים אקטואריים הנובעים משינויים בהנחות פיננסיות | | | | |
| התשואה על נכסי תכנית (למעט החלק שנכלל בהוצאות ריבית, נטו) | | | | |
| שינויים בהשפעה של תקרת הנכס למעט החלק שנכלל בהוצאות ריבית, נטו) | | | | |
| שינויים בשערי חליפין של מטבע חוץ | | | | |
| **תנועות נוספות:** | | | | |
| הפקדות מעסיק | | | | |
| הפקדות משתתפי תכנית[640] | | | | |
| תגמולים ששולמו | | | | |
| סילוקים | | | | |
| חברה שאוחדה לראשונה/מכירת חברה מאוחדת (השפעות של צירופי עסקים ומימושים) | | | | |
| **יתרה ליום 31 בדצמבר 2019** | | | | |

[638] בהתאם לסעיף 100 לתקן IAS 19, חברות אינן נדרשות להפריד בין עלות שירות עבר הנובעת מתיקון התוכנית, עלות שירות עבר הנובעת מצמצום ורווח או הפסד מסילוק, במידה ועסקאות אלה מתרחשות באותה נקודת זמן.

[639] ככל שרלוונטי: שינוי בנכסי התוכנית בגין רווח ריאלי על רכיב הפיצויים בגין פוליסות ביטוח מנהלים לפני שנת 2004.

[640] יצוין כי תיקון משנת 2011 לתקן IAS 19 הבהיר ופישט את הטיפול החשבונאי בגין הפקדות המתבצעות על ידי עובדים או צדדים שלישיים לתוכניות להטבה מוגדרת באופן שלפיו, בנסיבות מסוימות, חברות תהיינה רשאיות לבחור להכיר בסכומי ההפקדות הנ"ל כקיטון של עלות השירות בתקופה שבה ניתן השירות, במקום לייחסן על פני תקופות השירות בהתאם לשיטה האקטוארית. **במקרים כאמור נדרש להיוועץ במחלקה המקצועית.**

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 30 - הטבות לעובדים (המשך)**

**ג. תוכניות להטבה מוגדרת (המשך)**

**3. הרכב נכסי התוכנית[641]**

| | 31 בדצמבר 2021 מחיר ציטוט בשוק פעיל[642] | | | 31 בדצמבר 2020 מחיר ציטוט בשוק פעיל | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | קיים | לא קיים | סה"כ | קיים | לא קיים | סה"כ |
| | אלפי ש"ח | | | אלפי ש"ח | | |
| מזומנים ושווי מזומנים | | | | | | |
| מכשירים הוניים[643]: | | | | | | |
| ענף הטכנולוגיה | | | | | | |
| ענף הפיננסים | | | | | | |
| מכשירי חוב[644] | | | | | | |
| אגרות חוב קונצרניות בדירוג השקעה | | | | | | |
| אגרות חוב קונצרניות שאינן בדירוג השקעה | | | | | | |
| אגרות חוב ממשלתיות | | | | | | |
| נכסי נדל"ן בישראל[645] | | | | | | |
| נכסי נדל"ן בישראל | | | | | | |
| נכסי נדל"ן בארה"ב | | | | | | |
| ניירות ערך מגובי נכסים | | | | | | |
| קרנות השקעה | | | | | | |
| מכשירים פיננסיים נגזרים[646] | | | | | | |
| שווי הוגן של נכסים בגין הטבות לעובדים שאינם נכסי תוכנית | | | | | | |

[641] חברה תפצל את השווי ההוגן של נכסי התוכנית לקבוצות אשר יבדילו בין המהות והסיכונים של נכסים אלה ותחלק כל קבוצה של נכסי תוכנית לחלוקת משנה של נכסים שיש להם מחיר מצוטט בשוק פעיל (רמה 1) ולאלה שאין להם מחיר מצוטט בשוק פעיל (רמה 2 או רמה 3) וזאת בהתאם לסעיף 142 לתקן IAS 19. בנוסף וכלל שרלוונטי, יינתן גילוי אודות שווי הוגן של המכשירים הפיננסיים של הקבוצה שניתנים להעברה והמוחזקים כנכסי תוכנית, ולשווי ההוגן של נכסי תוכנית שהם נכסים שמאוכלסים על ידה, או לנכסים אחרים שבשימוש הקבוצה (סעיף 143 לתקן IAS 19).

[642] בהתאם להגדרת *שווי הוגן ושוק פעיל* בתקן דיווח כספי בינלאומי 13 (IFRS 13). יצוין כי דרישות הגילוי של IFRS 13 אינן חלות בגין הטבות לעובדים שהינן בתחולת IAS 19.

[643] יש לפרט בחלוקה לפי סוג הענף, גודל החברה, איזור גיאוגרפי וכדומה.

[644] יש להפריד את הגילוי לפי סוג המנפיק, איכות האשראי, איזור גיאוגרפי וכדומה.

[645] יש להפריד לדוגמה בחתך איזור גיאוגרפי.

[646] יש להפריד את הגילוי לפי סוג סיכון בסיס בחוזה, דוגמת חוזי החלפת ריבית או עסקאות אקדמה על מט"ח.

**ביאור 30 - הטבות לעובדים (המשך)**

**ג. תוכניות להטבה מוגדרת (המשך)**

**אם ישות הכירה בזכויות שיפוי כנכס (שאינו כשיר להיכלל במסגרת "נכסי תכנית") ייכלל מידע כדלקמן (ניתן לשלבו בטבלה לעיל בטור נפרד שאינו מסתכם יחד עם יתרת ההתחייבות (נכס), נטו):**

**4. תנועה בשווי ההוגן של נכסי הטבות לעובדים שאינם נכסי תוכנית**

| | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| | אלפי ש"ח | |
| **שווי הוגן של הנכסים ליום 1 בינואר** | | |
| הפקדות מעסיק | | |
| הפקדות משתתפי תכנית | | |
| תגמולים ששולמו | | |
| סילוקים | | |
| חברה שאוחדה לראשונה/מכירת חברה מאוחדת (השפעות של צירופי עסקים ומימוש חברות בנות) | | |
| **מדידות מחדש שהוכרו ברווח כולל אחר**: | | |
| – התשואה על נכסי תכנית (למעט החלק שנכלל בהוצאות ריבית, נטו) | | |
| – שינויים בהשפעה של תקרת הנכס למעט החלק שנכלל בהוצאות ריבית, נטו) | | |
| **שווי הוגן של הנכסים ליום 31 בדצמבר** | | |

**5. סיווג ההוצאות שהוכרו ברווח או הפסד הפירוט להלן יינתן בהתאם לשיקולי מהותיות המידע**

| | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | |
|---|---|---|---|
| | 2021 | 2020 | 2019 |
| | אלפי ש"ח | | |
| ההוצאות הוצגו ברווח או הפסד בסעיפים כדלקמן: | | | |
| עלות המכירות | | | |
| הוצאות מכירה ושיווק | | | |
| הוצאות הנהלה וכלליות | | | |
| הוצאות מימון | | | |
| הוצאות מחקר ופיתוח | | | |

**ביאור 30 - הטבות לעובדים (המשך)**

**ג. תוכניות להטבה מוגדרת (המשך)**

**6. הנחות אקטואריות משמעותיות ששימשו בכדי לקבוע את הערך הנוכחי של המחויבות להטבה מוגדרת**[647]

**ביום 25 בנובמבר 2014 פורסמה עמדת סגל חשבונאית מספר 1-21: קיומו של שוק עמוק באגרות חוב קונצרניות באיכות גבוהה בישראל (להלן - "עמדת הסגל") וזאת לצורך קביעת שיעור ההיוון של מחויבויות להטבה מוגדרת בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 19. בהתאם לעמדת הסגל בישראל מתקיים שוק עמוק באגרות חוב קונצרניות שקליות צמודות מדד באיכות גבוהה. ככלל, בחינת קיומו של שוק עמוק בישראל תהא על פי רוב אחת לתקופה של 3-4 שנים (למעט בקרות אירוע משמעותי אשר יטיל ספק על קיומו של שוק עמוק או לחילופין לאור השלכות אפשריות שמקורן בהתפתחויות בתקינה החשבונאית הרלוונטית על האמור בטיוטת העמדה).**

**א.** הערכים להלן הינם במונחי ממוצע משוקלל:

| | 31 בדצמבר | | |
|---|---|---|---|
| | 2021 | 2020 | 2019 |
| שיעור ההיוון (1) | _____ | _____ | _____ |
| שיעור עליית המדד | _____ | _____ | _____ |
| שיעור עליית שכר צפויה | _____ | _____ | _____ |
| שיעור גידול בקצבה לפנסיה | _____ | _____ | _____ |
| שיעור מגמות בעלויות רפואיות | _____ | _____ | _____ |

ההנחות בדבר שיעורי התמותה העתידיים מבוססות על נתונים סטטיסטיים שפורסמו ועל לוחות תמותה מקובלים[648].

(1) שיעור ההיוון מבוסס על אגרות חוב קונצרניות שקליות צמודות מדד.

---

[647] יצויין כי כחלק מהתוכנית הכלכלית (חוק ההסדרים) לשנים 2021-2022 שאושרה בנובמבר 2021, הכנסת אישרה את העלאת גיל הפרישה לנשים (גיל 65 חלף גיל 62) אשר תיעשה באופן הדרגתי על פני מספר שנים. יש לוודא כי האמור נשקל ובמידת הצורך קיבל ביטוי במסגרת מדידת ההתחייבות בגין הטבות עובדים. כמו כן יצויין כי לוחות התמותה עודכנו בשל משבר הקורונה.

[648] בהתאם לסעיפים 125 ו- 129 ל- IAS 1 ישות נדרשת לתת גילוי למידע לגבי הנחות שהיא 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. דוגמה לסוג גילוי שישות נותנת הוא רגישות של הערכים בספרים לשיטות, להנחות ולאומדנים שעמדו בבסיס החישוב שלהם, לרבות הסיבות לרגישות.

**ביאור 30 - הטבות לעובדים (המשך)**

**ג. תוכניות להטבה מוגדרת (המשך)**

**6. הנחות אקטואריות משמעותיות ששימשו בכדי לקבוע את הערך הנוכחי של המחויבות להטבה מוגדרת (המשך)**

**ב.** להלן ניתוח רגישות כמותי לכל הנחה אקטוארית משמעותית לה ניתן גילוי בסעיף א' לעיל, תוך הצגה כיצד המחויבות להטבה מוגדרת הייתה מושפעת משינויים בהנחה האקטוארית הרלוונטית שהיו אפשריים באופן סביר נכון ליום 31 בדצמבר[649]:

| | **2021** | | |
|---|---|---|---|
| | **ההשפעה על המחויבות בגין תוכנית להטבה מוגדרת** | | |
| | **שיעור השינוי בהנחה** | **גידול בהנחה** | **קיטון בהנחה** |
| | **X%** | **אלפי ש"ח** | |
| שיעור ההיוון | _____ | _____ | _____ |
| שיעור עליית שכר צפויה | _____ | _____ | _____ |
| שיעור עליית המדד | _____ | _____ | _____ |
| שיעור גידול בקצבה לפנסיה | _____ | _____ | _____ |
| שיעור מגמות בעלויות רפואיות | _____ | _____ | _____ |

| | **2020** | | |
|---|---|---|---|
| | **ההשפעה על המחויבות בגין תוכנית להטבה מוגדרת** | | |
| | **שיעור השינוי בהנחה** | **גידול בהנחה** | **קיטון בהנחה** |
| | **X%** | **אלפי ש"ח** | |
| שיעור ההיוון | _____ | _____ | _____ |
| שיעור עליית שכר צפויה | _____ | _____ | _____ |
| שיעור עליית המדד | _____ | _____ | _____ |
| שיעור גידול בקצבה לפנסיה | _____ | _____ | _____ |
| שיעור מגמות בעלויות רפואיות | _____ | _____ | _____ |

לצורך הכנת ניתוח הרגישות לעיל חושב הערך הנוכחי של מחויבות בגין תוכנית להטבה מוגדרת בהתאם לאותה שיטה לפיה הוכרה המחויבות כאמור בדוח על המצב הכספי (שיטת יחידת הזכאות החזויה (projected unit credit)). החישובים לעיל הינם בהתבסס על בחינת שינוי בהנחה אחת בלבד בהינתן כי כל יתר ההנחות נותרו בלא שינוי. ניתוח זה אינו מייצג בהכרח לעניין השינוי בפועל בגובה המחויבות כאמור מאחר שאין זה סביר כי השינוי בהנחה כלשהי יתרחש במנותק משינויים בהנחות אחרות וכן היות ויתכן מתאם (קורלציה) בין חלק מן ההנחות.

[649] כחלק מדרישות הגילוי בדבר סכום, עיתוי וחוסר ודאות של תזרימי מזומנים עתידיים קיימת **דרישת גילוי** בדבר ניתוח רגישות כמותי בהתייחס לכל הנחה אקטוארית משמעותית ששימשה כדי לקבוע את הערך הנוכחי של מחויבות בגין הטבה מוגדרת.

**ביאור 30 - הטבות לעובדים (המשך)**

**ג. תוכניות להטבה מוגדרת (המשך)**

**7. <u>ככל שרלוונטי</u>: יינתן גילוי לתיאור של אסטרטגיות כלשהן להקבלה של נכסים והתחייבויות שמשמשות את התוכנית או הישות, כולל את השימוש בקצבאות או בטכניקות אחרות, כמו חוזי החלפה לגבי אריכות חיים (longevity swaps) לשם ניהול סיכון[650].**

**8. אומדן ההשפעה על תזרימי מזומנים עתידיים של הקבוצה**

בהתאם למדיניות הקבוצה, חברות הקבוצה מפקידות באופן חודשי שיעור של x% מהשכר החודשי לטובת מימון המחויבות בגין תכניות הטבה מוגדרת. שיעור הפקדה כאמור נבחן אחת לשנה במסגרת ההערכה האקטוארית המתבצעת על ידי החברה. אומדן החברה להפקדות הצפויות בשנת 2021 בתוכנית הטבה מוגדרת הינו בסך _____ אלפי ש"ח[651].

משך החיים הממוצע של המחויבות בגין תכניות הטבה מוגדרת הינו כ- x שנים.

**9. סיכונים בגין תכניות הטבה מוגדרת**

תכניות הטבה מוגדרת חושפות את הקבוצה לסיכונים שונים, אשר המשמעותיים שבהם נובעים מהתנודתיות האפשרית העשויה לחול בשווי ההוגן של נכסי תכנית אשר מבוססים בעיקרם על מכשירים הוניים ואגרות חוב קונצרניות של חברות בדירוג השקעה.

**בחברות בהן קיים מספר רב של עובדים בדרגות שכר וותק שונות יש לשקול גם:** בהתאם להסכמים קיבוציים עם חלק מהעובדים, שכרם מושפע מפרמטרים שונים. לפיכך, קיימת חשיפה כי עליית השכר בפועל של עובדי החברה תהא גבוהה מזו ששימשה בחישובים האקטואריים.

---

650 דרישת גילוי מתוקף סעיף 146 לתקן IAS 19. ככל שרלוונטי, יש להיוועץ בנושא עם המחלקה המקצועית.

651 סעיף 147 לתקן קובע כי על מנת לספק אינדיקציה להשפעה של תוכנית להטבה מוגדרת על תזרימי המזומנים העתידיים של הישות, ישות תיתן גילוי **(יש להתאים את המידע ולהרחיבו ככל שרלוונטי):**
(א) לתיאור של הסדרי מימון כלשהם ומדיניות מימון כלשהי שמשפיעות על הפקדות עתידיות.
(ב) להפקדות הצפויות לתוכנית לתקופת הדיווח השנתית הבאה.
(ג) למידע לגבי פרופיל מועדי הפירעון של המחויבות להטבה מוגדרת (משך חיים ממוצע משוקלל, עיתוי תשלומי ההטבה וכדומה).

**ביאור 30 - הטבות לעובדים (המשך)**

**ד. הטבות עובד אחרות לטווח ארוך**[653,652]

בהתאם ל- IAS 19 המתוקן, הטבות לעובדים שאינן הטבות עובד לטווח קצר, הטבות לאחר סיום העסקה והטבות בגין פיטורין אשר חזויות להיות מסולקות **במלואן** לפני 12 חודשים לאחר תום תקופת הדיווח השנתית שבה העובדים מספקים את השירותים המתייחסים, מהוות הטבות עובד לטווח ארוך - לפיכך הטבות אלה תימדדנה בערכן הנוכחי (מדידה אקטוארית) בניכוי השווי ההוגן של נכסי תוכנית המתייחסים להטבות כאמור. יובהר כי שיעור ההיוון אשר ישמש להיוון הטבות עובד אחרות לטווח ארוך זהה לזה המשמש בחישוב המחויבויות בגין תכניות להטבה מוגדרת. לאור עמדת סגל חשבונאית מספר 21-1 : קיומו של שוק עמוק באגרות חוב קונצרניות באיכות גבוהה בישראל, ההתחייבות בגין הטבות עובד אחרות לטווח ארוך תחושב בהתבסס על שיעור התשואה של אגרות חוב קונצרניות צמודות מדד באיכות גבוהה.

ככל שהקבוצה חוזה שחלק מן ההטבות תסולקנה לאחר תום 12 חודשים מתום תקופת הדיווח הנוכחית, הטבות כגון ימי מחלה וימי חופשה תסווגנה לצרכי ישום עקרונות IAS 19 כהטבות עובד אחרות לטווח ארוך, זאת חלף הטיפול שהיה מקובל בהתאם ל- IAS 19 במתכונתו הקודמת (מדידת הטבות אלה בערך נומינלי ללא היוון וללא מדידה אקטוארית והצגתן כהתחייבויות שוטפות).

**יחד עם זאת, הכללים החלים באשר לסיווג ההטבות כאמור לצרכי הצגה בדוח על המצב הכספי (המאזן) כהתחייבויות שוטפות או שאינן שוטפות הינם בהתאם ל- IAS 1. יש להיוועץ עם המחלקה המקצועית.**

**1.** חופשה והבראה - הקבוצה צופה כי ההתחייבות בגין דמי חופשה והבראה לא תסולק במלואה במהלך 12 החודשים מתום תקופת הדיווח.

| | 31 בדצמבר | |
|---|---|---|
| | 2021 | 2020 |
| | אלפי ש"ח | |
| התחייבות עבור ימי חופשה והבראה שלא נוצלו יעודה שהופקדה | _____ | _____ |
| **התחייבות** | _____ | _____ |

**2.** שנת שבתון/מענק יובל - בהתאם להסכם הקיבוצי, לעובדי חברה מאוחדת בישראל קיימת זכאות לשנת שבתון/מענק יובל לאחר _____ שנות עבודה.

| | 31 בדצמבר | |
|---|---|---|
| | 2021 | 2020 |
| | אלפי ש"ח | |
| התחייבות עבור שנת שבתון/מענק יובל יעודה שהופקדה | _____ | _____ |
| **התחייבות** | _____ | _____ |

במידה ולחברה מחויבויות בגין מענקי הסתגלות מוקדמת יש להיוועץ עם המחלקה המקצועית.

652 סעיף 158 לתקן IAS 19 קובע כי הגם שהתקן עצמו אינו דורש גילויים ספציפיים בגין סוג זה של הטבות תקנים אחרים עשויים לדרוש גילויים בעטיין (דוגמת IAS 24 בנוגע להטבות עובד לאנשי מפתח ניהוליים או IAS 1 - גילוי להוצאות בגין הטבות עובד). במקרה כאמור, כאשר רלוונטי, מומלץ לתת גילוי גם להנחות אקטואריות.

653 יצויין כי כחלק מהתוכנית הכלכלית (חוק ההסדרים) לשנים 2021-2022 שאושרה בנובמבר 2021, הכנסת אישרה את העלאת גיל הפרישה לנשים (גיל 65 חלף גיל 62) אשר תעשה באופן הדרגתי על פני מספר שנים. המחלקה המקצועית מציינת כי יש לתת על כך את הדעת ולוודא כי האמור נשקל ובמידת הצורך קיבל ביטוי במסגרת מדידת ההתחייבות בגין הטבות עובדים. כמו כן יצויין כי לוחות התמותה עודכנו בשל משבר הקורונה.

**ביאור 30 - הטבות לעובדים (המשך)**

**ה. הטבות אחרות לעובדים לטווח קצר**

**1.** חופשה והבראה - בהתאם לדיני העבודה בישראל, זכאי כל עובד לימי חופשה ודמי הבראה, כאשר שניהם מחושבים על בסיס שנתי. הקבוצה זוקפת התחייבות והוצאה בגין דמי חופשה והבראה, בהתבסס על ההטבה שנצברה עבור כל עובד הצפויה להיות מסולקת במלואה בשנה הקרובה.

| | 31 בדצמבר | |
|---|---|---|
| | 2021 | 2020 |
| | אלפי ש"ח | |
| התחייבות עבור ימי חופשה והבראה שלא נוצלו יעודה שהופקדה | | |
| **סכום נצבר** | | |

**2.** ימי מחלה - הדוחות הכספיים כוללים פדיון וניצול ימי מחלה הצפויים להיות מנוצלים במלואם בשנה הקרובה. ההפרשה בגין מחלה חושבה על בסיס שנתי.

| | 31 בדצמבר | |
|---|---|---|
| | 2021 | 2020 |
| | אלפי ש"ח | |
| התחייבות עבור ימי מחלה שלא נוצלו יעודה שהופקדה | | |
| **סכום נצבר** | | |

בהתאם למדיניות החברה, ההתחייבות בגין פיצוי ימי מחלה שלא נוצלו מצטברת ל-XX שנים. ההתחייבות מחושבת על פי הזכאות לימי מחלה בתחילת שנה והשנה השוטפת. הזכאות הממוצעת ביום 31 בדצמבר, 2021 הינה XX ימים לעובד.

**ו. הטבות בגין פיטורין**

כחלק מתוכנית לעריכת שינוי מבני בחברה (ראה גם ביאור XX בדבר הפרשות, התחייבויות תלויות, התקשרויות, ערבויות ושעבודים) הכירה החברה בהתחייבות בגין פיטורין המתייחסת למספר עובדים ונושא משרה המהווה איש מפתח ניהולי, בסך כולל של כ-_____ אלפי ש"ח. מתוך סכום זה, סך של _____ אלפי ש"ח סווג כהתחייבות שוטפת (והוצג במסגרת היתרה זכאים ויתרות זכות) ומתייחס לעובדים שיעזבו את החברה במחצית הראשונה של שנת 2022. היתרה, בסך _____ אלפי ש"ח הינה בגין עובדים שסוכם על עזיבתם בשנת 2023. שיעור ההיוון ששימש לחישוב התחייבות הינו x%.
למידע נוסף ראה גם ביאור __ בדבר צדדים קשורים.

**ז.** באשר לתשלום מבוסס מניות, ראה ביאור __ להלן.

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

## ביאור 31 - מסים על ההכנסה

**בחודש דצמבר 2012 פרסם סגל רשות ניירות ערך את עמדה משפטית מספר 25-105: קיצור הדוחות (במהלך השנים פרסם סגל הרשות עדכונים לעמדה המשפטית הכוללים תוספות והבהרות לפרסום המקורי). במסגרת העמדה המשפטית הבהיר סגל הרשות כי בתיאור חקיקה או שינויים בחקיקה יש לתאר רק היבטים שלהם השפעה מהותית על התאגיד בתקופת הדיווח. זאת ועוד, יש לתאר פטור או הקלה במסים רק אם הם מהותיים לתוצאות התאגיד. במסגרת העמדה המשפטית המליץ סגל הרשות כי המידע בדבר שיעורי המס יינתן בצורה טבלאית תוך הימנעות מפירוט שמות החוקים והליכי החקיקה. הטבלה כאמור תתייחס לשיעורי המס בתקופות ההשוואה ובמידת הצורך גם לתקופות עתידיות אם נקבע בגינן שיעור מס שונה לפי החקיקה בתוקף למועד הדוח.**

**הערה: ככל שהיתה השפעה מהותית על יתרות מסים נדחים יינתן גילוי לשיעורי מס שהיו צפויים בתקופות עבר (יכול וגילוי זה ייכלל במסגרת ביאור מס תיאורטי).**

### א. מיסוי החברה בישראל

**כללי**

החברה נישומה בישראל בהתאם להוראות פקודת מס הכנסה (נוסח חדש) התשכ"א 1961 (להלן - "הפקודה").

**בהתאם לעמדה משפטית מספר 25-105: קיצור הדוחות הפסקה להלן תינתן רק אם יש לכך מהותיות מיוחדת להבנת דוחות התאגיד בתקופת הדוח:**

**חוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה) התשמ"ה 1985**

עד ליום 31 בדצמבר 2007 חל על החברה ועל חלק מהחברות המאוחדות חוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה) התשמ"ה 1985, לפיו נמדדות תוצאות הפעילות לצרכי מס על בסיס ריאלי, תוך התאמה לשינויים במדד המחירים לצרכן. החל מיום 1 בינואר 2008 בוטל חוק זה ונקבעו הוראות מעבר. בהתאם לכך החל מאותו מועד נמדדות תוצאות הפעילות לצרכי מס על בסיס נומינלי. השפעת התיקון לחוק התיאומים קיבלה ביטוי בחישוב המסים השוטפים והמסים הנדחים החל משנת 2008.

באשר לחברות אשר התקנות הדולריות חלות לגביהן, נא להיוועץ במחלקת המסים.

**<u>להלן שיעורי המס החלים על הכנסות החברה:</u>**

**גילוי שיעורי המס נדרש מכוח תקנה 38(א) לתקנות דוחות כספיים שנתיים. בהתאם לסעיף 81(ד) ל-IAS 12, נדרש גילוי לשינויים בשיעורי המס.**

| | |
|---|---|
| **2017** | 24% |
| **2018 ואילך** | 23% |

ביום 22 בדצמבר 2016, אושר בכנסת חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנות התקציב 2017 ו- 2018), התשע"ז - 2016 (להלן - "חוק ההתייעלות הכלכלית") וביום 29 בדצמבר 2016 פורסם החוק ברשומות. חוק ההתייעלות הכלכלית קבע, בין היתר, כי שיעור מס החברות יופחת משיעור של 25% ל- 23% מיום 1 בינואר 2018 ואילך. בהתייחס לתקופה שמיום תחילת חוק ההתייעלות הכלכלית (1 בינואר 2017) ועד ליום 31 בדצמבר 2017, נקבעה הוראת שעה לפיה שיעור מס החברות יהא 24% בנוסף, שיעור המס על רווח ההון הריאלי ושיעור המס החל על השבח הריאלי הופחתו באופן זהה.

יתרות המסים הנדחים בדוחות על המצב הכספי לימים 31 בדצמבר 2021 ו- 2020, חושבו בהתאם לשיעורי המס שנקבעו בחוק ההתייעלות הכלכלית, לפי שיעור המס הצפוי לחול במועד ההיפוך.

**ביאור 31 - מסים על ההכנסה (המשך)**

**א. מיסוי החברה בישראל (המשך)**

**כללי (המשך)**

**<u>שיעורי המס החלים על הכנסות החברה (המשך):</u>**

הפסקה להלן תיכלל בישות אשר נבעו לה רווחים משיערוך (כגון נדל"ן להשקעה)[654],[655]:
עוד במסגרת החוק לשינוי סדרי עדיפויות נקבע כי החל מה-1 באוגוסט 2013, חברה המחלקת דיבידנד מרווחי שערוך תיחשב כמי שמכרה את הנכס בגינו נרשמו רווחי שערוך ורכשה אותו מחדש ("מכירה רעיונית"). רווחי שערוך הם עודפים שלא נתחייבו במס חברות, מסוג שקבע שר האוצר, באישור ועדת הכספים של הכנסת, בסכום העולה על מיליון ש"ח שיחושב באופן מצטבר מיום רכישתו של הנכס. כמו כן נקבע כי חברות תהיינה רשאיות לבחור את סדר חלוקת הרווחים מתוך סך העודפים שלהן. נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים המאוחדים טרם פורסמו תקנות בנושא לעניין הגדרת "עודפים שלא נתחייבו במס חברות"[656].
סך רווחי השערוך של החברה נכון ליום 31 בדצמבר 2021 מסתכם בסך של כ- _____ אלפי ש"ח. ככל ורווחי שערוך אלו יחולקו כדיבידנד תחויב החברה במס בסך של כ- _____ אלפי ש"ח.

כאשר בתקופת הדוח ארע שינוי בשיעורי המס אשר היתה לו השפעה מהותית בדוחות הכספיים ייכלל גילוי כלהלן:
השפעת השינוי כאמור על יתרות המסים הנדחים (כאשר רלוונטי: לרבות בגין השינוי בשיעורי המס על הכנסות שמקורן במפעל מועדף מכוח התיקון לחוק עידוד השקעות הון במסגרת החוק לשינוי סדרי עדיפויות) הביאה לגידול/קיטון, נטו ביתרות המסים הנדחים בסך של כ- _____ אלפי ש"ח. עדכון יתרות המסים הנדחים הביא לגידול/קיטון ברווח (הפסד) לתקופה של שנה אשר הסתיימה ביום 31 בדצמבר ___ בסך של כ- _____ אלפי ש"ח, שנזקף לסעיף מסים על ההכנסה[657], לגידול/קיטון ברווח כולל אחר לתקופה של שנה אשר הסתיימה ביום 31 בדצמבר ___ בסך של כ- _____ אלפי ש"ח בנסיבות בהן ישנם פריטים המשפיעים ישירות על ההון יתווסף גם[658]: וגידול/קיטון בהון ליום 31 בדצמבר, _____ בסך של כ- _____ אלפי ש"ח בגין פריטים הנזקפים ישירות להון.

**תזכורת:** במידה וחל שינוי בשיעור המס לאחר תאריך הדיווח ולפני מועד אישור הדוחות הכספיים לפרסום תתבצע הפניה לביאור אירועים לאחר תאריך הדיווח.

במידת הצורך יינתן גילוי כדלקמן:
**שיעורי ריבית לעניין סעיף 3(י) לפקודה**

ביום 17 בספטמבר 2009, פורסמו תקנות מס הכנסה (קביעת שיעור ריבית לעניין סעיף 3(י)) (תיקון), התשס"ט-2009, במסגרתן חל שינוי בהוראות תקנות מס הכנסה (קביעת שיעור ריבית לעניין סעיף 3(י)), התשמ"ו-1986. התיקון חל על הלוואות שניתנו החל מיום 1 באוקטובר 2009.

בהתאם לעקרונות התיקון שיעור הריבית על הלוואות כאמור הנקובות בשקלים בגין שנת המס 2015 עמד על 3.05% לשנה (שיעור זה כפוף לשינויים כנגזר מעלות הממוצעת לאשראי לא צמוד הניתן לציבור על ידי הבנקים). בהתאם להודעת מס הכנסה, שיעור הריבית בשנים 2019, 2020 ו- 2021 היה 2.56%, 2.62% ו- 2.45% בהתאמה. כמו כן, בהתאם לתיקון, כאשר ההלוואה ניתנת במטבע חוץ (כהגדרתו בתקנות) שיעור הריבית לעניין סעיף 3(י) נקבע כשיעור השינוי בשער החליפין של אותו מטבע חוץ בתוספת 3%.

---

654 ההתייחסות לעיל בנוגע להשלכות מיסוי אפשריות של חלוקה מרווחי שערוך מבוססת על סעיף 100א1 לפקודת מס הכנסה.

655 תשומת הלב מופנית להוראות המיוחדות בסעיף 100א1 לעניין אופן חישוב סכום החלוקה המגולמת - מומלץ להיוועץ במחלקת מסים באשר להיתכנות השפעות מיסויות לשנת המס 2021.

656 האמור עשוי להיות רלוונטי במקרים בהם חברות חילקו דיבידנד לאחר ה- 1 באוגוסט 2013 והגם שטרם פורסמו תקנות מחייבות לעניין הגדרת "רווחי שערוך" (היות ובסעיף 100א1 לפקודת מס הכנסה נקבע כי רווחי השערוך יהיו "עודפים שלא התחייבו במס חברות, מהסוג שקבע שר האוצר, באישור ועדת הכספים של הכנסת..."), אך עד כה טרם התבצעה קביעה כאמור על ידי שר האוצר) - מומלץ להיוועץ במחלקת מסים באשר להיתכנות השפעות מיסויות לשנת המס 2021.

657 על פי רוב הגידול/קיטון ברווח לתקופה ייזקף ברווח או הפסד לסעיפים הבאים: מסים על ההכנסה, חלק הקבוצה ברווחי (בהפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ו/או רווח (הפסד) מפעילויות שהופסקו, נטו (**הערה:** נדרש לפרט את הסכומים שנזקפו לכל סעיף).

658 המדובר בזקיפת השפעת המס בגין עסקאות עם בעלים במסגרת תפקידם כבעלים (דוגמת במקרים של הנפקת מניות, בעסקאות של תשלום מבוסס מניות, בגין רכיב הוני של אג"ח להמרה המהווה מכשיר פיננסי מורכב, בשינויים בזכויות הבעלות בחברות בנות שתוצאתם אינה איבוד שליטה).

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 31 - מסים על ההכנסה (המשך)**

**ב. חברה מאוחדת בחו"ל**

**בחודש דצמבר 2012 פרסם סגל רשות ניירות ערך את עמדה משפטית מספר 25-105: קיצור הדוחות (במהלך השנים פרסם סגל הרשות עדכונים לעמדה המשפטית הכוללים תוספות והבהרות לפרסום המקורי). במסגרת העמדה המשפטית הבהיר סגל הרשות כי בתיאור משטר המס במדינות השונות שבהן פועלת החברה אין בהכרח צורך להתייחס לכל מדינה ומדינה, ודי להתייחס למדינות שמשטר המס שלהן משפיע מהותית על הוצאות וחשיפות המס של החברה. סגל הרשות המליץ כי המידע בדבר משטר המס החל במדינות בהן החברה פועלת יינתן בצורה טבלאית.**

| מדינה | שיעור המס | שיעור המס הנובע "מהעלאת" הרווח ע"י חלוקתו כדיבידנד | יתרת הפסדים להעברה | כללי קיזוז הפסדים |
|---|---|---|---|---|

**לחילופין:**
חברה מאוחדת בחו"ל (לציין שם המדינה), נישומה לפי חוק המס במדינת התאגדותה. בהתאם, שיעור המס העיקרי החל על הכנסותיה הינו ____%.

**כאן יפורטו היבטים הרלוונטיים למיסוי כל חברה מאוחדת כאמור הפועלת בחו"ל כגון קיום אמנת מס, סוגיות ניכוי מס במקור, שיעורי מס עיקריים והיבטים נוספים הקשורים לדין המקומי. ביאור זה ייכתב תוך הסתייעות במחלקת המסים.**

**כמו כן, בהתאם לסעיף 82א' ל- IAS 12, יינתן גילוי להשלכות מס פוטנציאליות העשויות לחול במידה וחברה כאמור תשלם דיבידנד. אם חולק דיבידנד לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי / המאזן, יינתן גילוי לסכום תוצאות המס בגינו.**

**יצוין כי גילוי בדבר פטורים והקלות מסים נדרש מכוח תקנה 38(ב) לתקנות דוחות כספיים שנתיים.**

**בחודש דצמבר 2012 פרסם סגל רשות ניירות ערך את עמדה משפטית מספר 25-105: קיצור הדוחות (במהלך השנים פרסם סגל הרשות עדכונים לעמדה המשפטית הכוללים תוספות והבהרות לפרסום המקורי). במסגרת העמדה המשפטית הבהיר סגל הרשות כי גילוי בדבר פטורים והקלות במסים יינתנו רק אם הם מהותיים לתוצאות התאגיד. במקרה זה יפורטו הפטור או ההקלה באופן שיאפשר להבין את השלכותיו על סכומי המס שהתאגיד צפוי לשלם.**

ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS

## ביאור 31 - מסים על ההכנסה (המשך)

### ג. חוקי עידוד והטבות מס

ביום 29 במרץ 2005 תוקן החוק לעידוד השקעות הון (תיקון 60) הביאור להלן הינו במתכונת משולבת הכוללת התייחסות להטבות בהתאם להוראות הדין שקדמו לתיקון 60 ובהתאם להוראות הדין במתכונתו הנוכחית. עם זאת, לאור מורכבות הנושא מומלץ להיוועץ במחלקה המקצועית ובמחלקת המסים בכתיבת נוסח הביאור.

ביום 14 ביולי 2009 אישרה הכנסת את חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום התוכנית הכלכלית לשנים 2009 ו-2010), התשס"ט-2009. במסגרת חוק זה נקבע תיקון מספר 66 (להלן -"התיקון") לחוק לעידוד השקעות הון התשי"ט-1959 (להלן - "החוק"), אשר קבע מספר שינויים לגבי מפעלים תיירותיים ותחום האנרגיה המתחדשת. הביאור להלן אינו כולל את התיקון לחוק. במידה והתיקון לחוק רלוונטי לחברה נדרש להיוועץ במחלקה המקצועית ובמחלקת המסים בכתיבת נוסח הביאור.
ביום 29 בדצמבר 2010 אישרה הכנסת את חוק המדיניות הכלכלית לשנים 2011 ו- 2012, במסגרת החוק נכללה רפורמה מקיפה בחוק לעידוד השקעות הון. ביום 30 ביולי 2013, עבר בכנסת חוק לשינוי סדרי עדיפויות לאומיים (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנים 2013 ו- 2014), התשע"ג - 2013 (להלן - "החוק לשינוי סדרי עדיפויות"), אשר כלל, בין היתר תיקון לחוק עידוד השקעות הון.
ביום 22 בדצמבר 2016, עבר בכנסת חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנות התקציב 2017 ו- 2018), התשע"ז - 2016, וביום 29 בדצמבר 2016 פורסם ברשומות. החוק האמור כלל, בין היתר, תיקון לחוק עידוד השקעות הון ובכלל זה הורדת שיעור המס על מפעלים מועדפים באיזור פיתוח א', התוויה של שיעורי מס מופחתים למפעלים טכנולוגיים מועדפים על הכנסות שמקורן בקניין רוחני וזאת מתוך מטרה לעודד חברות בינלאומיות גדולות להשקיע בישראל ועוד.
ביום 15 בנובמבר 2021 פורסם חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנות התקציב 2021 ו-2022), התשפ"ב-2021 (להלן - "חוק ההתייעלות הכלכלית 2022-2021"). חוק ההתייעלות הכלכלית 2022-2021, כולל במסגרתו תיקון לחוק עידוד השקעות הון התשי"ט-1959 (להלן - "החוק") אשר קובע, בין היתר, הוראת שעה אשר לפיה יתאפשר לחברות אשר זכו לפטור ממס מכוח החוק האמור כחלק מתכניות מפעל מאושר ומפעל מוטב, לתשלום מס מופחת בגין הכנסות פטורות אשר נצברו עד ליום 31 בדצמבר 2020 (הכנסות המכונות "רווחים כלואים").

עיקרי התיקונים השונים מפורטים בביאור להלן - לאור מורכבות הנושא נדרש להיוועץ במחלקת מסים ובמחלקה המקצועית באשר לנוסח הביאור שיינתן.

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 31 - מסים על ההכנסה (המשך)**

**ג. חוקי עידוד והטבות מס**

**1. חוק עידוד השקעות הון, תשי"ט - 1959 (להלן - "חוק עידוד השקעות" או "החוק")**

על פי החוק זכאית החברה (שם החברה) להטבות מס שונות, בתוקף מעמד "מפעל מאושר" ו\או "מפעל מוטב" ו/או "מפעל מועדף" כמשמעותו בחוק עידוד השקעות שניתן למפעלה / חלק ממפעליה / חלק ממתקני הייצור שבבעלותה .

נכון ליום 31 בדצמבר, 2020 קיימות מספר הרחבות למפעל החברה אשר זכאיות למעמד של "מפעל מאושר"/"מפעל מוטב" לפי החוק לעידוד השקעות חלקן במסגרת מסלול מענקים, וחלקן במסלול הטבות חלופי.

בהתאם לכתבי האישור זכאית החברה להטבות הבאות:

**(א) מסלול הטבות רגיל**

**מענק השקעה**
בנוסף להטבות שפורטו לעיל קיבלה החברה מענקי השקעה בשיעורים שונים מסכום ההשקעה בנכסים או מסכום ההוצאות שאושרו כפי שנקבע בחוק בהתאם לאזורים בהם ממוקמים הנכסים.

תקופת ההטבות לגבי מתקני החברה שזכו למעמד "מפעל מאושר" אשר החלה בשנת xxxx, תסתיים בשנת xxxx (כאן יפורטו מועדי אישור ההטבות, שנת תחילת ההטבות ושנת הסיום).

**פטור ממס**
מפעל באזור פיתוח א' שאושר לאחר ה-1 בינואר 1997 ועד ליום 31 בדצמבר 2010, יהא פטור ממס בשנתיים הראשונות לתקופת ההטבות ולשיעורי מס מופחתים ביתרת תקופת ההטבות בשיעור של 25% למפעל שאינו מפעל בהשקעת חוץ ו-20% למפעל בהשקעת חוץ.

**חלוקת דיבידנד**
**הסעיף רלוונטי בחברות במסלול זה אשר מפעלם ממוקם באזור פיתוח א' שקיבל פטור ממס בשנתיים הראשונות:**
במידה ויחולק דיבידנד במזומן מההכנסות הפטורות ממס כאמור לעיל, תתחייב החברה במס בשיעור שהיה חל על הכנסתה במידה והחברה לא היתה זכאית לפטור כאמור. מדיניות החברה לא לחלק דיבידנד מהכנסות אלו. **במידה ורלוונטי:** ראה סעיף _ להלן.

**פחת מואץ**
החברה זכאית לניכוי פחת מואץ בגין בניינים, מכונות וציוד המשמשים את המפעל המאושר במהלך חמש שנות המס הראשונות החל ממועד הפעלתם של נכסים אלה.

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 31 - מסים על ההכנסה (המשך)**

**ג. חוקי עידוד והטבות מס (המשך)**

**1. חוק עידוד השקעות הון, תשי"ט - 1959 (להלן - "חוק עידוד השקעות") (המשך)**

**(ב) מסלול הטבות חלופי (על פי הוראות הדין שקדם לתיקון 60 לחוק)**

**פטור ממס**
הכנסות החברה ממפעל מאושר בגינו בחרה החברה בהחלת "מסלול הטבות חלופי" (ויתור על מענקים כנגד זכאות לפטור ממס) פטורות ממס למשך תקופה של xx שנים (תקופת הפטור משתנה בהתאם למיקומו של המפעל - להיוועץ במחלקת מסים באשר לתקופה המתאימה) וזאת ממועד תחילת תקופת ההטבות ובלבד שלא עברו 14 שנים מהשנה בה ניתן האישור ו- 12 שנים משנת ההפעלה.

**חלוקת דיבידנד**
במידה ויחולק דיבידנד במזומן מההכנסות הפטורות ממס כאמור לעיל, תתחייב החברה במס בשיעור שהיה חל על הכנסתה במידה שלא היתה בוחרת במסלול ההטבות החלופי. מדיניות החברה לא לחלק דיבידנד מרווחים אלו. במידה ורלוונטי: ראה סעיף __ להלן.
במידה ורלוונטי:
החברה טרם הגיעה למחזור ההכנסות הנדרש בכדי ליהנות מהטבות המס אליהן החברה זכאית מכוח חוק עידוד השקעות.

**פחת מואץ**
החברה זכאית לניכוי פחת מואץ בגין בניינים, מכונות וציוד המשמשים את המפעל המאושר במהלך חמש שנות המס הראשונות החל ממועד הפעלתם של נכסים אלה .

תקופת ההטבות לגבי מתקני החברה שזכו למעמד "מפעל מאושר" אשר החלה בשנת xxxx, תסתיים בשנת xxxx (כאן יפורטו מועדי אישור ההטבות, שנת תחילת ההטבות ושנת הסיום).

ההטבות שפורטו לעיל, כולן או מקצתן, מותנות בקיום תנאים שנקבעו בחוק עידוד השקעות, בתקנות שהותקנו על פיו ובכתבי האישור לפיהם בוצעו ההשקעות בנכסים המאושרים. אי עמידה בתנאים עלולה לגרום לביטול ההטבות ולהחזר סכומי ההטבות בתוספת ריבית פיגורים. להערכת הנהלת החברה, נכון ליום 31 בדצמבר, 2021 עומדת החברה בתנאים הנ"ל.

**ביאור 31 - מסים על ההכנסה (המשך)**

**ג. חוקי עידוד והטבות מס (המשך)**

**1. חוק עידוד השקעות הון, תשי"ט - 1959 (להלן - "חוק עידוד השקעות") (המשך)**

**(ג) מסלול הטבות חלופי, "מפעל מוטב" (על פי הוראות תיקון 60 לחוק)[659]**

**שיעור מס מופחת**
בהתאם לבחירת החברה, וכפי שהודיעה החברה בדוח המס לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 200x, זכאית החברה לפטור ממס / מס חברות בשיעור של 11.5% בכל שנת מס בתקופת ההטבות בגין הכנסותיה המוטבות/ מפעל החברה הממוקם באזור פיתוח א' לתקופה של 10 שנים ממועד תחילת ההטבות / לחילופין: מפעל החברה הממוקם באזור פיתוח ב' זכאי לפטור ממס לתקופה של 6 שנים וביתרת התקופה ישולם מס החברות הרגיל. לחילופין: מפעל החברה הממוקם באזור אחר זכאי לפטור ממס לתקופה של שנתיים וביתרת התקופה ישולם מס החברות הרגיל.

לעניין מפעל החברה הממוקם בישראל והנחשב "מפעל תעשייתי" כהגדרתו בחוק, נדרשת החברה כי בכל שנת מס יתקיים אחד מהתנאים המנויים להלן:

א. עיקר פעילותו הינה בתחום ביוטכנולוגיה או ננוטכנולוגיה, וניתן על כך אישור המנהל למחקר ופיתוח תעשייתי.

ב. הכנסת המפעל בשנת המס בשוק מסויים אינה עולה על 75% מכלל ההכנסות ממכירות המפעל באותה שנת מס.

