

הודעה בקשר עם

## תיקון מוצע לתקנות ניירות ערך לעיגון "הנחיית גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה"

טיוטת תקנות ראשונה פורסמה על ידי רשות ניירות ביום 12.12.2012 להערות ציבור עד יום 28.1.2013; טיוטת התקנות העדכנית מצורפת כנספח למסמך זה.

אנשי קשר: רו"ח אביבה בן-משה, רו"ח אילן ציוני, רו"ח יבגני אוסטרובסקי ועו"ד חנוך הגר.

טל: 02-6556-444; פקס: 02-6513-160.

### הנדון: טיוטת תקנות עדכנית לעיגון הוראות הגילוי ביחס לפעילות נדל"ן להשקעה (להלן – "טיוטת התקנות"), ועיקרי ההבדלים בינה לבין הנחיית הגילוי שפורסמה בנושא (להלן – "הנחיית הגילוי")

לנוחות ציבור התאגידים המדווחים, מצורפת בזאת, כנספח א' למסמך זה, טיוטת התקנות העדכנית. טיוטה זו הינה לאחר קבלת הערות הציבור לטיוטת התקנות שפורסמה על ידי רשות ניירות ערך ביום 12.12.2012<sup>1</sup> וקיום הליך בחינה והטמעה של ההערות האמורות במקרים בהם נמצא לנכון לעשות כן.<sup>2</sup>

כמו כן, ולצורך הנוחות בלבד, כנספח ב' למסמך זה מובאים בתמצית מספר דגשים לגבי הבדלים עיקריים בין טיוטת התקנות לבין הנחיית הגילוי.<sup>3,4</sup>

<sup>1</sup> זמין באתר האינטרנט של הרשות בכתובת: [http://www.isa.gov.il/Download/IsaFile\\_7375.pdf](http://www.isa.gov.il/Download/IsaFile_7375.pdf)

<sup>2</sup> הואיל וטיוטת התקנות טרם אושרה בוועדת הכספים, מוצע להתעדכן בהתקדמות הליכי החקיקה של התקנות.

<sup>3</sup> הדגשים האמורים הינם לצרכי נוחות בלבד ואין בקריאתם כדי לייתר את הצורך בקריאת נוסח טיוטת התקנות המלא. נוסח טיוטת התקנות המלא כולל שינויים נוספים, לרבות שינויי נוסח ואחרים, אשר לא צוינו במסגרת הנספח.

<sup>4</sup> ההבדלים האמורים מתייחסים לנוסח העדכני ביותר של הנחיית הגילוי, לאחר הארכתה באישור שר האוצר ביום 6.3.2012. נוסח זה זמין באתר האינטרנט של הרשות בכתובת:

[http://www.isa.gov.il/Download/IsaFile\\_6572.pdf](http://www.isa.gov.il/Download/IsaFile_6572.pdf)

**תקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת תשקיף – מבנה וצורה) (תיקון), התשע"ד-**

**2013**

בתוקף סמכותי לפי סעיפים 16 ו-17 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968,<sup>5</sup> לפי הצעת הרשות ובאישור ועדת הכספים של הכנסת, אני מתקין תקנות אלה:

1. תיקון תקנה 1 בתקנה 1 לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת התשקיף – מבנה וצורה), התשכ"ט-1969<sup>6</sup> (להלן – התקנות העיקריות) –

(1) במקום ההגדרה "שווי הוגן" יבוא:

"דוחות מאוחדים", דוח על המצב הכספי, "הסדר משותף", "נדל"ן להשקעה", נכסים לא שוטפים, "עסקה משותפת", "פעילות משותפת", "צד קשור", "שווי הוגן", "שיטת השווי המאזני", ו"שליטה משותפת", – כמשמעותם בכללי חשבונאות המקובלים;".

2. תיקון התוספת הראשונה בתוספת הראשונה לתקנות העיקריות –

(1) אחרי סעיף 19א יבוא:

"נדל"ן להשקעה 19ב. (א) היה התאגיד בעל תחום פעילות נדל"ן להשקעה יחולו הוראות התוספת הרביעית; לענין סעיף זה, "תחום פעילות נדל"ן להשקעה" – תחום פעילות כהגדרתו בסעיף 3 שעיקרו החזקה בנכס כהגדרתו בתוספת הרביעית.

(ב) החזיק התאגיד במישרין או באמצעות הסדר משותף, או החזיקה חברה כלולה של התאגיד, בנכס מהותי מאוד כהגדרתו בתוספת הרביעית, יובאו פרטים לפי פרקים ג', ד' או ה' לאותה תוספת לפי הענין, בדבר הנכס אף אם התאגיד איננו בעל תחום פעילות נדל"ן להשקעה או שהנכס איננו משויך לתחום הפעילות האמור.

<sup>5</sup> ס"ח התשכ"ח, עמ' 234; התשס"ד, עמ' 492.

<sup>6</sup> ק"ת התשכ"ט, עמ' 1794; ק"ת התשע"ג, עמ' 382 ועמ' 1238.

(ג) גילוי לפי התוספת הרביעית ביחס לתחום פעילות נדל"ן להשקעה ולתיאור הנכסים המהותיים והמהותיים מאוד בתחום פעילות זה יינתן במקום גילוי לפי סעיפים 9 עד 15, 17 עד 27 לתוספת זו."

(2) בסעיף 29, האמור בו יסומן "א)" ואחריו יבוא :

"(ב) יפורטו סיכונים ומגבלות שהתאגיד חשוף אליהן עקב קשריו עם איראן או עם האויב לרבות חשיפה מכוח הוראות הדין ושיש להן או עשויה להיות להן השפעה מהותית על התאגיד תוך ציון הוראות הדין הנוגעות לעניין, פירוט הקשרים העסקיים שבשלם קיימים הסיכונים או המגבלות, תיאורם ומידת השפעת סיכונים ומגבלות אלה על התאגיד ;

לעניין זה -

"אויב" – כמשמעותו בפקודת המסחר עם אויב, 1939;<sup>7</sup>

"איראן" – כהגדרתה בסעיף 2 לחוק איסור השקעה בתאגידים המקיימים קשר עסקי עם איראן, התשס"ח-2008;<sup>8</sup>

"הוראות הדין" – לרבות הוראות דין זר החל על התאגיד."

"קשרים" – קשרים במישרין או בעקיפין, קשרי מסחר, השקעה בתאגידים המקיימים קשרים עם איראן או כל פעילות אסורה אחרת."

תיקון התוספת השלישית 3. בסעיף 10 לתוספת השלישית לתקנות העיקריות -

(1) בסעיף קטן (א) במקום "הרשות רשאית לפטור תאגיד מהוראות תוספת זו" יבוא "יושב ראש הרשות או עובד שהוא הסמיכו לכך רשאי לפטור תאגיד מהוראות תוספת זו";

(2) במקום סעיף קטן (ב) יבוא " (ב) פטור כאמור בסעיף קטן (א) יוכל שיותנה בציון פרטים אחרים."

<sup>7</sup> ע"ר 1939, תוס' 1, עמ' 79; התשע"ב עמ' 647.  
<sup>8</sup> ס"ח התשס"ח, עמ' 444.

4. הוספת התוספת הרביעית (נדל"ן להשקעה)  
אחרי התוספת השלישית לתקנות העיקריות יבוא :

### "תוספת רביעית – גילוי בדבר פעילות נדל"ן להשקעה

#### פרק א: כללי

הגדרות 1. בתוספת זו -

"אזור" – האזור הגאוגרפי הקטן ביותר שבו ממוקמים נכס אחד או יותר; על אף האמור, יראו כאזור אחד מספר אזורים שהם בעלי מאפיינים כלכליים דומים ויראו במדינה אזור אם היא רכיב מהותי ממנו;

"אזור עיקרי" – אזור שבו ממוקמים נכסים שהם חלק ניכר מסך כל השווי ההוגן של נכסי תחום הפעילות;

"דוחות כספיים המשמשים לבחינה" - הדוח המאוחד על המצב הכספי של התאגיד או הדוח המאוחד על המצב הכספי של חברה כלולה;

"דמי שכירות ממוצעים למטר רבוע" – סך כל ההכנסות מהשימוש העיקרי בנכס חלקי השטח המושכר בפועל שבו מתבצע השימוש העיקרי;

"הכנסות" – לרבות דמי שכירות, חניה, ודמי ניהול ולמעט הכנסות הנובעות משערוך נכסים או ממכירתם;

"הערכת שווי אחרונה" – הערכת השווי האחרונה של הנכס שקדמה למכירה ושאינה מבוססת על מחיר המכירה בפועל;

"מבנה מניב" – פריט המסווג בדוחות הכספיים המשמשים לבחינה כנדל"ן להשקעה, וכן פריט המסווג כנכס לא שוטף המוחזק למכירה בדוחות הכספיים המשמשים לבחינה, ובלבד שפריט זה הוצג, לפני הסיווג האמור, כנדל"ן להשקעה, והכל למעט מבנה מניב בהקמה או קרקע להשקעה;

לעניין זה, יראו כמבנה מניב אחד מספר מבנים מניבים שהם בעלי מאפיינים כלכליים דומים והחשופים לסיכונים דומים, או שהם נסקרים יחדיו בידי הנהלת התאגיד לשם הערכת ביצועיהם;

"מבנה מניב בהקמה" – מבנה בהקמה המסווג בדוחות הכספיים המשמשים לבחינה כנדל"ן להשקעה בהקמה או כנכס לא שוטף המוחזק למכירה אם סווג קודם לכן כנדל"ן להשקעה, ובלבד שאם התאגיד לא נוהג להציג בדוח על המצב הכספי נתונים בדבר נדל"ן להשקעה בהקמה כפריט נפרד, יראו כמבנה מניב בהקמה כל מבנה שעיקר עבודות ההקמה שלו טרם נסתיימו, המסווג כנדל"ן להשקעה או כנכס לא שוטף המוחזק למכירה בדוחות הכספיים;

לעניין זה, יראו כמבנה מניב בהקמה אחד מספר מבנים מניבים בהקמה שהם בעלי מאפיינים כלכליים דומים והחשופים לסיכונים דומים, או שהם נסקרים יחדיו בידי הנהלת התאגיד לשם הערכת ביצועיהם;

"מבנה מניב מהותי" – מבנה מניב שאינו מבנה מניב מהותי מאוד והמקיים אחד מאלה:

(1) לגבי מבנה מניב המוצג בדוחות הכספיים המאוחדים - הסכום שבו מוצג המבנה המניב בדוחות הכספיים המאוחדים הוא חמישה אחוזים לפחות מסך כל נכסי התאגיד, כפי שהם מוצגים בדוחות המאוחדים בתום שנת הדיווח; לגבי מבנה מניב המוצג בדוחות הכספיים של חברה כלולה – הסכום שבו מוצג המבנה המניב בדוחות הכספיים של החברה הכלולה, כשהוא מוכפל בשיעור ההחזקה בחברה הכלולה, הוא חמישה אחוזים לפחות מסך כל נכסי התאגיד, כפי שהם מוצגים בדוחות המאוחדים בתום שנת הדיווח ובלבד שהמבנה המניב מהותי ביחס לחברה הכלולה עצמה;

