

גילוי בדבר שווי הוגן של נכסים ושל התחייבויות פיננסיות אשר שימשו למימון רכישת הנכסים, ואשר מוצגים לפי בסיסי מדידה שונים

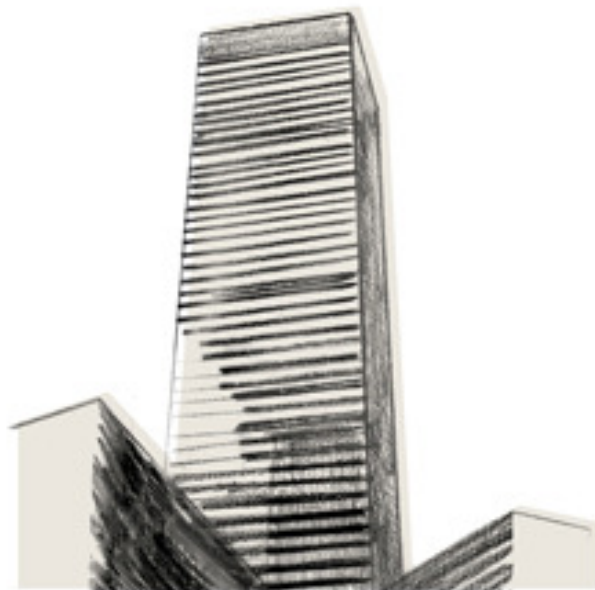
מחלקה מקצועית, נובמבר 08

להלן הינה רלוונטית בעיקר לתאגידים שמימנו רכישת נדלן השקעה באמצעות התחייבות פיננסית וכן בחרו למדוד את הנדלן להשקעה במודל השווי ההוגן (כאשר ההתחייבות הקשורה מטופלת בשיטת העלות).

התחייבויות פיננסיות אשר שימשו למימון רכישת הנכסים, ואשר מוצגים לפי בסיסי מדידה שונים. הנחיה זאת שעיקרה מפורט

לאור שאלות שעלו לאחרונה מצוותי הביקורת, הרינו להזכירכם על קיומה של הנחית הרשות לניירות ערך בדבר גילוי בדבר שווי הוגן של נכסים ושל

ההנחיה נועדה לספק מידע נוסף בדוח הדירקטוריון בהתייחס למקרים בהם תאגיד מדווח מימון רכישת נכס (או קבוצה של נכסים) באמצעות התחייבות פיננסית (או קבוצה של התחייבויות פיננסיות), שגלקחה למימון רכישת אותו נכס (להלן - "נכסים והתחייבויות קשורים"). במקרים כאמור עשויה להיווצר אי התאמה בין ההצגה החשבונאית של הנכס (או קבוצה של נכסים) לבין ההצגה



והתחייבויות קשורים, ותוך פירוט הסכומים אשר נזקפו לדוח רווח והפסד, ישירות לעודפים או לקבוצות הון עצמי אחרות.

בהקשר לכך, מובהר כי בקבוצת נכסים והתחייבויות קשורים

יכללו גם נגזרים (Derivatives), אשר הנהלת התאגיד מייחסת אותם לנכסים או ההתחייבויות הקשורים, וזאת בין אם נגזרים אלה מטופלים כגידור חשבונאי ובין אם לאו.

יצוין כי ההנחיה האמורה כוללת גם דוגמה להמחשת אופן הגילוי הנדרש.

יודגש כי תקופה של הנחיה זו

החל בדוח רבעוני לתקופה

המסתיימת ביום 30

בספטמבר 2008 כאשר בעת

היישום לראשונה, בדוח

הדירקטוריון לתקופת הביניים

לרבעון השלישי של שנת

2008, יובא המידע בהיקף

הנדרש לפי הנחיה זו במסגרת

הדוח התקופתי השנתי

(בשינויים המחוייבים). הנכם

מתבקשים לוודא כי

הנהלת החברות בתיקי הביקורת

שתחת טיפולכם, מודעים

לקיומה של ההנחיה האמורה וכי

במסגרת דוחות הדירקטוריון

לרבעון הנוכחי ניתן המידע

הדרוש מכוח ההנחיה.

לנוחיותכם, מצ"ב ההנחיה

האמורה.

