

# טיוטת הנחיה להערות ציבור

סגל רשות ניירות ערך מזמין את ציבור המשתמשים בדוחות ליתן את התייחסותו לטיוטת הנחיה זו.

יובהר כי טיוטת ההנחיה טרם אושרה במליאת הרשות.

הערות ותגובות תתקבלנה עד יום 7 באוקטובר 2010.

אנשי קשר להערות:

עו"ד שריה אורגד, רו"ח אביבה בן משה, איתי רנד, יבגני אוסטרובסקי

טל': 02-6556444 פקס: 02-6513160

## רשות ניירות ערך

טיוטת הנחיית גילוי בנוגע לתחום פעילות נדל"ן

להשקעה

(במסגרת פרויקט פישוט דוחות)

יולי 2010

טיוטת הנחיה זו הינה חלק מפרויקט פישוט דוחות, במסגרתו בוחן סגל הרשות היבטים שונים הקשורים בדיווח על עסקי התאגיד בתשקיף ובדוחות התקופתיים והרבעוניים, ואופן יישומו של מודל הדיווח על ידי התאגידים המדווחים.

היבטים אלה כוללים את הצורך בהתאמת מבנה הדוחות (כגון על דרך של יצירת דוח ממשל תאגידי והתאמת הוראות הגילוי בדוח הדירקטוריון), ביטול כפילויות בדרישות הגילוי (בכלל זה, אל מול הגילוי הניתן במסגרת הדוחות הכספיים), קביעת הוראות גילוי לפי תחומי פעילות, העברת הוראות גילוי בעלות תכלית דומה לפרקים ייעודיים (כגון פרקי מימון ונזילות וסיכונים) והיבטים נוספים. כל זאת, מתוך מטרה לצמצם את היקף הגילוי לגבי עסקי התאגיד ולשפר את הרלוונטיות שלו.

3	א.רקע.....
3	1.פרויקט פישוט הדוחות ופרויקט הגילוי הענפי.....
3	2.ענף הנדלי"ן להשקעה.....
4	3.סקירה תמציתית של כללי הגילוי הנהוגים כיום.....
5	4.סקירת הבעייתיות במצב הנוכחי.....
6	5.מטרת הפרויקט.....
7	6.מקורות.....
7	7.העקרונות שגובשו לצורך הכנת הנחיית הגילוי.....
10	8.תרשים להמחשה – השתלבות בדרישות גילוי קיימות.....
11	ב.סקירת הנחיית הגילוי המוצעת לנדלי"ן להשקעה.....
11	1.מבנה כללי.....
12	2.סקירת מבנה הפרקים בהנחיה המוצעת.....
13	3.פרשנות לסעיפי התוספת הראשונה.....
14	4.סקירת הוראות כלליות לגבי שימוש בטבלאות וסדר.....
14	5.סקירת סוגיות בנושא תחולת ההנחיה המוצעת.....
15	6.סקירת סוגיית המהותיות.....
17	7.סקירת מתומצתת של פריטי המידע הנדרשים ברמת המצרף.....
19	8.סקירת מתומצתת של פריטי המידע הנדרשים ברמת הנכסים המהותיים.....
22	9.צירוף הערכות שווי.....
22	10.סמכות רשות ניירות ערך.....
23	ג.הנחיית הגילוי המוצעת עבור נדלי"ן להשקעה (במסגרת דו"ח תיאור עסקי התאגיד).....
23	פרק א (כללי).....
28	פרק ב (הנחיות ליישום לגבי תיאור תחום פעילות נדלי"ן להשקעה).....
42	פרק ג (הנחיות ליישום לגבי נכסי נדלי"ן להשקעה מהותיים מאוד).....
46	פרק ד (הנחיות ליישום לגבי תיאור נכסי נדלי"ן להשקעה בהקמה מהותיים מאוד).....
50	פרק ה (הנחיות ליישום לגבי תיאור קרקעות מהותיות מאוד).....
54	פרק ו (הנחיות ליישום בדוחות הרבעוניים).....

1. פרויקט פישוט הדוחות ופרויקט הגילוי הענפי

פרק "תיאור עסקי התאגיד" שבדו"ח התקופתי (ובתשקיף) נערך לפי המתווה אשר הוצע במסגרת "ועדת ברנע" ועוגן בתוספת הראשונה לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת תשקיף – מבנה וצורה), התשכ"ט-1969 ("התוספת הראשונה" או "התוספת").

על אף שמתכונת העריכה המקורית הקבועה בתוספת הראשונה הותאמה בעיקרה לחברות תעשייתיות, המודל תקף במתכונתו הכללית לגבי כלל התאגידים המדווחים בישראל, למעט תאגידים בנקאיים ומבטחים.

אחת ההמלצות שהוצעו על ידי ועדת ברנע הייתה פיתוח דרישות גילוי ייעודיות לענפים השונים.

פיתוח דרישות גילוי ייעודיות כאמור הינו חלק מפרויקט פישוט דוחות שבמסגרתו בוחן סגל הרשות היבטים שונים הקשורים בדיווח על עסקי התאגיד בתשקיף ובדוחות התקופתיים והרבעוניים, ואופן יישומו של מודל הדיווח על ידי התאגידים המדווחים<sup>1</sup>.

סגל הרשות בוחן פיתוח דרישות גילוי ייעודיות, בין היתר, לענפי הנדל"ן המניב, הנדל"ן היוזמי, חברות האחזקה ושותפויות הנפט. טיוטת הנחיה זו מתייחסת לענף הנדל"ן להשקעה.

סגל רשות ניירות ערך מזמין את ציבור המשתמשים בדוחות ליתן את התייחסותו לטיוטת הנחיה זו, וזאת עד יום 7 באוקטובר 2010.

יובהר, כי טיוטת ההנחיה טרם אושרה במליאת רשות ניירות ערך.

2. ענף הנדל"ן להשקעה

למעלה מרבע מן התאגידים המדווחים בישראל עוסקים בענפי הנדל"ן לסוגיהם. מקרב אלו, מהווים התאגידים העוסקים בתחום הנדל"ן להשקעה (נדל"ן מניב) חלק נכבד. האופי העסקי של פעילות הנדל"ן המניב וכללי החשבונאות המיוחדים החלים על פעילויות אלה גרמו להצטברות של כללי גילוי פורמאליים ובלתי פורמאליים בתחום זה.

<sup>1</sup> היבטים נוספים בפרויקט כוללים, בין היתר, בחינה של הצורך בהתאמת מבנה הדוחות (כגון על דרך של יצירת דוח ממשל תאגידי והתאמת הוראות הגילוי בדוח הדירקטוריון), ביטול כפילויות בדרישות הגילוי (בכלל זה, אל מול הגילוי הניתן במסגרת הדוחות הכספיים), העברת הוראות גילוי בעלות תכלית דומה לפרקים ייעודיים (כגון פרקי מימון ונזילות וסיכונים) והיבטים נוספים. כל זאת, מתוך מטרה לצמצם את היקף הגילוי לגבי עסקי התאגיד ולשפר את הרלוונטיות שלו. בעניין זה, ר' גם הודעה לחברות מאת מחלקת תאגידים ברשות ניירות ערך שפורסמה בחודש פברואר 2010:

[http://www.isa.gov.il/Download/IsaFile\\_4688.pdf](http://www.isa.gov.il/Download/IsaFile_4688.pdf)

3. סקירה תמציתית של כללי הגילוי הנהוגים כיום

כללי הגילוי החלים על ענף הנדל"ן המניב כוללים תמהיל של מקורות גילוי. רשימה חלקית של מקורות גילוי אלה תכלול את המקורות הבאים:

א. הנחיית "גילוי בדבר שווי הוגן של נכסי נדל"ן להשקעה" שפרסמה רשות ניירות ערך בחודש פברואר 2009.<sup>2</sup> הנחיה זו עוסקת בגילוי פריטי מידע שונים לגבי נכסי נדל"ן להשקעה מהותיים, בצורה טבלאית. פריטי המידע כוללים את שווי הנכסים, הרווח מהשכרתם וכן ההנחות הבסיסיות ששימשו לחישוב שוויים. בדוחות הביניים (הדוחות הרבעוניים) ההנחיה דורשת מתן טבלאות רק במקרים בהם התאגיד בחר במודל השווי ההוגן להצגת הנכסים המניבים בדוחות הכספיים או במקרים בהם שווי הנכסים השתנה באופן מהותי בתקופת הביניים.

ב. תקנה 8 לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. תקנה זו מהווה נדבך נוסף המתייחס להערכות שווי מהותיות ומהותיות מאוד. אם נדל"ן להשקעה מוצג בדוחות הכספיים של התאגיד המדווח לפי מודל השווי ההוגן, חלה חובה לצרף הערכות שווי מהותיות מאוד, וכן לכלול נתונים עיקריים מתוך הערכות שווי מהותיות ומהותיות מאוד במסגרת הדו"ח התקופתי. הפרטים הנדרשים כוללים, מלבד הפרמטרים העיקריים ששימשו להכנת הערכת השווי, גם מתן פרטים על המעריך, חוזה ההערכה, מועד ההערכה, הסברים ומידע רלוונטי נוסף. תקנה 49 לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970, מחילה את חובת הצירוף שבתקנה 8 לגבי הדוחות הרבעוניים.

ג. פרקטיקה מקובלת. הפרקטיקה המקובלת כוללת כללי יישום שהשתרשו במהלך השנים כחלק מהמענה הספציפי של תאגידי מדווחים לתיאור תחום פעילות הנדל"ן המניב במסגרת פרק תיאור עסקי התאגיד. במסגרת זו ניתן למנות הן פרטים שנדרשו ע"י סגל הרשות, אשר פותחו במסגרת "מודל הדגל לענף הנדל"ן המניב", והן התאמות של החברות לסעיפים ספציפיים הנדרשים לפי התוספת הראשונה – כגון: לקוחות, צבר הזמנות, נכסים מהותיים, תוצאות תחום הפעילות, תיאור הסביבה הכלכלית ועוד.

ד. כללי הגילוי בדוח הכספי. כללי הגילוי בדו"ח הכספי הנוגעים לנדל"ן להשקעה מעוגנים תחת פרק הגילוי בתקן החשבונאות הבינלאומי "IAS40 - Investment Property". גילויים אלה נועדו במהותם לתרום להבנת הדו"ח הכספי וניתנים במסגרתו. כך, נדרש פירוט של רכיבי הסעיפים הנוגעים לנדל"ן להשקעה, מדיניות חשבונאית לעניין אבחנה בין סוגי נכסים, ההנחות המצרפיות ששימשו לחישובו של השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה (אם הנדל"ן להשקעה מוצג תחת שווי הוגן) ופרטים נוספים.

אם ההצגה הינה לפי עלות, התקן דורש גילוי (שנתי) של השווי ההוגן במסגרת הביאורים.

<sup>2</sup> ההנחיה הוארכה באישור שר האוצר לשנה נוספת בחודש מרץ 2010.

4. סקירת הבעייתיות במצב הנוכחי

בפתח הדברים נציין כי ייתכן שמקורות הגילוי הנוכחיים המפורטים לעיל מספקים, יחדיו, את מירב האינפורמציה הדרושה עבור קורא הדוחות הכספיים.

על אף המידע הרב הניתן מכוחם של מקורות הגילוי שצוינו לעיל, מצא סגל הרשות מספר כשלים, כמפורט להלן:

א. כפילות וסרבול. חוסר השילוב של מקורות הגילוי לכדי מקור אחד ומובנה גורר פיזור של נתונים, אשר במהותם צריכים להיות מקובצים יחדיו, לעתים אף לאורך מאות עמודים על פני הדו"ח התקופתי. הדבר גורר כפילות מיותרת וקושי בהבחנה בין עיקר לטפל.

בחינת איכותם של נכסיה העיקריים של חברת נדל"ן מניב חשובה להבנת מצבה ושוויה של חברה זו בכללותה.

במצב הדברים הנוכחי, נתונים ופרמטרים הנוגעים לנכס מרכזי ספציפי יבואו לידי ביטוי באופן מפוזר: במסגרת פרק תיאור עסקי התאגיד תחת פרקי הנכסים המהותיים, הלקוחות, המימון ופרקים נוספים; בדו"ח הדירקטוריון (טבלאות אודות הכנסות ושווי הנובעות מהנחיית הגילוי של רשות ני"ע) ובמקומות נוספים בדו"ח התקופתי (כגון בהערכות השווי המצורפות ואף במסגרת תיאור השעבודים).

כך, למשל, במצב הנוכחי המענה על השאלות הבאות הנוגעות לנכס נדל"ן להשקעה מהותי מסוים עלול להיות פזור לאורך מאות עמודים בדוח התקופתי (ככל שמענה זה קיים): "אילו תוספות שטחים והשבחות מתוכננות לנכס?" ; "כיצד התפתח שווי הנכס וההכנסות ממנו?" ; "מה היה קורה לשווי הפרויקט אילו היינו משנים פרמטרים מרכזיים בהערכת השווי (ניתוח רגישות)?" ; "לטובת מי רשום שעבוד מדרגה ראשונה ושנייה על הנכס?" ו- "איזה מימון ספציפי נלקח למימון רכישת הנכס?".

ב. חוסר התאמה של מודל הדיווח הכללי לענף. המודל הנוכחי שבתוספת הראשונה מותאם באופיו לחברה תעשייתית. הכותרות בפרק תיאור עסקי התאגיד, כגון "צבר הזמנות", "לקוחות", "איכות הסביבה" ועוד אינן מותאמות לחברות נדל"ן מניב. מנגד, קיים צורך בפריטי גילוי ייחודיים לענף, אשר אינם מעוגנים באופן ספציפי בתוספת הראשונה. דוגמא בולטת למצב זה הינה גילוי מדד רווח ה- (FFO) (Funds From Operations) – מדד רווח זה הינו כלי מקובל להערכת שוויין של חברות נדל"ן מניב, היות והוא מנוטרל אירועים אשר הם חד-פעמיים באופיים. מדד זה נדרש מכוח סעיף 37א לתוספת הראשונה לגבי קרנות השקעה במקרקעין (REIT), ואולם המדד אינו נדרש לגבי תאגידי מדווחים אחרים אשר עיסוקם היחיד הוא נדל"ן מניב. כתוצאה מהאמור לעיל, מספר חברות בתחום מספקות באופן וולונטרי את הנתון החשוב, בעוד האחרות אינן מספקות אותו. כמו כן, הנתון עצמו מחושב באופן שונה מחברה לחברה, דבר הפוגע בפני עצמו בהשוואתיות.

ג. פגיעה בהשוואתיות. חוסר ההתאמה של התוספת הראשונה לענף הנדל"ן המניב גורר יישום של כללים בלתי פורמאליים בתור Best Practices. דבר זה פוגע בהשוואתיות ויוצר פערי גילוי - הן בין חברות שונות בענף והן בין הדוחות התקופתיים של אותה חברה.

ד. אי בהירות בהתייחסות לנכסי הקבוצה. חברות מסוימות מתארות נכסים הנמצאים בחברות כלולות (חברות תחת השפעה מהותית אך לא תחת שליטה או שליטה משותפת) בכפיפה אחת עם תיאור הנכסים שבשליטתן, בעוד שחברות אחרות

מתייחסות לאחזקות בחברות כלולות כפעילות השקעה, במסגרתה הנכס הנרכש הוא מניות, ועל כן התיאור הנגזר של אותם נכסים מתואר כחלק מתיאור ההשקעה הכוללת בחברה הכלולה.

ה. חוסר אחידות בגילוי אודות נכסים מהותיים בהקמה. המידע הנדרש הנוגע לנכסים מניבים מהותיים בהקמה אינו מעוגן כיום בצורה ספציפית ואחידה.

מידע מובנה בהנחיה אחידה מאפשר מעקב והשוואה של מידע חשוב הנוגע לנכסי נדל"ן להשקעה בהקמה. נתונים חשובים הנוגעים לנדל"ן להשקעה בהקמה כוללים את: אומדן ההשקעה הנדרשת להקמה של נכסים מניבים (Capital Expenditure), מועדי ההשלמה החזויים של עבודות ההקמה של נכסים אלו, שיעורי ההשלמה של העבודות בפועל והפרמטרים העיקריים שנלקחו בחשבון במסגרת הערכת שווים של נכסים אלה (במיוחד אם הערכת השווי בוצעה בגישת החילוץ). כמו כן, קיים צורך בבקרה טובה יותר של הערכות ההנהלה הקודמות לגבי האומדנים השונים לעלויות ולמועדי ההשלמה של הנכסים, ולהתפתחות של הערכות אלה לאורך התקופות.

ו. עודף מידע לגבי נכסים לא מהותיים. הגדרות מרחיבות ופתוחות של המושג "נכס מהותי" במקורות הגילוי הנוכחיים יצרו תיאור נרחב גם לגבי נכסים מניבים שהשפעתם על שווי החברה זניחה, דבר שיצר עומס מידע וקושי נוסף בברירת העיקר מן הטפל.

לאור האמור לעיל, סגל הרשות הגיע למסקנה, כי למשתמש המעיין בדוח תקופתי של חברת נדל"ן מניב ישנו צורך בארגון טוב יותר של המידע המילולי והנתונים הפזורים לאורך הדוח, כמו גם צורך בהבחנה טובה יותר לגבי רמת חשיבותם של פרטים שונים, ומידת התרומה שלהם לשווי החברה. בהקשר זה נציין גם את הנטייה של חברות בתחום לפרסם מצגות הכוללות, במקרים רבים, הן את תמצית התוצאות הכלכליות של החברה והן את תמצית הנתונים המרוכזים לגבי הנכסים המהותיים המניבים של החברה ואלו שבהקמה. מצגות אלה לעיתים מספקות נקודת מבט רלוונטית להבנה בסיסית של מצבה של החברה ושל הנכסים המהותיים שלה – הבנה אשר לא תמיד מתאפשרת על נקלה במהלך קריאת הדו"ח התקופתי.

#### 5. מטרת הפרויקט

מטרת הפרויקט הינה פישוט הדיווח ושיפור הרלוונטיות, ההשוואתיות (בין חברות ובין תקופות) והוודאות של כללי הגילוי הניתן בענף הנדל"ן המניב. שיפור זה יושג, בין היתר, באמצעות הפחתת הכפילויות, סידור פריטי המידע ושיפור ברמת הרלוונטיות שלהם וכל זאת, על מנת לאפשר לציבור המשקיעים לקבל החלטת השקעה מושכלת.

