

# טיוטת הנחיה להערות הציבור בדבר גילוי נכסי נדל"ן להשקעה

מחלקה מקצועית, נובמבר 08

וזאת כתוספת לדרישות הגילוי הקיימות בכללי חשבונאות מקובלים.<sup>[1]</sup> ככלל, ההנחיה מסדירה מתכונת גילוי אחידה של פריטים הנוגעים לנכסי נדל"ן להשקעה ולשוויים ההוגן ובתוך כך פירוט טבלאי במסגרת דוח הדירקטוריון, ברמת נכסי הנדל"ן להשקעה המהותיים לתאגיד, של נתונים הנוגעים לנכסי נדל"ן להשקעה, בדגש על מדידת שוויים ההוגן. נתונים אלה כוללים מאפיינים עיקריים של הנכס ובכללם מיקום הנכס, מועד ועלות רכישתו, דמי שכירות ממוצעים בגין הנכס, שיעור התפוסה בנכס, פריטים על המתודולוגיה לפיה בוצעה הערכת השווי של הנכס, ופרמטרים עיקריים אשר שימשו בהערכה זו. בנוסף, ייתן גילוי לתשואת הנכס ביחס לשווי ההוגן. ההנחיה שמה דגש על הבנת המגמות והשינויים שחלו בשווי

ההנחיה מתייחסת לגילוי שהתאגיד נדרש לתת במסגרת דוח הדירקטוריון באשר לנכסי נדל"ן להשקעה משמעותיים לתאגיד,

בימים אלו פרסמה הרשות לניירות ערך טיוטת הנחיה להערות הציבור בדבר גילוי נכסי נדל"ן להשקעה (להלן: "ההנחיה").



ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה והפרמטרים שסייעו בחישובו, על פני ציר הזמן. על כן, עבור מרבית הנתונים הכמותיים נדרשים נתוני השוואה לתקופות דיווח קודמות. באופן זה, יתאפשר לקוראי הדוחות הכספיים לבחון את השינויים העיקריים שחלו בפרמטרים המשמשים לקביעת השווי ההוגן וזאת במקביל לבחינה טובה יותר של סבירות ההנחות העומדות בבסיס הערכת השווי של הנכס.

יודגש כי על אף שההנחה מסדירה מתכונת גילוי אחידה של פרטים הנוגעים לנכסי נדל"ן להשקעה ולשוויים ההוגן, היא אינה באה למנוע גילוי מידע נוסף אשר התאגיד מוצא אותו כחשוב לשם הערכת עסקיו, נכסי הנדל"ן להשקעה שלו, שוויים ההוגן, אופן קביעת שווי זה או כל עניין אחר.

כמו כן, יודגש כי, הנחיה זו אינה באה לגרוע מחובות הדיווח של התאגיד על פי כל דין, לרבות על פי כללי החשבונאות המקובלים, ולמען הסר ספק, אין ההנחיה באה לגרוע מחובת צירוף הערכות שווי מהותיות מאוד לדוחות הכספיים של התאגיד בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל 1970.

הערות הציבור לטיטת ההנחיה תתקבלנה עד ליום 16 בדצמבר 2008. יצוין כי בהתאם לאמור בטיטת ההנחיה, ההנחיה תיכנס לתוקף החל ממועד פרסומה כהנחיה סופית.

לנוחיותכם, כמו כן, מצ"ב טיטת ההנחיה להערות הציבור.

---

[1] תקן חשבונאות בינלאומי 40, נדל"ן להשקעה.

## טיוטת הנחיה להערות ציבור

טיוטת הנחיה בדבר גילוי נכסי נדלן להשקעה  
אושרה בידי מליאת הרשות ביום 16 לנובמבר 2008

### הערות תתקבלנה עד ליום 16 בדצמבר 2008

אנשי קשר:

רו"ח נבו ברנר, רו"ח יובל גרנות, אתגר סוארי

טל: 02-6556444 פקס: 02-6513160

## רשות ניירות ערך

### גילוי בדבר נכסי נדל"ן להשקעה

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

#### דברי הסבר

הטיפול החשבונאי בנכסי נדל"ן להשקעה בדוחות הכספיים נקבע בתקן חשבונאות בינלאומי 40 (להלן - "IAS 40" או "התקן"). על פי התקן יוצגו נכסי הנדל"ן להשקעה באחת משתי שיטות עיקריות:

