



רשות ניירות ערך
ISRAEL SECURITIES AUTHORITY

מחלקת תאגידים www.isa.gov.il

עמדת סגל

22 בדצמבר 2010

עמדות סגל הרשות המובאות להלן הינן עמדות מקצועיות המשקפות החלטות ועמדות של הסגל בסוגיות הנוגעות ליישום דיני ניירות ערך. תוכן העמדות המפורסמות מנחה את הרשות והסגל בהפעלת סמכותם והציבור יוכל להשתמש בהן ולהחילן בנסיבות דומות.

עמדה משפטית מספר 105-23: פרמטרים לבחינת מהותיות הערכות שווי

רקע

תקנה 8 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970 (להלן: "התקנה" ו"תקנות הדוחות" בהתאמה), כוללת הוראות בנוגע לדרישת הגילוי ו/או הציורף של הערכות שווי מהותיות ומהותיות מאוד לדוחות התקופתיים¹. התקנה קובעת כי מקום בו שימשה הערכת שווי מהותית בסיס לקביעת ערכם של נתונים בדוח התקופתי, לרבות קביעה כי אין צורך בשינוי ערכם של נתונים כאמור, יינתן גילוי לפרמטרים שונים המפורטים בתקנה 8ב(ט) לתקנות הדוחות לרבות זיהוי נושא ההערכה, עיתוי ההערכה, שווי נושא ההערכה, זיהוי המעריך ואפיונו, מודל ההערכה וההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה. כן קובעת התקנה כי מקום בו הערכת השווי הינה מהותית מאוד, התאגיד יצרפה לדוח התקופתי.

ממקרים שעלו לדיון בפני סגל הרשות עולה כי פרשנות המונחים "הערכת שווי מהותית" ו"הערכת שווי מהותית מאוד" אינה אחידה, וכי תאגידים יישמו מבחנים וספים כמותיים שונים לבחינת מהותיותן של הערכות שווי. סגל הרשות אף התערב מקום בו מצא כי המבחנים והספים הכמותיים אשר יושמו על ידי תאגידים הם בלתי סבירים. בכדי ליצור אחידות דיווחית וודאות בפני התאגידים המדווחים, מפרסם סגל הרשות נייר עמדה זה שעניינו הוא הפרמטרים הכמותיים המנחים את הסגל בבחינת מהותיות הערכות שווי.

עמדת הסגל

א. הערכת שווי מהותית הינה הערכת שווי אשר עומדת בלפחות אחד מבין המבחנים הבאים:

¹ להגדרת "הערכת שווי מהותית" ו"הערכת שווי מהותית מאוד" ר' תקנה 1 לתקנות הדוחות.

- (1) נושא הערכת השווי מהווה לפחות 5% מסך נכסי החברה 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 החברה לתקופת הדיווח (להלן - "המבחן התוצאתי" או "החזקה הכמותית התוצאתית")². לשם המחשת האמור לעיל, השפעת הערכה מחדש של רכוש קבוע תימדד ביחס לסך הרווח הכולל, ואילו השפעת תיאומי שווי הוגן של נדל"ן להשקעה תימדד ביחס לסך הרווח הנקי.
- ב. **הערכת שווי מהותית מאוד** הינה הערכת שווי המקיימת כפל מהותיות, על פי הפרמטרים המוגדרים לעיל (קרי יש לקרוא 10% במקום 5%)³.
- ג. בדרך כלל, הבחינה הכמותית תהווה מבחן הולם לשאלת המהותיות. יחד עם זאת ייתכנו מקרים בהם בחינה איכותית תוביל למסקנות אחרות. לדוגמה, באין נסיבות אחרות איכותיות, חברה אינה נדרשת לצרף הערכת שווי מהותית מאוד, אשר עמדה במבחנים הכמותיים להערכת שווי מהותית מאוד כמפורט לעיל, וזאת מקום בו השפעת נושא הערכת השווי על הרווח הנקי או הכולל, לפי העניין, כפי שנכללה בדוחות הכספיים של **השנה השוטפת**, אינה עומדת בחזקה הכמותית התוצאתית ביחס לרווח הנקי או הכולל של שנת הדיווח הקודמת, ואינה צפויה (probable) לעמוד ברווח הצפוי הנקי או הכולל של שנת הדיווח הבאה⁴.
- ד. **הערכות שווי בדוחות רבעוניים** - תקנה 49 לתקנות הדוחות קובעת כי שימשה הערכת שווי מהותית מאוד בסיס לקביעת ערכם של נתונים בדוח הרבעוני, לרבות קביעה כי אין צורך בשינוי ערכם של נתונים כאמור, יצרף התאגיד את הערכת השווי המהותית מאוד לדוח הרבעוני והוראות תקנה 8 לתקנות הדוחות יחולו בשינויים המחויבים.
- ישום המבחן התוצאתי כהגדרתו בסעיף א' לעיל, למהותיות הערכת שווי בתקופת ביניים, יעשה ביחס לרווח הנקי הצפוי או ביחס לרווח הכולל הצפוי, לפי העניין, של השנה השוטפת בכללותה.
- ה. מקום בו הערכת שווי עומדת במבחנים הכמותיים למהותיות כמפורט בסעיף ב' לעיל, אולם לאור בחינה של שיקולים איכותיים, התאגיד שוקל לקבוע כי היא אינה מהותית מאוד, ומשכך אין בכונתו לצרפה, התאגיד נדרש לבחון את השפעת נושא הערכת השווי על הרווח

² למען הסר ספק הכוונה הנה להשפעת נושא הערכת השווי לאחר השפעת המס, ככל שישנה כזו.

³ לאחרונה פרסם סגל הרשות טיוטת הנחיית גילוי בנוגע לתחום פעילות נדל"ן להשקעה. סגל הרשות מבהיר כי עמדת סגל זו (מספר 105-23) היא הרלוונטית לצורך שאלת מבחני הצירוף להערכת שווי.

⁴ דוגמה: בשנת 20x1 תאגיד שיערך נכס נדל"ן מניב באופן שהשפעתו על הרווח הנקי הייתה מיליון ₪. באותה שנה הרווח הנקי היה 8 מיליון ₪. בשנת 20x0 הרווח הנקי היה 20 מיליון ₪ ובשנת 20x2 צופה התאגיד רווח נקי של מעל ל- 20 מיליון ₪. דוגמה זו באה להדגיש כי בביצוע מבחן חריגות זה, רק המכנה משתנה, קרי ההשפעה נלקחת כפי שהיא בשנת הדיווח השוטפת, ביחס לרווח הנקי של כל אחת משלוש השנים.

הנקי או הכולל של השנה השוטפת, לפי העניין, ביחס להון העצמי המיוחס לבעלים של התאגיד (קרי - השפעה על ההון העצמי ללא זכויות שאינן מקנות שליטה), או על כל מדד מקובל אחר אשר משמש בסיס מקובל לבחינת תוצאות חברות בענף בו פועלת החברה (להלן - "המבחן הנוסף"). יודגש כי על התאגיד להיות עקבי באשר למדד המקובל אשר ביחס אליו הוא בוחן את מהותיות הערכת השווי.

ככל שלאחר יישום המבחן הנוסף לעיל, תאגיד מגיע להחלטה לפיה הערכת השווי אינה מהותית מאוד, עליו ליתן גילוי לאמור במסגרת דוח הדירקטוריון, תוך פירוט תוצאות המבחנים הכמותיים לרבות המבחן הנוסף, וכן הנימוקים והשיקולים אשר היוו בסיס להחלטה זו.