ג. 25% או יותר מכלל הכנסתו בשנת המס ממכירות המפעל הן מכירות בשוק מסויים המונה 14 מליון תושבים לפחות (מספר התושבים כאמור היה בתוקף החל מיום 1 בינואר 2012 ובכל 1 בינואר של שנת המס העוקבת מספר התושבים המתייחס לאותה שנת מס גדל בשיעור של 1.4% ביחס למספר שהיה בתוקף בשנה הקודמת).

בשנת 200x לא התקיימו התנאים לעיל ובהתאם החברה לא היתה זכאית באותה שנת מס להטבות מכוח החוק.

**חלוקת דיבידנד**
במידה ויחולק דיבידנד במזומן מההכנסות הפטורות ממס כאמור לעיל, תתחייב החברה במס בשיעור שהיה חל על הכנסתה במידה שלא היתה בוחרת במסלול ההטבות החלופי. מדיניות החברה לא לחלק דיבידנד מרווחים אלו. במידה ורלוונטי: ראה סעיף __להלן.

**פחת מואץ**
החברה זכאית לניכוי פחת מואץ בגין בניינים, מכונות וציוד המשמשים את המפעל המאושר במהלך חמש שנות המס הראשונות החל ממועד הפעלתם של נכסים אלה .

**תקופת ההטבות**
תקופת ההטבות נקבעת החל מהמועד בה נבעה לראשונה הכנסה חייבת מהמפעל המאושר ובלבד שלא עברו 12 שנים מיום תחילתה של "שנת הבחירה" ולגבי מפעל שהוקם באזור פיתוח א', 14 שנים מיום תחילתה של שנת הבחירה.

[659] במקרים בהם מפעל מוטב הינו בגין מחקר ופיתוח המתבצע בעבור תושב חוץ נדרש להיוועץ במחלקת המסים באשר לגילוי שיינתן.

**ביאור 31 - מסים על ההכנסה (המשך)**

**ג. חוקי עידוד והטבות מס (המשך)**

**1. חוק עידוד השקעות הון, תשי"ט - 1959 (להלן - "חוק עידוד השקעות") (המשך)**

**(ד) מסלול הטבות ל"מפעל מועדף" (על פי הוראות תיקון 68 לחוק)**

בחודש דצמבר 2010 אושר בכנסת חוק המדיניות הכלכלית לשנים 2011 ו- 2012 (תיקוני חקיקה), התשע"א-2011 (להלן - "חוק המדיניות הכלכלית"), אשר קבע, בין היתר, תיקונים בחוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959. תחולת התיקון היא מיום 1 בינואר, 2011. התיקון שינה את מסלולי ההטבות שבחוק והחיל שיעור מס אחיד על כלל ההכנסות המועדפות של החברה. מסלול המענקים יחול רק ביחס למפעלים הממוקמים באזור פיתוח א', ומפעלים כאמור יוכלו ליהנות הן ממענק השקעה והן משיעורי מס מופחתים. שיעורי המס שיחולו בגין ההכנסות המועדפות של החברה יופחתו בהדרגה כדלקמן: בשנים 2011 ו-2012 15% (באזור פיתוח א' - 10%), בשנים 2013 ו- 2014 12.5% (באזור פיתוח א' - 7%), ובשנת 2015 ואילך 12% (באזור פיתוח א' - 6%). שיעורי המס המופחתים יינתנו ללא מגבלת זמן למפעל מועדף אשר עומד בתנאים הקבועים בחוק. בנוסף, נקבע כי מפעל העומד בהגדרת "מפעל מועדף מיוחד", זכאי לתקופת הטבות של 10 שנים רצופות, לשיעור מס מופחת של 8% ( 5% אם הוא ממוקם באזור פיתוח א').

ביום 30 ביולי 2013, עבר בכנסת חוק לשינוי סדרי עדיפויות לאומיים (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנים 2013 ו- 2014), התשע"ג - 2013 (להלן - "החוק לשינוי סדרי עדיפויות"), אשר כלל, בין היתר תיקון לחוק עידוד השקעות הון. במסגרת התיקון בוטל המתווה להורדת שיעורי המס במפעל מועדף באופן לפיו שיעור מס החברות המוטל עפ"י החוק על חברות הפועלות באזור פיתוח א' הועלה החל משנת 2014 ואילך ל- 9% (חלף שיעור של 7% בשנת 2014 ו- 6% בשנת 2015 ואילך) ושיעור המס לחברות הפועלות באזור אחר הועלה החל משנת 2014 ל- 16% (חלף שיעור של 12.5% בשנת 2014 ו- 12% בשנת 2015 ואילך). עוד נקבע כי שיעור המס שיחול על דיבידנד המחולק ע"י חברה מוטבת (בעלת מפעל מאושר שהוא מפעל תיירותי) או ע"י חברה מועדפת (כהגדרתה בחוק עידוד השקעות הון) יועלה משיעור של 15% ל- 20% וזאת החל מיום 1 בינואר 2014. ביום 22 בדצמבר 2016, אושר בכנסת חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנות התקציב 2017 ו- 2018), התשע"ז - 2016 (להלן - "חוק ההתייעלות הכלכלית") וביום 29 בדצמבר 2016 פורסם ברשומות. חוק ההתייעלות הכלכלית, בין היתר, הפחית את שיעור המס שיחול על מפעל מועדף הממוקם באזור פיתוח א' משיעור של 9% ל- 7.5% (שיעור המס החל על מפעל מועדף שאינו ממוקם באיזור א' הינו ללא שינוי - 16%). במידת הצורך תיכלל התייחסות כדלקמן: כמו כן הותוו במסגרת חוק ההתייעלות הכלכלית מסלולי הטבות חדשים למפעלים טכנולוגיים מועדפים (ראה סעיף (___ להלן).
במסגרת הוראות המעבר לתיקון מכוח חוק המדיניות הכלכלית נקבע, כי חברה בעלת מפעל מאושר/מוטב, תוכל להמשיך וליהנות מהוראות החוק כנוסחן לפני התיקון. עם זאת, החברה רשאית לבחור (ללא אפשרות חזרה מבחירתה) אם להיכנס לתחולת התיקון ביחס למפעל שהיה בתחולת הוראות החוק טרם התיקון, וזאת תוך מתן הודעה שתימסר לפקיד השומה בהתאם למועדים שנקבעו בחוק.

החברה החליטה לעבור לתחולת התיקון החל משנת המס _____, ולאור זאת יתרות המסים הנדחים ליום 31 בדצמבר 2021, מבוססות על שיעורי המס המפורטים לעיל. בחברה שבחרה לעבור לתחולת התיקון במהלך שנת 2021 יש לכלול גם: השפעת המעבר לתחולת התיקון על יתרות המסים הנדחים בדוחות על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2021 הסתכמה בסך ____ אלפי ש"ח וזאת כנגד סעיף מסים על ההכנסה ברווח או הפסד בסך ____ אלפי ש"ח/כנגד רווח כולל אחר בסך ____ אלפי ש"ח.

**ביאור 31 - מסים על ההכנסה (המשך)**

**ג. חוקי עידוד והטבות מס (המשך)**

**1. חוק עידוד השקעות הון, תשי"ט - 1959 (להלן - "חוק עידוד השקעות") (המשך)**
**יצוין כי מומלץ להיוועץ במחלקת המסים באשר לנוסח שיינתן בשים לב לסטטוס הישות המדווחת.**

**(ה) החוק לעידוד השקעות הון (תיקון מספר 69 והוראת שעה) (להלן - "חוק הרווחים הכלואים") והוראת שעה מכוח חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנות התקציב 2021 ו-2022), התשפ"ב-2021 (להלן - "חוק הרווחים הכלואים החדש").**

ביום 12 בנובמבר 2012 פורסם ברשומות החוק לעידוד השקעות הון (תיקון מספר 69 והוראת שעה) (להלן - "חוק הרווחים הכלואים"), שמטרתו לעודד חברות לשלם מס מופחת בשל הכנסות פטורות שהצטברו בחברה וזאת לפרק זמן מוגבל. על פי חוק הרווחים הכלואים, הוקנתה לחברה תקופה של שנה ממועד פרסום חוק הרווחים הכלואים, לשלם מס חברות מופחת בשל מלוא הכנסתה הפטורה או חלק ממנה, כששיעור המס המופחת נקבע בהתאם לחלק ההכנסה שאותה ביקשה החברה להפשיר, ביחס לכלל הכנסתה הפטורה. שככל שחברה ביקשה להפשיר חלק גדול יותר מהכנסתה כך גדלה הטבת המס לה היתה זכאית. חברה שבחרה באפשרות לשלם מס מופחת כאמור אינה יכולה לחזור בה מבחירתה והיא נדרשה לשלם את המס בתוך 30 יום ממתן ההודעה לרשות המסים.

ביום 15 בנובמבר 2021 פורסם חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנות התקציב 2021 ו-2022), התשפ"ב-2021 (להלן - "חוק ההתייעלות הכלכלית 2021-2022"). חוק ההתייעלות הכלכלית 2021-2022, כולל במסגרתו תיקון לחוק עידוד השקעות הון התשי"ט-1959 (להלן - "החוק") אשר קובע, בין היתר, הוראת שעה הדומה במהותה לעקרונות חוק הרווחים הכלואים משנת 2012 הנזכר לעיל ושמטרתה לעודד חברות לחלק את הרווחים שהחברה הופטרה מהם וטרם חולקו שזכו לכינוי "רווחים כלואים", על ידי מתן תמריץ בצורת תשלום מס חברות מופחת וזאת לפרק זמן מוגבל ואשר לפיה ככלל יתאפשר לחברות אשר נהנו מהכנסה שהופטרה ממס חברות בשנת הפקתה מכוח חוק עידוד השקעות (כגון כחלק ממסלול מפעל מאושר ומפעל מוטב), לשלם מס חברות מופחת בגין חלוקת אותם רווחים שמקורם בכנסות שהופטרו ממס ואשר נצברה עד ליום 31 בדצמבר 2020 (להלן - "חוק הרווחים הכלואים החדש"). תוקפה של הוראת השעה האמורה לעניין חוק הרווחים הכלואים החדש הינו לשנה מיום פרסום הוראת השעה (קרי, עד ליום 14 בנובמבר 2022.

על פי חוק הרווחים הכלואים החדש מוקנית לחברה תקופה של שנה ממועד פרסום חוק הרווחים הכלואים, לשלם מס חברות מופחת בשל מלוא הכנסתה הפטורה או חלק ממנה, כששיעור המס המופחת ייקבע בהתאם לחלק ההכנסה שאותה מבקשת החברה להפשיר, ביחס לכלל הכנסתה הפטורה. שככל שחברה תבקש להפשיר חלק גדול יותר מהכנסתה כך תגדל הטבת המס לה תהא זכאית. חברה שבחרה באפשרות לשלם מס מופחת כאמור אינה יכולה לחזור בה מבחירתה והיא נדרשת לשלם את המס בתוך 30 יום ממתן ההודעה לרשות המסים.

שיעור מס החברות המופחת בו חויבו החברות אשר בחרו בהפשרתם של הרווחים ה"כלואים" בהתאם לחוק הרווחים הכלואים ובהתאם לחוק הרווחים הכלואים החדש, הינו בטווח שבין 70% ל-40% משיעור מס החברות שהיה אמור לחול אלמלא ההקלה האמורה היתה חלה ובלבד ששיעור המס המופחת לא היה נמוך מ- 6% (כך שההטבה הינה בטווח שבין 30% ל- 60% מהסכום אשר היה נדרש בתשלום אלמלא ההקלה).
לא יותרו ניכוי, זיכוי, קיזוז, מקדמה, או פטור כלשהם כנגד מס חברות המתחייב לפי חוק הרווחים הכלואים החדש.
לצורך הזכאות לשיעור המס המופחת כאמור חברה נדרשת, בין היתר לעמידה בתנאים לרבות דרישה להשקיע "השקעה מיועדת" במפעל תעשייתי שבבעלותה במהלך תקופה של חמש שנים שתחילתן בשנת המס שבה התבקש תשלום מס חברות מופחת כאמור (מועד הבחירה), באחת או יותר מהחלופות הבאות: רכישת נכסים יצרניים (למעט בניינים); השקעה במחקר ופיתוח בישראל; תשלום שכר עבודה בגין העסקה של עובדים חדשים שנוספו במפעל, ביחס למספר העובדים שהועסקו בשנת המס הקודמת למעט שכר עבודה לנושא משרה בחברה והכל כמפורט מסגרת חוק הרווחים הכלואים החדש.

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 31 - מסים על ההכנסה (המשך)**

**ג. חוקי עידוד והטבות מס (המשך)**

**1. חוק עידוד השקעות הון, תשי"ט - 1959 (להלן - "חוק עידוד השקעות") (המשך)**

**(ה) החוק לעידוד השקעות הון (תיקון מספר 69 והוראת שעה) (להלן - "חוק הרווחים הכלואים") והוראת שעה מכוח חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנות התקציב 2021 ו-2022), התשפ"ב-2021 (להלן - "חוק הרווחים הכלואים החדש") (המשך)**

אדם אשר יקבל דיבידנד מן הרווחים הכלואים של החברה בניכוי מס החברות המוטב החל על החברה כאמור יתחייב עליו במס בשיעור של 15% (או שיעור נמוך יותר בהתאם לאמנות מס, לפי העניין). החברה המחלקת תידרש לניכוי מס כאמור במקור ממקבל הדיבידנד וחלו ההוראות המתייחסות לניכוי מס במקור. עם זאת, נקבע כי חברה אשר מסרה הודעה לפיה היא בחרה להחיל על עצמה את ההוראות החלות על מפעל מועדף והיא מוותרת על ההטבות מכח הוראות החוק טרם תיקונו עד ליום 30 ביוני 2015, חלוקת דיבידנד על ידה מהכנסות מאושרות או מוטבות לחברה ישראלית, יהא פטור ממס בידי החברה המקבלת ובתנאי ששולם בגינו מס חברות על ידי החברה המחלקת. יודגש כי הוראה זאת אינה חלה על חברה שבבעלותה מפעלים מאושרים שתקופת ההטבות בגינם הסתיימה לפניי שנת המס 2011, וכן על מפעלים מאושרים ו/או מוטבים שהינם מפעלים תיירותיים.
בנוסף לאמור, חוק ההתייעלות הכלכלית 2021-2022 כלל תיקון לסעיף 74 לחוק עידוד השקעות הון לעניין ייחוס מקורות חלוקת דיבידנדים בין רווחים פטורים לרווחים שאינם פטורים כך שבעקבות התיקון כאמור לא יתאפשר עוד לבחור להימנע מחלוקה של רווחים פטורים ולייחס את החלוקה לרווחים ממקורות אחרים של הכנסות שאינן פטורות. כך, בעקבות התיקון ובאופן למפרע בהתייחס לחלוקות שבוצעו החל מיום 15 באוגוסט 2021, כל חלוקה מחייבת חברה אשר מתקיימים לה רווחים פטורים, לייחס את מקורות החלוקה בין הרווחים הפטורים לרווחים ממקורות אחרים באופן יחסי (פרו ראטה).

יש לפרט את ההשפעה האפשרית הסובייקטיבית על החברה כגון במתכונת להלן:
בעקבות התיקון האמור, הודיעה החברה במהלך חודש דצמבר 2021/ינואר 2022 לרשות המסים אודות בחירתה לעשות שימוש בהקלות המוקנות לה מכוח חוק הרווחים הכלואים החדש והתחייבה לפיכך לתשלום מס חברות מופחת בשנת 2021/2022 בסכום כולל של _____ אלפי ש"ח בגין דיבידנד שהוכרז כאמור המשקף מס מופחת בשיעור של __ % מהשיעור אותו הייתה נדרשת לשלם אילולא חוק הרווחים הכלואים. סכום זה נזקף כהוצאות מסים על הכנסה ברווח או הפסד בדוחות הכספיים של שנת 2021/ סכום זה ייזקף כהוצאות מסים על הכנסה ברווח או הפסד בדוחות הכספיים של שנת 2022.
לחלופין
נכון ליום 31 בדצמבר 2021, לחברה הצטברו הכנסות פטורות בסך כולל של כ-xxx אלפי ש"ח אשר החברה טרם קיבלה לגביהן החלטה באשר לאימוץ ההקלה המנויה בחוק הרווחים הכלואים החדש.

ככל ותתקבל החלטה בדבר תשלום מס חברות לפי ההקלות המפורטות בחוק הרווחים הכלואים החדש בגין מלוא סכום ההכנסות הפטורות אזי תידרש החברה לשלם מס בסכום המוערך בכ- xx אלפי ש"ח.

שיקולים הנוגעים לחברות כלולות
בנוסף, החברה הכירה בקיטון ההתחייבות למסים נדחים ליום 31 בדצמבר 2021 בסך של כ-xx אלפי ש"ח בגין הפרשים זמניים המתייחסים להשקעתה בחברה כלולה אשר לה מפעל מוטב, עקב השינוי בשיעור מס החברות שיחול על החברה הכלולה בנסיבות של חלוקת דיבידנדים, זאת בעקבות בחירתה של החברה הכלולה לעשות שימוש בהקלות המוקנות לה מכוח חוק הרווחים הכלואים החדש.

**ביאור 31 - מסים על ההכנסה (המשך)**

**ג. חוקי עידוד והטבות מס (המשך)**

**1. חוק עידוד השקעות הון, תשי"ט - 1959 (להלן - "חוק עידוד השקעות") (המשך)**
**הסעיף להלן מבוסס על חוק עידוד השקעות כפי שתוקן חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנות התקציב 2017 ו- 2018), התשע"ז - 2016, אשר פורסם ברשומות ביום 29 בדצמבר 2016 - מומלץ להיוועץ במחלקת מסים בנוגע לנוסחים שייכללו בביאור.**

**(ו) מיסוי מפעלים טכנולוגיים מועדפים**

ביום 22 בדצמבר 2016, אושר בכנסת חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנות התקציב 2017 ו- 2018), התשע"ז - 2016 (להלן - "חוק ההתייעלות הכלכלית") וביום 29 בדצמבר 2016 פורסם ברשומות. במסגרת חוק ההתייעלות הכלכלית, בין היתר, הותוו מסלולי הטבות חדשים למפעלים טכנולוגיים כדלקמן:

א. **מפעל טכנולוגי מועדף** - מפעל שיקיים מספר קריטריונים מצטברים כמפורט בחוק ההתייעלות הכלכלית ובכללם, סך ההכנסות בשנת המס של הקבוצה עימה נמנית החברה בעלת המפעל היה נמוך מ- 10 מיליארד ש"ח, המפעל ייחשב כמפעל בר-תחרות בהתאם לאמור בסעיף 18א(ג)(1) או (2) לחוק עידוד הון (קרי - 25% או יותר ממכירות המפעל הן מכירות בשוק מסוים המונה 14 מיליון תושבים לפחות) וכמו כן החברה בעלת המפעל תקיים מספר קריטריונים נוספים (כגון המפעל יעמוד במספר תנאים שייקבעו על ידי המדען הראשי במשרד הכלכלה והתעשיה המעידים על היותו מפעל המקדם חדשנות; לחילופין, הוצאות החברה בעלת המפעל המסווגות כהוצאות מחקר ופיתוח לפי כללי חשבונאות מקובלים בשלוש השנים שקדמו לשנת המס, היו בשיעור של 7% לפחות בממוצע לשנה ממחזור הכנסות החברה בעלת המפעל בשלוש השנים שקדמו לשנת המס או מעל 75 מיליון ש"ח בשנה וכן יתקיים בנוסף תנאי אחד או יותר בנוגע להיקף ההעסקה/כמות עובדיה העוסקים במחקר ופיתוח, היקף ההשקעה בה על ידי קרן הון סיכון, היקף צמיחת הכנסותיה הממוצע בשלוש השנים הקודמות לשנת המס ולהיקף הגידול הממוצע במצבת עובדיה בשלוש השנים הקודמות לשנת המס).

שיעור מס החברות אשר יחול על 'הכנסה טכנולוגית מועדפת' חייבת (קרי, הכנסה שהופקה או נצמחה במהלך העסקים הרגיל מנכס לא מוחשי בבעלותו המלאה או החלקית של המפעל), של חברה מועדפת בעלת מפעל טכנולוגי מועדף שאינו נמצא באזור פיתוח א' יהא 12%, ושל כזה הממוקם באזור פיתוח א' יהא 7.5%.

שיעור המס על רווחי הון של חברה מועדפת בעלת מפעל טכנולוגי מועדף במכירת נכס לא מוחשי מוטב לחברה קשורה תושבת חוץ יהא 12% ובלבד שהנכס נרכש מחברה תושבת חוץ במחיר של 200 מליון ש"ח או יותר.

על דיבידנד ששילמה חברה מועדפת בעלת מפעל טכנולוגי מועדף שמקורו בהכנסה טכנולוגית מועדפת או ברווח הון יוטל מס בשיעור 20%. עם זאת, ככל והדיבידנד מחולק לחבר בני אדם שהוא תושב חוץ (חברה זרה) שיעור המס יהא 4%, בכפוף להחזקה של 90% או יותר ממניות החברה בידי חבר בני אדם תושב חוץ.

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 31 - מסים על ההכנסה (המשך)**

**ג. חוקי עידוד והטבות מס (המשך)**

**1. חוק עידוד השקעות הון, תשי"ט - 1959 (להלן - "חוק עידוד השקעות") (המשך)**

**(ו) מיסוי מפעלים טכנולוגיים מועדפים (המשך)**

ב. **מפעל טכנולוגי מועדף מיוחד** - מפעל שהתקיימו לגביו התנאים האמורים בהגדרת מפעל טכנולוגי מועדף כאמור לעיל, למעט הקריטריון בהתייחס לסך ההכנסות, דהיינו סך ההכנסות בשנת המס של הקבוצה עימה נמנית החברה בעלת המפעל היה 10 מיליארד ש"ח או יותר.

שיעור מס החברות אשר יחול על הכנסה טכנולוגית מועדפת חייבת של חברה מועדפת בעלת מפעל טכנולוגי מועדף מיוחד יהא 6%, ללא תלות במיקומו הגיאוגרפי.

שיעור המס על רווחי הון של חברה מועדפת בעלת מפעל טכנולוגי מועדף מיוחד במכירת נכס לא מוחשי מוטב לחברה קשורה תושבת חוץ יהא 6% ובלבד שהתקיים אחד מהבאים: המפעל הוא הבעלים הראשון בנכס; או, המפעל רכש את הנכס מחברה תושבת חוץ.

כמו כן, במסגרת חוק ההתייעלות הכלכלית נקבע 'סעיף יציבות' בהתייחס לחברה בעלת מפעל טכנולוגי מועדף מיוחד אשר רכשה נכס לא מוחשי מוטב מחברה תושבת חוץ בסכום העולה על 500 מליון ש"ח ואשר לפיו מפעל כאמור יהא זכאי להטבות בשיעורי המס לתקופה שלא תפחת מעשר שנים החל מהשנה בה יתקבל אישור בכתב מהמנהל הכללי של משרד האוצר, המנהל הכללי של משרד התעשייה המסחר והתעסוקה ומנהל רשות המסים ('המנהלים'), בנוגע לכך שהמפעל יתרום תרומה מהותית לפעילות הכלכלית בישראל ויש בו כדי לקדם יעדים לאומיים במשק המדינה.

על דיבידנד ששילמה חברה מועדפת בעלת מפעל טכנולוגי מועדף שמקורו בהכנסה טכנולוגית מועדפת או ברווח הון יוטל מס בשיעור 20%. עם זאת, ככל והדיבידנד מחולק לחבר בני אדם שהוא תושב חוץ (חברה זרה) שיעור המס יהא 4%, בכפוף להחזקה של 90% או יותר ממניות החברה בידי חבר בני אדם תושב חוץ וזאת בהתייחס לרווחים שנוצרו לאחר המועד בו חבר בני אדם תושב חוץ כאמור הפכו לבעלי החברה שהינה בעלת מפעל מועדף.

מועד התחילה של המסלולים לעיל הינו 1 בינואר 2017, והם יחולו על הכנסות ורווחים שנוצרו לאחר מועד התחילה. בחודש מאי 2017 פורסמו תקנות לעידוד השקעות הון (הכנסה טכנולוגית מועדפת ורווח הון למפעל טכנולוגי), תשע"ז-2017 במסגרתן נקבעו הכללים הנוגעים ליישום מסלולי הטבות המס במפעלים טכנולוגיים.

לאור האמור יתרות המסים הנדחים ליום 31 בדצמבר 2021, מבוססות על שיעורי המס המפורטים לעיל. ההשפעה על יתרות המסים הנדחים בדוחות על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2021 הסתכמה בסך ___ אלפי ש"ח וזאת כנגד סעיף מסים על ההכנסה ברווח או הפסד בסך ___ אלפי ש"ח/כנגד רווח כולל אחר בסך ___ אלפי ש"ח.

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 31 - מסים על ההכנסה (המשך)**

**ג. חוקי עידוד והטבות מס (המשך)**

**2. חוק עידוד התעשייה (מסים), התשכ"ט - 1969 (להלן - "חוק עידוד התעשיה")**

בהתאם לחוק עידוד התעשיה זכאית החברה / החברה המאוחדת (שם החברה) להטבות מס שונות מתוקף מעמדן כ"חברות תעשיתיות" כמוגדר בחוק זה בהתאם, מוקנות לחברה / לחברה המאוחדת, בין היתר, הטבות כדלקמן:

(א) פחת בשיעורים מוגדלים - החברה /החברה המאוחדת זכאית לתבוע פחת בשיעורים מוגדלים לגביי רכוש קבוע וציוד המשמש בפעילות התעשייה.

(ב) אפשרות להגשת דוח מאוחד לצורכי מס - החברה והחברה המאוחדת אשר להן מפעלים תעשייתיים המהווים קו ייצור אחד מגישות דוח מס מאוחד. בהתאם, מוקנית לחברות האפשרות לקזז הפסדים לצרכי מס מההכנסה החייבת לצרכי מס על בסיס מאוחד ובכפוף למגבלות כנקבע בחוק.

(ג) ניכוי הוצאות הנפקה - בהתאם לחוק עידוד התעשיה מוקנית לחברה זכאות לניכוי הוצאות הכרוכות בהנפקת מניות שנרשמו למסחר בבורסה בשלושה שיעורים שנתיים שווים החל מהשנה בה התבצע רישום מניות החברה למסחר.

(ד) פחת פטנטים וידע - בהתאם לחוק עידוד התעשיה מוקנית לחברה / לחברה המאוחדת הזכאות להפחתת פטנטים, זכויות לניצול פטנטים או ידע שנרכשו, המשמשים לפיתוחו או לקידומו של המפעל בשיעור של 12.5% מעלות הרכישה על פני 8 שנים החל משנת המס בה החל השימוש בהם.

**ביאור 31 - מסים על ההכנסה (המשך)**

**ד. הפסדים וניכויים לצורכי מס להעברה לשנים הבאות**[660]

**בחודש דצמבר 2012 פרסם סגל רשות ניירות ערך את עמדה משפטית מספר 25-105: קיצור הדוחות (במהלך השנים פרסם סגל הרשות עדכונים לעמדה המשפטית הכוללים תוספות והבהרות לפרסום המקורי). במסגרת העמדה המשפטית המליץ סגל הרשות כי המידע בדבר הפסדים להעברה יינתן בצורה טבלאית.**

במידת הצורך יינתן גילוי למועד פקיעה של הפסדים לצורכי מס, הפרשים זמניים ניתנים לניכוי וזיכויי מס שטרם נוצלו אשר לא הוכר בגינם כל נכס מס נדחה.

| סוג ההפסד | הפסד שבגינו הוכר נכס מסים נדחים | הפסד שבגינו לא הוכר נכס מסים נדחים | מידע תמציתי בדבר דיני קיזוז החלים |
|---|---|---|---|
| הפסד עסקי | | | |
| הפסד הון | | | |
| הפסד ריאלי ממימוש ניירות ערך | | | |
| סחירים | | | |

**לחילופין יינתן גילוי במתכונת כדלקמן:**

יתרות ההפסדים העסקיים לצורכי מס המועברות לשנים הבאות מסתכמות בכ- ___ אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2021 וכ- ___ אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2020. החברה לא יצרה מסים נדחים בגין יתרת ההפסד המועברת מאחר וניצולה אינו צפוי בעתיד הנראה לעין. / החברה יצרה מסים נדחים בגין יתרה זאת בגובה ___ אלפי ש"ח, סכום שלהערכתה, לאור קיום תחזיות לרווחים בתקופות עתידיות בשילוב עם תחזיות אודות היקפי הוצאות שייחסכו כתוצאה מתכנית התייעלות שאושרה על ידי החברה ואשר כוללת סגירת סניפים/חנויות הפסדיים.

יתרת הפסדי ההון לצורכי מס המועברת לשנים הבאות מסתכמת בכ- ___ אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2021 וכ- ___ אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2020 (אם ישנה מגבלת זמן בניצול נדרש לציין זאת). החברה לא יצרה מסים נדחים בגין יתרת הפסד ההון המועברת מאחר וניצולה אינו צפוי בעתיד הנראה לעין. / החברה יצרה מסים נדחים בגין יתרה זאת בגובה ___ אלפי ש"ח, סכום שלהערכתה, לאור קיום תחזיות לרווחים בתקופות עתידיות יהיה ניתן לניצול בעתיד כנגד רווחי הון.

במידה ולישות נגרם הפסד בתקופה השוטפת או בתקופה שקדמה, נדרש לפרט את אופי הראיות התומכות בנכסי מס נדחים שהוכרו.

יתרת ההפסד הריאלי ממימוש ניירות ערך סחירים לצורכי מס שנוצרה לפני יום 31 בדצמבר 2005 הניתנת להעברה לפי חוק התיאומים (בנוסחו לפני ביטולו), מסתכמת בכ- ___ אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2021 וכ- ___ אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2020. הפסד מועבר זה יותר בניכוי בשנים הבאות כנגד רווח ריאלי מניירות ערך סחירים, אם יהיה כאמור באותן שנים. החברה לא זקפה מסים נדחים כנגד יתרת הפסד זה מאחר וניצולה אינו צפוי בעתיד הנראה לעין.

בהתאם לחוק התיאומים בשל אינפלציה ולהוראות ביטול חוק זה כאמור בסעיף א' לעיל, יתרות הפסדים להעברה, יתרות ניכוי בשל אינפלציה, יתרת הפסדי ההון ויתרת ההפסד הריאלי הינן צמודות למדד עד למועד ביטול החוק כאמור (1 בינואר 2008) והחל מאותו מועד יתרות אלה נמדדות על בסיס נומינלי.

**להלן ריכוז הסכומים בגינם לא הוכרו נכסי מסים נדחים:**

| | 31 בדצמבר | |
|---|---|---|
| | 2021 | 2020 |
| | אלפי ש"ח | |
| הפסדים עסקיים | | |
| הפסדי הון | | |
| הפרש ריאלי מניירות ערך | | |
| הפרשים זמניים הניתנים לניכוי | | |

[660] במסגרת כנס תאגידים השנתי שנערך ע"י רשות ניירות ערך בשנת 2017, הודגש כי יש צורך **בביסוס ראיות התומכות** בהכרה בנכסי מס בגין הפסדים (לדוגמה: סינרגיה, סגירת חנויות מפסידות, התייעלות).

**ביאור 31 - מסים על ההכנסה (המשך)**

**ה. שומות סופיות**

(כאן תפורט שנת המס האחרונה בגינה לישות ולחברות הבת שומה אחרונה - נדרש גם מכוח תקנה 38(ג) לתקנות דוחות כספיים שנתיים).

לחברה ולחברות המאוחדות טרם נקבעו שומות סופיות ממועד היווסדן. / לחברה שומות מס הנחשבות כסופיות עד וכולל שנת המס _____. לחברות מאוחדות שומות מס הנחשבות כסופיות עד וכולל שנת המס _____. לחברה מאוחדת טרם הוצאה שומת מס מאז היווסדה, אולם שומות מס עד וכולל שנת המס _____ נחשבת כסופית.

במידה וקיימת מחלוקת עם רשויות המס יינתן ביאור בנוסח כדלהלן[661,662]:
לחברה הוצאה שומת מס לשנת _____, לפי מיטב השפיטה, שלדעת החברה הינה שנויה במחלוקת ובגינה החברה הגישה השגות. בהתאם לחוות דעת משפטית/ יועציה המקצועיים, החברה כללה/ לא כללה הפרשה (מלאה/חלקית) המשקפת את האומדן הטוב ביותר של הסכום שיידרש בתשלום.

כאשר רלוונטי:
במהלך תקופת הדוח זקפה החברה הפרשה בסך _____ אלפי ש"ח בגין שומת מס במחלוקת המתייחסת לשנים _____-_____ ואשר לגביה התקבל בחברה מידע אודות פסיקת בית המשפט המחוזי בעניינה של חברה אחרת הפועלת בתחום פעילות החברה ואשר טענותיה בנושא נדחו.

---

661 **תזכורת:** פרשנות מספר 23 בדבר אי וודאיות בגין טיפול בהיבטי מסים על ההכנסה (IFRIC 23 - Uncertainty over Income Tax Treatments). נועדה לספק הבהרות בנוגע לדרישות הכרה ומדידה מסוימות הנגזרות מ- IAS 12 בכל הנוגע לאי וודאויות בגין טיפול בהיבטי מסים על ההכנסה. דהיינו, מצבים בהם ישות נוקטת בגישה מסוימת לצרכי מס הכרוכה באי ודאות באשר לקבלתה על ידי רשויות המס, בהתאם לחוקי המס הרלוונטיים.

662 במסגרת כנס תאגידים השנתי שנערך ע"י רשות ניירות ערך בשנת 2017, לעניין **עמדות מס לא וודאיות** צויין כי יש **להפעיל שיקול דעת משמעותי** וכי נדרש להרים נטל גבוה על מנת **שלא** להכיר בהפרשה במלוא הסכום המתייחס לסוגיה במחלוקת לאחר פס"ד מבית המשפט המחוזי. כמו כן, סגל הרשות הדגיש את דרישות הגילוי במקרים כאמור, לרבות, בין היתר, הנחות מרכזיות, גורמים עיקריים המביאים לחוסר ודאות, סך השפעה ככל שעמדת המס לא תתקבל.

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

## ביאור 31 - מסים על ההכנסה (המשך)

### ו. מסים נדחים[663]

**1. להלן הרכב ותנועת מסים נדחים במאזנים (בדוחות על המצב הכספי)[664]:**

| | רכוש קבוע | מכשירים פיננסיים | השקעות המטופלות בשיטת השווי המאזני | נכסי זכויות שימוש | התחייבויות בגין חכירה | נדל"ן להשקעה | בסיס המדידה[665] | מלאי | הפרשות לפיצויים, חופשה ומענקים | הפסדים וניכויים להעברה | הפרשים זמניים אחרים[666] | סך הכל |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | אלפי ש"ח | | | | | |
| יתרה ליום 1 בינואר 2020 | | | | | | | | | | | | |
| **שינויים בשנת 2020:** | | | | | | | | | | | | |
| סכומים שנזקפו לרווח או הפסד | | | | | | | | | | | | |
| סכומים שנזקפו לרווח כולל אחר | | | | | | | | | | | | |
| סכומים שסווגו מרווח כולל אחר לרווח או הפסד | | | | | | | | | | | | |
| סכומים שנזקפו ישירות להון* | | | | | | | | | | | | |
| שינוי בשיעור המס | | | | | | | | | | | | |
| הפרשי תרגום | | | | | | | | | | | | |
| חברה שאוחדה לראשונה | | | | | | | | | | | | |
| יתרה ליום 31 בדצמבר 2020 | | | | | | | | | | | | |
| **שינויים בשנת 2021:** | | | | | | | | | | | | |
| סכומים שנזקפו לרווח או הפסד | | | | | | | | | | | | |
| סכומים שנזקפו לרווח כולל אחר | | | | | | | | | | | | |
| סכומים שסווגו מרווח כולל אחר לרווח או הפסד | | | | | | | | | | | | |
| סכומים שנזקפו ישירות להון | | | | | | | | | | | | |
| שינוי בשיעור המס | | | | | | | | | | | | |
| הפרשי תרגום | | | | | | | | | | | | |
| חברה שאוחדה לראשונה | | | | | | | | | | | | |
| יתרה ליום 31 בדצמבר 2021 | | | | | | | | | | | | |

[663] משבר הקורונה עשוי להשפיע על מדידת המסים הנדחים. נדרש לשקול ולבחון את ההשפעות הספציפיות של משבר הקורונה על המצב הכספי ועל תוצאות הפעולות של הישות המדווחת ולפעול כך שמחד השפעות אלה יקבלו ביטוי מלא בדוחות הכספיים (קרי, השפעות סיווג, מדידה, הצגה וגילוי, לפי העניין) ומאידך, יקוימו מכלול נהלי הביקורת הרלוונטיים בנסיבות העניין לטובת גיבוש ראיות ביקורת נאותות במידה מספקת הדרושות לתמיכה בדוח רואה החשבון המבקר. ראה גם ביאור 1 לעיל.

[664] בהתאם לסעיף 57א ל- IAS 12, ישות תכיר בהשלכות מסים על ההכנסה של דיבידנדים ברווח או הפסד, ברווח כולל אחר או בהון, בהתאם למיקום שבו הישות הכירה במקור בעסקאות או באירועים בעבר אשר הניבו רווחים הניתנים לחלוקה.

[665] כאשר מטבע הפעילות של החברה שונה מהמטבע לפיו נקבעת ההכנסה החייבת או ההפסד לצורכי מס של החברה יש ליצור מסים נדחים בגין השינוי בשער החליפין.

[666] במידת הצורך, יתווסף טור בגין הפריטים הבאים (בהתאם למהותיות): גידור תזרימי מזומנים, גידור פעילות חוץ, אגרות חוב להמרה, הוצאות הנפקה, הפסדי אשראי, הפרשות, הפרשי תרגום בגין פעילות חוץ וכד'.

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

## ביאור 31 - מסים על ההכנסה (המשך)

### ו. מסים נדחים (המשך)

### 1. להלן הרכב ותנועת מסים נדחים במאזנים (בדוחות על המצב הכספי) (המשך):

הביאור להלן הינו דרישת גילוי שמקורה בסעיף 81ו' ל- IAS 12:

בהתאם למדיניות החברה לא הוכרו התחייבויות מסים נדחים בגין מימוש השקעות בחברות מוחזקות (וזכויות בעסקאות משותפות) זאת מאחר שבכוונת החברה להחזיק בהשקעות אלה ולא לממשן בעתיד הנראה לעין. הפרשים זמניים כאמור בגינם לא נוצרו מסים נדחים, מגיעים ליום 31 בדצמבר 2021 לכדי ___ אלפי ש"ח.

(**) במידה וחל שינוי בשיעור המס לאחר תאריך הדיווח ולפני מועד אישור הדוחות הכספיים לפרסום נדרש לתת גילוי להשפעת השינוי על נכסי מסים שוטפים ונדחים והתחייבויות מסים שוטפים ונדחים. ניתן לספק גילוי כאמור כאן או להפנות לביאור אירועים לאחר תאריך הדיווח.

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 31 - מסים על ההכנסה (המשך)**

**ו. מסים נדחים (המשך)**

**2. להלן פירוט יתרות המסים הנדחים במאזנים (בדוחות על המצב הכספי):**

| | 31 בדצמבר | |
|---|---|---|
| | 2021 | 2020 |
| | אלפי ש"ח | |
| נכסים שאינם שוטפים | | |
| התחייבויות שאינן שוטפות | | |

**ז. הרכב המסים על ההכנסה הכלולים ברווח או הפסד:**

| | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | |
|---|---|---|---|
| | 2021 | 2020 | 2019 |
| | אלפי ש"ח | | |
| **מסים שוטפים:** | | | |
| בגין השנה (1) | | | |
| בגין שנים קודמות | | | |
| **מסים נדחים:** | | | |
| בגין יצירה והיפוך של הפרשים זמניים (2) | | | |
| בגין שינוי בשיעורי המס | | | |
| בגין הורדת ערך / ביטול הורדת ערך נכסי מסים נדחים | | | |
| בגין שינויים במדיניות החשבונאית / טעויות ברווח או הפסד[667] | | | |
| בגין מסים נדחים שסווגו מחדש מרווח כולל אחר לדוח רווח והפסד | | | |
| סה"כ (במידת הצורך - בגין פעילויות נמשכות) | | | |
| (1) כולל סכום הנובע מהפסד מס, מזיכוי מס או מהפרש זמני, מתקופות קודמות שלא הוכר בעבר, אשר הביא להקטנת מסים שוטפים | | | |
| (2) כולל סכום הנובע מהפסד מס, מזיכוי מס או מהפרש זמני, מתקופות קודמות שלא הוכר בעבר, אשר הביא להקטנת מסים נדחים | | | |

באשר לפירוט המרכיבים האפשריים שעשויים להידרש בגילוי במסגרת הטבלה לעיל ראה סעיף 80 ל- IAS 12.

[667] בהתאם לסעיף 80(ח) ל- IAS 12 יש לתת גילוי נפרד בדבר סכום הוצאות מסים המתייחס לשינויים במדיניות החשבונאית ולטעויות, אשר נכללו ברווח או הפסד בהתאם ל- IAS 8 מאחר ולא ניתן לטפל בהם למפרע.

**ביאור 31 - מסים על ההכנסה (המשך)**

**ח. הרכב המסים על ההכנסה בגין פריטים שנזקפו להון:**

| | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | |
|---|---|---|---|
| | 2021 | 2020 | 2019 |
| | אלפי ש"ח | | |
| **מסים שוטפים:** | | | |
| בגין מכירה חלקית של חברה מאוחדת ללא אובדן שליטה | | | |
| תשלום מבוסס מניות | | | |
| **מסים נדחים:** | | | |
| תשלום מבוסס מניות | | | |
| הוצאות הנפקה ניתנות להפחתה רכיב הוני בגין אגרות חוב הניתנות להמרה | | | |

**ט. הרכב מסים על ההכנסה בגין מרכיבי רווח כולל אחר[668]:**

| | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2021 | | | 2020 | | | 2019 | | |
| | לפני מס | השפעת המס | נטו ממס | לפני מס | השפעת המס | נטו ממס | לפני מס | השפעת המס | נטו ממס |
| | אלפי ש"ח | | | אלפי ש"ח | | | אלפי ש"ח | | |
| רווח (הפסד) בגין השקעות במכשירי חוב הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר | | | | | | | | | |
| רווח (הפסד) בגין השקעות במכשירים הוניים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר | | | | | | | | | |
| הערכה מחדש בגין רכוש קבוע | | | | | | | | | |
| רווח (הפסד) בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים | | | | | | | | | |
| רווח (הפסד) בגין גידור השקעה נטו בפעילות חוץ | | | | | | | | | |
| הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילות חוץ | | | | | | | | | |
| מדידות מחדש של תכנית הטבה מוגדרת | | | | | | | | | |
| רווח כולל אחר בגין חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני | | | | | | | | | |
| סה"כ רווח כולל אחר | | | | | | | | | |

[668] סעיף 90 ל- IAS 1 קובע כי יש לתת גילוי בדוח על הרווח הכולל או בביאורים לסכום המסים על ההכנסה המתייחס לכל רכיב של הרווח הכולל. בדוחות לדוגמה אלה, השפעות המס המתייחסות לכל אחד מרכיבי רווח כולל אחר מוצגות בביאור מסים על ההכנסה.

**ביאור 31 - מסים על ההכנסה (המשך)**

**י. להלן התאמה בין סכום המס "התיאורטי" שהיה חל ובין סכום המס על הרווח מפעולות רגילות כפי שנזקף ברווח או הפסד[669]:**

| | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | |
|---|---|---|---|
| | 2021 | 2020 | 2019 |
| | אלפי ש"ח | | |
| רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה שיעור המס הסטטוטורי החל על החברה | | | |
| הוצאת המס התיאורטית (חיסכון מס תיאורטי) | | | |
| תוספת (חיסכון) במס בגין: | | | |
| חברות מאוחדות זרות הנישומות בשיעורי מס שונים | | | |
| קיטון בהוצאת המס בגין שיעור המס של מפעל מאושר | | | |
| גידול/קיטון בהוצאת המס בגין השפעת שינוי בשיעור המס על יתרות המסים הנדחים | | | |
| גידול בהוצאת המס הנובע מהפסדים שוטפים בגינם לא נזקפו מסים נדחים | | | |
| הפרשים בבסיס המדידה (מדד לצורכי מס ומטבע חוץ בספרים) | | | |
| קיטון בהוצאת המס הנובע מניצול הפסדים לצורכי מס בגינם לא נזקפו מסים נדחים | | | |
| יצירה לראשונה של מסים נדחים בגין הפסדים לצרכי מס משנים קודמות | | | |
| הוצאות שאינן מותרות בניכוי | | | |
| הכנסות פטורות | | | |
| הכנסות החייבות בשיעורי מס מיוחדים | | | |
| השפעת המס בגין חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי המאזני | | | |
| מסים בגין שנים קודמות | | | |
| אחרים | | | |
| מסים על ההכנסה בגין שנת הדיווח | | | |

**יא. הצמדה של מסים על ההכנסה**

יתרות ההתחייבות בגין מסים שוטפים על ההכנסה לשלם לרשויות המס בישראל, המסתכמות ליום 31 בדצמבר 2021 בכ- ___ אלפי ש"ח, הינן צמודות למדד (למט"ח/או שאינן צמודות) (כ- ___ אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2020).

[669] במסגרת כנס תאגידים השנתי שנערך ע"י רשות ניירות ערך בשנת 2017, צויין כי ההתאמות בביאור מס תאורטי יוצגו בהתאם למהותן (קרי, יש להימנע מהכללת סכומים מהותיים במסגרת "אחרים").

**ביאור 31 - מסים על ההכנסה (המשך)**

הפסקה להלן תיכלל בדוחות כספיים של מוסדות כספיים ומלכ"רים :

**יב. מס שכר ומס רווח למוסדות כספים**

ביום 12 באוקטובר 2015 אישרה מליאת הכנסת את צו מס ערך מוסף (שיעור המס על מלכ"רים ומוסדות כספיים) (תיקון), התשע"ו - 2015, לפיו שיעור מס הרווח ומס השכר המוטלים על מוסדות כספיים ירד מ-18% ל-17%, וזאת החל מ-1 לאוקטובר 2015 (השיעור המשוקלל של מס הרווח בשנת 2015 עמד על 17.75%).
לאור השינויים בשיעורי מס החברות כמפורט בסעיף א לעיל ובשיעורי מס הרווח לעיל שיעור המס הכולל החל על החברה משנת 2018 ואילך הינו 34.18%[670].