הנחיה זו נועדה להשיג מטרה זו באמצעות יצירת **פרשנות לסעיפי התוספת הראשונה לתקנות פריטי תשקיף, באופן המותאם ספציפית לתחום פעילות הנדל"ן המניב.**

## 6. מקורות

- במהלך הכנת הנחיית הגילוי סגל הרשות נעזר במקורות הבאים:
- א. כללי הגילוי החשבונאיים;
  - ב. הנחיית "גילוי בדבר שווי הוגן של נכסי נדל"ן להשקעה" שפרסמה רשות ניירות ערך בחודש פברואר 2009;
  - ג. פרויקטים קודמים וטבלאות שפותחו ברשות ניירות ערך לגבי ענף הנדל"ן המניב ("מודל הדגל לענף הנדל"ן המניב");
  - ד. "Best Practices" שאותרו בדוחות תקופתיים ובתשקיפים של חברות שונות בענף;
  - ה. מצגות לשוק ההון של חברות שונות בענף;
  - ו. קטעי עיתונות רלוונטיים;
  - ז. פגישות צוות עם גורמים בשוק ההון.<sup>3</sup>

## 7. העקרונות שגובשו לצורך הכנת הנחיית הגילוי

להלן תמצית העקרונות שגובשו על ידי סגל הרשות:

א. יצירת שלוש רמות גילוי, לפיהן ייקבע סף הגילוי:

1. רמה מצרפית (תחום הפעילות כולו). הרמה המצרפית כוללת מספר פריטי גילוי:
  - (א) פילוח ההכנסות, השווי ונתונים נוספים לפי אזורים ושימושים;
  - (ב) יישום מותאם של סעיפים ספציפיים מהתוספת הראשונה, כגון: צבר הזמנות ולקוחות;
  - (ג) פריטים נוספים ברמת תחום הפעילות;אם התאגיד בחר להציג מספר תחומי פעילות הנוגעים לנדל"ן מניב, הרמה המצרפית תיושם בנפרד עבור כל תחום פעילות הנוגע לנדל"ן מניב, בשינויים המתחייבים.<sup>4</sup>
2. רמת הנכסים המהותיים. נדרש גילוי תמציתי הכולל את הנתונים המרכזיים המתחייבים לנכסים מהותיים. נתונים אלה יספקו מידע ברמת הנכס הבודד.
3. רמת הנכסים המהותיים מאוד. נכסים אלה יזכו לגילוי סטנדרטי ומקיף. גילוי זה יערך בצורה אנכית ולא אופקית כמו היום (קרי – ריכוז נתונים אופקיים על נכסים אחד אחרי השני ולא ריכוז הנכסים בהתאם לנתון). כמו כן, רמה זו כוללת גילוי ייעודי לנכסים מהותיים מאוד **בהקמה** וקרקעות מהותיות מאוד שנרכשו למטרות השקעה.

הרמה המצרפית נועדה לאפשר לקורא הדוחות לענות על שאלות בסיסיות על תחום הפעילות, כדוגמת: "מה היקף ההכנסות הנוכחי של תחום הפעילות מהשכרת שטחי משרדים באנגליה?", וזאת מבלי להזדקק לקריאת פרטי הנכסים המהותיים או המהותיים מאוד עצמם.

<sup>3</sup> תודתנו נתונה לרו"ח אורי כהן ממשדד רו"ח פרופ' יצחק סוארי ושות', ולעורכי הדין נעם שרון ואיריס ציבולסקי-חביליו ממשרד עורכי הדין מיתר, ליקוורניק, גבע & לשם ברנדויין על הערותיהם המועילות.

<sup>4</sup> ר' גם סעיף 5 לפרק ב' שבהמשך.

רמת הנכסים המהותיים נועדה לאפשר הערכה כללית-אינדיקטיבית לגבי הנכס ומאפשרת המשך מעקב אחר נכסים אשר אינם מסווגים עוד כנכסים מהותיים מאוד.

לעומת זאת, רמת הנכסים המהותיים מאוד נועדה לאפשר לקורא הדוחות לבחון את מכלול הפרמטרים המאפיינים נכס מהותי מאוד כמקשה אחת, בלי צורך לחפש את הנתונים לאורך הדוח התקופתי.

ב. שימוש מוגבר בטבלאות. השימוש המוגבר בטבלאות מקל את קריאת הדו"ח התקופתי ואת שליפת הנתונים הדרושים מתוכו.

ג. שימוש במדדים פיננסיים אשר אינם מבוססים על כללי חשבונאות מקובלים<sup>5</sup>, במטרה להגביר השוואתיות ביצועים בין תקופות וחברות. במסגרת הנחיה זו נעשה שימוש בפרמטרים כגון Same Property NOI ו-Funds From Operations (FFO) המהווים מדדים חשובים ומקובלים לבחינת תוצאותיה ושוויה של חברת נכסים מניבים.

ד. טיפול בנכסים המוחזקים על ידי חברות מוחזקות המוצגות בגישת השווי המאזני או בחברות בשליטה משותפת. נכסים המוחזקים דרך חברות המוצגות בדוחות הכספיים בגישת השווי המאזני או בשליטה משותפת ייחשבו כחלק מנכסי המגזר לצורך התיאור לפי ההנחיה אם ורק אם תוצאותיהן ונכסיהן של חברות אלה נכללו במסגרת התוצאות והנכסים של מגזר הפעילות המתואר בדוחות הכספיים (כלומר, אם ורק אם נכסים אלה שויכו לתחום הפעילות המתואר). מכאן, שבמקרה בו תוצאות החברות האמורות לא שויכו למגזר הפעילות המתואר בהנחיה, הם לא ייכללו במסגרת הגילוי הניתן לפי הנחיה זו<sup>6</sup>.

ה. נכסים אשר לא שויכו לתחום הפעילות. כאמור לעיל, נכסי נדל"ן להשקעה אשר לא שויכו לתחום פעילות נדל"ן להשקעה לא יכללו בגילוי הניתן לפי הנחיה זו לגבי תחום הפעילות. אם נכסים אלה מוחזקים בחברה בהשפעה מהותית (כהגדרתה בתקן IAS28) תיאורם יעשה כחלק מתיאור החברה המוחזקת כולה, במסגרת סעיף ה-"השקעות" שבפרק תיאור עסקי התאגיד (סעיף 25 לתוספת הראשונה לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת תשקיף – מבנה וצורה), התשכ"ט-1969). אם הנכסים האמורים נמצאים בחברה בשליטה משותפת, בחברה בת או בחברה עצמה (וכאמור, לא שויכו לתחום פעילות), הם יתוארו מחוץ לתחום הפעילות במסגרת החלקים האחרים של פרק תיאור עסקי התאגיד כחלק מעסקי הקבוצה האחרים<sup>7</sup>.

<sup>5</sup> בעניין זה, ראה גם את SAB 99-6 שפורסם על ידי רשות ניירות ערך במרץ 2007. פרסום זה עוסק בכללים הנדרשים להכללה וולונטרית של מדדים פיננסיים אשר אינם מבוססים על כללי חשבונאות מקובלים, כמידע נוסף ונלווה.

<sup>6</sup> הוראה זו נועדה ליצור התאמה בין מגזרי הפעילות המדווחים בדוחות הכספיים לבין מגזרי הפעילות המדווחים במסגרת דו"ח תיאור עסקי התאגיד. משמעות ההוראה, במילים אחרות, היא שתיאור נכסי חברות המוצגות לפי גישת השווי המאזני ייכלל במסגרת ההנחיה רק אם הדיווח המגזרי של התאגיד כולל את תוצאות חברות אלה במסגרת תוצאות מגזר נדל"ן להשקעה.

<sup>7</sup> בהקשר לכך, ראה גם את הגדרת "קבוצה" בסעיף 1(ג) לתוספת הראשונה לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת תשקיף – מבנה וצורה), התשכ"ט-1969. הוראת הסעיף קובעת, כי עסקי התאגיד יתוארו ברמת הקבוצה. "קבוצה" מוגדרת לצורך זה כתאגיד עצמו, מיזם משותף וחברות מהותיות שהן בשליטתו. מבחינה זו, המודל המוצע בהנחיה זו תואם במהותו לתפיסת ה-"קבוצה" במודל הברנע, ובנוסף תואם למודל המגזרים העסקיים החשבונאי.



ו. נכסי נדל"ן להשקעה מהותיים מאוד אשר לא שויכו לתחום הפעילות. כאמור בסעיפים (ד) ו-(ה) שלעיל, ההנחיה חלה רק על תחום פעילות נדל"ן להשקעה. על מנת להימנע ממצב בו נכסי נדל"ן להשקעה מהותיים מאוד אינם מתוארים לפי הנדרש בהנחיה זו משום שלא שויכו לתחום פעילות נדל"ן להשקעה, הוראות ההנחיה קובעות במפורש כי הפרקים המתייחסים לתיאור נכסים מהותיים מאוד יחולו גם לגבי נכסי נדל"ן להשקעה אשר היו נחשבים כמהותיים מאוד, אילו שויכו לתחום הפעילות. תיאור זה ימוקם במסגרת פרק תיאור עסקי התאגיד לפי הוראות סעיף (ה) שלעיל.

ז. חלק המיעוט בחברות בנות. הרמה המצרפית כוללת, עבור חלק מהנתונים, הן את הסכומים המתייחסים לדוחות הכספיים המאוחדים (יחד עם חלק המיעוט) והן את חלק החברה בלבד. בניגוד לכך, רמת הנכסים המהותיים מתייחסת רק לחלק החברה, וזאת על מנת למנוע סרבול מיותר.

ח. תקופות מקבילות. ככלל, פריטי הגילוי יידרשו עבור תקופות השוואה דומות לאלו הנדרשות בדוחות הכספיים: נתונים אשר הינם תוצאתיים במהותם יידרשו עבור שלוש תקופות, ואילו נתונים אשר הינם מאזניים באופיים יידרשו למועד הדוח ולתום התקופה המקבילה.

ט. "ניקוי" דו"ח הדירקטוריון. ככלל, דו"ח הדירקטוריון נועד לספק ערך מוסף להבנת התוצאות העסקיות של התאגיד המדווח. התיקון העתידי המוצע לדו"ח הדירקטוריון יוציא מתחולתו פריטי גילוי שונים ויתמקד בעיקר בהבנת ביצועי החברה בעבר ותוכניותיה לעתיד. מסיבה זאת, ההנחיה משלבת את כל המידע הנדרש מכוחה של הנחיה "גילוי בדבר שווי הוגן של נכסי נדל"ן להשקעה" שפרסמה רשות ניירות ערך בחודש פברואר 2009<sup>8</sup> (העתידה לפקוע לפני פרסום הדוחות התקופתיים לשנת 2010).

י. יצירת הנחיה לגילוי בדוחות הרבעוניים. נקבע סף מינימאלי לגילוי בדוחות הרבעוניים, לפיו יינתן מידע תמציתי לגבי הנכסים המהותיים בטבלה שגובשה לצורך כך.

יא. פרשנות של דרישות גילוי קיימות. פרקטית, ייתכנו מספר מגזרי פעילות שונים תחת תאגיד יחיד, בינם מגזר פעילות הכולל נדל"ן מניב אך גם תחומי פעילות שונים כדוגמת נדל"ן יזמי, קבלנות ביצוע, ובמקרים מסוימים גם תחומים שאינם קשורים לנדל"ן. מגבלה זו הנחתה את סגל הרשות לספק מודל גילוי המשתלב במודל הגילוי הכללי שהתוותה ועדת ברנע. הדבר בא לידי ביטוי באופנים הבאים:

1. החלת ההנחיה לגבי תחום (או תחומי) הפעילות הנוגעים לנדל"ן להשקעה בלבד;
2. פרשנות ספציפית של דרישות גילוי קונקרטיות ורלוונטיות מהתוספת הראשונה, בהתאמות המתחייבות.

<sup>8</sup> ר' גם סעיף 3(א) לפרק א' שלעיל.

### מבנה הדוח התקופתי

חלקי הדו"ח התקופתי

#### 1. תיאור עסקי התאגיד

תיאור כללי והצגת התחומים: תחום נדל"ן מניב ותחומים אחרים

תיאור תחום פעילות נדל"ן מניב

תיאור תחומי פעילות אחרים

תיאור פריטים שונים ברמת התאגיד שלא תוארו במסגרת תיאור תחומי הפעילות

תיאור תחום הפעילות ייערך לפי הנחיה הגילוי המוצעת:

א. **רמת המצרף** – תיאור סביבה כלכלית, תמצית כלכלית, פילוחי שווי, הכנסות ופרמטרים נוספים לפי אזורים ושימושים שונים, שוכרים מהותיים ועוד;

ב. **רמת הנכסים המהותיים** – נועדה לאפשר הערכה כללית-אינדיקטיבית לגבי הנכסים וכן מאפשרת המשך מעקב אחר נכסים אשר אינם מסווגים עוד כנכסים מהותיים מאוד.

ג. **רמת הנכסים המהותיים מאוד** – הנכסים המהותיים מאוד יתוארו בצורה מרוכזת. התיאור יכלול את מרב הנתונים המתאימים לנכס: ביצועים, שווי, שוכרים, מימון ועוד. נכסים מניבים בהקמה מהותיים מאוד וקרקעות מהותיות מאוד יזכו לגילוי מותאם ספציפית.

תיאור תחומי פעילות אחרים ייערך לפי התוספת הראשונה באופן רגיל.

פרק סיכונים, פרק מימון ונזילות תאגידי (הפרדה בין מימון פרויקטאלי שתואר כבר, למימון ברמת התאגיד והתאמה למצרף), רכוש קבוע ברמת התאגיד שטרם תואר, הון אנושי ככל שלא תואר מקודם, איכות סביבה וכדומה.

2. **זוח הזירקטוריון** (בעתיד – דוח בדבר דיון וניתוח ההנהלה) – לאחר פרסום ההנחיה תוצא מתחולתו הנחיית הגילוי לעניין נדל"ן להשקעה. בעתיד, לאחר התיקונים המוצעים לחלק זה בדוח התקופתי, הוא יכלול בעיקר ניתוח איכותי של תוצאות החברה בעבר כמו גם מבט לעתיד.

3. **זוחות כספיים**

4. **פרק ממשל תאגידי** (צפוי לפרסום בעתיד).

## ב.סקירת הנחיית הגילוי המוצעת לנדל"ן להשקעה

### 1. מבנה כללי

כמפורט לעיל, המודל המוצע בהנחיה זו כולל שלוש רמות גילוי עיקריות: רמת תחום פעילות הנדל"ן המניב, רמת הנכסים המהותיים ורמת הנכסים המהותיים מאוד.

הרמה הראשונה עוסקת בתחום (או תחומי) פעילות הנדל"ן המניב (או ברמת החברה כולה, אם אין תחומי פעילות נוספים). נתונים אלה כוללים פילוחי שטחים, פילוחי הכנסות, פילוחי שווי, צבר (הכנסות חזויות מחוזים חתומים), לקוחות (שוכרים) עיקריים, נתונים אודות נכסים בהקמה, קרקעות ופריטים נוספים.

רמת גילוי זו מאפשרת לקורא הדוחות לנתח את תחום פעילות הנדל"ן המניב של החברה והחשיפות השונות של תחום פעילות זה כמקשה אחת.

הרמה השנייה עוסקת בנכסים המניבים המהותיים. רמת גילוי זו מאפשרת קבלת מידע כללי ברמת הנכס הבודד.

הרמה השלישית עוסקת בנכסים המניבים המהותיים מאוד. רמת גילוי זו מאפשרת לקורא הדוחות להעריך את הנכסים המהותיים המשויכים לתחום הפעילות כרכיבים נפרדים העומדים בפני עצמם. ברמה זו גלויים לנגד עיני הקורא מגוון הנתונים הנוגעים לכל נכס מהותי מאוד ספציפי בצורה מרוכזת.

היתרון בשילובן של שלוש הרמות הוא שהן מאפשרות לקורא הדוחות לנתח את החברה כמכלול, מחד גיסא, ומאידך גיסא הן מאפשרות לקורא הדוחות גישה נוחה ומסודרת יותר להערכת רכיבי החברה העיקריים.

חשוב לציין, כי המושג "נכס מהותי מאוד" עשוי לכלול הן נכסים מניבים שבנייתם נסתיימה, הן נכסים שהקמתם החלה והן קרקעות<sup>9</sup> שנרכשו למטרות השקעה.

מסיבה זו, ההנחיה המוצעת כוללת פרק ייעודי עבור כל אחד מסוגי הנכסים האמורים. פרקים ייעודיים אלה כוללים מתווה גילוי ספציפי המותאם לאופיו של הנכס. כך למשל, הפרק הייעודי לנכסים מניבים בהקמה כולל פריטי גילוי המתייחסים למועדי ההשלמה, התפתחות התקציב והערכת השווי של הנכס. לעומת זאת, פריטים אלה אינם נדרשים עבור נכסים מניבים שהקמתם נסתיימה.

הסעיפים שלהלן כוללים סקירה קצרה של עיקרי ההוראות הנוגעות ליישום הכללי של ההנחיה, סקירה קצרה של מספר סוגיות אשר עלו במסגרת הכנתה כמו גם דיון קצר לגבי מספר פריטי גילוי מיוחדים אשר מצאנו לנכון להדגישם.

<sup>9</sup> תקן חשבונאות בינ"ל IAS40 מגדיר כנדל"ן להשקעה גם קרקעות המוחזקות לשם עליית ערך הונית בטווח הארוך, ולא לשם מכירתן בטווח הקצר במהלך העסקים הרגיל (סעיף 8(א) לתקן) או קרקעות המוחזקות לשימוש עתידי שטרם נקבע (סעיף 8(ב) לתקן).

2.סקירת מבנה הפרקים בהנחיה המוצעת

ההנחיה המוצעת כוללת 6 פרקים :

- א. הוראות הפרק הראשון - כוללות הגדרות של מונחים שונים, הוראות תחולה ומספר מצומצם של הוראות כלליות שונות ;
- ב. הוראות הפרק השני – כוללות פריטי גילוי הנדרשים עבור רמת תחום הפעילות כמקבץ ועבור נכסים מהותיים ;
- ג. הוראות הפרק השלישי – כוללות פריטי גילוי הנדרשים עבור כל הנכסים המניבים המהותיים מאוד המיוחס לתחום הפעילות ;
- ד. הוראות הפרק הרביעי – כוללות פריטי גילוי הנדרשים עבור כל נכס מהותי מאוד בהקמה המיוחס לתחום הפעילות ;
- ה. הוראות הפרק החמישי – כוללות פריטי גילוי הנדרשים עבור כל קרקע מהותית מאוד (המוצגת כנדל"ן להשקעה) המיוחסת לתחום הפעילות ;
- ו. הוראות הפרק השישי – כוללות רף מינימאלי לגילוי בדוחות הרבעוניים.

מבנה הפרקים בהנחיה המוצעת (טבלה מסכמת)

פרק בהנחיה המוצעת			
רמת הנכסים המהותיים מאוד	רמת המקבץ ורמת הנכסים המהותיים		
פרק ג'	פרק ב'	נכסים קיימים	פרשנות סעיפי התוספת הראשונה במסגרת הדוח התקופתי
פרק ד'	פרק ב'	קרקעות	
פרק ה'	פרק ב'	נכסים בהקמה	
פרק ו'	-	רף גילוי מינימאלי בדוחות הרבעוניים בהקשר לכל הנכסים המהותיים מאוד	

פריטי הגילוי הנדרשים בתוספת הראשונה מחולקים לשתי רמות:

- א. רמה כללית - פרקים 1-3 לתוספת הראשונה, אשר עוסקים ברמת פעילות התאגיד בכללותה ובהצגה בסיסית של תחומי הפעילות של התאגיד, וכן פריטים מפרק 4 הרלוונטיים ברמת פעילות התאגיד בכללותה;
- ב. רמת תחום הפעילות – פרק 4 לתוספת הראשונה, אשר עוסק בהצגה פרטנית של תחומי הפעילות אחד אחרי השני;

ביחס בין רמות הגילוי האמורות, יצוין כי בפועל חלק מפריטי הגילוי הנדרשים במסגרת פרק 4 לתוספת הראשונה אינם מתוארים כחלק מתחום הפעילות אלא מתוארים בסוף פרק תיאור עסקי התאגיד עבור כל תחומי הפעילות גם יחד. דוגמאות לסעיפים כאמור כוללות גילוי אודות השקעות, מימון, מיסוי, איכות הסביבה, הון אנוש, הליכים משפטיים, סיכונים ועוד.

הנחייה זו נועדה לפרש **אך ורק** את פריטי הגילוי הנדרשים ברמת **תחום פעילות נדל"ן להשקעה**.