(2) לגבי מבנה מניב המוצג בדוחות הכספיים המאוחדים-הכנסות התאגיד מהמבנה המניב בדוחות הכספיים המאוחדים הן חמישה אחוזים לפחות מסך כל הכנסות התאגיד בדוחות המאוחדים בשנת הדיווח; לגבי מבנה מניב המוצג בדוחות הכספיים של חברה כלולה – הכנסות החברה הכלולה מהמבנה המניב בדוחות הכספיים של החברה הכלולה, כשהן מוכפלות בשיעור ההחזקה בחברה הכלולה הן חמישה אחוזים לפחות מסך כל הכנסות התאגיד, כפי שהן מוצגות בדוחות המאוחדים בתום שנת הדיווח ובלבד שהמבנה המניב מהותי ביחס לחברה הכלולה עצמה;

(3) הנכס דווח כמהותי מאוד באחת משתי שנות הדיווח הקודמות;

”מבנה מניב בהקמה מהותי” – מבנה מניב בהקמה שאינו מהותי מאוד, המקיים אחד מאלה:

(1) לגבי מבנה מניב בהקמה המוצג בדוחות הכספיים המאוחדים -הסכום שבו מוצג המבנה המניב בדוחות הכספיים המאוחדים הוא חמישה אחוזים לפחות מסך כל נכסי התאגיד, כפי שהם מוצגים בדוחות המאוחדים לתום שנת הדיווח; לגבי מבנה מניב בהקמה המוצג בדוחות הכספיים של חברה כלולה – הסכום שבו מוצג המבנה המניב בדוחות הכספיים של החברה הכלולה, כשהוא מוכפל בשיעור ההחזקה בחברה הכלולה הוא חמישה אחוזים לפחות מסך כל נכסי התאגיד, כפי שהם מוצגים בדוחות המאוחדים בתום שנת הדיווח ובלבד שהמבנה המניב בהקמה מהותי ביחס לחברה הכלולה עצמה;

(2) לגבי מבנה מניב בהקמה המוצג בדוחות הכספיים המאוחדים - שוויו ההוגן של המבנה המניב שבהקמה לתום שנת הדיווח בדוחות הכספיים המאוחדים, או עלותו אם הוצג בדוחות הכספיים המאוחדים לפי עלות, בתוספת סך כל עלויות ההקמה הנותרות הנדרשות להשלמת ההקמה לגבי מבנה מניב בהקמה, הם חמישה אחוזים לפחות מסך כל נכסי התאגיד, כפי שהם מוצגים בדוחות המאוחדים לתום שנת הדיווח בתוספת סך כל עלויות ההקמה הנותרות להשלמת כל המבנים המניבים בהקמה של התאגיד לתום שנת הדיווח; לגבי מבנה מניב בהקמה המוצג בדוחות הכספיים של חברה כלולה – שוויו ההוגן של המבנה המניב שבהקמה לתום שנת הדיווח בדוחות הכספיים של החברה הכלולה, או עלותו אם הוצג לפי עלות, בתוספת סך כל עלויות ההקמה הנותרות הנדרשות להשלמת ההקמה הם חמישה אחוזים לפחות מסך כל נכסי התאגיד,

כפי שהם מוצגים בדוחות המאוחדים לתום שנת הדיווח בתוספת סך כל עלויות ההקמה הנותרות להשלמת כל המבנים המניבים בהקמה של התאגיד לתום שנת הדיווח ובתוספת כל עלויות ההקמה הנותרות להשלמת כל המבנים המניבים בהקמה של החברה הכלולה, כשהן מוכפלות בשיעור החזקה בכלולה, ובלבד שהמבנה המניב מהותי ביחס לחברה הכלולה;

(3) הנכס דווח באחת משתי שנות הדיווח הקודמות כנכס מהותי מאוד;



”מבנה מניב מהותי מאוד” – מבנה מניב, למעט  
מבנה מניב שנמכר לפני תאריך התשקיף, המקיים  
אחד מאלה –

(1) לגבי מבנה מניב המוצג בדוחות  
הכספיים המאוחדים -הסכום שבו מוצג  
המבנה המניב בדוחות הכספיים המאוחדים  
הוא עשרה אחוזים לפחות מסך כל נכסי  
התאגיד, כפי שהם מוצגים בדוחות  
המאוחדים לתום שנת הדיווח; לגבי מבנה  
מניב המוצג בדוחות הכספיים של חברה  
כלולה –

הסכום שבו מוצג המבנה המניב בדוחות  
הכספיים של החברה הכלולה, כשהוא  
מוכפל בשיעור ההחזקה בחברה הכלולה  
הוא עשרה אחוזים לפחות מסך כל נכסי  
התאגיד, כפי שהם מוצגים בדוחות  
המאוחדים בתום שנת הדיווח ובלבד  
שהמבנה המניב מהותי מאוד ביחס לחברה  
הכלולה עצמה;

(2) לגבי מבנה מניב המוצג בדוחות  
הכספיים המאוחדים -הכנסות התאגיד  
מהמבנה המניב בדוחות הכספיים  
המאוחדים הן עשרה אחוזים לפחות מסך  
כל הכנסות התאגיד המאוחדות בשנת  
הדיווח; לגבי מבנה מניב המוצג בדוחות  
הכספיים של חברה כלולה – הכנסות  
החברה הכלולה מהמבנה המניב בדוחות  
הכספיים של החברה הכלולה, כשהן  
מוכפלות בשיעור ההחזקה בחברה הכלולה  
הן עשרה אחוזים לפחות מסך כל הכנסות  
התאגיד, כפי שהן מוצגות בדוחות  
המאוחדים בתום שנת הדיווח ובלבד  
שהמבנה המניב מהותי מאוד ביחס לחברה  
הכלולה עצמה;

”מבנה מניב בהקמה מהותי מאוד” – מבנה מניב בהקמה, למעט מבנה מניב בהקמה שנמכר לפני תאריך התשקיף, המקיים אחד מאלה –

(1) לגבי מבנה מניב בהקמה המוצג בדוחות הכספיים המאוחדים - הסכום שבו מוצג המבנה המניב בדוחות הכספיים המאוחדים הוא עשרה אחוזים לפחות מסך כל נכסי התאגיד, כפי שהם מוצגים בדוחות המאוחדים לתום שנת הדיווח; לגבי מבנה מניב בהקמה המוצג בדוחות הכספיים של חברה כלולה – הסכום שבו מוצג המבנה המניב בדוחות הכספיים של החברה הכלולה, כשהוא מוכפל בשיעור ההחזקה בחברה הכלולה הוא עשרה אחוזים לפחות מסך כל נכסי התאגיד, כפי שהם מוצגים בדוחות המאוחדים בתום שנת הדיווח ובלבד שהמבנה המניב בהקמה מהותי מאוד ביחס לחברה הכלולה עצמה;

(2) לגבי מבנה מניב בהקמה המוצג בדוחות הכספיים המאוחדים - שוויו ההוגן של המבנה המניב שבהקמה לתום שנת הדיווח בדוחות הכספיים המאוחדים, או עלותו אם הוצג בדוחות הכספיים המאוחדים לפי עלות, בתוספת סך כל עלויות ההקמה הנותרות הנדרשות להשלמת ההקמה לגבי מבנה מניב בהקמה, הם עשרה אחוזים לפחות מסך כל נכסי התאגיד, כפי שהם מוצגים בדוחות המאוחדים לתום שנת הדיווח בתוספת סך כל עלויות ההקמה הנותרות להשלמת כל המבנים המניבים בהקמה של התאגיד לתום שנת הדיווח; לגבי מבנה מניב בהקמה המוצג בדוחות הכספיים של חברה כלולה – שוויו ההוגן של המבנה המניב שבהקמה לתום שנת הדיווח בדוחות הכספיים של החברה הכלולה, או עלותו אם הוצג לפי עלות, בתוספת סך כל עלויות ההקמה הנותרות הנדרשות להשלמת ההקמה הם עשרה אחוזים לפחות מסך כל נכסי התאגיד, כפי שהם מוצגים בדוחות המאוחדים בתום שנת הדיווח ובלבד שהמבנה המניב מהותי מאוד ביחס לחברה הכלולה עצמה;

”מטבע מסחרי” – המטבע שבו מתבצעות עיקר הפעולות התפעוליות בנכס, לרבות קביעת דמי השכירות הנקובים בו ואומדן שוויו ההוגן;

”מימון מסוים לנכס” – הלוואה שניטלה לשם מימון רכישת נכס, המקיימת לפחות אחד מאלה:

(1) מחויבות התאגיד לפירעון הלוואה מוגבלת בעיקרה לנכס או לתזרים המזומנים שינבע מן הנכס;

(2) תזרים המזומנים המופק מן הנכס

ישמש תחילה לכיסוי ההלוואה;

"נכס" – מבנה מניב, מבנה מניב בהקמה או קרקע להשקעה;

"נכס מהותי" – מבנה מניב מהותי, מבנה מניב בהקמה מהותי או קרקע להשקעה מהותית;

"נכס מהותי מאוד" – מבנה מניב מהותי מאוד, מבנה מניב בהקמה מהותי מאוד או קרקע להשקעה מהותית מאוד;

"קבוצה" – כהגדרתה בסעיף 1(ג) בתוספת הראשונה;

"קרקע להשקעה" – מקרקעין המסווגים כנדל"ן להשקעה בדוחות הכספיים המשמשים לבחינה או מקרקעין המסווגים בדוחות הכספיים המשמשים לבחינה כנכס לא שוטף המוחזק למכירה, ובלבד שמקרקעין אלה הוצגו, לפני הסיווג האמור, כנדל"ן להשקעה;

לעניין זה, יראו כקרקע להשקעה אחת מספר קרקעות להשקעה שהן בעלות מאפיינים דומים והחשופות לסיכונים דומים, או שהן נסקרות יחדיו בידי הנהלת התאגיד כקרקע להשקעה אחת;

"קרקע להשקעה מהותית" – קרקע להשקעה שאינה קרקע להשקעה מהותית מאוד, ושמתיקים לגביה אחד מאלה:

(1) לגבי קרקע המוצגת בדוחות הכספיים המאוחדים - הסכום שבו מוצגת הקרקע בדוחות הכספיים המאוחדים הוא חמישה אחוזים לפחות מסך כל נכסי התאגיד, כפי שהם מוצגים בדוחות המאוחדים לתום שנת הדיווח; לגבי קרקע המוצגת בדוחות הכספיים של חברה כלולה – הסכום שבו מוצגת הקרקע בדוחות הכספיים של החברה הכלולה, כשהוא מוכפל בשיעור ההחזקה בחברה הכלולה הוא חמישה אחוזים לפחות מסך כל נכסי התאגיד, כפי שהם מוצגים בדוחות המאוחדים בתום שנת הדיווח ובלבד שהקרקע מהותית ביחס לחברה הכלולה עצמה;