כתוצאה מהתיקון בשיעור מס החברות כמפורט לעיל, חל בשנת 2021 גידול/קיטון בנכסי המסים הנדחים/התחייבויות מסים נדחים של הקבוצה בסך של ___ אלפי ש"ח אשר נזקף כהוצאה/הכנסה לרווח או הפסד.

[670] שיעור המס נגזר משיעורי המס לתקופות האמורות כפי שהינם בתוקף למועד פרסום דוחות לדוגמה אלו.

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

## ביאור 32 - הון וקרנות

### א. הרכב הון המניות

| | 31 בדצמבר | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2021 | | 2020 | | 2019 | |
| | רשום | מונפק ונפרע | רשום | מונפק ונפרע | רשום | מונפק ונפרע |
| מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א | _____ | _____ | _____ | _____ | _____ | _____ |
| מניות בכורה שאינן ניתנות לפדיון בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א | _____ | _____ | _____ | _____ | _____ | _____ |

### ב. זכויות הנלוות למניות

**בחודש דצמבר 2012 פרסם סגל רשות ניירות ערך את עמדה משפטית מספר 25-105: קיצור הדוחות (במהלך השנים פרסם סגל הרשות עדכונים לעמדה המשפטית הכוללים תוספות והבהרות לפרסום המקורי). במסגרת העמדה המשפטית הבהיר סגל הרשות כי במקום שבו הזכויות הנלוות למניות הינן זכויות סטנדרטיות, אין צורך לתת גילוי בביאורים לנושא זה.**

מניות רגילות

המניות הרגילות של החברה רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב. המניות מקנות למחזיק בהן זכות השתתפות והצבעה באסיפת בעלי המניות, זכות לקבלת דיבידנד כפי שיוכרז, זכות השתתפות בחלוקת מניות הטבה וזכות השתתפות בחלוקת נכסי החברה במקרה של פירוק.

מניות בכורה שאינן ניתנות לפדיון

למניות הבכורה זכאות לדיבידנד שאינו נצבר בסך של ___ ש"ח למניה / זכאות לדיבידנד נצבר בשיעור של % ___ לשנה מתוך סך ערכן הנקוב. דיבידנד כאמור ישולם לבעלי מניות הבכורה במועד תשלום הדיבידנד לבעלי המניות הרגילות.
מניות הבכורה אינן מקנות למחזיק בהן זכויות הצבעה. מניות הבכורה אינן ניתנות לפדיון למעט במקרה של פירוק החברה ובמקרה כאמור לבעלי מניות הבכורה תהיה עדיפות בפירוק על פני בעלי המניות הרגילות עד גובה ערכן הנקוב של מניות הבכורה ולאחר מכן תהיינה זכאיות למעמד שווה לבעלי המניות הרגילות של החברה (היינו 1 ש"ח ע.נ מניית בכורה יהיה שווה ל- 1 ש"ח ע.נ. מנייה רגילה).

**ביאור 32 - הון וקרנות (המשך)**

**ג. התנועה בהון המניות המונפק והנפרע**

| | 2021 | | 2020 | | 2019 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | **מניות רגילות** | **מניות בכורה שאינן ניתנות לפדיון** | **מניות רגילות** | **מניות בכורה שאינן ניתנות לפדיון** | **מניות רגילות** | **מניות בכורה שאינן ניתנות לפדיון** |
| יתרה ליום 1 בינואר | | | | | | |
| מניות שהונפקו תמורת מזומן (1) | | | | | | |
| מניות שהונפקו תמורת העברת החזקות (2) | | | | | | |
| מניות שהונפקו במסגרת צירוף עסקים (ראה ביאור __) | | | | | | |
| מניות שהונפקו כתוצאה ממימוש כתבי אופציה (4) | | | | | | |
| מניות הטבה (3) | | | | | | |
| מניות שהונפקו כתוצאה מהמרת אגרות חוב להמרה (5) | | | | | | |
| יתרה ליום 31 בדצמבר[671] | | | | | | |

(1) במהלך חודש אוקטובר 2021 השלימה החברה גיוס הון במסגרתו הנפיקה החברה ____ מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב בתמורה לסך של ___ אלפי ש"ח. עלויות ההנפקה בסך ____ אלפי ש"ח נזקפו להון.

(2) במהלך חודש נובמבר 2021 הונפקו _____ מניות בתמורה להעברת מלוא ההחזקות בחברת _____ בע"מ לחברה לפי סעיף 104ב(א) לפקודת מס הכנסה (ראה ביאור __ לעיל).

(3) בחודש _____ 2021 הנפיקה החברה ___ מניות הטבה רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב. החלוקה משקפת __ מניות הטבה לכל 100 מניות (שיעור של __% מהון המניות המונפק והנפרע למועד החלוקה), אשר מהוות הטבה של ____ ערך נקוב לכל ____ מניות.

(4) במהלך שנת 2021 הומרו ____ כתבי אופציה (סדרה א') למניות רגילות של החברה תמורת סך של _____ אלפי ש"ח. במהלך שנת 2020 הומרו ____ כתבי אופציה למניות של החברה תמורת סך של ____ אלפי ש"ח. לאחר תאריך הדיווח ועד למועד החתימה על הדוחות הכספיים הומרו __ כתבי אופציה נוספים למניות של החברה תמורת סך של ___ אלפי ש"ח.

(5) בחודש _____ 2021 הומרו _____ ש"ח ערך נקוב אג"ח להמרה ל-_____ מניות רגילות של החברה, ללא העברת מזומן[672] (2020 : _____ ש"ח ערך נקוב ל- _____ מניות, 2019 : _____ ש"ח ערך נקוב ל- _____ מניות).

**ד. הנפקת מניות ורישום למסחר במסגרת תשקיף**

במהלך חודש דצמבר 2021 השלימה החברה רישום למסחר במסגרת תשקיף ובמסגרתו הנפיקה החברה ____ מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א. יחד עם המניות הנ"ל הנפיקה החברה (במסגרת הנפקת חבילה) אגרות חוב (סדרה א') הניתנות להמרה למניות רגילות של החברה (ראה ביאור __) וכן כתבי אופציה (סדרה ב') (ראה ___להלן).

[671] סעיף 79(א)(ii)ל- IAS 1 קובע כי על חברה לתת גילוי למספר המניות שהונפקו ונפרעו במלואן ולמספר המניות שהונפקו אך לא נפרעו במלואן.

[672] סעיף 43 ל- IAS 7 מציין כי גילוי בדבר מידע רלוונטי בגין עסקאות מימון והשקעה שאינן דורשות שימוש במזומן/שווי מזומן, כגון המרת התחייבות להון, יינתן במסגרת הביאורים לדוחות הכספיים ולא בדוח על תזרימי המזומנים.

**ביאור 32 - הון וקרנות (המשך)**

**ה. מניות באוצר**[673]

במהלך נובמבר 2020 החליט דירקטוריון החברה לאשר רכישה של מניות החברה, על ידי החברה ו/או על ידי חברות בת בבעלות ובשליטה מלאה של החברה, עד לתמורה כוללת של __ מליון ש"ח, ובכל מקרה לא יותר מסך רווחי החברה כהגדרת מונח "רווחים" בסעיף 302(ב) לחוק החברות, התשנ"ט - 1999 ("מבחן הרווח"), כפי שיהיו במועד הרכישה.
מחיר הרכישה ומועד הרכישה יהיה על פי שיקול הנהלת החברה ובלבד שלא יהיה במהלך 14 ימים שקודם למועד פרסומו של מאזן/דוח על המצב הכספי של החברה לדוחות שנתיים או לתקופות ביניים. יודגש, כי אין באמור בכדי לחייב את הנהלת החברה לרכוש את מניות החברה, והרכישה נתונה לשיקול דעת החברה.

במהלך שנת 2021, מכרה הקבוצה _____ אלפי מניות רגילות שהוחזקו על ידה. כתוצאה מהאמור, קרן הון מניות באוצר קטנה בסך של _____ אלפי ש"ח והפרמיה/העודפים גדלו/קטנו בסך של _____ אלפי ש"ח[674].

להלן פירוט החזקות החברה והחברות המאוחדות במניות החברה:

| | 31 בדצמבר 2021 מוחזקות על ידי | | 31 בדצמבר 2020 מוחזקות על ידי | |
|---|---|---|---|---|
| | החברה | חברות מאוחדות | החברה | חברות מאוחדות |
| מספר המניות | _____ | _____ | _____ | _____ |
| שיעור מההון המונפק | _____ | _____ | _____ | _____ |
| עלות (באלפי ש"ח) | _____ | _____ | _____ | _____ |

**ו. קרנות הון**

**הערה: בהתאם לעמדה משפטית 25-105 של רשות ניירות ערך בדבר קיצור הדוחות מקום בו משמעות רכיבי ההון ברורים הרי שאין צורך לפרט מידע מילולי בקשר למהות הקרן. כמו כן, אין צורך לכלול מידע (כמותי ותיאורי) ביחס לקרנות הון שאינן בסכומים מהותיים ביחס להון.**

<u>הפרשי תרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ</u>
קרן זאת כוללת הפרשים מתרגום הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות המהוות פעילות חוץ (מטבע הפעילות שלהן שונה ממטבע הפעילות של החברה) וכן הפרשי שער הנובעים מפריטים כספיים המהווים גידור השקעה בפעילות חוץ (במגבלת החלק האפקטיבי של יחסי הגידור). סכומים שנזקפו להון כאמור מועברים לרווח או הפסד במימוש ההשקעה בפעילות החוץ.

<u>התנועה בקרן הפרשי תרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ</u>[675]:

| | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | |
|---|---|---|---|
| מטבע | 2021 | 2020 | 2019 |
| | אלפי ש"ח | | |
| שינוי נטו בגין פעילות א' | _____ | _____ | _____ |
| שינוי נטו בגין פעילות ב' | _____ | _____ | _____ |
| סה"כ | _____ | _____ | _____ |

[673] סעיף 33 ל- IAS 32 קובע כי אם ישות רוכשת חזרה את מכשיריה ההוניים, מכשירים מאלו (מניות באוצר) ינוכו מההון. לא יוכר רווח או הפסד בעקבות הרכישה, המכירה, ההנפקה או הביטול של המכשירים ההוניים של הישות עצמה ברווח או הפסד.
[674] תמורה שהתקבלה מהנפקה מחודשת של מניות באוצר תוכר בהון, בכפוף להוראות הדין הרלוונטי.
[675] בהתאם לתקנה 32 לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים) התש"ע 2010, יפורטו נתונים בדבר המרכיבים העיקריים של כל הכנסה או הוצאה שנכללו בדוח על הרווח הכולל אחר, בהתאם לנסיבות העניין.

**ביאור 32 - הון וקרנות (המשך)**

**ו. קרנות הון (המשך)**

קרן בגין השקעות במכשירי חוב הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר
קרן זאת כוללת רווחים והפסדים שטרם מומשו הנובעים משינויים בשווי ההוגן של השקעות במכשירי חוב אשר מוחזקים במודל עסקי שמטרתו היא הן גביית תזרימי מזומנים והן מכירה וכן מאפייניו החוזיים של הנכס הפיננסי מגדירים תזרימי מזומנים המתייחסים לתשלומי קרן וריבית, במועדים נקובים. הכנסות הריבית, הפסדי השער והפסדים מירידת ערך נזקפים לרווח או הפסד ויתר הרווחים וההפסדים נזקפים לרווח כולל אחר. בעת מימוש ההשקעות בנכסים אלה החברה זוקפת את שינויי השווי ההוגן שנזקפו בעבר לרווח או הפסד.

קרן בגין השקעות במכשירי הון הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר
קרן זאת כוללת רווחים והפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של השקעות במכשירי הון שאינם מוחזקים למסחר אשר סווגו במועד ההכרה לראשונה למדידה דרך רווח כולל אחר. הכנסות מדיבידנד מהשקעות אלה נזקפות לרווח או הפסד, ואילו יתר הרווחים וההפסדים נזקפים לרווח כולל אחר ואינם מסווגים מחדש לרווח או הפסד לרבות בעת מימוש ההשקעה.

קרן הערכה מחדש בגין רכוש קבוע[676]
לקרן זאת נזקפת השפעת ההערכה מחדש של קבוצת פריטי רכוש קבוע המטופלת במודל הערכה מחדש. קרן ההערכה מחדש נזקפת ישירות לעודפים בעת גריעת הרכוש הקבוע/במהלך השימוש בנכס, בקצב הפחת [677].

קרן גידור תזרימי מזומנים, נטו
לקרן זאת נזקף רווח או הפסד מהשינויים בשווי ההוגן של מכשירים פיננסים המיועדים לגידור תזרימי מזומנים, במגבלת החלק האפקטיבי של יחסי הגידור.
סכומים כאמור נזקפים לרווח או הפסד בתקופה בה הפריט המגודר נכלל ברווח או הפסד.

קרן בגין עסקאות עם בעלי שליטה
נכסים והתחייבויות (כולל הלוואות שניתנות או מתקבלות מבעלי השליטה) לגביהם בוצעה עסקה בין החברה לבין בעל השליטה בה או בין חברות תחת אותה שליטה מוכרים במועד העסקה לפי השווי ההוגן. ההפרש בין השווי ההוגן למועד העסקה ובין התמורה שנקבעה בעסקה נזקף להון, בניכוי השפעת המס. הפרש בזכות מהווה במהותו השקעת בעלים ובהתאם, נזקף להון במסגרת "קרן הון בגין עסקאות עם בעלי שליטה". הפרש בחובה מהווה במהותו דיבידנד ולכן מקטין את יתרת העודפים.

קרן בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
עסקאות עם בעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה, במסגרתן מחזיקה החברה בשליטה בחברה המאוחדת לפני ולאחר העסקה, מטופלות כעסקאות במישור ההוני. בהתאם, ברכישת זכויות שאינן מקנות שליטה, הפער בין עלות הרכישה ובין חלק בעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה שנרכש, נזקף ישירות להון. במכירה של זכויות שאינן מקנות שליטה תוך שימור השליטה, הפער בין התמורה שהתקבלה והחלק שיוחס לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה נזקף ישירות להון.

קרן בגין מדידות מחדש של תכנית הטבה מוגדרת, נטו
קרן זאת כוללת רווחים והפסדים אקטואריים וכן את התשואה על נכסי תכנית (למעט סכומים שנכללו בריבית נטו על ההתחייבות נטו בגין הטבה מוגדרת) כאשר רלוונטי; וכן, שינוי כלשהו בהשפעה של תקרת הנכס (למעט סכומים בגין ריבית נטו, כאמור).

קרן מעסקאות תשלום מבוסס מניות
קרן זאת משקפת את השווי ההוגן של מענקי תשלום מבוסס מניות לעובדים ולנותני שירותים אחרים כפי שנמדדו במועד ההענקה ואשר נזקף כהוצאת שכר, תוך זקיפה מקבילה להון (במידת הצורך; בניכוי השפעת המס המתייחסת) על פני תקופת ההבשלה של המכשיר ההוני.

---

[676] סעיף 77 ל- IAS 16 קובע כי יש לתת גילוי לקרן הערכה מחדש, תוך ציון השינוי במהלך התקופה ומגבלות כלשהן על חלוקת היתרה לבעלי מניות. ראה גם ביאור בדבר רכוש קבוע.

[677] סעיף 41 ל- IAS 16 קובע כי ניתן להעביר חלק מקרן הערכה מחדש הנכללת בהון ישירות לעודפים גם במהלך השימוש בנכס ע"י ישות (קרי, בגובה הפער בין הפחת המבוסס על ערך הספרים המשוערך והפחת המבוסס על העלות המקורית).

**ביאור 32 - הון וקרנות (המשך)**

**ז. דיבידנדים**

**בחודש דצמבר 2012 פרסם סגל רשות ניירות ערך את עמדה משפטית מספר 25-105: קיצור הדוחות (במהלך השנים פרסם סגל הרשות עדכונים לעמדה המשפטית הכוללים תוספות והבהרות לפרסום המקורי). במסגרת העמדה המשפטית המליץ סגל הרשות שהגילוי בנושא דיבידנדים יינתן בצורה טבלאית. כמו כן, מובהר כי יש להימנע מחזרה בביאורים על מידע העולה מתוך הדוח על השינויים בהון.**

(1) מדיניות חלוקת דיבידנד

ביום 25 בדצמבר 2020 החליט דירקטוריון החברה על מדיניות חלוקת דיבידנד, לפיה החברה תפעל לחלק לבעלי המניות דיבידנד שנתי בשיעור שלא יפחת מ- 25% מהרווח השנתי הנקי של החברה המותר בחלוקה על פי הוראות כל דין, כפי שישתקף בדוחות הכספיים המאוחדים המבוקרים השנתיים של החברה, ובלבד שלא תגרם פגיעה משמעותית בתזרים המזומנים של החברה, בתכניות העסקיות ובתוכניות ההשקעה של החברה, כפי שיאושרו ויוגדרו על ידי הדירקטוריון שלה מעת לעת.
מובהר כי אין בהצהרה על מדיניות חלוקת דיבידנד כמפורט לעיל כדי לגרוע מסמכותו של דירקטוריון החברה לשנות את מדיניות החברה בחלוקת דיבידנד, כפי שימצא לנכון מעת לעת, ואין בהצהרה זו כל התחייבות כלפי בעלי המניות של החברה ו/או צד שלישי כלשהו, ובכפוף לכל דין, לרבות לענין מועדי תשלום הדיבידנד או לעניין שיעור חלוקת הדיבידנד בעתיד.

(2) לחברה/לקבוצה מדיניות חלוקת דיבידנד לפיה כ- ___% מהרווח השנתי מחולק כדיבידנד לבעלי המניות. לאור אי הודאות הנובעת ממשבר הקורונה, החליט הדירקטוריון לא לחלק דיבידנד בשנים 2021-2021.

(3) כמפורט בביאור xx לעיל במסגרת הסכם הלוואה שניטלה מתאגיד בנקאי, החברה התחייבה לעמוד באמות מידה פיננסיות הכוללות בין היתר שמירה על יחס הון עצמי כמוצג בדוחות הכספיים לסך מאזן/דוח על המצב הכספי שלא יפחת מ- 30% וכן דרישה כי ההון (כולל הלוואות בעלים) לא יפחת מסך של -_____ מיליוני ש"ח. בהתאם, חלוקה של דיבידנדים עשויה להיות מוגבלת.

(4) הדיבידנדים הבאים הוכרזו ושולמו בתקופת הדוחות הכספיים:

דירקטוריון החברה החליט ביום __ בנובמבר 2021 על חלוקת דיבידנד, בהתאם למדיניות החברה, בגין רווחי שנת 2020, בסך _ ש"ח למניה ובסך _ ש"ח למניות בכורה (סך ____ אלפי ש"ח לאחר ניכוי ____ אלפי ש"ח דיבידנד לחברות מוחזקות המחזיקות במניות החברה). הדיבידנד שולם במהלך חודש דצמבר 2021.

דירקטוריון החברה החליט ביום ___ במרס 2021 על חלוקת דיבידנד, בהתאם למדיניות החברה, בגין רווחי שנת 2020, בסך _ ש"ח למניה ובסך _ ש"ח למניות בכורה (סך ___ אלפי ש"ח לאחר ניכוי __ אלפי ש"ח דיבידנד לחברות מוחזקות המחזיקות במניות החברה). הדיבידנד שולם במהלך חודש מאי 2021.

| | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | |
|---|---|---|---|
| | 2021 | 2020 | 2019 |
| _____ ש"ח למניה רגילה (2020: _____ ש"ח, 2019: _____ ש"ח) | | | |
| _____ ש"ח למניית בכורה (2020: _____ ש"ח, 2019: _____ ש"ח) | | | |
| | _____ | _____ | _____ |
| | _____ | _____ | _____ |

**ביאור 32 - הון וקרנות (המשך)**

**ז. דיבידנדים (המשך)**

(5) חלוקת נכסים שאינם מזומן כדיבידנד

דירקטוריון החברה הכריז ביום ___ בנובמבר 2021 על חלוקת מלוא זכויות החברה בחברה המוחזקת xx לבעלי המניות של החברה כדיבידנד. בהתאם להחלטת הדירקטוריון, החלוקה התבצעה במהלך ינואר 2021. השווי ההוגן של זכויות החברה בחברה המוחזקת התבצע בהתאם לשווי מניותיה בבורסה.
דירקטוריון החברה הכריז ביום ___ באוגוסט 2021 על חלוקת _____ (יתוארו הנכסים המחולקים) לבעלי המניות של החברה כדיבידנד.

להלן התנועה בדיבידנד לשלם:

| | **2021**<br>**אלפי ש"ח** |
|---|---|
| יתרה ליום 1 בינואר | |
| גידול או קיטון בערך בספרים שנזקף להון בתקופה בניכוי פירעונות | |
| הכרזה על חלוקה נוספת | _____ |
| יתרה ליום 31 בדצמבר | _____ |

(6) דיבידנד שהוכרז וטרם שולם לתאריך הדיווח:

דירקטוריון החברה החליט ביום ___ בנובמבר 2021 על חלוקת דיבידנד, בהתאם למדיניות החברה, בגין רווחי שנת 2020, בסך __ ש"ח למניה רגילה ובסך x ש"ח למניות בכורה (סך ___ אלפי ש"ח לאחר ניכוי ___ אלפי ש"ח דיבידנד לחברות מוחזקות המחזיקות במניות החברה). הדיבידנד ישולם בחודש_____ 2022.

| | **2021** | **2020** |
|---|---|---|
| _____ ש"ח למניה רגילה<br>(2020: _____ ש"ח) | | |
| _____ ש"ח למניית בכורה<br>(2020: _____ ש"ח) | | |
| | _____ | _____ |
| | _____ | _____ |

(7) דיבידנד שהוכרז לאחר תאריך הדיווח:

דירקטוריון החברה החליט ביום ___ בינואר 2022 על חלוקת דיבידנד בגין רווחי שנת 2021, בהתאם למדיניות החברה, בסך __ ש"ח למניה רגילה ובסך __ ש"ח למניות בכורה (סך_____ אלפי ש"ח לאחר ניכוי _____ אלפי ש"ח דיבידנד לחברות מוחזקות המחזיקות במניות החברה). הדיבידנד ישולם בחודש_____ 2022.

| | |
|---|---|
| _____ ש"ח למניה רגילה | |
| _____ ש"ח למניית בכורה | _____ |

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 32 - הון וקרנות (המשך)**

**ח. כתבי אופציה**

**המידע להלן יינתן במידה ולישות התקשרויות מהותיות שעניינן הקצאת ניירות ערך:**

בשנים 2019 - 2020 הנפיקה החברה _____ כתבי אופציה (סדרה א') רשומים על שם הניתנים למימוש ל- _____ מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א (כפוף להתאמות). תוספת המימוש הינה קבועה בסך __ ש"ח לאופציה, ללא הצמדה ובהתאם לכך סווגה מלוא התמורה שהתקבלה בגין כתבי האופציה, שהסתכמה בכ- __ אלפי ש"ח, בהון. כתבי האופציה ניתנים למימוש עד ליום 31 בדצמבר 2028.

במסגרת תשקיף החברה כאמור בסעיף ד' לעיל הנפיקה החברה _____ כתבי אופציה (סדרה ב') הניתנים למימוש ל- _____ מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א (כפוף להתאמות). תוספת המימוש הינה קבועה בסך _ ש"ח לאופציה, ללא הצמדה ובהתאם לכך סווגה התמורה שיוחסה לכתבי האופציה במועד הנפקתם, שהסתכמה ב- ___ אלפי ש"ח, בהון. כתבי האופציה (סדרה ב') ניתנים למימוש עד ליום 31 בדצמבר 2028.

**להלן התנועה בכתבי האופציה:**

| | 2021 | 2020 | 2019 |
|---|---|---|---|
| קיימות במחזור לתחילת השנה | | | |
| הונפקו | | | |
| מומשו | | | |
| פקעו | _____ | _____ | _____ |
| קיימות במחזור לסוף השנה | _____ | _____ | _____ |

**ביאור 32 - הון וקרנות (המשך)**

**המידע להלן ניתן מכוח סעיף 79 ל- IAS 1 הדורש מידע בדבר ההתפתחות בהון המניות לאורך התקופה:**

**ט. מניות הטבה**[678]

בחודש _____ 2021 הנפיקה החברה ___ מניות הטבה רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב/ הכריזה החברה על חלוקת ___ מניות הטבה רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב (החלוקה משקפת __ מניות הטבה לכל 100 מניות), אשר מהוות הטבה של ____ ערך נקוב לכל ____ מניות. מספר המניות בדוחות הכספיים, לרבות לצורך חישובי הרווח למניה, הותאם למפרע ומשקף את מספר המניות לאחר שהובאו בחשבון מניות ההטבה. באשר להשפעת ההצגה מחדש על הרווח למניה, ראה ביאור ____ בדבר רווח למניה.

**י. הנפקת זכויות**[679]

ביום _____2021 פרסמה החברה תשקיף הצעה בדרך של זכויות של _____ אלפי מניות רגילות רשומות על שם, בעלות ____ ש"ח ע.נ כל אחת, במחיר של ____ ש"ח למניה. המניות הוצעו בדרך של זכויות לבעלי המניות הרגילות של החברה, לפי יחס של ___ יחידות זכות לכל ___ מניות.
עד למועד האחרון לניצול הזכויות שחל ביום ____ 2021 התקבלו בחברה הודעות ניצול של _____ אלפי יחידות זכות לרכישת _____ אלפי מניות רגילות. תמורת יחידות הזכות שנוצלו התקבל בחברה סך כולל ברוטו של _____אלפי ש"ח (מסכום זה נוכו הוצאות הנפקה בסך ____ אלפי ש"ח). ___מיחידות זכות לרכישת ____ מניות רגילות פקעו ולא נוצלו. נתוני הרווח למניה הותאמו למפרע בכדי לשקף את מרכיב ההטבה הגלום בהנפקת הזכויות. לגבי השפעת ההצגה מחדש על הרווח למניה, ראה ביאור ____ בדבר רווח למניה.

**יא.** שער המניה בבורסה ליום 31 בדצמבר 2021 הינו __ ש"ח (__ ש"ח ליום 31 בדצמבר 2020).

**יב.** באשר לתשלום מבוסס מניות ראה ביאור __ להלן.

---

[678] בהתאם לסעיף 79 ל- IAS 1 נדרש לתת גילוי בדבר ההתפתחות בהון המניות לאורך התקופה. במקרים כאמור נדרש להיוועץ במחלקה המקצועית בגין חברות שהנפיקו זכויות או מניות הטבה.

[679] נדרש להיוועץ במחלקה המקצועית בגין חברות שהנפיקו זכויות או מניות הטבה.

## ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS

### ביאור 32 - הון וקרנות (המשך)

**הערה: מתכונת הטבלאות להלן בגין השנים 2017-2019 מתייחסת לישות אשר יישמה את IFRS 9 במועד כניסתו לתוקף, קרי החל מיום 1 בינואר 2018 בדרך של מכאן ולהבא תוך זקיפת השפעות הישום לראשונה ליתרת העודפים. יובהר כי בהתייחס לישויות אשר בחרו בשעתו ביישום מוקדם של גרסאות קודמות של התקן בהתייחס לנכסים פיננסיים תידרשנה התאמות מסוימות בכדי לשקף את קטגוריות הסיווג של נכסים פיננסיים והיבטים נוספים (כגון הטיפול החשבונאי הנוגע לסיכון אשראי עצמי בגין התחייבויות פיננסיות). במקרים כאמור נדרש להיוועץ במחלקה המקצועית.**

### יג. רווח כולל אחר[680]

| | מיוחס לבעלי מניות החברה | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | עודפים | קרן הערכה מחדש | קרן הון מנכסים פיננסיים/ השקעות במכשירי הון הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר | קרן הון בגין עסקאות גידור / קרן גידור תזרימי מזומנים | הפרשי תרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ | סה"כ | זכויות שאינן מקנות שליטה | סה"כ |
| | אלפי ש"ח | | | | | | | |
| **יתרה ליום 1 בינואר 2021** | | | | | | | | |
| הערכה מחדש בגין רכוש קבוע | | | | | | | | |
| העברה לעודפים בגין מימוש רכוש קבוע | | | | | | | | |
| העברה לעודפים בגין שימוש ברכוש הקבוע (פחת) | | | | | | | | |
| רווח (הפסד) בגין השקעות במכשירי חוב הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר[681] | | | | | | | | |
| סכומים שנזקפו לדוח רווח והפסד בגין מימוש השקעות במכשירי חוב הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר | | | | | | | | |
| העברה לרווח והפסד בגין הפסד מירידת ערך/הפסדי אשראי השקעות במכשירי חוב הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר | | | | | | | | |
| רווח (הפסד) בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים | | | | | | | | |
| סכומים שנזקפו לרווח והפסד בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים | | | | | | | | |
| הפרשי שער בגין תרגום דוחות כספיים בגין פעילויות חוץ | | | | | | | | |
| הפרשי שער בגין תרגום דוחות כספיים בגין פעילויות חוץ שנזקפו לרווח או הפסד | | | | | | | | |
| רווח (הפסד) בגין גידור השקעה נטו בפעילות חוץ | | | | | | | | |
| רווח (הפסד) בגין גידור השקעה נטו בפעילות חוץ שנזקף לרווח או הפסד | | | | | | | | |
| מדידות מחדש של תכנית הטבה מוגדרת, נטו | | | | | | | | |
| רווח (הפסד) בגין השקעות במכשירים הוניים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר | | | | | | | | |
| שינוי בשווי ההוגן של התחייבויות שיועדו למדידה בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, בגין החלק המגלם את סיכון האשראי העצמי[682] | | | | | | | | |
| חלק ברווח (הפסד) כולל אחר של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני | | | | | | | | |
| מסים על ההכנסה בגין רכיבי רווח כולל אחר | | | | | | | | |
| **יתרה ליום 31 בדצמבר 2021 (נטו ממס)** | | | | | | | | |

680 בהתאם ל- IAS 1, נדרש להציג במסגרת הדוח על השינויים בהון העצמי או במסגרת הביאורים לדוחות הכספיים, התאמה בין הערך בספרים לתחילת התקופה ולסופה, לכל רכיב של ההון העצמי, תוך הבחנה בין פריטים שמקורם ברווח או הפסד, רווח כולל אחר או עסקאות עם בעלי המניות. דוחות לדוגמה אלו כוללים את התיקון האמור במסגרת הביאורים בנוסף, דוגמה לדוח על השינויים בהון הכולל את ההתאמה הנדרשת מוצג במסגרת נספח ג' לדוחות כספיים לדוגמה.

681 **הערה:** בהתייחס להשקעות במכשירי חוב הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר נדרשת זקיפה לרווח או הפסד של הסכומים אשר היו משתקפים ברווח או הפסד אם הנכס הפיננסי היה נמדד בעלות מופחתת.

682 למעט בנסיבות בהן פיצול כאמור יגרום להיווצרותה או להגדלתה של אי התאמה חשבונאית ברווח או הפסד כי אז יוכרו כל השינויים בשווי ההוגן ברווח או הפסד.

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

## ביאור 32 - הון וקרנות (המשך)

### יג. רווח כולל אחר (המשך)

| | מיוחס לבעלי מניות החברה | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | עודפים | קרן הערכה מחדש | קרן הון מנכסים פיננסיים/ השקעות במכשירי הון הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר | קרן הון בגין עסקאות גידור / קרן גידור תזרימי מזומנים | הפרשי תרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ | סה"כ | זכויות שאינן מקנות שליטה | סה"כ |
| | אלפי ש"ח | | | | | | | |
| **יתרה ליום 1 בינואר 2020** | | | | | | | | |
| הערכה מחדש בגין רכוש קבוע | | | | | | | | |
| העברה לעודפים בגין מימוש רכוש קבוע | | | | | | | | |
| העברה לעודפים בגין שימוש ברכוש הקבוע (פחת) | | | | | | | | |
| רווח (הפסד) בגין השקעות במכשירי חוב הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר[683] | | | | | | | | |
| סכומים שנזקפו לדוח רווח והפסד בגין מימוש השקעות במכשירי חוב הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר | | | | | | | | |
| העברה לרווח והפסד בגין הפסד מירידת ערך/הפסדי אשראי השקעות במכשירי חוב הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר | | | | | | | | |
| רווח (הפסד) בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים | | | | | | | | |
| סכומים שנזקפו לרווח והפסד בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים | | | | | | | | |
| הפרשי שער בגין תרגום דוחות כספיים בגין פעילויות חוץ | | | | | | | | |
| הפרשי שער בגין תרגום דוחות כספיים בגין פעילויות חוץ שנזקפו לרווח או הפסד | | | | | | | | |
| רווח (הפסד) בגין גידור השקעה נטו בפעילות חוץ | | | | | | | | |
| רווח (הפסד) בגין גידור השקעה נטו בפעילות חוץ שנזקף לרווח או הפסד | | | | | | | | |
| מדידות מחדש של תכנית הטבה מוגדרת, נטו | | | | | | | | |
| רווח (הפסד) בגין השקעות במכשירים הוניים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר | | | | | | | | |
| שינוי בשווי ההוגן של התחייבויות שיועדו למדידה בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, בגין החלק המגלם את סיכון האשראי העצמי[684] | | | | | | | | |
| חלק ברווח (הפסד) כולל אחר של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני | | | | | | | | |
| מסים על ההכנסה בגין רכיבי רווח כולל אחר | | | | | | | | |
| **יתרה ליום 31 בדצמבר 2020 (נטו ממס)** | | | | | | | | |

683 **הערה:** בהתייחס להשקעות במכשירי חוב הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר נדרשת זקיפה לרווח או הפסד של הסכומים אשר היו משתקפים ברווח או הפסד אם הנכס הפיננסי היה נמדד בעלות מופחתת.

684 למעט בנסיבות בהן פיצול כאמור יגרום להיווצרותה או להגדלתה של אי התאמה חשבונאית ברווח או הפסד כי אז יוכרו כל השינויים בשווי ההוגן ברווח או הפסד.

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 32 - הון וקרנות (המשך)**

**יג. רווח כולל אחר (המשך)**

| | מיוחס לבעלי מניות החברה | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | עודפים | קרן הערכה מחדש | קרן הון מנכסים פיננסיים/ השקעות במכשירי הון הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר | קרן הון בגין עסקאות גידור / קרן גידור תזרימי מזומנים | הפרשי תרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ | סה"כ | זכויות שאינן מקנות שליטה | סה"כ |
| | אלפי ש"ח | | | | | | | |
| **יתרה ליום 1 בינואר 2019** | | | | | | | | |
| הערכה מחדש בגין רכוש קבוע | | | | | | | | |
| העברה לעודפים בגין מימוש רכוש קבוע | | | | | | | | |
| העברה לעודפים בגין שימוש ברכוש הקבוע (פחת) | | | | | | | | |
| רווח (הפסד) בגין השקעות במכשירי חוב הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר[685] | | | | | | | | |
| סכומים שנזקפו לדוח רווח והפסד בגין מימוש השקעות במכשירי חוב הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר | | | | | | | | |
| העברה לרווח והפסד בגין הפסד מירידת ערך/הפסדי אשראי השקעות במכשירי חוב הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר | | | | | | | | |
| רווח (הפסד) בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים | | | | | | | | |
| סכומים שנזקפו לרווח והפסד בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים | | | | | | | | |
| הפרשי שער בגין תרגום דוחות כספיים בגין פעילויות חוץ | | | | | | | | |
| הפרשי שער בגין תרגום דוחות כספיים בגין פעילויות חוץ שנזקפו לרווח או הפסד | | | | | | | | |
| רווח (הפסד) בגין גידור השקעה נטו בפעילות חוץ | | | | | | | | |
| רווח (הפסד) בגין גידור השקעה נטו בפעילות חוץ שנזקף לרווח או הפסד | | | | | | | | |
| מדידות מחדש של תכנית הטבה מוגדרת, נטו | | | | | | | | |
| רווח (הפסד) בגין השקעות במכשירים הוניים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר | | | | | | | | |
| שינוי בשווי ההוגן של התחייבויות שיועדו למדידה בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, בגין החלק המגלם את סיכון האשראי העצמי[686] | | | | | | | | |
| חלק ברווח (הפסד) כולל אחר של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני | | | | | | | | |
| מסים על ההכנסה בגין רכיבי רווח כולל אחר | | | | | | | | |
| **יתרה ליום 31 בדצמבר 2019 (נטו ממס)** | | | | | | | | |

[685] **הערה:** בהתייחס להשקעות במכשירי חוב הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר נדרשת זקיפה לרווח או הפסד של הסכומים אשר היו משתקפים ברווח או הפסד אם הנכס הפיננסי היה נמדד בעלות מופחתת.

[686] למעט בנסיבות בהן פיצול כאמור יגרום להיווצרותה או להגדלתה של אי התאמה חשבונאית ברווח או הפסד כי אז יוכרו כל השינויים בשווי ההוגן ברווח או הפסד.

## ביאור 33 - תשלום מבוסס מניות[687]

**בחודש דצמבר 2012 פרסם סגל רשות ניירות ערך את עמדה משפטית מספר 25-105: קיצור הדוחות (במהלך השנים פרסם סגל הרשות עדכונים לעמדה המשפטית הכוללים תוספות והבהרות לפרסום המקורי). במסגרת העמדה המשפטית המליץ סגל הרשות שהגילוי בנושא תשלום מבוסס מניות (בפרט הקצאת אופציות) יינתן במידת האפשר בצורה טבלאית. בנוסף, יש לתאר רק את עיקרי ההסכם ולהימנע מגילוי בדבר תנאים סטנדרטיים (כגון התאמה סטנדרטית למחיר המימוש). בנוסף, הובהר כי אין צורך בפירוט נפרד בדבר ההוצאה שהוכרה בגין תשלום מבוסס מניות לעובדים (שאינם אנשי מפתח בהנהלה) אם אינה מהותית ביחס להוצאות השכר. בדוחות לדוגמה אלו המידע לא ניתן במתכונת טבלאית.**

במהלך התקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021, לקבוצה שני הסדרי תשלום מבוסס מניות לעובדים ולנושאי משרה כמתואר להלן:

**הענקת יוני 2019**

ביום 30 ביוני 2019 אישר דירקטוריון החברה תוכנית להקצאת 1,000,000 אופציות הניתנות למימוש למניות החברה לנושאי משרה בכירה. כתבי האופציה אינם סחירים וניתנים למימוש למניה רגילה אחת בת 1 ש"ח ערך נקוב כנגד תוספת מימוש במזומן של __ ש"ח הצמודה למדד המחירים לצרכן. כתבי האופציה ניתנים למימוש בשלוש מנות שוות ב- 4 השנים שלאחר מועד ההענקה (החל מיום 1 ביולי 2020). נושאי המשרה יהיו זכאים לממש את המנה הראשונה לאחר חלוף שנתיים ממועד ההענקה, את המנה השנייה לאחר שלוש שנים ואת המנה השלישית לאחר ארבע שנים. ביום 30 ביוני 2024 יפקעו כתבי אופציה שלא מומשו כאמור.

השווי ההוגן של ההטבה הגלומה בכל כתב אופציה במועד ההענקה נאמד בכ- __ ש"ח בהתבסס על המודל הבינומי לתמחור אופציות/מודל בלק ושולס.

סך ההטבה בגין ההענקה נאמד בכ- _ מיליוני ש"ח. סכום זה ייזקף לרווח או הפסד על פני תקופת ההבשלה.

**הענקת דצמבר 2021**

ביום 31 בדצמבר 2021 אישר דירקטוריון החברה תוכנית להקצאת 1,500,000 אופציות הניתנות למימוש למניות החברה לעובדים. כתבי האופציה אינם סחירים וניתנים למימוש למניה רגילה אחת בת 1 ש"ח ערך נקוב כנגד תוספת מימוש במזומן של __ ש"ח הצמודה למדד המחירים לצרכן (תוספת המימוש הנ"ל כפופה להתאמות). כתבי האופציה ניתנים למימוש בארבע מנות שוות ב- 4 השנים שלאחר מועד ההענקה, ביום 31 בדצמבר 2028 יפקעו כתבי אופציה שלא מומשו כאמור.

השווי ההוגן של ההטבה הגלומה בכל כתב אופציה במועד ההענקה נאמד בכ- __ ש"ח בהתבסס על מודל בלק ושולס.

סך ההטבה בגין ההענקה נאמד בכ- _ מיליוני ש"ח. סכום זה ייזקף לרווח או הפסד על פני תקופת ההבשלה.

**השווי ההוגן של כתבי האופציה שהוענקו כאמור לעיל נאמד תוך יישום מודל בלק אנד שולס (Black and Scholes) / המודל הבינומי, הפרמטרים אשר שימשו ביישום המודל הינם כלהלן:**

| | הענקת יוני 2019 | הענקת דצמבר 2021 |
|---|---|---|
| מחיר המניה (בש"ח) | | |
| מחיר המימוש (בש"ח) | | |
| תנודתיות צפויה | | |
| משך חיי כתב האופציה (בשנים) | | |
| ריבית חסרת סיכון | | |
| שיעור הדיבידנד הצפוי | | |

687 במסגרת הבהרה לעמדה משפטית מספר 23-105 בדבר פרמטרים לבחינת מהותיות הערכות השווי: שאלות ותשובות הבהיר סגל הרשות כי הערכות שווי לצורך קביעת שווי הוגן של תשלום מבוסס מניות לנושא משרה בכירה, לעובד או לאחרים המספקים שירות דומה (למעט בנסיבות בהן לבעל השליטה קיים עניין אישי בהענקה בהן עשוי להידרש צירופה מכוח תקנות ניירות ערך העוסקות בהענקות כאמור) לא תיחשבנה כמהותיות מאד אף אם הן עברו את הספים הכמותיים שנקבעו בעמדה המשפטית, ולפיכך לא יידרש צירופן ובלבד שיינתן בגינה גילוי בהתאם לתקנה 8ב(ט) לתקנות.

**ביאור 33 - תשלום מבוסס מניות (המשך)**

**שינוי עסקת תשלום מבוסס מניות מעסקה המסולקת במזומן לעסקה המסולקת במכשירים הוניים**

ב- 30 ביוני 2021 שינתה החברה את סיווגן של כתבי אופציה שהוענקו בחודש יוני 2019 מעסקה המסולקת במזומן לעסקה המסולקת במכשירים הוניים. במסגרת זו הונפקו ונרשמו למסחר 500,000 כתבי אופציה (סדרה 1) הניתנים למימוש למניות רגילות של החברה כך שכל כתב אופציה ניתן למימוש למניה רגילה אחת בת 1 ש"ח ע.נ. של החברה בכל יום מסחר החל ממועד השינוי ועד ליום 31 בדצמבר 2024, וזאת כנגד תשלום במזומן של מחיר מימוש בסך _ ש"ח, צמוד למדד המחירים לצרכן, כשהמדד היסודי הינו המדד בגין חודש יוני 2021. כתב אופציה אשר לא ימומש עד ליום 31 בדצמבר 2025, יפקע.

השווי ההוגן של של המכשירים ההוניים במועד שינוי הסיווג נאמד בכ- __ ש"ח הוכר במסגרת ההון. במועד התיקון החברה גרעה מהמאזן/ מהדוח על המצב הכספי את התחייבות בגין תשלום מבוסס מניות בסך _____אלפי ש"ח אשר נמדדה בהתבסס על אומדן שוויה ההוגן למועד שינוי סיווגה. הפער בין הסכום שהוכר בהון לבין ההתחייבות הנגרעת בסך _____אלפי ש"ח נזקף לרווח או הפסד.

**להלן פרטים נוספים בקשר לתכניות תשלום מבוסס מניות:**

| | 2021 | | 2020 | |
|---|---|---|---|---|
| | **כמות כתבי אופציה** | **ממוצע משוקלל של מחיר המימוש** | **כמות כתבי אופציה** | **ממוצע משוקלל של מחיר המימוש** |
| קיימות במחזור לתחילת השנה | | | | |
| הוענקו | | | | |
| חולטו | | | | |
| מומשו | | | | |
| פקעו | | | | |
| קיימות במחזור לסוף השנה | | | | |
| ניתנות למימוש לסוף השנה | | | | |

הממוצע המשוקלל של מחיר המניה במועד המימוש של כתבי אופציה שמומשו במהלך שנת 2021 היה __ ש"ח (_ ש"ח בשנת 2020).
מחיר המימוש של כתבי האופציה הקיימות במחזור ליום 31 בדצמבר 2021 היה _ ש"ח / היה בטווח x-x ש"ח.
הממוצע המשוקלל של יתרת חיי כתבי האופציה היה x שנים.

**תשלום מבוסס מניות לנותני שירותים**

**הענקת יוני 2019**

ביום 30 ביוני 2019 הנפיקה החברה על פי תשקיף, מניות וכתבי אופציה. במסגרת זו הונפקו ונרשמו למסחר 500,000 כתבי אופציה (סדרה 1) הניתנים למימוש למניות רגילות של החברה כך שכל כתב אופציה ניתן למימוש למניה רגילה אחת בת 1 ש"ח ע.נ. של החברה בכל יום מסחר החל ממועד רישומם של כתבי האופציה למסחר בבורסה ועד ליום 31 בדצמבר 2022, למעט בימים 12 עד 16 בכל אחד מהחודשים במהלך התקופה האמורה, וזאת כנגד תשלום במזומן של מחיר מימוש בסך _ ש"ח, צמוד למדד המחירים לצרכן, כשהמדד היסודי הינו המדד בגין חודש יוני 2019. כתב אופציה אשר לא ימומש עד ליום 31 בדצמבר 2022, יפקע.
במסגרת ההנפקה העניקה החברה 50,000 כתבי אופציה (סדרה 1) לנותני שירותים. כתבי האופציה הנ"ל ניתנים למימוש החל במועד הענקתם. השווי ההוגן של כתבי האופציה שהוענקו כאמור נאמד בכ- ____ אלפי ש"ח, ונקבע בהתבסס על השווי ההוגן של השירותים שהתקבלו/ מחירם[688] בבורסה של כתבי האופציה סמוך למועד הרישום (מחיר המניה בבורסה במועד ההענקה היה _ ש"ח). סכום זה נזקף ישירות להון כנגד הפרמיה (כחלק מהוצאות ההנפקה).

