

פרמטרים לבחינת מהותיות הערכת השווי

רו"ח רומן פלק ורו"ח אביעד כהן, פאהן קנה יועצים בע"מ, ינואר 2011

כללי

ככל העולה מנייר עמדה משפטית (מספר 105-23) של הרשות לניירות ערך אשר פורסם ביום 22 בדצמבר 2010, על הישות לבחון האם הערכת שווי היא בגדר "מהותית" או "מהותית מאד" בהתאם למספר מבחנים המפורטים בהמשך המסמך. להלן, תמצית עיקרי נייר העמדה.



רקע

תקנה 8 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970 (להלן: "התקנה" ו"תקנות הדוחות" בהתאמה), כוללת הוראות בנוגע לזרישת הגילוי ו/או הצירוף של הערכות שווי מהותיות ומהותיות מאד לדוחות התקופתיים¹.

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

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 8(ט) לתקנות הדוחות לרבות זיהוי נושא ההערכה, עיתוי ההערכה, שווי נושא ההערכה, זיהוי המערך ואפיונו, מודל ההערכה וההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה.

כן קובעת התקנה כי מקום בו הערכת השווי הינה מהותית מאד, התאגיד יצרפה לדוח התקופתי. ממקרים שעלו לדיון בפני סגל הרשות עולה, כי פרשנות המונחים "הערכת שווי מהותית" ו"הערכת שווי מהותית מאד" 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 סגל הרשות לניירות ערך

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

- נושא הערכת השווי מהווה לפחות 5% מסך נכסי החברה כפי שמוצגים בדוח על המצב הכספי המאוחד ליום האחרון של תקופת הדיווח (להלן: "המבחן המאזני").

מאד" מתקיים. עם זאת, ההשפעה של השערוך על הרווח הנקי בשנת הדיווח הקודמת ועל הרווח הנקי החזוי בשנת הדיווח הבאה, הסתכמה בשיעור של 5% (=1/20) ובשיעור הנמוך מ-5% בהתאמה. לפיכך, התאגיד איננו נדרש לצרף את הערכת השווי המהותית מאוד לדוחותיו הכספיים, **והכל בכפוף ל"מבחן הנוסף" שצריך להתקיים והמפורט בסעיף ה' בהמשך.**

לעניין זה אנו מבקשים להפנות את תשומת הלב כי בעת ביצוע מבחן החריגות הנ"ל, רק המכנה משתנה, קרי ההשפעה נלקחת כפי שהיא בשנת הדיווח השוטפת ביחס לרווח הנקי של כל אחת משלוש השנים.

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 8ב לתקנות הדוחות יחולו בשינויים המחויבים. יישום 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 בכוונתו לצרפה, התאגיד נדרש לבחון את השפעת נושא הערכת השווי על הרווח 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.

▪ 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.

כך, למשל, השפעת הערכה מחדש של רכוש קבוע תימדד ביחס לסך הרווח הכולל, בעוד שהשפעת 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. כך, למשל, 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 לעמוד ברווח הצפוי הנקי או הכולל של שנת הדיווח הבאה.

לשם ההמחשה של הדברים האמורים בסעיף ג' לעיל, נניח כי, בשנת 20x1 תאגיד שיערך נכס נדל"ן מניב באופן שהשפעתו על הרווח הנקי הייתה מיליון ש"ח. באותה השנה הרווח הנקי עמד על 8 מיליון ש"ח. בשנת 20x0 הרווח הנקי עמד על סך של 20 מיליון ש"ח, ואילו בשנת 20x2 צופה התאגיד רווח נקי של למעלה מ-20 מיליון ש"ח.

לפיכך, בשנת 20x1 ההשפעה של שיערוך הנדל"ן להשקעה על הרווח הנקי של החברה בתקופת הדיווח השוטפת הסתכמה בשיעור של 12.5% (=1/8), קרי המבחן התוצאתי לסיווג הערכת שווי כ"מהותית

² למען הסר ספק המונה 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.