



רשות ניירות ערך עדכון נייר העמדה בדבר כללים מנחים בנושא חישוב והצגת מדד ה-FFO

שלום לכולם,

בינואר 2025 פרסמה רשות ניירות ערך [נייר עמדה הכולל כללים מנחים לחישוב והצגת מדד ה-FFO](#) שמטרתו להבטיח שקיפות, עקביות ואמינות בחישוב המדד (להלן: "נייר העמדה").

ביום 9 בפברואר 2026, פורסם עדכון לנייר העמדה, במסגרתו נוספו הבהרות ודוגמאות בסעיפים ספציפיים בעמדה, להלן עיקריהן:

- בהבהרות להתאמות בגישת הרשות:
 - נוספו דוגמאות לנטרול פעילות משנית, והודגש שבמסגרת ההתאמות יש לייחס לפעילות המשנית המנוטרלת לא רק עלויות שניתנות לזיהוי ישיר, אלא גם חלק יחסי מן העלויות העקיפות של התאגיד, אם הן נובעות מקיומן של אותן פעילויות.
 - פחת והפחתות - הובהר שיש לנטרל פחת רק מנכסי נדל"ן להשקעה או נכסים מניבים קשורים שתוצאותיהם נכללות ב-FFO. כמו כן, נוספה דוגמה לפחת של משרדי הנהלה שאין לנטרל.

- אירועים חריגים – נוספו דוגמאות להוצאות שאינן מהוות הוצאות חד פעמיות.
- נוספה התייחסות להשפעות המס השוטף והנדחה וההשפעות העקיפות בשל ההתאמות האחרות במדד ה-FFO. לדוגמה, חברה שבתקופה השוטפת הכירה בהוצאות מס בגין שנים קודמות כתוצאה מקבלת שומה עדכנית, אינה רשאית לנטרל ב-FFO לפי גישת הרשות את הוצאות המס האלו. עם זאת, במדד ה- FFO לפי גישת ההנהלה, ניתן לנקוט בגישה אלטרנטיבית של פריסת המס בגין שנים קודמות על פני השנים הקודמות כאילו הייתה החברה מכירה מלכתחילה בהוצאות מס בכל שנת מס לפי השומה העדכנית.
- בהבהרות להתאמות בגישת ההנהלה:
 - הובהר יובהר כי ניתן לבצע את התאמה של הוצאות/הכנסות בגין הצמדה למדד של קרן החוב רק בגין הוצאות הצמדה שהוכרו בפועל. חברה המממנת את פעילותה בחוב שאינו צמוד למדד אינה רשאית לבצע נטרול המשקף מצב תיאורטי שבו הייתה מממנת את פעילותה בחוב צמוד הנושא ריבית נקובה נמוכה יותר.
 - הובהר שלא ניתן לנטרל הוצאת מימון המוכרת בדוחות הכספיים בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית.
 - בחלק של נטרול השפעות נדל"ן להשקעה שאינו מניב הובהר שיש לבצע את ההתאמה לפי העקרונות הכלליים של העמדה ובאופן עקבי וקוהרנטי.

[לקריאת העמדה המעודכנת באתר רשות ניירות ערך – לחצו כאן](#)

בברכה,

רו"ח גיא טביביאן,

שותף, ראש המחלקה המקצועית

Deloitte

למידע ופרטים נוספים:

- רו"ח יוסי אביאן, דירקטור במחלקה המקצועית, Deloitte, טל': 03-6085204
- רו"ח שמעון זוארץ, דירקטור במחלקה המקצועית, Deloitte, טל': 03-6085562
- רו"ח דורית קסב, מנהלת בכירה במחלקה המקצועית, Deloitte, טל': 03-7181811
- רו"ח יקרת שבת, מנהלת בכירה במחלקה המקצועית, Deloitte, טל': 03-6085461
- רו"ח היראלדו דחדל, מנהל במחלקה המקצועית, Deloitte, טל': 03-7181739
- רו"ח יואב אטיאס, מנהל במחלקה המקצועית, Deloitte, טל': 073-3994468
- רו"ח גיל בנדק, מנהל במחלקה המקצועית, Deloitte, טל': 03-6070518



www.deloitte.co.il

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee ("DTTL"), its network of member firms, and their related entities. DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL (also referred to as "Deloitte Global") does not provide services to clients. Please see www.deloitte.com/about for a more detailed description of DTTL and its member firms.

Deloitte Israel & Co. is a firm in the Deloitte Global Network. Deloitte Israel Group is a leading professional services firm, providing a wide range of world-class audit, tax, consulting, financial advisory and trust services. The firm serves private and publicly traded companies, domestic and international clients, public institutions and promising fast-growth companies whose shares are traded on the Israeli, US, European and foreign capital markets.

Deloitte Israel Group - ©2026 Brightman Almagor Zohar & Co. A firm in the Deloitte Global Network.