(2) הקרקע דווחה כקרקע מהותית מאוד באחת משתי שנות הדיווח הקודמות; "קרקע להשקעה מהותית מאוד" – מקרקעין, למעט מקרקעין שנמכרו לפני תאריך התשקיף, שהסכום שבו הם מוצגים בדוחות הכספיים המאוחדים הוא עשרה אחוזים לפחות מסך כל נכסי התאגיד, כפי שהם מוצגים בדוחות המאוחדים לתום שנת הדיווח ולגבי מקרקעין המוצגים בדוחות הכספיים של חברה כלולה - הסכום שבו מוצגת הקרקע בדוחות הכספיים של החברה הכלולה, כשהוא מוכפל בשיעור ההחזקה בחברה הכלולה הוא עשרה אחוזים לפחות מסך כל נכסי התאגיד, כפי שהם מוצגים בדוחות המאוחדים בתום שנת הדיווח ובלבד שהקרקע מהותית מאוד ביחס לחברה הכלולה עצמה;

"שוכר עוגן" – רשת קמעונאית גדולה או שוכר אחר שהוא מוקד משיכה מרכזי של מבקרים לנכס מסוים;

"שטח בנכס" -

(1) לגבי נכס שאינו משמש כמגרש חנייה - שטח עיקרי המיועד להשכרה לרבות שטחים אחרים המניבים דמי שכירות;

(2) לגבי נכס המשמש בעיקרו כמגרש חנייה – שטח החניון ברוטו;

”שימוש של נכס” – שימוש אחד או יותר המאפיין את אופי פעילות שוכר הנכס, לרבות משרדים, מגורים, מסחר, חניה, תעשייה ואחסנה;

”שיעור תשואה מותאם” – NOI מותאם מנכס או ממספר נכסים בתקופה מסוימת מחולק בשווי ההוגן של הנכס או הנכסים לתום השנה;

”שיעור תשואה על העלות” – היחס באחוזים שבין NOI במהלך תקופה לבין עלות הנכס לפי כללי חשבונאות מקובלים;

”שנת הדיווח”, ”תאריך הדו”ח” – כהגדרתם בתקנות דוחות תקופתיים ומיידים;

”תקציב הקמה כולל, עלות הקמה כוללת, תקציב השקעה כולל לגבי נכס, קבוצת נכסים או השבחה בנכס” – סך כל העלויות שהוכרו או שצפויות להיות מוכרות כנכס לפי כללי חשבונאות מקובלים לרבות עלויות קרקע, עלויות בנייה, עלויות פיתוח ועלויות מימון;

”תקציב הקמה נותר, עלות הקמה נותרת, תקציב השקעה נותר” – אותו חלק מתוך תקציב ההקמה הכולל או תקציב ההשקעה הכולל שטרם הוכר כחלק מעלות הנכס;

"תשואה" – היחס באחוזים שבין NOI במהלך תקופה לבין שווי בסוף התקופה; לא היה הנכס זמין להשכרה במהלך כל התקופה המדווחת יחושב ה-NOI לנכס בהנחה כי הנכס היה זמין כל השנה; לעניין זה, אם הנכס הושכר לראשונה רק בחלק מן השנה, הכנסות הנכס מההשכרה לראשונה לעניין חישוב התשואה יחושבו בהנחה שהנכס הושכר כל השנה;

"NOI (Net Operating Income)" – לגבי מבנה מניב - כלל ההכנסות התפעוליות שנרשמו בדוחות הכספיים של התאגיד מהמבנה, לרבות הכנסות מדמי שכירות, הכנסות ממתן שירותי ניהול או תחזוקה, הכנסות מחניה הצמודה לנכס אך למעט הכנסות שמקורן בזקיפת שינויים בשווי ההוגן לדוח רווח והפסד, ובניכוי כל ההוצאות התפעוליות שנרשמו בדוחות הכספיים של התאגיד בשל הנכס, לרבות הוצאות ניהול והחזקה, הוצאות בגין ביטוח, מיסי ערייה אך למעט הוצאות פחת אם ישנן; לגבי תחום פעילות - סכום ה-NOI של כל הנכסים כהגדרתם בתוספת זו של תחום הפעילות;

"ERV (Economic Rental Value)" – NOI של נכס, בהתאמות הדרושות לדעת הנהלת התאגיד כדי לייצג באופן עדכני את ה-NOI שהיה מושג אילו שטחיו של הנכס, במצבם הנוכחי, היו מושכרים לפי שווי השוק הכלכלי שלהם ובהתעלם ממגבלות חוזיות הנובעות מחוזי השכירות הקיימים בנכס;

"ERV (Estimated Rental Value) Yield" – ERV של נכס מחולק בשווי ההוגן לסוף תקופה;

"FFO (Funds from Operations) – רווח נקי המשויך למחזיקי הזכויות ההוניות של התאגיד לאחר התאמות לביטול השפעת אירועים חד-פעמיים וללא התאמות לביטול הכנסות או הוצאות שנגרמו מהפרשי שער או הצמדה למדד; הרווח יחושב לפי הטבלה שבסעיף 39;

"NOI מנכסים זהים" – NOI מנכסים שהחזיק התאגיד במשך שתי שנות הדיווח האחרונות לפחות, מבלי שחלו בהם שינויים מבניים מהותיים (בהגדרה זו – נכסים זהים); על אף האמור, אם השווי שבו מוצגים הנכסים הזהים הוא מחצית או פחות מן השווי שבו מוצגים כלל נכסי נדל"ן להשקעה בדוחות הכספיים המשמשים לבחינה, רשאי התאגיד להגדיר תקופה קצרה יותר משנתיים לשם קביעת הנכסים הזהים, ובלבד שיינתן גילוי לתקופה ולהתאמות הנדרשות למתכונת הגילוי לפי תוספת זו ביחס למידע על נכסים זהים;

"NOI מתואם" – סכום ה- NOI לאחר התאמות עקב שינויים בתנאי ההתקשרות עם שוכרים או שינויים מבניים בנכס שהושלמו במהלך תקופת הדיווח ושלא באו לידי ביטוי באופן מלא בסכום זה; התאמות אלה יכללו: עדכון בשל מנגנוני הצמדה או שינוי בפועל בדמי השכירות; גילום NOI משוכרים שהשתכנו במהלך התקופה כאילו שכרו את הנכס שנה שלמה; עדכון בשל תחלופת שוכרים ששילמו דמי שכירות שונים במהלך תקופת הדיווח ופריטים בעלי מהות דומה.

הוראות כלליות 2. (א) ניתן ליישם את הגילוי הנדרש בתוספת זו לגבי כלל תחומי פעילות נדל"ן להשקעה, אם ההבחנה ביניהם נעשתה על בסיס אזור או שימוש בנכסים.



(ב) גילוי הנדרש באחת מן הטבלאות שבתוספת זו, יובא בצורה טבלאית בלבד כאמור בתוספת זו, אלא אם כן הדבר נחוץ להבנת פעילות התאגיד.

(ג) יוסברו ההתפתחויות המהותיות שחלו בכל אחד מן הנתונים המובאים בטבלאות בתקופות שאליהן מתייחסות הטבלאות.

3. פטור מגילוי (א) יושב ראש הרשות או עובד שהוא הסמיכו לכך רשאי לפטור תאגיד מהוראות תוספת זו, מקצתה או כולה, אם שוכנע כי אין בקיום ההוראה תרומה לציבור המשקיעים, או כי אין באפשרות התאגיד לקיים את ההוראה באמצעים סבירים, או בהתקיים נסיבה אחרת והיעדר פגיעה בציבור המשקיעים.

(ב) פטור כאמור בסעיף קטן (א) יכול שיותנה בציון פרטים אחרים.

4. הוראות לעניין תיאור הפעילות (א) נכסים שמוחזקים בחברות כלולות שאינן עסקאות משותפות לא יכללו במסגרת הגילוי הניתן בפרק ב'; אם נכסים אלה הם חלק ממגזר פעילות נדל"ן להשקעה - יוסברו בקצרה ההפרשים בין הנתונים המתייחסים למגזר לפי תוספת זו לבין נתוני תחום הפעילות הכוללים את נכסי החברות הכלולות האמורות.

(ב) הייתה חברה כלולה מהותית של התאגיד למעט חברה כלולה שהיא עסקה משותפת בעלת תחום פעילות נדל"ן להשקעה, יינתן גילוי בתמציתיות לגבי פעילותה של החברה לפי סעיף 1(א) ו-1(ב) שבתוספת הראשונה.

(ג) נערך תשקיף על בסיס דוחות רבעוניים במתכונת מלאה הנתונים הנדרשים יינתנו גם לתום הרבעון האחרון שנתוניו הכספיים נכללו בתשקיף.

הוראות לעניין גילוי 5. גילוי לפי פרקים ג' עד ה' יעשה באופן הבא :

בדבר נכסים

מהותיים מאוד

(1) לגבי כל נכס מהותי מאוד ייערך גילוי במקובץ ובאופן שכל המידע יובא ברצף;

(2) נערך תשקיף על בסיס דוחות רבעוניים במתכונת מלאה יינתנו הנתונים גם לתום הרבעון האחרון שנתוניו הכספיים נכללו בתשקיף;

(3) הנתונים בגילוי יתייחסו לנכס המהותי מאוד במלואו, ללא התחשבות בשיעור ההחזקה המשורשר של התאגיד בנכס; שיעור ההחזקה המשורשר לתום שנת הדיווח יצוין ליד כל נתון מדווח וכן בראש כל טבלה העוסקת בהחזקת התאגיד בנכס.

הוראות כלליות 6. בבחינת מהותיות לעניין סעיף 1 יחולו הוראות לעניין בחינת מהותיות נכסים

(1) הפיק נכס הכנסות שלא במהלך כל התקופה המדווחת, ההכנסות המשויכות לנכס והכנסות התאגיד לעניין חישוב מהותיות יחושבו בהנחה כי הנכס הפיק הכנסות במשך השנה כולה;

(2) נערך תשקיף על בסיס דוחות רבעוניים במתכונת שנתית בחינת המהותיות תיעשה על בסיס ארבעת הרבעונים שנסתיימו ברבעון האחרון שנתונים כספיים לגביו נכללו בתשקיף;

(3) בעת בחינת מהותיות של נכס מהותי או נכס מהותי מאוד המוצגים בדוחות הכספיים של חברה כלולה ייערך תיאום לסך כל הנכסים או סך כל ההכנסות, לפי העניין, בדוחות המאוחדים של התאגיד בטרם ביצוע בדיקת מהותיות כאמור, כך שינוכו היתרות המשויכות לחברות הכלולות בסך כל הנכסים או סך כל ההכנסות, לפי העניין, ויתווסף חלק התאגיד בסך כל הנכסים או סך כל ההכנסות, לפי העניין, של החברות הכלולות.