האחת, מודל השווי ההוגן, לפיו נכס נדל"ן להשקעה מוצג במאזן לפי השווי ההוגן שלו. השנייה, מודל העלות לפיו יוצג הנכס במאזן לפי עלותו המופחתת. יצוין, כי גם אם בחר התאגיד לטפל בנכסי נדל"ן להשקעה לפי מודל העלות, הרי שעליו לתת גילוי באשר לשווי ההוגן של נכסים אלה למועד הדוחות הכספיים במסגרת הביאורים לדוחות הכספיים.

השווי ההוגן, מעצם טבעו, מבוסס על אומדנים, הנחות והערכות שונות, והוא חשוף לתנודתיות הנובעת משינוי בתנאים השוררים בשוק כמו גם משינוי בהנחות התאגיד ובאומדנים העומדים בבסיס חישוב השווי ההוגן.

לפיכך, בהתאם להוראות התקן, נדרש התאגיד למתן פרטים שונים במסגרת הביאורים לדוחות הכספיים בנוגע לשווי ההוגן של נכסי נדל"ן להשקעה ואופן חישובו של שווי הוגן זה. בין היתר, נדרש התאגיד ליתן גילוי לשיטות ולהנחות המשמעותיות שישמו בקביעת השווי הוגן של הנדל"ן להשקעה, לרבות הצהרה אם קביעת השווי ההוגן נתמכה בראיות שוק או שהיא מבוססת על גורמים אחרים.

## הנחיה להערות הציבור

אושרה במליאת הרשות ביום 16 לנובמבר 2008

בנוסף, על התאגיד לתת גילוי למידה שבה השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה מבוסס על הערכתו של מעריך בלתי תלוי בעל כישורים וניסיון רלוונטיים לנדל"ן מהסוג ובמיקום הרלוונטיים לנדל"ן שוא ההערכה, כאשר גם במקום בו לא בוצעה הערכה כאמור, יש לתת לכך גילוי.

בהמשך לאמור לעיל, רשות ניירות ערך (להלן - "הרשות") סבורה כי כתוספת לדרישות הקיימות על פי כללי החשבונאות המקובלים, ישנה חשיבות במתן מידע מפורט, שיאפשר למשתמשים בדוחות הכספיים לבחון, באופן השוואתי, את המגמות והשינויים בשווי ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה, השינויים בפרמטרים אשר שימשו בחישוב השווי ההוגן, ונתונים נוספים הרלוונטיים להבנה ולניתוח של פעילות התאגיד בקשר עם נכסים אלו. כל זאת, תוך הצגת המידע גם עבור תקופות דיווח קודמות באופן שיאפשר הבנת המגמות והשינויים על פני זמן.

נכסי נדל"ן להשקעה, עשויים להיבדל באופן ניכר האחד מהשני, בין היתר, במאפייניהם, ייעודם, מיקומם, איכות השוכרים בהם, הסביבה הכלכלית והמשפטית בה הם פועלים וכד'. הבדלים אלה, משפיעים במישרין על הערכת שוויים ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה וההנחות המובאות בחשבון בהערכתו של שווי זה.

לאור האמור, הרשות סבורה כי ישנה חשיבות במתן המידע המפורט לעיל ברמת הנכס הבודד וזאת ביחס לכל נכס המהותי לפעילות התאגיד.

