



עדכונים לקראת הדוח התקופתי לשנת 2018

במזכר תאגידיים ניירות ערך ושוק ההון - דצמבר 2018

לקוחות יקרים,

לצורך הכנת הדוח השנתי לשנת 2018, נבקש לעדכנכם במספר פרסומים של רשות ניירות ערך המשפיעים על הגילויים שיש לתת בדוח שנתי זה.

תוכן עניינים:

1. גילוי בנושא סייבר: 2
2. בחינת הצורך בצירוף הערכת שווי של נכס בחברה כלולה (שדוחותיה צורפו לדיווחי התאגיד המדווח): 4
3. גילוי בדבר תגמולים לנושאי משרה: 4
4. גילוי בדבר דמי שכירות מפדיון השוכרים או הפדיון הממוצע למ"ר בנכס מהותי מאד במסגרת פעילות נדל"ן להשקעה: 5
5. תיאור עסקי התאגיד של חברה מוחזקת שגם היא תאגיד מדווח: 5
6. הגילוי הנדרש בפרק תיאור עסקי התאגיד בידי תאגיד המיישם את תקן דיווח כספי בינלאומי 15 הכנסות מחוזים עם לקוחות: 6
7. גילוי בידי תאגיד הפועל בתחום ייזום פרויקטים מסוג התחדשות עירונית ומיישם את הגילוי המוצע בהצעה לתיקון תקנות ניירות ערך בנוגע לפעילות בתחום הנדל"ן היזמי: 6



1. גילוי בנושא סייבר

בחודש אוקטובר 2018 פורסמה עמדה משפטית מספר 105-33 בדבר גילוי בנושא סייבר.¹ העמדה אינה יוצרת חובות גילוי חדשות, כך שכל גילוי בנושא סייבר כפוף למבחני המהותיות הרלוונטיים ויש לנהוג בו על פי דרישות ופרקטיקות הגילוי המקובלות גם בנושאים אחרים.²

(א) דרישות גילוי בדוח התקופתי

(1) פרק גורמי סיכון

סיכוני סייבר הנם גורם סיכון ככל סיכון אחר, ולכן אם קיים בתאגיד סיכון סייבר מהותי הרלוונטי לפעילותו, יש לכלול בפרק גורמי הסיכון תיאור בעניינו, התייחסות לקיומה של מדיניות הגנה, פיקוח על יישומה ובדיקת האפקטיביות שלה.

בבחינת מהותיות סיכוני הסייבר רצוי לשקול, בין היתר, את הגורמים הבאים:

- א. התרחשות תקיפות סייבר קודמות, לרבות חומרתן ותדירותן;
- ב. ההסתברות להתרחשות תקיפות סייבר;
- ג. אפקטיביות יכולות התאגיד למנוע או להקטין את החשיפה לסיכוני הסייבר;
- ד. היבטים עסקיים של התאגיד ופעילותו, היוצרים סיכונים מהותיים בתחום הסייבר, והעלויות וההשלכות הפוטנציאליות של סיכונים אלה, לרבות סיכונים ספציפיים לתחום פעילותו וסיכונים של ספקי שירות וצדדים שלישיים אחרים עימם התאגיד בא במגע;
- ה. המשאבים הכרוכים בשמירה על הגנות סייבר לרבות קיומו של כיסוי ביטוחי המתייחס לתקיפות סייבר;
- ו. הפוטנציאל לפגיעה בנכסים ובכללם קנין רוחני ומוניטין, וכן עוצמת הפגיעה האפשרית ביתרונות תחרותיים שיש לתאגיד;

¹ בעמדה מוגדרים המונחים הבאים כדלקמן: "איום סייבר" הינו סיכון להתרחשות תקיפת סייבר; "תקיפת סייבר" הינה פעילות שנועדה לפגוע בשימוש המחשב או בחומר מחשב השמור בו; "הגנת סייבר" הינה מכלול הפעולות הנדרשות למניעה, להתמודדות ולטיפול בתקיפות סייבר או איום סייבר, לצמצום השפעתם והנוק הנגרם מהם, במהלכם ואחריהם, ובכלל זה פעולות אבטחת מידע.