#### **פרק ב: הנחיות לדיווח לגבי תיאור פעילות נדל"ן להשקעה**

מידע כללי על .7 יובא הסבר כללי לתיאור הפעילות כנדרש לפי הפעילות סעיף 9 לתוספת הראשונה בנפרד לגבי כל תחום פעילות נדל"ן להשקעה וכן תינתן התייחסות לפרטים הבאים אם הם מהותיים לשם הבנת תחום הפעילות:

- (1) האזורים העיקריים שבהם ממוקמים הנכסים;
- (2) סוגי הנכסים והשימושים בהם;
- (3) סוגי שוכרים, לרבות שוכר יחיד, שוכרי עוגן, שוכרים קטנים, חשיפה ענפית;
- (4) מדיניות רכישת נכסים, לרבות רכישת נכסים בהקמה או הקמת הנכסים או רכישת נכסים מאוכלסים;
- (5) מדיניות מימוש נכסים;
- (6) שינויים מהותיים בבסיס הפעילות העסקית בשלוש השנים האחרונות;
- (7) השלכות דיני המס החלים על התאגיד והייחודיים לתחום הפעילות.

שינוי בשימושים או 8. חל שינוי באופן שבו מגדיר התאגיד את השימושים או את האזורים שלפיהם ניתן הגילוי באזורים

הנדרש בסעיפים 10 עד 18 באשר לשנה קודמת, מספרי ההשוואה יוצגו מחדש לפי שינוי האמור.

תמצית התוצאות 9. יובא פירוט תמצית תוצאות הפעילות שתכלול את

הנתונים הבאים, לתקופה של שלוש שנים שנסתיימה בתום שנת הדיווח, לפי הטבלה שלהלן:

(1) הכנסות תחום הפעילות;

(2) רווחי תחום הפעילות;

(3) NOI של נכסי הפעילות במאוחד וחלק התאגיד;

(4) NOI מנכסים זהים ( Same Property NOI) במאוחד וחלק התאגיד;

(5) מדדים ביצועיים ומדדים כמותיים כלכליים ושאינם שהנהלה עושה בהם שימוש לצורך הערכת מידת הצלחת התאגיד להשיג את היעדים שהוגדרו לו ולצורך ניהולו; אם התבססו המדדים האמורים על הדוחות הכספיים, יינתן גילוי לאופן חישובם;

(6) במסגרת הטבלה ייכללו נתונים על נכסים של החברה, של חברות מאוחדות של החברה ושל הסדרים משותפים של החברה;

(7) הנתונים יובאו במטבע ההצגה של הדוחות הכספיים.

לשנה שנסתיימה ביום			פרמטר
31.12.X0 [תום שנה הקודמת לשנה שקדמה לשנת הדיווח]	31.12. X1 ] תום השנה שקדמה לשנת הדיווח]	31.12.X2 ] תום שנת הדיווח]	
<b>במטבע ההצגה</b>			
			סך כל הכנסות הפעילות (מאוחד)
			רווחים או הפסדים משערורים (מאוחד)
			רווחי הפעילות (מאוחד)
אינו נדרש [אלא אם כן נבחר בסיס ארוך משנתיים].			NOI מנכסים זהים ( <i>Same Property NOI</i> ) (לגבי שתי תקופות דיווח אחרונות) (מאוחד)
אינו נדרש [אלא אם כן נבחר בסיס ארוך משנתיים].			NOI מנכסים זהים ( <i>Same Property NOI</i> ) (לגבי שתי תקופות דיווח אחרונות) (חלק התאגיד)
			סך הכל NOI (מאוחד)
			סך הכל NOI (חלק התאגיד)
<b>מדדים פיננסיים נוספים לפי סעיף 9(5):</b>			
			מדד XXX...

(א) יובא פירוט המשתנים הכלכליים החשובים להבנת פעילות התאגיד באזורים העיקריים, לפי הטבלה שלהלן; המשתנים הכלכליים יינתנו לתקופה של שלוש שנים שהסתיימה בתום שנת הדיווח.

(ב) מבלי לגרוע מהאמור בסעיף קטן (א), הייתה מדינה בגדר אזור עיקרי יובאו גם הנתונים הבאים: התוצר המקומי הגולמי, 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 לעומת מטבע ייחוס מתאים.

(ג) מבלי לגרוע מן האמור בסעיף קטן (א), היה אזור חלק ממדינה יכול התאגיד גילוי אודות משתנים כלכליים פרטניים לאזור, כגון מגמות במחירי השכירות או מחירי הרכישה של נכסים בעלי שימוש דומה לנכסים שבהם מחזיק התאגיד באותו אזור וכן שינויים בהיצע ובביקוש השטחים להשכרה בעלי שימוש דומה לנכסים שבהם מחזיק התאגיד באותו אזור, אם משתנים כלכליים כאמור חשובים להבנת פעילות התאגיד באותו אזור, ונסקרים בידי הנהלת התאגיד.

(ד) בסוף הטבלה יתווסף אזכור  
מדויק של מקור ותאריך פרסום  
הנתונים שסופקו לפי הוראות סעיף  
זה.

**אזורים עיקריים**

אזור X			אזור Z			
לשנה שנסתיימה ביום						
31.12.X0 [תום השנה הקודמת לשנה שקדמה לשנת הדיווח]	31.12.X1 [תום שנה שקדמה לשנת הדיווח]	31.12.X2 [תום שנת הדיווח]	31.12.X0 [תום השנה הקודמת לשנה שקדמה לשנת הדיווח]	31.12.X1 [תום שנה שקדמה לשנת הדיווח]	31.12.X2 [תום שנת הדיווח]	
						<b>משתנים כלכליים*:</b>
						תוצר מקומי גולמי (PPP)*
						תוצר לנפש (PPP)*
						שיעור צמיחה בתוצר המקומי (PPP)*
						שיעור צמיחה בתוצר לנפש (PPP)*
						שיעור אינפלציה*
						התשוואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך*
						דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך*
						שער חליפין של מטבע מקומי לעומת דולר (או יורו או שקל חדש) ליום האחרון של השנה
						<b>משתנים כלכליים נוספים:</b>
						מחירי שכירות ממוצעים בנכסים מסוג X** [דוגמה להמחשה]
						גידול בשיעור השטחים המניבים בנכסים מסוג X** [דוגמה להמחשה]
						שיעור עליית מחירי הנדל"ן של נכסים מסוג X** [דוגמה להמחשה]
						...

\*

\_\_\_\_\_. [דוגמא להמחשה]

\*\* לפי פרסום של MMM מיום ZZZ, בקשר לשנת \_\_\_\_ לגבי לשנה הקודמת (yyy). [דוגמא להמחשה]

לפי פרסום  
של YYY  
מיום XXX,  
בקשר  
לתקופה



הוראות כלליות 11. הגילוי לפי סעיפים 12 עד 25 יינתן לעניין סעיפים 12 עד 25

אזורים עיקריים ושימושים, ויחולו הוראות אלה:

(1) נתונים שלא הוקצו לאזור עיקרי או לשימוש מסוים בנכס יוצגו תחת עמודת "אחר";

(2) חישוב הנתונים לפי חלק התאגיד יעשה לפי שיעור ההחזקה בפועל בשרשור של התאגיד בנכס, ללא תלות באופן ההצגה החשבונאי;

(3) ניתן להציג נתונים לגבי נכסים לא מהותיים על סמך נתונים שבקירוב;

(4) חישוב נתונים ממוצעים, שאופן מיצועם לא הוגדר, ייערך על בסיס עקבי, ויצוין בסיס המיצוע;

(5) נתונים כספיים הנוגעים לאזור מסוים יוצגו במטבע המסחרי המתאים לאזור וכן יצוין מטבע זה;

(6) נתונים כספיים בעמודות סיכום יוצגו במטבע ההצגה של הדוחות הכספיים;

(7) חישוב נתונים הנוגעים לנכסים שאינם נכסים מהותיים או נכסים מהותיים מאוד, ושנעשה בהם יותר משימוש יחיד ייעשה לפי השימוש העיקרי של הנכס, אלא אם כן הקצאה מדויקת יותר נסקרת בידי הנהלת התאגיד;

(8) במסגרת הטבלה ייכללו נתונים על נכסים של החברה, של חברות מאוחדות של החברה ושל הסדרים משותפים של החברה.

שטחי מבנים 12. יובא פירוט בדבר שטחי מבנים מניבים –אזורים ושימושים ושימושים שנת הדיווח ולתום השנה שקדמה לה, תוך הפרדה בין נתונים לפי חלק התאגיד ונתונים מאוחדים, לפי טבלאות אלה :

{פיצול הטבלאות בין מאוחד לחלק התאגיד}

פילוח שטחי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים, ליום 31.12. X2 [תום

שנת הדיווח]

אחוז מסך כל שטח הנכסים	סך הכל	חניונים	מסחר	תעשייה	משרדים	שימושים	אזורים
						במטרים רבועים	
						במאוחד חלק התאגיד	X אזור
						במאוחד חלק התאגיד	אזור Y
						במאוחד חלק התאגיד	אזור Z
						במאוחד חלק התאגיד	סך הכל
						במאוחד חלק התאגיד	אחוזים מסך כל שטח הנכסים

שנה שקדמה לשנת הדיווח] פילוח שטחי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים, ליום 31.12. X1 [תום

שנה שקדמה לשנת הדיווח]

אחוז מסך כל שטח הנכסים	סך הכל	חניונים	מסחר	תעשייה	משרדים	שימושים	אזורים
						במטרים רבועים	
						במאוחד חלק התאגיד	X אזור
						במאוחד חלק התאגיד	אזור Y
						במאוחד חלק התאגיד	אזור Z
						במאוחד חלק התאגיד	סך הכל
						במאוחד חלק התאגיד	אחוזים מסך כל שטח הנכסים

שווי הוגן מבנים 13. יובא פירוט בדבר שווי המבנים מניבים – אזורים המניבים לפי אזורים ושימושים, ושימושים לתום שנת הדיווח ולתום השנה שקדמה לה, תוך הפרדה בין נתונים לפי חלק התאגיד ונתונים מאוחדים, לפי טבלאות אלה:

פילוח שווי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים, ליום X2. 31.12 [תום שנת הדיווח]

אחוז מסך כל שווי הנכסים	סך הכל [במטבע ההצגה]	חניונים	מסחר	תעשייה	משרדים	שימושים	
							אזורים
	בכל אזור לפי המטבע המסחרי						
						במאחד חלק התאגיד	אזור X
						במאחד חלק התאגיד	אזור Y
						במאחד חלק התאגיד	אזור Z
						במאחד חלק התאגיד	סך הכל [במטבע ההצגה]
						במאחד חלק התאגיד	אחוזים מסך כל שווי הנכסים

פילוח שווי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים, ליום X1. 31.12 [תום השנה שקדמה לשנת הדיווח]

אחוז מסך כל שווי הנכסים	סך הכל [באלפי שקלים חדשים]	חניונים	מסחר	תעשייה	משרדים	שימושים	
							אזורים
	בכל אזור לפי המטבע המסחרי						
						במאחד חלק התאגיד	אזור X
						במאחד חלק התאגיד	אזור Y
						במאחד חלק התאגיד	אזור Z
						במאחד חלק התאגיד	סך הכל [במטבע ההצגה]
						במאחד חלק התאגיד	אחוזים מסך כל שווי הנכסים