לגבי כך, יובהר כי הנחיה זו **אינה עוסקת** בפרשנות לגילוי הנדרש **ברמה הכללית** (גם לגבי הפריטים שבפרקים 1-3 לתוספת הראשונה וגם לגבי הפריטים מתוך **פרק 4** לתוספת הראשונה אשר התאגיד נדרש לתאר ברמת התאגיד ולא ברמת תחום הפעילות). כמו כן, יובהר כי הנחיה זו **אינה עוסקת** בפרשנות לגילוי הנדרש לגבי תחומי פעילות שאינם נדל"ן להשקעה.

לגבי תחום פעילות נדל"ן להשקעה, הנחיה זו נועדה לפרש **באופן ספציפי** את **מרבית** הגילוי הנדרש במסגרת התוספת הראשונה. לדעת סגל הרשות, גילוי זה מספק מענה הולם, בהתאמות הנדרשות, לפרטי מידע רבים הנדרשים ברמת תחום הפעילות על פי התוספת, ומשכך מיתר את הצורך במתן גילוי נוסף וכפול לגבי **אותם פריטים**. לכן, העיקרון הקבוע הינו שככל שניתן במסגרת ההנחיה מענה מספק לפרטי מידע הנדרשים על פי התוספת הראשונה, **לא יידרש מתן גילוי נוסף** לפריטים אלו. עם זאת, הנחיה זו **אינה** מפרשת את **כל** הסעיפים מהתוספת הראשונה אשר עשויים לחול על תיאור תחום הפעילות. לכן, ככל שמידע מסעיפים אלה עלול להיות מהותי לתחום הפעילות, יתווספו פרטי המידע הנדרשים בהם לגילוי הניתן במסגרת הנחיה זו.

**הטבלה הבאה מרכזת את הסעיפים אשר מפורשים ואשר אינם מפורשים על ידי הנחיה הגילוי:**

סעיף בתוספת הראשונה	
מפורש בהנחיה זו	8 – 15, 17 – 27.
יתואר במסגרת תחום הפעילות מהותית בתנאים הקבועים בסעיף 18(1) לתוספת	16, 28 – 39.
תחומי פעילות שאינם נדל"ן מניב	הנחיה זו אינה עוסקת בפרשנות לגילוי הניתן במסגרת תחומי פעילות שאינם נדל"ן מניב.
רמת התאגיד	הנחיה זו אינה עוסקת בפרשנות לגילוי הניתן ברמת פעילות התאגיד בכללותה.

4. סקירת הוראות כלליות לגבי שימוש בטבלאות וסדר

ההוראות המופיעות בהנחיה זו מחייבות, במרבית המקרים, שימוש בטבלאות. יובהר, כי יישום ההוראות על ידי התאגידים המדווחים ייעשה על בסיס הטבלאות המופיעות בהנחיות.

בנוסף, הוראות ההנחיה מחייבות כי הצגת פריטי המידע תיעשה תוך שמירה על הסדר בו הם מופיעים בהנחיה. הוראה זו רלוונטית במיוחד לפרקי הנכסים המהותיים מאוד, אשר הגילוי ניתן במסגרתם במרוכז לגבי כל נכס מהותי מאוד.

5. סקירת סוגיות בנושא תחולת ההנחיה המוצעת

ההנחיה חלה על תחומי פעילות הנוגעים לנדל"ן להשקעה. יצוין, כי אין זה מעשי לקבוע הנחיה דיווח המתאימה באופן ספציפי עבור כל מצב עולם אפשרי. על כן, במצבים מסוימים ייתכן צורך בהתאמות לאופן שבו נדרשים פריטי המידע המופיעים בהנחיה. להלן רשימה לא ממצה של סוגיות אשר עלולות להתעורר בהקשר ליישום ההנחיה:

- א. מגזרי פעילות מרובים. לאור תיקונו של סעיף 3 לתוספת הראשונה, במרבית המקרים תהיה זהות בין תחומי הפעילות המדווחים של התאגיד לצורך תיאורם במסגרת פרק תיאור עסקי התאגיד לבין מגזרי הפעילות המדווחים של התאגיד בדוחותיו הכספיים<sup>10</sup>. על כן, ייתכן כי פעילות הנדל"ן המניב של תאגיד מסוים חולקה למספר מגזרי פעילות לצורך הדוחות הכספיים. לאור האמור, גם התיאור במסגרת דוח תיאור עסקי התאגיד יכול יותר מתחום פעילות אחד הנוגע לנדל"ן מניב. במקרה כאמור, מתעוררת השאלה כיצד יש ליישם את הוראות פרק ב' (הרמה המצרפית) לגבי תחומי פעילות אלה. בהקשר לכך, הוראות ההנחיה קובעות כי היישום ייעשה **בנפרד** עבור כל תחום פעילות, בשינויים המתחייבים<sup>11</sup>. אופן יישום זה נבחר לאור רצון סגל הרשות לשמור על התאמה בין המגזרים המדווחים בדוחות הכספיים לבין פרק תיאור עסקי התאגיד.
- ב. נכסי נדל"ן להשקעה מהותיים מאוד שלא הוקצו לתחום פעילות נדל"ן מניב. ייתכן מצב בו ברשותו של התאגיד נכס מניב מהותי מאוד, על אף שהנכס האמור אינו מוקצה לתחום פעילות נדל"ן מניב. בהקשר לכך, הוראות ההנחיה קובעות במפורש כי במקרה והנכס היה מוגדר כמהותי מאוד אילו הוקצה לתחום פעילות נדל"ן להשקעה, יינתן לגביו הגילוי הקבוע בפרקים ג'-ה' (לפי העניין).

<sup>10</sup> ר' סעיף 3(ג) לתוספת הראשונה. הקריטריונים להצגתם של מגזרי פעילות במסגרת הדוחות הכספיים נקבעים בתקן דיווח כספי בינ"ל IFRS8 – Operating Segments. הוראות התקן קובעות כי על התאגידים המדווחים לספק מידע מגזרי המבוסס על ניתוחי מקבל החלטות התפעולי הראשי בחברה (CODM - Chief Operating Decision Maker) ועל הדיווחים הפנימיים בתאגיד.

<sup>11</sup> שינויים אלה עשויים לכלול, בין היתר התאמות של הטבלאות המופיעות בפרק ב' כך שהן תכלולנה רק את הפילוחים הרלוונטיים. למשל, אין צורך בפילוח אזורי אם תחום הפעילות כולו מבוצע תחת סביבה כלכלית דומה. באופן דומה, אם תחום הפעילות הוגדר כנדל"ן מניב למגורים, אין צורך בפילוח מצרפי של תחום הפעילות לפי שימושים.

## 6. סקירת סוגיית המהותיות

כאמור בסעיף 3(ה) לפרק א שלעיל, חוסר בהירות בהגדרת המונח מהותיות לצורך תיאור הנכסים "המהותיים" יצר חוסר אחידות ביישום ובהיקף של תיאור זה. במסגרת ההנחיה המוצעת, גובשו העקרונות הבאים לצורך קביעת רף המהותיות לתיאור נכסים ספציפיים "מהותיים מאוד":

1. רף המהותיות שנקבע לגבי נכסים קיימים וקרקעות הינו 10% או יותר מסך נכסי החברה או מסך הכנסותיה (בדוחות המאוחדים).

2. בעוד שלגבי נכסים קיימים המבחן הינו צופה פני עבר, לגבי נכסים מניבים בהקמה, המבחן כולל בנוסף גם מבחן שהוא במידה מסוימת צופה פני עתיד: עלות הנכס הנוכחית בתוספת עלויות ההשלמה מהווה 10% או יותר מתוך סך הנכסים הנוכחי בתוספת עלויות ההשלמה.

3. בחינת המהותיות נעשית עבור שתי תקופות הדיווח האחרונות. משמעות הדבר היא כי על מנת לצאת מתחולת פרקי הגילוי העוסקים בנכסים מהותיים מאוד, על הנכסים לא לקיים את מבחני המהותיות האמורים משך שתי תקופות דיווח עוקבות.

יש לשים לב, כי במסגרת הגדרה זו, לא נערך שימוש ב- "מבחנים איכותיים" ולא נקבעה כמות מינימאלית של נכסים מהותיים מאוד לתיאור.

הנימוקים לבחירתו של מבחן מהותיות פשוט יחסית הינם מגוונים. ניתן למנות בין היתר את הסיבות הבאות:

1. אחזקה בחברה ולא בתחום פעילות. בעלי המניות מחזיקים במניות התאגיד ולא במניות תחום הפעילות. נכס המהווה 10% מתחום הפעילות עשוי להוות רק אחוז בודד ואף פחות מסך נכסי החברה - וכך גם צפויה להיות מידת העניין והחשיבות שיגלו בו המשתמשים בדוחות הכספיים.

2. נשוא המבחן הינו נדל"ן להשקעה. אין המדובר בתחום פעילות הכולל פיתוח מוצרים ייחודיים ועל כן המבחנים הפשוטים הינם סבירים בנסיבות העניין.

3. בהירות וקלות שימוש. השימוש במבחנים מעורפלים גורר כמעט בהכרח קשיי יישום הגורמים לעיבוי של הדו"ח התקופתי "מחמת הזהירות" או "מחמת הספק".

4. אורך. תיאור נכסים רבים בנוסח המוצע בפרקים (ג)-(ה) להנחיה זו יהיה כרוך בתוספת עמודים לא מבוטלת לדוחות הכספיים, אשר ספק אם תניב ערך משמעותי לצורך הערכת שווי הפעילות.

5. נטל הדיווח. מילוי הטבלאות השונות יהא כרוך בנטל לא מבוטל אשר יוטל על התאגידים המדווחים. יתר על כן, שנת היישום הראשונה תהא כרוכה בנטל כפול ומכופל: הן בשל ההתאמה הראשונית הנדרשת לדוחות התקופתיים והן משום שהיישום יידרש גם לגבי מספרי ההשוואה. הגדלת מספר הנכסים המתוארים בהתאם לפרקים (ג)-(ה) תעלה בצורה דרמטית גם את נטל הדיווח, הגבוה ממילא.

במהלך הדיונים השונים שנערכו במהלך הכנת ההנחיה, הועלה החשש שמא השימוש במבחנים מבוססי הכנסות ושווי בלבד עלול לפגום בהשוואתיות הדיווח התקופתי.<sup>12</sup> בנוסף, המבחנים האמורים אינם כוללים התייחסות לרווחי או הפסדי שערות.<sup>13</sup>

<sup>12</sup> לדוגמא, ייתכן מצב בו דווח במהלך השנה על רכישת נכס מניב מסוים, אך בסופה של השנה נכס זה לא עמד בסיפי המהותיות שנקבעו.

<sup>13</sup> למען הדיוק נציין כי סביר להניח שנכס ששוערך כלפי מעלה בצורה מהותית עשוי להפוך למהותי מאוד גם מבחינת מבחן הנכסים.

מסיבה זו נכלל בהנחיה גילוי מצומצם ביחס ל-"נכסים מהותיים".  
נכס מוגדר כ**נכס מהותי** אם הוא **אינו עומד בספים הכמותיים** לנכס מהותי מאוד **אבל** :

(א) הנכס מהווה 5% או יותר מסך נכסי התאגיד בדוח המאוחד על המצב הכספי ; **או**

(ב) ההכנסות מן הנכס מהוות 5% או יותר מסך הכנסות התאגיד המאוחדות ; **או**

(ג) רווחי או הפסדי השערוך המיוחסים לנכס מהווים 5% או יותר מסך הרווח (ההפסד)  
הנקי המאוחד של התאגיד ; **או**

(ד) הנכס דווח באחת משתי שנות הדיווח הקודמות כנכס נדל"ן להשקעה מהותי מאוד,  
נכס נדל"ן להשקעה בהקמה מהותי מאוד או קרקע מהותית מאוד.

הגילוי הניתן לגבי כל נכס מהותי הינו באורך של שורה בודדת, ונועד לשפר את ההשוואתיות  
והרציפות של דוחות התאגיד ודיווחיו המיידיים.

**יובהר, כי הגדרות המהותיות שצוינו בדיון שלעיל תקפות אך ורק להנחיה זו.**



## 7. סקירת מתומצתת של פריטי המידע הנדרשים ברמת המצרף

ניתן לחלק את פריטי הגילוי הניתנים במסגרתו של פרק ב' (העוסקים ברמת תחום הפעילות בכללותו) ל-13 קבוצות שונות. רובן המוחלט של הקבוצות מיושמות באמצעות טבלה.

### א. הסבר כללי לתחום הפעילות

פריטי מידע אלה, המופיעים בתחילתו של תיאור תחום הפעילות, כוללים הסבר קצר שמטרתו להציג את תחום הפעילות.

קבוצת הפריטים מכילה רשימה של פריטי מידע כלליים, אשר יש להתייחס אליהם כתלות במידת המהותיות שלהם לתחום הפעילות. בין פריטי מידע אלה ניתן למנות: את ציון האזורים הגיאוגרפיים בהם פועל תחום הפעילות, את תמהיל הנכסים של תחום הפעילות, השוכרים של תחום הפעילות, מדיניות מימוש ורכישת נכסים ופריטים נוספים.

### ב. תמצית התוצאות

קבוצת פריטי מידע זו מיושמת בדרך של טבלה ומציגה את תוצאותיו הכספיות של תחום הפעילות. יש להדגיש, כי התוצאות המובאות במסגרת זאת הינן מבוססות עבר: הכנסות, רווחים, רווח תפעולי נקי (NOI), רווח תפעולי מנכסים זהים (Same Property NOI)<sup>14</sup>.

### ג. אזורים גיאוגרפיים

קבוצת פריטי מידע זו מיושמת בדרך של טבלה ונועדה בעיקרה לספק מידע כלכלי אובייקטיבי לגבי האזורים המרכזיים בהם פועל תחום הפעילות. במקרה בו האזורים הוגדרו כמדינות – יסופקו גם מספר פרמטרים מאקרו כלכליים מרכזיים לגבי מדינות אלה. כמו כן, התאגיד יכול לבחור לספק פרמטרים נוספים, ממוקדים יותר, לגבי שווקים ספציפיים.

### ד. פילוחים ברמת תחום הפעילות

קבוצת פריטי מידע זו מיושמת בדרך של מספר טבלאות ונועדה לאפשר לנתח את פיזור תחום הפעילות. היא מציגה את השטח, השווי הוגן, ה-NOI, דמי השכירות הממוצעים למ"ר, שיעורי התפוסה הממוצעים, מספר הנכסים ושיעורי התשואה בפילוח לפי אזורים ולפי שימושים.

חלק מן הפילוחים ניתנים הן ברמת הנכסים המאוחדים, והן ברמת חלק החברה<sup>15</sup>. פילוחים אשר הינם תוצאתיים במהותם כוללים שתי תקופות השוואה, בעוד שנתונים אשר הינם מאזניים (סטטיים) במהותם כוללים תקופת השוואה בודדת.

### ה. הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים

קבוצת פריטי מידע זו מיושמת בדרך של טבלה ומהווה התאמה של "צבר ההזמנות" הנדרש בתוספת הראשונה. מטרתה הינה לספק יכולת חיזוי סבירה באשר להכנסותיו המובטחות (לפחות באופן חוזי) של תחום הפעילות, בחלוקה שנתית. הטבלה כוללת, בין היתר, חלוקה בין

<sup>14</sup> מדד זה דומה במהותו למדד ה-Same Store Sales (SSS) ונועד לאפשר את ניתוח התוצאות הכלכליות המתמשכות של תחום הפעילות, תוך נטרול של נכסים שנרכשו ושנמכרו בתקופות שונות.

<sup>15</sup> חלק החברה והמאוחד אינו מופרד לגבי: פילוח מספר הנכסים, פילוח שיעורי התשואה ופילוח שיעורי התפוסה.

הכנסות מרכיבים קבועים ומשתנים<sup>16</sup> וכן תרחיש הלוקח בחשבון הסכמי אופציה מצד שוכרים.

#### ו. שוכרים עיקריים

קבוצת פריטי מידע זו מיושמת בדרך של טבלה ומהווה התאמה של הגילוי אודות ה-"לקוחות המהותיים" הנדרש בתוספת הראשונה. העיקרון לפיו נבדקת מהותיות "הלקוח" (שוכר במקרה דנן) נבחנת ברמת התאגיד (באופן זהה למודל המקורי שבתוספת הראשונה). בנוסף, הטבלה הספציפית כוללת נתונים עבור היקף ההתקשרויות עימו, חלוקה של תקופת ההתקשרות שנותרה עימו לשכבות הכנסה, שיוך ענפי ופריטי מידע מותאמים נוספים.

#### ז. חשיפה ענפית

קבוצת פריטי מידע זו מיושמת בדרך של טבלה ונועדה לספק גילוי אודות חשיפתו של התאגיד (מבחינת הכנסותיו) לענפי המשק השונים. הטבלה מספקת, באחוזים, את שיעור ההכנסות (מתוך סך הכנסות תחום הפעילות) שמקורן בענף מסוים (בחלוקה אזורית).

#### ח. נכסים בהקמה

קבוצת פריטי מידע זו מיושמת בדרך של טבלה ונועדה לספק גילוי מצרפי אודות הנכסים המניבים המוקמים במסגרת תחום הפעילות. הגילוי כולל בקרה על תקציבי הקמה, עלויות הקמה שוטפות וכן אומדנים לגבי ההכנסות הצפויות בתקופה העוקבת (המובטחות בחוזים) מהנכסים המוקמים.

#### ט. קרקעות

קבוצת פריטי מידע זו מיושמת בדרך של טבלה ונועדה לספק גילוי מצרפי אודות שוויין ושטחן המצרפי של הקרקעות המשויכות לתחום הפעילות.

#### י. רכישת ומכירת נכסים

קבוצת פריטי מידע זו מיושמת בדרך של טבלה ונועדה לספק גילוי מצרפי אודות הנכסים שנרכשו והנכסים שנמכרו במסגרת תחום הפעילות. הגילוי כולל בקרה על תקציבי הקמה, עלויות הקמה שוטפות וכן אומדנים לגבי ההכנסות הצפויות בתקופה העוקבת (המובטחות בחוזים) מהנכסים המוקמים.

#### יא. נכסים מהותיים

טבלה זו מספקת מידע בסיסי, באורך של שורה יחידה, אודות נכסי נדל"ן להשקעה שעמדו בהגדרת "נכסים מהותיים"<sup>17</sup>. הגילוי כולל לגבי כל נכס מהותי ציון השם, האזור, השימוש,

<sup>16</sup> רלוונטי במיוחד עבור קניונים ומרכזים מסחריים.

<sup>17</sup> ר' סעיף 6 שלעיל.

הערך, ההכנסות, רווחי (או הפסדי) השערוך, שיעור התפוסה, שיעור התשואה ודמי השכירות הממוצעים למ"ר.

#### יב. התאמה לדוח על המצב הכספי

מטרתה של טבלה זו הינה לקשור בין הערכים המיוחסים לנכסי הנדל"ן המניבים המופיעים במסגרת הטבלאות המצרפיות, לבין הסכומים בהם מוצג נדל"ן זה במסגרת הדוח על המצב הכספי.

#### יג. התאמה ל-FFO

במקרים בהם תחום הפעילות העיקרי של החברה הינו נדל"ן להשקעה – נדרש גילוי למדד רווח ה-FFO<sup>18</sup>, וכן להתאמות מהרווח הנקי למדד זה.

---

8. סקירת מתומצתת של פריטי המידע הנדרשים ברמת הנכסים המהותיים

כמצוין לעיל, הנחיה זו מכילה 3 פרקים ייעודיים, המותאמים לנכסים מניבים, נכסים מניבים בהקמה וקרקעות שעמדו במבחני המהותיות.