של הנכסים לבין השווי ההוגן של ההתחייבויות הקשורות להם, וזאת על מנת לסייע למשתמשי הדוחות הכספיים בהערכת ביצועי החברה.

לאור האמור לעיל, פרסמה הרשות הנחיה המתייחסת לגילוי אשר נדרש תאגיד ליתן במסגרת דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד, בקשר עם נכסים אשר נרכשו, כולם או בחלקם,

באמצעות התחייבויות פיננסיות אשר ניטלו לצורך מימון

(ההנחיה מתייחסת גם להלוואות שהנהלת הישות ייחסה לטובת

רכישת נכס כאמור) ואשר הנכס וההתחייבות כאמור מוצגים לפי

בסיסי מדידה שונים, כאשר אחד מהפריטים (הנכס או

ההתחייבות) מוצג לפי שווי ההוגן.

ההנחיה קובעת כי תאגידים מדווחים יתנו גילוי, במסגרת דוח הדירקטוריון, אודות השווי ההוגן של כל קבוצת נכסים

והתחייבויות קשורים, כדלקמן: 1. השווי ההוגן של הנכסים

וההתחייבויות הקשורים, למועד הדוחות הכספיים ולמועד הדוחות הכספיים שקדמו להם.

2. השינוי בשווי ההוגן של הנכסים וההתחייבויות הקשורים, לשנת הדיווח האחרונה ולשנת הדיווח שקדמה לה.

3. המידע כאמור, יינתן תוך התייחסות לקבוצות נכסים

החשבונאית של ההתחייבות הפיננסית (או קבוצה של התחייבויות פיננסיות) אשר שימשה למימון רכישת הנכס.

אופן ההצגה כאמור, הגם שאפשרי בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים, עשוי שלא לספק למשקיעים מידע מלא לניתוח המצב הכספי והביצועים של התאגיד בכלל, והעסקה האמורה בפרט.

לדעת הרשות, ישנה חשיבות במתן מידע שיאפשר למשתמשי הדוחות לבחון באופן השוואתי,

את הסכומים אשר נזקפו לדוחות הכספיים בגין הנכס מול

הסכומים אשר נזקפו לדוחות הכספיים בגין ההתחייבות

הקשורה (בין אם נזקפו לדוח רווח והפסד ובין אם נזקפו

ישירות להון העצמי) לשם שיפור יכולות הניתוח של ביצועי החברה

המדווחים בדוחות הכספיים. זאת, בעיקר מקום בו הנכסים

וההתחייבויות הקשורים מוצגים לפי בסיסי מדידה שונים.

לכן, **כתוספת לדרישה בכללי**

החשבונאות למתן גילוי לשווי

ההוגן של קבוצות נכסים

פיננסיים והתחייבויות פיננסיות,

במסגרת הביאורים בדוחות

הכספיים, רואה הרשות חשיבות

למתן פילוח משנה במסגרת

דוח הדירקטוריון, אשר יוצר

בסיס להשוואה בין השווי ההוגן

י"א באלול התשס"ח
11 בספטמבר 2008

ע/25-84
zg080096

הנדון: גילוי בדבר שווי הוגן של נכסים ושל התחייבויות פיננסיות אשר שימשו למימון רכישת הנכסים, ואשר מוצגים לפי בסיסי מדידה שונים
הנחיה לפי סעיף 36א(ב) לחוק ניירות ערך התשכ"ח – 1968

הריני מודיע על פרסום הנוסח המחייב של ההנחיה הרצ"ב.