NOI-אזורים  
ושימושים

14. יובא פירוט של ה-NOI לפי אזורים  
ושימושים, לתקופה של שלוש שנים  
שנסתיימה בתום שנת הדיווח, תוך  
הפרדה בין נתונים לפי חלק התאגיד  
ונתונים מאוחדים, לפי טבלאות  
אלה:

**NOI לפי אזורים ושימושים, לשנה שנסתיימה ביום 31.12. X2 [תום שנת הדיווח]**

אחוז מסך כל NOI של הנכסים	סך הכל [באלפי שקלים חדשים]	חניונים	מסחר	תעשייה	משרדים	שימושים	אזורים
						במאוחד חלק התאגיד	אזור X
						במאוחד חלק התאגיד	אזור Y
						במאוחד חלק התאגיד	אזור Z
						במאוחד חלק התאגיד	סך הכל [במטבע ההצגה]
						במאוחד חלק התאגיד	אחוזים מסך כל NOI של הנכסים

**NOI לפי אזורים ושימושים, לשנה שנסתיימה ביום 31.12. X1 [תום השנה שקדמה לשנת הדיווח]**

אחוז מסך כל NOI של הנכסים	סך הכל [באלפי שקלים חדשים]	חניונים	מסחר	תעשייה	משרדים	שימושים	אזורים
						במאוחד חלק התאגיד	אזור X
						במאוחד חלק התאגיד	אזור Y
						במאוחד חלק התאגיד	אזור Z
						במאוחד חלק התאגיד	סך הכל [במטבע ההצגה]
						במאוחד חלק התאגיד	אחוזים מסך כל NOI של הנכסים

**NOI לפי אזורים ושימושים, לשנה שנסתיימה ביום 31.12. X0 [תום שנה קודמת לשנה שקדמה לשנת הדיווח]**

אחוז מסך כל NOI של הנכסים	סך הכל [באלפי שקלים חדשים]	חניונים	מסחר	תעשייה	משרדים	שימושים	אזורים
						במאוחד חלק התאגיד	אזור X
						במאוחד חלק התאגיד	אזור Y
						במאוחד חלק התאגיד	אזור Z
						במאוחד חלק התאגיד	סך הכל [במטבע ההצגה]
						במאוחד חלק התאגיד	אחוזים מסך כל NOI של הנכסים

15. רוחי והפסדי יובא פירוט בדבר רווחי או הפסדי  
 שערך – אזורים שערך לפי אזורים ושימושים,  
 ושימושים לתקופה של שלוש שנים שנסתיימה  
 לתום שנת הדיווח, תוך הפרדה בין  
 נתונים לפי חלק התאגיד ונתונים  
 מאוחדים, לפי טבלאות אלה:

**רווחי או הפסדי שיערך לפי אזורים ושימושים, לשנה שנסתיימה ביום  
 31.12. X2 [תום שנת הדיווח]**

אחוז מסך רווחי או הפסדי השערך	סך הכל [באלפי שקלים חדשים]	חניונים	מסחר	תעשייה	משרדים	שימושים	
							אזורים
							בכל אזור לפי המטבע המסחרי
						במאוחד חלק התאגיד	אזור X
						במאוחד חלק התאגיד	אזור Y
						במאוחד חלק התאגיד	אזור Z
						במאוחד חלק התאגיד	סך הכל [במטבע ההצגה]
						במאוחד חלק התאגיד	אחוזים מסך כל רווחי או הפסדי השערך

**רווחי או הפסדי שיערך לפי אזורים ושימושים, לשנה שנסתיימה ביום  
 31.12. X1 [תום השנה שקדמה לשנת הדיווח]**

אחוז מסך רווחי או הפסדי שערך	סך הכל [באלפי שקלים חדשים]	חניונים	מסחר	תעשייה	משרדים	שימושים	
							אזורים
							בכל אזור לפי המטבע המסחרי
						במאוחד חלק התאגיד	אזור X
						במאוחד חלק התאגיד	אזור Y
						במאוחד חלק התאגיד	אזור Z
						במאוחד חלק התאגיד	סך הכל [במטבע ההצגה]
						במאוחד חלק התאגיד	אחוזים מסך כל רווחי או הפסדי השערך

**רווחי או הפסדי שיערך לפי אזורים ושימושים, לשנה שנסתיימה ביום  
 31.12. X0 [תום השנה קודמת לשנה שקדמה לשנת הדיווח]**

אחוז מסך רווחי או הפסדי השערך	סך הכל [באלפי שקלים חדשים]	חניונים	מסחר	תעשייה	משרדים	שימושים	
							אזורים
							בכל אזור לפי המטבע המסחרי
						במאוחד חלק התאגיד	אזור X
						במאוחד חלק התאגיד	אזור Y
						במאוחד חלק התאגיד	אזור Z

						במאחד חלק התאגיד	סך הכל [במטבע ההצגה]
						במאחד חלק התאגיד	אחוזים מסך כל רווחי או הפסדי השערות

דמי שכירות 16. יובא פירוט בדבר דמי שכירות ממוצעים למטר רבוע לפי אזורים ושמושים רבוע – אזורים ושמושים ושימושים לתקופה של שנתיים שנסתיימה בתום שנת הדיווח, לפי הטבלה שלהלן; עלה טווח דמי השכירות למטר רבוע באזור מסוים ולשימוש מסוים על עשרים וחמישה אחוזים - יינתן גם גילוי לדמי השכירות למטר רבוע המזעריים והמרביים באזור ובשימוש זה, ויינתן הסבר לפער כאמור.

**פירוט דמי שכירות ממוצעים למטר רבוע [לחודש / לשנה] בפועל במטבע המסחרי**

שימושים		משרדים		תעשייה		מסחר		תכנונים	
<b>בכל אזור לפי המטבע המסחרי</b>									
<b>לשנה שנסתיימה ביום</b>									
<b>אזורים</b>	31.12. X2 [תום שנת הדיווח]	31.12. X1 [תום שנה שקדמה לשנת הדיווח]	31.12. X2 [תום שנת הדיווח]	31.12. X1 [תום שנה שקדמה לשנת הדיווח]	31.12. X2 [תום שנת הדיווח]	31.12. X1 [תום שנה שקדמה לשנת הדיווח]	31.12. X2 [תום שנת הדיווח]	31.12. X1 [תום שנה שקדמה לשנת הדיווח]	31.12. X2 [תום שנת הדיווח]
	אזור X								
	אזור Y								
אזור Z									

שיעורי תפוסה ממוצעים – שיעורי תפוסה 7 יובא פירוט בדבר שיעורי תפוסה ממוצעים לפי אזורים ושימושים, אזורים ושימושים לתקופה של שנתיים שנסתיימה בתום שנת הדיווח, וכן שיעור תפוסה בתום שנת הדיווח, לפי טבלה זו:

**פירוט שיעורי תפוסה ממוצעים**

שימושים		משרדים		תעשייה		מסחר	
[באחוזים %]							
אזורים	ליום	לשנת X2	לשנת X1	ליום	לשנת X2	לשנת X1	ליום

31.12. X2	שנת [הדיווח]	השנה [שקדמה לשנת הדיווח]	31.12. X2	שנת [הדיווח]	השנה [שקדמה לשנת הדיווח]	31.12. X2	שנת [הדיווח]	השנה [שקדמה לשנת הדיווח]	אזור X
									אזור Y
									אזור Z

מספר המבנים – המניבים לפי אזורים ושימושים, לתום שנת הדיווח ולתום השנה ושימושים

8 ויבא פירוט בדבר מספר המבנים המניבים לפי אזורים ושימושים, לתום שנת הדיווח ולתום השנה ושימושים

אזורים – המניבים לפי אזורים ושימושים, לתום שנת הדיווח ולתום השנה ושימושים

אזורים – המניבים לפי אזורים ושימושים, לתום שנת הדיווח ולתום השנה ושימושים

**מספר מבנים מניבים לפי אזורים ושימושים**

חניונים		מסחר		תעשייה		משרדים		ושים
לימים (#)								ורים
31.12. X1	31.12. X2	31.12. X1	31.12. X2	31.12. X1	31.12. X2	31.12. X1	31.12. X2	
השנה [שקדמה לשנת הדיווח]	[תום שנת הדיווח]	השנה [שקדמה לשנת הדיווח]	[תום שנת הדיווח]	השנה [שקדמה לשנת הדיווח]	[תום שנת הדיווח]	השנה [שקדמה לשנת הדיווח]	[תום שנת הדיווח]	X ר
								Y ר
								Z ר
								ל מספר מניבים

שיעורי תשואה – פיובא פירוט בדבר שיעורי ממוצעים לפי התשואה הממוצעים לפי אזורים שווי בסוף שנה ושימושים, לפי טבלה זו :

בפועל – אזורים ושימושים

**פילוח שיעורי תשואה ממוצעים בפועל לפי שווי בסוף שנה ולפי אזורים**

**שימושים**

חניונים		מסחר		תעשייה		משרדים		שימושים
לשנה שנתיימה ביום (באחוזים)								אזורים
31.12. X1	31.12. X2	31.12. X1	31.12. X2	31.12. X1	31.12. X2	2. 31.1 X1	31.12. X2	
השנה [שקדמה לשנת הדיווח]	[תום שנת הדיווח]	השנה [שקדמה לשנת הדיווח]	[תום שנת הדיווח]	השנה [שקדמה לשנת הדיווח]	[תום שנת הדיווח]	השנה [שקדמה לשנת הדיווח]	[תום שנת הדיווח]	אזור X
								אזור Y
								אזור Z



הכנסות צפויות בשל חוזי שכירות חתומים  
020 זיבא פירוט בדבר צבר ההכנסות הצפויות בשל חוזי שכירות חתומים, לפי הטבלה שלהלן, וכן יחולו הוראות אלה:

(1) הצבר יתואר בפילוח לפי תקופת ההכרה בהכנסה הצפויה, בחתך של רבעונים לשנה העוקבת לשנת הדיווח, בחתך שנתי לשלוש השנים שלאחר מכן, ובמצטבר לשנה החמישית ואילך; לצד המידע אודות הצבר, יינתן פירוט בדבר חוזי השכירות המסתיימים בכל שנה;

(2) סקרה הנהלת התאגיד באופן שוטף גם את נתוני ההכנסות הצפויות תחת הנחת מימוש אופציות שהוענקו לשוכרים להארכת תקופת השכירות - הגילוי יינתן תוך הפרדה בין תרחיש שבו תקופות האופציה של שוכרים תמומשנה לבין תרחיש שבו תקופות האופציה לא ימומשו;

(3) ניתנה לתאגיד  
אופציה להארכת תקופת  
חוזה השכירות, והנהלת  
התאגיד צופה כי אופציה  
זו תמומש, יילקח הדבר  
בחשבון בהכנסות  
הצפויות;

(4) נסקר בידי הנהלת  
התאגיד מידע בדבר  
הכנסות מרכיבים משתנים  
ורכיבים אלה הם  
מהותיים - יינתן גילוי  
להכנסות הצפויות  
מהרכיבים המשתנים תוך  
הפרדה מיתר ההכנסות;  
מידע בדבר רכיבים  
משתנים ייגזר משימוש  
בהנחות ואומדנים סבירים  
ומבוססים ובציון הנחות  
אלה; לא נמצא מידע זה  
בידי הנהלת התאגיד –  
תצוין עובדה זו במפורש,  
ויינתן גילוי ליחס שבין  
הרכיבים הקבועים לבין  
הרכיבים המשתנים בפועל  
בשנת הדיווח ובשנתיים  
שקדמו לה;

(5) הנתונים יינתנו  
במטבע ההצגה של  
הדוחות הכספיים.