**הענקת מענקים חלופיים בעסקת צירופי עסקים**

הקבוצה העניקה מענקים חלופיים לעובדי חברת_____ כחלק מעסקת צירוף עסקים. למידע נוסף ראה ביאור __ בדבר צירופי עסקים.

[688] השווי ההוגן יקבע לפי השווי ההוגן של הסחורות או השירותים שהתקבלו. רק אם לא ניתן לאמוד שווי זה באופן מהימן אזי יש למדוד את השווי ההוגן של המכשירים ההוניים שהוענקו (סעיף 10 ל- IFRS 2).

**ביאור 33 - תשלום מבוסס מניות (המשך)**

**אופציות המקנות זכות לעליית ערך מניות**

**הענקת ינואר 2020**
ביום 1 בינואר 2020 אישר דירקטוריון החברה תוכנית להענקת 100,000 אופציות לנושאי משרה בכירה המקנות זכות לעליית ערך מניות (Stock Appreciation Rights) הנפרעת במזומן. האופציות מתייחסות למניות החברה, הינן ללא תוספת מימוש / בעלות תוספת מימוש בת _ ש"ח הצמודה למדד המחירים לצרכן. האופציות יהיו ניתנות למימוש במנות שוות ב- 4 השנים שלאחר מועד ההענקה (1 בינואר 2020). ביום 31 בדצמבר 2028 יפקעו כתבי אופציה שלא מומשו כאמור. ההתחייבות בגין ההענקה נמדדת בהתבסס על השווי ההוגן של ההטבה הגלומה באופציות שהבשילו במועד ההענקה ובכל מועד דיווח עד לסילוקה בהתבסס על מודל בלק ושולס.

הפרמטרים ששימשו ביישום המודל היו:

| | במועד ההענקה | ביום 31 בדצמבר 2021 |
|---|---|---|
| מחיר המניה (בש"ח) | | |
| מחיר המימוש (בש"ח) | | |
| תנודתיות צפויה | | |
| משך חיי כתב האופציה (בשנים) | | |
| ריבית חסרת סיכון | | |
| שיעור הדיבידנד הצפוי | | |
| השווי ההוגן בגין האופציה | | |

סך ההטבה בגין ההענקה נאמד ליום 1 בינואר 2021 בכ- _ אלפי ש"ח וליום 31 בדצמבר 2021 בכ- ____ אלפי ש"ח. סכום זה ייזקף לרווח או הפסד, תוך התחשבות בשינויים בשווי ההוגן על פני תקופת ההבשלה. ההתחייבות במאזנים / בדוחות על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2021 בגין ההענקה הינה ____ אלפי ש"ח.

להלן פרטים בדבר התחייבויות[689] הנובעות מעסקאות תשלום מבוסס מניות:

| | 31 בדצמבר 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| ערך ההתחייבות בספרים | | |
| סה"כ הערך הפנימי בגין הענקות שהבשילו | | |

להלן פרטים בדבר ההוצאות בגין תשלום מבוסס מניות(*):

| | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 | 2020 | 2019 |
|---|---|---|---|
| | אלפי ש"ח | | |
| הוצאה בגין תכניות להענקת כתבי אופציה - מסולקת במכשירים הוניים | | | |
| הוצאה בגין תכניות לעליית ערך מניות - מסולקת במזומן | | | |
| **סה"כ ההוצאה שהוכרה בתקופה** | | | |

(*) באשר לכתבי אופציה שהוענקו לצדדים קשורים ובאשר לתנאי הלוואות שניתנו לצדדים קשורים לשם מימון תוספת המימוש של כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות החברה, ראה ביאור __ להלן.

[689] בהתאם לסעיף 51(ב) ל- IFRS 2 נדרש לתת גילוי נוסף בדבר תשלום מבוסס מניות המסולקות במזומן.

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 34 - הכנסות והוצאות מימון**

**א. פירוט מרכיבי הוצאות מימון:**

| | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | |
|---|---|---|---|
| | 2021 | 2020 | 2019 |
| | אלפי ש"ח | | |
| הפסד בגין מכשירים פיננסיים נגזרים | | | |
| הפסד מנכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד | | | |
| הפסד מירידת ערך בגין אגרות חוב הנמדדות בעלות מופחתת | | | |
| הפסד מירידת ערך השקעות במכשירי חוב הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר | | | |
| הפרשי שער בגין השקעות במכשירי חוב הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר | | | |
| הפסד מירידת ערך בגין הלוואות וחייבים | | | |
| הוצאות ריבית בגין משיכת יתר מבנקים | | | |
| הוצאות ריבית בגין הלוואות | | | |
| הוצאות ריבית בגין הסכמי חכירה | | | |
| הוצאות ריבית בגין אגרות חוב | | | |
| עמלות בנקים | | | |
| שינוי בשווי ההוגן של התחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, שאינו מיוחס לסיכון אשראי | | | |
| שינוי בשווי הוגן של תמורה מותנית בגין צירוף עסקים[690] | | | |
| חוסר אפקטיביות הנובע מגידור השקעות נטו בפעילות חוץ | | | |
| חוסר אפקטיביות הנובע מגידור תזרים מזומנים | | | |
| הפסד מפדיון מוקדם אגרות חוב | | | |
| הפרשי שער[691] | | | |
| הוצאות מימון בגין התחייבות לשיקום אתר | | | |
| **סה"כ הוצאות מימון** | | | |
| **בניכוי עלויות אשראי שהוונו[692]** | | | |
| **הוצאות מימון שנזקפו לרווח או הפסד** | | | |
| **שיעור ההיוון ששימש לקביעת סכום עלויות אשראי הכשירות להיוון** | | | |

[690] במידה וקיימים שינויים בשווי ההוגן של תמורה מותנית מעבר לשינוי בגין מרכיב הזמן, מומלץ להיוועץ עם המחלקה המקצועית בדבר אופן סיווג השינויים האמורים בדוח רווח והפסד.

[691] בהתאם לפרקטיקה שהתגבשה, הפרשי השער מוצגים בנטו או בברוטו במסגרת סעיף המימון, בהתאם למדיניות החשבונאית של הישות/הקבוצה. המדיניות החשבונאית שנבחרה תיושם באופן עקבי. שינוי בסיווג מהווה שינוי במדיניות בהתאם להוראות IAS 8 ודורש יישום למפרע. במקרים כאמור, נדרש להיוועץ במחלקה המקצועית.

[692] בהתאם לסעיף 26 ל- IAS 23 נדרש לתת גילוי לסכום האשראי שהוונו במהלך התקופה ואת שיעור ההיוון ששימש לקביעת סכום עלויות האשראי הכשירות להיוון.

**ביאור 34 - הכנסות והוצאות מימון (המשך)**

**ב. פירוט מרכיבי הכנסות מימון:**

| | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | |
|---|---|---|---|
| | 2021 | 2020 | 2019 |
| | אלפי ש"ח | | |
| **נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד** | | | |
| רווח בגין מכשירים פיננסיים נגזרים המוחזקים למסחר | | | |
| רווח מניירות ערך המוחזקים למסחר | | | |
| **השקעות במכשירי הון הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר** | | | |
| הכנסות דיבידנד | | | |
| **השקעות במכשירי חוב הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר** | | | |
| רווחים שסווגו לרווח או הפסד מההון בעת מימוש נכסים | | | |
| רווח בגין ביטול הפסד שנזקף לרווח או הפסד | | | |
| הפרשי שער | | | |
| הכנסות ריבית | | | |
| **נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת** | | | |
| הכנסות ריבית בגין חייבים | | | |
| הכנסות ריבית בגין הלוואות וחייבים שחלה ירידה בערכם | | | |
| הכנסות ריבית בגין פיקדונות מבנקים | | | |
| רווח מגריעת נכסים (*) | | | |
| ביטול הפסד מירידת ערך | | | |
| **אחרות** | | | |
| חוסר אפקטיביות הנובע מגידור תזרים מזומנים | | | |
| חוסר אפקטיביות הנובע מגידור השקעות נטו בפעילות חוץ | | | |
| הפרשי שער[693] | | | |
| אחרות | | | |
| הכנסות דיבידנד | | | |
| הכנסות ריבית ממזומנים ושווי מזומנים | | | |
| הכנסות מימון בגין השקעה נטו בחכירה | | | |
| **סה"כ הכנסות מימון** | | | |
| **הכנסות ריבית בגין עסקאות מכירה הכוללות עסקאות מימון** | | | |

(*) במהלך שנת 2021 נגרעו נכסים פיננסיים שנמדדו בעלות מופחתת בסך ____ אלפי ש"ח לטובת השקעה אסטרטגית בדרך של רכישת חברה בת חדשה בארה"ב שמטרתה להרחיב את פעילותה העסקית של החברה ביבשת צפון אמריקה.

[693] בהתאם לפרקטיקה שהתגבשה, הפרשי השער מוצגים בנטו או בברוטו במסגרת סעיף המימון, בהתאם למדיניות החשבונאית של הישות/הקבוצה. המדיניות החשבונאית שנבחרה תיושם באופן עקבי. שינוי בסיווג מהווה שינוי במדיניות בהתאם להוראות IAS 8 ודורש יישום למפרע. במקרים כאמור, נדרש להיוועץ במחלקה המקצועית.

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 34 - הכנסות והוצאות מימון (המשך)**

**ב. פירוט מרכיבי הכנסות מימון (המשך):**

**להלן פירוט הכנסות והוצאות מימון בגין נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות שאינם נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד[694]:**

| | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | |
|---|---|---|---|
| | 2021 | 2020 | 2019 |
| | אלפי ש"ח | | |
| סך הכנסות ריבית | | | |
| סך הוצאות ריבית | | | |

**להלן פירוט סך הפרשי השער שהוכרו ברווח או הפסד[695]:**

| | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | |
|---|---|---|---|
| | 2021 | 2020 | 2019 |
| | אלפי ש"ח | | |
| הפרשי שער, נטו | | | |

[694] דרישת גילוי הנובעת מסעיף 20(ב) ל-IFRS 7.

[695] דרישת גילוי הנובעת מסעיף 52(א) ל-IAS 21. הסעיף להלן אינו כולל הפרשי שער בגין מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

## ביאור 35 - פירוטים לדוחות רווח והפסד / לדוחות על הרווח (הפסד) הכולל[696]

### א. הכנסות מחוזים עם לקוחות

**פיצול של הכנסות מחוזים עם לקוחות** [697]

להלן פיצול הכנסות שהוכרו מחוזים עם לקוחות לפי קבוצות של מוצרים/שירותים/ אזורים גאוגרפי/ סוגי חוזה/ סוגי לקוחות / משך חוזה/ עיתוי הכרה בהכנסה וערוצי מכירות[698]

**לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021**
**מגזרים בני דיווח**[699]

| **הכנסות שהוכרו בפילוח לפי:** | **ישראל** | **נדל"ן יזמי** | **נדל"ן להשקעה** | **כלי בית אלפי ש"ח** | **פלסטיק** | **אחרים** | **סה"כ** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **קבוצות מוצרים/שירותים:** | | | | | | | |
| ממכירת דירות למגורים | | | | | | | |
| ניהול נדל"ן להשקעה | | | | | | | |
| ממתקים | | | | | | | |
| חטיפים | | | | | | | |
| סלטים | | | | | | | |
| כלי בית | | | | | | | |
| **אזורים גאוגרפיים:** | | | | | | | |
| ישראל | | | | | | | |
| ארה"ב | | | | | | | |
| דרום אמריקה | | | | | | | |
| מערב אירופה | | | | | | | |
| **סוגי חוזים:** | | | | | | | |
| מחיר קבוע | | | | | | | |
| חוזים תלויים במשך זמן | | | | | | | |
| חוזים תלויים בכמויות | | | | | | | |
| **סוגי לקוחות:** | | | | | | | |
| מסחריים | | | | | | | |
| קמעונאיים | | | | | | | |
| ממשלתיים | | | | | | | |
| פרטיים | | | | | | | |
| **משך חוזה:** | | | | | | | |
| חוזים קצרי טווח | | | | | | | |
| חוזים ארוכי טווח | | | | | | | |
| **עיתוי הכרה בהכנסה:** | | | | | | | |
| סחורות ושירותים שהוכרו לאורך זמן | | | | | | | |
| סחורות ושירותים שהוכרו בנקודת זמן | | | | | | | |
| **ערוצי מכירות:** | | | | | | | |
| סחורות שנמכרו במישרין | | | | | | | |
| סחורות שנמכרו על ידי מתווכים/סוכנים | | | | | | | |

[696] בהתאם לתקנה 32 לתקנות דוחות כספיים שנתיים יפורטו נתונים בדבר המרכיבים העיקריים של הכנסה/הוצאה שנכללו בדוח על הרווח הכולל.

[697] לחילופין ניתן לכלול את הגילוי הטבלאי לעיל במסגרת ביאור מגזרי פעילות/ הכנסות מחוזים עם לקוחות.

[698] יודגש כי הפיצול שנכלל בגילוי הינו לצורך המחשה בלבד וכי ייתכנו חלופות אחרות בהתאם לנסיבותיה של הישות המדווחת - בהתאם לסעיף 114 ל- IFRS 15 ישות נדרשת לפצל **הכנסות שהוכרו מחוזים עם לקוחות** לקבוצות המתארות את האופן שבו המהות, הסכום, העיתוי וחוסר הוודאות של הכנסות ותזרימי מזומנים מושפעים מגורמים כלכליים. השיקולים ששימשו בקביעת סוגי הקבוצות תלוי, בין היתר, בגילויים שהוצגו מחוץ לדוחות הכספיים, מידע שנסקר באופן סדיר על ידי מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי להערכת הביצועים הכספיים של מגזרי פעילות, מידע אחר המשמש את הישות או את משתמשי הדוחות הכספיים להעריך את הביצועים הכספיים של הישות או לקבלת החלטות לגבי הקצאת משאבים.

[699] בהתאם לסעיף 115 ל- IFRS 15, ובנוסף לפילוח הנדרש כאמור בהערת השוליים לעיל, ישות נדרשת לתת גילוי על מנת לאפשר למשתמשים בדוחות הכספיים להבין **את היחסים** בין הגילוי של הכנסות מפוצלות לבין המידע על הכנסות שניתן לו גילוי **לכל מגזר בר דיווח**.

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

## ביאור 35 - פירוטים לדוחות רווח והפסד / לדוחות על הרווח (הפסד) הכולל (המשך)

### א. הכנסות מחוזים עם לקוחות (המשך)

**פיצול של הכנסות מחוזים עם לקוחות (המשך)**

| | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 מגזרים בני דיווח[700] | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **הכנסות שהוכרו בפילוח לפי:** | **ישראל** | **נדל"ן יזמי** | **נדל"ן להשקעה** | **כלי בית אלפי ש"ח** | **פלסטיק** | **אחרים** | **סה"כ** |
| **קבוצות מוצרים/שירותים:** | | | | | | | |
| ממכירת דירות למגורים | | | | | | | |
| ניהול נדל"ן להשקעה | | | | | | | |
| ממתקים | | | | | | | |
| חטיפים | | | | | | | |
| סלטים | | | | | | | |
| כלי בית | | | | | | | |
| **אזורים גאוגרפיים:** | | | | | | | |
| ישראל | | | | | | | |
| ארה"ב | | | | | | | |
| דרום אמריקה | | | | | | | |
| מערב אירופה | | | | | | | |
| **סוגי חוזים:** | | | | | | | |
| מחיר קבוע | | | | | | | |
| חוזים תלויים במשך זמן | | | | | | | |
| חוזים תלויים בכמויות | | | | | | | |
| **סוגי לקוחות:** | | | | | | | |
| מסחריים | | | | | | | |
| קמעונאיים | | | | | | | |
| ממשלתיים | | | | | | | |
| פרטיים | | | | | | | |
| **משך חוזה:** | | | | | | | |
| חוזים קצרי טווח | | | | | | | |
| חוזים ארוכי טווח | | | | | | | |
| **עיתוי הכרה בהכנסה:** | | | | | | | |
| סחורות ושירותים שהוכרו לאורך זמן | | | | | | | |
| סחורות ושירותים שהוכרו בנקודת זמן | | | | | | | |
| **ערוצי מכירות:** | | | | | | | |
| סחורות שנמכרו במישרין | | | | | | | |
| סחורות שנמכרו על ידי מתווכים/סוכנים | | | | | | | |

[700] בהתאם לסעיף 115 ל- IFRS 15, ובנוסף לפילוח הנדרש כאמור בהערת השוליים לעיל, ישות נדרשת לתת גילוי על מנת לאפשר למשתמשים בדוחות הכספיים להבין **את היחסים** בין הגילוי של הכנסות מפוצלות לבין המידע על הכנסות שניתן לו גילוי **לכל מגזר בר דיווח**.

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

## ביאור 35 - פירוטים לדוחות רווח והפסד / לדוחות על הרווח (הפסד) הכולל (המשך)

### א. הכנסות מחוזים עם לקוחות (המשך)

**פיצול של הכנסות מחוזים עם לקוחות (המשך)**

| | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 מגזרים בני דיווח[701] | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **הכנסות שהוכרו בפילוח לפי:** | **ישראל** | **נדל"ן יזמי** | **נדל"ן להשקעה** | **כלי בית אלפי ש"ח** | **פלסטיק** | **אחרים** | **סה"כ** |
| **קבוצות מוצרים/שירותים:** | | | | | | | |
| ממכירת דירות למגורים | | | | | | | |
| ניהול נדל"ן להשקעה | | | | | | | |
| ממתקים | | | | | | | |
| חטיפים | | | | | | | |
| סלטים | | | | | | | |
| כלי בית | | | | | | | |
| **אזורים גאוגרפיים:** | | | | | | | |
| ישראל | | | | | | | |
| ארה"ב | | | | | | | |
| דרום אמריקה | | | | | | | |
| מערב אירופה | | | | | | | |
| **סוגי חוזים:** | | | | | | | |
| מחיר קבוע | | | | | | | |
| חוזים תלויים במשך זמן | | | | | | | |
| חוזים תלויים בכמויות | | | | | | | |
| **סוגי לקוחות:** | | | | | | | |
| מסחריים | | | | | | | |
| קמעונאיים | | | | | | | |
| ממשלתיים | | | | | | | |
| פרטיים | | | | | | | |
| **משך חוזה:** | | | | | | | |
| חוזים קצרי טווח | | | | | | | |
| חוזים ארוכי טווח | | | | | | | |
| **עיתוי הכרה בהכנסה:** | | | | | | | |
| סחורות ושירותים שהוכרו לאורך זמן | | | | | | | |
| סחורות ושירותים שהוכרו בנקודת זמן | | | | | | | |
| **ערוצי מכירות:** | | | | | | | |
| סחורות שנמכרו במישרין | | | | | | | |
| סחורות שנמכרו על ידי מתווכים/סוכנים | | | | | | | |

[701] בהתאם לסעיף 115 ל- IFRS 15, ובנוסף לפילוח הנדרש כאמור בהערת השוליים לעיל, ישות נדרשת לתת גילוי על מנת לאפשר למשתמשים בדוחות הכספיים להבין **את היחסים** בין הגילוי של הכנסות מפוצלות לבין המידע על הכנסות שניתן לו גילוי **לכל מגזר בר דיווח**.

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 35 - פירוטים לדוחות רווח והפסד / לדוחות על הרווח (הפסד) הכולל (המשך)**

**ב. עלות המכירות**[702]

| | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | |
|---|---|---|---|
| | 2021 | 2020 | 2019 |
| | אלפי ש"ח | | |
| שימוש בחומרים | | | |
| שכר עבודה ונלוות (*) | | | |
| פחת והפחתות | | | |
| עבודות חוץ | | | |
| הוצאות ייצור אחרות | | | |
| ירידת ערך מלאי | | | |
| ביטול ירידת ערך מלאי | | | |
| קיטון (גידול) במלאי מוצרים בתהליך | | | |
| קיטון (גידול) במלאי תוצרת גמורה | | | |
| קיטון (גידול) במלאי מוצרים קנויים | | | |
| סה"כ | | | |
| (*) כולל בגין תשלום מבוסס מניות | | | |

(**) במהלך שנת 2021 הוכר מלאי בסך ___ אלפי ש"ח כהוצאה (____ אלפי ש"ח ו- ___ אלפי ש"ח בשנים 2020 ו- 2019, בהתאמה)[703].

**ג. עלות מתן השירותים**

| | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | |
|---|---|---|---|
| | 2021 | 2020 | 2019 |
| | אלפי ש"ח | | |
| שכר עבודה ונלוות (*) | | | |
| פחת והפחתות | | | |
| עבודות חוץ | | | |
| שימוש בחומרים | | | |
| הוצאות אחרות | | | |
| סה"כ | | | |
| (*) כולל בגין תשלום מבוסס מניות | | | |

[702] בהתאם לתקנה 33 לתקנות דוחות כספיים שנתיים הציג התאגיד דוח על הרווח והפסד ורווח כולל אחר בסיווג המבוסס על מאפיין הפעילות של ההוצאות, יש לתת גילוי לפירוט סכומי עלות המכר לגבי כל סוג של הכנסה שלה ניתן גילוי לפי כללי החשבונאות המקובלים, עלות המכר תפורט לפי מרכיביה, בהתאם לנסיבות העניין.

[703] דרישת גילוי הנובעת מסעיף 36(ד) ל- IAS 2 (ולפיה יינתן גילוי בדבר ערך המלאי שנמכר בתקופה).

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 35 - פירוטים לדוחות רווח והפסד / לדוחות על הרווח (הפסד) הכולל (המשך)**

**ד. הוצאות מכירה ושיווק**

| | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | |
|---|---|---|---|
| | 2021 | 2020 | 2019 |
| | אלפי ש"ח | | |
| שכר עבודה ונלוות (*) | | | |
| עמלות ששולמו | | | |
| פחת והפחתות | | | |
| שכר דירה | | | |
| פרסום | | | |
| הוצאות אחרות | | | |
| בניכוי השתתפות אחרים | | | |
| סה"כ | | | |
| (*) בגין תשלום מבוסס מניות | | | |

**ה. הוצאות הנהלה וכלליות**

| | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | |
|---|---|---|---|
| | 2021 | 2020 | 2019 |
| | אלפי ש"ח | | |
| שכר עבודה ונלוות (*) | | | |
| ייעוץ ושירותים מקצועיים | | | |
| דמי ניהול | | | |
| שכר דירה | | | |
| פחת והפחתות | | | |
| הפרשה לחובות מסופקים[704] | | | |
| הוצאות אחרות | | | |
| בניכוי השתתפות אחרים | | | |
| סה"כ | | | |
| (*) כולל בגין תשלום מבוסס מניות | | | |

**ו. הוצאות מחקר ופיתוח**

| | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | |
|---|---|---|---|
| | 2021 | 2020 | 2019 |
| | אלפי ש"ח | | |
| שימוש בחומרים | | | |
| שכר עבודה ונלוות (*) | | | |
| ייעוץ ושירותים מקצועיים | | | |
| שכר דירה | | | |
| פחת והפחתות | | | |
| עבודות חוץ | | | |
| הוצאות אחרות | | | |
| בניכוי מענקים ממשלתיים[705] | | | |
| בניכוי השתתפות אחרים | | | |
| סה"כ | | | |
| (*) כולל בגין תשלום מבוסס מניות | | | |

[704] ניתן לסווג הפרשה לחובות מסופקים במסגרת הוצאות המימון ולא במסגרת הרווח התפעולי, במידה וזו המדיניות החשבונאית של החברה.

[705] בהתאם לחלופות המוצעות ב- IAS 20 לגבי מענקים המתייחסים להכנסה, ניתן להציג מענקי ממשלה בקיזוז מההוצאה בגינה התקבל המענק או להציג את סכום המענק כהכנסה אחרת (עיתוי ההכרה במענק יהא על פני התקופה בה נרשמה ההוצאה המזכה במענק ובכפוף להתקיימות התנאים להכרה במענק).

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 35 - פירוטים לדוחות רווח והפסד / לדוחות על הרווח (הפסד) הכולל (המשך)**

**ז. הכנסות אחרות**[706]

ישויות העוסקות בהשכרת נכסים ובבעלותן נכסי נדל"ן להשקעה בהיקף מהותי יציגו רווח משערוך נכסי נדל"ן להשקעה והכנסות משכירות בנפרד על פני דוחות רווח והפסד / הדוחות על הרווח הכולל ולא במסגרת הסעיף הוצאות / הכנסות אחרות (ראה בדוחות לדוגמה לעיל).

| | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | |
|---|---|---|---|
| | 2021 | 2020 | 2019 |
| | אלפי ש"ח | | |
| רווח ממימוש רכוש קבוע (*) | | | |
| שינוי בשווי הוגן של נכסים ביולוגיים | | | |
| שערוך נכסי נדל"ן להשקעה | | | |
| הכנסות משכירות[707] | | | |
| רווח ממימוש השקעה בחברה מוחזקת המטופלות לפי שיטת השווי המאזני | | | |
| רווח בגין רכישה במחיר הזדמנותי (מוניטין שלילי) | | | |
| רווח מאיבוד שליטה | | | |
| רווח ממדידה מחדש לשווי הוגן בגין זכויות הוניות בחברה נרכשת שהוחזקו טרם השגת שליטה | | | |
| שיפוי מחברת ביטוח | | | |
| הכנסות אחרות | | | |
| רווח מעסקאות מכירה וחכירה חזרה | | | |
| בניכוי מענקים ממשלתיים | | | |
| בניכוי השתתפות אחרים | | | |
| סה"כ | | | |

[706] IAS 1 אינו מחייב להציג רווח (הפסד) תפעולי. יחד עם זאת, במידה וחברה מציגה רווח תפעולי בגוף דוח רווח והפסד הסעיף "הוצאות / הכנסות אחרות" ייכלל במסגרתו.

[707] הכנסות משכירות יוכרו בסעיף זה כאשר אינן אינהרנטיות לפעילות החברה.

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 35 - פירוטים לדוחות רווח והפסד / לדוחות על הרווח (הפסד) הכולל (המשך)**

**ח. הוצאות אחרות**[708]

ישויות העוסקות בהשכרת נכסים ובבעלותן נכסי נדל"ן להשקעה בהיקף מהותי יציגו רווח משערוך נכסי נדל"ן להשקעה והכנסות משכירות בנפרד על פני דוחות רווח והפסד / הדוחות על הרווח הכולל ולא במסגרת הסעיף הוצאות / הכנסות אחרות (ראה בדוחות לדוגמה לעיל).

| | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | |
|---|---|---|---|
| | 2021 | 2020 | 2019 |
| | אלפי ש"ח | | |
| הפסד ממימוש רכוש קבוע (*) | | | |
| הפסד מירידת ערך רכוש קבוע | | | |
| הפסד מירידת ערך של קבוצת מימוש המוחזקת למכירה לשווי הוגן בניכוי עלויות למכירה | | | |
| שינוי בשווי הוגן של נכסים ביולוגיים | | | |
| שערוך נכסי נדל"ן להשקעה | | | |
| הפסד ממימוש השקעה בחברה מוחזקת המטופלות לפי שיטת השווי המאזני | | | |
| הפסד מאיבוד שליטה | | | |
| הוצאות שנבעו מסילוק יחסים קודמים בין הקבוצה לבין החברה הנרכשת בצירוף עסקים | | | |
| פחת והפחתות | | | |
| עבודות חוץ | | | |
| הוצאות אחרות | | | |
| הפסד מעסקאות מכירה וחכירה חזרה | | | |
| בניכוי מענקים ממשלתיים | | | |
| בניכוי השתתפות אחרים | | | |
| סה"כ | | | |

[708] IAS 1 אינו מחייב להציג רווח (הפסד) תפעולי. יחד עם זאת, במידה וחברה מציגה רווח תפעולי בגוף דוח רווח והפסד הסעיף "הוצאות / הכנסות אחרות" ייכלל במסגרתו.

## ביאור 36 - מגזרי פעילות[709,710,711]

### א. מידע כללי

הדיווח המגזרי מבוסס על הדיווחים הניהוליים והפנימיים של הנהלת החברה אשר נסקרים באופן סדיר (על בסיס רבעוני) על ידי מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי של החברה לצורכי קבלת החלטות לגבי הקצאת משאבים והערכת ביצועים ("גישת ההנהלה").

פילוח הקבוצה למגזרי פעילות מבוסס על שילוב של חתך פעילויות על בסיס מיקום גיאוגרפי ועל בסיס סוגי מוצרים ושירותים, לרבות פעילויות המתנהלות במסגרת חברות כלולות. מגזרי פעילות אשר זוהו ועולים על הספים הכמותיים כפי שנקבעו בתקן IFRS 8 מהווים מגזרים בני דיווח.
בהתאם לכך הקבוצה מדווחת על חמישה מגזרים בני דיווח[712]:

- נדל"ן יזמי - כולל ייזום פרוייקטים בניה למגורים בישראל.
- נדל"ן להשקעה - כולל ניהול ותחזוקה של נדל"ן להשקעה בישראל ובחול.
- ישראל - כולל ייצור ומכירה של ממתקים וחטיפים. השקעת החברה בפעילות שנכללה במסגרת מגזר ישראל הוצגה עד ליום 30 ביוני 2021 על בסיס שיטת השווי המאזני ולכן הנכסים של מגזר זה, במסגרת מספרי ההשוואה, התבססו על יתרת ההשקעה בישות המוחזקת בלבד. הנתון תוצאות המגזר בגין תחום פעילות זה, כולל את חלק החברה בתוצאות הישות הכלולה כפי שנרשמו בשיטת השווי המאזני. כאמור בביאור ___ לעיל, במהלך הרבעון השלישי של שנת 2021 השיגה החברה לראשונה שליטה בחברת _____ בע"מ והתבצע איחוד לראשונה והחל מאותו מועד מציגה החברה את תחום זה כחלק מנכסי הנגזר חלף האמור לעיל ואת הכנסותיה ותוצאותיה כפי שקיבלו ביטוי בדוחות הכספיים המאוחדים.
- כלי בית - המגזר עוסק בפיתוח ושיווק כלי בית בישראל ובחול. השיווק נעשה באמצעות אתר האינטרנט של החברה ודרכו ניתן לרכוש את מוצרי החברה באמצעות מפיצים הפועלים אל מול המגזר העסקי.
- פלסטיק[713] - החברה הכלולה אאא המוחזקת בשיעור של 40% (מטופלת בשיטת השווי המאזני) והעוסקת בייצור ושיווק מוצרי פלסטיק בישראל, מהווה רכיב של ישות העומד בהגדרת מגזר פעילות. היות והשקעה זו, עומדת בקריטריונים הכמותיים המפורטים ב-IFRS 8, נקבע כי היא מהווה מגזר בר דיווח. הנתונים שהוצגו במסגרת ביאור מגזרי פעילות בגין החברה הכלולה מבוססים על המתכונת כפי שאלה נסקרים על ידי מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי של החברה, דהיינו, כפי שנכללו בדוחות הכספיים של החברה הכלולה עצמה, ללא תלות בשיעור ההחזקה של החברה בה (קרי, מוצגים לגביה נתונים בשיעור של 100%).

פעילויות אחרות כוללות ייצור ושיווק ____. פעילויות אלו אינן מוכרות כמגזרים ברי דיווח מאחר ואינן מקיימות את הספים הכמותיים בשנת 2021 או בשנת 2020[714]. כמו כן, השקעות בחברות כלולות אשר לא זוהו כמגזר בר דיווח אינן מוצגות כחלק מתוצאות המגזרים בני הדיווח אלא מובאות בחשבון בהתאמות לנתונים המאוחדים.
עם השלמת מכירת חלק מההחזקה בחברה הבת לשעבר ___ במהלך שנת 2021 תוך איבוד השליטה בה נותרה לחברה השקעה בשיעור של 25% אשר אינה עומדת בספים הכמותיים בכדי שתיחשב כמגזר בר דיווח. תוצאות החברה הבת האמורה במסגרתה התנהלה פעילות ייצור מזון לבעלי חיים אשר היוותה מגזר בר דיווח, מוצגת כפעילות שהופסקה ואינה מקבלת ביטוי במסגרת המידע בדבר מגזרי פעילות. כמו כן, מגזר כלי בית הוכר לראשונה בשנת 2021 כמגזר בר דיווח לאור עמידה בספים כמותיים (בשנים קודמות נכללו הנתונים במסגרת מגזר אחרים). לאור האמור, הוצגו מחדש מספרי ההשוואה כדי לשקף את השינוי במבנה המגזרים של הקבוצה[715].

---

709 הביאור המוצג להלן תואם את דרישות הגילוי ב- IFRS 8, מגזרי פעילות.

710 יש לשקול השפעה אפשרית על הרכב המגזרים ברי הדיווח כתוצאה מאיחוד לראשונה או יציאה מאיחוד של ישויות העשויות להוות מגזר פעילות בר דיווח או חלק ממנו. במקרים אלה נדרש להתייעץ עם המחלקה המקצועית.

711 IFRS 8 קובע כי בהתקיים עמידה בתנאים לקיבוץ מגזרי פעילות אזי על הישות לכלול גילוי נוסף אודות השיקולים השונים שלקחה בחשבון ההנהלה ביישום הקיבוץ (מתן תיאור תמציתי של מגזרי הפעילות אשר קובצו ושל האינדיקטורים הכלכליים אשר הוערכו לצורך הקביעה לפיה המגזרים הרלוונטיים אכן חולקים 'מאפיינים כלכליים דומים'). לאור מורכבות הנושא המחלקה המקצועית לא התייחסה לאמור במסגרת הדוחות הכספיים לדוגמה. כל ישות שהנ"ל רלוונטי לה נדרשת להיוועץ במחלקה המקצועית.

712 בהתאם לסעיף 22 ל- IFRS 8, יש לתאר את הגורמים ששימשו לזיהוי המגזרים בני הדיווח של הישות וכן את סוגי המוצרים והשירותים שמהם כל מגזר מפיק את הכנסותיו.

713 במקרים בהם חברה כלולה/עסקה משותפת מהווה מגזר בר דיווח (או כאשר קיים חשד כאמור) נדרש להיוועץ במחלקה המקצועית.

714 בסעיף 16 ל-IFRS 8 נדרש לתאר את מקורות ההכנסה שאינן ברות דיווח ושנכללו תחת מגזר "אחרים".

715 דרישת גילוי הנובעת מסעיף 18 ל-IFRS 8.

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 36 - מגזרי פעילות (המשך)**

**א. מידע כללי (המשך)**

הנתון בדבר תוצאות מגזר מייצג את הרווח התפעולי של המגזרים בני הדיווח כפי שנתון זה נכלל במסגרת הדיווחים למקבל ההחלטות התפעוליות הראשי. נתון זה כולל הכנסות והוצאות תפעוליות אשר יוחסו למגזרים על בסיס סביר.

תוצאות ההתאמות להכנסות המגזרים כוללות בעיקר נטרול נתונים (מחזור הכנסות) בגין חברה כלולה וכן במידת הצורך ביטול עסקאות בין מגזריות. ההתאמה לנתון תוצאות המגזר כוללת נטרול של מלוא תוצאות החברה הכלולה כיוון שתוצאותיה אינן מהוות חלק מהרווח התפעולי המאוחד. באופן דומה, לאור זאת שנכסי המגזרים והתחייבויות המגזרים כוללים את הנכסים וההתחייבות המיוחסים למגזרים בני הדיווח לרבות אלה של החברה הכלולה ללא תלות בשיעורי ההחזקה בה ובאופן הכללתה בדוחות הכספיים המאוחדים, ההתאמות לנכסים ולהתחייבויות המגזרים, כוללות בעיקר את ביטול הנכסים וההתחייבויות של החברה הכלולה וכמו כן הכללה של נכסים והתחייבויות אחרים שאינם מיוחסים למגזר כלשהו.

המדיניות החשבונאית של מגזרי הפעילות זהה לזו המוצגת בביאור 2 לעיל בדבר עיקרי המדיניות החשבונאית (במידת הצורך יפורטו הבדלים כלשהם במדיניות החשבונאית - פרט לאופן ההצגה של נתונים בגין החברה הכלולה אאא במסגרת ביאור מגזרי פעילות וללא התאמה לשיעור הבעלות בה).

מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי של החברה סוקר באופן סדיר את הנכסים וההתחייבויות של המגזרים בני הדיווח. באשר לייחוס המוניטין בין המגזרים ראה ביאור ___.

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 36 - מגזרי פעילות (המשך)**

**ב. מידע לגבי פריטי רווח או הפסד, נכסים והתחייבויות**

| | נדל"ן יזמי | נדל"ן להשקעה | ישראל | כלי בית אלפי ש"ח | פלסטיק | אחרים | התאמות | מאוחד |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | **לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021** | | | | |
| **הכנסות ממכירות:** | | | | | | | | |
| לקוחות חיצוניים | | | | | | | | |
| בין מגזריות | | | | | | | | |
| **סך הכנסות ממכירות** | | | | | | | | |
| **תוצאות מגזר** | | | | | | | | |
| הכנסות ריבית | | | | | | | | |
| הוצאות ריבית | | | | | | | | |
| פחת והפחתות | | | | | | | | |
| ירידת ערך מוניטין | | | | | | | | |
| ירידת ערך בגין נכסים לא פיננסיים | | | | | | | | |
| ביטול הפסד מירידת ערך | | | | | | | | |
| פריטים מהותיים אחרים שאינם במזומן | | | | | | | | |
| **רווח מגזרי לפני מסים על הכנסה** | | | | | | | | |
| מסים על הכנסה | | | | | | | | |
| חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני[716] | | | | | | | | |
| | | | | **ליום 31 בדצמבר 2021** | | | | |
| **נכסי המגזר [717] :** | | | | | | | | |
| נכסי מגזר כוללים: | | | | | | | | |
| השקעות בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני | | | | | | | | |
| תוספות לנכסים שאינם שוטפים (למעט מכשירים פיננסיים, נכסי מסים נדחים ונכסים בגין הטבת עובד לאחר סיום העסקה) | | | | | | | | |
| **התחייבויות המגזר** | | | | | | | | |

[716] חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות ייכלל במסגרת תוצאות מגזר רק אם סעיף זה נכלל במסגרת המדד המשמש את מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי. עיקרון זה תקף גם לפריטים שייכללו במסגרת "נכסי מגזר" ו- "התחייבויות מגזר".

[717] מידע על **נכסי מגזר** נדרש רק אם הוא מדווח למקבל ההחלטות התפעוליות הראשי.

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 36 - מגזרי פעילות (המשך)**

**ב. מידע לגבי פריטי רווח או הפסד, נכסים והתחייבויות (המשך)**

| | נדל"ן יזמי | נדל"ן להשקעה | ישראל | כלי בית | פלסטיק | אחרים | התאמות | מאוחד |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | אלפי ש"ח | | | | |
| | | | | **לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020** | | | | |
| **הכנסות ממכירות:** | | | | | | | | |
| לקוחות חיצוניים | | | | | | | | |
| בין מגזריות | | | | | | | | |
| **סך הכנסות ממכירות** | | | | | | | | |
| **תוצאות מגזר** | | | | | | | | |
| הכנסות ריבית | | | | | | | | |
| הוצאות ריבית | | | | | | | | |
| פחת והפחתות | | | | | | | | |
| ירידת ערך מוניטין | | | | | | | | |
| ירידת ערך בגין נכסים לא פיננסיים | | | | | | | | |
| ביטול הפסד מירידת ערך | | | | | | | | |
| פריטים מהותיים אחרים שאינם במזומן | | | | | | | | |
| **רווח מגזרי לפני מסים על הכנסה** | | | | | | | | |
| מסים על הכנסה | | | | | | | | |
| חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני[718] | | | | | | | | |
| | | | | **ליום 31 בדצמבר 2020** | | | | |
| **נכסי המגזר [719] :** | | | | | | | | |
| נכסי מגזר כוללים: | | | | | | | | |
| השקעות בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני | | | | | | | | |
| תוספות לנכסים שאינם שוטפים (למעט מכשירים פיננסיים, נכסי מסים נדחים ונכסים בגין הטבת עובד לאחר סיום העסקה) | | | | | | | | |
| **התחייבויות המגזר** | | | | | | | | |

[718] חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות ייכלל במסגרת תוצאות מגזר רק אם סעיף זה נכלל במסגרת המדד המשמש את מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי. עיקרון זה תקף גם לפריטים שייכללו במסגרת "נכסי מגזר" ו- "התחייבויות מגזר".

[719] מידע על **נכסי מגזר** נדרש רק אם הוא מדווח למקבל ההחלטות התפעוליות הראשי.

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 36 - מגזרי פעילות (המשך)**

**ב. מידע לגבי פריטי רווח או הפסד, נכסים והתחייבויות (המשך)**

| | נדל"ן יזמי | נדל"ן להשקעה | ישראל | כלי בית | פלסטיק | אחרים | התאמות | מאוחד |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | אלפי ש"ח | | | | |
| | | | | **לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019** | | | | |
| **הכנסות ממכירות:** | | | | | | | | |
| לקוחות חיצוניים | | | | | | | | |
| בין מגזריות | | | | | | | | |
| **סך הכנסות ממכירות** | | | | | | | | |
| **תוצאות מגזר** | | | | | | | | |
| הכנסות ריבית | | | | | | | | |
| הוצאות ריבית | | | | | | | | |
| פחת והפחתות | | | | | | | | |
| ירידת ערך מוניטין | | | | | | | | |
| ירידת ערך בגין נכסים לא פיננסיים | | | | | | | | |
| ביטול הפסד מירידת ערך | | | | | | | | |
| פריטים מהותיים אחרים שאינם במזומן | | | | | | | | |
| **רווח מגזרי לפני מסים על הכנסה** | | | | | | | | |
| מסים על הכנסה | | | | | | | | |
| חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני[720] | | | | | | | | |
| | | | | **ליום 31 בדצמבר 2019** | | | | |
| **נכסי המגזר [721] :** | | | | | | | | |
| נכסי מגזר כוללים: | | | | | | | | |
| השקעות בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני | | | | | | | | |
| תוספות לנכסים שאינם שוטפים (למעט מכשירים פיננסיים, נכסי מסים נדחים ונכסים בגין הטבת עובד לאחר סיום העסקה) | | | | | | | | |
| **התחייבויות המגזר** | | | | | | | | |

[720] חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות ייכלל במסגרת תוצאות מגזר רק אם סעיף זה נכלל במסגרת המדד המשמש את מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי. עיקרון זה תקף גם לפריטים שייכללו במסגרת "נכסי מגזר" ו- "התחייבויות מגזר".

[721] מידע על **נכסי מגזר** נדרש רק אם הוא מדווח למקבל ההחלטות התפעוליות הראשי.

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 36 - מגזרי פעילות (המשך)**

**ג. התאמות**

**1. התאמה בין סך הכנסות המגזרים בני הדיווח לבין סך ההכנסות במאוחד**

| | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | |
|---|---|---|---|
| | 2021 | 2020 | 2019 |
| | אלפי ש"ח | | |
| **סך הכנסות המגזרים בני הדיווח** | | | |
| הכנסות אחרות | | | |
| ביטול הכנסות בין מגזריות | | | |
| בניכוי פעילות מופסקת | | | |
| **הכנסות במאוחד** | | | |

**2. התאמה בין סך נתוני תוצאות המגזרים בני הדיווח לבין הרווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה המאוחד**

| | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | |
|---|---|---|---|
| | 2021 | 2020 | 2019 |
| | אלפי ש"ח | | |
| **סך תוצאות המגזרים בני הדיווח** | | | |
| ביטול רווחים בין מגזריים | | | |
| בניכוי פעילות מופסקת | | | |
| **סכומים שלא יוחסו למגזרים בני הדיווח:** | | | |
| ירידת ערך/ ביטול הפסד מירידת ערך | | | |
| פחת והפחתות | | | |
| הוצאות בגין שינוי מבני | | | |
| הוצאות בגין תלויות | | | |
| חלק ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני | | | |
| ירידת ערך מוניטין | | | |
| תשלום מבוסס מניות | | | |
| **רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה ופעילויות שהופסקו** | | | |

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 36 - מגזרי פעילות (המשך)**

**ג. התאמות (המשך)**

**3. התאמה בין סך נכסי המגזרים[722] בני הדיווח לבין סה"כ הנכסים במאוחד**

| | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | |
|---|---|---|---|
| | 2021 | 2020 | 2019 |
| | אלפי ש"ח | | |
| **נכסי המגזרים בני הדיווח** | | | |
| השקעות בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני | | | |
| נכסים שלא יוחסו: | | | |
| נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר | | | |
| נכסי מסים נדחים | | | |
| נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי ההוגן דרך רווח או הפסד | | | |
| מכשירים פיננסיים נגזרים | | | |
| **סה"כ נכסים במאזן/בדוח על המצב הכספי** | | | |

**4. התאמה בין סך התחייבויות המגזרים בני הדיווח לבין סך ההתחייבויות במאוחד**

| | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | |
|---|---|---|---|
| | 2021 | 2020 | 2019 |
| | אלפי ש"ח | | |
| **התחייבויות המגזרים בני הדיווח** | | | |
| בניכוי התחייבויות בין מגזריות | | | |
| התחייבויות שלא יוחסו: | | | |
| מסים נדחים | | | |
| מסים שוטפים | | | |
| הלוואות שוטפות | | | |
| הלוואות לזמן ארוך | | | |
| מכשירים פיננסיים נגזרים | | | |
| **סה"כ התחייבויות במאזן/בדוח על המצב הכספי** | | | |

[722] גילוי בדבר התאמות בין סה"כ נכסי המגזרים בני הדיווח לבין נכסי הישות יידרש רק במידה וסכומים בגין נכסי המגזרים בני דיווח מסופקים באופן סדיר למקבל ההחלטות התפעוליות הראשי (ה- CODM).