פרופ' זוהר גושן

ר שות ניירות ערך

גילוי בדבר שווי הוגן של נכסים ושל התחייבויות פיננסיות אשר שימשו

למימון רכישת הנכסים, ואשר מוצגים לפי בסיסי מדידה שונים

הנחיה לפי סעיף 36א(ב) לחוק ניירות ערך התשכ"ח – 1968

דברי הסבר

בשנים האחרונות, חלו שינויים משמעותיים בכללי החשבונאות והדיווח הכספי, אשר חלים על תאגידי הכפופים לחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968 ומחויבים לדווח על פי תקנותיו (להלן – "תאגידים מדווחים"), ואשר המרכזי שבהם הוא יישום כללי דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) בדוחות הכספיים לתקופות המתחילות החל מיום 1 בינואר 2008. אחת המגמות העיקריות הכרוכה בשינויים אלה היא מעבר מדיווח כספי המבוסס ברובו על מדידת נכסים והתחייבויות על בסיס העלות ההיסטורית ועל עיקרון המימוש, לפיהם לא הוכרו רווחים בדוח רווח והפסד בגין נכסי התאגיד, כל עוד לא מומשו אלה בפועל, לכללי חשבונאות ודיווח כספי אשר עושים שימוש, באופן רחב הרבה יותר מבעבר, בבסיס השווי ההוגן למדידת נכסים והתחייבויות בדוחות הכספיים תוך זקיפת השינויים בשווי ההוגן, מיידית, לדוחות על הפעילות של הישות (בין אם לדוח רווח והפסד ובין אם לדוח על השינויים בהון העצמי כחלק מהרווח הכולל (Comprehensive Income)).

יחד עם זאת, כללי חשבונאות מקובלים אינם מאמצים באופן מוחלט את השווי ההוגן כבסיס למדידת נכסים והתחייבויות במאזן. בהתאם לכללים אלה, קיימים מספר בסיסי מדידה לנכסים והתחייבויות בדוחות הכספיים, ובכללם, הצגה על בסיס העלות המופחתת, הצגה לפי שווי הוגן כאשר שינויים בשווי ההוגן נזקפים (ברובם) להון העצמי, והצגה לפי שווי הוגן כאשר שינויים בשווי ההוגן נזקפים לדוח רווח והפסד (להלן – "בסיסי מדידה שונים").

באשר למכשירים פיננסיים¹, על אף שמוצגים, בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים, לפי בסיסי מדידה שונים, נדרש התאגיד, בתקן דיווח כספי בינלאומי מספר 7, מכשירים פיננסיים: גילויים (IFRS 7), ליתן גילוי במסגרת הביאורים בדוחות הכספיים באשר לשווי ההוגן של כל אחת מהקבוצות של נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות אשר אינן נמדדות לפי השווי ההוגן בדוחות הכספיים.

במקרים מסוימים עשוי תאגיד מדווח לממן רכישת נכס (או קבוצה של נכסים) באמצעות התחייבות פיננסית (או קבוצה של התחייבויות פיננסיות), שנלקחה למימון רכישת אותו נכס (להלן – "נכסים והתחייבויות קשורים"). במקרים מעין אלו עשויה להיווצר אי התאמה בין ההצגה החשבונאית של הנכס (או קבוצה של נכסים) לבין ההצגה החשבונאית של ההתחייבות הפיננסית (או קבוצה של התחייבויות פיננסיות) אשר שימשה למימון רכישת הנכס. דוגמה

¹ כהגדרתם בכללי חשבונאות מקובלים.

אופיינית למקרה כאמור היא רכישת נכס נדל"ן להשקעה² ומימון הרכישה, או חלק ניכר ממנה, באמצעות לקיחת הלוואה בתנאי Non Recourse. בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי מספר 40, נדל"ן להשקעה (IAS 40), רשאי התאגיד לבחור בין מודל העלות לבין מודל השווי ההוגן לצורך מדידת נדל"ן להשקעה לאחר ההכרה לראשונה. במקרים רבים נמדד הנדל"ן להשקעה לפי שווי הוגן, כאשר שינויים בשווי ההוגן של הנכס נזקפים לדוח רווח והפסד, ואילו ההתחייבויות הפיננסיות ששימשו למימון הנכס נמדדות לפי העלות המופחתת. אופן ההצגה כאמור, הגם שאפשרי בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים, עשוי שלא לספק למשקיעים מידע מלא לניתוח המצב הכספי והביצועים של התאגיד בכלל, והעסקה האמורה בפרט.

בהקשר לכך יצוין כי בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי מספר 39, מכשירים פיננסיים: הכרה ומדידה (IAS 39) בעת ההכרה לראשונה, רשאי תאגיד לייעד נכס פיננסי או התחייבות פיננסית לשווי הוגן דרך רווח והפסד, בתנאים מסוימים, ובכללם, כאשר הייעוד כאמור מבטל או מקטין חוסר עקביות במדידה או בהכרה, שהייתה נוצרת ממדידת נכסים או התחייבויות או מהכרה ברווחים ובהפסדים בגינם לפי בסיסים שונים (Accounting Mismatch). יודגש כי חלופה זו מותנית בקיומו של קשר כלכלי בין הנכסים וההתחייבויות, והינה חלופה אפשרית בלבד ואינה מחייבת.

