



רשות ניירות ערך

ינואר 2013

הודעת הבהרה בקשר עם
תיקון מוצע לתקנות ניירות ערך לעיגון "הנחיית
גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה"

אשר פורסם על ידי רשות ניירות ביום 12.12.2012 להערות ציבור עד יום
28.1.2013

אנשי קשר: עו"ד שריה אורגד, רו"ח אביבה בן-משה, רו"ח אילן ציוני, רו"ח יבגני אוסטרובסקי,
 עו"ד ורו"ח רועי תורגימן, עו"ד ישראל קליין.

טל: 02-6556-444; פקס: 02-6513-160.

הנדון: הודעת הבהרה - דגשים לשינויים בין הנוסח המוצע להערות ציבור של
טיוטת התקנות לעיגון "הנחיית הגילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה" (להלן –
"טיוטת התקנות"), ביחס לנוסח הנחיית הגילוי הקיימת (להלן – "הנחיית
הגילוי")

במענה למספר פניות שנתקבלו ברשות ניירות ערך, ולנוחיות ציבור המגיבים והתאגידים המדווחים, להלן מובאת הדגשה של מספר נושאים לגביהם קיימים הבדלים בין [טיוטת התקנות](#) לבין [הנחיית הגילוי](#).^{1,2}

<u>מהות השינוי</u>	<u>סעיף/סעיפים</u> <u>בטיוטת התקנות</u>	<u>סעיף/סעיפים</u> <u>בהנחיית הגילוי</u>	<u>הסבר</u>
הסרת השערות "מבחן מהגדרת נכסים ונכסים מהותיים מאוד	תוספת רביעית, ס' 1 (הגדרות)	פרק א', ס' 1 (הגדרות)	"מבחן השערות" לזיהוי נכסים מהותיים ומהותיים מאוד הוסר בטיוטת התקנות, כך שזיהוי נכסים מהותיים ומהותיים נעשה לפי מבחני השווי וההכנסות בלבד. הקלה זו צפויה להביא להפחתה במספר הנכסים המהותיים והמהותיים מאוד.

¹ יודגש, כי ההדגשה האמורה נועדה לצרכי נוחות ואין בקריאתה כדי להחליף את קריאת נוסח טיוטת התקנות המלא. נוסח טיוטת התקנות המלא כולל שינויים נוספים, לרבות שינויי נוסח, אשר לא צוינו בהודעת הבהרה זו.

² ההבדלים האמורים מתייחסים לנוסח העדכני ביותר של הנחיית הגילוי, לאחר הארכתה באישור שר האוצר ביום 6.3.2012.

<p>על אף שהנחיית הגילוי דרשה גילוי על קרקעות שהן "מהותיות" ונכסי נדל"ן להשקעה בהקמה שהם "מהותיים", לא נכללו במסגרתה מבחנים ברורים לזיהוי קרקעות ונכסים בהקמה מהותיים וכן לא פורט מהי רמת הגילוי הנדרשת לגביהם, וזאת להבדיל מקרקעות ונכסי נדל"ן להשקעה "מהותיים מאוד" לגביהם פורטו מבחנים כמותיים ופורטו פריטי הגילוי הנדרשים. טיוטת התקנות כוללת מבחנים ברורים לזיהוי של נדל"ן להשקעה בהקמה מהותי ולזיהוי קרקעות מהותיות, כמו גם פירוט של פריטי הגילוי הנדרשים לגבי אלה. טבלאות אלה דומות, מבחינת היקף הגילוי הנדרש במסגרתן, לטבלה לעניין נכסים נדל"ן להשקעה מניבים "מהותיים".</p>	<p>פרק א' (כללי), ס' 1 (הגדרות)</p>	<p>ס' 3 לתיקון (הוספת תוספת רביעית) - ס' 1 (הגדרות), 26-27 לתוספת הרביעית המוצעת.</p>	<p>הוספת הגדרת "מבנה מניב בהקמה מהותי" ו-"קרקע להשקעה מהותית" וכן פירוט פריטי הגילוי הנדרשים לגביהם</p>
<p>במסגרת טיוטת התקנות נוספו מספר פריטי גילוי לגבי נכסים מהותיים אשר לא נדרשו במסגרת הנחיית הגילוי: שיעור התשואה של הנכס ביחס לעלות שלו; וכן - יחס שווי הנכס לחוב ספציפי. כמו כן, נוספה דרישה לכלול בתחתית הטבלאות את סך ערכי השווי ההוגן, העלות בספרים, ה-NOI, ההכנסות ורווחי השערוך (במקובץ) המיוחסים לנכסים שאינם מהותיים. חלף השורה המשלימה האמורה ניתנה גם אפשרות לכלול גילוי מפורט לגבי כלל נכסי נדל"ן להשקעה של התאגיד.</p>	<p>פרק ב' (גילוי מצרפי), ס' 21 (רשימת נכסים מהותיים)</p>	<p>ס' 3 לתיקון (הוספת תוספת רביעית) - ס' 25-27 לתוספת הרביעית המוצעת.</p>	<p>הוספת מספר פריטי גילוי לגבי נכסים שהוגדרו כ"מהותיים"</p>