ככלל, נכסי נדל"ן להשקעה, נבדלים מנכסי נדל"ן אחרים אשר מוחזקים על ידי התאגיד לטווח הארוך (נכסי נדל"ן בשימוש הבעלים) בכך שנדל"ן להשקעה מניב תזרימי מזומנים אשר, במידה רבה, אינם תלויים ביתר הנכסים המוחזקים על ידי התאגיד. התשואה הכוללת לתאגיד בגין נכסי נדל"ן להשקעה כוללת רווחים תפעוליים שוטפים כמו גם רווחים הוניים הנובעים מעליית ערך הנכס. מידע בדבר התשואה השוטפת של נכס הנדל"ן, כלומר, הרווח התפעולי הנקי שמניב הנכס ביחס לשווי ההוגן (בשונה מתשואה שמקורה בעליית ערך הונית), תורמת רבות להבנת פעילות התאגיד הפועל בתחום הנדל"ן להשקעה. לאור האמור, קיימת חשיבות למתן גילוי לשיעור התשואה של נכס הנדל"ן המניב ביחס לשווי ההוגן, נתון אשר משקף את הצפי לביצועי הנכס בעתיד ואשר נחשב כמדד מקובל בשוק לנכסי נדל"ן להשקעה.

לפיכך, כתוספת לדרישות הגילוי בכללי החשבונאות המקובלים, רואה הרשות חשיבות למתן פירוט טבלאי במסגרת דוח הדירקטוריון, ברמת נכסי הנדל"ן להשקעה המהותיים לתאגיד, של נתונים הנוגעים לנכסי נדל"ן להשקעה, בדגש על מדידת שוויים ההוגן. נתונים אלה כוללים מאפיינים עיקריים של הנכס ובכללם מיקום הנכס, מועד ועלות רכישתו, דמי שכירות ממוצעים בגין הנכס, שיעור התפוסה בנכס, פרטים על המתודולוגיה לפיה בוצעה הערכת השווי של הנכס, ופרמטרים עיקריים אשר שימשו בהערכה זו. בנוסף, יינתן גילוי לתשואת הנכס ביחס לשווי ההוגן.

לאור האמור לעיל, הרשות החליטה לפרסם הנחיה המתייחסת לגילוי אשר נדרש תאגיד ליתן במסגרת דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד, באשר לנכסי נדל"ן להשקעה משמעותיים לתאגיד.

## הנחיה להערות הציבור

אושרה במליאת הרשות ביום 16 לנובמבר 2008

ההנחיה שמה דגש על הבנת המגמות והשינויים שחלו בשווי ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה והפרמטרים שסייעו בחישובו, על פני ציר הזמן. על כן, עבור מרבית הנתונים הכמותיים נדרשים נתוני השוואה לתקופות דיווח קודמות. באופן זה, יתאפשר לקוראי הדוחות הכספיים לבחון את השינויים העיקריים שחלו בפרמטרים המשמשים לקביעת השווי ההוגן וזאת במקביל לבחינה טובה יותר של סבירות ההנחות העומדות בבסיס הערכת השווי של הנכס.

לעתים עשוי נכס נדל"ן מניב אחד, לכלול שטחים הנבדלים זה מזה בייעודם כדוגמת שטחים מסחריים, משרדים, חניות וכד'. במקרים אלה, לרוב, נאמד שווי ההוגן של נכס תוך אבחנה בין הפרמטרים הכלכליים השונים לכל ייעוד. במקרים כאמור, יינתן המידע הרלוונטי לגבי כל אחד מחלקי השונים של הנכס, בנפרד.

ישנם מקרים בהם תאגיד רואה מספר נכסי נדל"ן להשקעה כיחידה אחת, וזאת בשל מיקומם, אופיים וייעודם הדומים. דוגמה למקרים אלה עשויה להיות מקבצי חניונים או תחנות דלק בעלי מאפיינים דומים הממוקמים באזור מסוים. לעניין הנחיה זו יראו כנכס אחד, קבוצת נכסי נדל"ן להשקעה שהינם בעלי מאפיינים דומים ואשר כל אחד מהם בנפרד, אינו נכס מהותי (כהגדרתו בהנחיה זו).

על פי IAS 40, הראייה הטובה ביותר לקביעת שווי הוגן היא, בדרך כלל, מחירים שוטפים בשוק פעיל לנדל"ן בעל מאפיינים דומים. בהעדר מחירים כאמור, ישקול התאגיד מידע ממקורות אחרים ובכללם, מחירים שוטפים בשוק פעיל לנדל"ן בעל מאפיינים שונים, מחירים עדכניים בשווקים פחות פעילים לנדל"ן בעל מאפיינים דומים, ומתודולוגית הערכת שווי המתבססת על היוון תחזית תזרים מזומנים הצפוי מהנכס.