בהנחת מימוש תקופות אופציות שוכרים				בהנחת אי-מימוש תקופת אופציות שוכרים				תקופת הכרה בהכנסה	
שטח נושא ההסכמים המסתיימים  (במטבע ההצגה)	מספר חוזים מסתיימים (#)	הכנסות מרכיבים משתנים (אומדן) (במטבע ההצגה)	הכנסות מרכיבים קבועים (במטבע ההצגה)	שטח נושא ההסכמים המסתיימים  (במטבע ההצגה)	מספר חוזים מסתיימים (#)	הכנסות מרכיבים משתנים (אומדן) (במטבע ההצגה)	הכנסות מרכיבים קבועים (במטבע ההצגה)		
								1 רבעון	שנת X3 [השנה שאחרי שנת הדיווח]
								2 רבעון	
								3 רבעון	
								4 רבעון	
								שנת 20X4	
								שנת 20X5	
								שנת 20X6	
								שנת 20X7 <u>ואילך</u>	
								<b>סך הכל</b>	

שוכרים עיקריים – 21. (א) יובא פירוט בדבר שוכרים גילוי מצרפי

עיקרי שההכנסה ממנו היא עשרים אחוזים לפחות מהכנסות התאגיד המאוחדות בשנת הדו"ח – יפורט גם שמו; לעניין סעיף זה, "שוכר עיקרי" - שוכר, שההכנסה ממנו היא עשרה אחוזים לפחות מהכנסות התאגיד לפי דוחותיו הכספיים המאוחדים לשנת הדיווח.

(ב) תפורט תלות של תחום הפעילות בשוכר יחיד או במספר מצומצם של שוכרים, או בשוכרים המשתייכים לענף מסוים, שאובדנם ישפיע באופן מהותי על תחום הפעילות, ובכלל זה יינתן גילוי בדבר היקף הכנסות התאגיד מאותם שוכרים ומידת ההשפעה, אם המידע נסקר בידי הנהלת התאגיד.

(ג) הנתונים יינתנו במטבע ההצגה של הדוחות הכספיים.

פירוט נוסף	תקופת ההתקשרות שנתרה מתום שנת הדיווח (ואופציות להארכה) (תוך חלוקה לשכבות הכנסה)	בטחונות	שיוך ענפי	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	אחוזים מסך כל הכנסות התאגיד	הכנסות בשנת 20X2 [שנת הדיווח]	אפיון אזור ושימוש בנכסים מושכרים	השוכר
תלות בשוכר [דוגמא להמחשה]	לגבי X חנויות...							שוכר א'
	לגבי Y חנויות...							..

22. יובא פירוט בדבר נכסים מניבים נכסים מניבים בהקמה – גילוי בהקמה, לפי הטבלה שלהלן, וכן יחולו ההוראות הבאות: מצרפי

(1) הגילוי יינתן לגבי כל אזור עיקרי ושימוש בנפרד; לעניין זה, נכסים שאינם ממוקמים באזור עיקרי יובאו תחת הכותרת "אזור אחר";

(2) לגבי כל אזור, הגילוי יינתן במטבע המסחרי באותו אזור;

(3) הנתונים יינתנו לשלוש השנים שמסתיימות בתום שנת הדיווח;

(4) במסגרת הטבלה ייכללו נתונים על נכסים של החברה, של חברות מאוחדות של החברה ושל הסדרים משותפים של החברה;

(5) נתון "הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בשנה העוקבת ושנחתמו בהם חוזים לגבי חמישים אחוזים או יותר מהשטח (מאוחד) (אומדן)" יכלול רק את הפרויקטים שהקמתם צפויה להסתיים בשנה העוקבת לשנת הדיווח, וכן שנחתמו חוזים להשכרת חמישים אחוזים או יותר מסך כל שטחיהם; הנתון יבטא את אומדן ההכנסה השנתי הכולל המייצג הצפוי מפרויקטים אלה, ללא תלות בהיקף ההכנסות הצפויות בשנה העוקבת.

---

**נכסים בהקמה באזור X (מצרפי), לפי אזורים**

<b>תקופה</b> (שנה שנסתיימה ביום)			<b>משתנים</b>	<b>אזור</b>
<b>31.12.X0</b> [תום השנה הקודמת לשנה שקדמה לשנת הדיווח]	<b>31.12.X1</b> [תום השנה שקדמה לשנת הדיווח]	<b>31.12. X2</b> [תום שנת הדיווח]		
			מספר נכסים בהקמה בתום השנה (#)	<b>אזור X- מסחרי</b>
			סך הכל שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום השנה (באלפי מטרים רבועים)	
			סך הכל עלויות שהושקעו השנה השוטפת (מאוחד) (במטבע המסחרי)	
			הסכום שבו מוצגים הנכסים בדוחות בתום השנה (מאוחד) (במטבע המסחרי)	
			תקציב הקמה בשנה העוקבת (אומדן) (מאוחד) (במטבע המסחרי)	
			סך הכל יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (מאוחד) (אומדן לתום השנה) (במטבע המסחרי)	
			שיעור מהשטח של הנכס הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות (%)	
			<b>הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בשנה העוקבת ושנחתמו חוזים לגבי חמישים אחוזים או יותר מהשטח שלהם (מאוחד) (אומדן) (במטבע המסחרי)</b>	
			מספר נכסים בהקמה בתום השנה (#)	<b>אזור X- תעשייה</b>
			סך הכל שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום השנה (באלפי מטרים רבועים)	
			סך הכל עלויות שהושקעו בשנה השוטפת (מאוחד) (במטבע המסחרי)	
			הסכום שבו מוצגים הנכסים בדוחות בתום השנה (מאוחד) (במטבע המסחרי)	
			תקציב הקמה בשנה העוקבת (אומדן) (מאוחד) (במטבע המסחרי)	
			סך הכל יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (מאוחד) (אומדן לתום השנה) (במטבע המסחרי)	
			שיעור מהשטח הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות (%)	
			<b>הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בשנה העוקבת ושנחתמו חוזים לגבי חמישים אחוזים או יותר מהשטח שלהם (מאוחד) (אומדן) (במטבע המסחרי)</b>	

<b>תקופה</b> (שנה שנסתיימה ביום)			<b>משתנים</b>	<b>אזור</b>
<b>31.12.X0</b> [תום השנה הקודמת לשנה שקדמה לשנת הדיווח]	<b>31.12.20X</b> [1 תום שנה שקדמה שנת הדיווח]	<b>31.12.20X</b> [2 תום שנת הדיווח]		
			מספר נכסים בהקמה בתום השנה (#)	<b>אזור Z- מסחרי</b>
			סך הכל שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום השנה (באלפי מטרים רבועים)	
			סך הכל עלויות שהושקעו בשנה השוטפת (מאוחד) (במטבע המסחרי)	
			הסכום שבו מוצגים הנכסים בדוחות בתום השנה (מאוחד) (במטבע המסחרי)	
			תקציב הקמה בשנה העוקבת (אומדן) (מאוחד) (במטבע המסחרי)	
			סך הכל יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (מאוחד) (אומדן לתום השנה) (במטבע המסחרי)	
			שיעור מהשטח הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות (%)	
			<b>הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בשנה העוקבת ושנחתמו בהם חוזים לגבי חמישים אחוזים או יותר מהשטח שלהם (מאוחד) (אומדן) (במטבע המסחרי)</b>	

קרקעות להשקעה – 23. יובא פירוט בדבר קרקעות להשקעה, גילוי מצרפי לפי טבלה שלהלן, וכן יחולו ההוראות הבאות:

(1) הגילוי יינתן בנפרד לגבי כל אזור עיקרי ושימוש; לעניין זה, נכסים שאינם ממוקמים באזור עיקרי יובאו תחת הכותרת "אזור אחר";

(2) הנתונים יינתנו לשתי השנים שמסתיימות בתום שנת הדיווח;

(3) במסגרת הטבלה ייכללו נתונים על נכסים של החברה, של חברות מאוחדות של החברה ושל הסדרים משותפים של החברה;

(4) לגבי כל אזור, הגילוי יינתן במטבע המסחרי באותו אזור.

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

תקיפה (שנה שנסתיימה ביום)		משתנים	אזור
31.12.X1 [תום השנה שקדמה לשנת הדיווח]	31.12. X2 [תום שנת הדיווח]		
		הסכום שבו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום השנה (מאוחד) (במטבע המסחרי)	אזור X
		סך הכל שטח הקרקעות בתום השנה (באלפי מטרים רבועים)	
		סך הכל זכויות בניה בקרקעות, לפי תכניות מאושרות, לפי שימושים (באלפי מטרים רבועים)	אזור Z
		מגורים	
		משרדים	
		הסכום שבו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום השנה (מאוחד) (במטבע המסחרי)	אזור Z
		סך הכל שטח הקרקעות בתום השנה (באלפי מטרים רבועים)	
		סך הכל זכויות בניה בקרקעות, לפי תכניות מאושרות, לפי שימושים (באלפי מטרים רבועים)	אזור Z
		מגורים	
		משרדים	

זכויות בניה בלתי מנוצלות בנכסים למעט קרקעות להשקעה

24. (א) יובא פירוט טבלאי, לפי אזורים, באשר לזכויות בניה בלתי מנוצלות בנכסים, שאינם קרקעות להשקעה, אם זכויות אלה מהותיות לתאגיד; יינתן גילוי לסך כל זכויות הבניה לפי שימושים ולפי אזורים, וכן יינתן גילוי לערך בספרים של זכויות הבניה; הגילוי יינתן לגבי כל אזור עיקרי ושימוש בנפרד; נכסים שאינם ממוקמים באזור עיקרי יובאו תחת הכותרת "אזור אחר".

(ב) יובאו נתונים על זכויות בניה בלתי מנוצלות של החברה, של חברות מאוחדות של החברה ושל הסדרים משותפים של החברה.