פריטי המידע המסופקים ברמת הנכסים המהותיים ניתנים לתקופה השוטפת ולשתי תקופות השוואה. בנוסף, כל פריטי המידע מוצגים לפי חלק החברה.

באופן עקרוני, ניתן לחלק את פריטי הגילוי הנדרשים עבור נכסים מהותיים ל-8 קבוצות, המיושמות בדרך של טבלה ובאופן רוחבי עבור כל סוגי הנכסים (עם התאמות):

#### א. הצגת הנכס

טבלה זו כוללת פרטים לגבי שם הנכס, מיקומו, שטחיו, חלק החברה בו, מבנה האחזקה בו, ציון שמות השותפים בנכס ופירוט של הזכויות המשפטיות שבו; לגבי נכסים בהקמה, נדרש גם גילוי לגבי מועד רכישת הקרקע ומועד תחילת עבודות ההקמה; לגבי קרקעות, נדרש גם גילוי על שימושי ביניים וכן אודות הליכי שינוי הייעוד של הקרקע.

#### ב. נתונים עיקריים

טבלה זו מותאמת באופן ספציפי לכל סוג נכסים:

לגבי נכסים מניבים, הטבלה מתייחסת להתפתחות השווי ההוגן, שיעורי התפוסה, דמי השכירות הממוצעים, הרווח התפעולי הנקי (NOI) ושיעורי התשואה.

בנוסף, נדרש גם גילוי אודות עלות הרכישה או ההקמה של הנכס, שיעורי התפוסה ביום הרכישה, הרווח התפעולי הנקי (NOI) ביום הרכישה ודמי השכירות הממוצעים ביום הרכישה – וזאת כאמצעי בקרה נוסף על איכות קבלת החלטות בתאגיד המדווח.

---

<sup>18</sup> Funds from Operations, הינו מדד רווח מקובל לבחינת תוצאותיהן של חברות נכסים מניבים, כאשר הוא מבוסס על רווח נקי בנטרול פחת והפחתות וכן בנטרול אירועים חד פעמיים, כגון רווחי שיערוך.

לגבי נכסים בהקמה, הטבלה מתייחסת בעיקרה להתפתחות עבודות ההקמה והשווי בתקופה השוטפת ובתקופות ההשוואה. בניגוד למצב הדברים הנוכחי, הטבלה מאפשרת בקרה אחר התפתחות הדיווחים אודות מועדי השלמה החזויים ועלויות השלמה.

לגבי קרקעות, הטבלה מתייחסת בעיקר להתפתחות השווי ההוגן.

#### ג. פילוח מבנה הכנסות ועלויות

לגבי נכסים מניבים, ניתן פילוח של מבנה ההכנסות וההוצאות של הנכס.

לגבי נכסים מניבים בהקמה, פילוח זה ניתן רק אם נכסים אלה מניבים הכנסות מהותיות משימושי ביניים.

#### ד. שוכרים עיקריים

לגבי נכסים מניבים, טבלה זו מספקת גילוי לשוכרים המהותיים שבנכס. שוכרים מהותיים הוגדרו כשוכרי עוגן או כשוכרים אשר ההכנסה מהם מניבה למעלה מ-20% מהכנסות הנכס. יודגש, כי גילוי שמו של שוכר נדרש רק עבור שוכרים מהותיים ברמת התאגיד ולא ברמת הנכס.

לגבי שוכרים המקיימים את הרף הכמותי נדרש גילוי להיקפי הכנסות, משך התקשרות, שיוך ענפי ותיאור הסכם השכירות. מנגד, עבור שוכרי עוגן אשר אינם מקיימים את המבחן הכמותי נדרש גילוי רק לגבי משך ההתקשרות.

לגבי נכסים מניבים בהקמה, המבחן להגדרתו של שוכר כמהותי הינו מבחן צופה פני עתיד<sup>19</sup>.

#### ה. מימון ספציפי

טבלה זו נועדה לספק מידע אודות הלוואות אשר נלקחו במטרה לממן את רכישת הנכס. המידע המסופק על ההלוואה כולל יתרות כספיות, שווי הוגן<sup>20</sup>, שיעור ריבית אפקטיבית, מח"מ<sup>21</sup> ותניות פיננסיות.

#### ו. שעבודים ומגבלות משפטיות מיוחדות בנכס

טבלה זו נועדה לספק מידע אודות השעבודים הרובצים על הנכס המהותי, בחלוקה לדרגות. לגבי כל דרגה, ניתן גילוי גם לסכום המובטח על ידי השעבוד.

#### ז. הערכת השווי

הערכות שווי הינן חלק בלתי נפרד מהטיפול החשבונאי בנדל"ן להשקעה. בעוד שתקן חשבונאות בינ"ל IAS40 אינו מחייב את החברות למדוד את ערך הנדל"ן שלהן לפי שווי

<sup>19</sup> לעיתים עצם הקמתו של נכס מניב מתאפשרת הודות לחתימתו של הסכם שכירות ארוך טווח עם שוכר מרכזי טרם התחלת הבנייה.

<sup>20</sup> מדידת השווי ההוגן של קבוצות נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות שונות נדרשת לפי הוראות סעיף 25 לתקן דיווח כספי בינ"ל IFRS7 – Financial Instruments: Disclosures.

<sup>21</sup> משך חיים ממוצע (Duration) - ממוצע של משך חיי ההלוואה, משוקלל לפי ערך נוכחי של כל תשלום קרן או ריבית.

ההוגן, הוא מחייב אותן לספק גילוי שנתי לשווי ההוגן גם במקרה בו בחרו להציג את הנכסים לפי עלות מופחתת<sup>22</sup>.

ניתן לומר כי הצגת נכסי נדל"ן להשקעה לפי שווי הוגן הפכה למודל נפוץ בקרב התאגידים המדווחים. כפועל יוצא, גברה גם חשיבותן של הערכות השווי המשמשות לחישובו של שווי זה. ההנחיה המוצעת כוללת, לגבי נכסים שעמדו בסף המהותיות שנקבע בה, גם תמצית מורחבת באורך של כעמוד, אשר נועדה לספק נתונים עיקריים מתוך הערכת השווי.

תמצית זו מותאמת לסוגי נכסים שונים (נכסים מניבים, נכסים בהקמה, קרקעות), והיא כוללת הן פרטים הנדרשים במסגרת תקנה 8 לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 (כגון: זהות המעריך, מועד עריכת הערכת השווי ועוד) והן ריכוז מורחב של פרמטרים מתוך הערכת השווי בהתאם לשיטת ההערכה שנבחרה. בנוסף, הטבלה כוללת ניתוח רגישות בסיסי לשווי.

תמצית הערכת השווי ניתנת לגבי שלוש תקופות הדיווח האחרונות, ומאפשרת, באופן פשוט יחסית, לבחון את השינויים שהתרחשו בשווי ופרמטרים ששימשו לחישובו, וזאת מבלי להזדקק להערכות השווי התקופתיות בעצמן.

לגבי נכסים בהקמה, הטבלה כוללת מענה ספציפי גם לשימוש הגובר בשיטת החילוץ, וזאת על ידי מתן גילוי לפרמטרים רגישים המשמשים בהערכות שווי בגישה זו, כגון: שיעור המרווח היזמי, סך ההשקעה ההונית הנדרשת להשלמת הקמה הנכס, מחיר למ"ר שנלקח לצורך ההערכה ועוד.

#### **ח. טבלאות ייחודיות**

בנוסף לטבלאות שהוזכרו, קיימות מספר טבלאות ייחודיות, אשר אינן מופיעות בכל פרקי הנכסים המהותיים מאוד:

#### **לגבי נכסים מניבים:**

##### **א. טבלת הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים**

הטבלה מהווה למעשה מעיין "מיני-צבר" הכנסות עתידי (מחוזים חתומים) וזאת ברמת הנכס המהותי מאוד.

##### **ב. השבחות ושינויים מתוכננים בנכס**

הטבלה נועדה לספק גילוי אודות ההשבחות השונות אשר מתוכננות להתבצע בנכס המניב, כמו גם בעלותן של השבחות אלה והשפעתן על הכנסות הנכס.

#### **לגבי נכסים מניבים בהקמה:**

##### **א. אופן מימון הקמת הנכס**

הטבלה נועדה לספק גילוי אודות אופן מימון הקמת הנכס, כמו גם הסטאטוסים העדכניים של הסכמי המימון השונים מול הצדדים המממנים.

##### **ב. סטיות מהותיות בביצוע**

יישומה של טבלה זו נדרש רק אם התרחשו סטיות מהותיות במשך ההקמה או בתקציבי ההקמה של הנכס.

<sup>22</sup> עם מספר חריגים. ר' סעיפים 48, 53-55 לתקן.

**ג. פעילות שיווק ואכלוס צפוי בפילוח רבעוני**

טבלה זו מאפשרת בקרה אודות הקצב שבו נחתמים חוזי האכלוס של הנכס המהותי מאוד כמו גם למחירי השכירות הממוצעים בהסכמים אלה.

**קרקעות:**

**א. פרטים אודות השבחות בקרקע**

הטבלה נועדה לספק גילוי אודות ההשבחות המתוכננות בקרקע, ההשקעה הכספית הנדרשת לביצוען של ההשבחות, כמו גם לסטאטוס התכנוני של פעילויות השבחה אלה.

---

9. צירוף הערכות שווי

מתן הגילוי האמור לעניין הנכסים המהותיים מאוד הינו מקיף, ולכן בוחן סגל הרשות את הצורך בביצוע התאמות לכללים לצירוף הערכות שווי לגבי נדל"ן מניב.

בהקשר זה יצוין כי הבקרה על הגילוי הטבלאי הקשור להערכות השווי תתוגבר, וזאת על דרך של הכללת הסכמתו של מעריך השווי להכללת הפרטים הנדרשים שבה בטבלאות השונות במסגרת הדוח התקופתי. כן ייבחן הצורך בהוספת הסברים לגבי שינויים מהותיים בהנחות ובמתודולוגיה שבבסיס הערכת השווי.

בהתאם, סגל הרשות מבקש לקבל את עמדת הציבור בשאלה האם עקב הנחית גילוי זו, יש לשנות את הכללים לצורך צירוף הערכות שווי לגבי נדל"ן מניב, כנדרש על פי תקנה 8 לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

---

10. סמכות רשות ניירות ערך

מובהר בזאת כי הנחיה זו אינה גורעת מהסמכויות המוקנות לרשות ניירות ערך לפי סעיפים 20, 36 ו-36א בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 או בסמכויות המוקנות לרשות לפי כל דין אחר בעניין הגילוי הניתן לציבור המשקיעים בניירות ערך.

## ג.הנחיית הגילוי המוצעת עבור נדל"ן להשקעה (במסגרת דו"ח תיאור עסקי התאגיד)

פרק א (כללי)

### 1. הגדרות

בהנחיית גילוי זו –

איגוד חברות הנדל"ן הציבוריות האירופאיות (EPRA) - European Public Real Estate Association.

דוחות כספיים ודוחות כספיים ביניים – כהגדרתם בתקנה 1 לתקנות דוחות תקופתיים ומידיים.

דוח רבעוני – כמשמעותו בפרק ד' לתקנות דוחות תקופתיים ומידיים.

דוח תקופתי - כמשמעותו בפרק ב' לתקנות דוחות תקופתיים ומידיים.

החוק - חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.

התוספת הראשונה – התוספת הראשונה לתקנות פרטי תשקיף.

חברה מוחזקת – כהגדרתה בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

מח"מ (משך חיים ממוצע) – משך החיים הממוצע של הלוואה, משוקלל לפי הערך הנוכחי של כל תשלום קרן או ריבית.

מטבע הפעילות – מטבע המשקף בצורה הטובה ביותר לדעת הנהלת התאגיד את תוצאותיו הכספיות של נכס או אזור מסוים. לעניין זה, אין זה הכרח שתהיה זהות בין מטבע זה למטבע הפעילות לצרכים חשבונאיים.

מימון ספציפי לנכס – הלוואה שנלקחה במטרה לממן רכישת נכס, המקיימת לפחות אחד מאלה:

א. מחויבות התאגיד לפירעון ההלוואה מוגבלת בעיקרה לנכס או לתזרימים שינבעו מן

הנכס (non-recourse); או

ב. הוסכם כי התזרים המופק מן הנכס ישמש תחילה לכיסוי ההלוואה.

נכס נדל"ן להשקעה או נכס מניב – נכס המסווג כנדל"ן להשקעה בדוחות הכספיים המאוחדים של התאגיד המדווח או בדוחות הכספיים של חברה מוחזקת המוצגת לפי גישת השווי המאזני, למעט נדל"ן להשקעה בהקמה ולמעט קרקעות.

לעניין זה, כנכס נדל"ן להשקעה תיחשבנה גם קבוצת נכסי נדל"ן להשקעה, שהינם בעלי מאפיינים דומים, החשופים לסיכונים דומים או שהינם מדווחים להנהלת התאגיד ומוערכים על ידה יחדיו, ואשר כל אחד מהם בנפרד אינו נכס נדל"ן להשקעה מהותי מאוד (כהגדרתו בהנחיה זו).

כמו כן, הגדרה זו חלה גם על נכסי נדל"ן להשקעה אשר מסווגים בדוח על המצב הכספי של התאגיד המדווח או בדוח על המצב הכספי של חברה בשליטה משותפת כרכוש בלתי שוטף המיועד למימוש.

נכס נדל"ן להשקעה בהקמה – נדל"ן המסווג בדוחות הכספיים המאוחדים של התאגיד המדווח (או בדוחות הכספיים של חברה מוחזקת המוצגת לפי גישת השווי המאזני) כנדל"ן להשקעה בהקמה.

לעניין זה, כנכס נדל"ן להשקעה בהקמה תיחשבנה גם קבוצת נכסי נדל"ן להשקעה בהקמה, שהינם בעלי מאפיינים דומים, החשופים לסיכונים דומים או שהינם מדווחים להנהלת התאגיד ומוערכים על ידה יחדיו, ואשר כל אחד מהם בנפרד אינו נכס נדל"ן להשקעה בהקמה מהותי מאוד (כהגדרתו בהנחיה זו).

(טיוטה להערות ציבור)

הגדרה זו חלה גם על נכסי נדל"ן להשקעה בהקמה אשר מסווגים בדוח על המצב הכספי של התאגיד המדווח או בדוח על המצב הכספי של חברה בשליטה משותפת כרכוש בלתי שוטף המיועד למימוש.

**נכס נדל"ן להשקעה מהותי** – נכס נדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה בהקמה או קרקע אשר לא עומדת במבחנים הכמותיים שנקבעו לעניין "נכסים מהותיים מאוד", אך מתקיים בו לפחות אחד מאלה:

**א.** הסכום בו מוצג הנכס מהווה 5% ויותר מסך נכסי התאגיד, כפי שהם מוצגים בדוח על המצב הכספי המאוחד ליום האחרון של שנת הדיווח או ליום האחרון של שנת הדיווח שקדמה לה;

**ב.** הכנסות התאגיד המיוחסות לנכס (לרבות מדמי ניהול ולמעט הכנסות והוצאות הנובעות משערוך) מהוות 5% ויותר מסך הכנסות התאגיד המאוחדות בשנת הדיווח או בשנת הדיווח שקדמה לה;

**ג.** רווחי או הפסדי השערוך המיוחסים לנכס מהווים 5% או יותר מסך רווחי התאגיד המאוחדים בשנת הדיווח או בשנת הדיווח שקדמה לה.

**ד.** הנכס דווח באחת משתי שנות הדיווח הקודמות כנכס נדל"ן להשקעה מהותי מאוד, נכס נדל"ן להשקעה בהקמה מהותי מאוד או קרקע מהותית מאוד.

לעניין ס"ק (א)-(ד) אם הנכס נמצא בחברה מוחזקת המוצגת בשיטת השווי המאזני – בחינת מבחני המהותיות תיערך על בסיס הכפלת שיעור ההחזקה בחברה בסכום בו מוצג הנכס או בהכנסות ממנו (לפי העניין), ביחס לסך הנכסים או סך ההכנסות בדוחות המאוחדים.

**נכס נדל"ן להשקעה מהותי מאוד** – נכס נדל"ן להשקעה המשוך לתחום פעילות נדל"ן להשקעה ואשר מתקיים בו **לפחות אחד מאלה** –

**א.** הסכום בו מוצג הנכס מהווה 10% או יותר מסך נכסי התאגיד, כפי שהם מוצגים בדוח על המצב הכספי המאוחד ליום האחרון של שנת הדיווח הדו"ח או ליום האחרון של שנת הדיווח שקדמה לה;

**ב.** הכנסות התאגיד המיוחסות לנכס (לרבות מדמי ניהול ולמעט הכנסות והוצאות הנובעות משערוך) מהוות 10% או יותר מסך הכנסות התאגיד המאוחדות בשנת הדיווח או בשנת הדיווח שקדמה לה;

לעניין ס"ק (א) ו-(ב) אם הנכס נמצא בחברה מוחזקת המוצגת בשיטת השווי המאזני – בחינת מבחני המהותיות תיערך על בסיס הכפלת שיעור ההחזקה בחברה בסכום בו מוצג הנכס או בהכנסות ממנו (לפי העניין), ביחס לסך הנכסים או סך ההכנסות בדוחות המאוחדים.

לעניין ס"ק (ב) אם הנכס נרכש באמצע התקופה המדווחת – ההכנסות המיוחסות לנכס לעניין חישוב מהותיות יחושבו כאילו הנכס היה קיים כל השנה, והכנסות התאגיד יחושבו כאילו הנכס היה קיים כל השנה.

**נכס נדל"ן להשקעה בהקמה מהותי מאוד** – נכס נדל"ן להשקעה בהקמה המשוך לתחום פעילות נדל"ן להשקעה ואשר מתקיים בו לפחות אחד מאלה –

**א.** הסכום בו מוצג הנכס מהווה 10% או יותר מסך נכסי התאגיד, כפי שהם מוצגים בדוח על המצב הכספי המאוחד ליום האחרון של שנת הדיווח או ליום האחרון של שנת הדיווח שקדמה לה;

**ב.** שוויו הנוכחי של הנכס (או עלותו, אם הנכס המוקם מוצג לפי עלות) בתוספת סך ההשקעה ההונית הנדרשת להשלמת הקמתו של הנכס מהווה 10% או יותר מסך נכסי התאגיד, כפי שהם מוצגים בדוח על המצב הכספי המאוחד ליום האחרון של שנת הדיווח או ליום האחרון של שנת הדיווח שקדמה לה, בתוספת ההשקעה ההונית הנדרשת להשלמת הקמתו של הנכס.



לעניין ס"ק (א) ו-(ב) אם הנכס נמצא בחברה מוחזקת המוצגת בשיטת השווי המאזני – בחינת מבחני המהותיות תיערך על בסיס הכפלת שיעור ההחזקה בחברה בסכום בו מוצג הנכס או בהכנסות ממנו (לפי העניין), ביחס לסך הנכסים או סך ההכנסות בדוחות המאוחדים.

**סיווג ענפי מקובל** - כל מסגרת סיווג ענפי, בתנאי שהיא סטנדרטית וסבירה. לדוגמא: "הסיווג האחיד של ענפי הכלכלה 1993" (לרבות מהדורות מאוחרות יותר) של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה; International Standard Industrial Classification of All Economic Activities (ISIC); של ה-UNSD; לעניין זה, מותר שימוש גם במסגרות סיווג שהן פחות מפורטות מאשר אלה המוזכרות.