שתי השיטות הנפוצות ביותר להערכת שווי נכסי נדל"ן להשקעה הינן שיטת ההשוואה ושיטת היוון תזרים המזומנים (Discounted Cash Flow). בהנחיה זו נדרשים נתונים מסוימים בנוגע לנכסי נדל"ן להשקעה שהוערכו בשיטות אלה. אם התאגיד עשה שימוש ביותר משיטת הערכה אחת לשם קביעת שווי של נכס נדל"ן להשקעה, ייתן התאגיד פירוט של הנתונים הרלוונטיים לכל אחת משיטות ההערכה.

על אף שהנחיה זו מסדירה מתכונת גילוי אחידה של פרטים הנוגעים לנכסי נדל"ן להשקעה ולשוויים ההוגן, יש להדגיש כי ההנחיה אינה באה למנוע גילוי מידע נוסף אשר התאגיד מוצא אותו כחשוב לשם הערכת עסקיו, נכסי הנדל"ן להשקעה שלו, שוויים ההוגן, אופן קביעת שווי זה או כל עניין אחר. כמו כן, יודגש כי, הנחיה זו אינה באה לגרוע מחובות הדיווח של התאגיד על פי כל דין, לרבות על פי כללי החשבונאות המקובלים, ולמען הסר ספק, אין ההנחיה באה לגרוע מחובת צירוף הערכות שווי מהותיות מאוד לדוחות הכספיים של התאגיד בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

## הנחיה להערות הציבור

אושרה במליאת הרשות ביום 16 לנובמבר 2008

### גילוי בדבר נכסי נדל"ן להשקעה

הנחיה לפי סעיף 36א(ב) לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן - "החוק")

#### 1. הגדרות:

**דוחות כספיים ודוחות כספיים ביניים** - כהגדרתם בתקנה 1 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 (להלן - "תקנות דוחות תקופתיים ומיידיים").

**דוח תקופתי** - כמשמעותו בפרק ב' לתקנות דוחות תקופתיים ומיידיים.

**נדל"ן להשקעה, שווי הוגן, מטבע ההצגה, שיטת השווי המאזני** - כהגדרתם בכללי החשבונאות המקובלים.

**מטבע הערכת השווי** - המטבע אשר השינוי בשער החליפין שלו מול מטבע ההצגה ישפיע על שווי נכס הנדל"ן להשקעה בהתאם להערכת השווי. לעניין זה יובאו בחשבון, בין היתר, מטבע הסביבה הכלכלית בה פועל נכס הנדל"ן להשקעה, המטבע בו נקובים דמי השכירות (בהערכת שווי המבוססת על היוון תזרימי מזומנים) והמטבע בו נקובים מחירי המכירה של נדל"ן להשקעה (בהערכת שווי המבוססת על שיטת ההשוואה למחירי מכירה של נכסים דומים).

**התקופות המדווחות** – התקופות לגביהן יוצג המידע הנדרש לפי הנחיה זו:

- א. **בדוח התקופתי** – שתי השנים המאוחרות ביותר בתקופה שלגביה מציג התאגיד את הדוחות הכספיים, ולגבי השנה המאוחרת ביותר הנכללת בדוחות הכספיים (להלן - "השנה השוטפת") כל אחד מהרבעונים הנכללים בתקופה שתחילתה בראשית השנה השוטפת וסיומה במועד הדוחות הכספיים.
- ב. **בדוח רבעוני** – התקופה המצטברת שתחילתה בראשית השנה השוטפת וסיומה ביום הדוחות הכספיים, התקופה המקבילה אשתקד ושנת הדיווח הקודמת לשנה השוטפת.

**נכס מהותי** - נכס נדל"ן להשקעה המהותי לעסקי התאגיד.

- א. חזקה כי נכס נדל"ן להשקעה הוא מהותי לעסקי התאגיד, אם הוא מקיים אחד מהתנאים הבאים:

- (1) ערכו בספרי התאגיד למועד הדוחות הכספיים מהווה חמישה אחוזים (5%) ויותר מסך נכסי התאגיד לאותו מועד.
- (2) השינוי בשווי הוגן (כהגדרתו בהנחיה זו) מהווה, בערכו המוחלט, חמישה אחוזים (5%) ויותר מהרווח או הפסד של התאגיד באחת מהתקופות המדווחות.