לדעת הרשות, ישנה חשיבות במתן מידע שיאפשר למשתמשי הדוחות לבחון באופן השוואתי, את הסכומים אשר נזקפו לדוחות הכספיים בגין הנכס מול הסכומים אשר נזקפו לדוחות הכספיים בגין ההתחייבות הקשורה (בין אם נזקפו לדוח רווח והפסד ובין אם נזקפו ישירות להון העצמי) לשם שיפור יכולות הניתוח של ביצועי החברה המדווחים בדוחות הכספיים. זאת, בעיקר מקום בו הנכסים וההתחייבויות הקשורים מוצגים לפי בסיסי מדידה שונים.

לכן, כתוספת לדרישה בכללי החשבונאות למתן גילוי לשווי ההוגן של קבוצת נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות, במסגרת הביאורים בדוחות הכספיים, רואה הרשות חשיבות למתן פילוח משנה במסגרת דוח הדירקטוריון, אשר יוצר בסיס להשוואה בין השווי ההוגן של הנכסים לבין השווי ההוגן של ההתחייבויות הקשורות להם, וזאת על מנת לסייע למשתמשי הדוחות הכספיים בהערכת ביצועי החברה.

לאור האמור לעיל, החליטה הרשות לפרסם הנחייה המתייחסת לגילוי אשר נדרש תאגיד ליתן במסגרת דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד, בקשר עם נכסים אשר נרכשו, כולם או בחלקם, באמצעות התחייבויות פיננסיות אשר ניטלו לצורך מימון. ואשר הנכס וההתחייבות כאמור מוצגים לפי בסיסי מדידה שונים, כאשר אחד מהפריטים (הנכס או ההתחייבות) מוצג לפי שווי ההוגן.

ההנחיה קובעת כי תאגידים מדווחים יתנו גילוי, במסגרת דוח הדירקטוריון, אודות השווי ההוגן של כל קבוצת נכסים והתחייבויות קשורים, כדלקמן:

² כהגדרתו בכללי חשבונאות מקובלים.

1. השווי ההוגן של הנכסים וההתחייבויות הקשורים, למועד הדוחות הכספיים ולמועד הדוחות הכספיים שקדמו להם.
2. השינוי בשווי ההוגן של הנכסים וההתחייבויות הקשורים, לשנת הדיווח האחרונה ולשנת הדיווח שקדמה לה.
3. המידע כאמור, יינתן תוך התייחסות לקבוצות נכסים והתחייבויות קשורים, ותוך פירוט הסכומים אשר נזקפו לדוח רווח והפסד, ישירות לעודפים או לקבוצות הון עצמי אחרות.

בהקשר לכך, מובהר כי בקבוצת נכסים והתחייבויות קשורים יכללו גם נגזרים (Derivatives), אשר הנהלת התאגיד מייחסת אותם לנכסים או ההתחייבויות הקשורים, וזאת בין אם נגזרים אלה מטופלים כגידור חשבונאי ובין אם לאו.

גילוי בדבר שווי הוגן של נכסים ושל התחייבויות פיננסיות אשר שימשו

למימון רכישת הנכסים, ואשר מוצגים לפי בסיסי מדידה שונים

הנחיה לפי סעיף 36א(ב) לחוק ניירות ערך התשכ"ח – 1968

1. הגדרות:

בסיסי מדידה – שיטות להכרה ומדידה של נכסים והתחייבויות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.

דוחות כספיים – כהגדרתם בתקנה 2(ז) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 (להלן – "תקנות דוחות תקופתיים ומיידיים").

דוח תקופתי – כמשמעותו בפרק ב' לתקנות דוחות תקופתיים ומיידיים.

נכסים והתחייבויות קשורים – נכס (או קבוצה של נכסים) והתחייבות פיננסית (או קבוצה של התחייבויות פיננסיות), המוצגים לפי בסיסי מדידה שונים, ואשר מקיימים אחד מהתנאים הבאים:

א. נכס (או קבוצת נכסים) אשר נרכש באמצעות התחייבות פיננסית (או קבוצה של התחייבויות פיננסיות), שנלקחה כמימון ישיר לרכישת אותו נכס.