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 36 - מגזרי פעילות (המשך)**

**ג. התאמות (המשך)**

**5. התאמת פריטים מהותיים אחרים**

| | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 | | |
|---|---|---|---|
| | מגזרים | | |
| | בני דיווח | התאמות | מאוחד |
| | | אלפי ש"ח | |
| הכנסות ריבית | | | |
| הוצאות ריבית | | | |
| השקעה הונית בנכסים לזמן ארוך | | | |
| פחת והפחתות | | | |
| ירידת ערך/ ביטול הפסד מירידת ערך | | | |
| ירידת ערך מוניטין | | | |

| | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 | | |
|---|---|---|---|
| | מגזרים | | |
| | בני דיווח | התאמות | מאוחד |
| | | אלפי ש"ח | |
| הכנסות ריבית | | | |
| הוצאות ריבית | | | |
| השקעה הונית בנכסים לזמן ארוך | | | |
| פחת והפחתות | | | |
| ירידת ערך/ ביטול הפסד מירידת ערך | | | |
| ירידת ערך מוניטין | | | |

| | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 | | |
|---|---|---|---|
| | מגזרים | | |
| | בני דיווח | התאמות | מאוחד |
| | | אלפי ש"ח | |
| הכנסות ריבית | | | |
| הוצאות ריבית | | | |
| השקעה הונית בנכסים לזמן ארוך | | | |
| פחת והפחתות | | | |
| ירידת ערך/ ביטול הפסד מירידת ערך | | | |
| ירידת ערך מוניטין | | | |

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 36 - מגזרי פעילות (המשך)**

**ד. גילויים ברמת הישות**

**1. הכנסות מלקוחות חיצוניים על פי קבוצות מוצרים / שירותים**

| | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | |
|---|---|---|---|
| | 2021 | 2020 | 2019 |
| | אלפי ש"ח | | |
| ממתקים | | | |
| חטיפים | | | |
| סלטים | | | |
| כלי בית | | | |
| **סה"כ** | | | |

**2. מידע על בסיס גיאוגרפי**

**א. הכנסות מלקוחות חיצוניים(*)**

| | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | |
|---|---|---|---|
| | 2021 | 2020 | 2019 |
| | אלפי ש"ח | | |
| ישראל[723] | | | |
| ארה"ב | | | |
| דרום אמריקה | | | |
| מערב אירופה | | | |
| מזרח רחוק | | | |
| **סה"כ** | | | |

(*) ההכנסות מלקוחות חיצוניים יוחסו למדינות לפי מיקום הלקוחות.

**ב. נכסים שאינם שוטפים**

| | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | |
|---|---|---|---|
| | 2021 | 2020 | 2019 |
| | אלפי ש"ח | | |
| ישראל | | | |
| ארה"ב | | | |
| דרום אמריקה | | | |
| מערב אירופה | | | |
| מזרח רחוק | | | |
| **סה"כ** | | | |

[723] יש לתת מידע גיאוגרפי בפילוח למדינת המושב של הישות בנפרד ולכל יתר המדינות הזרות בסכום אחד. עם זאת, במקרים בהם היקף המכירות למדינה בודדת הינו מהותי יש לתת מידע לגבי כל מדינה בנפרד.

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 36 - מגזרי פעילות (המשך)**

**ד. גילויים ברמת הישות (המשך)**

**3. הכנסות מלקוחות עיקריים**[724]

| | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | |
|---|---|---|---|
| | 2021 | 2020 | 2019 |
| | אלפי ש"ח | | |
| לקוח א' | | | |
| לקוח ב' | | | |
| לקוח ג' | | | |
| לקוח ד' | | | |

**ה. פרטים נוספים:**

- העברות בין מגזריות - תוצאות הפעילות כוללות מכירות בין המגזרים. מכירות אלו נעשות על פי מחירי שוק מקובלים אולם לצורך עריכת הדוחות הכספיים המאוחדים, מכירות אלו מבוטלות (למעט רווחים או הפסדים ממכירות המתבצעות מהחברה לחברה הכלולה אאא אשר בהתאם לשיטת השווי המאזני מבוטלות רק בגובה חלקה של החברה בחברה הכלולה).

- המכירות של מגזר כלי הבית ללקוחות חיצוניים בשנת 2021 ירדו עקב תקלה במפעל הייצור, אשר גרמה להפרעות בייצור המוצרים לתקופה של חצי שנה. החברה מעריכה כי מכירות כלי הבית היו גבוהים ב- 50% לולא התקלה.

[724] לקוח עיקרי הינו לקוח שסך המכירות לו מהווה לפחות 10% מסך המכירות במאוחד.

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

## ביאור 37 - הפרשות, התחייבויות תלויות, התקשרויות, ערבויות ושעבודים[725]

### א. הפרשות והתחייבויות תלויות[726]

**בחודש דצמבר 2012, פרסם סגל רשות ניירות ערך את עמדה משפטית מספר 25-105: קיצור הדוחות (במהלך השנים פרסם סגל הרשות עדכונים לעמדה המשפטית הכוללים תוספות והבהרות לפרסום המקורי). במסגרת העמדה המשפטית הבהיר סגל הרשות כי בתיאור הליך משפטי מהותי, אין לתאר פרטי מידע שאינם מהותיים וכי יש להתמקד באותם פרטים אשר להם חשיבות לסיכויי/סיכוני החברה כתוצאה מההליך. כמו כן, יש להימנע מלהעתיק מידע מדוחות קודמים וממכתבי תביעות שהוכנו על ידי היועצים המשפטיים. בנוסף, הגילוי הנדרש צריך להיות רלוונטי למועד פרסום הדוח. כך לדוגמה, אם במהלך השנה החברה הייתה חשופה לתביעה משפטית אשר במועד פרסום הדוח כבר אינה קיימת (למשל בדרך של דחיית התביעה או פשרה שאינה מהותית לחברה), על התיאור להיות תמציתי ולהתמקד בתוצאות ההליך. הערה: לעמדת הסגל ככל שאירע אירוע בעל משמעות ביחס לחברה מאוחדת הרי שנכון לציין את שם החברה מושא הגילוי ולא להסתפק בהתייחסות ל-"חברה מאוחדת" באופן סתמי.**

1. בהתאם לחוק עידוד השקעות הון, התשי"ט - 1959, קיבלו חברות מאוחדות מענקים מהמדינה בגין השקעות ברכוש קבוע שבוצעו במסגרת תכניות הרחבת המפעלים שאושרו על ידי מרכז ההשקעות וכן הטבות מס מסוימות (ראה ביאור __). קבלת המענקים מותנית בעמידה בתנאי כתב האישור, הכוללים, בין השאר, ____ (נדרש לפרט את התנאים המהותיים). אם החברות לא תעמודנה בתנאים הדרושים, הן יצטרכו להחזיר את המענקים ואת סכומי הטבות המס בצירוף ריבית פיגורים מיום קבלתם. לדעת הנהלות חברות הקבוצה עומדות בתנאי כתב האישור.

2. נגד החברה/ חברות מאוחדות הוגשו בחודש ____ 201X תביעות על ידי עובדים שלה לשעבר לתשלום הפרשי שכר ופיצוי הלנת שכר בסכום של כ- ___ אלפי ש"ח. מאחר והנהלת החברה סבורה, בהסתמך על יועציה המשפטיים, כי לא "צפוי" (יותר סביר מאשר לא) כי התביעות תתקבלנה, לא נכללה הפרשה בדוחות הכספיים.

3. כנגד החברה המאוחדת הוגשו תביעות המסתכמות ב-___ אלפי ש"ח. בהתאם לחוות דעת של יועציה המשפטיים ובהתאם להערכת ההנהלה, ההפרשות הכלולות בדוחותיה הכספיים של החברה מכסות את הנזקים העשויים להיגרם כתוצאה מתביעות אלו, אם בכלל.

4. כנגד החברה המאוחדת הוגשה תביעה בסכום כולל של כ-__ אלפי ש"ח על ידי לקוח בנוגע לשירות שלטענתו לא סופק. בהתאם לחוות דעתם של יועציה המשפטיים של החברה, לא "צפוי" (יותר סביר מאשר לא) כי התביעה תתקבל ולכן לא נכללה הפרשה בדוחות הכספיים.

באשר למענקים מהמדען הראשי אשר ישות עשויה להידרש בהשבתם, יש לוודא כי ההתחייבות מבוססת על תחזית הכנסות מפורטת של ההנהלה. בנוסף יש להקפיד על עקביות ההנחות המשמשות בתחזיות ההנהלה עם אלה ששימשו לצורך היוון עלויות מחקר ופיתוח.

5. החברה ו/או חלק מהחברות המאוחדות שלה קיבלו בשנים 2019-2021 מענקי השתתפות במחקר ופיתוח ממשלת ישראל, בתמורה לכך התחייבו לשלם תמלוגים בשיעור של X% מהמכירות. סך המענקים שהתקבלו עד ליום 31 בדצמבר, 2021, מסתכם בכ- ___ אלפי ש"ח, ואילו סך התמלוגים ששולמו עד ליום זה הינו ____ אלפי ש"ח. ההתחייבות שהוכרה בספרי החברה ליום 31 בדצמבר, 2021 בגין המענקים מסתכמת ב- ____ אלפי ש"ח.

---

725 **משבר הקורונה עשוי להשפיע על העמידה באמות מידה פיננסיות (או שינויים בהן), חוזים מכבידים הפרשות, ערבויות ותביעות.** נדרש לשקול ולבחון את ההשפעות הספציפיות של משבר הקורונה על המצב הכספי ועל תוצאות הפעולות של הישות המדווחת ולפעול כך שמחד השפעות אלה יקבלו ביטוי מלא בדוחות הכספיים (קרי, השפעות סיווג, מדידה, הצגה וגילוי, לפי העניין) ומאידך, יקוימו מכלול נהלי הביקורת הרלוונטיים בנסיבות העניין לטובת גיבוש ראיות ביקורת נאותות במידה מספקת הדרושות לתמיכה בדוח רואה החשבון המבקר. ראה גם ביאור 1 לעיל.

726 בהתאם לסעיף 92 ל- IAS 37, במקרים נדירים ביותר גילוי מידע מכוח דרישות הגילוי המפורטות בתקן עלול לפגוע באופן רציני (prejudice seriously) בעמדתה של הישות במחלוקת עם צדדים אחרים בנושא הקשור להפרשה, התחייבות תלויה או נכס תלוי. במקרים כאלה, הישות אינה נדרשת לגלות את המידע, אך עליה לגלות את המהות הכללית של המחלוקת, תוך ציון העובדה שלא ניתן גילוי למידע והסיבה לכך. במקרים כאמור יש להיוועץ במחלקה המקצועית.

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 37 - הפרשות, התחייבויות תלויות, התקשרויות, ערבויות ושעבודים (המשך)**

**א. הפרשות והתחייבויות תלויות (המשך)**

6. החברה ו/או חלק מהחברות המאוחדות שלה קיבלו בשנת 2021 מענקי השתתפות במחקר ופיתוח ממשלת ישראל, בתמורה לכך התחייבו לשלם תמלוגים בשיעור של X% מהמכירות. סך המענקים שהתקבלו עד ליום 31 בדצמבר, 2021, מסתכם בכ- ___ אלפי ש"ח. הקבוצה מעריכה כי ודאי באופן סביר כי המענק שקיבלה לא יוחזר ולפיכך לא הכירה בהתחייבות בגינו. ליום 31 בדצמבר 2021 מוערכת המחויבות המרבית של הקבוצה בגין החזר התמלוגים בכ - _____ אלפי ש"ח.

7. נגד החברה ו/או מספר חברות מאוחדות הוגשו תביעות בגין ליקויי בניה, בסך כולל של ___ מיליוני ש"ח. לדעת הנהלות החברות המאוחדות, בהתבסס על חוות דעתם של יועציהן המשפטיים, נכללה בדוחות הכספיים הפרשה בסך של ___ מליון ש"ח.

8. במהלך העסקים הרגיל הוגשו כנגד חברות הקבוצה תביעות משפטיות ובנוסף הוגשו בקשות לאישור תביעות כייצוגיות. בחודש אוגוסט 2021 הוגשה כנגד החברה תובענה בצרוף בקשה לאישור התובענה כתובענה ייצוגית. סכום התובענה עומד על סך מוערך של כ- ___ מיליון ש"ח. להערכת הנהלת החברה, בהסתמך על חוות דעת של יועציה המשפטיים, לחברה טענות הגנה טובות כנגד אישור התובענה כייצוגית. לפיכך, לא בוצעה הפרשה בספרים בגין תובענה זו. או לחילופין: לטענת התובע, החברה לא סיפקה את כל שירותיה בהתאם לחוזה ההתקשרות עם לקוחותיה. בית המשפט הכיר בתובענה כייצוגית. בדוחות הכספיים נכללה הפרשה בסך ___ מיליון ש"ח.

9. בחודש מאי 2021 הוגשה כנגד החברה תובענה בצרוף בקשה לאישור התובענה כתובענה ייצוגית עקב טענת התובעים כי החברה גבתה מהתובעים סכומים בעד שירותים שלא סיפקה בשנים 2017- 2020. סכום התובענה עומד על סך מוערך של כ- ___ מיליון ש"ח. באם תתקבל התובענה כתובענה ייצוגית ועמדת התובעים תתקבל בבית המשפט, ההפסד המירבי עלול להעמיד בספק את המשך פעילות החברה במתכונתה הקיימת. להערכת הנהלת החברה, בהסתמך על חוות דעת של יועציה המשפטיים, לחברה טענות הגנה טובות מאד והסיכויים כי התביעה כאמור תתקבל הינם קלושים[727].

**בחודש דצמבר 2012, פרסם סגל רשות ניירות ערך את עמדה משפטית מספר 105-25: קיצור הדוחות (במהלך השנים פרסם סגל הרשות עדכונים לעמדה המשפטית הכוללים תוספות והבהרות לפרסום המקורי). במסגרת העמדה המשפטית המליץ סגל הרשות לתאר תביעות משפטיות במתכונת טבלאית (כדוגמה התבצעה הפניה לדוחות חברת בזק) - מצ"ב דוגמה תמציתית להמחשת מתכונת גילוי כאמור:**

| צדדים | סכום התביעה | מהות התביעה | סיכויי התביעה |
|---|---|---|---|
| עובדים של חברות בנות | סך של _____ אלפי ש"ח | תשלום הפרשי שכר ופיצויי הלנת שכר | בהסתמך על יועציה המשפטיים, כי לא "צפוי" (יותר סביר מאשר לא) כי התביעות תתקבלנה, לא נכללה הפרשה בדוחות הכספיים. |
| לקוח של חברה מאוחדת | סך של _____ אלפי ש"ח | שירות שלטענת הלקוח לא סופק | בהסתמך על חוות דעתם של יועציה המשפטיים של החברה, לא "צפוי" (יותר סביר מאשר לא) כי התביעה תתקבל ולכן לא נכללה הפרשה בדוחות הכספיים. |
| לקוחות של החברה | סך של _____ אלפי ש"ח | ליקויי בנייה | בהסתמך על חוות דעתם של יועציה המשפטיים של החברה, נכללה בדוחות הכספיים הפרשה בסך של _ אלפי ש"ח. |

[727] בהתאם לתקנה 18 לתקנות דוחות כספיים שנתיים יינתן גילוי תמציתי בדבר התחייבות תלויה קלושה אם ההתחייבות או ההפסד המירבי האפשרי בגינה עלולים להעמיד בספק את המשך פעילות התאגיד במתכונתו הקיימת.

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 37 - הפרשות, התחייבויות תלויות, התקשרויות, ערבויות ושעבודים (המשך)**

**ב. הרכב ההפרשות והתנועה בהן**

| | איכות הסביבה (1) | שינוי מבני (2) | אחריות מוצרים (3) | פירוק ופינוי מתקן ייצור (4) אלפי ש"ח | תביעות משפטיות | חוזה מכביד (5) | סה"כ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **יתרה ליום 1 בינואר 2021** | | | | | | | |
| הוכרו בדרך של צירופי עסקים | | | | | | | |
| נוצרו במהלך התקופה | | | | | | | |
| מומשו במהלך תקופה | | | | | | | |
| נוצלו במהלך התקופה | | | | | | | |
| גידול (קיטון) בהפרשות קיימות | | | | | | | |
| בוטלו במהלך התקופה | | | | | | | |
| הפרשי שער | | | | | | | |
| השפעת חלוף הזמן (היוון) | | | | | | | |
| **יתרה ליום 31 בדצמבר 2021** | | | | | | | |
| התחייבויות שוטפות | | | | | | | |
| התחייבויות שאינן שוטפות | | | | | | | |

**1. איכות הסביבה**

**במידה וחברה מכירה בנכס בגין סכום שיפוי ביטוח הצפוי להתקבל נא להיוועץ במחלקה המקצועית:**

פעילות חברות הקבוצה חשופה לסיכונים של פגיעה באיכות הסביבה בהיותן מייצרות, מאחסנות ומוכרות חומרים כימיים / ביולוגיים. הקבוצה משקיעה סכומים ניכרים לצורך קיום החוקים והתקנות הסביבתיים ולהערכת ההנהלה עומדות חברות הקבוצה בהוראות אלו. בהתאם להערכת מומחי ביטוח של החברה, פוליסות הביטוח של הקבוצה מכסות אירוע של זיהום סביבתי פתאומי ובלתי צפוי בכפוף לתנאי הפוליסות הרלוונטיות. נכון ליום 31 בדצמבר 2021 וליום 31 בדצמבר 2020, ההפרשה להתחייבויות בגין איכות הסביבה, בעיקר בגין שיקום סביבתי, הכלולה במאזן/בדוח על המצב הכספי המאוחד הסתכמה ל- ____ אלפי ש"ח ו- ___ אלפי ש"ח, בהתאמה, כאשר עיקר סכום ההפרשה צפוי להיות מנוצל בשנת 2023 עם פינוי מחסני החברה בארה"ב. במקביל נרשמו כחייבים בגין איכות הסביבה סכומי השיפוי הצפויים להתקבל במסגרת פוליסות הביטוח האמורות אשר הסתכמו ל- ____ אלפי ש"ח ו- ___ אלפי ש"ח, בהתאמה.

**2. שינוי מבני**

ביום _____, 2021, אישר דירקטוריון החברה שינוי במודל התפעולי ובמבנה הארגוני של החברה במסגרתו יצומצמו כ- xx משרות במפעלי החברה בחו"ל. הדוח במהלך 2021, עם השגת הסכם עם נציגי העובדים המגדיר את מספר העובדים שיפרשו ואת תנאי הפרישה, הכירה החברה בהפרשה לכיסוי העלויות הכרוכות בשינוי המבני בסך __ מליון ש"ח, בהתאם להוראות IAS 37, הפרשות, התחייבויות תלויות ונכסים תלויים. סך ההוצאות בתקופת הדוח, לרבות ההפרשה האמורה, הסתכמו לסך ___ אלפי ש"ח ונכללו בסעיף הוצאות אחרות/הוצאות בגין שינוי מבני. החברה צופה כי שינוי המבנה הארגוני וההוצאות הכרוכות עימו יושלמו עד תום שנת 2022.

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 37 - הפרשות, התחייבויות תלויות, התקשרויות, ערבויות ושעבודים (המשך)**

**ב. הרכב ההפרשות והתנועה בהן (המשך)**

**3. הפרשה לאחריות מוצרים**

החברה מספקת אחריות ל-____ שנים בגין מוצריה. ההפרשה מחושבת לפי הערכת הנהלה המבוססת על הניסיון שנצבר, בהתאם לנתונים סטטיסטיים ותוך התחשבות בהשפעת חלוף הזמן (ערך נוכחי). להערכת ההנהלה עיקר ההתחייבות תמומש בשנת 2022.
כמו כן, לחברה מאוחדת קיימת התחייבות מותנית כלפי מזמיני העבודות במסגרת מקובלת של אחריות לטיב הבניה וכן אחריות בהתאם להוראות חוק המכר (דירות), התשל"ג - 1973. עלויות הבניה של החברה הנכללות בדוח על הרווח הכולל / בדוח רווח והפסד כוללות זקיפות תקופתיות של סכומים לכיסוי ההתחייבויות כאמור. זקיפות אלו נעשות בהתחשב באופי הפרויקט ובידע הנצבר בגינו לאורך הבניה על פי הערכת מהנדסים. הזקיפות נעשות לאורך תקופת הבניה, בהתחשב בשיעור ההשלמה ומעודכנות לפי הצורך עם סיום הפרויקט ומסירתו למזמינים.

**4. התחייבות בגין פירוק ופינוי הפריט מתקן ייצור**

הפרשה בסך _____ אלפי ש"ח הוכרה במהלך שנת 2021 בגין מחויבות החברה לפינוי ופירוק מתקן ייצור שבבעלותה והשבת מצב האתר בו ממוקם מתקן הייצור שהוקם בשנה זו לקדמותו. ההתחייבות מבוססת על הערכות ההנהלה לגבי העלויות החיצוניות שיידרשו להסרת מתקן הייצור בעתיד עם גמר השימוש בו, הדרישות החוקיות הצפויות ואומדן אורך החיים השימושי של הקבוע מתקן הייצור בגינו נבעה ההתחייבות. ההתחייבות מהוונת תוך שימוש בשיעור היוון לפני מס המשקף הערכות שוק שוטפות לגבי ערך הזמן של הכסף והסיכונים הספציפיים להתחייבות למועד ההכרה בהתחייבות בסך _____%.

**5. חוזה מכביד**

הפרשה בסך _____ אלפי ש"ח הוכרה בגין דמי שכירות עתידיים המתייחסים לחכירה של נכס נדל"ן שאינה ניתנת לביטול ואשר מועד תחילתה הינו 1 ביולי 2022. תקופת ההסכם מסתיימת בשנת 2023. עקב שינויים בכוונות החברה ביחס לנכס האמור, החברה מתעתדת להשכיר את הנכס לצד ג'. עם זאת, החברה הכירה בהפרשה לחוזה מכביד עקב ירידה שחלה במחירי השכירות השוטפים של הנכס. ההפרשה חושבה על בסיס הנמוך מבין סכום קנס הביטול של החכירה ובין הערך הנוכחי של התשלומים העתידיים, בניכוי הסכומים הצפויים להתקבל משוכרי המשנה.

לחברה הסכם עם לקוח מהותי אשר אינו ניתן לביטול למכירת מלאי במחירים קבועים עד ליום _____. כתוצאה מעליית מחירי חומרי הגלם והשינוע של המלאי, צופה החברה כי העלויות הבלתי נמנעות בגין ההסכם מול הלקוח יעלו על ההטבות הכלכליות החזויות להתקבל בגינו. לאור האמור, במהלך השנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 הכירה החברה בהפרשה לחוזה מכביד בסך של כ- _____אלפי ש"ח.

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 37 - הפרשות, התחייבויות תלויות, התקשרויות, ערבויות ושעבודים (המשך)**

**ג. התקשרויות**

**בחודש דצמבר 2012 פרסם סגל רשות ניירות ערך את עמדה משפטית מספר 25-105: קיצור הדוחות (במהלך השנים פרסם סגל הרשות עדכונים לעמדה המשפטית הכוללים תוספות והבהרות לפרסום המקורי). במסגרת העמדה המשפטית הבהיר סגל הרשות כי בדרך כלל אין מקום להעתיק הוראות מן ההסכמים כלשונן, אלא לתארם בצורה מובנת תוך שימת דגש על המהות העסקית והשלכות ההסכמים על התאגיד. בנוסף, במקרים רבים הסכמים תוך קבוצתיים אינם מהותיים בראיית המשקיע בתאגיד המדווח. החברה נדרשת לבחון את מהותיות הגילוי בראיית משקיע בתאגיד מדווח. זאת ועוד, סגל הרשות ציין כי בדרך כלל אין להעתיק הוראות הרגולציה כלשונן, אלא לנסחן בצורה מובנת תוך דגש על המהות העסקית, ועל השלכות הרגולציה על התאגיד. בנוסף, על תיאור הסכם מהותי להתמקד בחלקי ההסכם שיש להם השלכות על תקופות הדוח ועל תקופות עתיד. אין צורך לתאר חלקי הסכם המשליכים על תקופות קודמות (אלא אם הדבר נדרש להבנת ההקשר).**

1. ראה ביאור __ בדבר התקשרויות בהסכמי חכירה.

2. התקשרויות לרכישת רכוש קבוע ליום 31 בדצמבר, 2021, מסתכמות לסך של כ- ____ אלפי ש"ח. ראה ביאור __ .

3. לגבי התקשרויות להשקעה בחברות, ראה ביאור __.

4. במהלך שנת 2021 התקשרה החברה בהסכם רכש ארוך טווח, שתוקפו 5 שנים החל מחודש אוגוסט 2021 עם חברה יצרנית בסין, לפיו תרכוש החברה מהחברה היצרנית ציוד השקיה בעלות רכישה שלא תפחת מסך של __ מיליוני דולר לשנה. במסגרת ההסכם סוכמו מחירי הרכישה והוסכם על מנגנון עדכון למחירים כאמור אחת לשנה. להסכם הרכש חשיבות רבה לחברה שכן רכישת ציוד כאמור התבצעה בעבר מישויות אירופאיות והמעבר לרכישה מיצרן הפועל בסין, צפוי, להערכת הנהלת החברה לצמצם באופן ניכר את עלות הציוד האמור ולשפר את מיצובה של החברה בשווקים בהם היא פועלת.

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 37 - הפרשות, התחייבויות תלויות, התקשרויות, ערבויות ושעבודים (המשך)**

**ד. ערבויות**

**בחודש דצמבר 2012 פרסם סגל רשות ניירות ערך את עמדה משפטית מספר 25-105: קיצור הדוחות (במהלך השנים פרסם סגל הרשות עדכונים לעמדה המשפטית הכוללים תוספות והבהרות לפרסום המקורי). במסגרת העמדה המשפטית הבהיר סגל הרשות כי אין צורך לפרט בדבר ערבויות בנקאיות סטנדרטיות שהעמיד התאגיד לצורך הבטחת תשלום חובותיו (כגון LC) אלא אם יש בכל כדי לסייע להבנת סיכון האשראי של התאגיד.**

**תקנה 19(א) לתקנות דוחות כספיים שנתיים דורשת גילוי לחובות של צדדים שאינם מאוחדים בדוחות התאגיד להם ערבה הקבוצה (לרבות שטרות שהוסבו) תוך אבחנה בין חברות הקבוצה המעניקות ותוך פילוח לגורמים מקבלי הערבות[728]:**

להלן פירוט ההתחייבויות התלויות בגין ערבויות שניתנו על ידי כלל חברות הקבוצה (כולל ערבויות שניתנו לחברות הקבוצה עצמן) ליום 31 בדצמבר, 2021 :

| | אלפי ש"ח |
|---|---|
| **ערבויות שניתנו על ידי החברה:** | |
| ערבויות לחברות כלולות (1) | |
| ערבויות לבעלי עניין שאינם בעלי שליטה (2) | |
| ערבויות לבעלי שליטה (3) | |
| ערבויות לחברות בשליטה משותפת (6) | |
| ערבויות לאחרים | |
| **ערבויות שניתנו על ידי חברות מאוחדות:** | |
| ערבויות לחברות כלולות | |
| ערבויות לבעלי עניין שאינם בעלי שליטה | |
| ערבויות לבעלי שליטה | |
| ערבויות לחברות בשליטה משותפת | |
| ערבויות לרוכשי דירות (4) | |
| ערבויות לאחרים | |
| **ערבויות שניתנו על ידי עסקה משותפת/פעילות משותפת:** | |
| ערבויות לחברות כלולות | |
| ערבויות לבעלי עניין שאינם בעלי שליטה | |
| ערבויות לבעלי שליטה | |
| ערבויות לחברות בשליטה משותפת | |
| ערבויות לאחרים (5) | |

**הערה: במקרים בהם החברה, חברה מאוחדת או חברה בשליטה משותפת שדוחותיה צורפו (בהתאם לתקנה 23 לתקנות דוחות כספיים שנתיים[729]) העניקה ערבות אשר מימושה עשוי להעמיד בספק את המשך פעולות התאגיד במתכונתן הקיימת (לחברה שאינה מאוחדת), נדרש, בהתאם לתקנה 19(ג) לתקנות דוחות כספיים שנתיים לצרף דוחות כספיים מבוקרים של החברה הנערבת, כשהם ערוכים לפי תקני IFRS או כוללים ביאור התאמה בהתקיים התנאים הדרושים לכך. הדרישה הנ"ל רלוונטית בהתאם לתקנה 19(ד) גם בהתייחס לערבות מהותית מאד להתחייבויות בעל השליטה שהיקפן עולה על 5% מסך כל נכסי התאגיד (גם במקרה כאמור יצורפו דוחות הישות הנערבת). יצויין כי לא נדרש צירוף דוחות של חברה נערבת כאמור, באם הערבות בוטלה לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי וטרם פרסום הדוחות הכספיים, ובכפוף לכך שלתאגיד לא נותרה חשיפה מהותית בגינה (במקרה כאמור יידרש גילוי בלבד כמפורט בתקנת משנה 19(ב)).**

[728] בהתאם לתקנה 19(ח) לתקנות דוחות כספיים שנתיים, ערבות כוללת גם התחייבות לשיפוי ומשכון להבטחת חיובו של אחר.

[729] כזכור, סעיף 23 לתקנות דוחות כספיים שנתיים מגדיר שורה של קריטריונים כמותיים ואיכותיים לצירוף דוחות של חברה כלולה (לרבות השקעה בשליטה משותפת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני).

**ביאור 37 - הפרשות, התחייבויות תלויות, התקשרויות, ערבויות ושעבודים (המשך)**

**ד. ערבויות (המשך)**

(1) החל מחודש יולי 2020 החברה ערבה להתחייבות לבנקים של XX בע"מ (לפרט שם חברה נערבת) על פי שיעור החזקתה בחברה הכלולה. סכום הערבות ליום 31 בדצמבר, 2021 הינו ___ אלפי ש"ח. / להבטחת מחויבויותיה של החברה הכלולה xx בע"מ (לפרט שם חברה נערבת) לבנק הפועלים בע"מ (לפרט שם הנושה), העניקה החברה ערבות שאינה מוגבלת בסכום להתחייבויות החברה הכלולה כלפי התאגיד הבנקאי. כערובה למילוי מחויבויות החברה הכלולה כלפי הבנק שועבד לטובת החברה בשיעבוד שני, מבנה נדל"ן הנמצא בהקמה על ידי החברה הכלולה ואשר לצורך מימון בנייתו נתקבלה ההלוואה מהבנק. ליום 31 בדצמבר 2021 מסתכמת התחייבות החברה הכלולה בכ- _____ אלפי ש"ח (____ אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2020). במידת הצורך (במידה ומימוש הערבות עשוי להעמיד בספק את המשך פעולות התאגיד במתכונתן הקיימת): דוחות החברה הכלולה האמורה מצורפים לדוחות הכספיים במסגרת נספח[730]. בשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2021 ו- 2020 ההכנסות וההוצאות בגין הערבות האמורה היו בסכומים זניחים.

(2) החברה ערבה לחברת XX ללא הגבלה בסכום. סכום הערבות ליום 31 בדצמבר, 2021 הינו ____ אלפי ש"ח.

(3) החברה ערבה להתחייבות בעל השליטה בה לתאגיד בנקאי בסכום של ___ מיליוני ש"ח.

(4) חברות מאוחדות נתנו ערבות לטובת רוכשי דירות בהתאם לחוק מכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה - 1974. יתרת הערבות ליום 31 בדצמבר, 2021, הסתכמה לכ- ____ אלפי ש"ח.

(5) עסקה משותפת ערבה לחברת XX שמבצעת עבורה פרויקט נדל"ן בסכום של ____ אלפי ש"ח.

(6) החברה ערבה לצדדים שלישיים בגין ביצועי פעילות משותפת. להערכת הנהלת החברה בהתבסס על יועציה המשפטיים אין צפי למימוש ערבות זאת.

---

[730] במקרים בהם **החברה, חברה מאוחדת או חברה בשליטה משותפת** שדוחותיה צורפו לדוחות התאגיד (בהתאם לתקנה 23 לתקנות דוחות כספיים שנתיים) העניקו ערבות שמימושה עשוי להעמיד בספק את המשך פעולות התאגיד במתכונתן הקיימת (לחברה שאינה מאוחדת), תקנה 19(ב) לתקנות דוחות כספיים שנתיים דורשת מתן גילוי כדלקמן: 1) שם הנערב, 2) שם הנושה, 3) היקף הערבות, 4) סך ההתחייבויות הנערבות לתאריך הדוח על המצב הכספי/המאזן, 5).ערובות שנתקבלו בגינן ו- 6) הוצאות והכנסות בגין הערבויות (מידע כאמור נדרש בנוסף לצירוף דוחות החברה הנערבת מכוח תקנה 19(ג) יצויין כי, לא נדרש צירוף דוחות של חברה נערבת כאמור באם הערבות בוטלה לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי וטרם פרסום הדוחות הכספיים, ובכפוף לכך שלתאגיד לא נותרה חשיפה מהותית בגינה (במקרה כאמור יידרש גילוי בלבד כמפורט בתקנת משנה 19(ב)).

**ה. שעבודים**[731,732]

**בחודש דצמבר 2012 פרסם סגל רשות ניירות ערך את עמדה משפטית מספר 25-105: קיצור הדוחות (במהלך השנים פרסם סגל הרשות עדכונים לעמדה המשפטית הכוללים תוספות והבהרות לפרסום המקורי). במסגרת העמדה המשפטית הבהיר סגל הרשות כי יש להקפיד לתאר את הבטחונות והשעבודים באופן מובן למשקיע ולא בדרך של העתקת הסכמים. בנוסף, נדרש גילוי רק במידה והם מהותיים להבנת מצבו הפיננסי של החברה או לחשיפתו לסיכוני אשראי. בנוסף, סגל הרשות המליץ שהגילוי בנושא יינתן במידת האפשר בצורה טבלאית. בדוחות לדוגמה אלו במידע לא ניתן במתכונת טבלאית.**

1. להבטחת התחייבויות הקבוצה, מושכנו נכסי רכוש קבוע ונרשמו שעבודים קבועים על מוניטין, פיקדונות בתאגידים בנקאיים ותקבולים מלקוחות. שעבודים שוטפים נרשמו על נכסי הקבוצה, שועבדו חלק מהמניות בחברות מאוחדות. להלן ההתחייבויות המובטחות בחברה ליום 31 בדצמבר:

| | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| | אלפי ש"ח | |
| **התחייבויות המובטחות באמצעות נכסי החברה (4):** | | |
| הלוואות ואשראי לזמן קצר (ראה ביאור __) | | |
| מקדמות מלקוחות (כולל מקדמות לזמן ארוך) (ראה ביאור __) | | |
| התחייבויות לזמן ארוך (כולל חלויות שוטפות) (ראה ביאור __) (3) | | |
| **התחייבויות המובטחות באמצעות נכסי חברות מוחזקות (5):** | | |
| הלוואות ואשראי לזמן קצר (ראה ביאור __) | | |
| מקדמות מלקוחות (כולל מקדמות לזמן ארוך) (ראה ביאור __) | | |
| התחייבויות לזמן ארוך (כולל חלויות שוטפות) (ראה ביאור __) (2) (6) | | |

2. להבטחת ההלוואות שנתקבלו על ידי חברות מאוחדות הפועלות בחו"ל רשמו החברות שעבוד קבוע, ראשון בדרגה על הון המניות שלהן ועל המבנים אשר ההלוואות שימשו למימון רכישתם. ההלוואות אלו מסתכמות ב-__ אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2021.

3. לצורך הבטחת אגרות חוב (סדרה X) שהונפקו על ידי החברה ואשר יתרתן בספרי החברה ליום 31 בדצמבר 2021 הינה __ אלפי ש"ח רשמה החברה שעבודים על נכסיה וזכויותיה. בגין אגרות חוב ניתנות להמרה במניות (סדרה X) שיתרתן בספרי החברה ליום 31 בדצמבר 2021 הינה __ אלפי ש"ח נרשם שעבוד קבוע מדרגה ראשונה על נכסי מקרקעין לרבות זכות הביטוח בגינם.

4. ליום 31 בדצמבר, 2021, הסתכמה יתרת העלות הפנקסנית של נכסי החברה המשועבדים בישראל ובחו"ל בסך של כ -__ מליון ש"ח וכ -__ מליון ש"ח, בהתאמה.

5. ליום 31 בדצמבר, 2021, הסתכמה יתרת העלות הפנקסנית של נכסי חברות מאוחדות המשועבדים בישראל ובחו"ל בסך של כ -__ מליון ש"ח וכ -__ מליון ש"ח, בהתאמה.

6. להבטחת עמידת חברה מאוחדת בתנאי האישורים של "מפעל מאושר", על פי החוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט - 1959 שיעבדה החברה המאוחדת לטובת מדינת ישראל את כל רכושה בשעבוד שוטף ללא הגבלה בסכום.

---

[731] **תזכורת:** בהתאם לנוסח תקנה 8ב(א1)(2) לתקנות דוחות תקופתיים ומיידיים, נדרש צירופן של הערכות שווי מהותיות מאד של **נכס משועבד** גם אם אינן נחשבות הערכות שווי מהותיות מאד. לאור האמור עלה השאלה האם נדרש צירופן של כלל הערכות השווי של נכסים המשמשים כשעבוד? במסגרת הבהרה לעמדה משפטית מספר 105-23 בדבר פרמטרים לבחינת מהותיות הערכות השווי: שאלות ותשובות הבהיר סגל הרשות שלא יתערב אם תאגיד מדווח יבחר לצרף רק הערכות שווי מהותיות מאד ביחס לאגרות החוב המונפקות להן הנכסים שועבדו או ישועבדו. לצורך זה הותווה רף מהותיות לפיו הערכות שווי תיחשבנה כמהותיות מאד ביחס לסדרת אגרות חוב, ככל והנכס המשועבד עומד על 10% או יותר מיתרת הערך הנקוב של סדרת אגרות החוב למועד הדיווח או מסך השווי של כלל הנכסים המשועבדים לסדרת אגרות החוב. בגין יתר הערכות השווי שלא יצורפו כאמור, יידרש גילוי בהתאם לתקנה 8ב(ט) לתקנות.

[732] תשומת הלב מופנית לעמדה משפטית 103-29: ממצאים בקשר עם נאותות הגילוי בדבר בטוחות ו/או שעבודים שניתנו ע"י תאגידים מדווחים להבטחת פירעון תעודות התחייבות (אשר העדכון האחרון לגביה התפרסם בחודש מאי 2020).

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 37 - הפרשות, התחייבויות תלויות, התקשרויות, ערבויות ושעבודים (המשך)**

**ה. שעבודים (המשך)**

7. במהלך חודש פברואר 2022, לאחר תאריך הדוחות הכספיים ולפני מועד אישורם, פנה מוסד פיננסי למימוש שיעבוד על נכס נדל"ן הנמצא בבניה, שקיבל מהחברה/מחברה מאוחדת בגין אי עמידתה של החברה/החברה המאוחדת בהתניה המתייחסת להלוואה שנתקבלה המוסד הפיננסי אשר יתרתה ליום 31 בדצמבר 2021 מסתכמת בכ- __ מיליוני ש"ח ואשר מועד פירעונה הנקוב הינו 31 בדצמבר 2023. החברה/החברה המאוחדת החלה בהליכים להסדרת הנושא תוך הסתייעות ביועציה המשפטיים ולהערכתה הסדרה כאמור תתאפשר ללא השפעה מהותית על הדוחות הכספיים והמצב הכספי.

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 37 - הפרשות, התחייבויות תלויות, התקשרויות, ערבויות ושעבודים (המשך)**

**ו. אמות מידה פיננסיות**[733,734]

**בחודש דצמבר 2012 פרסם סגל רשות ניירות ערך את עמדה משפטית מספר 25-105: קיצור הדוחות, (במהלך השנים פרסם סגל הרשות עדכונים לעמדה המשפטית הכוללים תוספות והבהרות לפרסום המקורי). במסגרת העמדה המשפטית הבהיר סגל הרשות כי, במקרים בהם התייחסות לכלל ההלוואות מבהירה בצורה יותר טובה את היחסים הפיננסיים שבהם נדרשת החברה לעמוד, יש לתת גילוי משולב לכלל ההלוואות וביחס לכל הלוואה מהותית ספציפית יותארו בנפרד רק אמות מידה פיננסיות המיוחדות לה. כמו כן, ביחס לתיאור אמות המידה הפיננסיות הובהר כי יש ליישם את העקרונות הכלליים המפורטים בנוגע לתיאור הסכמים לעניין מהותיות ומובנות (קרי, אין לתאר פרטי מידע שאינם מהותיים כגון באמצעות העתקה גרידא של התניה חוזית אלא יש להתמקד באותם פרטים אשר להם חשיבות לסיכויי/סיכוני החברה כתוצאה מההליך). כמו כן, בנוסף, הגילוי הנדרש צריך להיות רלוונטי למועד פרסום הדוח. בנוסף, סגל הרשות המליץ שהגילוי בנושא יינתן במידת האפשר בצורה טבלאית. בדוחות לדוגמה אלו במידע לא ניתן במתכונת טבלאית.**

הסכמי הלוואות של הקבוצה עם הבנקים כוללים אמות מידה פיננסיות אשר במקרה של אי עמידה בהן תוקנה לבנקים האפשרות לדרוש פירעון מוקדם של יתרת ההלוואות. אמות המידה מתייחסות לדוחות הכספיים של החברה המבוססים על כללי חשבונאות מקובלים ב_____. להלן פירוט אמות מידה פיננסיות עיקריות אשר במקרה של אי עמידה בכולן או בחלקן הבנקים יהיו רשאים להפעיל זכות זו:

- פעולות מסויימות שיינקטו על ידי החברה ואשר הוגדרו בהסכמי ההלוואות, ללא אישור הבנקים.
- הון עצמי מוחשי של החברה, כהגדרתו בהסכמי ההלוואות, אשר לא יפחת מסך של ____ מליון ש"ח.
- סך ההתחייבויות של החברה (בניכוי סעיפים מסוימים כפי שהוסכם בהסכמי ההלוואות), לא יעלה על פי 2 מהונה העצמי המוחשי. נכון ליום 31 בדצמבר 2021 יחס זה הינו X.
- הרווח השנתי הנקי של החברה כפי שייגזר מדוחותיה הכספיים המבוקרים של החברה לא יפחת מסך של ____ מליון ש"ח.
- עמידה באמות מידה פיננסיות מסוימות, כגון: יחס חובות והתחייבויות, פחת והפחתות, הוצאות שכר דירה ומסים, יחס התחייבויות לנכסים נטו, יחס חלויות שוטפות ותשלומי שכר דירה.

נכון ליום 31 בדצמבר 2021, החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות[735].

או לחילופין:

נכון ליום 31 בדצמבר 2021 לא עמדה החברה באמות המידה הפיננסיות הנ"ל[736]. לאור האמור, סיווגה החברה את הלוואותיה מהבנק והציגה אותן לתאריך הדיווח במסגרת ההתחייבויות השוטפות. לאחר תאריך הדיווח החברה הסדירה את אמות המידה הפיננסיות מול הבנק.

---

733 בחודש ספטמבר 2019 פרסמה רשות ניירות ערך דוח ריכוז ממצאים בנושא התחייבות לעמידה באמות מידה פיננסיות כלפי מחזיקי אגרות חוב סחירות (להלן - "דוח הממצאים"). בהתאם לדוח הממצאים הפרשנות הלשונית המתבקשת משטרי הנאמנות הינה כי החוב הפיננסי של החברה כולל את כל מרכיבי ההתחייבות שהחברה נטלה מתאגידים בנקאיים או ממחזיקי אגרות החוב, כפי שמופיעים בדוחותיה הכספיים, לרבות רכיב הריבית לשלם שנצבר בגין ההתחייבות ומהווה חלק בלתי נפרד מההתחייבות שבגינו הוא נוצר. הפרדת רכיב הריבית ממכשיר החוב הפיננסי וסיווג רכיב הריבית כחוב נפרד הינה מלאכותית ואינה עולה בקנה אחד עם הפרשנות האמורה ואף אינה תואמת את התכלית הכלכלית בבחינת התקיימות היחס הפיננסי. בהתאם לכך, לעמדת סגל הרשות'במקרים בהם הוגדר בשטרי הנאמנות כי חוב פיננסי הינו "חוב נושא ריבית" יש לכלול בחישוב החוב הפיננסי את רכיב הריבית לשלם.

734 בחודש אוקטובר 2021 פרסמה רשות ניירות ערך דוח ריכוז ממצאים בנושא התחייבות לעמידה באמות מידה פיננסיות כלפי מחזיקי אגרות חוב סחירות (להלן - "דוח הממצאים"). בהתאם לדוח הממצאים, לעמדת סגל הרשות, השימוש בדוח אפס ו/או הערכת שווי כבסיס לחישוב הרווח הצפוי, נועד להציג רווח אובייקטיבי ולצמצם את מרווח שיקול הדעת ביחס לסוגי ההוצאות הנכללות בו ומהותן, ועל כן יש לבצע התאמות ליתרת הרווח הצפוי במשורה, תוך הבאתן לידיעת הנאמן וקבלת עמדתו בנושא. בנוסף, לעמדת סגל הרשות, כל עוד הפרויקט לא הושלם במלואו ו/או כלל ההלוואות לא הועמדו בפועל, בחינת העמידה באמות המידה הפיננסיות נערכת תחת הנחת סילוק יתרת ההלוואות הקיימות בספרי החברה למועד חישוב אמות המידה הפיננסיות. משכך, סכומי הוצאות המימון העתידיות (המחושבות גם על בסיס הנחת גידול עתידי בקרן הלוואות הבעלים), כמו גם יתרות הלוואת הבעלים העתידיות לא אמורות להיכלל במסגרת חישוב שווי הבטוחה נכון למועד הבדיקה.

735 **תזכורת:** בנוסף לגילוי הנדרש בדבר אמות מידה פיננסיות, עמדה משפטית מספר 15-104: אירוע אשראי בר דיווח מעלה דרישה לגילוי **תוצאות חישוב** של אמות מידה פיננסיות במסגרת הדיווח התקופתי (קרי, לא במסגרת הדוחות הכספיים).

736 במקרים בהם כתוצאה מהפרת אמות מידה פיננסיות יכול להיווצר מצב של איבוד שליטה, נדרש להיוועץ במחלקה המקצועית.