## הנחיה להערות הציבור

אושרה במליאת הרשות ביום 16 לנובמבר 2008

ב. חזקה כי נכס נדל"ן להשקעה המצוי בידי חברה מוחזקת של התאגיד אשר ההשקעה בה מטופלת לפי שיטת השווי המאזני (להלן בס"ק זה – "החברה המוחזקת") הוא מהותי לעסקי התאגיד, אם הוא מקיים אחד מהתנאים הבאים:

1) ערכו בספרי החברה המוחזקת למועד הדוחות הכספיים כשהוא מוכפל בחלקו של התאגיד בחברה המוחזקת מהווה חמישה אחוזים (5%) ויותר מסך נכסי התאגיד לאותו מועד.

3) השינוי בשווי ההוגן (כהגדרתו בהנחיה זו) בספרי החברה המוחזקת כשהוא מוכפל בחלקו של התאגיד בחברה המוחזקת מהווה, בערכו המוחלט, חמישה אחוזים (5%) ויותר מהרווח או הפסד של התאגיד באחת מהתקופות המדווחות.

ג. לענין ס"ק א' ו-ב' לעיל, היו מספר נכסי נדל"ן להשקעה, שאינם מהותיים, בעלי מאפיינים דומים, יראו אותם לצורך הנחייה זו כנכס אחד.

ד. על אף האמור בס"ק א' – ג' לעיל, עלה מספר הנכסים המהותיים על עשרים (20), יינתן המידע בהתאם להנחיה זו לגבי כל הנכסים שהינם מהותיים בהתאם לחזקות הקבועות בס"ק א(1) ו-ב(1), ולגבי הנכסים שהינם מהותיים בהתאם לחזקות הקבועות בס"ק א(2) ו-ב(2) שהשפעתם על הרווח או הפסד של התאגיד היא הגבוהה ביותר, ובכל מקרה, לא פחות מעשרים (20) נכסים בסך הכל.

**שינוי בשווי ההוגן** - ההפרש בין השווי ההוגן של הנכס למועד המוקדם מבין היום האחרון לתקופה המדווחת, או מועד גריעת הנכס מהדוחות הכספיים של התאגיד, לבין השווי ההוגן של הנכס למועד המאוחר מבין היום הראשון לתקופה המדווחת, או מועד ההכרה בנכס לראשונה בדוחות הכספיים של התאגיד.

**רווח תפעולי נקי** (להלן - "NOI") - כלל ההכנסות התפעוליות אשר נרשמו בדוחות הכספיים של התאגיד בגין הנכס, למעט הכנסות כאמור שמקורן בזקיפת שינויים בשווי ההוגן של הנכס לדוח רווח והפסד, בניכוי כלל הוצאות התפעוליות שנרשמו בדוחות הכספיים של התאגיד בגין הנכס, למעט הוצאות פחת (אם ישנן).

לענין הגדרה זו, במסגרת ההכנסות התפעוליות עשויות להיכלל בין היתר, הכנסות מדמי שכירות, הכנסות ממתן שירותים נלווים (שירותי ניהול הנכס, תחזוקה, חניה, אבטחה וכד'). במסגרת הוצאות התפעוליות עשויות להיכלל, בין היתר, הוצאות תיקונים ותחזוקה, מיסי עירייה שונים, הוצאות בגין ניהול הנכס, הוצאות אבטחה, ביטוח הנכס וכד'.

**רווח תפעולי נקי בפועל** (להלן - "NOI בפועל") - NOI בארבעת הרבעונים הקודמים למועד הדוחות הכספיים. הוכר הנכס בדוחות הכספיים לאחר תחילת התקופה של ארבעה רבעונים הקודמים למועד הדוחות הכספיים, יחושב ה-NOI בפועל כמכפלת ה-NOI לתקופה שתחילתה במועד ההכרה לראשונה בנכס בדוחות הכספיים וסיומה במועד

## הנחיה להערות הציבור

אפשרה במליאת הרשות ביום 16 לנובמבר 2008

הדוחות הכספיים במספר הימים בשנה מחולק במספר הימים בתקופה שתחילתה במועד ההכרה לראשונה בנכס בדוחות הכספיים וסיומה במועד הדוחות הכספיים.