רכישת ומכירת נכסים - גילוי מצרפי

25. יובא פירוט בדבר רכישת ומכירת נכסים, לפי הטבלה שלהלן, וכן יחולו ההוראות הבאות:

(1) יינתן גילוי הנוגע לנכסים שנמכרו ושנרכשו, ברמה המצרפית;

(2) הגילוי יינתן לגבי כל אזור עיקרי ושימוש בנפרד; לעניין זה, נכסים שאינם ממוקמים באזור עיקרי יובאו תחת הכותרת "אזור אחר";

(3) לגבי כל אזור, הנתונים יינתנו במטבע המסחרי באותו אזור;

(4) הנתונים יינתנו לשלוש השנים שמסתיימות בתום שנת הדיווח;

(5) יובא הסבר לרווחים או להפסדים מהותיים שנרשמו לגבי נכסים שמומשו;



(6) במסגרת הטבלה ייכללו נתונים על נכסים של החברה, של חברות מאוחדות של החברה ושל הסדרים משותפים של החברה.

רכישת ומכירת נכסים (מצרפי), לפי אזורים

תקופה (שנה שנסתיימה ביום)			משתנים	אזור	
31.12.X0 [תום השנה הקודמת לשנה שקדמה לשנת הדיווח]	X1 31.12. [תום השנה שקדמה לשנת הדיווח]	31.12. X2 [תום שנת הדיווח]			
			מספר נכסים שנמכרו בשנה (#) תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בשנה (מאוחד) (במטבע המסחרי)	נכסים שנמכרו	אזור X
			שטח נכסים שנמכרו בשנה (מאוחד) (באלפי מטרים רבועים)		
			NOI של נכסים שנמכרו (מאוחד) (במטבע המסחרי) רווח/הפסד שנרשם בשל מימוש הנכסים (מאוחד) (באלפי שקלים חדשים)		
			מספר נכסים שנרכשו בשנה (#) עלות נכסים שנרכשו בשנה (מאוחד) (במטבע המסחרי)		
			NOI של נכסים שנרכשו (מאוחד) (במטבע המסחרי) שטח נכסים שנרכשו בשנה (מאוחד) (באלפי מטרים רבועים)	נכסים שנרכשו	
			מספר נכסים שנמכרו בשנה (#) תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בשנה (מאוחד) (במטבע המסחרי)		
			שטח נכסים שנמכרו בשנה (מאוחד) (באלפי מטרים רבועים)	נכסים שנמכרו	אזור Z
			NOI של נכסים שנמכרו (מאוחד) (במטבע המסחרי) רווח/הפסד שנרשם בשל מימוש הנכסים (מאוחד) (במטבע המסחרי)		
			מספר נכסים שנרכשו בשנה (#) עלות נכסים שנרכשו בשנה (מאוחד) (במטבע המסחרי)		
			NOI של נכסים שנרכשו (מאוחד) (במטבע המסחרי) שטח נכסים שנרכשו בשנה (מאוחד) (באלפי מטרים רבועים)		

26. יובא פירוט בדבר המבנים המניבים  
המהותיים, לפי הטבלה שלהלן,  
ויחולו ההוראות הבאות:

(1) הנתונים יינתנו לשנת הדיווח  
ולשנתיים שקדמו לה;

(2) נמכר מבנה מניב מהותי  
במהלך תקופת הדיווח או במהלך  
התקופה שלאחר תאריך המאזן,  
יינתן גילוי למועד המכירה, לסכום  
המכירה במטבע המסחרי, ולסכום  
הנקוב בהערכת השווי האחרונה  
ולתאריך הערכת שווי זו;

(3) יינתן גילוי לזכויות בניה בלתי  
מנוצלות המהותיות לנכס; כלל שווי  
הנכס שווי בשל זכויות הבניה יינתן  
גילוי בנפרד לשווי זה;

(4) נוספו לנכס שטחים מהותיים  
או שהחלו עבודות לשם הוספה  
כאמור או שנערכו בנכס שיפוצים  
מהותיים בשנה השוטפת יינתן גילוי  
על מהות העבודות, היקפן, העלות  
הכוללת הצפויה עד לסיומן, בנוסף על  
העלות המצטברת עד לתום שנת  
הדיווח; נחתמו חוזים לגבי חמישים  
אחוז או יותר משטח הנכס שיתווסף  
לנכס בעקבות העבודות, יינתן גילוי  
לתוספת ה- NOI הצפויה עקב  
העבודות;

(5) לגבי מבנה מניב מהותי שהוא מרכז מסחרי, יינתן גם גילוי לפדיון הממוצע למטר רבוע או ליחס שבין דמי השכירות הממוצעים למטר רבוע לבין הפדיון הממוצע למטר רבוע בשטחים מושכרים; לא נמצא בידי הנהלת התאגיד מלוא המידע לגבי פדיון השוכרים בנכס, יינתן גילוי רק לגבי אותם שטחים שלגביהם מצוי המידע בידי הנהלת התאגיד; תינתן הבהרה כי הנתון הנכלל הוא למיטב ידיעת הנהלת התאגיד וכי ניתן על בסיס מידע שהתקבל מהשוכרים או מצדדים שלישיים אחרים, לפי העניין, וכי אין ביכולתו של התאגיד לוודא כי מידע זה אכן נכון;

(6) לגבי כל נכס, הנתונים הכספיים יינתנו במטבע המסחרי של הנכס; על אף האמור, נתונים בדבר הערך בספרים ינתנו במטבע ההצגה של הדוחות הכספיים;

(7) הנתונים יינתנו תחת ההנחה שהנכס מוחזק באופן מלא על ידי התאגיד, תוך ציון שיעור ההחזקה בפועל;

(8) במסגרת הטבלה ייכללו נתונים על נכסים מהותיים של החברה, של חברות מאוחדות של החברה ושל הסדרים משותפים של החברה.

נתונים נוספים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה		פריט מידע											שנה	שם הנכס ומאפייניו			
		זיהוי מעריך השווי (שם וניסיון)	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	הנחות נוספות בבסיס ההערכה – [Cap Rate] / שיעור היוון]; [מספר נכסי השוואה, מחיר ממוצע למטרים רבועים של נכסי השוואה]	דמי שכירות ממוצעי למטרים רבועים (במטבע המסחר י)	התפוסה לסוף שנה (%)	רווחי שערך (מאוחד) (במטבע המסחרי)	יחס שווי הנכס לחוב (LTV)	שיעור תשואה על העלות (%)	שיעור התשואה המתאם (%)	שיעור התשואה (%)	NOI בשנה (מאוחד) (במטבע המסחרי)				הכנסות בשנה (מאוחד) (במטבע המסחרי)	שווי הוגן בסוף תקופה (במטבע המסחרי)
															X2 שנת [שנת הדיווח]	אזור	נכס א
																ציון המטבע המסחרי	
															X1 שנת [השנה שקדמה לשנת הדיווח]	שימוש עיקרי	נכס ב
																עלות מקורית / עלות הקמה מקורית (במטבע המסחרי)	
															X0 שנת [השנה הקודמת לשנה שקדמה לשנת הדיווח]	חלק התאגיד [%]	נכס ג
																שטח [במטרים רבועים, לפי שימושים]	
															X2 שנת [שנת הדיווח]	אזור	נכס ד
																ציון המטבע המסחרי	
															X1 שנת [השנה שקדמה לשנת הדיווח]	שימוש עיקרי	נכס ה
																עלות מקורית / עלות הקמה מקורית (במטבע המסחרי)	
															X0 שנת [השנה הקודמת לשנה שקדמה לשנת הדיווח]	חלק התאגיד [%]	נכס ו
																שטח [במטרים רבועים, לפי שימושים]	

27. יובא פירוט בדבר המבנים המניבים  
שבהקמה המהותיים, לפי הטבלה  
שלהל, ויחול סעיף 26 בשינויים  
המחוייבים:

רשימת מבנים  
מניבים בהקמה  
מהותיים

נתונים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה			שיעור משטחי הנכס לגביהם נחתמו חוזי שכירות מחייבים לסוף שנה (%)	שיעור השלמה בתום שנה [הנדסי/כספי] (%)	נתונים כספיים			עלות מצטברת בתום שנה, כולל קרקע, בנייה ושונות (מאוחד) (במטבע המסחרי)	תקופת הדיווח	שם נכס גדל'ן להשקעה ומאפייניו
					נתונים בדבר שווי הוגן ושערוכים					
שם מעריך השווי וניסיון	מודל הערכה	הנחות נוספות בבסיס ההערכה (לפי העניין) / שיעור Cap Rate / שיעור היוון], שיעור תפוסה מייצג, זמן לסיום הקמה, דמי שכירות למטר, סך הכל NOI מייצג, מרווח יזמי.			שווי הוגן בתום שנה (מאוחד) (במטבע המסחרי)	ערך בספרים בתום שנה (מאוחד) (במטבע ההצגה)	רווחי שערך שנה (מאוחד) (במטבע המסחרי)			
									X2	ציון שם הנכס
									X2	ציון מיקום הנכס
									X1	ציון מטבע פעילות
									X1	מועד הכישה הנכס/הקרקע עליה נבנה הנכס
									X1	חלק התאגיד בפועל (%)
									X1	שיטת הצגה בדו"ח המאוחד
									X0	מועד סיום בניה משוער
									X0	שטחי נכס מיועדים (לפי שימושים)
									X0	סך כל ההשקעה צפויה (כולל קרקע, בנייה ושונות) (במטבע המסחרי)

רשימת קרקעות  
להשקעה מהותיות

28. יובא פירוט בדבר קרקע להשקעה  
מהותי, לפי הטבלה שלהלן, ויחול  
סעיף 26 בשינויים המחוייבים :

נתונים קשורים למצבה התכנוני של הקרקע,					נתונים כספיים					תקופת הדיווח	שם עתודת הקרקע ומאפייניה		
נכון למועד הדוח					נתונים בדבר שווי הוגן ושערוכים								
תיאור מצב תכנוני שבהליכי אישור			תיאור מצב תכנוני נוכחי		נתונים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה			נתונים בדבר שווי הוגן ושערוכים					
תיאור התקדמות הליך האישורים	זכויות בניה מתוכננות [לפי ייעוד/שימוש]	ייעוד מתוכנן [יש לפצל אם קיים יותר משימוש מהותי אחד]	זכויות בניה נוכחיות [לפי ייעוד/שימוש]	ייעוד נוכחי [יש לפצל אם קיים יותר משימוש מהותי אחד]	הנחות נוספות בבסיס ההערכה – לפי העניין [ Cap Rate / שיעור היוון], מספר קרקעות השוואה, מחיר ממוצע למטר רבוע של קרקעות השוואה	מודל הערכה	שם מעריך השווי (וניסיון)	רווחי שערך שנה (מאוחד) (במטבע המסחרי)	ערך בספרים בתום שנה (מאוחד) (במטבע ההצגה)	שווי הוגן בתום שנה (מאוחד) (במטבע המסחרי)	שנת עתודת הקרקע [הדיווח]	נתונים עתידיים על הקרקע	ציון שם עתודת הקרקע
											X2		אזור
											X1		ציון המטבע המסחרי
											X0	ציון מיקום הקרקע	
												מועד רכישת הקרקע	
												חלק התאגיד (בפועל) (%)	
												שיטת הצגה בדו"ח המאוחד	
												שטח הקרקע (מטרים רבועים)	
												עלות מקורית (במטבע המסחרי)	



פרטים בדבר נכסים  
שאינם מהותיים או  
מהותיים מאוד

29.(א) תאגיד רשאי לכלול, בגילוי נפרד  
הזהה במתכונתו לגילוי בעניין נכסים  
מהותיים, פרטים בדבר נכסים  
שאינם מהותיים או מהותיים מאוד  
(להלן – נכסים נוספים); לא כללו  
הנכסים הנוספים את כל נכסי  
התאגיד מלבד הנכסים המהותיים  
והנכסים המהותיים מאוד תצוין  
עובדה זו, ויינתן הסבר לדרך בחירת  
הנכסים הנוספים.