² סגל הרשות ביקש להפנות את תשומת לב התאגידיים המדווחים למסמך "תורת ההגנה בסייבר לארגון" מחודש אפריל 2018 שנכתב ופורסם על ידי מערך הסייבר הלאומי ומהווה המלצה לכלל הארגונים במשק הישראלי לצורך העלאת חוסן הסייבר בארגון. למעבר למסמך לחצו כאן.



ז. חוקים ותקנות קיימים או תלויים ועומדים, אשר עשויים להשפיע על העלויות הנלוות לתאגיד בקשר עם אותה רגולציה.

(2) גילוי על אירועים החורגים מעסקי התאגיד הרגילים

במקרה שאירעו תקיפות סייבר מהותיות בתקופת הדוח, על התאגיד לתאר באופן תמציתי את עיקרי האירועים או להפנות לדוחות מידיים של התאגיד שבהם נכלל תיאור אודות אירועים כאמור. בהתאם לנסיבות, לעובדות ולמיטב ידיעת התאגיד, התיאור יכלול פרטים כגון - זהות סוג התוקפים, נסיבות התקיפה, כמות התקיפות ומשך זמן התקיפה, האם להערכת התאגיד התקיפה הסתיימה, היקף וסוג הנזק שאירע לרבות השלכות עקיפות, הערכת התאגיד האם אותר מלוא הנזק הישיר, התמודדות התאגיד עם התקיפה, הפקת לקחים והאמצעים שנקטו כדי למנוע תקיפה חוזרת מסוג זה. אף אם לא קיים אירוע בודד מהותי אך התאגיד חווה מספר אירועים אשר הינם מהותיים במקובץ, יש לבחון גילוי אודות האירועים האמורים.

(ב) גילוי בדו"ח הדירקטוריון

במסגרת דוח הדירקטוריון יש לשקול להתייחס לאירועי סייבר מהותיים שאירעו בתקופת הדוח, ככל שסבור התאגיד שחשיפתו לסיכוני סייבר בשנת הדוח הפכה למהותית יותר להבנת פעילותו באופן כללי, או אם אירעו תקיפה או תקיפות סייבר בעלי השפעה מהותית על אחד או יותר מסעיפי הדוחות הכספיים (מאזני או תוצאתי), יובאו הסברי הדירקטוריון לכך, במסגרת הסעיפים בדוח התקופתי המתארים את מצב ענייני התאגיד³ ואת השפעתם של גורמים חיצוניים.⁴

במסגרת ההסברים תינתן התייחסות להשפעה מהותית של האירועים על סעיפים מהדוחות הכספיים בשל סיכוני סייבר או תקיפות סייבר, זאת תוך התמקדות, בין היתר, בנושאים הבאים:

א. השפעות על סעיפים מאזניים כדוגמת לקוחות, מלאי, רכוש בלתי מוחשי (כגון קנין רוחני, מוניטין וכדומה);

ב. השפעות על סעיפים תוצאתיים כדוגמת אובדן הכנסות, ירידות ערך, הפרשות, פגיעה ברווחיות;

ג. סך העלויות שנוצרו לתאגיד הנובעות מהיערכות בגין הגנת סייבר;

³ על פי תקנה 10 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל-1970 (להלן - "תקנות הדוחות"), המסדירה את ההתייחסות למצב ענייני התאגיד בדו"ח הדירקטוריון.

⁴ על פי סעיף 6 לתוספת הראשונה לתקנות הדוחות המסדיר עניינים אליהם יש להתייחס בדוח הדירקטוריון.