**רווח תפעולי נקי חזוי** (להלן - "**NOI חזוי**") - סכום ה-NOI הצפוי להתקבל בגין הנכס בתקופה של ארבעה רבעונים שתחילתה במועד הדוחות הכספיים (להלן בהגדרה זו - "**התקופה**"), בהתאם לחוזי שכירות חתומים ליום הדוחות הכספיים, ולמעט הכנסות או הוצאות חד פעמיות.

צפוי חוזה שכירות לפקוע במהלך תקופה, וצפוי כי יחודש הסכם השכירות או שיקבע הסכם שכירות חדש, יובא בחשבון, בחישוב ה-NOI החזוי, סכום דמי שכירות שצפוי שיקבע בהסכם שכירות חדש או בחידוש הסכם השכירות הנוכחי.

לא הושכרו שטחים בנכס למועד הדוחות הכספיים, יובא בחשבון בחישוב ה-NOI החזוי, סכום דמי שכירות שצפוי להתקבל בגין שטחים אלה ואשר התאגיד צופה כי יושכרו במהלך התקופה.

**שיעור תשואה על עלות הנכס** - NOI בפועל בגין הנכס מחולק בסכום בו הוכר הנכס לראשונה בדוחות הכספיים.

**שיעור תשואה בפועל** - NOI בפועל בגין הנכס מחולק בשווי ההוגן של הנכס ליום האחרון לתקופה המדווחת.

**שיעור תשואה חזוי** - NOI חזוי בגין הנכס מחולק בשווי ההוגן של הנכס ליום האחרון לתקופה המדווחת.

### 2. הגילוי הנדרש:

א. תאגיד מדווח יכלול פרטים בדבר נכסי נדל"ן להשקעה, כנדרש בהנחיה זו, בדוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד הנכלל במסגרת הדוח התקופתי או בדוח הדירקטוריון לתקופת הביניים, ולרבות במסגרת דוח כאמור הנכלל בתשקיף.

ב. תאגיד מדווח יפרט במסגרת דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד, לגבי כל נכס משמעותי, בנפרד, את הפרטים כדלקמן:

(1) נתונים כלליים בנוגע לנכסי נדל"ן להשקעה מהותיים:

(1.1) שם הנכס;

(1.2) מיקום הנכס;

(1.3) שטח הנכס וייעודו (למשל: מגורים, תעשייה, מסחר וכד');

## הנחיה להערות הציבור

אפשרה במליאת הרשות ביום 16 לנובמבר 2008

- (1.4) מועד רכישת הנכס או מועד סיום הקמתו על ידי התאגיד (היה הנכס בהקמה למועד הדוחות הכספיים, תצוין עובדה זו);
- (1.5) הסכום בו הוכר הנכס לראשונה בדוחות הכספיים;
- (1.6) ערך הנכס בספרים למועד הדוחות הכספיים (מקום בו שונה הערך בספרים מהשווי ההוגן);
- (1.7) שווי הוגן למועד הדוחות הכספיים;
- (2) נתונים כמותיים בנוגע לנכסי נדל"ן להשקעה מהותיים:
- (2.1) דמי השכירות החודשיים למ"ר בהתאם לחוזים חתומים למועד הדוחות הכספיים;
- (2.2) שיעור התפוסה בנכס ליום האחרון של התקופה המדווחת.
- (2.3) שווי הוגן ליום האחרון לתקופה המדווחת;
- (2.4) NOI בפועל לתקופה המדווחת;
- (2.5) NOI חזוי לתקופה המדווחת, זאת תוך הבחנה בין החלק שחושב בהתאם לחוזים חתומים למועד הדוחות הכספיים ובין החלק שחושב בהתבסס על תחזיות;
- (2.6) שיעור התשואה על עלות הנכס;
- (2.7) שיעור התשואה בפועל;
- (2.8) שיעור תשואה חזוי.
- (3) בנוגע לנכסים אשר שווים ההוגן הוערך בהתבסס על שיטת היוון תזרים מזומנים צפוי, ייתן התאגיד, בנוסף, את המידע כדלקמן:
- (3.1) שיטת הערכת השווי;
- (3.2) שיעור ההיוון בו נעשה שימוש לצורך הערכת השווי;
- (3.3) שיעור צמיחה בו נעשה שימוש לצורך הערכת השווי.
- (4) בנוגע לנכסים אשר שווים ההוגן הוערך בהתבסס על שיטת ההשוואה, ייתן התאגיד, בנוסף, את המידע כדלקמן:
- (4.1) שיטת הערכת השווי;
- (4.2) מחיר למ"ר שנגזר מהערכת השווי;
- (4.3) מספר נכסים (או עסקאות) ברי השוואה ששימשו בהערכת השווי;
- (4.4) טווח המחירים למ"ר אשר נגזר מהנכסים (או העסקאות) ברי השוואה ששימשו בהערכת השווי.