ב. נכס (או קבוצת נכסים) והתחייבות פיננסית (או קבוצת התחייבויות פיננסיות) אשר הנהלת התאגיד מייחסת אותה כהתחייבות ששימשה לרכישת אותו נכס (או קבוצה של נכסים).

בקבוצת נכסים והתחייבויות קשורים יכללו נגזרים (Derivatives), כהגדרתם בכללי חשבונאות מקובלים), אשר הנהלת התאגיד מייחסת אותם לנכסים או ההתחייבויות הקשורים, לפי העניין.

שווי הוגן – כהגדרתו בכללי חשבונאות מקובלים.

שינוי בשווי ההוגן - הפרש בין השווי ההוגן למועד המוקדם מבין: מועד הדוחות הכספיים או מועד גריעת הנכס או ההתחייבות מהדוחות הכספיים של התאגיד; לבין השווי ההוגן למועד המאוחר מבין: מועד הדוחות הכספיים השנתיים הקודמים לדוחות הכספיים, או מועד ההכרה בנכס או ההתחייבות לראשונה בדוחות הכספיים של התאגיד.

2. גילוי:

א. תאגיד מדווח יכלול פרטים בדבר שווי הוגן של נכסים ושל התחייבויות קשורים אשר מוצגים לפי בסיסי מדידה שונים, כנדרש בהנחיה זו, בדוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד הנכלל במסגרת הדוח התקופתי, ולרבות במסגרת דוח כאמור הנכלל בתשקיף. בדוח הדירקטוריון לתקופת הביניים יובאו כל שינוי או חידוש מהותיים שחלו בתקופת הביניים ובתקופה המצטברת מתום שנת הדיווח האחרונה.

ב. תאגיד מדווח יפרט במסגרת דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד, לגבי כל אחת מקבוצות הנכסים וההתחייבויות הקשורים, בנפרד, את הפרטים כדלקמן:

- (1) מהות הנכסים וההתחייבויות הכלולים בקבוצת הנכסים וההתחייבויות הקשורים.
- (2) שווי הוגן של הנכסים ושווי הוגן של ההתחייבויות הקשורות, בהתעלם מהשפעת המס, למועד הדוחות הכספיים ולמועד הדוחות הכספיים השנתיים שקדמו להם, וזאת באופן המאפשר השוואה בין השווי ההוגן של הנכסים ושל ההתחייבויות כאמור לערכם בספרים.
- (3) שינוי בשווי ההוגן של הנכסים ושינוי בשווי ההוגן של ההתחייבויות הקשורות, בהתעלם מהשפעת המס, לשנת הדיווח האחרונה ולשנת הדיווח שקדמה לה, וזאת באופן המאפשר השוואה בין השינוי בשווי ההוגן של הנכסים וההתחייבויות כאמור, לבין הסכומים אשר נזקפו בגינם לדוח רווח והפסד ולדוח על השינויים בהון העצמי לאותן תקופות.
- (4) המידע הנדרש בס"ק (1) עד (3) לעיל, יינתן לפי קבוצות נכסים והתחייבויות קשורים, תוך יצירת הקבלה בין הנכסים וההתחייבויות כאמור, אשר הולמת את מהות המידע, תוך הבאה בחשבון של המאפיינים הכלכליים של הנכסים וההתחייבויות הקשורים.
- (5) בעת מתן המידע הנדרש בס"ק (2) ו-(3) לעיל, יבחין התאגיד בין הסכומים הבאים, לכל קבוצת נכסים והתחייבויות קשורים, בנפרד:
- i. הערך בו נרשמה קבוצת הנכסים וקבוצת ההתחייבויות הקשורות, במועד ההכרה לראשונה בדוחות הכספיים (עבור ס"ק (2) בלבד).
 - ii. סכומים אשר נזקפו לדוח רווח והפסד.
 - iii. סכומים אשר נזקפו ישירות לעודפים, לרבות תיאומים בגין יישום לראשונה של כללי דיווח כספי בינלאומיים (IFRS).
 - iv. סכומים אשר נזקפו ישירות לכל קבוצה אחרת של ההון העצמי, לרבות תיאומים בגין יישום לראשונה של כללי דיווח כספי בינלאומיים (IFRS).
- (6) יובאו הסברי הדירקטוריון בנוגע למידע הנדרש לפי סעיף זה, והשפעתו על התאגיד.
- ג. תאגיד מדווח אינו נדרש ליתן את פירוט המידע בהתאם לס"ק ב' לעיל, כאשר:**
- (1) הנכסים וההתחייבויות הקשורים מוצגים לפי בסיסי מדידה שאינם שונים.
 - (2) הנכסים וההתחייבויות הקשורים מוצגים לפי בסיסי מדידה שונים, אולם אף אחד מבין הפריטים הקשורים (הנכסים או התחייבויות) אינו מוצג לפי שווי ההוגן.
 - (3) לא קיימת חובת דיווח או גילוי, לפי כללי חשבונאות מקובלים, באשר לשווי ההוגן של הנכסים או ההתחייבויות הקשורות להן.