ד. השפעת תקיפה או תקיפות סייבר אשר טרם קיבלו או לא יקבלו ביטוי במסגרת הדוחות הכספיים אך הם מהותיים לפעילות התאגיד, למשל – הגשת תביעות, פגיעה בפיתוח מוצר של התאגיד או פעילות אחרת שלו, פגיעה בתיק הלקוחות, פגיעה במוניטין או ביתרונות תחרותיים וכיו"ב;

למעבר לעמדה המשפטית לחצו [כאן](#).

2. בחירת הצורך בצירוף הערכת שווי של נכס בחברה כלולה (שדוחותיה צורפו לדיווחי התאגיד המדווח):

במסגרת המבחן המאזני לבחינת הצורך בצירוף הערכת שווי של נכס בחברה כלולה (שדוחותיה צורפו לדיווחי התאגיד המדווח) יש לבחון את היחס שבין השווי ההוגן של הנכס כשהוא מוכפל בשיעור ההחזקה של התאגיד המדווח בחברה הכלולה ("המונה"), לבין סך הנכסים בדוח על המצב הכספי המאוחד של התאגיד המדווח ("המכנה").

בחודש פברואר 2018 פרסמה הרשות שו"ת בו הביעה את עמדתה כי ניתן לבצע התאמה למכנה בחישוב האמור, כך שתופחת מנכסי התאגיד המדווח היתרה המיוחסת לחברה הכלולה⁵ ויתווסף החלק היחסי בנכסי החברה הכלולה. כאשר קיימת לתאגיד המדווח החזקה ביותר מחברה כלולה אחת, התאגיד המדווח יהיה רשאי אף לבצע התאמה למכנה בגין כל האחזקות כאמור במצטבר.

למעבר לשו"ת לחצו [כאן](#).

3. גילוי בדבר תגמולים לנושאי משרה

בחודש פברואר 2018 פרסמה הרשות שו"ת בו הביעה את עמדתה כי במסגרת הגילוי הניתן לפי תקנה 21(א) לתקנות הדוחות יש לכלול תגמולים לנושא משרה שהוכרו בדוחות הכספיים גם כאשר קיימת לדירקטוריון סמכות להפחית את היקף התגמול של נושא המשרה, כפי שעולה מלשון תקנה 21(א). מקום בו כללי החשבונאות הובילו לכך שסכומים מסוימים לא הוכרו בדוחות הכספיים נוכח קיומה של סמכות הפחתה, אזי הדבר ישתקף גם בגילוי לפי תקנה 21(א) בהתאם, ואותם סכומים לא יופיעו בגילוי הנדרש לפיה.

למעבר לשו"ת לחצו [כאן](#).

⁵ ביצוע ההתאמה האמורה רלוונטי רק לעניין הערכות שווי המתייחסות לדוחות כספיים של חברות כלולות, ולא תבצע בעת בחינת המהותיות של נכסים המוחזקים בידי חברות בנות או בידי התאגיד המדווח, אשר תמשיך להתבצע ביחס לדוח על המצב הכספי המאוחד של התאגיד המדווח.



4. גילוי בדבר דמי שכירות מפדיון השוכרים או הפדיון הממוצע למ"ר בנכס מהותי מאד במסגרת פעילות נדל"ן להשקעה:

בחודש פברואר 2018 פרסמה הרשות שו"ת בו הביעה את עמדתה כי תאגיד שבחר ליישם את הגילוי בתיקון המוצע לתקנות ניירות ערך לעיגון "הנחיית גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה", אשר ביחס לנכס המוגדר מהותי מאד נדרש לתת גילוי אודות שיעור דמי השכירות מפדיון השוכרים, או לחלופין - גילוי אודות הפדיון הממוצע למ"ר, יחשב נתונים אלה באופן הבא:⁶

(א) בחישוב פדיון ממוצע למ"ר - מן הראוי לכלול את כל הפדיון אשר דווח על ידי השוכרים, כשהוא מנוכה ממע"מ. לעניין השטח, יש לקחת בחשבון את השטח המושכר בפועל לשוכרים אשר לגביהם מתייחסים נתוני הפדיון. את השטח יש לחשב באופן דומה לחישוב המוצע בהצעה לעניין הצגת דמי השכירות הממוצעים בנכס.