**צד קשור** – כהגדרתו בתקן חשבונאות בינ"ל (IAS24 (Related Party Disclosures) (revised 2009).

**קבוצה** – כהגדרה בסעיף 1(ג) לתוספת הראשונה.

**קרקע** – קרקע המסווגת בדוחות הכספיים המאוחדים של התאגיד המדווח (או בדוחות הכספיים של חברה מוחזקת המוצגת לפי גישת השווי המאזני) כנדל"ן להשקעה.

לעניין זה, כקרקע תיחשבנה גם קבוצת קרקעות, אשר הינן בעלות מאפיינים דומים, חשופות לסיכונים דומים או שהינן מדווחות להנהלת התאגיד ומוערכות על ידה יחדיו, ואשר כל אחת מהן בנפרד אינה בגדר קרקע מהותית (כהגדרתה בהנחיה זו).

כמו כן, הגדרה זו חלה גם על קרקעות אשר מסווגות בדוח על המצב הכספי של התאגיד המדווח או בדוח על המצב הכספי של חברה בשליטה משותפת כרכוש בלתי שוטף המיועד למימוש.

**קרקע מהותית מאוד** – קרקע המשויכת לתחום פעילות נדל"ן להשקעה ואשר מהווה 10% או יותר מסך נכסי התאגיד ליום האחרון של שנת הדיווח או ליום האחרון של שנת הדיווח שקדמה לה.

לעניין זה, אם הקרקע נמצאת בחברה מוחזקת המוצגת בשיטת השווי המאזני – יישום מבחני המהותיות ייערך על בסיס הכפלת שיעור ההחזקה בחברה בסכום בו מוצגת הקרקע, ביחס לסך הנכסים בדוחות המאוחדים.

**רווח תפעולי נקי - NOI (Net Operating Income)** – **לגבי תחום פעילות**: סכום ה-NOI של כל נכסי הנדל"ן להשקעה של תחום הפעילות.

**רווח תפעולי נקי בפועל - NOI (Net Operating Income)** – **לגבי נכס מניב**: כלל ההכנסות התפעוליות אשר נרשמו בדוחות הכספיים של התאגיד בגין הנכס, למעט הכנסות שמקורן בזקיפת שינויים בשווי ההוגן לדוח רווח והפסד, בניכוי כל ההוצאות התפעוליות שנרשמו בדוחות הכספיים של התאגיד בגין הנכס, למעט הוצאות פחת (אם ישנן).

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

**רווח תפעולי נקי מייצג ("NOI מייצג")** – סכום ה-NOI מנכס, בתוספת ההתאמות או הקיזוזים, הדרושים לדעת התאגיד לשם הצגת ה-NOI הראוי מהנכס, אשר משקף לדעת הנהלת התאגיד את מצב הנכס והסיבה הכלכלית בה הוא פועל ליום האחרון של שנת הדיווח.

**שוכר עיקרי (לגבי נכס נדל"ן להשקעה מהותי מאוד)** – שוכר עוגן או שוכר אשר ההכנסה ממנו מניבה 20% או יותר מהכנסות הנכס המניב.

**שוכר עיקרי (לגבי נכס נדל"ן להשקעה בהקמה מהותי מאוד)** - שוכר אשר צפוי להוות שוכר עוגן או שוכר אשר ההכנסה ממנו צפויה להניב מעל 20% מהכנסות הנכס המניב לאחר השלמת הקמתו.

**שיעור תשואה בפועל (על השווי בסוף השנה)** – NOI מנכס או ממספר נכסים בתקופה מסוימת מחולק בשווי ההוגן של הנכס או הנכסים לתום התקופה.

**שיעור תשואה מייצג (על השווי בסוף השנה)** – NOI מייצג מנכס או ממספר נכסים בתקופה מסוימת מחולק בשווי ההוגן של הנכס או הנכסים לתום התקופה.

**שנת הדיווח** – שנת החשבון האחרונה של התאגיד שנשתיימה לפני תאריך הדו"ח.

(טיוטה להערות ציבור)

**תאריך הדו"ח** – התאריך שבו נחתם הדו"ח התקופתי.

**תחום פעילות** – כמשמעותו בסעיף 3 לתוספת הראשונה.

**תחום פעילות נדל"ן להשקעה** – תחום פעילות הכולל אחזקה בנכסי נדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה בהקמה או קרקעות.

**תקנות דוחות תקופתיים ומיידיים** – תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

**תקנות עריכת דוחות כספיים** – תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

**תקנות פרטי תשקיף** – תקנות ניירות ערך (פרטי תשקיף וטיוטת תשקיף – מבנה וצורה), התשכ"ט-1969.

**NOI מנכסים זהים (Same Property NOI)** – סכום NOI מנכסי נדל"ן להשקעה המשויכים לתחום הפעילות משך שתי תקופות דיווח עוקבות המסתיימות ביום האחרון של שנת הדיווח ואשר לא נערכו בהם שינויים פיזיים מהותיים בתקופות אלה.

**FFO (Funds from Operations)** – רווח נקי, בנטרול רווחים והפסדים ממכירת נכסים, שינויים בשווי ההוגן של נכסים שהוכרו ברווח הכולל, פחת והפחתות שונות, הוצאות והכנסות ממיסים נדחים והוצאות וכן הכנסות אחרות נוספות אשר אינן תזרימיות באופיין. לעניין זה, אם נדרש גילוי ה- FFO על פי הנחיה זו, הוא יחושב לפי הנחיות איגוד חברות הנדל"ן הציבוריות האירופאיות (EPRA).

## 2. תחולה

- א. הנחיה זו תחול לראשונה על הדוחות התקופתיים לשנת 2010.
- ב. הוראות פרקים ב'-ה' יחולו במקרים בהם התאגיד המדווח כלל במסגרת פרק "תיאור עסקי התאגיד" תיאור המתייחס לתחום פעילות של נדל"ן להשקעה.
- ג. אם נכלל תיאור של יותר מתחום פעילות אחד של נדל"ן להשקעה, הוראות פרק ב' ייושמו **בנפרד** ובשינויים המתחייבים עבור כל תחום פעילות נדל"ן להשקעה, והוראות פרקים ג'-ה' ייושמו לגבי הנכסים המהותיים מאוד המיוחסים לתחומי הפעילות השונים.
- ד. על אף האמור בסעיף (ב) שלעיל, הוראות סעיף 17 לפרק ב' ייושמו פעם אחת בלבד ברמת התאגיד.
- ה. נוסף לאמור לעיל, הוראות פרק ג' (הנחיות ליישום לגבי תיאור נכסי נדל"ן להשקעה מהותיים מאוד) יחולו לגבי כל תאגיד מדווח, אם לתאגיד המדווח קיים נכס נדל"ן להשקעה אשר לא שויך לתחום פעילות נדל"ן להשקעה, אך אילו היה משויך לתחום פעילות כאמור היה מסווג כנכס נדל"ן להשקעה מהותי מאוד.
- ו. נוסף לאמור לעיל, הוראות פרק ד' (הנחיות ליישום לגבי תיאור נכסי נדל"ן להשקעה בהקמה מהותיים) יחולו לגבי כל תאגיד מדווח, אם לתאגיד המדווח קיים נכס נדל"ן להשקעה בהקמה אשר לא שויך לתחום פעילות נדל"ן להשקעה, אך אילו היה משויך לתחום פעילות כאמור היה מסווג כנכס נדל"ן להשקעה בהקמה מהותי מאוד.
- ז. נוסף לאמור לעיל, הוראות פרק ה' (הנחיות ליישום לגבי תיאור קרקעות מהותיות מאוד) יחולו לגבי כל תאגיד מדווח, אם לתאגיד המדווח קיימת קרקע אשר לא שויכה לתחום פעילות נדל"ן להשקעה, אך אילו הייתה משויכת לתחום פעילות כאמור הייתה מסווגת כקרקע מהותית מאוד.
- ח. נכסי נדל"ן להשקעה אשר לא ייוחסו לתחום פעילות נדל"ן להשקעה אשר מוחזקים בחברות המוצגות בשיטת השווי המאזני ואשר אינן מהוות חברות בשליטה משותפת – יתוארו במסגרת סעיף "השקעות" בפרק תיאור עסקי התאגיד, יחד עם תיאור החברות דרכן הם מוחזקים.

ט. נכסי נדל"ן להשקעה אשר לא ייוחסו לתחום פעילות נדל"ן להשקעה אשר מוחזקים בחברה, בחברות בנות או בחברות בשליטה משותפת יתוארו מוחץ לתחום הפעילות במקום ההולם ביותר לכך במסגרת תיאור עסקי התאגיד.

3. הוראות שונות

- א. ההוראות המפורטות במסגרת הנחיה זו ייושמו במסגרת פרק תיאור עסקי התאגיד.
- ב. פריטי הגילוי יינתנו תוך שמירה על הסדר שבו הם מופיעים בהנחיה זו.
- ג. הנחיות אלה אינן באות לגרוע מחובת התאגיד להוסיף פרטים מהותיים אף אם פרטים אלה לא נתבקשו במפורש. עם זאת, אין לתאר באופן מילולי פריט מידע הכלול באחת מן הטבלאות, אלא אם הדבר נחוץ ביותר להבנת פעילות התאגיד המדווח.
- ד. אם הטבלאות המפורטות כוללות שינויים מהותיים, אשר יש צורך להסבירם – התאגיד יכול להסביר מילולי תמציתי לאחר הטבלה. ניתן לספק את ההסבר גם על דרך של הפניה מן הטבלה.
- ה. ניתן להציג את הנתונים בהנחיה זו באחד מן המטבעות המפורטים בתוספת הראשונה לתקנות עריכת דוחות כספיים, באופן התואם למטבע הפעילות או למטבע ההצגה של הדוחות הכספיים, לפי העניין, אלא אם צוין במפורש אחרת.
- ו. הטבלאות שבהנחיה זו מתייחסות לשנת "20x2" כשנת הדיווח.
- ז. הטבלאות שבהנחיה זו מציגות את הנתונים בשקלים חדשים.
4. הנחיה זו אינה גורעת מהסמכויות המוקנות לרשות ניירות ערך לפי סעיפים 20, 36 ו-36א לחוק או בסמכויות המוקנות לרשות לפי כל דין אחר.
5. הגילוי הנדרש בהנחיה זו מפרש את הוראות סעיפים 8 – 15, 17 – 27 לתוספת הראשונה בכל הקשור לתיאור תחום פעילות הנדל"ן המניב והנכסים המהותיים מאוד שלו.
6. הגילוי הנדרש בהנחיה זו מפרש את הוראות סעיף 28(ט) לתקנות דוחות תקופתיים ומיידיים בכל הקשור לעניין מתן תמצית הערכת השווי.
7. [במסגרת סעיף זה תוצע עמדת הסגל לעניין סעיף 28(א) לתקנות דוחות תקופתיים ומיידיים לעניין צירוף הערכות שווי של נכסי נדל"ן להשקעה מהותיים מאוד.]
8. פריטי הגילוי שבסעיפים 16, 28 - 39 שבתוספת הראשונה אינם מפורשים על ידי הנחיה זו ויתוארו במסגרת תחום הפעילות כנדרש לפי סעיף 18(1) לתוספת הראשונה.

**פרק ב (הנחיות ליישום לגבי תיאור תחום פעילות נדל"ן להשקעה)**

9. **מידע כללי על תחום הפעילות**  
 יובא הסבר כללי וקצר לתיאור תחום הפעילות. להלן רשימה בלתי סגורה של פריטי גילוי אשר יש להתייחס אליהם במסגרת סעיף זה, אם הם מהותיים לשם הבנת תחום הפעילות:
- א. ציון האזורים הגיאוגרפיים בהם פועל תחום הפעילות;
  - ב. סוגי נכסים מניבים בתחום הפעילות (שימושים);
  - ג. תמהיל שוכרים (שוכר יחיד, שוכרי עוגן, שוכרים קטנים, חשיפה ענפית);
  - ד. תשואה נדרשת מנכסים;
  - ה. שלב הרכישה בחיי הנכס (הקמה/מאוכלס וכדומה);
  - ו. מדיניות מימוש נכסים;
  - ז. שינויים מהותיים בבסיס הפעילות העסקית בתחום הפעילות בשלוש השנים האחרונות;
  - ח. השלכות מס ייחודיות במסגרת תחום הפעילות.

10. **תמצית התוצאות**  
 תיתן תמצית תוצאות לניתוח תחום הפעילות שתכלול, עבור שלוש השנים שנסתיימו ביום האחרון של שנת הדיווח את הנתונים הבאים:
- א. ההכנסות המתייחסות לתחום הפעילות (תוך חלוקה לרכיבים עיקריים);
  - ב. הרווחים המיוחסים לתחום הפעילות;
  - ג. NOI של נכסי תחום הפעילות (כהגדרתו) (במאוחד וחלק החברה);
  - ד. NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (כהגדרתו) (במאוחד וחלק החברה);
  - ה. ניתן להוסיף מדדים פיננסיים מקובלים נוספים, אשר אינם מוזכרים בהנחיה, אם מדדים אלה דרושים, לדעת התאגיד המדווח, להבנת עסקיו.

10א. **טבלה:**

<u>תמצית התוצאות</u>			פרמטר
לשנה שנסתיימה ביום			
31.12.20X0	31.12.20X1	31.12.20X2	
<b>באלפי ₪</b>			
			הכנסות תחום הפעילות מדמי שכירות (מאוחד)
			רווחים/הפסדים משערורים (מאוחד)
			רווחי תחום הפעילות (מאוחד)
<b>אינו נדרש.</b>			NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (עבור שתי תקופות דיווח אחרונות) (מאוחד)
<b>אינו נדרש.</b>			NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (עבור שתי תקופות דיווח אחרונות) (חלק החברה)
			סה"כ NOI (מאוחד)
			סה"כ NOI (חלק החברה)
<b>מדדים פיננסיים נוספים (לא נדרש):</b>			
			מדד XXX*...
			* גילוי בהתאם ל- SAB-99-6 לגבי מדד ה-XXX...

11. אזורים גיאוגרפיים

- א.** אם אזור גיאוגרפי מסוים בו פועל תחום הפעילות תורם 10% ומעלה מהכנסות התאגיד הכוללות בדוחות הכספיים המאוחדים או אם נכסי נדל"ן להשקעה של תחום הפעילות באזור גיאוגרפי מסוים מהווים 10% ומעלה מסך הנכסים בדוחות הכספיים המאוחדים יינתן גילוי למאפייני אותו אזור גיאוגרפי;
- לעניין זה – "אזור גיאוגרפי" – משמעותו סביבה כלכלית כלשהי, לרבות מדינה, עיר או סביבה כלכלית אחרת – הנתפסת על ידי הנהלת התאגיד כיחידה הולמת לפילוח אזורי.*
- ב.** יש להשתמש בטבלאות אשר יכללו פרמטרים כלכליים רלוונטיים. ניתן להשתמש גם בתרשימים, אם הדבר נחוץ לדעת התאגיד המדווח. הערכות של התאגיד בקשר לאזורים הגיאוגרפיים ופעולות התאגיד בקשר להערכות אלה יתוארו במסגרת ההסבר הכללי שניתן במסגרת סעיף 9 שלעיל או במסגרת דו"ח הדירקטוריון, לפי העניין. ניתן לספק את הפרמטרים הכלכליים לתקופות ארוכות מ-3 שנים, אם הדבר נחוץ לדעת התאגיד;
- ג.** תיאור האזורים הגיאוגרפיים יהיה תמציתי ויכלול מידע הנחוץ לצורך הבנת תחום הפעילות;
- ד.** אם אזור גיאוגרפי הוגדר כמדינה, יכללו הנתונים הבאים: התוצר המקומי הגולמי (במונחי PPP או במונחים נומינאליים), התוצר לנפש, שיעור הצמיחה בתוצר המקומי ובתוצר לנפש, שיעור האינפלציה, רמת התשואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך, דירוג החוב הממשלתי ושער החליפין של המטבע המקומי ביחס למטבע ייחוס רלוונטי;
- ה.** בנוסף, התאגיד יכלול פרמטרים כלכליים ספציפיים לתחום הפעילות לגבי אזורים ותתי-אזורים (לדוגמא: ערים) רלבנטיים.
- ו.** יש להוסיף אזכור מדויק של מקור ותאריך פרסום הנתונים אשר סופקו לפי הוראות סעיף זה (לרבות נתונים שסופקו לפי הוראות סעיף ה'). המידע יינתן למועד העדכני ביותר לגביו קיים מידע זמין.

11א. טבלת פרמטרים כלכליים לפי אזורים גיאוגרפיים:

אזור X			אזור Z			
לשנה שנסתיימה ביום						
31.12.20X0	31.12.20X1	31.12.20X2	31.12.20X0	31.12.20X1	31.12.20X2	
						<b>פרמטרים מאקרו כלכליים*:</b>
						תוצר מקומי גולמי (PPP)*
						תוצר לנפש (PPP)*
						שיעור צמיחה בתוצר המקומי (PPP)*
						שיעור צמיחה בתוצר לנפש (PPP)*
						שיעור אינפלציה*
						התשואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך*
						דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך*
						שע"ח מטבע מקומי ביחס לדולר (או ליורו או לשקל) ליום האחרון של השנה
						<b>פרמטרים וולונטריים נוספים:</b> (יסופקו באופן וולונטרי ככל שמהווים אינדקציה לפעילות החברה הספציפית באזורים השונים)
						מחירי שכירות ממוצעים בנכסים מסוג X**
						גידול בשיעור השטחים המניבים בנכסים מסוג X**
						...

\* עפ"י פרסום של YYY מיום XXX, אשר מתייחס לתקופה \_\_\_\_ - \_\_\_\_.

\*\* עפ"י פרסום של MMM מיום ZZZ, אשר מתייחס לשנת \_\_\_\_ ביחס לשנה הקודמת (yoy).

12. פילוחים ברמת תחום הפעילות בכללותו

יינתנו פילוחים שונים לגבי נכסי הנדל"ן המניב של תחום הפעילות, וזאת לפי האמור בסעיפים (א)-(י1).

א. עקרונות לעריכת פילוחים:

1. ניתן לקבץ שימושים דומים;
2. הפילוח יכלול את כלל נכסי הנדל"ן להשקעה של תחום הפעילות. עם זאת, ניתן לערוך את החישובים הנדרשים על סמך קירובים סבירים לגבי נכסים לא מהותיים;
3. הטבלאות לא תתייחסנה לנכס מסוים אלא לשימוש ומיקום;
4. בפילוח ייכללו נכסים מניבים שעיקר הקמתם נסתיימה;
5. האזורים יוגדרו על ידי התאגיד המדווח באופן עקבי, ואולם כל אזור לא יעלה על אזור גיאוגרפי, כפי שהוגדר בסעיף 8 שלעיל;
6. השימושים יוגדרו על ידי התאגיד המדווח באופן עקבי.
7. **סכומים לא מהותיים אשר לא הוקצו לאזור או לשימוש מסוים ייכללו תחת עמודת "אחר";**
8. במקרה ונדרש שימוש בבסיס מיצוע כלשהו - יש לערוך ממוצע משוקלל לפי בסיס סביר ועקבי, ולציין את בסיס השקלול. יש לציין על איזה בסיס חושב מחיר השכירות הממוצע למ"ר בטבלאות ויז' (Gross Leasable Area).

ב. פילוח שטחי נדל"ן מניב של תחום הפעילות – לפי אזורים ושימושים

יינתן פילוח בטבלה של שטחי נדל"ן מניב של תחום הפעילות לפי אזורים ושימושים, ליום האחרון של שנת הדיווח ולתום השנה שקדמה לה, תוך הפרדה בין חלק החברה והדוח הכספי המאוחד.