## הנחיה להערות הציבור

אפשרה במליאת הרשות ביום 16 לנובמבר 2008

- ג. המידע הנדרש לפי ס"ק ב' (2) עד ס"ק ב' (4) לעיל, יינתן לכל אחת מהתקופות המדווחות, וזאת תוך הבחנה בין נכסים אשר שווים ההוגן הוערך על ידי מעריך שווי בלתי תלוי ובין נכסים אשר שווים ההוגן הוערך על ידי התאגיד או גורמים אחרים הקשורים אליו.
- ד. המידע הנדרש לפי סעיף ב' לעיל, יינתן כשהוא נקוב במטבע ההצגה של הדוחות הכספיים של התאגיד. על אף האמור לעיל, יובא המידע הנדרש לפי ס"ק ב' (2.1), ב' (2.3), ב' (2.4), ב' (2.5), ב' (4.2), ב' (4.4), כשהוא נקוב, בנוסף, במטבע הערכת השווי.
- ה. הוערך שוויו ההוגן של נכס נדל"ן להשקעה תוך יישום שיטות שונות או הנחות שונות עבור שטחים שונים הנבדלים זה מזה בייעודם או בכל עניין אחר, יינתן המידע הרלוונטי לגבי כל אחד מחלקיו של הנכס בנפרד.
- ו. הוערך שוויו ההוגן של נכס נדל"ן להשקעה תוך שימוש ביותר משיטה הערכה אחת, יובא המידע הנדרש לגבי כל אחת משיטות ההערכה, והמשקולות שנתן התאגיד לכל שיטה.
- ז. יובאו הסברי הדירקטוריון בנוגע למידע הנדרש לפי הנחיה זו, והשפעתו על התאגיד. בין היתר, תובא התייחסות התאגיד לעניינים כדלקמן -
- 1) הסיבות העיקריות לשינויים בשווי ההוגן של הנכס
  - 2) ההנחות העיקריות על בסיסם חושבו נתוני NOI חזוי ושיעור תשואה חזוי;
  - 3) היה שיעור התשואה החזוי שונה מהותית משיעור התשואה בפועל, תובא התייחסות הדירקטוריון לעניין זה ולהנחות העומדות בבסיס שוני זה;
- ח. אין בהוראה 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.

### 4. תחילה:

תוקפה של הנחיה זו החל בדוח התקופתי לשנת 2008.

## דוגמה להמחשה:

התאריכים המצוינים בדוגמה זו הינם בהתאם לתקופות המדווחות ביישום ההנחיה במסגרת הדוחות השנתיים לשנת 2008.