(ב) בחישוב שיעור דמי השכירות מפדיון השוכרים - יש לכלול (במונה) את דמי השכירות (רכיבים קבועים ומשתנים) וכן דמי ניהול המשולמים על ידי השוכרים לגביהם קיימים נתוני פדיון (וזאת בכדי לספק תמונה מלאה על העומס הכלכלי המוטל על השוכר ולאפשר השוואתיות של המידע). פדיון השוכרים (במכנה) יחושב באופן עקבי לאופן חישובו בפדיון הממוצע למ"ר (כמפורט בס"ק (א) לעיל).

למעבר לשו"ת לחצו [כאן](#).

5. תיאור עסקי התאגיד של חברה מוחזקת שגם היא תאגיד מדווח

בחודש פברואר 2018 פרסמה הרשות שו"ת בו ציינה כי תאגיד מדווח לא רשאי לכלול במסגרת פרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי שלו את הגילוי הנדרש על החברה המוחזקת (שגם היא תאגיד מדווח) באמצעות שימוש בהכללה על דרך הפניה לדיווחי החברה המוחזקת. אך עם זאת, הרשות הבהירה כי סגל הרשות לא יתערב מקום בו תאגיד יכול בפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי שלו את פרק תיאור עסקי התאגיד של החברה המוחזקת.⁷

⁶ שני הנתונים נועדו על מנת לאפשר למשקיע להעריך את מידת העומס המוטל על השוכרים בנכס כתוצאה מהסכם השכירות ולהשוות אותה לעומס בנכסים דומים בשוק, כחלק מבחינת פוטנציאל הנכס ומידת היכולת (או הכורח, לפי העניין) לשנות בעתיד את התשלומים של השוכרים בהתאמה ליכולת השוכר לעמוד בעומס השכירות. תאגיד אשר בחר לתת גילוי כאמור יכלול גם גילוי לאופן ביצוע החישובים לעניין זה.

⁷ זאת בתנאי שפעילות החברה המוחזקת מהווה תחום פעילות (אחד או יותר) של התאגיד ואין בהכללה זו כדי להוסיף כמות משמעותית של מידע לא מהותי על החברה המוחזקת בראי התאגיד. למעבר לשו"ת לחצו [כאן](#).



6. הגילוי הנדרש בפרק תיאור עסקי התאגיד בידי תאגיד המיישם את תקן דיווח כספי בינלאומי 15 הכנסות מחוזים עם לקוחות

בחודש פברואר 2018 פרסמה הרשות שו"ת בו ציינה כי תאגיד המיישם את תקן דיווח כספי בינלאומי 15 הכנסות מחוזים עם לקוחות, בדרך של "השפעה מצטברת לתחילת תקופה", חלף יישום תקן חשבונאות בינלאומי 18 הכנסות (להלן - "IAS 18"), לא חייב לכלול בפרק תיאור עסקי התאגיד נתונים כספיים השוואתיים המבוססים על נתונים מהדוחות הכספיים אשר מתייחסים ל- IAS 18. תאגיד שיבחר לכלול מספרי השוואה בהתאם ל- IAS 18 יציין עובדה זו במפורש.

למעבר לשו"ת לחצו [כאן](#).

7. גילוי בידי תאגיד הפועל בתחום ייזום פרויקטים מסוג התחדשות עירונית ומיישם את הגילוי המוצע בהצעה לתיקון תקנות ניירות ערך בנוגע לפעילות בתחום הנדל"ן היזמי

בחודש פברואר 2018 פרסמה הרשות שו"ת בו הביעה עמדתה בשני עניינים:

(א) לצורך קביעת מידת המהותיות של פרויקט, מוצע לבצע בחינה בת שני שלבים⁸:

(1) בחינת היתכנות - מוצע כי התאגיד יבחן את מידת ההיתכנות של הפרויקט (קרי, הצעדים שנותרו על מנת שאפשר יהיה להוציא את הפרויקט אל הפועל). שיקולים רלוונטיים לעניין זה כוללים, בין היתר, שיקולים משפטיים (למשל, שיעור ההסכמה שהושג בפועל למול שיעור ההסכמה הנדרש), שיקולים תכנוניים ושיקולים מימוניים. ככל שהתאגיד יגיע למסקנה כי מידת היתכנות הפרויקט אינה גבוהה (למשל, הושגו פחות מ- 75% מהסכמות הדיירים הנדרשות, וכן צפוי פרק זמן שהוא ארוך משלוש שנים עד לקבלת היתר בניה), הפרויקט יסווג כפרויקט שאינו מהותי מאוד בהתעלם מהיקפו הכספי הפוטנציאלי (קרי, ללא צורך לבצע בחינה של השלב השני, כמפורט להלן). ככל שהתאגיד יגיע למסקנה כי מידת היתכנות הפרויקט הינה גבוהה דיה, יבצע התאגיד בחינה כמותית, במסגרתה יבחן את ההיקף הכספי הפוטנציאלי של הפרויקט.

(2) בחינה כמותית - הבחינה תיעשה ביחס לשיעור הרווחיות הצפויה או ההכנסות הצפויות (בדומה ובהתאמה לשיעורי המהותיות המופיעים בהצעה).

⁸ תאגיד שבחר ליישם את בחינת המהותיות שלהלן, ייתן גילוי לאופן בחינת מהותיות הפרויקט.



תאגיד שביצע את הבחינה כאמור לעיל ונחה דעתו כי הפרויקט הינו בעל היתכנות גבוהה ועומד בבחינה הכמותית כאמור לעיל, יסווג את הפרויקט כמהותי מאוד.

(ב) היקף הגילוי שראוי לכלול בגין פרויקטים של התחדשות עירונית

בגין פרויקט התחדשות עירונית שאינו מהותי מאוד, ראוי שיינתן מידע בדבר מספר יחידות דיור קיימות ומבוקשות, שיעור ההסכמה הנדרש לתחילת הפרויקט, שיעור ומספר הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים, משך הזמן מתחילת ביצוע ההחלטות, הערכת התאגיד לגבי משך הזמן הצפוי עד להגעה לשיעור ההסכמה הנדרש בפרויקט, ומצבו התכנוני של הפרויקט. בגין פרויקט התחדשות עירונית מהותי מאוד, ראוי שיינתן כל המידע הניתן ביחס לפרויקט שאינו מהותי מאוד, וכן מידע בדבר יחס ההחלפה הממוצע עם דיירים חתומים ועם דיירים שטרם חתמו, עלויות הפינני השונות ובכלל זה עלויות שכירות, צפי עלויות אחרות ובכלל זה עלויות הריסה ומספר יחידות הדיור הצפויות להיוותר בידי התאגיד ושטח הממוצע.

למעבר לשו"ת לחצו [כאן](#).

מזכר לקוחות זה אינו מהווה יעוץ משפטי ומוגש כשירות לקהל לקוחותינו.

נשמח לסייע ולייעץ בכל שאלה שמתעוררת,

[איריס ציבולסקי-חביליון](mailto:irisc@agmon-law.co.il), יועצת, [תאגידים, ניירות ערך ושוק ההון](#), : irisc@agmon-law.co.il

[אורי רוזנברג](mailto:urir@agmon-law.co.il), שותף, מנהל מחלקת [תאגידים, ניירות ערך ושוק ההון](#) (משותף), urir@agmon-law.co.il

[שיראל גוטמן עמירה](mailto:shirel@agmon-law.co.il), שותפה ומנהלת מחלקת [תאגידים, ניירות ערך ושוק ההון](#) (משותפת), shirel@agmon-law.co.il

מחלקת תאגידים, ניירות ערך ושוק ההון,

אגמון ושות', רוזנברג הכהן ושות'

<http://www.agmon-law.co.il> תאגידים ניירות ערך ושוק ההון