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 38 - ביאור התאמה בגין חברה נערבת/חברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני המדווחת לפי כללי חשבונאות מקובלים בארה"ב ודוחותיה מצורפים לדוחות החברה[737]**

**ביאור ההתאמה להלן[738] מתייחס לדוחות כספיים של חברה כלולה[739] או חברה נערבת, שדוחותיה מצורפים לדוחות הכספיים של החברה ואשר הינם ערוכים שלא לפי תקני IFRS. הביאור ניתן במתכונת דומה לביאור ההתאמה הניתן בעניין הסבר המעבר ליישום תקני IFRS. עוד יצוין כי הביאור ייכלל בדוחות החברה הכלולה/הנערבת או בדוחות החברה המדווחת עצמה.**

בהתאם לעקרונות ביאור המעבר לישום תקני IFRS יידרש להציג הסברים כדלקמן:

א. התאמות של ההון שדווח בהתאם לכללי החשבונאות על פיהם נערכו הדוחות המצורפים להון בהתאם לתקני IFRS.

ב. התאמה לסך הרווח הכולל בהתאם לתקני IFRS כשנקודת המוצא להתאמה זו תהיה סך הרווח הכולל שדווח בהתאם לכללי החשבונאות על פיהם נערכו הדוחות המצורפים (או סך הרווח או הפסד אם הישות לא דיווחה על סך רווח כולל).

ההתאמות הנדרשות לעיל צריכות לתת מספיק פרטים כדי לאפשר למשתמשים להבין את התיאומים המהותיים לדוח על המצב הכספי/מאזן ולדוח על הרווח הכולל. כמו כן, אם הישות מציגה דוח על תזרימי המזומנים בדוחותיה בהתאם לכללי החשבונאות על פיהם נערכו הדוחות המצורפים יידרש להסביר גם את התיאומים המהותיים לדוח על תזרימי המזומנים.

**הביאור להלן כולל גישה "מרחיבה" המפרטת את הדוחות על המצב הכספי/מאזנים והדוחות על הרווח הכולל במלואם אך ייתכנו גישות מצומצמות יותר המציגות רק את פריטים הרלוונטיים מדוחות אלו ובלבד שייכלל גילוי בדבר ההתאמה להון ולסך הרווח הכולל תוך פירוט התיאומים המהותיים שהתבצעו.**

**מומלץ להיוועץ במחלקה המקצועית באם הנושא רלוונטי.**

**א. כללי**

הדוחות הכספיים של החברה הכלולה / החברה הנערבת _____, (להלן "_____") צורפו לדוחות הכספיים של החברה, כנדרש בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) תש"ל 1970.

**ב. התאמה לתקני IFRS**

להלן מרכיבי ההתאמה העיקריים בין הנתונים הכספיים המוצגים בדוחותיה הכספיים של _____ המצורפים לדוחות כספיים אלו כשהם ערוכים לפי כללי חשבונאות מקובלים בארה"ב (במידת הצורך: לאחר הצגתם מחדש), לבין הנתונים בהתאם לתקני IFRS, אשר שימשו לצורך הכללת ההשקעה ב- ____ על בסיס השווי המאזני בדוחות הכספיים של החברה:

---

[737] תקנה 19(ו) לתקנות דוחות כספיים שנתיים קובעת כי ניתן לצרף דוחות חברה אשר אינם ערוכים בהתאם לתקני IFRS בתנאי שמערכת כללי החשבונאות של דוחות החברה המצורפת הינה מקיפה ושבדוחות החברה המצורפת או בדוחות החברה נכלל **ביאור התאמה** לתקני IFRS (במתכונת דומה לביאור ההתאמה הניתן בעניין הסבר המעבר ליישום לראשונה של תקני IFRS במסגרת תקן IFRS 1). במקרים כאמור נדרש להיוועץ במחלקה המקצועית.

[738] הביאור המוצג להלן עודכן בהתאם לפורמט הנדרש בתיקון תקנות דוחות כספיים אשר פורסם ברשומות בחודש דצמבר 2014.

[739] לרבות חברה בשליטה משותפת המטופלת בשיטת השווי המאזני.

## ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS

**ביאור 38 - ביאור התאמה בגין חברה נערבת/חברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני המדווחת לפי כללי חשבונאות מקובלים בארה"ב ודוחותיה מצורפים לדוחות החברה (המשך)[740]**

**התאמה בין הדיווח לפי כללי חשבונאות מקובלים בארה"ב לבין דיווח לפי תקני IFRS:**

**התאמת המאזנים/ הדוחות על המצב הכספי וההון:**

| | ליום 31 בדצמבר 2021 | | | ליום 31 בדצמבר 2020 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | כללי חשבונאות מקובלים בארה"ב | השפעת ההתאמה לתקני IFRS אלפי ש"ח | תקני IFRS | כללי חשבונאות מקובלים בארה"ב | השפעת ההתאמה לתקני IFRS אלפי ש"ח | תקני IFRS |
| **ביאור** | | | | | | |
| **נכסים שוטפים** | | | | | | |
| מזומנים ושווי מזומנים | | | | | | |
| פיקדונות מוגבלים | | | | | | |
| פקדונות והלוואות לזמן קצר | | | | | | |
| נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד | | | | | | |
| מכשירים פיננסים נגזרים[741] | | | | | | |
| נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר | | | | | | |
| לקוחות | | | | | | |
| חייבים ויתרות חובה | | | | | | |
| מיסי הכנסה לקבל | | | | | | |
| מלאי | | | | | | |
| נכסים בגין חוזים עם לקוחות | | | | | | |
| הכנסות לקבל מעבודות לפי חוזי ביצוע | | | | | | |
| מלאי מבנים בהקמה | | | | | | |
| נכסים ביולוגיים | | | | | | |
| נכסי מסים שוטפים | | | | | | |
| נכסים המיוחסים לפעילות שהופסקה | | | | | | |
| נכסים המוחזקים למכירה/ לחלוקה לבעלי מניות | | | | | | |
| **סה"כ נכסים שוטפים** | | | | | | |
| **נכסים שאינם שוטפים** | | | | | | |
| מלאי בלתי שוטף | | | | | | |
| פיקדונות מוגבלים | | | | | | |
| לקוחות וחייבים לזמן ארוך | | | | | | |
| השקעות בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני | | | | | | |
| נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד | | | | | | |
| נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר | | | | | | |
| נכסים בגין חוזים עם לקוחות | | | | | | |
| הלוואות והשקעות אחרות | | | | | | |
| מכשירים פיננסים נגזרים/ אג"ח | | | | | | |
| נכסים בגין הטבות לעובדים | | | | | | |
| רכוש קבוע, נטו | | | | | | |
| נכסי זכות שימוש[742] | | | | | | |
| נכסי חיפוש נפט וגז | | | | | | |
| מאגרי נפט | | | | | | |
| נדל"ן להשקעה[743] | | | | | | |
| נכסים בלתי מוחשיים | | | | | | |
| נכסים ביולוגיים | | | | | | |
| מסים נדחים | | | | | | |
| **סה"כ נכסים שאינם שוטפים** | | | | | | |
| **סה"כ נכסים** | | | | | | |

[740] תקנה 19(ו) לתקנות דוחות כספיים שנתיים קובעת כי ניתן לצרף דוחות חברה אשר אינם ערוכים בהתאם לתקני IFRS בתנאי שמערכת כללי החשבונאות של דוחות החברה המצורפת הינה מקיפה ושבדוחות החברה המצורפת או בדוחות החברה נכלל **ביאור התאמה** לתקני IFRS (במתכונת דומה לביאור ההתאמה הניתן בעניין הסבר המעבר ליישום לראשונה של תקני IFRS במסגרת תקן IFRS 1). במקרים כאמור נדרש להיוועץ במחלקה המקצועית.

[741] הערה: הגדרת "נגזר" בתקינה האמריקנית שונה ומצומצמת יותר מזו של התקינה הבינלאומית (היות והיא מחייבת התקיימות מנגנון סילוק נטו במזומן).

[742] כזכור, במקביל ליישום מודל החכירה החדש בתקינה הבינלאומית, אומץ מודל דומה בתקינה האמריקנית (הכולל מספר הבדלים בהיבטים שונים לרבות, המשך ההבחנה בין חכירה מימונית וחכירה תפעולית מנקודת ראות חוכר כמו גם מועדי תחילה לישויות שונות) במקרים כאמור, נדרש להיוועץ במחלקה המקצועית.

[743] כללי החשבונאות המקובלים בארה"ב אינם מאפשרים מדידה של נכסי נדל"ן להשקעה בשווי הוגן.

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 38 - ביאור התאמה בגין חברה נערבת/חברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני המדווחת לפי כללי חשבונאות מקובלים בארה"ב ודוחותיה מצורפים לדוחות החברה (המשך)[744]**

**התאמה בין הדיווח לפי כללי חשבונאות מקובלים בארה"ב לבין דיווח לפי תקני IFRS (המשך):**

**התאמת המאזנים/ הדוחות על המצב הכספי וההון:**

| | ליום 31 בדצמבר 2021 | | | ליום 31 בדצמבר 2020 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | כללי חשבונאות מקובלים בארה"ב | השפעת ההתאמה לתקני IFRS אלפי ש"ח | תקני IFRS | כללי חשבונאות מקובלים בארה"ב | השפעת ההתאמה לתקני IFRS אלפי ש"ח | תקני IFRS |
| ביאור | | | | | | |
| **התחייבויות שוטפות** | | | | | | |
| אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים | | | | | | |
| ספקים ונותני שירותים | | | | | | |
| זכאים ויתרות זכות | | | | | | |
| אגרות חוב | | | | | | |
| דיבידנד שהוכרז | | | | | | |
| התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות | | | | | | |
| התחייבות בגין חכירה[745] | | | | | | |
| מקדמות מרוכשי דירות | | | | | | |
| הוצאות לשלם בגין עבודות לפי חוזי ביצוע הפרשות | | | | | | |
| מכשירים פיננסים נגזרים[746] | | | | | | |
| התחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד | | | | | | |
| התחייבויות פיננסיות אחרות | | | | | | |
| הכנסה נדחית | | | | | | |
| מיסי הכנסה לשלם | | | | | | |
| התחייבויות המתייחסות לפעילות שהופסקה | | | | | | |
| התחייבויות המתייחסות לנכסים המוחזקים למכירה | | | | | | |
| **סה"כ התחייבויות שוטפות** | | | | | | |
| **התחייבויות שאינן שוטפות** | | | | | | |
| הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים | | | | | | |
| אגרות חוב | | | | | | |
| התחייבות בגין חכירה[747] | | | | | | |
| כתבי אופציה | | | | | | |
| מרכיב ההמרה של אגרות חוב ניתנות להמרה הפרשות | | | | | | |
| הטבות לעובדים, נטו | | | | | | |
| התחייבות בגין מענקים ממשלתיים | | | | | | |
| מכשירים פיננסים נגזרים[711] | | | | | | |
| עודף הפסדים על השקעות בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני | | | | | | |
| מסים נדחים | | | | | | |
| **סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות** | | | | | | |
| **הון המיוחס לבעלי המניות של החברה** | | | | | | |
| הון המניות | | | | | | |
| פרמיה על המניות | | | | | | |
| תקבולים בגין כתבי אופציה | | | | | | |
| קרנות הון | | | | | | |
| עודפים | | | | | | |
| **סך הון** | | | | | | |
| **סה"כ התחייבויות והון** | | | | | | |

[744] תקנה 19(ו) לתקנות דוחות כספיים שנתיים קובעת כי ניתן לצרף דוחות חברה אשר אינם ערוכים בהתאם לתקני IFRS בתנאי שמערכת כללי החשבונאות של דוחות החברה המצורפת הינה מקיפה ושבדוחות החברה המצורפת או בדוחות החברה נכלל **ביאור התאמה** לתקני IFRS (במתכונת דומה לביאור ההתאמה הניתן בעניין הסבר המעבר ליישום לראשונה של תקני IFRS במסגרת תקן IFRS 1). במקרים כאמור נדרש להיוועץ במחלקה המקצועית.

[745] כזכור, במקביל ליישום מודל החכירה החדש בתקינה הבינלאומית, אומץ מודל דומה בתקינה האמריקנית הכולל מספר הבדלים בהיבטים שונים לרבות, המשך ההבחנה בין חכירה מימונית וחכירה תפעולית מנקודת ראות חוכר כמו גם מועדי תחילה לישויות שונות. המשך ההבחנה בין חכירות תפעוליות למימוניות מנקודת ראות חוכר יוביל להבדלים בטיפול החשבונאי לרבות בהקשר אופן הפחתת נכסי זכות השימוש, הסיווג של הוצאות חכירה ברווח או הפסד והביטוי בדוח על תזרימי מזומנים - במקרים כאמור, נדרש להיוועץ במחלקה המקצועית.

[746] הערה: הגדרת "נגזר" בתקינה האמריקנית שונה ומצומצמת יותר מזו של התקינה הבינלאומית (היות והיא מחייבת התקיימות מנגנון סילוק נטו במזומן).

[747] כזכור, במקביל ליישום מודל החכירה החדש בתקינה הבינלאומית, אומץ מודל דומה בתקינה האמריקנית הכולל מספר הבדלים בהיבטים שונים לרבות, המשך ההבחנה בין חכירה מימונית וחכירה תפעולית מנקודת ראות חוכר כמו גם מועדי תחילה לישויות שונות. המשך ההבחנה בין חכירות תפעוליות למימוניות מנקודת ראות חוכר יוביל להבדלים בטיפול החשבונאי לרבות בהקשר אופן הפחתת נכסי זכות השימוש, הסיווג של הוצאות חכירה ברווח או הפסד והביטוי בדוח על תזרימי מזומנים - במקרים כאמור, נדרש להיוועץ במחלקה המקצועית.

## ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS

**ביאור 38 - ביאור התאמה בגין חברה נערבת/חברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני המדווחת לפי כללי חשבונאות מקובלים בארה"ב ודוחותיה מצורפים לדוחות החברה (המשך)[748]**

**התאמה בין הדיווח לפי כללי חשבונאות מקובלים בארה"ב לבין דיווח לפי תקני IFRS (המשך):**

**התאמת דוחות על רווח והפסד/דוח על הרווח (הפסד) הכולל[749]**

| | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 | | | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | כללי חשבונאות מקובלים בארה"ב | השפעת ההתאמה לתקני IFRS | תקני IFRS | כללי חשבונאות מקובלים בארה"ב | השפעת ההתאמה לתקני IFRS | תקני IFRS |
| **ביאור** | | אלפי ש"ח | | | אלפי ש"ח | |
| הכנסות ממכירות | | | | | | |
| הכנסות ממתן שירותים | | | | | | |
| הכנסות משכירות | | | | | | |
| הכנסות ממכירת דירות/בניינים/מלאי קרקעות | | | | | | |
| הכנסות מחוזי ביצוע | | | | | | |
| הכנסות מהסדרי זיכיון | | | | | | |
| הכנסות מעמלות | | | | | | |
| סה"כ הכנסות | | | | | | |
| עלות המכירות | | | | | | |
| עלות מתן שירותים | | | | | | |
| עלות השכירות | | | | | | |
| עלות מכירת דירות/בניינים/מלאי קרקעות | | | | | | |
| עלות ההכנסות מחוזי ביצוע | | | | | | |
| עלות בגין עמלות | | | | | | |
| סה"כ עלות המכירות והשירותים | | | | | | |
| **רווח (הפסד) גולמי** | | | | | | |
| הוצאות מכירה ושיווק | | | | | | |
| הוצאות הנהלה וכלליות | | | | | | |
| שערוך נכסי נדל"ן להשקעה[750] | | | | | | |
| הוצאות מחקר ופיתוח | | | | | | |
| רווח (הפסד) מחלוקה לבעלים של נכסים שאינה במזומן | | | | | | |
| הפסדי אשראי בגין לקוחות, חייבים ונכסים בגין חוזים | | | | | | |
| הכנסות אחרות | | | | | | |
| הוצאות אחרות | | | | | | |
| **רווח (הפסד) תפעולי** | | | | | | |
| הכנסות מימון | | | | | | |
| הוצאות מימון | | | | | | |
| רווח (הפסד) הנובע מגריעה של נכסים פיננסיים שנמדדו בעלות מופחתת | | | | | | |
| ביטול הפסד (הפסד) מהפסדי אשראי בגין נכסים פיננסיים | | | | | | |
| רווח (הפסד) מסיווג מחדש של נכסים פיננסיים מקבוצת מדידה של עלות מופחתת לקבוצת מדידה של שווי הוגן דרך רווח או הפסד | | | | | | |
| רווח (הפסד) מצטבר מסיווג מחדש מקבוצת מדידה של שווי הוגן דרך רווח כולל לקבוצת מדידה של שווי הוגן דרך רווח או הפסד | | | | | | |
| חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני | | | | | | |
| **רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה** | | | | | | |
| מסים על הכנסה | | | | | | |
| **רווח (הפסד) מפעילות נמשכת** | | | | | | |
| **רווח (הפסד) מפעילות שהופסקה (נטו ממס)** | | | | | | |
| **רווח (הפסד) לשנה** | | | | | | |

[748] תקנה 19(ו) לתקנות דוחות כספיים שנתיים קובעת כי ניתן לצרף דוחות חברה אשר אינם ערוכים בהתאם לתקני IFRS בתנאי שמערכת כללי החשבונאות של דוחות החברה המצורפת הינה מקיפה ושבדוחות החברה המצורפת או בדוחות החברה נכלל **ביאור התאמה** לתקני IFRS (במתכונת דומה לביאור ההתאמה הניתן בעניין הסבר המעבר ליישום לראשונה של תקני IFRS במסגרת תקן IFRS 1). במקרים כאמור נדרש להיוועץ במחלקה המקצועית.

[749] כזכור, במקביל ליישום מודל החכירה החדש בתקינה הבינלאומית, אומץ מודל דומה בתקינה האמריקנית הכולל מספר הבדלים בהיבטים שונים לרבות, המשך ההבחנה בין חכירה מימונית וחכירה תפעולית מנקודת ראות חוכר כמו גם מועדי תחילה לישויות שונות. המשך ההבחנה בין חכירות תפעוליות למימוניות מנקודת ראות חוכר יוביל להבדלים בטיפול החשבונאי לרבות בהקשר אופן הפחתת נכסי זכות השימוש, הסיווג של הוצאות חכירה ברווח או הפסד והביטוי בדוח על תזרימי מזומנים - במקרים כאמור, נדרש להיוועץ במחלקה המקצועית.

[750] כללי החשבונאות המקובלים בארה"ב אינם מאפשרים מדידה של נכסי נדל"ן להשקעה בשווי הוגן.

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 38 - ביאור התאמה בגין חברה נערבת/חברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני המדווחת לפי כללי חשבונאות מקובלים בארה"ב ודוחותיה מצורפים לדוחות החברה (המשך)**[751]

**התאמה בין הדיווח לפי כללי חשבונאות מקובלים בארה"ב לבין דיווח לפי תקני IFRS (המשך):**

**התאמת דוחות על רווח והפסד/דוח על הרווח (הפסד) הכולל**

| | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 | | | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| ביאור | כללי חשבונאות מקובלים בארה"ב | השפעת ההתאמה לתקני IFRS | תקני IFRS | כללי חשבונאות מקובלים בארה"ב | השפעת ההתאמה לתקני IFRS | תקני IFRS |
| | אלפי ש"ח | | | אלפי ש"ח | | |
| **מיוחס ל:** | | | | | | |
| בעלי המניות של החברה | | | | | | |
| זכויות שאינן מקנות שליטה | | | | | | |

[751] תקנה 19(ו) לתקנות דוחות כספיים שנתיים קובעת כי ניתן לצרף דוחות חברה אשר אינם ערוכים בהתאם לתקני IFRS בתנאי שמערכת כללי החשבונאות של דוחות החברה המצורפת הינה מקיפה וכן שבדוחות החברה המצורפת או בדוחות החברה נכלל **ביאור התאמה** לתקני IFRS (במתכונת דומה לביאור ההתאמה הניתן בעניין הסבר המעבר ליישום לראשונה של תקני IFRS במסגרת תקן IFRS 1). במקרים כאמור נדרש להיוועץ במחלקה המקצועית.

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 38 - ביאור התאמה בגין חברה נערבת/חברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני המדווחת לפי כללי חשבונאות מקובלים בארה"ב ודוחותיה מצורפים לדוחות החברה (המשך)[752]**

**התאמה בין הדיווח לפי כללי חשבונאות מקובלים בארה"ב לבין דיווח לפי תקני IFRS (המשך):**

**התאמת דוחות על רווח והפסד/דוח על הרווח (הפסד) הכולל**

| | | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 | | | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | ביאור | כללי חשבונאות מקובלים בארה"ב | השפעת ההתאמה לתקני IFRS | תקני IFRS | כללי חשבונאות מקובלים בארה"ב | השפעת ההתאמה לתקני IFRS | תקני IFRS |
| | | אלפי ש"ח | | | אלפי ש"ח | | |
| **רווח (הפסד) לשנה** | | | | | | | |
| **מרכיבי רווח כולל אחר:** | | | | | | | |
| **פריטי רווח כולל אחר אשר מסווגים מחדש/יסווגו בעתיד לרווח או הפסד:** | | | | | | | |
| גידורי תזרים מזומנים: | | | | | | | |
| רווח (הפסד) בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים שנבעו בתקופה | | | | | | | |
| בניכוי: סכומים שנזקפו לרווח והפסד | | | | | | | |
| בניכוי: סכומים שנזקפו לערך הספרים הראשוני של פריטים מגודרים | | | | | | | |
| השקעות במכשירי חוב הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר: | | | | | | | |
| רווח (הפסד) בגין השקעות במכשירי חוב הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר שנבעו בתקופה | | | | | | | |
| בניכוי: סכומים שנזקפו לדוח רווח והפסד בגין מימוש/הפסדי אשראי השקעות במכשירי חוב הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר | | | | | | | |
| הפרשי שער: | | | | | | | |
| הפרשי שער בגין תרגום דוחות כספיים בגין פעילויות חוץ | | | | | | | |
| הפרשי שער בגין תרגום דוחות כספיים בגין פעילות חוץ שנזקפו לרווח והפסד | | | | | | | |
| רווח (הפסד) בגין גידור השקעה נטו בפעילות חוץ | | | | | | | |
| רווח (הפסד) בגין גידור השקעה נטו בפעילות חוץ שנזקף לרווח והפסד | | | | | | | |
| חלק ברווח כולל אחר של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני | | | | | | | |
| מסים על ההכנסה בגין רכיבים אשר מסווגים מחדש לרווח או הפסד | | | | | | | |
| **סך הכל רווח (הפסד) כולל אחר שמסווג מחדש/שיסווג בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס** | | | | | | | |

[752] תקנה 19(ו) לתקנות דוחות כספיים שנתיים קובעת כי ניתן לצרף דוחות חברה אשר אינם ערוכים בהתאם לתקני IFRS בתנאי שמערכת כללי החשבונאות של דוחות החברה המצורפת הינה מקיפה ושבדוחות החברה המצורפת או בדוחות החברה נכלל **ביאור התאמה** לתקני IFRS (במתכונת דומה לביאור ההתאמה הניתן בעניין הסבר המעבר ליישום לראשונה של תקני IFRS במסגרת תקן IFRS 1). במקרים כאמור נדרש להיוועץ במחלקה המקצועית.

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 38 - ביאור התאמה בגין חברה נערבת/חברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני המדווחת לפי כללי חשבונאות מקובלים בארה"ב ודוחותיה מצורפים לדוחות החברה (המשך)**[753]

**התאמה בין הדיווח לפי כללי חשבונאות מקובלים בארה"ב לבין דיווח לפי תקני IFRS (המשך):**

**התאמת דוחות על רווח והפסד/דוח על הרווח (הפסד) הכולל**

| | | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 | | | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | ביאור | כללי חשבונאות מקובלים בארה"ב | השפעת ההתאמה לתקני IFRS | תקני IFRS | כללי חשבונאות מקובלים בארה"ב | השפעת ההתאמה לתקני IFRS | תקני IFRS |
| | | אלפי ש"ח | | | אלפי ש"ח | | |
| **פריטי רווח כולל אחר אשר אינם מסווגים מחדש/לא יסווגו בעתיד לרווח או הפסד:** | | | | | | | |
| מדידות מחדש של תכנית הטבה מוגדרת, נטו | | | | | | | |
| הערכה מחדש בגין רכוש קבוע[754] | | | | | | | |
| רווח (הפסד) בגין השקעות במכשירים הוניים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר | | | | | | | |
| שינוי בשווי ההוגן של התחייבויות שיועדו למדידה בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, בגין החלק המגלם את סיכון האשראי העצמי | | | | | | | |
| חלק ברווח כולל אחר של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני | | | | | | | |
| מסים על ההכנסה בגין רכיבים אשר אינם מסווגים מחדש לרווח או הפסד | | | | | | | |
| **סך הכל רווח (הפסד) כולל אחר אשר אינו מסווג מחדש/לא יסווג בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס** | | | | | | | |
| **סך הכל רווח (הפסד) כולל לשנה** | | | | | | | |
| **מיוחס ל:** | | | | | | | |
| בעלי המניות של החברה | | | | | | | |
| זכויות שאינן מקנות שליטה | | | | | | | |

[753] תקנה 19(ו) לתקנות דוחות כספיים שנתיים קובעת כי ניתן לצרף דוחות חברה אשר אינם ערוכים בהתאם לתקני IFRS בתנאי שמערכת כללי החשבונאות של דוחות החברה המצורפת הינה מקיפה ושבדוחות החברה המצורפת או בדוחות החברה נכלל **ביאור התאמה** לתקני IFRS (במתכונת דומה לביאור ההתאמה הניתן בעניין הסבר המעבר ליישום לראשונה של תקני IFRS במסגרת תקן IFRS 1). במקרים כאמור נדרש להיוועץ במחלקה המקצועית.

[754] כללי החשבונאות המקובלים בארה"ב אינם מאפשרים הערכה מחדש של רכוש קבוע (כמתאפשר בתקינה הבינלאומית בהתייחס לקבוצות של נכסי רכוש קבוע).

**ביאור 38 - ביאור התאמה בגין חברה נערבת/חברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני המדווחת לפי כללי חשבונאות מקובלים בארה"ב ודוחותיה מצורפים לדוחות החברה (המשך)[755]**

**התאמה בין הדיווח לפי כללי חשבונאות מקובלים בארה"ב לבין דיווח לפי תקני IFRS (המשך):**

הפירוט שייכלל נדרש לתת מספיק פרטים כדי לאפשר למשתמשים להבין את התיאומים המהותיים לדוח על המצב הכספי/מאזן ולדוח על רווח והפסד/ דוח על הרווח (הפסד) הכולל:

**א. רכוש קבוע**

הטיפול החשבונאי ברכוש קבוע במסגרת IFRS נעשה בהתאם להוראות IAS 16, לפיהן, ניתן ליישם בגין קבוצות רכוש קבוע את מודל העלות או את מודל הערכה מחדש. הקבוצה מיישמת את מודל הערכה מחדש לגבי קבוצת _____ ברכוש הקבוע.

בהתאם לכללי החשבונאות בארה"ב הטיפול החשבונאי ברכוש קבוע הוא בהתאם לשיטת העלות.

השפעת ההתאמה, הינה גידול בערך הנכסים ליום 31 בדצמבר 2021 וליום 31 בדצמבר 2020 בסך_____ ו- _____ אלפי ש"ח, בהתאמה, גידול ביתרת ההתחייבויות בגין מסים נדחים ליום 31 בדצמבר 2021 וליום 31 בדצמבר 2020 בסך_____ ו- _____ אלפי ש"ח, בהתאמה וגידול בקרן הערכה מחדש במסגרת ההון ליום 31 בדצמבר 2021 וליום 31 בדצמבר 2020 בסך _____ ו- _____ אלפי ש"ח. בנוסף, חל גידול בהוצאות הפחת השנתיות שנרשמו בדוחות הרווח והפסד לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 בסך_____ ו- _____ אלפי ש"ח, בהתאמה.

**ב. נדל"ן להשקעה**

הטיפול החשבונאי בנדל"ן להשקעה במסגרת IFRS נעשה בהתאם להוראות IAS 40, לפיהן, ניתן ליישם בגין נדל"ן להשקעה את מודל העלות או את מודל השווי ההוגן. הקבוצה מיישמת את מודל השווי ההוגן.

בהתאם לכללי החשבונאות בארה"ב הטיפול החשבונאי בנדל"ן להשקעה הוא בהתאם לשיטת העלות.

השפעת ההתאמה, הינה גידול בערך נכסי הנדל"ן ליום 31 בדצמבר 2021 וליום 31 בדצמבר 2020 בסך_____ ו- _____ אלפי ש"ח, בהתאמה, גידול ביתרת ההתחייבויות בגין מסים נדחים ליום 31 בדצמבר 2021 וליום 31 בדצמבר 2020 בסך_____ ו- _____ אלפי ש"ח, בהתאמה וגידול ביתרת העודפים ליום 31 בדצמבר 2021 וליום 31 בדצמבר 2020 בסך_____ ו- _____ אלפי ש"ח, בהתאמה.
כמו כן, בדוחות הרווח והפסד לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 הוכר רווח/הפסד משערוך הנדל"ן להשקעה בסך _____ ו- _____ אלפי ש"ח, בהתאמה והוקטנו (אופסו) הוצאות פחת בסך _____ ו- ___ אלפי ש"ח, בהתאמה.

[755] תקנה 19(ו) לתקנות דוחות כספיים שנתיים קובעת כי ניתן לצרף דוחות חברה אשר אינם ערוכים בהתאם לתקני IFRS בתנאי שמערכת כללי החשבונאות של דוחות החברה המצורפת הינה מקיפה ושבדוחות החברה המצורפת או בדוחות החברה נכלל **ביאור התאמה** לתקני IFRS (במתכונת דומה לביאור ההתאמה הניתן בעניין הסבר המעבר ליישום לראשונה של תקני IFRS במסגרת תקן IFRS 1). במקרים כאמור נדרש להיוועץ במחלקה המקצועית.

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

## ביאור 39 - רווח (הפסד) למניה[756]

להלן נתוני הרווח (ההפסד) ומספר המניות (כולל ההתאמות לנתונים אלה) שהובאו בחשבון לצורך חישוב הרווח (ההפסד) למניה בחישוב בסיסי ובהנחה של דילול מלא:

| | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | |
|---|---|---|---|
| | 2021 | 2020 | 2019 |
| | אלפי ש"ח | | |
| **רווח (הפסד) המיוחס לבעלי המניות של החברה:** | | | |
| רווח כמוצג בדוחות רווח והפסד / על הרווח הכולל: | | | |
| **התאמות:** | | | |
| כאשר רלוונטי: | | | |
| סכום לאחר מס בגין דיבידנדים למניות בכורה צוברות (בין אם הוכרזו ובין אם לאו) | | | |
| כאשר רלוונטי: | | | |
| סכום לאחר מס בגין דיבידנדים למניות בכורה, שאינן צוברות, שהוכרזו בהתייחס לתקופה | | | |
| **רווח (הפסד) המיוחס לבעלי המניות של החברה בחישוב הרווח הבסיסי המאוחד למניה** | | | |
| **מתוך זאת בגין רווח (הפסד) מפעילות שהופסקה המיוחס לבעלי המניות של החברה** | | | |
| **התאמות לצורך החישוב בהנחה של דילול מלא:** | | | |
| בתוספת הוצאות מימון ריאליות נטו בגין אגרות חוב ניתנות להמרה (1) | | | |
| שינויים בשווי הוגן של כתבי אופציה המסווגים כהתחייבות פיננסית בשווי הוגן דרך רווח או הפסד | | | |
| כאשר רלוונטי: | | | |
| בניכוי תוספת בונוס למנכ"ל עקב הקטנת הוצאות המימון כדלעיל [757] | | | |
| כאשר לחברה המוחזקת מבנה הון מורכב: | | | |
| בנטרול החלק בתוצאות חברה מוחזקת כפי שנכלל במסגרת דוחות הרווח וההפסד של החברה | | | |
| בתוספת החלק בתוצאות חברה מוחזקת כפי שחושב בהתבסס על הרווח המדולל למניה של החברה המוחזקת | | | |
| בתוספת חלקה היחסי של החברה **ברווחי החברה המוחזקת** המיוחסים למכשירי החברה המוחזקת (המוחזקים ע"י החברה) | | | |
| **רווח (הפסד) המיוחס לבעלי המניות של החברה בהנחה של דילול מלא** | | | |
| **מתוך זאת בגין רווח (הפסד) מפעילות שהופסקה המיוחס לבעלי המניות של החברה** | | | |

[756] כאשר רלוונטי יש לתת גילוי בנפרד לרווח למניה מפעילות נמשכת וגילוי נפרד לרווח למניה מפעילות שהופסקה.

[757] לצורך חישוב הרווח המדולל יש לקחת בחשבון שינויים נוספים בהכנסות ובהוצאות הנגרמים כתוצאה מהשינויים ברווח. ראה סעיפים 33ג' ו- 35 ל- IAS 33.

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 39 - רווח (הפסד) למניה (המשך)**

| | מספר המניות | | |
|---|---|---|---|
| | **2021** | **2020** | **2019** |
| **מספר המניות המשוקלל ששימש בחישוב הרווח למניה:** | | | |
| יתרה ליום 1 בינואר (2), (3) | | | |
| **התאמות:** | | | |
| המספר המשוקלל של השפעת אופציות שמומשו למניות | | | |
| המספר המשוקלל של מניות שהונפקו במהלך השנה(2) | | | |
| מניות שהונפקו במסגרת צירוף עסקים | | | |
| בניכוי המספר המשוקלל של מניות המוחזקות על ידי החברה/חברה מאוחדת | _____ | _____ | _____ |
| **מספר המניות המשוקלל ששימש בחישוב הרווח הבסיסי למניה** | _____ | _____ | _____ |
| **התאמות:** | | | |
| בתוספת מניות שינבעו מאגרות חוב ניתנות להמרה | | | |
| בתוספת מניות רגילות פוטנציאליות מדללות שיונפקו ללא תמורה שינבעו מכתבי אופציה | _____ | _____ | _____ |
| **מספר המניות המשוקלל ששימש בחישוב הרווח המדולל למניה** | _____ | _____ | _____ |

**פרטים נוספים**

(1) מייצג את ההוצאות (נטו) שנכללו בדוחות הכספיים בגין איגרות החוב ההמירות, לרבות הפחתות של פרמיה או ניכיון (תוך התחשבות בהשפעת המסים השוטפים והנדחים המתייחסים).

(2) משקף את מספר המניות המשוקלל, לאחר שהובאו בחשבון, בתוקף למפרע, מניות הטבה שחולקו או אושרו לחלוקה לאחר תאריך הדיווח.

(3) משקף את מספר המניות המשוקלל, לאחר השפעת מרכיב הטבה בהנפקת זכויות לבעלי מניות קיימים.

(4) מניות רגילות פוטנציאליות שלא נכללו בחישוב הרווח המדולל למניה:

בחישוב הרווח (ההפסד) למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה לשנים המדווחות לא הובאו בחשבון איגרות החוב הניתנות להמרה (סדרה א'), ל- _____ אלפי מניות, נכון ליום 31 בדצמבר 2021 (___ אלפי מניות ליום 31 בדצמבר 2020) מאחר שהשפעתן, בהנחה של דילול מלא הינה אנטי-מדללת.

בחישוב הרווח (ההפסד) למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה לשנים המדווחות לא הובאו בחשבון _____ אלפי כתבי אופציה (סדרה א') מאחר שהשפעתם, בהנחה של דילול מלא הינה אנטי-מדללת.

לאחר תאריך הדיווח השלימה החברה גיוס הון במסגרתו הנפיקה החברה XX מניות החברה בתמורה לסך של ___ אלפי ש"ח. מניות אלו, לא הובאו בחשבון בחישוב הרווח למניה.

## ביאור 40 - צדדים קשורים ובעלי עניין[758,759,760]

### 1. בעלת השליטה בחברה וחברות הקבוצה

בעלת השליטה בחברה החל ממועד הקמתה הינה _____ בע"מ, חברה פרטית המאוגדת בישראל. ראה ביאור __ להלן בדבר רשימת חברות הקבוצה וביאור __ לעיל בדבר ההשקעה בחברות המוחזקות.

**לחילופין:**

במהלך שנת 2021 רכשה חברת _____ את מרבית מניות החברה מחברת _____. ראה ביאור __ להלן בדבר רשימת חברות הקבוצה וביאור __ לעיל בדבר ההשקעה בחברות המוחזקות.

### 2. הסכם ניהול עם מנכ"ל החברה

לחברה הסכם ניהול בתוקף מיום 1 בינואר 2019 לתקופה של חמש שנים עם חברת ניהול בשליטת מנכ"ל החברה. ההסכם אושר על ידי האסיפה הכללית של בעלי המניות. ההסכם יוארך אוטומטית לתקופות נוספות של שנתיים כל אחת. כל צד יכול להודיע על הפסקת ההסכם 6 חודשים מראש. על פי ההסכם, החברה תשלם לחברת הניהול כלהלן:

א. סכום חודשי של 100 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ צמודים למדד המחירים לצרכן של חודש דצמבר 2019.

ב. מענק שנתי בשיעור של 5% מהרווח לפני מס בכל שנה.

ג. תשלום מבוסס מניות - 100,000 כתבי אופציה (לא סחירים) הניתנים למימוש ל-100,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. של החברה כנגד תוספת מימוש של 25 ש"ח למניה (תוספת המימוש ללא הצמדה וכפופה להתאמות בעת חלוקת דיבידנד). כתבי האופציה ניתנים למימוש בחמש מנות שוות בחמש השנים שלאחר מועד ההענקה (החל מיום 1 בינואר 2020). ההטבה הגלומה בתכנית כפי שנאמדה בהתבסס על מודל בלק ושולס במועד אישור ההסכם על ידי האסיפה הכללית מסתכמת בכ- 3.6 מליוני ש"ח. הטבה זאת תיזקף כהוצאה ברווח או הפסד על פני תקופת ההבשלה של ההענקה. ביום 1 בינואר 2027 יפקעו כתבי אופציה שלא מומשו (למעט במקרים של הפסקת הסכם הניהול, כאמור להלן).

ד. ביום 1 בינואר 2020 העמידה החברה לטובת חברת הניהול הלוואה בסך של _____ אלפי ש"ח, צמודה למדד (נובמבר 2019) ונושאת ריבית בשיעור של 4% לשנה. בתום כל שנה קלנדרית ולראשונה ביום 31 בדצמבר 2020, רבע מההלוואה תהפוך למענק (כולל הריבית בגין החלק המתייחס).

בכל מקרה של הפסקת הסכם הניהול, תהיה זכאית חברת הניהול לתשלום על פי סעיפים 1', 2 ו- 4' להסכם (סעיפים 2' ו- 4' בחישוב יחסי) לתקופה של 6 חודשים נוספים. חברת הניהול תהיה זכאית לממש כתבי אופציה שהזכות למימושם התגבשה עד למועד הפסקת ההסכם.

---

[758] ישויות אשר קשורות לממשלה נדרשות להיוועץ במחלקה המקצועית לעניין מתכונת הגילוי.

[759] בהתאם ל- IAS 24, גילויים בהקשר לצד קשור, "ישות ניהול" המספקת שירותים של אנשי מפתח בהנהלה לישות המדווחת מהווה "צד קשור" כהגדרתו בתקן.

[760] המחלקה המקצועית מסבה את תשומת הלב לעלייה במדד המחירים לצרכן בשנת 2021.

**ביאור 40 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)**

**3. תשלום מבוסס מניות למנהלים ונושאי משרה**

ביום 31 באוגוסט 2019, עם פרסום תשקיף החברה מחודש זה החליט דירקטוריון החברה על תשלום מבוסס מניות לחמישה מנהלים בכירים בקבוצה (3 סמנכ"לים המכהנים בחברה ו2 מנכ"לים בחברות בנות). כל מנהל יהיה זכאי ל- 60,000 כתבי אופציה (לא סחירים) הניתנים למימוש ל- 60,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. של החברה כנגד תוספת מימוש של 30 ש"ח למניה (תוספת המימוש ללא הצמדה וכפופה להתאמות בעת חלוקת דיבידנד). כתבי האופציה יבשילו ויהיו ניתנים למימוש בחמש מנות שוות בחמש השנים שלאחר מועד ההענקה (החל מיום 1 בספטמבר 2019), למעט המנה הראשונה שתהיה ניתנת למימוש עם חלוף שנתיים ממועד ההענקה. ההטבה הכוללת הגלומה בתכנית כפי שנאמדה בהתבסס על מודל בלק ושולס במועד אישור ההסכם על ידי האסיפה הכללית מסתכמת בכ- 7.5 מליוני ש"ח. (כ- 1.5 מליוני ש"ח לכל אחד מהמנהלים). ההטבה תיזקף כהוצאה בדוחות רווח והפסד / על הרווח הכולל על פני תקופת ההבשלה של ההענקה. ביום 31 באוגוסט 2026 יפקעו כתבי האופציה.

בנוסף, באותו מועד העניקה החברה לחמשת המנהלים הבכירים הלוואות למימון תוספת המימוש בגין כתבי האופציה הנזכרות לעיל בסך של מיליון ש"ח לעובד כאשר המניות שתנבענה ממימוש כתבי האופציה תשמשנה כביטחון הבלעדי לפירעון ההלוואות (הלוואות Non-recourse). ההלוואות אינן צמודות ונושאות ריבית בשיעור קבוע של 6% לשנה. ההלוואות תיפרענה לשיעורין 31 באוגוסט בכל שנה החל מיום 31 באוגוסט 2019 ואילך.

**בחודש דצמבר 2012 פרסם סגל רשות ניירות ערך את עמדה משפטית מספר 25-105: קיצור הדוחות (במהלך השנים פרסם סגל הרשות עדכונים לעמדה המשפטית הכוללים תוספות והבהרות לפרסום המקורי). במסגרת העמדה המשפטית הבהיר סגל הרשות כי לא נדרש להתייחס לנושאי פטור, שיפוי וביטוח במסגרת הדוחות הכספיים (מידע כאמור נדרש מכוח תקנה 29א(4) לתקנות דוחות תקופתיים ומיידיים).**

**בהתאם לתקנה 41 לתקנות דוחות כספיים שנתיים יינתן גילוי לתגמול וכל הטבה אחרת שניתנו על ידי החברה או על ידי חברות מאוחדות לבעל עניין של החברה (ללא התייחסות לבעלי עניין בחברות קשורות) בפילוח כדלקמן:**

**4. להלן פירוט סך התגמול וההטבות לאנשי מפתח ניהוליים (לרבות חברי דירקטוריון)[762,761]:**

| | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2021 | | 2020 | | 2019 | |
| | מס' אנשים | סכום | מס' אנשים | סכום | מס' אנשים | סכום |
| **אנשי מפתח ניהוליים המועסקים בקבוצה:** | | | | | | |
| הטבות עובדים לטווח קצר (*) | | | | | | |
| הטבות לאחר העסקה | | | | | | |
| הטבות אחרות לטווח ארוך | | | | | | |
| הטבות בגין פיטורין | | | | | | |
| תשלום מבוסס מניות (ראה ג' לעיל) | | | | | | |
| סה"כ | | | | | | |
| (*) כולל גילום בגין מס[763] | | | | | | |
| **אנשי מפתח ניהוליים שאינם מועסקים בקבוצה:** | | | | | | |
| דירקטורים שאינם מועסקים | | | | | | |
| בעלי עניין אחרים שאינם מועסקים | | | | | | |

[761] דרישת גילוי הנובעת מסעיף 17 ל-IAS 24.

[762] אם ישות מקבלת שירותים של אנשי מפתח בהנהלה מישות אחרת (ישות ניהול), הישות אינה נדרשת ליישם את דרישות הגילוי להלן לגבי התיגמול שעל הישות המנהלת לשלם לעובדיה או לדירקטורים שלה או לגבי התיגמול ששולם להם.

[763] בהתאם לתקנה 41(א)(3) לתקנות דוחות כספיים שנתיים, נשא התאגיד במסים בגין מתן תגמול או בגין הטבה אחרת, יצויין הדבר ויפורטו סכומי המסים ובמידת האפשר סך המסים הצפויים לחול. בנוסף, בהתאם לתקנה 41(א)(2) לתקנות אלו יש לתת **גילוי להתחייבות מותנית למתן תגמול** שלגביה לא בוצעה הפרשה (כגון מצנח זהב במקרה של פיטורין) כולל תיאור ההתחייבות או ההתקשרות ותנאיה.

**ביאור 40 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)**

**5. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים:**

| | 31 בדצמבר | |
|---|---|---|
| | 2021 | 2020 |
| | אלפי ש"ח | |
| **חברת האם:** | | |
| דמי ניהול לשלם | | |
| ריבית לשלם | | |
| הלוואות לזמן ארוך (*) | | |
| זכאים ויתרות חוץ - דיבידנד לשלם | | |
| **ישות בעלת השפעה מהותית על החברה:** | | |
| ספקים | | |
| ריבית לשלם | | |
| הלוואות לזמן קצר (**) | | |
| הלוואות לזמן ארוך (*) | | |
| **חברות בנות:** | | |
| חייבים ויתרות חובה - בגין דמי ניהול | | |
| חייבים ויתרות חובה - בגין ריבית | | |
| השקעות לזמן קצר - הלוואות שניתנו (**) | | |
| השקעות לזמן ארוך - הלוואות שניתנו (*) | | |
| **חברות כלולות:** | | |
| התחייבות לספקים | | |
| חייבים ויתרות חובה - בגין דמי ניהול | | |
| חייבים ויתרות חובה - בגין ריבית | | |
| השקעות לזמן קצר - הלוואות שניתנו (**) | | |
| השקעות לזמן ארוך - הלוואות שניתנו (*) | | |
| **עסקאות משותפות:** | | |
| חייבים ויתרות חובה - בגין דמי ניהול | | |
| חייבים ויתרות חובה - בגין ריבית | | |
| השקעות לזמן קצר - הלוואות שניתנו (**) | | |
| השקעות לזמן ארוך - הלוואות שניתנו (*) | | |
| **בעלי עניין וצדדים קשורים אחרים:** | | |
| אנשי מפתח ניהוליים בגין שכר ודמי ניהול | | |
| ישות ניהול עבור הספקה של שירותים של אנשי מפתח בהנהלה[764] | | |
| השקעה במניות וכתבי אופציות (1) | | |
| השקעות לזמן ארוך - השקעה באג"ח (*) | | |
| השקעות לזמן ארוך - הלוואה שניתנה לבעל מניות המהווה בעל עניין (*) | | |
| יתרת ההלוואות והחובות של בעלי עניין הגבוהה ביותר במהלך השנה שלפני תאריך הדוח הכספי | | |

(*) יתרת ההלוואות שניתנו ושנתקבלו לזמן ארוך (לרבות השקעה באג"ח המירות) כוללת חלויות שוטפות.