ב1. טבלאות:

פילוח שטחי נדל"ן מניב של תחום הפעילות לפי אזורים ושימושים, ליום 31.12.20X2:

אחוז מסך שטח נכסי תחום הפעילות	סה"כ	חניונים	מסחר	תעשייה	משרדים	שימושים	אזורים
							במ"ר
						במאוחד חלק החברה	אזור X
						במאוחד חלק החברה	אזור Y
						במאוחד חלק החברה	אזור Z
						במאוחד חלק החברה	סה"כ
						במאוחד חלק החברה	אחוז מסך שטח נכסי תחום הפעילות

פילוח שטחי נדל"ן מניב של תחום הפעילות לפי אזורים ושימושים, ליום 31.12.20X1:

אחוז מסך שטח נכסי תחום הפעילות	סה"כ	חניונים	מסחר	תעשייה	משרדים	שימושים	אזורים
							במ"ר
						במאוחד חלק החברה	אזור X
						במאוחד חלק החברה	אזור Y
						במאוחד חלק החברה	אזור Z
						במאוחד חלק החברה	סה"כ
						במאוחד חלק החברה	אחוז מסך שטח נכסי תחום הפעילות

**ג. פילוח שווי הוגן נדל"ן מניב של תחום הפעילות – לפי אזורים ושימושים**

ייתן פילוח בטבלה של שווי נדל"ן מניב של תחום הפעילות לפי אזורים ושימושים, ליום האחרון של שנת הדיווח ולתום השנה שקדמה לה, תוך הפרדה בין חלק החברה והדוח הכספי המאוחד.

1ג. טבלאות :

**פילוח שווי נדל"ן מניב של תחום הפעילות לפי אזורים ושימושים, ליום 31.12.20X2:**

אחוז מסך שווי הנכסים של תחום הפעילות	סה"כ	חניונים	מסחר	תעשיה	משרדים	שימושים	אזורים
						במאוחד חלק החברה	X אזור
						במאוחד חלק החברה	אזור Y
						במאוחד חלק החברה	אזור Z
						במאוחד חלק החברה	סה"כ
						במאוחד חלק החברה	<b>אחוז מסך שווי הנכסים של תחום הפעילות</b>

**פילוח שווי נדל"ן מניב של תחום הפעילות לפי אזורים ושימושים, ליום 31.12.20X1:**

אחוז מסך שווי הנכסים של תחום הפעילות	סה"כ	חניונים	מסחר	תעשיה	משרדים	שימושים	אזורים
						במאוחד חלק החברה	X אזור
						במאוחד חלק החברה	אזור Y
						במאוחד חלק החברה	אזור Z
						במאוחד חלק החברה	סה"כ
						במאוחד חלק החברה	<b>אחוז מסך שווי הנכסים של תחום הפעילות</b>

**ד. פילוח NOI של תחום הפעילות לפי אזורים ושימושים**

ייתן פילוח בטבלה של סך NOI של נכסי תחום הפעילות לפי אזורים ושימושים, לשלוש התקופות שנסתיימו ביום האחרון של שנת הדיווח, תוך הפרדה בין חלק החברה והדוח הכספי המאוחד.

1ד. טבלאות :

**פילוח NOI של תחום הפעילות לפי אזורים ושימושים, לשנה שנסתיימה ביום**

**31.12.20X2:**

אחוז מסך NOI של נכסי תחום הפעילות	סה"כ	חניונים	מסחר	תעשיה	משרדים	שימושים	אזורים
						במאוחד חלק החברה	X אזור
						במאוחד חלק החברה	אזור Y
						במאוחד חלק החברה	אזור Z
						במאוחד חלק החברה	סה"כ
						במאוחד חלק החברה	<b>אחוז מסך NOI של נכסי תחום הפעילות</b>

פילוח NOI של תחום הפעילות לפי אזורים ושימושים, לשנה שנסתיימה ביום

31.12.20X1

אחוז מסך NOI של נכסי תחום הפעילות	סה"כ	חניונים	מסחר	תעשיה	משרדים	שימושים	אזורים
	באלפי ₪						
						במאוחד חלק החברה	אזור X
						במאוחד חלק החברה	אזור Y
						במאוחד חלק החברה	אזור Z
						במאוחד חלק החברה	סה"כ
						במאוחד חלק החברה	אחוז מסך NOI של נכסי תחום הפעילות

פילוח NOI של תחום הפעילות לפי אזורים ושימושים, לשנה שנסתיימה ביום

31.12.20X0

אחוז מסך NOI של נכסי תחום הפעילות	סה"כ	חניונים	מסחר	תעשיה	משרדים	שימושים	אזורים
	באלפי ₪						
						במאוחד חלק החברה	אזור X
						במאוחד חלק החברה	אזור Y
						במאוחד חלק החברה	אזור Z
						במאוחד חלק החברה	סה"כ
						במאוחד חלק החברה	אחוז מסך NOI של נכסי תחום הפעילות

ה. פילוח רווחי והפסדי שערך של תחום הפעילות לפי שימושים ואזורים  
 ייתן פילוח בטבלה של סך רווחי (או הפסדי) השערך של תחום הפעילות לפי אזורים ושימושים, לשלוש התקופות שנסתיימו ביום האחרון של שנת הדיווח, תוך הפרדה בין חלק החברה והדוח הכספי המאוחד.

ה1. טבלאות :  
פילוח רווחי (הפסדי) שערך של תחום הפעילות, לפי אזורים ושימושים, לשנה שנסתיימה ביום

31.12.20X2

אחוז מסך רווחי השערך של תחום הפעילות	סה"כ	חניונים	מסחר	תעשיה	משרדים	שימושים	אזורים
	באלפי ₪						
						במאוחד חלק החברה	אזור X
						במאוחד חלק החברה	אזור Y
						במאוחד חלק החברה	אזור Z
						במאוחד חלק החברה	סה"כ
						במאוחד חלק החברה	אחוז מסך רווחי השערך של תחום הפעילות



(טיוטה להערות ציבור)

פילוח רווחי (הפסדי) שערך של תחום הפעילות, לפי אזורים ושימושים, לשנה שנתיימה ביום

**31.12.20X1**

אחוז מסך רווחי השערך של תחום הפעילות	סה"כ	חניונים	מסחר	תעשיה	משרדים	שימושים	אזורים
							באלפי ₪
						במאוחד חלק החברה	אזור X
						במאוחד חלק החברה	אזור Y
						במאוחד חלק החברה	אזור Z
						במאוחד חלק החברה	סה"כ
						במאוחד חלק החברה	אחוז מסך רווחי השערך של תחום הפעילות

פילוח רווחי (הפסדי) שערך של תחום הפעילות, לפי אזורים ושימושים, לשנה שנתיימה ביום

**31.12.20X0**

אחוז מסך רווחי השערך של תחום הפעילות	סה"כ	חניונים	מסחר	תעשיה	משרדים	שימושים	אזורים
							באלפי ₪
						במאוחד חלק החברה	אזור X
						במאוחד חלק החברה	אזור Y
						במאוחד חלק החברה	אזור Z
						במאוחד חלק החברה	סה"כ
						במאוחד חלק החברה	אחוז מסך רווחי השערך של תחום הפעילות

1. פילוח דמי שכירות ממוצעים למ"ר, לפי אזורים ושימושים  
 ייתן פילוח בטבלה של דמי שכירות ממוצעים בפועל לפי אזורים ושימושים, לשתי התקופות שנשתיימו ביום האחרון של שנת הדיווח. **הפירוט ייתן במטבע הפעילות הרלוונטי** ;

1.1. טבלה :

פילוח דמי שכירות [חודשיים / שנתיים] ממוצעים בפועל למ"ר במטבע הפעילות :

שימושים	משרדים		תעשיה		מסחר		חניונים	
	31.12.20X1	31.12.20X2	31.12.20X1	31.12.20X2	31.12.20X1	31.12.20X2	31.12.20X1	31.12.20X2
	<b>לשנה שנשתיימה ביום</b>							
אזור X (בשקלים חדשים)	120 ₪	...						
אזור Y (בדולר)	\$ 70							
אזור Z (באירו)	€72							

2. פילוח דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה בנכסי תחום הפעילות, לפי אזורים ושימושים

ייתן פילוח בטבלה של דמי שכירות ממוצעים המשקפים מחוזים שנחתמו בתקופה בנכסי תחום הפעילות, לפי אזורים ושימושים, לשתי התקופות שנשתיימו ביום האחרון של שנת הדיווח. **הפירוט ייתן במטבע הפעילות הרלוונטי** ;

2.1. טבלה :

פילוח דמי שכירות [חודשיים / שנתיים] ממוצעים, לגבי החוזים שנחתמו בתקופה, למ"ר במטבע הפעילות :

שימושים	משרדים		תעשיה		מסחר		חניונים	
	31.12.20X1	31.12.20X2	31.12.20X1	31.12.20X2	31.12.20X1	31.12.20X2	31.12.20X1	31.12.20X2
	<b>חוזים שנחתמו בשנה שנשתיימה ביום</b>							
אזור X (בשקלים חדשים)	160 ₪	...						
אזור Y (בדולר)	\$ 50							
אזור Z (באירו)	€30							

(טיוטה להערות ציבור)

ח. פילוח שיעורי תפוסה ממוצעים בנכסי תחום הפעילות, לפי אזורים ושימושים יינתן פילוח בטבלה של שיעורי תפוסה ממוצעים בנכסי תחום הפעילות לפי אזורים ושימושים, לשתי התקופות שנסתיימו ביום האחרון של שנת הדיווח, וכך שיעור תפוסה ליום האחרון של שנת הדיווח;

ח.1. טבלה :

פילוח שיעורי תפוסה ממוצעים בנכסי תחום הפעילות:

חניונים			מסחר			תעשייה			משרדים			שימושים
(באחוזים)												אזורים
לשנת 20X1	לשנת 20X2	ליום 31.12.20X2	לשנת 20X1	לשנת 20X2	ליום 31.12.20X2	לשנת 20X1	לשנת 20X2	ליום 31.12.20X2	לשנת 20X1	לשנת 20X2	ליום 31.12.20X2	
												X אזור
												Y אזור
												Z אזור

ט. פילוח מספר נכסים מניבים של תחום הפעילות, לפי אזורים ושימושים יינתן פילוח בטבלה של מספר הנכסים המניבים של תחום הפעילות, לפי אזורים ושימושים, ליום האחרון של שנת הדיווח ולתום השנה שקדמה לה;

ט.1. טבלה :

מספר נכסים מניבים של תחום הפעילות לפי אזורים ושימושים:

חניונים		מסחר		תעשייה		משרדים		שימושים
לימים (#)								אזורים
31.12.20X1	31.12.20X2	31.12.20X1	31.12.20X2	31.12.20X1	31.12.20X2	31.12.20X1	31.12.20X2	
								X אזור
								Y אזור
								Z אזור
								סה"כ מספר נכסים מניבים:

י. פילוח שיעורי תשואה ממוצעים (לפי שווי בסוף שנה) בפועל של תחום הפעילות לפי אזורים ושימושים יינתן פילוח בטבלה של שווי נדל"ן מניב של תחום הפעילות לפי אזורים ושימושים, ליום האחרון של שנת הדיווח ולתום השנה שקדמה לה, תוך הפרדה בין חלק החברה והדוח הכספי המאוחד;

י.1. טבלה :

פילוח שיעורי תשואה ממוצעים בפועל (לפי שווי בסוף שנה) של נכסי תחום הפעילות, לפי אזורים ושימושים:

חניונים		מסחר		תעשייה		משרדים		שימושים
לשנה שנסתיימה ביום (באחוזים)								אזורים
31.12.20X1	31.12.20X2	31.12.20X1	31.12.20X2	31.12.20X1	31.12.20X2	31.12.20X1	31.12.20X2	
								X אזור
								Y אזור
								Z אזור

13. הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים

- א.** יינתן גילוי להכנסות הצפויות של תחום הפעילות ומספר חוזי השכירות הפוקעים לגבי 4 השנים המתחילות ביום האחרון של שנת הדיווח וכן השנה החמישית בצירוף כל השנים שלאחריה (ואילך);
- ב.** עבור השנה הראשונה (השנה הראשונה המתחילה מתום שנת הדיווח) הנתונים יינתנו בפילוח רבעוני;
- ג.** אם הדבר רלוונטי, הנתונים יינתנו תוך התייחסות לתרחישים שונים: (א) בהנחה שתקופות אופציה של שוכרים תמומשה; (ב) בהנחה שתקופות אופציה של שוכרים לא תמומשה.
- ד.** אם לתאגיד המדווח ניתנה אופציה להאריך את חוזה השכירות, וצפוי כי התאגיד המדווח יממש אופציה זו, היא תילקח בחשבון בהכנסות הצפויות.
- ה.** התאגיד המדווח יכול להתייחסות לרכיבים משתנים (כדוגמת דמי שכירות תלויי פדיון), ככל שרכיבים אלה הינם מהותיים. מרכיבים משתנים יינתנו תוך שימוש בהנחות ואומדנים סבירים ומבוססים, תוך ציון הנחות אלה;

13.A. טבלה:

בהנחת מימוש תקופות אופציות שוכרים				בהנחת אי-מימוש תקופות אופציות שוכרים				תקופת הכרה בהכנסה
שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (באלפי מ"ר)	מספר חוזים מסתיימים (#)	הכנסות מרכיבים משתנים* (אומדן) (באלפי ₪)	הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ₪)	שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (באלפי מ"ר)	מספר חוזים מסתיימים (#)	הכנסות מרכיבים משתנים* (אומדן) (באלפי ₪)	הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ₪)	
								שנת 20X3
								רבעון 1
								רבעון 2
								רבעון 3
								רבעון 4
								שנת 20X4
								שנת 20X5
								שנת 20X6
								שנת 20X7 ואילך
								סה"כ

\*יש להוסיף גם את ההנחות ששימשו להכנתו.

14. שוכרים עיקריים (מצרפי)

- א.** יינתן גילוי אודות השוכרים העיקריים של תחום הפעילות. לעניין זה, שוכר עיקרי משמעו שוכר, אשר ההכנסה ממנו מניבה מעל 10% מהכנסות התאגיד המאוחדות בשנת הדו"ח;
- ב.** אם ההכנסה משוכר עיקרי מניבה מעל 20% מהכנסות התאגיד המאוחדות בשנת הדו"ח – יפורט גם שמו;
- ג.** עבור כל שוכר מהותי יצוינו: אפיון (איזור ושימוש) הנכסים המושכרים על ידי השוכר, הכנסות מן השוכר בשנת הדו"ח, אחוז הכנסות מן השוכר מסך הכנסות החברה בדוחות המאוחדים, מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות, בטחונות, תקופת ההתקשרות שנותרה מתום שנת הדיווח (תוך חלוקה לרכיבי חוזה או שכבות הכנסה), אופציות להארכה וקיום תלות מיוחדת בשוכר.

14.A. טבלה:

שוכר	אפיון אזור ושימוש של נכסים מושכרים	הכנסות בשנת 20X2 (באלפי ₪)	אחוז מסך הכנסות החברה	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	שיוך ענפי	בטחונות	תקופת ההתקשרות שנותרה מתום שנת הדיווח (ואופציות להארכה) (תוך חלוקה לשכבות הכנסה)	תלות מיוחדת
שוכר א*							לגבי X חנויות...	
							לגבי Y חנויות...	
..								

\* אם ההכנסה משוכר עיקרי מניבה מעל 20% מהכנסות התאגיד המאוחדות – יפורט גם שמו.

15. הכנסות תחום הפעילות בפילוח ענפי (מצרפי)

- א. יינתן גילוי אודות הפילוח הענפי של הכנסות תחום הפעילות, בפילוח גיאוגרפי (בהתאם לסעיף 11);
- ב. הנתונים יינתנו באחוזים, מתוך סך הכנסות החברה המאוחדות בתחום הפעילות;
- ג. הגילוי יינתן עבור 3 התקופות המסתיימות בתום שנת הדיווח;
- ד. הגילוי ייערך על בסיס סיווג ענפי מקובל (כהגדרתו);
- ה. יש לפרט את סיווג הענף רק אם ענף מסוים אחראי ל- 20% או יותר מההכנסות באזור מסוים;
- ו. כל הענפים באותו אזור אשר אינם עוברים את הרף שבסעיף קטן (ה) יכללו במסגרת סעיף "ענפים אחרים".

15.א. טבלה :

שיעור מתוך סך הכנסות תחום הפעילות (%)			ענף	אזור
20X0	20X1	20X2		
.	.	X%	.	אזור X
.	.	.	.	
.	.	.	.	
.	.	.	.	
.	.	.	ענפים אחרים*	
.	.	.	.	
				אזור Z
			ענפים אחרים*	
				אזורים אחרים
			ענפים אחרים*	
100%	100%	100%	סה"כ	

\*ענפים אחרים הינם ענפים אשר החשיפה אליהם מהווה למטה מ-20% מהכנסות האזור.

16. נכסים בהקמה (מצרפי)

א. ייתן גילוי אודות נכסי נדל"ן להשקעה של תחום הפעילות אשר הינם בהקמה, ברמה המצרפית;

ב. הגילוי יבוצע לפי בסיס גיאוגרפי, כאשר עבור כל אזור יינתנו פריטי הגילוי הבאים: מספר הנכסים, סה"כ שטחים בהקמה, עלויות שהושקעו בתקופה השוטפת, הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות הכספיים, תקציב הקמה משוער בשנה הבאה (אומדן), סה"כ תקציב הקמה מתוכנן להשלמת עבודות ההקמה (אומדן), שיעור מהשטח המתוכנן לגבי נחתמו חוזי שכירות עתידיים והכנסה צפויה מפרויקטים שיושלמו בשנה הבאה (אומדן);

ג. הנתונים יינתנו לשלוש התקופות שמסתיימות בתום שנת הדיווח.