### טבלה 1 – נתונים כלליים על נכסי הנדל"ן להשקעה

ערך בספרים למועד הדוחות הכספיים (אם שונה משווי הוגן)	שווי הוגן למועד הדוחות הכספיים	הסכום בו הוכר לראשונה	סטטוס (האם בהקמה)	מועד רכישת הנכס / מועד הקמה	שטח הנכס (במ"ר) וייעודו	הפניה לסעיף בתשקיף / תיאור עסקי התאגיד	שם הנכס ומיקומו
<b>הוערך ע"י מעריך בלתי תלוי</b>							
							נכס א'
					מסחרי: XX מ"ר תעשייתי: XX מ"ר מגורים: XX מ"ר		נכס ב'
							נכס ג'
<b>הוערך ע"י גורמים אחרים</b>							
							נכס ד'
					מסחרי: XX מ"ר תעשייתי: XX מ"ר מגורים: XX מ"ר		נכס ה'
							נכס ו'

טבלה 2 – נתונים כמותיים על נכסי הנדל"ן להשקעה

שיעור תפוסה					דמי שכירות למ"ר					שווי הוגן					שם הנכס
31.12.07	31.3.08	30.6.08	30.9.08	31.12.08	31.12.07	31.3.08	30.6.08	30.9.08	31.12.08	31.12.07	31.3.08	30.6.08	30.9.08	31.12.08	
<b>הוערך ע"י מעריך בלתי תלוי</b>															
															נכס א'
															נכס ב'
															נכס ג'
<b>הוערך ע"י גורמים אחרים</b>															
															נכס ד'
															נכס ה'
															נכס ו'
															סה"כ

המשך טבלה 2 – נתונים כמותיים על נכסי הנדל"ן להשקעה

NOI חזוי															NOI בפועל					שם הנכס
31.12.07			31.3.08			31.6.08			30.09.08			31.12.08			31.12.07	31.3.08	30.6.08	30.9.08	31.12.08	
סך הכל	תחזית	ע"ב חוזה	סך הכל	תחזית	ע"ב חוזה	סך הכל	תחזית	ע"ב חוזה	סך הכל	תחזית	ע"ב חוזה	סך הכל	תחזית	ע"ב חוזה						
<b>הוערך ע"י מעריך בלתי תלוי</b>																				
																				נכס א'
																				נכס ב'
																				נכס ג'
<b>הוערך ע"י גורמים אחרים</b>																				
																				נכס ד'
																				נכס ה'
																				נכס ו'
																				סה"כ

המשך טבלה 2 – נתונים כמותיים על נכסי הנדל"ן להשקעה

שיעור תשואה חזוי					שיעור התשואה בפועל					שיעור תשואה על עלות הנכס					שם הנכס
31.12.07	31.3.08	30.6.08	30.9.08	31.12.08	31.12.07	31.3.08	30.6.08	30.9.08	31.12.08	31.12.07	31.3.08	30.6.08	30.9.08	31.12.08	
<b>הוערך ע"י מעריך בלתי תלוי</b>															
															נכס א'
															נכס ב'
															נכס ג'
<b>הוערך ע"י גורמים אחרים</b>															
															נכס ד'
															נכס ה'
															נכס ו'
															סה"כ

**טבלה 3 – נתונים על נכסי נדל"ן להשקעה אשר הוערכו בשיטת היוון תזרימי מזומנים**

שיעור צמיחה לטווח ארוך לצורך הערכת השווי					שיעור היוון לצורך הערכת השווי					שם הנכס
31.12.07	31.3.08	30.6.08	30.9.08	31.12.08	31.12.07	31.3.08	30.6.08	30.9.08	31.12.08	
<b>הוערך ע"י מעריך בלתי תלוי</b>										
										נכס א'
										נכס ב'
										נכס ג'
<b>הוערך ע"י גורמים אחרים</b>										
										נכס ד'
										נכס ה'
										נכס ו'
										סה"כ

טבלה 4 – נתונים על נכסי נדל"ן להשקעה אשר הוערכו בשיטת השוואה

מספר הנכסים ברי השוואה בהערכת השווי					טווח מחירים למ"ר של הנכסים ברי השוואה					מחיר למ"ר לצורך הערכת השווי					שם הנכס
31.12.07	31.3.08	30.6.08	30.9.08	31.12.08	31.12.07	31.3.08	30.6.08	30.9.08	31.12.08	31.12.07	31.3.08	30.6.08	30.9.08	31.12.08	
<b>הוערך ע"י מעריך בלתי תלוי</b>															
															נכס א'
															נכס ב'
															נכס ג'
<b>הוערך ע"י גורמים אחרים</b>															
															נכס ד'
															נכס ה'
															נכס ו'
															סה"כ