ד. **שינוי תנאים** – חל שינוי בתנאי נכס או התחייבות קשורים, שניהם או כל אחד בנפרד, כדוגמת שינוי תנאי נכס או ההתחייבות פיננסית או פדיון הנכס או פירעון ההתחייבות בדרך של מימון מחדש, יראו את הנכס או ההתחייבות ששוננו תנאיהם, כאילו באו במקום הנכס או ההתחייבות הקשורים המקוריים. זאת, למעט מקום בו, אגב שינוי התנאים כאמור שונה בסיס המדידה של הנכס או ההתחייבות שתנאיהם שוננו, כך שלמועד שינוי התנאים חל על התאגיד, האמור בסעיף ג' לעיל.

ה. אין באמור בהנחייה זו כדי לגרוע מחובות דיווח או גילוי על פי כל דין, לרבות על פי כללי חשבונאות מקובלים.

3. תחולה:

ההנחיה זו לא תחול על תאגיד בנקאי כהגדרתו בחוק הבנקאות (רישוי), התשמ"א-1981, על מבטח כהגדרתו בחוק הפיקוח על עסקי הביטוח, התשמ"א-1981 ועל תאגיד שפרק ה'3 לחוק ניירות ערך התשכ"ח-1968 חל עליו ואינו מדווח על פי פרק ו' לחוק ניירות ערך.

3. תחילה:

תוקפה של הנחיה זו החל בדוח רבעוני לתקופה המסתיימת ביום 30 בספטמבר 2008 (להלן – "היישום לראשונה").
על אף האמור בסעיף 2א' לעיל, בעת היישום לראשונה, יובא בדוח הדירקטוריון המידע בהיקף הנדרש לפי הנחייה זו במסגרת הדוח התקופתי, בשינויים המחויבים.

דוגמה להמחשה

יובא הפירוט שלהלן, בנפרד, לגבי כל קבוצת נכסים והתחייבויות קשורים (כהגדרתם בהנחיה):

גילוי בדבר השינויים בשווי ההוגן ושינויים בערך בספרים			גילוי בדבר השווי ההוגן והערך בספרים			
<u>2007</u>	<u>2006</u>		<u>31.12.07</u>	<u>31.12.06</u>		
			XX	XX	הערך במועד הכרה לראשונה	נכסי קבוצה א'
XX	XX	נזקף לדוח רווח והפסד	XX	XX	נזקף לדוח רווח והפסד	
XX	XX	נזקף ישירות לעודפים	XX	XX	נזקף ישירות לעודפים	
XX	XX	נזקף ישירות לקבוצות אחרות בהון העצמי	XX	XX	נזקף ישירות לקבוצות אחרות בהון העצמי	
XX	XX	סה"כ נזקף לרווח והפסד ולדוח על השינויים בהון העצמי	XX	XX	סה"כ הערך בספרים	
XX	XX	סה"כ שינויים בשווי ההוגן	XX	XX	סה"כ שווי הוגן	
			XX	XX	הערך במועד הכרה לראשונה	התחייבויות קבוצה א'
XX	XX	נזקף לדוח רווח והפסד	XX	XX	נזקף לדוח רווח והפסד	
XX	XX	נזקף ישירות לעודפים	XX	XX	נזקף ישירות לעודפים	
XX	XX	סה"כ נזקף לרווח והפסד ולדוח על השינויים בהון העצמי	XX	XX	סה"כ הערך בספרים	
XX	XX	סה"כ שינויים בשווי ההוגן	XX	XX	סה"כ שווי הוגן	