16.A. טבלה :

נכסים בהקמה של תחום הפעילות באזור X (מצרפי), לפי אזורים :

אזור	פרמטרים	תקופה (שנה שנסתיימה ביום)		
		*31.12.20X0	*31.12.20X1	31.12.20X2
אזור X-מסחרי	מספר נכסים בהקמה בתום התקופה (#)			
	סה"כ שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום התקופה (באלפי מ"ר)			
	סה"כ עלויות שהושקעו בתקופה השוטפת (מאוחד) (באלפי ₪)			
	הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות בתום התקופה (מאוחד) (באלפי ₪)			
	תקציב הקמה בתקופה העוקבת (אומדן) (מאוחד) (באלפי ₪)			
	סה"כ תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (מאוחד) (אומדן לתום התקופה) (אלפי ₪)*			
	שיעור מהשטח הנבנה לגבי נחתמו חוזי שכירות (%)			
	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בתקופה העוקבת (מאוחד) (אומדן) (באלפי ₪)			
	מספר נכסים בהקמה בתום התקופה (#)			
	סה"כ שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום התקופה (באלפי מ"ר)			
אזור X-תעשייה	סה"כ עלויות שהושקעו בתקופה השוטפת (מאוחד) (באלפי ₪)			
	הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות בתום התקופה (מאוחד) (באלפי ₪)			
	תקציב הקמה בתקופה העוקבת (אומדן) (מאוחד) (באלפי ₪)			
	סה"כ תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (מאוחד) (אומדן לתום התקופה) (אלפי ₪)*			
	שיעור מהשטח הנבנה לגבי נחתמו חוזי שכירות (%)			
	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בתקופה העוקבת (מאוחד) (אומדן) (באלפי ₪)			

נכסים בהקמה של תחום הפעילות באזור Z (מצרפי), לפי אזורים :

אזור	פרמטרים	תקופה (שנה שנסתיימה ביום)		
		*31.12.20X0	*31.12.20X1	31.12.20X2
אזור Z-מסחרי	מספר נכסים בהקמה בתום התקופה (#)			
	סה"כ שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום התקופה (באלפי מ"ר)			
	סה"כ עלויות שהושקעו בתקופה השוטפת (מאוחד) (באלפי ₪)			
	הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות בתום התקופה (מאוחד) (באלפי ₪)			
	תקציב הקמה בתקופה העוקבת (אומדן) (מאוחד) (באלפי ₪)			
	סה"כ תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (מאוחד) (אומדן לתום התקופה) (אלפי ₪)*			
	שיעור מהשטח הנבנה לגבי נחתמו חוזי שכירות (%)			
	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בתקופה העוקבת (מאוחד) (אומדן) (באלפי ₪)			

## 17. קרקעות (מצרפי)

- א. ייתן גילוי אודות הקרקעות (שסווגו כנדל"ן להשקעה) של תחום הפעילות ברמה המצרפית ;
- ב. הנתונים יינתנו לשתי התקופות שמסתיימות בתום שנת הדיווח.
- ג. הגילוי יבוצע לפי בסיס גיאוגרפי, כאשר עבור כל אזור יינתנו פריטי הגילוי הבאים : מספר קרקעות בתום תקופה, סה"כ שטח הקרקעות בתום תקופה, סכום בו מוצג בדוחות הכספיים ;

17.א. טבלה :

קרקעות שסווגו כנדל"ן להשקעה (מצרפי), לפי אזורים :

תקופה (שנה שנסתיימה ביום)		פרמטרים	אזור
31.12.20X1	31.12.20X2		
		הסכום בו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום התקופה (מאוחד) (באלפי ₪)	אזור X
		סה"כ שטח הקרקעות בתום התקופה (באלפי מ"ר)	
		הסכום בו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום התקופה (מאוחד) (באלפי ₪)	אזור Z
		סה"כ שטח הקרקעות בתום התקופה (באלפי מ"ר)	

## 18. רכישת ומכירת נכסים (מצרפי)

- א. ייתן גילוי הנוגע לנכסים שנמכרו ושנרכשו ;
- ב. הגילוי יבוצע לפי בסיס גיאוגרפי, כאשר עבור כל אזור יינתנו פריטי הגילוי הבאים : מספר נכסים שנמכרו, תמורה ממימוש נכסים שנמכרו (מאוחד), שטח נכסים שנמכרו (מאוחד), NOI של נכסים שנמכרו (מאוחד), רווח/הפסד שנרשם בגין מימוש הנכסים (מאוחד), מספר נכסים שנרכשו, עלות נכסים שנרכשו (מאוחד) ו-NOI מנכסים שנרכשו ;
- ג. הנתונים יינתנו לשלוש התקופות שמסתיימות בתום שנת הדיווח.

18.א. טבלה :

רכישת ומכירת נכסים (מצרפי), לפי אזורים :

תקופה (שנה שנסתיימה ביום)			פרמטרים	אזור	
31.12.20X0	31.12.20X1	31.12.20X2		נכסים שנמכרו	אזור X
			מספר נכסים שנמכרו בתקופה (#)	נכסים שנמכרו	אזור X
			תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (באלפי ₪)		
			שטח נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (באלפי מ"ר)		
			NOI של נכסים שנמכרו (מאוחד) (באלפי ₪)		
			רווח/הפסד שנרשם בגין מימוש הנכסים (מאוחד) (באלפי ₪)*	נכסים שנרכשו	אזור Z
			מספר נכסים שנרכשו בתקופה (#)		
			עלות נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד) (באלפי ₪)		
			NOI של נכסים שנרכשו (מאוחד) (באלפי ₪)		
			שטח נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד) (באלפי מ"ר)	נכסים שנמכרו	אזור Z
			מספר נכסים שנמכרו בתקופה (#)		
			תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (באלפי ₪)		
			שטח נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (באלפי מ"ר)		
			NOI של נכסים שנמכרו (מאוחד) (באלפי ₪)	נכסים שנרכשו	אזור Z
			רווח/הפסד שנרשם בגין מימוש הנכסים (מאוחד) (באלפי ₪)*		
			מספר נכסים שנרכשו בתקופה (#)		
			עלות נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד) (באלפי ₪)		
			NOI של נכסים שנרכשו (מאוחד) (באלפי ₪)	נכסים שנמכרו	אזור Z
			שטח נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד) (באלפי מ"ר)		

\*יש לכלול הסבר במידה ונרשמו רווחים או הפסדים משמעותיים והנכסים הוצגו לפי שווי הוגן.

19. רשימת נכסים מהותיים

א. ייתן גילוי טבלאי תמציתי שיכלול את רשימת הנכסים המהותיים המשויכים לתחום הפעילות;

ב. הרשימה תכלול לגבי כל נכס מהותי את הנתונים הבאים: שם, אזור, שימוש עיקרי, חלק החברה, ערך בספרים, הכנסות מדמי שכירות בתקופה, NOI בפועל בתקופה, שווי (ככל ששונה מערך בספרים), שיעור תפוסה, שיעור תשואה ודמי שכירות ממוצעים למ"ר במטבע הפעילות;

ג. הנתונים יינתנו לשנת הדיווח ולשנה שקדמה לה.

א19. טבלה:

נתונים לשנת 20X1							נתונים לשנת 20X2 (שנת הדיווח)							חלק החברה	שימוש עיקרי	אזור	שם הנכס
דמי שכירות ממוצעים לחודש/שנה למ"ר (במטבע הפעילות)	שיעור התשואה (%)	שיעור התפוסה (%)	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (מאוחד) אלפי ₪	NOI בפועל בתקופה (מאוחד) אלפי ₪	הכנסות מדמי שכירות בתקופה (מאוחד) אלפי ₪	ערך בספרים בסוף תקופה (מאוחד) אלפי ₪	דמי שכירות ממוצעים לחודש/שנה למ"ר (במטבע הפעילות)	שיעור התשואה (%)	שיעור התפוסה (%)	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (מאוחד) אלפי ₪	NOI בפועל בתקופה (מאוחד) אלפי ₪	הכנסות מדמי שכירות בתקופה (מאוחד) אלפי ₪	ערך בספרים בסוף תקופה (מאוחד) אלפי ₪				
							\$100 לחודש	...		...		...	...				
							-										

20. התאמות הנדרשות ברמת התאגיד

א. התאמה לדוח על המצב הכספי

(1) תובא התאמה בין סך השווי ההוגן (במאוחד) של נדל"ן להשקעה, כפי שהוצג בטבלאות הנדרשות מכוח סעיפים 16, 17 ו-16א לבין השווי ההוגן המופיע בדו"ח על המצב הכספי (המאוחד) (או בביאורים, אם נדל"ן להשקעה מוצג לפי העלות);

(2) ההתאמה תבוצע לתום שנת הדיווח ולתום השנה שקדמה לה;

(3) ההתאמה תיערך פעם אחת עבור כל נכסי נדל"ן להשקעה של התאגיד ולא עבור נכסי נדל"ן להשקעה של תחום הפעילות.

20(א)א. טבלה :

התאמת שווי הוגן לערכים בדו"ח על המצב הכספי

ליום			
31.12.20X1	31.12.20X2		
		הצגה בדוח תיאור עסקי התאגיד	
		סה"כ שווי נכסי נדל"ן להשקעה שהקמתם נסתיימה במגזר "XXX" [כפי שמוצג בטבלה שבסעיף 16 בעמוד...]	
		סה"כ שווי נכסי נדל"ן להשקעה בהקמה במגזר "XXX" [כפי שמוצג בטבלה 16 בעמוד...]	
		סה"כ שווי קרקעות שסווגו כנדל"ן להשקעה במגזר "XXX" [כפי שמוצג בטבלה 17 בעמוד...]	
		סה"כ שווי קרקעות שסווגו כנדל"ן להשקעה במגזר "ZZZ" [כפי שמוצג בטבלה 17(ב) בעמוד...]	
	500	סה"כ (מאוחד)	
		התאמות	
		נכסים שנכללו במסגרת "רכוש בלתי שוטף המוחזק למכירה" בדוח על המצב הכספי	
		התאמות לשווי הנובעות מסעיפי זכאים וחייבים	
		התאמות הנובעות מהצגה של נכסים לפי עלות	
		נכסים המוחזקים בחברות המוצגות בגישת השווי המאזני	
		התאמות אחרות	
	(20)	סה"כ התאמות	
	480	סה"כ, אחרי התאמות	
	280	סעיף נדל"ן להשקעה בדוח על המצב הכספי (מאוחד)	הצגה בדו"ח על המצב הכספי
	200	סעיף נדל"ן להשקעה בהקמה בדוח על המצב הכספי (מאוחד)	
	480	סה"כ	



**ב. התאמה לרווחי FFO**

- (1) אם עיקר פעילות החברה הינה נדל"ן להשקעה – יינתן גם מדד רווח ה-FFO (כהגדרתו);
- (2) המדד יינתן לשלוש השנים שנסתיימו בתום שנת הדיווח;
- (3) אם נדרש FFO כאמור לעיל, יש לתת גילוי גם לאופן חישובו (בדרך של התאמה מרווח נקי ל-FFO כמובא בסעיף 20(ב)א שלהלן), וזאת עבור כל אחת משלוש השנים שנסתיימו בתום שנת הדיווח;

20(ב)א. טבלה:

FFO לשנה שנסתיימה ביום			
31.12.20X0	31.12.20X1	31.12.20X2	
<b>באלפי ₪, מאוחד בלתי מבוקר</b>			
			רווח נקי לתקופה (מאוחד)
			<u>התאמות</u> *:
			..
			..
			..
			<b>** Funds From Operations (FFO)</b>
<p><b>*התאמות - אם נדרשת התאמה ספציפית שאינה זוכה להתייחסות במסגרת פרסום ה-EPRA, יינתן לכך גילוי מתאים. כן, יש לכלול גילוי מפורש האם נכללו הפרשי הצמדה או הפרשי שער במסגרת ה- FFO.</b></p> <p><b>**גילוי בהתאם ל- SAB-99-6 לגבי מדד ה-FFO: FFO אינו מהווה מדד פיננסי מבוסס כללי חשבונאות מקובלים. מדד זה מחושב בהתאם להנחיות ה-EPRA DIRECT RESULT. המדד מהווה רווח נקי חשבונאי לתקופה, בנטרול הכנסות והוצאות חד פעמיות (לרבות רווחים או הפסדים משערובי נכסים), מכירות נכסים, פחת והפחתות וסוגי רווח נוספים. השימוש במדד זה מקובל לבחינת ביצועיהן של חברות נדל"ן מניב. ההתאמות הנדרשות מהרווח החשבונאי מפורטות בטבלה זו.</b></p>			

\*

**פרק ג (הנחיות ליישום לגבי נכסי נדל"ן להשקעה מהותיים מאוד)**

21. עמד נכס נדל"ן להשקעה המשוך לתחום הפעילות המתואר בהגדרת "נכס נדל"ן להשקעה מהותי מאוד" – יינתן גילוי מפורט, בהתאם לטבלאות הכלולות בסעיף 23 וכמפורט להלן, ביחס לנכס זה.

22. הגילוי יינתן כמקשה אחת ובאופן רציף עבור כל נכס נדל"ן להשקעה מהותי מאוד.

**23. הגילוי הנדרש לגבי נכס נדל"ן להשקעה מהותי מאוד:****א. הצגת הנכס –**

יינתן גילוי טבלאי תמציתי אודות הנכס אשר יכלול את הפרטים הבאים:

פירוט ליום 31.12.20X2	
	שם הנכס:
	מיקום הנכס:
	שטחי הנכס - פיצול לפי שימושים; אם חל שינוי מהותי בשטחים - השטחים יינתנו ל-3 השנים האחרונות:
	חלק החברה בנכס:
	מבנה האחזקה בנכס (תיאור אחזקה דרך חברות בנות וכדומה):
	ציון שמות השותפים לנכס (אם השותפים מחזיקים למעלה מ-25% מן הזכויות בנכס או אם השותפים הינם צדדים קשורים כהגדרתם בהנחיה זו):
	תאריך רכישת הנכס:
	פירוט זכויות משפטיות בנכס (בעלות, חכירה וכדומה):
	מצב רישום זכויות משפטיות:

**ב. נתונים עיקריים – (הנתונים יינתנו עבור חלק החברה)**

נתונים לפי חלק החברה)	שנת 20X2 (הדיווח)	שנת 20X1	שנת 20X0	בתאריך רכישת הנכס
שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ₪)*				
במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ירידת (ביטול ירידת) ערך שנוקפה בתקופה (באלפי ₪)				
שיעור תפוסה ממוצע (%)				
שטחים מושכרים (מ"ר)				(עבור X חודשים)
סה"כ הכנסות (באלפי ₪)				
דמי שכירות ממוצעים למטר (לחודש/לשנה) (₪)				
דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (₪)				
NOI (אלפי ₪)				
NOI מייצג (אלפי ₪)				
שיעור תשואה בפועל (%)				
שיעור תשואה מייצג (%)				
מספר שוכרים לתום שנת דיווח (#)				
לגבי מרכז מסחרי מניב – סך דמי השכירות מתוך סך הפדיון				

\*אם היה שינוי מהותי במהלך שנת הדיווח, יש לפצל את שנת הדיווח לרבעונים. ראה דוגמא בסעיף 32 (ב) להנחיה זו.

**ג. פילוח מבנה הכנסות ועלויות - (הנתונים יינתנו עבור חלק החברה)**

שנת 20X0	שנת 20X1	שנת 20X2 (שנת הדיווח) *	(נתונים לפי חלק החברה)
(באלפי ₪)			
			<b>הכנסות:</b>
			מדמי שכירות – קבועות
			מדמי שכירות – משתנות
			מדמי ניהול
			מהפעלת חניונים
			אחרות
			<b>סה"כ הכנסות</b>
			<b>עלויות:</b>
			ניהול, אחזקה ותפעול
			פחת (ככל שגרשם)
			הוצאות אחרות
			<b>סה"כ עלויות</b>
			<b>רווח:</b>
			<b>NOI:</b>

\* אם היה שינוי מהותי במהלך שנת הדיווח, יש לפצל את שנת הדיווח לרבעונים.  
\* הפילוח יינתן לסעיפי הכנסות והוצאות ספציפיים לנכס המהותי.

**ד. שוכרים עיקריים בנכס - (הנתונים יינתנו עבור חלק החברה)**

פירוט ערבויות (ככל שקיימות)	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	תמורה שנתית (אלפי ₪)	אופציות להארכה (שנים)	תיאור הסכם השכירות תקופת ההתקשרות המקורית והתקופה שנתרה (שנים)	שידך ענפי של השוכר	שיעור מ-NOI הנכס המיוחס לשוכר (%), בשנת 20X2	שיעור מהכנסות הנכס המיוחסות לשוכר (%), בשנת 20X2	(נתונים לפי חלק החברה)
								שוכר א' שוכר ב'
								שוכר א'
								שוכר ב'

\* ר' הגדרת שוכר עיקרי בפרק הראשון. אם השוכר מהווה 20% ויותר מהכנסות התאגיד המאוחדות – יינתן גילוי לשמו.  
אם השוכר המהותי הינו שוכר עוגן אשר אינו מקיים את רף המהותיות שבהגדרה, יינתן גילוי לתקופת ההתקשרות בלבד.

**ה. הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים (הנתונים יינתנו עבור חלק החברה)**

לשנה שתסתיים ביום 20X7 ואילך	לשנה שתסתיים ביום 20X6	לשנה שתסתיים ביום 20X5	לשנה שתסתיים ביום 20X4	לשנה שתסתיים ביום 20X3	הכנסה צפויה מחוזי שכירות חתומים
אלפי ₪ (נתונים לפי חלק החברה)					
					מרכיבים קבועים
					מרכיבים משתנים (אומדן)*
					סה"כ

\* אין חובה לכלול אומדן הכנסות מרכיבים משתנים.

ו. השבחות ושינויים מתוכננים בנכס - (הנתונים יינתנו עבור חלק החברה)

פרטים:		
מהות ההשבחה	הוספת קומה נוספת לנכס	הסבת מרתפי חנייה לשטחי מסחר
השטחים הנוספים שיתווספו (במ"ר)	..	..
מצב סטטוטורי	..	..
השקעה כספית (באלפי ₪)	שבועה	..
(נתונים לפי חלק החברה)	כוללת מתוכננת	
שלבי שיווק		
תוספת צפויה לשכ"ד חודשי (באלפי ₪)		
(נתונים לפי חלק החברה)		
סטאטוס ביצוע		
תאריך צפוי להשלמה		

ז. מימון ספציפי - (הנתונים יינתנו עבור חלק החברה)

הלוואה א':	פרטים (נתונים לפי חלק החברה):	
	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.20X2 (אלפי ₪)
	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	
	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.20X1 (אלפי ₪)
	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	
	שווי הוגן ליום 31.12.20X2 (תום שנת דיווח) (אלפי ₪)	
	תאריך נטילת הלוואה מקורי	
	גובה הלוואה מקורי (אלפי ₪)	
	שיעור ריבית אפקטיבית ליום 31.12.20X2 (%)	
	מח"מ (Duration)	
	תניות פיננסיות מרכזיות	
	תניות מרכזיות אחרות [לרבות: עזיבת שוכרים, שווי נכס וכדומה]	
לא	ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה פיננסיות לתום שנת הדיווח	
	האם מסוג non-recourse [כן/לא]	

\*ר' הגדרת מימון ספציפי.