(**) יתרת ההלוואות שניתנו ושנתקבלו לזמן קצר אינה כוללת חלויות שוטפות בגין הלוואות שניתנו או נתקבלו לזמן ארוך.

בהתאם לתקנה 40(1)(א) יינתן גילוי להשקעות במניות, אופציות ואג"ח המירות המתייחסים לבעל עניין.

(1) החברה/חברה מאוחדת מחזיקה ב- 3% ממניות חברת xx בע"מ, שהינה חברה בשליטת בעל עניין בחברה ובכתבי אופציה הניתנים למימוש ל- 3% נוספים. ההשקעה במניות וההשקעה בכתבי אופציה מטופלים כמכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

[764] דרישת גילוי הנובעת מסעיף 18א ל-IAS 24.

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 40 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)**

**6. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (למעט תגמול והטבות):**

| | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | |
|---|---|---|---|
| | 2021 | 2020 | 2019 |
| | אלפי ש"ח | | |
| **עסקאות עם חברת האם:** | | | |
| שירותי כספים, חשבות והנה"ח (1) | | | |
| ריבית ששולמה בגין הלוואות (2) | | | |
| **עסקאות עם ישות בעלת השפעה מהותית על החברה:** | | | |
| קניות מלאי (4) | | | |
| ריבית ששולמה בגין הלוואות (2) | | | |
| **עסקאות עם חברות בנות:** | | | |
| הכנסות מדמי ניהול | | | |
| הכנסות ריבית 3) | | | |
| **עסקאות עם חברות כלולות:** | | | |
| קניות של חברות מאוחדות מחברה כלולה, נטו (4) | | | |
| הפרשה לחובות מסופקים של חברה כלולה[765] (5) | | | |
| הכנסות מדמי ניהול | | | |
| הכנסות ריבית (3) | | | |
| **עסקאות משותפות:** | | | |
| הכנסות מדמי ניהול | | | |
| הכנסות ריבית (3) | | | |
| **עסקאות עם אנשי מפתח ניהוליים:** | | | |
| קניות מחברה בשליטת חבר דירקטוריון (4) | | | |
| **עסקאות עם ישות ניהול:** | | | |
| הוצאות דמי ניהול[766] | | | |

[765] דרישת גילוי בהתאם לסעיף 18 (ג) ו-(ד) ל- IAS 24 לעניין הפרשה לחובות מסופקים בגין יתרות עם צדדים קשורים שטרם נפרעו. בהתאם לסעיף 19 ל- IAS 24 מידע כאמור יינתן בנפרד ביחס לחברה אם, חברות בנות, חברות כלולות ועסקאות משותפות.

[766] דרישת גילוי הנובעת מסעיף 18א ל-IAS 24.

**ביאור 40 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)**

**6. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (למעט תגמול והטבות) (המשך):**

1. החל מיום 1 בינואר 2018 החברה קשורה בהסכם שירותים עם חברה בעלת שליטה בה לפיו, בדומה ליתר החברות בקבוצה, תקבל החברה שירותי כספים, חשבות והנהלת חשבונות מחברת האם _____ בע"מ בתמורה לסך של _____ אלפי ש"ח לשנה (צמוד למדד נובמבר 2017).

בהתאם לתקנה 39 לתקנות דוחות כספיים יצוינו סכומים ויפורטו שיעורי הריבית, בסיסי ההצמדה, מועדי הפירעון ויתר התנאים העיקריים של ההתחייבויות לזמן ארוך ולזמן קצר של התאגיד והחברות המאוחדות שלו כלפי בעל עניין בתאגיד. ההלוואות לזמן ארוך יוצגו לפני ניכוי חלויות שוטפות וכן יצוינו החלויות השוטפות בנפרד ויתר ההתחייבויות השוטפות בנפרד.

2. הלוואות שהתקבלו מבעלי עניין וצדדים קשורים:

א. ביום _____ קיבלה החברה הלוואה מחברת האם בסכום של _____ אלפי ש"ח, מועד הפירעון של ההלוואה טרם נקבע אך ההלוואה החברה האם התחייבה כי ההלוואה לא תיפרע בשמונה השנים שלאחר מועד הענקתה. ההלוואה צמודה למדד ונושאת ריבית בשיעור של % __ לשנה.

ב. ביום _____ קיבלה החברה הלוואה מחברת ____ בע"מ אשר לה השפעה מהותית על החברה. סכום ההלוואה הינו _____ אלפי ש"ח, ההלוואה תיפרע ב - 32 תשלומים רבעוניים שווים החל מיום 31 במרס 2022. ההלוואה צמודה למדד ונושאת ריבית בשיעור של % __ לשנה.

להלן פרטים נוספים בקשר להלוואות שהתקבלו:

| | שיעור הריבית % | 31 בדצמבר 2021 אלפי ש"ח |
|---|---|---|
| הלוואה לזמן ארוך מהחברה האם | | |
| הלוואה לזמן ארוך מחברה קשורה | | |
| בניכוי חלויות שוטפות | | |
| **סך הכל** | | |

להלן מועדי הפירעון:

| | 31 בדצמבר 2021 אלפי ש"ח |
|---|---|
| 2022 | |
| 2023 | |
| 2024 | |
| 2025 | |
| 2026 ואילך | |
| טרם נקבע | |
| **סך הכל** | |

בהתאם לתקנה 40(1) לתקנות דוחות כספיים שנתיים יפורטו השקעות התאגיד והחברות המאוחדות שלו לבעלי עניין בתאגיד ובמסגרת זאת יפורטו שיעורי הריבית, בסיסי ההצמדה, מועדי הפירעון ויתר התנאים העיקריים של ההתחייבויות לזמן ארוך ולזמן קצר כלפי בעל עניין בתאגיד. ההלוואות לזמן ארוך יוצגו לפני ניכוי חלויות שוטפות וכן יצוינו החלויות השוטפות בנפרד ויתר ההתחייבויות השוטפות בנפרד.

**ביאור 40 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)**

**6. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (למעט תגמול והטבות) (המשך):**

3. הלוואות שניתנו לבעלי עניין וצדדים קשורים[767]:

א. במהלך שנת 2021 נתנה החברה הלוואה לחברה מוחזקת _____ בסך _____ אלפי ש"ח. הלוואה זו מיועדת למימון רכישת ציוד. ההלוואה הוענקה בתנאי שוק, צמודה למדד המחירים לצרכן ונושאת ריבית בשיעור % ___ ותיפרע לשיעורין בחמישה תשלומים שווים בחודש דצמבר בשנים 2022-2026.

ב. כמה מחברי ההנהלה הבכירה קיבלו הלוואות נון ריקורס מהחברה לרכישת מניות החברה. לגבי ההלוואות נון- ריקורס אשר הוענקו במהלך שנת 2019 על ידי החברה ליו"ר הדירקטוריון ולמנכ"ל החברה, ראה ביאור ___. השווי ההוגן של ההטבה הגלומה בהענקת הלוואות אלה הינה _____ מיליון ש"ח, מתוכה _____אלפי ש"ח נזקפו כהוצאה במהלך שנת 2021.

להלן פרטים נוספים בקשר להלוואות שניתנו:

| | שיעור הריבית % | 31 בדצמבר 2021 אלפי ש"ח |
|---|---|---|
| הלוואה לזמן ארוך מהחברה האם | | |
| הלוואה לזמן ארוך מחברה קשורה | | |
| בניכוי חלויות שוטפות | | _____ |
| **סך הכל** | | _____ |

להלן מועדי הפירעון:

| | 31 בדצמבר 2021 אלפי ש"ח |
|---|---|
| 2022 | |
| 2023 | |
| 2024 | |
| 2025 | |
| 2026 ואילך | |
| טרם נקבע | _____ |
| | _____ |

ג. באשר לתנאי ההלוואות שניתנו לחברות בנות, חברות כלולות ועסקאות משותפות ראה ביאור___ בדבר השקעות בחברות מוחזקות.

4. הקניות ומכירות בין צדדים קשורים בקבוצה מתבצעות במחירי ובתנאי השוק.

5. לאור ההתפתחויות השליליות הנובעות מהמשבר, הודיעו בעלי השליטה במהלך תקופת הביניים על ויתור חלקי/מלא בשכרם לתקופה של _____ חודשים. כתוצאה מהאמור החברה הכירה בתקופת הדוח בקרן הון מעסקאות עם בעלי שליטה בגין חלק השכר בגינו התקבל ויתור.

6. ליום 31 בדצמבר 2021 נרשמה הפרשה להפסדי אשראי בגין סכומים לקבל מחברה כלולה. סכום ההפרשה נקבע בהתאם להערכת ההנהלה בדבר הסכומים שייגבו בגין החוב בהתחשב במצבה הכספי של החברה הכלולה, הונה החוזר והתחייבויותיה לצדדי ג', היות ויתרת החוב אינה מובטחת.

[767] יצויין כי בנסיבות בהן ישות מחזיקה העניקה הלוואה לזמן ארוך ולא נקבעו בגינה מועדי פירעון מוגדרים לתשלומי קרן וריבית, ו/או פריטים אלו **אינם** מוחזקים במסגרת מודל עסקי שמטרתו היא להחזיק נכסים פיננסיים על מנת לגבות תזרימי מזומנים חוזיים, לא יתאפשר יישום מדידה לפי עלות מופחתת ולפיכך, בדרך כלל, יידרש למדוד יתרות כאמור בשווי הוגן כאשר השינויים בשווי ההוגן יוכרו בכל תקופת דיווח ברווח או הפסד.

**ביאור 40 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)**

**7. ערבויות ושעבודים לחובות צדדים קשורים ובעלי עניין**

**בהתאם לתקנה 40(2) לתקנות דוחות כספיים שנתיים יינתן גילוי לערבות התאגיד או חברה מוחזקת בתאגיד לבעל עניין (לרבות מי שהיה בעל עניין במועד מתן הערבות).**

בהתאם לתקנה 40(2)(א) לתקנות דוחות כספיים שנתיים בדבר **ערבות מוגבלת בסכום** לטובת בעל עניין יצוין סכום הערבות/יפורטו הערובות שהתקבלו ויתרת חוב בעל העניין בגינו ניתנה הערבות, תוך הבחנה בין חוב שוטף לחוב שאינו שוטף.

1. החברה ערבה להלוואה שניטלה על ידי בעל מניות המשמש כדירקטור בחברה ממוסד פיננסי עד לסכום של ___ אלפי ש"ח. כביטחון לערבות זאת הוטל שעבוד קבוע על מניות החברה המוחזקות בידי הדירקטור. יתרת ההלוואה של הדירקטור בגינה ניתנה הערבות הינה ___ אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2021 (מתוך זאת _____ אלפי ש"ח מהווים חלות שוטפת לתשלום בשנת 2022).

בהתאם לתקנה 40(2)(ב) לתקנות דוחות כספיים שנתיים במקרים בהם החברה, או חברה מוחזקת העניקה **ערבות בלתי מוגבלת** בסכום לבעל עניין), יחולו הוראות תקנה 19 (ב), (ג) ו- (ה) לתקנות דוחות כספיים שנתיים בדבר מידע כמותי ואיכותי וצירוף דוחות כספיים מבוקרים של הישות הנערבת, כשהם ערוכים לפי תקני IFRS או כוללים ביאור התאמה בהתקיים התנאים הדרושים לכך.

2. החברה ערבה להלוואה שניטלה מבנק הפועלים בע"מ (נדרש לציין שם הנושה) על ידי חברת xxx בע"מ הנמצאת בשליטת מר xxx (נדרש לציין שם הנערב) שהינו בעל מניות בחברה ומהווה בעל עניין בה, ללא הגבלה בסכום. כביטחון לערבות זאת הוטל שעבוד קבוע על נכס נדל"ן בהקמה הנמצא בבעלות החברה הנערבת. יתרת ההלוואה בגינה ניתנה הערבות מסתכמת בכ- ___ אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2021 (מתוך זאת _____ אלפי ש"ח מהווים חלות שוטפת לתשלום בשנת 2022).

בהתאם לתקנה 40(2)(ג) בדבר **שעבודים** להבטחת חוב בעל עניין יצוין סוג השעבוד, הנכס המשועבד ויתרת החוב.

3. החברה שעבדה לטובת תאגיד בנקאי קומת נדל"ן מסחרית הנמצאת בבעלותה ואשר שוויה ההוגן ליום 31 בדצמבר 2021 מוערך בכ- _____ אלפי ש"ח, לטובת הבטחת פירעון הלוואה שניטלה על ידי בעל מניות בחברה המהווה בעל עניין בה. יתרת ההלוואה האמורה מסתכמת בכ- ___ אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2021 (מתוך זאת _____ אלפי ש"ח מהווים חלות שוטפת לתשלום בשנת 2022).

## ביאור 41 - פעילות שהופסקה / קבוצת נכסים והתחייבויות המוחזקים למכירה[768]

**פעילות שהופסקה:**

בחודש _____ 2021 התקשרה החברה בהסכם עם חברת ABC לפיו תמכור החברה ל- ABC את כל החזקותיה בהונה המונפק של החברה המאוחדת XYZ העוסקת בשיווק יחידות נופש ומהווה את מגזר התיירות של הקבוצה. בחודש ינואר 2022 הועברה ההחזקה במניות XYZ לרוכשת והושלמה עסקת המכירה. תמורת המכירה מסתכמת בכ- ___ אלפי ש"ח אשר מחציתה שולמה במועד העברת המניות כאמור לעיל ויתרתה תשולם לחברה במהלך הרבעון השני של שנת 2022.
לאור העובדה שהחברה הנמכרת היוותה מגזר פעילות הוצגו מחדש מספרי ההשוואה בדוחות רווח והפסד / על הרווח הכולל על מנת לשקף את הפעילות שהופסקה בנפרד מהפעילות הנמשכת.

**תמצית הנתונים הכספיים של הפעילות שהופסקה:**

**סעיפי רווח או הפסד/ רווח (הפסד) כולל:**

**הפירוטים להלן הינם במתכונת סעיף 33(ב) ל-IFRS 5. לחילופין, ניתן לפרט את סעיפי ההכנסות וההוצאות המיוחסים לפעילות שהופסקה בהתאם לכותרות בדוחות על הרווח או הפסד.**

| | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | |
|---|---|---|---|
| | 2021 | 2020 | 2019 |
| | אלפי ש"ח | | |
| הכנסות | _____ | _____ | _____ |
| הוצאות | _____ | _____ | _____ |
| **רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה** | | | |
| מסים על הכנסה בגין הפעילויות הרגילות של הפעילות שהופסקה[769] | | | |
| הפסד (ביטול הפסד) מירידת ערך בגין מדידה לפי שווי הוגן בניכוי עלויות מכירה[770] | _____ | _____ | _____ |
| רווח (הפסד) ממכירת הפעילות שהופסקה (לרבות קרן הפרשי תרגום) | | | |
| מס על הרווח ממכירת פעילות מופסקת[771] | | | |
| **רווח (הפסד) מפעילות שהופסקה (נטו ממס)** | _____ | _____ | _____ |
| **רווח (הפסד) למניה מהפעילות שהופסקה[772]:** | | | |
| רווח (הפסד) בסיסי למניה | _____ | _____ | _____ |
| רווח (הפסד) מדולל למניה | _____ | _____ | _____ |
| **רווח (הפסד) מיוחס לבעלי המניות של החברה** | | | |
| מפעילות נמשכת | _____ | _____ | _____ |
| מפעילות שהופסקה | _____ | _____ | _____ |
| **תזרימי מזומנים מפעילות שהופסקה[773]** | | | |
| מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת | | | |
| מזומנים נטו שנבעו מפעילות/ ששימשו לפעילות השקעה | | | |
| מזומנים נטו שנבעו מפעילות/ ששימשו לפעילות מימון | _____ | _____ | _____ |
| מזומנים נטו שנבעו מפעילות מופסקת | _____ | _____ | _____ |

[768] בהתאם ל- IFRS 12.B17, כאשר הזכות (או חלק מהזכות) של ישות בעסקה משותפת מסווגת כמוחזקת למכירה, לא נדרש לתת גילוי למידע פיננסי מתומצת בגינה. בהתאם לתיקון ל- IFRS 12 הובהר כי יתר דרישות הגילוי הכלולות במסגרת IFRS 12 חלות.

[769] דרישת גילוי בהתאם לסעיף 81(ח) (ii) ל- IAS 12.

[770] בהתאם לסעיף 21 ל- IFRS 5 יוכר רווח בגין גידול עוקב כלשהו בשווי הוגן בניכוי עלויות מכירה, אך לא מעבר לגובה ההפסד המצטבר מירידת ערך שהוכר בעבר.

[771] דרישת גילוי בהתאם לסעיף 81(ח) (i) ל- IAS 12.

[772] בהתאם לסעיף 68 ל- IAS 33, ניתן להציג את נתוני הרווח למניה מהפעילות שהופסקה בדוחות הראשיים או בביאורים. בדוחות לדוגמה אלה מוצגות שתי החלופות.

[773] סעיף 33(ג) ל- IFRS 5 קובע כי נדרש לתת גילוי לתזרימי המזומנים נטו שנבעו מפעילות מופסקת בדוחות הכספיים הראשיים או בביאורים.

**ביאור 41 - פעילות שהופסקה / קבוצת נכסים והתחייבויות המוחזקים למכירה (המשך)**

**תמצית הנתונים הכספיים של הפעילות שהופסקה (המשך):**

**סעיפי מאזנים/דוחות על המצב הכספי:**

| | 31 בדצמבר 2021 אלפי ש"ח |
|---|---|
| **נכסים המיוחסים לפעילות שהופסקה:** | |
| **נכסים שוטפים** | |
| מזומנים ושווי מזומנים | |
| לקוחות | |
| חייבים ויתרות חובה | |
| מלאי | |
| אחרים | |
| **סה"כ נכסים שוטפים** | |
| **נכסים שאינם שוטפים** | |
| לקוחות וחייבים לזמן ארוך | |
| נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד | |
| הלוואות והשקעות אחרות | |
| רכוש קבוע, נטו | |
| נכסים בלתי מוחשיים | |
| מסים נדחים | |
| **סה"כ נכסים שאינם שוטפים** | |
| **סך נכסים המיוחסים לפעילות שהופסקה:** | |
| **התחייבויות המיוחסות לפעילות שהופסקה:** | |
| **התחייבויות שוטפות** | |
| אשראי מתאגידים בנקאיים | |
| ספקים ונותני שירותים | |
| זכאים ויתרות זכות | |
| אגרות חוב | |
| אחרות | |
| **סה"כ התחייבויות שוטפות** | |
| **התחייבויות שאינן שוטפות** | |
| הלוואות מתאגידים בנקאיים | |
| אגרות חוב | |
| הטבות לעובדים, נטו | |
| מסים נדחים | |
| אחרות | |
| **סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות** | |
| **סה"כ התחייבויות המיוחסות לפעילות שהופסקה** | |

**הכנסות והוצאות מצטברות שהוכרו ברווח כולל אחר בגין פעילות שהופסקה המוחזקת למכירה[774]:**

| | ליום 31 בדצמבר 2021 אלפי ש"ח |
|---|---|
| הכנסה מצטברת שהוכרה ברווח כולל אחר בגין פריטים שסווגו כמוחזקים למכירה | |
| הוצאה מצטברת שהוכרה ברווח כולל אחר בגין פריטים שסווגו כמוחזקים למכירה | |

[774] בהתאם לסעיף 38 ל- IFRS 5 נדרש להציג בנפרד הכנסות או הוצאות מצטברות כלשהן שהוכרו ישירות במסגרת סעיפי **רווח כולל אחר** המתייחסות לנכסים לא שוטפים או לקבוצות מימוש, המסווגים כמוחזקים למכירה.

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 41 - פעילות שהופסקה / קבוצת נכסים והתחייבויות המוחזקים למכירה (המשך)**

**קבוצת נכסים והתחייבויות המוחזקים למכירה[775]:**

בחודש _____ 2021 החליט דירקטוריון החברה על מכירת חברת DEF המפעילה את מתקני ייצור התבניות של הקבוצה ולפעול בתחום פעילות זה באמצעות רכישת תבניות מצددי ג'. הדירקטוריון הנחה את הנהלת החברה לפעול לאיתור קונה. לאור העובדה שההנהלה החלה לקדם את מכירת חברת DEF ולאור זאת שההנהלה צופה בסבירות גבוהה כי המכירה תתבצע במהלך התקופה של 12 החודשים שלאחר החלטת הדירקטוריון, לרבות תוך התבססות על משא ומתן המתקיים עם מספר רוכשים פוטנציאליים המהווים צددי ג' הוצגו הנכסים וההתחייבויות של חברת DEF כנכסים והתחייבויות המוחזקים למכירה (קבוצת מימוש). כתוצאה מהמדידה מחדש של קבוצת המימוש לפי הנמוך מבין ערך הספרים ובין אומדן השווי ההוגן בניכוי עלויות למכירה הוכר הפסד מירידת ערך[776] בסך של _____ אלפי ש"ח בסעיף הוצאות אחרות בדוח רווח והפסד/בדוח על הרווח הכולל.

**להלן פירוט הנכסים וההתחייבויות שסווגו כמוחזקים למכירה:**

| | 31 בדצמבר 2021 אלפי ש"ח |
|---|---|
| **נכסים:** | |
| מזומנים ושווי מזומנים | |
| לקוחות | |
| חייבים ויתרות חובה | |
| מלאי | |
| רכוש קבוע, נטו | |
| נכסים בלתי מוחשיים | |
| מסים נדחים | |
| **סה"כ נכסים המוחזקים למכירה** | |
| **התחייבויות:** | |
| ספקים ונותני שירותים | |
| זכאים ויתרות זכות | |
| הלוואות מתאגידים בנקאיים | |
| הטבות לעובדים, נטו | |
| **סה"כ התחייבויות המתייחסות לנכסים המוחזקים למכירה** | |

**הכנסות והוצאות מצטברות שהוכרו ברווח כולל אחר[777]:**

| | ליום 31 בדצמבר 2021 אלפי ש"ח |
|---|---|
| הכנסה מצטברת שהוכרה ברווח כולל אחר בגין פריטים שסווגו כמוחזקים למכירה | |
| הוצאה מצטברת שהוכרה ברווח כולל אחר בגין פריטים שסווגו כמוחזקים למכירה | |

[775] בהתאם לסעיף 20 ל- IAS 28 הוראות תקן דיווח כספי בינלאומי 5, נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה ופעילויות שהופסקו מיושמות על השקעה או על חלק מהשקעה בחברה כלולה או עסקה משותפת כאשר מתקיימים הקריטריונים לסיווג כמוחזק למכירה. חלק ההשקעה שנותר ואינו מסווג כמוחזק למכירה ממשיך להיות מטופל תוך שימוש בשיטת השווי המאזני עד למימוש חלק ההשקעה המסווג כמוחזק למכירה. לאחר המימוש ההשקעה הנותרת מטופלת בהתאם להוראות IFRS 9 אלא אם החלק שנותר ממשיך להוות חברה כלולה או עסקה משותפת כי אז מיושמת לגביו שיטת השווי המאזני.

[776] דרישת גילוי בהתאם לסעיף 41(ג) ל- IFRS 5.

[777] סעיף 38 ל- IFRS 5 קובע כי ישות נדרשת להציג בנפרד הכנסה מצטברת או הוצאה מצטברת שהוכרו ברווח כולל המתייחסות לנכס לא שוטף או קבוצת מימוש המוחזקים למכירה.

**ביאור 41 - פעילות שהופסקה / קבוצת נכסים והתחייבויות המוחזקים למכירה (המשך)**

**אופן יישום מודל השווי ההוגן**[778]

**מדרג שווי הוגן**

הטבלה להלן מפרטת בדבר קבוצות המימוש שסווגו כמוחזקות למכירה ואשר נמדדו בשווי הוגן[779] בהתאם למדרג השווי ההוגן, ליום 31 בדצמבר:

| | 31 בדצמבר 2021 | | | 31 בדצמבר 2020 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | רמה 2 | רמה 3 | סה"כ | רמה 2 | רמה 3 | סה"כ |
| | | אלפי ש"ח | | | אלפי ש"ח | |
| קבוצת מימוש מוחזקת למכירה | | | | | | |

**מידע נוסף בדבר מדידות שווי הוגן המסווגות ברמה 2 וברמה 3**

| | שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2021 (באלפי ש"ח) | טכניקות הערכה | נתונים משמעותיים שאינם ניתנים לצפייה[780] |
|---|---|---|---|
| **קבוצת מימוש מוחזקת למכירה** | | השווי ההוגן של קבוצת המימוש נקבע באמצעות גישת ההכנסה (income approach) בהתבסס על היוון תזרימי המזומנים העתידיים ושימוש בשיעור היוון מותאם סיכון מנקודת מבט של משתתפים בשוק. | שיעור היוון הנע בטווח שבין ____% ל-____% (מותאם סיכון) |

**תהליכי הערכה ששימשו את החברה במדידות שווי הוגן המסווגת במסגרת רמה 3**[781]

המדיניות ותהליכי ההערכה במדידת שווי הוגן נבחנים אחת לרבעון **(יותאם לפי העניין)** בידי סמנכ"ל הכספיים/נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים תוך התייעצות עם ועדת הביקורת ובצוות מומחים חיצוני בתחום על מנת לקבוע האם חל שינוי מהותי בשווי הפריט. תהליכי ההערכה כאמור כוללים, בין היתר, בחינת שיטות לתיקוף ולכיול טכניקות ההערכה בהן נעשה שימוש (בעיקר, גישת ההכנסה) בכך פועלת הקבוצה להבטיח שטכניקות ההערכה משקפות באופן נאות את שוויים של הפריטים למועד המדידה.

---

[778] מדידת שווי הוגן של קבוצת מימוש מוחזקת למכירה נמדדת על בסיס שאינו עיתי.

[779] בהתאם לסעיף 93(א) ל- IFRS 13 מדידות שווי הוגן שאינן עיתיות של נכסים או של התחייבויות הם אלה שתקני דיווח כספי בינלאומיים אחרים דורשים או מתירים בדוח על המצב הכספי בנסיבות מסוימות (**לדוגמה**, כאשר ישות מודדת נכס שמוחזק למכירה **בשווי הוגן בניכוי עלויות למכירה** בהתאם לתקן דיווח כספי בינלאומי 5, נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה ופעילויות שהופסקו, וזאת בנסיבות בהן נקבע כי השווי ההוגן של הנכס בניכוי עלויות למכירה הוא נמוך יותר מערכו בספרים).

[780] גילוי זה בדבר נתונים משמעותיים שאינם ניתנים לצפייה נדרש עבור מדידות שווי הוגן המסווגות ברמה 3 בלבד. סעיף 93(ד) ל- IFRS 13 קובע שישות אינה נדרשת ליצור מידע כמותי כדי לציית לדרישת גילוי זו אם נתונים כמותיים שאינם ניתנים לצפייה אינם מפותחים על ידי הישות בעת מדידת שווי הוגן (לדוגמה כאשר ישות משתמשת במחירים מעסקאות קודמות או במידע ע"ב תמחור של צד שלישי ללא תיאום). יחד עם זאת נקבע כי בעת הספקת גילוי זה ישות אינה יכולה להתעלם מנתונים כמותיים שאינם ניתנים לצפייה כשהם משמעותיים למדידת שווי הוגן ושהם ניתנים להשגה באופן סביר על ידי הישות.

[781] סעיף 93(ז) ל- IFRS 13 קובע כי לגבי מדידות שווי הוגן על בסיס עיתיות ושאינן עיתיות המסווגות ברמה 3 של מדרג השווי ההוגן יינתן תיאור של תהליכי הערכה ששימשו את הישות (כולל לדוג' כיצד נקבעת מדיניות הערכה שלה, תהליכי הערכה וכיצד היא מנתחת שינויים במדידות שווי הוגן מתקופה לתקופה). ככל שרלוונטי, יש להתאים את דרישת הגילוי לגבי תהליכי ההערכה הנקטים, אם בכלל, בגין שיטות הערכה שונות.

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**בכל מקום בו תישקל השמטת הדוחות הנפרדים בשל זניחות המידע יידרש להיוועץ במחלקה המקצועית לבחינת נאותות הנושא.**

**ביאור 42 - אי הכללת מידע כספי נפרד הנדרש בהגשה מכח סעיף 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) - התש"ל 1970, בדוח התקופתי**

החברה לא כללה בדוח התקופתי מידע כספי נפרד הנדרש בהגשה מכח סעיף 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל 1970 וזאת מהנימוקים הבאים:

לחברה השקעה זניחה בסך _____ בחברה מאוחדת ללא פעילות.

או

החברה והחברות המאוחדות שלה הינן חברות ייעודיות המחוייבות לעסוק בהנפקה של תעודות סל/אגרות חוב ומתנהלות כיחידה כלכלית אחת. החברות הינן ייעודיות חד תכליתיות ולפיכך מוגבלות ואינן יכולות לעסוק בפעילות עסקית אחרת. לאור האמור, החברות הוקמו במשותף למטרה ייעודית, כל מידע מהותי בקשר לחברה ניתן במסגרת הדוחות הכספיים המאוחדים.

או

החברה מחזיקה בבעלות מלאה במספר חברות שיווק אשר פעילותן משלימה את הפעילות העיקרית המנוהלת במסגרת החברה. חברות אלה אינן בעלות פעילות עסקית עצמאית והן מהוות רכיב מתוך מערך פעילות אשר אוגדו במסגרת משפטית כחברה וזאת מטעמי רגולציה ושיקולים ניהוליים אחרים. היקף הנכסים, ההתחייבויות, ההכנסות וההוצאות המנוהלים במסגרת אותן חברות הינו זניח ביחס להיקף של החברה.

לאור האמור, פרסום דוח כספי נפרד לא יהווה משום תוספת מידע מהותית למשקיע סביר, שאינו נכלל כבר במסגרת הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

## ביאור 43 - אירועים לאחר תאריך הדיווח[782]

### א. השקעה ב_____

בינואר 2022 רכשה החברה xx% ממניות חברת ABC המאוגדת ב_____ תמורת סך של ___ אלפי דולר (כ- ___ אלפי ש"ח). חברת ABC מחזיקה בקרקעות בשטח כולל של כ- ___ דונם שייעודן בנייה למגורים. על הקרקעות צפויים להיבנות כ- ___ יחידות דיור.

### ב. ייסוף/פיחות בשער השקל מול מטבעות חוץ

בתחילת שנת 2022, אירעו ייסופים/פיחותים בשער השקל מול חלק ממטבעות החוץ שבהן פועלת הקבוצה. מדיניות הקבוצה הינה להגן על עצמה באופן חלקי מפני חשיפה לשינויים בשערי המטבע, בהתאם לכך מממנת החברה חלק מפעילותה באמצעות הלוואות במטבעות התקבולים הצפויים. יחד עם זאת, יתכן שתיגרם ירידה ברווחיות לחברה שלא ניתן לאמוד אותה בשלב זה.

### ג. דיבידנד שהוכרז לאחר תאריך הדיווח

דירקטוריון החברה החליט ביום __ במרס 2022 על חלוקת דיבידנד בסך של ___ אלפי ש"ח (__ ש"ח למניה).

במקרים בהם הוכרז על חלוקת נכס שאינו מזומן כדיבידנד לאחר תאריך הדיווח ושוויו ההוגן שונה מערכו הנכס בספרים נדרש לתת גילוי לשיטה ולהנחות ששימשו בקביעת השווי ההוגן וכן להיבטי גילוי נוספים כמפורט ב- IFRS 7. במקרים כאמור נדרש להיוועץ במחלקה המקצועית.

### ד. הכרזה על חלוקת נכס שאינו מזומן כדיבידנד[783]

דירקטוריון החברה החליט ביום __ במרס 2022 על חלוקת _____(שם הנכס) שערכו בספרים ___ אלפי ש"ח. אומדן השווי ההוגן של הנכס בסך של ____ אלפי ש"ח מבוסס על _____.

### ה. ירידות ערך

1. בעקבות אי הוודאות השוררת בשווקי ההון בעולם והירידות בשערי ניירות הערך בבורסה בישראל **(או: התאם לפי הבורסה או הבורסות הרלבנטיות)** לאחר תקופת הדיווח, חלו שינויים מהותיים בשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים המוחזקים בידי הקבוצה. כתוצאה מכך נגרם לקבוצה עד ליום ____ 2022 (מועד אישור הדוחות הכספיים) הפסד המוערך בסך של כ-____ אלפי ש"ח **(אם יש גם השפעת מס נדרש לציינה)** בגין השקעות בניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

2. **שינויים בשווי ההוגן של אגרות חוב שהונפקו**

בעקבות אי הוודאות השוררת בשווקי ההון בעולם והירידות בשערי ניירות הערך בבורסה בישראל **(או: התאם לפי הבורסה או הבורסות הרלבנטיות)** לאחר תקופת הדיווח, חלו שינויים מהותיים בשווי ההוגן של אגרות החוב שהונפקו על ידי החברה. השווי ההוגן של אגרות החוב ליום ____ 2022 (מועד אישור הדוחות הכספיים) בהתבסס על מחיר הבורסה לאותו מועד, הסתכם בכ-____ אלפי ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2021 הסתכם השווי בכ- ____ אלפי ש"ח). ההתחייבות בגין אגרות החוב האמורות מטופלת בדוחות הכספיים בשיטת העלות המופחתת.

---

[782] נדרש לשקול ולבחון את ההשפעות הספציפיות של משבר הקורונה על המצב הכספי ועל תוצאות הפעולות של הישות המדווחת ולוודא שהשפעות אלה יקבלו ביטוי מלא בדוחות הכספיים (קרי, השפעות סיווג, מדידה, הצגה וגילוי, לפי העניין). בשים לב לכך שמשבר הקורונה פרץ במהלך שנת 2020 יידרש להפעיל שיקול דעת אודות ההבחנה בין אירועים חייבי התאמה לאירועים שאינם חייבי התאמה בדוחות הכספיים של שנת 2021. בהקשר זה מומלץ להיוועץ במחלקה המקצועית.

[783] דרישת גילוי בהתאם לסעיף 17 ל- IFRIC 17.

**ביאור 43 - אירועים לאחר תאריך הדיווח (המשך)**

**ו. מניות הטבה**

ביום _____ 2022 (לאחר תאריך הדיווח אך לפני מועד אישור הדוחות הכספיים לפרסום) הנפיקה החברה ___ מניות הטבה רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב/ הכריזה החברה על חלוקת ___ מניות הטבה רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב לבעלי המניות הרגילות של החברה (החלוקה משקפת __ מניות הטבה לכל 100 מניות), אשר מהוות הטבה של _____ ערך נקוב לכל _____ מניות. מספר המניות בדוחות הכספיים, לרבות הנתונים ששימשו לצורך חישובי הרווח למניה, הותאם למפרע ומשקף את מספר המניות לאחר שהובאו בחשבון מניות ההטבה.

**ז. שינוי מבני**

ביום _____, 2022, אישר דירקטוריון החברה שינוי במודל התפעולי ובמבנה הארגוני של החברה במסגרתו יצומצמו כ- xx משרות במפעלי החברה בחו"ל. הקבוצה צופה כי עלויות השינוי המבני בשנת 2022, אשר תנבענה בעיקרן מהקיטון המתוכנן בכוח העבודה כאמור, תסתכמנה בטווח שבין _____ אלפי ש"ח עד _____ אלפי ש"ח.

**ח. שינוי בשיעורי המס**

**האמור להלן הינו לצורך דוגמה - הנוסח יותאם בהתאם לנסיבות העניין (תוך הבאה בחשבון של פעילויות החברה באיזורים גיאוגרפיים שונים).**

ביום ___ 2022, עבר בכנסת חוק לשינוי שיעור המס _____, אשר במסגרתו, שיעור מס החברות עלה/ירד לשיעור של %__.
יתרות המסים הנדחים בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021, חושבו לפי שיעורי המס שהיו בתוקף לתאריך הדוחות הכספיים ואינן כוללות את השלכות השינוי בשיעור המס כאמור, זאת מאחר וחקיקת המס הושלמה למעשה לאחר תום תקופת הדיווח.

להערכת החברה, בהתבסס על יתרות המסים הנדחים ליום 31 בדצמבר 2021 ואילו חקיקת המס הייתה מושלמת למעשה עד למועד זה, השפעת השינוי על הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2021 הייתה מתבטאת באופן של גידול/קיטון ביתרות המסים הנדחים בסך של כ - _____ אלפי ש"ח. עדכון יתרות המסים הנדחים כאמור היה מביא (יש להתאים את הניסוח בהתאם להשפעה הרלוונטית[784]) לגידול/קיטון ברווח (הפסד) לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 בסך של כ- _____ אלפי ש"ח, לגידול/קיטון ברווח כולל אחר לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 בסך של כ- _____ אלפי ש"ח ולגידול/קיטון בהון ליום 31 בדצמבר 2021 בסך של כ-_____ אלפי ש"ח.

בהתאם לתקנה 11 לתקנות דוחות כספיים שנתיים במקרים בהם הדירקטוריון הסמיך גורם אחר לחתום על הדוחות הכספיים במקום אחד משלושת החותמים לעיל נדרש לתת גילוי לדבר ההסמכה והסיבות לה.

**ביאור 44 - הסמכה בדבר החתימה על הדוחות הכספיים**

ביום __ במרס, 2022, הסמיך דירקטוריון החברה את מר xx המשמש כדירקטור בחברה והינו חבר בוועדת המאזן של החברה/בוועדה לאישור הדוחות הכספיים, לחתום על הדוחות הכספיים במקום יו"ר הדירקטוריון/מנכ"ל החברה/סמנכ"ל הכספים של החברה אשר נבצר ממנו לחתום על הדוחות עקב שהותו בכנס עסקי בחו"ל.

[784] כאשר קיימת השפעת מס כאמור המתהווה בחברות מוחזקות, יש לשקול את ההתייחסות כך שיובן מהם הסכומים המיוחסים לבעלים של החברה, כמו גם השלכות השינוי על חלק החברה בתוצאות חברות כלולות ועסקאות משותפות המטופלות בשיטת השווי המאזני.

**ביאורים לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS**

**ביאור 45 - רשימת חברות הקבוצה הגילוי הנ"ל הינו וולנטרי:**

| | ליום 31 בדצמבר 2021 | |
|---|---|---|
| | **השליטה** | **הבעלות** |
| | % | % |
| אאא בע"מ | | |
| בבב בע"מ | | |
| גגג בע"מ | | |
| דדד בע"מ | | |
| ההה בע"מ | | |
| ווו בע"מ | | |
| זזז בע"מ | | |
| חחח בע"מ | | |
| טטט בע"מ | | |
| ייי בע"מ | | |

**חברה בע"מ**
**דוחות כספיים מאוחדים לדוגמה**
**31 בדצמבר 2021**

## נספחים לדוחות הכספיים המאוחדים

### נספח א' - דוח משולב על רווח והפסד ורווח כולל אחר

#### דוח על הרווח והפסד ורווח כולל אחר[785]

| ביאור | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 | 2020 | 2019 |
|---|---|---|---|
| | אלפי ש"ח | | |
| הכנסות ממכירות | | | |
| הכנסות ממתן שירותים | | | |
| הכנסות משכירות | | | |
| הכנסות ממכירת דירות/בניינים/מלאי קרקעות | | | |
| הכנסות מחוזי ביצוע | | | |
| הכנסות מהסדרי זיכיון | | | |
| הכנסות מעמלות | | | |
| סה"כ הכנסות | | | |
| עלות המכירות | | | |
| עלות מתן שירותים | | | |
| עלות השכירות | | | |
| עלות מכירת דירות/בניינים/מלאי קרקעות | | | |
| עלות ההכנסות מחוזי ביצוע | | | |
| עלות בגין עמלות | | | |
| סה"כ עלות המכירות והשירותים | | | |
| **רווח (הפסד) גולמי** | | | |
| הוצאות מכירה ושיווק | | | |
| הוצאות הנהלה וכלליות | | | |
| שערוך נכסי נדל"ן להשקעה | | | |
| הוצאות מחקר ופיתוח | | | |
| רווח (הפסד) מחלוקה לבעלים של נכסים שאינה במזומן | | | |
| הפסדי אשראי בגין לקוחות, חייבים ונכסים בגין חוזים | | | |
| הכנסות אחרות | | | |
| הוצאות אחרות | | | |
| **רווח (הפסד) תפעולי** | | | |
| הכנסות מימון[786] | | | |
| הוצאות מימון[787] | | | |
| רווח (הפסד) הנובע מגריעה של נכסים פיננסיים שנמדדו בעלות מופחתת | | | |
| ביטול הפסד (הפסד) מהפסדי אשראי בגין נכסים פיננסיים | | | |
| רווח (הפסד) מסיווג מחדש של נכסים פיננסיים מקבוצת מדידה של עלות מופחתת לקבוצת מדידה של שווי הוגן דרך רווח או הפסד | | | |
| רווח (הפסד) מצטבר מסיווג מחדש מקבוצת מדידה של שווי הוגן דרך רווח כולל לקבוצת מדידה של שווי הוגן דרך רווח או הפסד | | | |
| חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני[788] | | | |
| **רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה** | | | |
| מסים על הכנסה | | | |
| **רווח (הפסד) מפעילות נמשכת** | | | |
| **רווח (הפסד) מפעילות שהופסקה (נטו ממס)** | | | |
| **רווח (הפסד) לשנה** | | | |

[785] בהתאם לסעיף 10א' ל- IAS 1 ישות תציג את כל פריטי ההכנסה וההוצאה שהוכרו בתקופה:
א. בדוח יחיד על רווח והפסד ורווח כולל אחר, או
ב. בשני דוחות: דוח רווח והפסד נפרד ודוח על הרווח הכולל האחר (ראה דוגמה בדוחות הראשיים).
**בדוגמה זו מוצגת חלופה א'.**

[786] בהתאם לסעיף 65 לתקן IFRS 15 ישות תציג את השפעות המימון (הכנסות ריבית או הוצאות ריבית) הנובעות מהפרדת רכיב מימון משמעותי בחוזה **בנפרד** מהכנסות מחוזים עם לקוחות בדוח על הרווח והפסד.

[787] בהתאם לסעיף 65 לתקן IFRS 15 ישות תציג את השפעות המימון (הכנסות ריבית או הוצאות ריבית) הנובעות מהפרדת רכיב מימון משמעותי בחוזה **בנפרד** מהכנסות מחוזים עם לקוחות בדוח על הרווח והפסד.

[788] חלק החברה ברווח (הפסד) חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני עשוי בנסיבות מסוימות להיות מסווג במסגרת הרווח (הפסד) התפעולי (כמו כן, ייתכנו מצבים בהם חלק החברה ברווח (הפסד) בגין חברות מוחזקות **מסויימות** המטופלות לפי שיטת השווי המאזני יוצג במסגרת הרווח (ההפסד) התפעולי בעוד שבגין חברות מוחזקות **אחרות** יוצג הרווח כמוצג לעיל, לאחר הרווח (הפסד) התפעולי). **כאשר נשקל סיווג כאמור נדרש להיוועץ במחלקה המקצועית.**

## נספחים לדוחות הכספיים המאוחדים

## נספח א' - דוח משולב על רווח והפסד ורווח כולל אחר (המשך)

### דוח על הרווח והפסד ורווח כולל אחר[789]

| | ביאור | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 | 2020 | 2019 |
|---|---|---|---|---|
| | | אלפי ש"ח | | |
| **מרכיבי רווח כולל אחר:** | | | | |
| **פריטי רווח כולל אחר אשר מסווגים מחדש/יסווגו בעתיד לרווח או הפסד:** | | | | |
| גידורי תזרים מזומנים: | | | | |
| רווח (הפסד) בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים שנבעו בשנה | 29 | | | |
| בניכוי: סכומים שנזקפו לרווח או הפסד | | | | |
| בניכוי: סכומים שנזקפו לערך הספרים הראשוני של פריטים מגודרים | | | | |
| השקעות במכשירי חוב הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר[790]: | | | | |
| רווח (הפסד) בגין השקעות במכשירי חוב הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר שנבעו בשנה | | | | |
| בניכוי: סכומים שנזקפו לדוח רווח והפסד בגין מימוש/הפסדי אשראי השקעות במכשירי חוב הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר | | | | |
| הפרשי שער: | | | | |
| הפרשי שער בגין תרגום דוחות כספיים בגין פעילויות חוץ | | | | |
| הפרשי שער בגין תרגום דוחות כספיים בגין פעילות חוץ שנזקפו לרווח או הפסד | | | | |
| רווח (הפסד) בגין גידור השקעה נטו בפעילות חוץ | | | | |
| רווח (הפסד) בגין גידור השקעה נטו בפעילות חוץ שנזקף לרווח או הפסד | | | | |
| חלק ברווח כולל אחר של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני | | | | |
| מסים על ההכנסה בגין רכיבים אשר מסווגים מחדש לרווח או הפסד | 31(ט) | | | |
| **סך הכל רווח (הפסד) כולל אחר שמסווג מחדש/שיסווג בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס** | | | | |

[789] בהתאם לסעיף 10א' ל- IAS 1 ישות תציג את כל פריטי ההכנסה וההוצאה שהוכרו בתקופה:
א. בדוח יחיד על רווח והפסד ורווח כולל אחר, או
ב. בשני דוחות: דוח רווח והפסד נפרד ודוח על הרווח הכולל האחר (ראה דוגמה בדוחות הראשיים).
**בדוגמה זו מוצגת חלופה א'.**

[790] יודגש כי בקטגוריית מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר קיים הבדל בין מכשיר חוב למכשיר הון לעניין סיווג הפסדים/זקיפה בעת מימוש ההשקעה לרווח או הפסד (בעת מימוש, רווח כולל אחר שנבע ממכשיר הון לא יסווג מחדש לרווח או הפסד בעוד שרווח כולל אחר שנבע ממכשיר חוב הנמדד בקטגוריה זו, מסווג מחדש מההון לרווח או הפסד).