ח. שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס - (הנתונים יינתנו עבור חלק החברה)

סוג	פירוט	הסכום המובטח ע"י השעבוד (תום שנת דיווח) 31.12.20X2 (באלפי ₪) (נתונים לפי חלק החברה)
שעבודים	דרגה ראשונה	
	דרגה שנייה	
אחר		

**ט. פרטים אודות הערכת השווי - (הנתונים יינתנו עבור חלק החברה)**

שנת 20X0	שנת 20X1	שנת 20X2 (שנת הדיווח) *	(נתונים לפי חלק החברה)
			השווי שנקבע (באלפי ₪)
			זהות מעריך השווי
			האם המעריך בלתי תלוי?
			האם קיים הסכם שיפוי?
			תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)
			מודל הערכת השווי (השוואה/הכנסה/עלות אחר)
<b>פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי (יינתנו באופן ספציפי לפי הערכת השווי שניתנה) (הרשימות הינן להזגמה בלבד):</b>			
			<b>אם ההערכה בגישת השוואה (Sales Comparison Approach)</b>
			שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)**
			מחיר מכירה למ"ר בר-השכרה שנלקח בחישוב (₪) **
			טווח מחירים למ"ר בר-השכרה של נכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב (₪)**
			מספר הנכסים ברי השוואה (#) שנלקחו בחישוב**
		נכס 1: שם, מיקום, שטח; נכס 2: ....	לגבי 5 נכסים רלוונטיים עיקריים שנלקחו לצורך ההשוואה יצוינו: שם/זיהוי הנכס, מיקום, שטח**
			שיעור תשואה נטו המשתקף מה-NOI הנוכחי של הנכס (NOI) נוכחי חלקי שווי שנקבע) פרמטרים מרכזיים אחרים
			<b>אם ההערכה בגישת היוון תזרימי מזומנים (Income Approach)</b>
			שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)**
			שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-השכרה לצורך הערכת שווי (%)**
			דמי שכירות (חודשיים/שנתיים) מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (₪)**
			שיעור היוון / שיעור תשואה / מכפיל שנלקח לצורך הערכת השווי (%)
			תזרים מייצג / NOI מייצג לצורך הערכת שווי (באלפי ₪)
			שיעור תשואה נטו המשתקף מה-NOI הנוכחי של הנכס (NOI) נוכחי חלקי שווי שנקבע) פרמטרים מרכזיים אחרים
			פרמטרים מרכזיים
			<b>גישה אחרת</b>
			<b>ניתוחי רגישות לשווי (בהתאם לגישה שנבחרה):</b>
			<b>שיעורי תפוסה</b>
			עליה של X%
			ירידה של X%
			<b>שיעורי היוון</b>
			עליה של X%
			ירידה של X%
			<b>דמי שכירות למטר</b>
			עליה של X%
			ירידה של X%

\*אם היה שינוי מהותי במהלך שנת הדיווח, יש לפצל את שנת הדיווח לרבעונים.  
\*\*ככל שישנם מספר שימושים שונים, יש לפצל את השטחים לפי הסוגים

**פרק ד (הנחיות ליישום לגבי תיאור נכסי נדל"ן להשקעה בהקמה מהותיים מאוד)**

24. עמד נכס נדל"ן להשקעה בהקמה המשויד לתחום הפעילות המתואר בהגדרת "נדל"ן להשקעה בהקמה מהותי מאוד" – יינתן גילוי מפורט, בהתאם לטבלאות הכלולות בסעיף 28 וכמפורט להלן, ביחס לנכס זה.
25. בכל תאריך דו"ח, יש לבחון האם ישנו צורך לסווג את נכס הנדל"ן להשקעה בהקמה כנכס נדל"ן להשקעה שהקמתו נסתיימה. אם יש צורך בשינוי סיווג כאמור, הגילוי יינתן לפי פרק ג' ולא לפי פרק זה.
26. סיווג נכסים מניבים המיועדים להריסה בעתיד כנדל"ן להשקעה בהקמה או כנדל"ן להשקעה שהקמתו נסתיימה ייעשה לאור התקדמות העבודות. בכל תאריך דו"ח, יש לבחון האם ישנו צורך בשינוי הסיווג האמור.
27. הגילוי יינתן כמקשה אחת ובאופן רציף עבור כל נכס מהותי מאוד.
28. **הגילוי הנדרש לגבי נכס נדל"ן להשקעה בהקמה מהותי מאוד:**

**א. הצגת הנכס –**

יינתן גילוי טבלאי תמציתי אודות הנכס אשר יכלול את הפרטים הבאים:

פירוט ליום 31.12.20X2	
	שם הנכס:
	מיקום הנכס:
	שטח הקרקע:
	שטחי הנכס המתוכננים להיבנות, מפוצלים לפי שימושים:
	חלק החברה בנכס:
	מבנה האחזקה בנכס (תיאור אחזקה דרך חברות בנות וכדומה):
	ציון שמות השותפים לנכס (אם השותפים מחזיקים למעלה מ-25% מן הזכויות בנכס או אם השותפים הינם צדדים קשורים כהגדרתם בהנחיה זו):
	תאריך רכישת הקרקע (ככל שרלוונטי):
	תאריך התחלת עבודות הקמה:
	פירוט זכויות משפטיות בנכס (בעלות, חכירה וכדומה):
	מצב רישום זכויות משפטיות:
	ציון האם נמצאו מקורות מימון להמשך הקמת הנכס [בכלל זה, יש לציין תנאים מתלים מרכזיים להעמדת מימון כאמור, והאם התאגיד עומד בהם לתאריך הדוח]:

**ב. נתונים עיקריים – (הנתונים יינתנו עבור חלק החברה)**

שנת 20X0	שנת 20X1	שנת 20X2 (שנת הדיווח)*	(נתונים לפי חלק החברה)
			עלות רכישה התחלתית (באלפי ₪)
			עלות שוטפת שהושקעה בתקופה (באלפי ₪)
			סה"כ עלות מצטברת לסוף תקופה (באלפי ₪)
			במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ירידת (ביטול ירידת) ערך שנוקפה בתקופה (באלפי ₪)
			<b>שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ₪)**</b>
			מועד השלמה צפוי (כפי שדווח בסוף כל תקופה)
			עלות השקעה כוללת <u>צפויה</u> (Capital Expenditure) (כפי שדווחה בסוף כל תקופה) (באלפי ₪)
			שיעור השלמה תקציבי (%)
			שיעור השלמה הנדסי (%)
			NOI משימושי ביניים (בש"ח)***
			*****
			שיעור השלמה הנדסי, סמוך למועד חתימת הדו"ח (%)
			ל.ר.

\* אם היה שינוי מהותי במהלך שנת הדיווח, יש לפצל את שנת הדיווח לרבעונים. ראה דוגמא בסעיף 32 (ב) להנחיה זו.  
 \*\* אם נכס בהקמה אינו מוצג לפי ש"ה יש לציין עובדה זו.  
 \*\*\* ככל שמהותי.

**ג. סטיות בביצוע (הנתונים יינתנו עבור חלק החברה) \*, \*\***

שנת 20X0	שנת 20X1	שנת 20X2	(נתונים לפי חלק החברה)
			סה"כ סטייה מצטברת בתקציב ההקמה המתוכנן (באלפי ₪)
			סה"כ סטייה מצטברת במשך ההקמה המתוכנן (בשנים)

\* טבלה זו תינתן רק אם סטיות בתקציב המתוכנן או במשך ההקמה המתוכנן מהוות למעלה מ-20% מן האומדן, כפי שדווח לראשונה.  
 \*\* ייכלל הסבר קצר לסיבות בגינן נגרמו הסטיות.

**ד. פילוח מבנה הכנסות והוצאות משימושי ביניים - (הנתונים יינתנו עבור חלק החברה)\***

שנת 20X0	שנת 20X1	שנת 20X2 (שנת הדיווח)	(נתונים לפי חלק החברה)
			<b>הכנסות:</b>
			משימוש כחניון זמני
			...
			<b>עלויות:</b>
			עלות הפעלת חניון זמני
			...
			=====
			<b>NOI משימוש ביניים:</b>

\* טבלה זו תינתן רק אם ההכנסות משימושי הביניים הינן מהותיות.  
 \*\* הפילוח יינתן עבור הרכיבים הספציפיים הרלוונטיים לשימוש הביניים.

**ה. פעילות שיווק ואכלוס צפוי בפילוח רבעוני (הנתונים יינתנו עבור חלק החברה)**

שנת 20X0	שנת 20X1	שנת 20X2 (שנת הדיווח)				כל התקופה	(נתונים לפי חלק החברה)
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4		
							שיעור מהשטח המוקם לגביו נחתמו חוזי שכירות בתקופה השוטפת (%)
							שיעור מהשטח המוקם לגביו נחתמו חוזי שכירות (במצטבר) (%)
							דמי שכירות למי"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (טווח) (בש"ח)
							סה"כ הכנסה שנתית (לאחר השלמה) מחוזי שכירות חתומים (באלפי ₪)
							*****
							שיעור מהשטח המוקם לגביו נחתמו חוזי שכירות עתידיים סמוך למועד חתימת הדו"ח (במצטבר) (%)

**ו. שוכרים עיקריים - (הנתונים יינתנו עבור חלק החברה)**

פירוט ערבויות (ככל שקיימות)	מנגנון הצמדה	תמורה שנתית (אלפי ₪)	אופציות להארכה (שנים)	תקופת ההתקשרות (שנים)	מועד אכלוס מוסכם בחוזה	שידוך ענפי של השוכר	שיעור מהכנסות הנכס המיוחס לשוכר (%) (אומדן)	שיעור מהכנסות הנכס המיוחס לשוכר (%) (אומדן)	נתונים לפי חלק החברה
									שוכר א'

\* ר' הגדרת שוכר עיקרי בנכס בהקמה. לגבי שוכרים אשר צפויים להיות מהותיים רק בשל היותם שוכר עוגן, יש לספק גילוי רק למשך תקופת ההתקשרות.

**ז. מימון ספציפי\* - (הנתונים יינתנו עבור חלק החברה)**

הלוואה א':	פרטים (נתונים לפי חלק החברה):	
	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.20X2 (אלפי ₪)
	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	
	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.20X1 (אלפי ₪)
	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	
	שווי הוגן ליום 31.12.20X2 (תום שנת דיווח) (אלפי ₪)	
	מסגרת אשראי שטרם נוצלה (אלפי ₪)	
	שיעור ריבית אפקטיבית ליום 31.12.20X2 (%)	
	מח"מ (Duration)	
	תניות פיננסיות מרכזיות	
	תניות מרכזיות אחרות [לרבות: שווי קרקע, התקדמות בנייה, התקדמות בהשכרה, מציאת שוכרי מפתח וכדומה]	
	ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה פיננסיות לתום שנת הדיווח	
	האם מסוג non-recourse [כן/לא]	

\* ר' הגדרת מימון ספציפי

**ח. פרטים אודות שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס - (הנתונים יינתנו עבור חלק החברה)**

הסכם המובטח ע"י השעבוד (סוף שנת הדיווח) 31.12.20X2 (באלפי ₪) (נתונים לפי חלק החברה)	פירוט	סוג
		שעבודים
		דרגה ראשונה
		דרגה שנייה
		אחר





**פרק ה (הנחיות ליישום לגבי תיאור קרקעות מהותיות מאוד)**

29. עמדה קרקע המשויכת לתחום הפעילות המתואר בהגדרת "קרקע מהותית מאוד" – יינתן גילוי מפורט, בהתאם לטבלאות הכלולות בסעיף 32 וכמפורט להלן, ביחס לקרקע זו.

30. בכל תאריך דו"ח, יש לבחון, האם ישנו צורך לסווג את הקרקע המהותית מאוד כנכס נדל"ן להשקעה בהקמה מהותית מאוד. אם יש צורך בשינוי הסיווג כאמור, הגילוי יינתן לפי פרק ד' ולא לפי פרק זה.

31. הגילוי יינתן כמקשה אחת ובאופן רציף עבור כל קרקע מהותית מאוד.

32. הגילוי הנדרש לגבי קרקע מהותית מאוד:

א. הצגת הקרקע –

ייתן גילוי טבלאי תמציתי אודות הנכס אשר יכול את הפרטים הבאים:

מיקום הקרקע:	פירוט ליום 31.12.20X2
שטח הקרקע:	
ייעוד הקרקע:	
ייעוד קרקע מתוכנן וציון תמצית השלבים הרגולטורים הנדרשים לשינוי הייעוד:	
חלק החברה בקרקע:	
מבנה האחזקה בקרקע (תיאור אחזקה דרך חברות בנות וכדומה):	
ציון שמות השותפים לקרקע (אם השותפים מחזיקים למעלה מ-25% מן הזכויות בנכס או אם השותפים הינם צדדים קשורים כהגדרתם בהנחיה זו):	
תאריך רכישת הקרקע:	
פירוט זכויות משפטיות בנכס (בעלות, חכירה וכדומה):	
מצב רישום זכויות משפטיות:	
תיאור שימוש ביניים בקרקע, ככל שישנו וככל שמהותי:	
האם נמצאו מקורות מימון להמשך הקמת הנכס [בכלל זה, יש לציין תנאים מתלים מרכזיים להעמדת מימון כאמור, והאם התאגיד עומד בהם לתאריך הדוח]:*	

\* נדרש רק במידה וצוין כי בכוונת התאגיד להתחיל בטווח הקרוב בעבודות הקמה על הקרקע.

ב. נתונים עיקריים – (הנתונים יינתנו עבור חלק החברה)

בתאריך רכישת הקרקע	שנת 20X0	שנת 20X1	שנת 20X2 (שנת הדיווח)*				כל התקופה	(נתונים לפי חלק החברה)
			רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4		
עלות הרכישה (באלפי ₪)								מודל הצגה בדוחות כספיים
עלות, למי"ר (₪)								שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ₪),**
NOI משימושי ביניים (בש"ח)								שווי הוגן, למי"ר (₪),**
								במקרה שהקרקע נמדדת לפי עלות – ירידת (ביטול ירידת) ערך שנוקפה בתקופה (באלפי ₪)
								NOI משימושי ביניים (בש"ח)***
								עלויות מימון שנוקפו לקרקע (במצטבר) (באלפי ₪)
								טווח מחירים (למי"ר) בעסקאות שנעשו בתקופה בקרקע עצמה (על ידי החברה או על ידי שותפים) (בש"ח)

\* אם היה שינוי מהותי במהלך שנת הדיווח, יש לפצל את שנת הדיווח לרבעונים. הטבלה שלעיל מציגה את שנת הדיווח בפילוח רבעוני. אם אין שינוי מהותי בשנת הדיווח, אין צורך בפילוח זה.  
 \*\* ככל שנמדד.  
 \*\*\* ככל שמהותי.

**ג. פרטים אודות השבחות בקרקע - (הנתונים יינתנו עבור חלק החברה)**

שינוי ייעוד ...	מהות השבחה :	
היתר ...	ליום 31.12.20X2	מצב סטטוטורי :
	ליום 31.12.20X1	
	שבועה	השקעה כספית נדרשת להשלמה (באלפי ₪) (נתונים לפי חלק החברה):
	כוללת מתוכננת	
ההשקעה הכספית המשוערת נובעת מתשלום מס שבח בגובה ...	הערות תמציתיות (לוחות זמנים ושלבי ביצוע) :	

**ד. מימון ספציפי\* - (הנתונים יינתנו עבור חלק החברה)**

הלואה א':	פרטים (נתונים לפי חלק החברה):		
	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.20X2 (אלפי ₪)	יתרות בדוח על המצב הכספי
	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:		
	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.20X1 (אלפי ₪)	
	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:		
	שווי הוגן ליום 31.12.20X2 (תום שנת דיווח) (אלפי ₪)		
	תאריך נטילת הלוואה מקורי		
	גובה הלוואה מקורי (אלפי ₪)		
	שיעור ריבית אפקטיבית ליום 31.12.20X2 (%)		
	מח"מ (Duration)		
	תניות פיננסיות מרכזיות		
	ציון האם הופרו אמות מידה פיננסיות לתום שנת הדיווח		
לא	האם מסוג non-recourse [כן/לא]		

\*ר' הגדרת מימון ספציפי

**ה. פרטים אודות שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס - (הנתונים יינתנו עבור חלק החברה)**

<b>סוג</b>	<b>פירוט</b>	<b>הסכום המובטח ע"י השעבוד</b> (לסוף תקופת הדיווח) 31.12.20X2 (באלפי ₪) (נתונים לפי חלק החברה)
שעבודים	דרגה ראשונה	
	דרגה שנייה	
אחר		

1. פרטים אודות הערכת השווי - (הנתונים יינתנו עבור חלק החברה)

שנת 20X0	שנת 20X1	שנת 20X2 (שנת הדיווח) *	(נתונים לפי חלק החברה)	
			השווי שנקבע (באלפי ₪)	
			זהות מעריך השווי	
			האם המעריך בלתי תלוי?	
			האם קיים הסכם שיפוי?	
			תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)	
			מודל הערכת השווי (חילוץ / עלות שחלוף / אחר)	
<b>פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי (יינתנו באופן ספציפי לפי הערכת השווי שניתנה) (הרשימות הינן להדגמה בלבד):</b>				
			מועד סיום הקמה משוער שנלקח בחשבון בהערכת השווי (תאריך)	ההקמה (Construction)
			סך השקעה הונית נדרשת להקמת הנכס, שטרם הוצאה (אלפי ₪)	
			שיעור היוון לצורך היוון עלויות הקמה (%), עד סיום הקמת הנכס (במידה ושונה משיעור היוון ששימש אחרי סיום ההקמה)	
			שיעור מרווח יזמי (%)	
			העלויות שלגביהן נלקח המרווח היזמי [עלויות שנתרו / סה"כ עלויות הקמה / אחר]	אם ההערכה בגישת החילוץ (Residual Approach)
			שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)**	
			מחיר מכירה למ"ר בר-השכרה שנלקח בחישוב (₪)**	
			טווח מחירים למ"ר בר-השכרה של נכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב (₪)**	
			מספר הנכסים ברי השוואה (#) שנלקחו בחישוב**	שווי לאחר הקמה (Residual) (בהתאם לגישה)
			לגבי 5 נכסים רלוונטיים עיקריים שנלקחו לצורך ההשוואה יצוינו: שם/זיהוי הנכס, מיקום, שטח**	
			פרמטרים מרכזיים אחרים	
			שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)**	
			שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-השכרה לצורך הערכת שווי (%)**	שווי לאחר הקמה נאמד בגישת היוון תזרימי מזומנים (Income Approach)
			דמי שכירות (חודשיים/שנתיים) מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (₪)**	
			שיעור היוון / שיעור תשואה / מכפיל שנלקח לצורך הערכת השווי (%)	
			תזרים מייצג NOI מייצג לצורך הערכת שווי (באלפי ₪)	
			פרמטרים מרכזיים אחרים	אם ההערכה בגישה אחרת
			פרמטרים מרכזיים	
			מחיר למ"ר לצורך ההערכה (₪)	
			טווח מחירים למ"ר של קרקעות ברות השוואה (₪)	
			מספר הקרקעות ברות השוואה (#)	אם ההערכה בגישת ההשוואה (Sales Comparison Approach)
			לגבי 5 קרקעות עיקריות שנלקחו לצורך ההשוואה (ככל שרלוונטי) יצוינו: שם/זיהוי, מיקום ושטח הקרקע.	
			שיעור תשואה נטו (%)	
			פרמטרים מרכזיים אחרים	
			פרמטרים מרכזיים	אם ההערכה בגישה אחרת
			...	
<b>שינוי בשווי באלפי ₪</b>			<b>ניתוחי רגישות לשווי (בהתאם לגישה שנבחרה):</b>	
			עליה של X%	מרווח יזמי
			ירידה של X%	
			עליה של X%	עלויות הקמה
			ירידה של X%	
			עליה של X%	דמי שכירות ממוצעים למ"ר
			ירידה של X%	
			עליה של X%	שיעור היוון / תשואה
			ירידה של X%	

\*אם היה שינוי מהותי במהלך שנת הדיווח, יש לפצל את שנת הדיווח לרבעונים.  
\*\*ככל שישנם מספר שימושים שונים, יש לפצל את השטחים לפי הסוגים

פרק ו (הנחיות ליישום בדוחות הרבעוניים)

33. בדוחות הרבעוניים של התאגיד המדווח ייכלל לכל הפחות גילוי כנדרש בסעיף 35 ביחס לנכסי נדל"ן להשקעה של תחום הפעילות אשר עמדו בהגדרת נכס נדל"ן להשקעה מהותי מאוד, נדל"ן להשקעה בהקמה מהותי מאוד או קרקע מהותית מאוד בדוח התקופתי האחרון. כמו כן, יינתן גילוי כאמור גם ביחס לנכסים שנרכשו לאחר תום שנת הדיווח הקודמת אך היו נחשבים כנכסים מהותיים מאוד אילו היו מוחזקים משך כל תקופת הדיווח השנתית הקודמת.
34. הוראות פרק זה אינן גורעות מהוראות פרק ד' לתקנות דוחות תקופתיים ומידיים.
35. טבלה רבעונית ביחס לכל נכס אשר עמד בהגדרת נכס מהותי מאוד:

שם הנכס המהותי מאוד

מספרי השוואה	שנה שוטפת (20X3)				(נתונים לפי חלק החברה)
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	
31.12.20X2					שווי הנכס (אלפי ₪)
					NOI בתקופה (אלפי ₪)
					רווחי (הפסדי) שערור בתקופה (אלפי ₪)
					שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
					שיעור תשואה (%)
					דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (במטבע הפעילות)
					דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (במטבע הפעילות)