## נספחים לדוחות הכספיים המאוחדים

### נספח א' - דוח משולב על רווח והפסד ורווח כולל אחר (המשך)

**דוח על הרווח והפסד ורווח כולל אחר**

| | ביאור | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 | 2020 | 2019 |
|---|---|---|---|---|
| | | אלפי ש"ח | | |
| **פריטי רווח כולל אחר אשר אינם מסווגים מחדש/לא יסווגו בעתיד לרווח או הפסד**[791]**:** | | | | |
| מדידות מחדש של תכנית הטבה מוגדרת, נטו הערכה מחדש בגין רכוש קבוע רווח (הפסד) בגין השקעות במכשירים הוניים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר[792] שינוי בשווי ההוגן של התחייבויות שיועדו למדידה בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, בגין החלק המגלם את סיכון האשראי העצמי[793] חלק ברווח כולל אחר של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני מסים על ההכנסה בגין רכיבים אשר אינם מסווגים מחדש לרווח או הפסד | 31(ט) | | | |
| **סך הכל רווח (הפסד) כולל אחר אשר אינו מסווג מחדש/לא יסווג בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס** | | | | |
| **סך הכל רווח (הפסד) כולל לשנה** | | | | |

| | ביאור | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 | 2020 | 2019 |
|---|---|---|---|---|
| **רווח (הפסד) לשנה מיוחס ל:** | | | | |
| בעלי המניות של החברה | | | | |
| זכויות שאינן מקנות שליטה | | | | |
| **סך הכל רווח (הפסד) כולל לשנה מיוחס ל:** | | | | |
| בעלי המניות של החברה | | | | |
| זכויות שאינן מקנות שליטה | | | | |
| **רווח (הפסד) למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (בש"ח)** | | | | |
| **רוח (הפסד) בסיסי למניה:** | | | | |
| מפעילות נמשכת | | | | |
| מפעילות שהופסקה | | | | |
| **סה"כ** | | | | |
| **רווח (הפסד) מדולל למניה** | | | | |
| מפעילות נמשכת | | | | |
| מפעילות שהופסקה | | | | |
| **סה"כ** | | | | |

[791] בהתאם לסעיף 6.2.4 ל- IFRS 9, מכשיר כשיר להיות מיועד כמכשיר מגדר במלואו למעט מספר מצומצם של חריגים - בהתייחס לישויות אשר מייעדות כמכשיר מגדר **רק** את השינויים בערך הפנימי של אופציות ו/או רק את השינוי באלמנט המחיר המיידי של חוזה אקדמה נדרש להיוועץ במחלקה המקצועית.

[792] יודגש כי בקטגוריית מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר קיים הבדל בין מכשיר חוב למכשיר הון לעניין סיווג הפסדים/זקיפה בעת מימוש ההשקעה לרווח או הפסד (בעת מימוש, רווח כולל אחר שנבע ממכשיר הון לא יסווג מחדש לרווח או הפסד בעוד שרווח כולל אחר שנבע ממכשיר חוב הנמדד בקטגוריה זו, מסווג מחדש מההון לרווח או הפסד).

[793] למעט בנסיבות בהן פיצול כאמור יגרום להיווצרותה או להגדלתה של אי התאמה חשבונאית ברווח או הפסד כי אז יוכרו כל השינויים בשווי ההוגן ברווח או הפסד.

**נספחים לדוחות הכספיים המאוחדים**

## נספח ב' - תמצית נתונים של החברה בערכים נומינליים הסטוריים לצרכי מס הכנסה בלבד (שאינם לפי IFRS)

***ניתן, לכלול כנספח לדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS תמצית נתונים של החברה בערכים נומינליים הסטוריים, הערוכים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל לצורכי מס הכנסה בלבד.***

### א. כללי

להלן מובאת תמצית נתונים כספיים של החברה בערכים נומינליים הסטוריים לצרכי מס הכנסה, הערוכים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל[794].

יודגש כי תמצית נתונים אלה אינה מהווה דוחות כספיים הערוכים לפי תקני IFRS והם מצורפים כנספח לדוחות הכספיים המאוחדים הערוכים לפי תקני IFRS על מנת שישמשו כבסיס לדוח ההתאמה לצרכי מס של החברה, מסיבה זו בלבד.

נתונים אלו מבוססים על חשבונות החברה המנוהלים באופן שוטף בש"ח נומינליים הסטוריים.

### ב. תמצית מאזנים/ דוחות תמציתיים על המצב הכספי

| | ליום 31 בדצמבר | |
|---|---|---|
| | 2021 | 2020 |
| | אלפי ש"ח | |
| **נכסים שוטפים** | | |
| מזומנים ושווי מזומנים | | |
| פיקדונות והלוואות לזמן קצר | | |
| לקוחות | | |
| חייבים ויתרות חובה | | |
| מיסי הכנסה לקבל | | |
| ניירות ערך סחירים | | |
| מלאי חוזי ביצוע | | |
| מלאי | | |
| מלאי בניינים למכירה | | |
| **נכסים המיוחסים לפעילות שהופסקה** | | |
| **נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה**[795] | | |
| **סה"כ נכסים שוטפים** | | |
| **נכסים שאינם שוטפים:** | | |
| מלאי | | |
| לקוחות וחייבים לזמן ארוך | | |
| השקעות בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני | | |
| הלוואות והשקעות אחרות | | |
| מסים נדחים | | |
| **רכוש קבוע, נטו** | | |
| **נדל"ן להשקעה** | | |
| **נכסים בלתי מוחשיים** | | |
| **סה"כ נכסים** | | |

[794] תקן חשבונאות ישראלי מספר 34, הצגה של דוחות כספיים מפרט דרישות כוללות להצגת דוחות כספיים, הנחיות לגבי המבנה שלהם ודרישות מינימליות לגבי התוכן שלהם אך אינו כולל דרישות הכרה ומדידה כלשהן.

[795] סעיף 40 לתקן חשבונאות מספר 38 קובע כי ישות לא תסווג מחדש ולא תציג מחדש סכומים שהוצגו בדוחות על המצב הכספי לתקופות קודמות בגין נכסים לא שוטפים או בגין הנכסים וההתחייבויות של קבוצות המימוש המסווגות כמוחזקות למכירה.

**נספחים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**נספח ב' - תמצית נתונים של החברה בערכים נומינליים הסטוריים לצרכי מס הכנסה בלבד (שאינם לפי IFRS) (המשך)**

**ב. תמצית מאזנים/ דוחות תמציתיים על המצב הכספי (המשך)**

| | ליום 31 בדצמבר | |
|---|---|---|
| | 2021 | 2020 |
| | אלפי ש"ח | |
| **התחייבויות שוטפות** | | |
| אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים | | |
| חלויות שוטפות של אגרות חוב | | |
| ספקים ונותני שירותים | | |
| זכאים ויתרות זכות | | |
| הפרשות | | |
| דיבידנד שהוכרז | | |
| מקדמות מרוכשי דירות | | |
| התחייבויות המיוחסות לפעילות שהופסקה | | |
| התחייבויות המתייחסות במישרין לנכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה[796] | | |
| **סה"כ התחייבויות שוטפות** | | |
| **התחייבויות שאינן שוטפות** | | |
| הלוואות מתאגידים בנקאיים | | |
| אגרות חוב | | |
| הטבות לעובדים, נטו/התחייבות נטו בגין הטבה מוגדרת[797] | | |
| הפרשות | | |
| עודף הפסדים על השקעות בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני | | |
| מסים נדחים | | |
| **סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות** | | |
| **סך הון** | | |
| **סה"כ התחייבויות והון** | | |

[796] סעיף 40 לתקן חשבונאות מספר 38 קובע כי ישות לא תסווג מחדש ולא תציג מחדש סכומים שהוצגו בדוחות על המצב הכספי לתקופות קודמות בגין נכסים לא שוטפים או בגין הנכסים וההתחייבויות של קבוצות המימוש המסווגות כמוחזקות למכירה.

[797] בהתאם לתקן חשבונאות מספר 39, הטבות עובד, בהתייחס להטבות בגין פיצויי פרישה מכוח חוק פיצויי פיטורים, התשכ"ג - 1963, התקן מאפשר לישות אפשרות בחירת מדיניות חשבונאית בין יישום מודל אקטוארי אשר נדרש בהתייחס להטבות אחרות המטופלות בהתאם לעקרונות החלים על תוכניות להטבה מוגדרת ובין מודל הסגירה (Shut-down method) אשר מיושם בפרקטיקה בישראל.

**נספחים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**נספח ב' - תמצית נתונים של החברה בערכים נומינליים הסטוריים לצרכי מס הכנסה בלבד (שאינם לפי IFRS) (המשך)**

**ג. תמצית דוחות רווח והפסד**

| | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | |
|---|---|---|---|
| | 2021 | 2020 | 2019 |
| | אלפי ש"ח | | |
| הכנסות ממכירות | | | |
| הכנסות ממתן שירותים | | | |
| הכנסות משכירות | | | |
| הכנסות ממכירת דירות/בניינים/מלאי קרקעות | | | |
| הכנסות מחוזי ביצוע | | | |
| הכנסות מהסדרי זיכיון | | | |
| הכנסות מעמלות | | | |
| סה"כ הכנסות | | | |
| עלות המכירות | | | |
| עלות מתן שירותים | | | |
| עלות השכירות | | | |
| עלות מכירת דירות/בניינים/מלאי קרקעות | | | |
| עלות ההכנסות מחוזי ביצוע | | | |
| עלות בגין עמלות | | | |
| סה"כ עלות המכירות והשירותים | | | |
| **רווח (הפסד) גולמי** | | | |
| הוצאות מכירה ושיווק | | | |
| הוצאות הנהלה וכלליות | | | |
| שערוך נכסי נדל"ן להשקעה | | | |
| הפסדי אשראי בגין לקוחות, חייבים ונכסים בגין חוזים | | | |
| הוצאות מחקר ופיתוח | | | |
| הוצאות/הכנסות אחרות | | | |
| **רווח (הפסד) תפעולי** | | | |
| הכנסות מימון | | | |
| הוצאות מימון | | | |
| חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני | | | |
| **רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה** | | | |
| מסים על הכנסה | | | |
| **רווח (הפסד) לאחר מסים על ההכנסה** | | | |
| **רווח (הפסד) מפעילות נמשכת** | | | |
| רווח (הפסד) מפעילות שהופסקה (נטו ממס) | | | |
| **רווח (הפסד) לשנה לפני חלק המיעוט** | | | |
| **ח**לק המיעוט בתוצאות חברות מאוחדות, נטו | | | |
| **רווח (הפסד) לשנה** | | | |

**נספחים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**נספח ב' - תמצית נתונים של החברה בערכים נומינליים הסטוריים לצרכי מס הכנסה בלבד (שאינם לפי IFRS) (המשך)**

**ד. דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח (הפסד) הכולל** [798]

| | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | |
|---|---|---|---|
| | 2021 | 2020 | 2019 |
| | אלפי ש"ח | | |
| **רווח (הפסד) לשנה** | | | |
| **מרכיבי רווח כולל אחר:** | | | |
| הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ | | | |
| הפרשי שער בגין תרגום פעילות חוץ שנזקפו לרווח או הפסד | | | |
| הערכה מחדש בגין רכוש קבוע | | | |
| מדידות מחדש של תכנית הטבה מוגדרת, נטו | | | |
| חלק ברווח כולל אחר של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני | | | |
| מסים על ההכנסה בגין רכיבים של רווח כולל אחר | | | |
| חלק המיעוט ברווח כולל אחר | | | |
| **רווח (הפסד) כולל אחר לשנה** | | | |
| **סך הכל רווח (הפסד) כולל אחר לשנה** | | | |

[798] בהתאם לסעיף 61 לתקן חשבונאות ישראלי 34 ישות תציג את כל פריטי ההכנסה וההוצאה שהוכרו בתקופה:
א. בדוח יחיד על הרווח הכולל, או
ב. בשני דוחות: דוח רווח והפסד נפרד ודוח על הרווח הכולל האחר.

**נספחים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**נספח ב' - תמצית נתונים של החברה בערכים נומינליים הסטוריים לצרכי מס הכנסה בלבד (שאינם לפי IFRS) (המשך)**

**ה. תמצית דוחות על השינויים בהון**

| | הון מניות | פרמיה | רווח כולל אחר המתייחס לפריטים שסווגו כמוחזקים למכירה[799] | כתבי אופציה / מרכיב הוני בגין אג"ח המירות | קרנות הון | מניות באוצר | הפרשי תרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ | קרן הערכה מחדש | עודפים | סה"כ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | אלפי ש"ח | | | | | |
| **יתרה ליום 1 בינואר 2021** | | | | | | | | | | |
| שינויים במהלך השנה: | | | | | | | | | | |
| רווח (הפסד) כולל אחר לשנה | | | | | | | | | | |
| מימוש כתבי אופציה למניות | | | | | | | | | | |
| התאמות הנובעות מהפרשי תרגום | | | | | | | | | | |
| רכישת / מכירת מניות באוצר | | | | | | | | | | |
| קרן הערכה מחדש בגין רכוש קבוע | | | | | | | | | | |
| העברה מקרן הערכה מחדש בגין רכוש קבוע בגובה הפחת | | | | | | | | | | |
| תשלום מבוסס מניות | | | | | | | | | | |
| מדידות מחדש של תכנית הטבה מוגדרת[800] | | | | | | | | | | |
| המרת אגרות חוב להמרה במניות | | | | | | | | | | |
| דיבידנד שהוכרז / ששולם | | | | | | | | | | |
| הנפקת שטר הון | | | | | | | | | | |
| קרן הון בגין עסקה עם בעל שליטה | | | | | | | | | | |
| **יתרה ליום 31 בדצמבר 2021** | | | | | | | | | | |

[799] בהתאם לסעיף 38 לתקן חשבונאות 38, נדרש להציג **בנפרד בדוח על השינויים בהון** הכנסות או הוצאות מצטברות כלשהן שהוכרו ישירות במסגרת סעיפי **רווח כולל אחר** המתייחסות לנכסים לא שוטפים או לקבוצות מימוש, המסווגים כמוחזקים למכירה.

[800] תקן חשבונאות 39, הטבות עובד אשר נכנס לתוקף החל מיום 1 בינואר 2018 החיל חלופת מדידת תכנית הטבה מוגדרת באמצעות מודל אקטוארי - כאשר הנושא רלוונטי מומלץ להיוועץ במחלקה המקצועית.

**נספחים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**נספח ב' - תמצית נתונים של החברה בערכים נומינליים הסטוריים לצרכי מס הכנסה בלבד (שאינם לפי IFRS) (המשך)**

**ה. תמצית דוחות על השינויים בהון (המשך)**

| | הון מניות | פרמיה | רווח כולל אחר המתייחס לפריטים שסווגו כמוחזקים למכירה[801] | כתבי אופציה / מרכיב הוני בגין אג"ח המירות | קרנות הון | מניות באוצר | הפרשי תרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ | קרן הערכה מחדש | עודפים | סה"כ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | אלפי ש"ח | | | | | | | | | |
| **יתרה ליום 1 בינואר 2020** | | | | | | | | | | |
| שינויים במהלך השנה: | | | | | | | | | | |
| רווח (הפסד) כולל אחר לשנה | | | | | | | | | | |
| מימוש כתבי אופציה למניות | | | | | | | | | | |
| התאמות הנובעות מהפרשי תרגום | | | | | | | | | | |
| רכישת / מכירת מניות באוצר | | | | | | | | | | |
| קרן הערכה מחדש בגין רכוש קבוע | | | | | | | | | | |
| העברה מקרן הערכה מחדש בגין רכוש קבוע בגובה הפחת | | | | | | | | | | |
| תשלום מבוסס מניות | | | | | | | | | | |
| מדידות מחדש של ההתחייבות נטו בגין הטבה מוגדרת[802] | | | | | | | | | | |
| המרת אגרות חוב להמרה במניות | | | | | | | | | | |
| דיבידנד שהוכרז / ששולם | | | | | | | | | | |
| הנפקת שטר הון | | | | | | | | | | |
| קרן הון בגין עסקה עם בעל שליטה | | | | | | | | | | |
| **יתרה ליום 31 בדצמבר 2020** | | | | | | | | | | |

[801] בהתאם לסעיף 38 לתקן חשבונאות 38, נדרש להציג **בנפרד בדוח על השינויים בהון** הכנסות או הוצאות מצטברות כלשהן שהוכרו ישירות במסגרת סעיפי **רווח כולל אחר** המתייחסות לנכסים לא שוטפים או לקבוצות מימוש, המסווגים כמוחזקים למכירה.

[802] תקן חשבונאות 39, הטבות עובד אשר נכנס לתוקף החל מיום 1 בינואר 2018 החיל חלופת מדידת תכנית הטבה מוגדרת באמצעות מודל אקטוארי - כאשר הנושא רלוונטי מומלץ להיוועץ במחלקה המקצועית.

**נספחים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**נספח ב' - תמצית נתונים של החברה בערכים נומינליים הסטוריים לצרכי מס הכנסה בלבד (שאינם לפי IFRS) (המשך)**

**ה. תמצית דוחות על השינויים בהון (המשך)**

| | הון מניות | פרמיה | רווח כולל אחר המתייחס לפריטים שסווגו כמוחזקים למכירה[803] | כתבי אופציה / מרכיב הוני בגין אג"ח המירות | קרנות הון | מניות באוצר | הפרשי תרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ | קרן הערכה מחדש | עודפים | סה"כ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | אלפי ש"ח | | | | | | | | | |
| **יתרה ליום 1 בינואר 2019** | | | | | | | | | | |
| שינויים במהלך השנה: | | | | | | | | | | |
| רווח (הפסד) כולל אחר לשנה | | | | | | | | | | |
| מימוש כתבי אופציה למניות | | | | | | | | | | |
| התאמות הנובעות מהפרשי תרגום | | | | | | | | | | |
| רכישת / מכירת מניות באוצר | | | | | | | | | | |
| קרן הערכה מחדש בגין רכוש קבוע | | | | | | | | | | |
| העברה מקרן הערכה מחדש בגין רכוש קבוע בגובה הפחת | | | | | | | | | | |
| תשלום מבוסס מניות | | | | | | | | | | |
| המרת אגרות חוב להמרה במניות | | | | | | | | | | |
| דיבידנד שהוכרז / ששולם | | | | | | | | | | |
| הנפקת שטר הון | | | | | | | | | | |
| קרן הון בגין עסקה עם בעל שליטה | | | | | | | | | | |
| **יתרה ליום 31 בדצמבר 2019** | | | | | | | | | | |

[803] בהתאם לסעיף 38 לתקן חשבונאות 38, נדרש להציג **בנפרד בדוח על השינויים בהון** הכנסות או הוצאות מצטברות כלשהן שהוכרו ישירות במסגרת סעיפי **רווח כולל אחר** המתייחסות לנכסים לא שוטפים או לקבוצות מימוש, המסווגים כמוחזקים למכירה.

**נספחים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**נספח ב' - תמצית נתונים של החברה בערכים נומינליים הסטוריים לצרכי מס הכנסה בלבד (שאינם לפי IFRS) (המשך)**

**ו. תמצית דוחות על תזרימי מזומנים**

| | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | |
|---|---|---|---|
| | 2021 | 2020 | 2019 |
| | אלפי ש"ח | | |
| **תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת** | | | |
| רווח (הפסד) לשנה | | | |
| התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים שנבעו מפעילות שוטפת (א') | | | |
| **מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת** | | | |
| **תזרימי מזומנים מפעילות השקעה** | | | |
| רכישת רכוש קבוע | | | |
| רכישת נדל"ן להשקעה | | | |
| מענקי השקעה שהתקבלו | | | |
| החזר (מתן) הלוואות | | | |
| השקעות בנכסים בלתי מוחשיים | | | |
| תמורה ממימוש רכוש קבוע | | | |
| תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה | | | |
| רכישת ניירות ערך סחירים, נטו | | | |
| השקעה בחברות מוחזקות | | | |
| תמורה ממימוש השקעות בחברות מוחזקות | | | |
| שינוי בפיקדונות | | | |
| דיבידנדים שהתקבלו | | | |
| **מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה** | | | |
| **תזרימי מזומנים מפעילות מימון** | | | |
| הנפקת הון מניות (בניכוי הוצאות הנפקה) | | | |
| תמורת מימוש כתבי אופציה | | | |
| דיבידנד ששולם (כולל דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה) | | | |
| הנפקת אגרות חוב/אגרות חוב ניתנות להמרה (בניכוי הוצאות הנפקה) | | | |
| פירעון\פדיון אגרות חוב | | | |
| קבלת הלוואות | | | |
| פירעון הלוואות | | | |
| אשראי מבנקים | | | |
| ריבית ששולמה | | | |
| רכישת / מכירת מניות באוצר | | | |
| פירעון תשלומי קרן בגין חכירה | | | |
| **מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון** | | | |
| **הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים הנקובות במטבע חוץ**[804] | | | |
| **עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים** | | | |
| **יתרת המזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה** | | | |
| **יתרת המזומנים ושווי המזומנים לסוף השנה** | | | |
| **תזרימי מזומנים בגין פעילות מופסקת**[805]**:** | | | |
| מזומנים נטו, שנבעו מפעילות שוטפת | | | |
| מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה | | | |
| מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון | | | |
| **מזומנים נטו שנבעו מפעילות מופסקת** | | | |

[804] בדוחות סולו ההצגה מתייחסת אך ורק לפעילויות חוץ שאינן חברות מוחזקות, לדוגמה סניף או מגזר.

[805] סעיף 33(ג) לתקן חשבונאות 38, קובע כי נדרש לתת גילוי לתזרימי המזומנים נטו שנבעו מפעילות מופסקת בדוחות הכספיים הראשיים או בביאורים.

**נספחים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**נספח ב' - תמצית נתונים של החברה בערכים נומינליים הסטוריים לצרכי מס הכנסה בלבד (שאינם לפי IFRS) (המשך)**

**ו. דוחות על תזרימי מזומנים (המשך)**

| | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | |
|---|---|---|---|
| | 2021 | 2020 | 2019 |
| | אלפי ש"ח | | |
| **(א) התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת** | | | |
| **הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:** | | | |
| פחת והפרשה לירידת ערך של רכוש קבוע | | | |
| הפחתה וירידת ערך של נכסים בלתי מוחשיים | | | |
| תשלום מבוסס מניות | | | |
| שערוך נכסי נדל"ן להשקעה | | | |
| הפסד (רווח) ממימוש רכוש קבוע | | | |
| הפסד (רווח) ממימוש נדל"ן להשקעה | | | |
| התחייבות בגין הטבות לעובדים, נטו | | | |
| מסים נדחים, נטו | | | |
| הפסד (רווח) מניירות ערך סחירים | | | |
| הפרשי שער ושערוך הלוואות שניתנו לזמן ארוך | | | |
| חלק החברה בהפסד (רווח) חברות מוחזקות | | | |
| שערוך התחייבויות לזמן ארוך | | | |
| **שינויים בסעיפי נכסים והתחייבות:** | | | |
| ירידה (עליה) בלקוחות | | | |
| ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה | | | |
| ירידה (עליה) במלאי | | | |
| ירידה (עליה) במלאי מבנים להקמה | | | |
| עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים | | | |
| עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות | | | |

## נספחים לדוחות הכספיים המאוחדים

### נספח ג' - דוחות מאוחדים על השינויים בהון הערוכים במתכונת הכוללת התאמה בין הערך בספרים לתחילת התקופה ולסופה, לכל רכיב של ההון, תוך הבחנה בין פריטים שמקורם ברווח או הפסד, רווח כולל אחר או עסקאות עם בעלי המניות

**בהתאם לתקן IAS 1, הצגת דוחות כספיים, נדרש להציג במסגרת הדוח על השינויים בהון או במסגרת הביאורים לדוחות הכספיים, התאמה בין הערך בספרים לתחילת התקופה ולסופה, לכל רכיב של ההון, תוך הבחנה בין פריטים שמקורם ברווח או הפסד, רווח כולל אחר או עסקאות עם בעלי המניות. בנספח זה ההתאמות מוצגת במסגרת הדוח על השינויים בהון (ראו גם ביאור 32 לעיל בדבר "הון וקרנות" הכולל את מתכונת ההצגה החלופית).**

| | | מיוחס לבעלי המניות של החברה | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | אלפי ש"ח | | | | | | | | | | | | |
| | ביאור | הון מניות | פרמיה | כתבי אופציה / מרכיב הוני בגין אג"ח המירות | קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות/ קרנות הון | קרן הון מנכסים פיננסיים / השקעות במכשירי הון הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר | מניות באוצר | הפרשי תרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ | שטר הון | תקבולים על חשבון מניות שטרם הוקצו | קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה | עודפים | סה"כ | זכויות שאינן מקנות שליטה | סך ההון |
| **יתרה ליום 1 בינואר 2021**[806] | | | | | | | | | | | | | | | |
| שינויים בשנה: | | | | | | | | | | | | | | | |
| השפעת שינויים במדיניות החשבונאית | | | | | | | | | | | | | | | |
| שינויים בגין תיקוני טעות[807] | | | | | | | | | | | | | | | |
| יתרה ליום 1 בינואר 2021 לאחר תיאומים למפרע והצגות מחדש | | | | | | | | | | | | | | | |
| רווח (הפסד) לשנה | | | | | | | | | | | | | | | |
| רווח (הפסד) בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים שנבעו בשנה | | | | | | | | | | | | | | | |
| הפרשי שער בגין תרגום דוחות כספיים בגין פעילויות חוץ | | | | | | | | | | | | | | | |
| רווח (הפסד) בגין גידור השקעה נטו בפעילות חוץ | | | | | | | | | | | | | | | |
| מדידות מחדש של תכנית הטבה מוגדרת, נטו | | | | | | | | | | | | | | | |
| רווח (הפסד) בגין השקעות במכשירי הון/במכשירי חוב הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר | | | | | | | | | | | | | | | |
| שינוי בשווי ההוגן של התחייבויות שיועדו למדידה בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, בגין החלק המגלם את סיכון האשראי העצמי | | | | | | | | | | | | | | | |
| הערכה מחדש בגין רכוש קבוע | | | | | | | | | | | | | | | |
| רווח (הפסד) כולל אחר לשנה | | | | | | | | | | | | | | | |
| סך הכל רווח (הפסד) כולל לשנה | | | | | | | | | | | | | | | |
| הנפקת מניות רגילות | | | | | | | | | | | | | | | |
| הנפקת כתבי אופציה למניות | | | | | | | | | | | | | | | |
| מימוש כתבי אופציה למניות | | | | | | | | | | | | | | | |
| רכישת מניות באוצר | | | | | | | | | | | | | | | |
| מניות באוצר שנמכרו | | | | | | | | | | | | | | | |
| עלות תשלום מבוסס מניות | | | | | | | | | | | | | | | |
| רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה | | | | | | | | | | | | | | | |
| הנפקת הון / מכירת מניות לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה | | | | | | | | | | | | | | | |
| רכישת חברות מאוחדות שאוחדו לראשונה | | | | | | | | | | | | | | | |
| גריעת זכויות שאינן מקנות שליטה בשל איבוד שליטה בחברה מאוחדת לשעבר | | | | | | | | | | | | | | | |
| המרת אגרות חוב להמרה במניות | | | | | | | | | | | | | | | |
| רכיב הוני בגין אגרות חוב המירות | | | | | | | | | | | | | | | |
| דיבידנד שהוכרז / ששולם לבעלי מניות החברה | | | | | | | | | | | | | | | |
| דיבידנד שהוכרז / ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה | | | | | | | | | | | | | | | |
| הנפקת שטר הון | | | | | | | | | | | | | | | |
| קרן הון מעסקה עם בעל שליטה | | | | | | | | | | | | | | | |
| **יתרה ליום 31 בדצמבר 2021** | | | | | | | | | | | | | | | |

[806] **הערה:** נדרש לתת בנוסף מספרי השוואה לשנת 2019 בשינויים הנדרשים.

[807] בהתאם לסעיף 106 ל- IAS 1 נדרש להציג לכל רכיב של ההון, השפעות של יישום למפרע או של הצגה מחדש למפרע שהוכרו בהתאם ל- IAS 8.

## נספחים לדוחות הכספיים המאוחדים

### נספח ג' - דוחות מאוחדים על השינויים בהון הערוכים במתכונת הכוללת התאמה בין הערך בספרים לתחילת התקופה ולסופה, לכל רכיב של ההון, תוך הבחנה בין פריטים שמקורם ברווח או הפסד, רווח כולל אחר או עסקאות עם בעלי המניות (המשך)

| | מיוחס לבעלי המניות של החברה | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | | | | | | |
| ביאור | הון מניות | פרמיה | כתבי אופציה / מרכיב הוני בגין אג"ח המירות | קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות/ קרנות הון | קרן הון מנכסים פיננסיים / השקעות במכשירי הון הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר | מניות באוצר | הפרשי תרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ | שטר הון | תקבולים על חשבון מניות שטרם הוקצו | קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה | עודפים | סה"כ | זכויות שאינן מקנות שליטה | סך ההון |
| | אלפי ש"ח | | | | | | | | | | | | | |
| **יתרה ליום 1 בינואר 2020**[808] | | | | | | | | | | | | | | |
| שינויים בשנה: | | | | | | | | | | | | | | |
| השפעת שינויים במדיניות החשבונאית | | | | | | | | | | | | | | |
| שינויים בגין תיקוני טעות[809] | | | | | | | | | | | | | | |
| יתרה ליום 1 בינואר 2020 לאחר תיאומים למפרע והצגות מחדש | | | | | | | | | | | | | | |
| רווח (הפסד) לשנה | | | | | | | | | | | | | | |
| רווח (הפסד) בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים שנבעו בשנה | | | | | | | | | | | | | | |
| הפרשי שער בגין תרגום דוחות כספיים בגין פעילויות חוץ | | | | | | | | | | | | | | |
| רווח (הפסד) בגין גידור השקעה נטו בפעילות חוץ | | | | | | | | | | | | | | |
| מדידות מחדש של תכנית הטבה מוגדרת, נטו | | | | | | | | | | | | | | |
| רווח (הפסד) בגין השקעות במכשירי הון/במכשירי חוב הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר | | | | | | | | | | | | | | |
| שינוי בשווי ההוגן של התחייבויות שיועדו למדידה בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, בגין החלק המגלם את סיכון האשראי העצמי | | | | | | | | | | | | | | |
| הערכה מחדש בגין רכוש קבוע | | | | | | | | | | | | | | |
| רווח (הפסד) כולל אחר לשנה | | | | | | | | | | | | | | |
| סך הכל רווח (הפסד) כולל לשנה | | | | | | | | | | | | | | |
| הנפקת מניות רגילות | | | | | | | | | | | | | | |
| הנפקת כתבי אופציה למניות | | | | | | | | | | | | | | |
| מימוש כתבי אופציה למניות | | | | | | | | | | | | | | |
| רכישת מניות באוצר | | | | | | | | | | | | | | |
| מניות באוצר שנמכרו | | | | | | | | | | | | | | |
| עלות תשלום מבוסס מניות | | | | | | | | | | | | | | |
| רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה | | | | | | | | | | | | | | |
| הנפקת הון / מכירת מניות לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה | | | | | | | | | | | | | | |
| רכישת חברות מאוחדות שאוחדו לראשונה | | | | | | | | | | | | | | |
| גריעת זכויות שאינן מקנות שליטה בשל איבוד שליטה בחברה מאוחדת לשעבר | | | | | | | | | | | | | | |
| המרת אגרות חוב להמרה במניות | | | | | | | | | | | | | | |
| רכיב הוני בגין אגרות חוב המירות | | | | | | | | | | | | | | |
| דיבידנד שהוכרז / ששולם לבעלי מניות החברה | | | | | | | | | | | | | | |
| דיבידנד שהוכרז / ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה | | | | | | | | | | | | | | |
| הנפקת שטר הון | | | | | | | | | | | | | | |
| קרן הון מעסקה עם בעל שליטה | | | | | | | | | | | | | | |
| **יתרה ליום 31 בדצמבר 2020** | | | | | | | | | | | | | | |

[808] **הערה:** נדרש לתת בנוסף מספרי השוואה לשנת 2019 בשינויים הנדרשים.

[809] בהתאם לסעיף 106 ל- IAS 1 נדרש להציג לכל רכיב של ההון, השפעות של יישום למפרע או של הצגה מחדש למפרע שהוכרו בהתאם ל- IAS 8.

## נספחים לדוחות הכספיים המאוחדים

**נספח ד' - ביאור 30ג' - הטבות לעובדים: תכניות להטבה מוגדרת**

**מתכונת ההצגה להלן (המהווה מתכונת הצגה חלופית לסעיף ג2' בביאור הטבות לעובדים) נועדה לתת מענה לדרישות הגילוי הנוכחיות מכוח התקן המתוקן אך ככל שניתן בדומה למתכונת שהיתה נהוגה בפרקטיקה בעבר, המציגה בנפרד את התנועה בהתחייבות בגין תכנית הטבה מוגדרת ובגין נכסי תכנית:**

**ביאור 30 - הטבות לעובדים (המשך)**

**ג. תוכניות להטבה מוגדרת**

**1. תנועה בערך הנוכחי של ההתחייבות בגין תוכנית הטבה מוגדרת**

| | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| | אלפי ש"ח | |
| **יתרה ליום 1 בינואר** | | |
| עלות שירות שוטף | | |
| הוצאות ריבית | | |
| עלות שירותי עבר ורווחים והפסדים הנובעים מסילוקים[810] | | |
| שינויים בשערי חליפין של מטבע חוץ | | |
| תגמולים ששולמו | | |
| סילוקים | | |
| חברה שאוחדה לראשונה/מכירת חברה מאוחדת (השפעות של צירופי עסקים ומימושי חברות בנות) | | |
| תגמולים ששולמו (בנפרד יוצגו סכומים שהתהוו בגין סילוקים) | | |
| שינויים בשערי חליפין של מטבע חוץ | | |
| חברה שאוחדה לראשונה/מכירת חברה מאוחדת (השפעות של צירופי עסקים ומימושים) | | |
| מדידות מחדש: | | |
| – רווחים והפסדים אקטואריים הנובעים משינויים בהנחות דמוגרפיות | | |
| – רווחים והפסדים אקטואריים הנובעים משינויים בהנחות פיננסיות | | |
| **יתרה ליום 31 בדצמבר** | | |

[810] ככל שרלוונטי: שינוי בנכסי התוכנית בגין רווח ריאלי על רכיב הפיצויים בגין פוליסות ביטוח מנהלים לפני שנת 2004.

**נספחים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**נספח ד' - ביאור 30ג' - הטבות לעובדים: תכניות להטבה מוגדרת (המשך)**

**ביאור 30 - הטבות לעובדים (המשך)**

**ג. תוכניות להטבה מוגדרת (המשך)**

**2. תנועה בשווי ההוגן של נכסי תוכנית הטבה מוגדרת**

| | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| | אלפי ש"ח | |
| **יתרה ליום 1 בינואר** | | |
| הפקדות מעסיק | | |
| הפקדות משתתפי תכנית[811] | | |
| תגמולים ששולמו | | |
| סילוקים | | |
| הכנסות ריבית | | |
| רווח ריאלי שהועבר מסעיף פיצויים לסעיף תגמולים[812] | | |
| שינויים בשערי חליפין של מטבע חוץ | | |
| חברה שאוחדה לראשונה/מכירת חברה מאוחדת (השפעות של צירופי עסקים ומימושי חברות בנות) | | |
| מדידות מחדש: | | |
| – התשואה על נכסי התוכנית (למעט הכנסות ריבית) | | |
| **יתרה ליום 31 בדצמבר** | | |

**הערה: כאשר רלוונטי, יש לבחון הצורך בתיאור התנועה בתקרת הנכס במהלך התקופה.**

[811] IAS 19 מבהיר ומפשט את הטיפול החשבונאי בגין הפקדות המתבצעות על ידי עובדים או צדדים שלישיים לתוכניות להטבה מוגדרת באופן שלפיו, בנסיבות מסוימות, חברות תהיינה רשאיות לבחור להכיר בסכומי ההפקדות הנ"ל כקיטון של עלות השירות בתקופה שבה ניתן השירות, במקום לייחסן על פני תקופות השירות בהתאם לשיטה האקטוארית. במקרים כאמור נדרש להיוועץ במחלקה המקצועית.

[812] ככל שרלוונטי: שינוי בנכסי התוכנית בגין רווח ריאלי על רכיב הפיצויים בגין פוליסות ביטוח מנהלים לפני שנת 2004.

**נספחים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**נספח ד' - ביאור 30ג' - הטבות לעובדים: תכניות להטבה מוגדרת (המשך)**

**ביאור 30 - הטבות לעובדים (המשך)**

**ג. תוכניות להטבה מוגדרת**

**3. הוצאות שהוכרו ברווח או הפסד בגין תוכנית הטבה מוגדרת**

| | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | |
|---|---|---|---|
| | 2021 | 2020 | 2019 |
| | אלפי ש"ח | | |
| עלויות שירות שוטף | | | |
| ריבית נטו על התחייבות (נכס) נטו בגין הטבה מוגדרת | | | |
| שינויים בשערי חליפין של מטבע חוץ | | | |
| רווח ריאלי שהועבר מסעיף פיצויים לסעיף תגמולים[813] | | | |
| עלות שירותי עבר ורווחים והפסדים הנובעים מסילוקים[814] | | | |
| סה"כ הוצאות בגין תוכנית להטבה מוגדרת | | | |
| ההוצאות הוצגו ברווח או הפסד כדלקמן (הפירוט להלן יינתן בהתאם לשיקולי מהותיות המידע): | | | |
| עלות המכירות | | | |
| הוצאות מכירה ושיווק | | | |
| הוצאות הנהלה וכלליות | | | |
| הוצאות מימון | | | |
| הוצאות מחקר ופיתוח | | | |

**4. מרכיבי מדידות מחדש שהוכרו ברווח כולל אחר בגין תוכנית הטבה מוגדרת**

| | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | |
|---|---|---|---|
| | 2021 | 2020 | 2019 |
| | אלפי ש"ח | | |
| רווחים והפסדים אקטואריים הנובעים משינויים בהנחות דמוגרפיות | | | |
| רווחים והפסדים אקטואריים הנובעים משינויים בהנחות פיננסיות | | | |
| התשואה על נכסי התוכנית (למעט הכנסות ריבית) | | | |
| שינויים בהשפעה של תקרת הנכס (למעט הכנסות ריבית) | | | |
| סה"כ מדידות מחדש | | | |

[813] ככל שרלוונטי: שינוי בנכסי התוכנית בגין רווח ריאלי על רכיב הפיצויים בגין פוליסות ביטוח מנהלים לפני שנת 2004.

[814] בהתאם לסעיף 100 לתקן IAS 19, חברות אינן נדרשות להפריד בין עלות שירות עבר הנובעת מתיקון התוכנית, עלות שירות עבר הנובעת מצמצום ורווח או הפסד מסילוק, במידה ועסקאות אלה מתרחשות באותה נקודת זמן.

**נספחים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**נספח ה' - ביאור 17 - השקעות בחברות מוחזקות**

**גילוי בדבר מהות והיקף מגבלות משמעותיות על היכולת ליצור גישה או להשתמש בנכסים ולהסדיר התחייבויות של הקבוצה**

בהתאם לסעיף 10(ב)(i) וסעיף 13 ל- IFRS 12, ישות נדרשת לתת גילוי אשר יאפשר למשתמשי הדוחות הכספיים להבין את המהות והיקף של מגבלות משמעותיות (כגון מגבלות חוקיות, חוזיות ומגבלות של גוף פיקוח) על היכולת שלה ליצור גישה או להשתמש בנכסים ולהסדיר התחייבויות של הקבוצה ובכלל זה מגבלות בהעברת מזומן בין ישויות הקבוצה, מגבלות על תשלום דיבידנדים או על חלוקות אחרות, קבלת/פירעון הלוואות ומקדמות בין ישויות הקבוצה לרבות ערך הספרים בדוחות הכספיים המאוחדים של הנכסים וההתחייבויות שעליהם חלות מגבלות כאמור וכן נדרש לתת גילוי בדבר המהות והיקף של זכויות מגינות המוקנות לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה על יכולת הישות ליצור גישה או להשתמש בנכסים ולסלק התחייבויות של הקבוצה (לרבות קיום דרישה לאישור על ידי בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה).

באופן דומה, בהתאם לסעיף 22 ל- IFRS 12, ישות נדרשת לתת גילוי בדבר המהות של מגבלות משמעותיות כלשהן והיקפן (לדוגמה, כתוצאה מהסדרי אשראי, דרישות של גוף פיקוח או הסדרים חוזיים בין המשקיעים בעלי שליטה משותפת או השפעה מהותית על עסקה משותפת או על חברה כלולה) על היכולת של עסקאות משותפות או חברות כלולות להעביר משאבים לישות בצורת דיבידנדים במזומן, או לפרוע הלוואות או להחזיר מקדמות שנעשו על ידי הישות.

על מנת להקל על דרישת הגילוי האמורה הציע סגל הרשות במסגרת **עדכון לעמדה משפטית מספר 25-105: קיצור הדוחות מחודש דצמבר 2014**, לכלול את הגילוי הדרוש במתכונת של גילוי טבלאי מרכז ולצורך זה הופנתה תשומת הלב לדוחות הכספיים שצורפו לתשקיף חברת אי די בי פיתוח מיום 29 במאי 2014. להלן מתכונת מוצעת לגילוי כאמור:

להלן פרטים בדבר האמצעים הנזילים, נכסים אחרים עם מגבלות גישה, חוב ברוטו ותיאור מגבלות משמעותיות על גישה לאמצעים הנזילים ולנכסים, הסדרת התחייבויות והעברת משאבים בין ישויות בתוך הקבוצה, המתייחסים בעיקר למגבלה בהעברת מזומנים ומשאבים אחרים בין חברות הקבוצה נכון ליום 31 בדצמבר 2021:

| שם החברה המוחזקת | שיעורי ההחזקה | אמצעים נזילים | נכסים אחרים | חוב ברוטו | אופי המגבלות | ביאור |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | באחוזים | | באלפי ש"ח | | | |
| **חברות בנות:** | | | | | | |
| חברה א' | xx% | xx | xx | xx | 1. אי יצירת שיעבודים על החברה הכלולה ד'<br>2. משכון על נדל"ן להשקעה<br>3. מגבלה על חלוקות | xx |
| חברה ב' | xx% | xx | xx | xx | 1. עמידה בהון עצמי מינימלי בסך xxxx אלפי ש"ח<br>2. שמירה על יחס הון לחוב<br>3. וטו המוקנה לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה על עסקאות שאינן במהלך העסקים הרגיל | xx |
| חברה ג' | xx% | xx | xx | xx | 1. התחייבות כלפי בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בדבר אי-מתן הלוואות לחברות הקבוצה.<br>2. קיום עילות פירעון מיידי במקרה של שינוי בזהות בעלת השליטה | xx |
| **חברות כלולות:** | | | | | | |
| חברה ד' | xx% | xx | xx | xx | 1. שעבוד מניות<br>2. חלוקת דיבידנדים עד שיעור של 50% מהרווח השנתי<br>3. עמידה בהון עצמי מינימלי | xx |
| חברה ה' | xx% | xx | xx | xx | 1. שעבודים כלפי בנקים מממנים בגין הלוואות ששימשו למימון רכישת נכסי נדל"ן | xx |
| **עסקאות משותפות:** | | | | | | |
| חברה ו' | xx% | xx | xx | xx | 1. מגבלות על העברת משאבים מחוץ למדינת ההתאגדות של הישות | xx |
| חברה ז' | xx% | xx | xx | xx | | xx |

הדוחות הכספיים המאוחדים לדוגמה נועדו לשמש **כמקור מידע מנחה** בלבד אשר אינו מהווה ייעוץ מקצועי או חוות דעת מקצועית. השימוש בתכנים המובאים במסגרתו בהתייחס למקרים ספציפיים שונים תלוי בנסיבות הספציפיות והמאפיינים הרלוונטיים בנסיבות העניין. לפיכך השימוש בדוחות לדוגמה אלו נדרש להיעשות תוך היוועצות בגורם מקצועי מתאים ולאחר בדיקה של נסיבות המקרה הנדון. יובהר כמו כן כי לא ניתן להבטיח את העדכניות, השלמות והדיוק של המידע המובא במסגרת הדוחות הכספיים לדוגמה. ציטוטים והפניות מתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) ומתקנות ניירות ערך המקבלים ביטוי במסגרת הדוחות הכספיים לדוגמה לא נועדו לשקף את מכלול הוראות הגילוי, הצגה, הכרה ומדידה הנדרשים מכוח תקני דיווח כספי בינלאומיים ומתקנות ניירות ערך ובכל מקרה רק הנוסח הרשמי, המלא והעדכני של תקני דיווח כספי בינלאומיים ותקנות ניירות ערך הינו הנוסח המחייב.

יובהר כי פאהן קנה ושות', השותפים בה והגורמים המועסקים במסגרתה כמו גם כל ישות אחרת החברה ברשת הבינלאומית .Grant Thornton International Ltd אינם נושאים באחריות כלשהי בגין השימוש ו/או החלטות אשר ייעשו על בסיס דוחות כספיים לדוגמה אלו ו/או להשלכות כלשהן של ביצוע פעולות ו/או הימנעות מביצוע פעולות אשר ייעשו על בסיס דוחות כספיים לדוגמה אלו.

Fahn Kanne
Grant Thornton
An instinct for growth™

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 50,000 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.