(ב) כללו הנכסים הנוספים את כל  
נכסי התאגיד מלבד הנכסים  
המהותיים והנכסים המהותיים  
מאוד, רשאי התאגיד שלא לתת את  
הגילוי הנדרש בסעיפים 12 עד 19, 22  
(נכסים בהקמה), 23 (קרקעות  
מצרפי) 24 (זכויות בניה מצרפי), 25  
(מכירה ורכישה מצרפי); לעניין זה,  
בתור כל נכסי התאגיד ייחשב גילוי  
לגבי כל הנכסים שהוחזקו במהלך  
שנת הדיווח על ידי התאגיד, חברה  
מאוחדת, וכן על ידי הסדר משותף  
של התאגיד - גם אם נמכרו לפני תום  
שנת הדיווח.

גילוי אודות  
התאמות ברמת  
התאגיד

30.(א) יפורטו ההתאמות לדוח על  
המצב הכספי לפי הוראות אלה:

(1) יפורטו ההתאמות בין הסכום הכולל של השווי ההוגן של הנכסים המניבים, שגילוי לגביו ניתן לפי סעיף 13, הסכום הכולל של השווי ההוגן של הנכסים המניבים בהקמה, שגילוי לגביו ניתן לפי סעיף 22, הסכום הכולל של השווי ההוגן של הקרקעות להשקעה, שגילוי לגביו ניתן לפי סעיף 23, והשווי ההוגן של זכויות בניה בלתי מנוצלות אם ניתן גילוי לגבי שווים לפי סעיף 24, לבין סך כל הערך של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בדוח על המצב הכספי המאוחד;

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

(3) ההתאמה תיערך פעם אחת לכל סוג נכס של התאגיד ולא בנפרד לגבי כל תחום פעילות;

(4) הגילוי יינתן במטבע ההצגה של הדוחות הכספיים.

**התאמת שווי הוגן לערכים בדו"ח על המצב הכספי**

ליים			
(מאוחד) (במטבע ההצגה)			
31.12.X1 [תום שנה שקדמה לשנת הדיווח]	31.12. X2 [תום שנת הדיווח]		
		. סך הכל נכסים מניבים [כפי שמוצג בעמודת "סך הכל" בטבלה בעמוד... (מאוחד)	הצגה בדוח תיאור עסקי התאגיד
		. סך הכל נכסים מניבים בהקמה באזור "XXX" [כפי שמוצג בטבלה שבעמוד... (מאוחד)	
		. סך הכל קרקעות להשקעה באזור "XXX" [כפי שמוצג בטבלה שבעמוד... (מאוחד)	
		. סך הכל קרקעות להשקעה באזור "ZZZ" [כפי שמוצג בטבלה שבעמוד... (מאוחד)	
	500	<b>סך הכל (מאוחד)</b>	
		. נכסים שנכללו במסגרת "רכוש בלתי שוטף המוחזק למכירה" בדוח על המצב הכספי	התאמות
		. התאמות לשווי הנובעות מסעיפי זכאים וחייבים	
		. התאמות הנובעות מהצגה של נכסים לפי עלות	
		. התאמות אחרות	
	(20)	סך הכל התאמות	
	480	<b>סך הכל, אחרי התאמות</b>	
	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	<b>סך הכל</b>	
[דוגמה להמחשה]			

(ב) הייתה החזקה בנכסים פעילות התאגיד המהותית היחידה, או שיותר מתשעים אחוזים מסך כל הכנסותיו המאוחדות של התאגיד בשנת הדיווח וכן בשנת הדיווח שקדמה לה נבעו מנדל"ן להשקעה, או שהקצה התאגיד לצרכים פנימיים הוצאות בין פעילות מהותית אחרת של התאגיד לבין פעילות נדל"ן להשקעה שלו - יפורטו התאמות ההוניות של התאגיד לבין רווחי FFO המתייחסים למחזיקי הזכויות של התאגיד לפי הטבלה שלהלן, וכן יחולו הוראות אלה:

- (1) יינתן גילוי לעקרונות על בסיסם נעשתה הקצאת ההוצאות בין תחומי פעילות אחרים לבין תחומי פעילות נדל"ן להשקעה, אם נעשתה;
- (2) FFO יינתן לתקופה של שלוש שנים שנסתיימה בתום שנת הדיווח;

(3) יינתנו במידת הצורך התאמות נוספות לחישוב מדד ה-FFO גם לפי שיטות אחרות, ואולם התאמות אלה יסופקו בנפרד מההתאמות הנדרשות בסעיף 39 ;

(4) הגילוי יינתן במטבע ההצגה של הדוחות הכספיים.

FFO לשנה שנתיימה ביום			
31.12.X0 [תום השנה הקודמת לשנה שקדמה לשנת הדיווח]	31.12.X1 [תום השנה שקדמה לשנת הדיווח]	31.12. X2 [תום שנת הדיווח]	
<b>במטבע ההצגה בלתי מבוקר</b>			
			רווח נקי לשנה המשוך למחזיקי הזכויות ההוניות של התאגיד
			<b>התאמות</b> לפי הוראות התוספת הרביעית לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת התשקיף – מבנה וצורה), התשכ"ט-1969* <sup>9</sup> :
			..
			..
			..
=====	=====	=====	=====
			<b>Funds From Operations (FFO)</b> נומינאלי לפי הוראות התוספת הרביעית לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת התשקיף – מבנה וצורה), התשכ"ט-1969* <sup>10</sup> :
			<b>התאמות נוספות :</b>
			הפרשי שער [דומה להמחשה]
			..
			..
=====	=====	=====	=====
			FFO לפי גישת ההנהלה
<p>* FFO אינו מדד פיננסי מבוסס כללי חשבונאות מקובלים ; מדד זה מחושב לפי הנחיות הרשות ניירות ערך ; המדד הוא רווח נקי חשבונאי לתקופה, בניכוי הכנסות והוצאות חד פעמיות (לרבות רווחים או הפסדים משערוכי 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.</p>			

<sup>9</sup> ק"ת התשכ"ט, עמ' 1794 ; ק"ת תשע"ב, עמ' 732.  
<sup>10</sup> ק"ת התשכ"ט, עמ' 1794 ; ק"ת תשע"ב, עמ' 732.

### פרק ג: הנחיות לדיווח לגבי מבנה מניב מהותי מאוד

מבנה מניב מהותי  
מאוד – גילוי  
מסוים

31. הגילוי הנדרש בדבר מבנה מניב מהותי מאוד יינתן לגבי כל מבנה כאמור לפי הוראות אלה:

(1) הגילוי יינתן לפי המטבע המסחרי של הנכס אלא אם כן צוין המפורש אחרת; אם המטבע המסחרי שונה מהמטבעות המנויים בתוספת הראשונה לתקנות דוחות כספיים יינתן גם גילוי לשער החליפין בין המטבע המסחרי למטבע ההצגה של הדוחות הכספיים;

(2) יינתן גילוי על מבנים מניבים מהותיים מאוד של החברה, של חברות מאוחדות של החברה ושל הסדרים משותפים של החברה וכן של חברות כלולות של החברה שאינן מהוות הסדרים משותפים שלה;

(3) יובא פירוט תמציתי בדבר הנכס, לפי הטבלה שלהלן, וכן יחולו הוראות אלה:

(א) יינתן גילוי האם השותפים בנכס משתייכים לקבוצה עסקית יחידה תחת אותה שליטה;

(ב) נמכר הנכס במהלך תקופת הדיווח או במהלך התקופה שלאחר תאריך המאזן, יינתן גילוי גם למועד המכירה, סכום המכירה במטבע המסחרי, הסכום הנקוב בהערכת השווי האחרונה וכן תאריך הערכת השווי האחרונה; התקיים פער מהותי בין סכום המכירה לבין הערכת השווי, יינתן הסבר תמציתי לפער זה;

פירוט ליום X2. 31.12. [תום שנת הדיווח]	(נתונים לפי מאה אחוזים; חלק התאגיד בנכס – XX אחוזים)
	שם הנכס
	מיקום הנכס
	שטחי הנכס - פיצול לפי שימושים; אם חל שינוי מהותי בשטחים - השטחים יינתנו ל-3 השנים האחרונות
	מבנה החזקה בנכס (תיאור החזקה דרך חברות מוחזקות, לרבות שיעורי החזקה בהן ושיעורי החזקה שלהן בנכס)
	חלק התאגיד בפועל בנכס (אם הנכס נמצא בחברה מוחזקת – הכפלת חלק התאגיד בחברה המוחזקת בחלק החברה המוחזקת בנכס)
	ציון שמות השותפים לנכס (אם השותפים מחזיקים יותר מעשרים וחמישה אחוזים מן הזכויות בנכס או אם השותפים הם צדדים קשורים)
	תאריך רכישת הנכס
	פירוט זכויות משפטיות בנכס (בעלות, חכירה וכדומה):
	מצב רישום זכויות משפטיות
	זכויות בניה בלתי מנוצלות משמעותיות
	נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיוצא באלה)
	שיטת הצגה בדוחות הכספיים [איחוד מלא/שווי מאזן/ פעילות משותפת]:
	פרטים על נכס שנמכר

(4) יובא פירוט נתונים עיקריים בדבר הנכס, לפי הטבלה שלהלן, וכן יחולו ההוראות הבאות:

(א) חל שינוי מהותי במהלך שנת הדיווח, תפוצל שנת הדיווח לרבעונים;

(ב) נתוני עלות הרכישה של הנכס יינתנו אם הנכס נרכש בעשר השנים שנסתיימו בתום שנת הדיווח; הנתונים יוצגו לפי עלות הרכישה המקורית, ללא הפחתת פחת או ירידת ערך; הווננו השבחות מהותיות לעלות הנכס - תצורף עלותן לעלות הנכס;

(ג) נתון דמי השכירות הממוצעים למטר רבוע בחוזים שנחתמו בשנה יינתנו אם התקיים שוני בדמי השכירות הממוצעים למטר רבוע בחוזים שנחתמו בשנה בשיעור של עשרה אחוזים או יותר מדמי השכירות שהיו לגבי אותם שטחים בעבר; התקיים שוני כאמור בנכס חדש, נתון זה יובא רק אם שיעור התפוסה הגיע לשיעור של חמישים אחוזים או יותר;

(ד) לגבי נכס שהוא מרכז מסחרי, יובא גם גילוי לפדיון הממוצע למטר רבוע או ליחס שבין הפדיון הממוצע למטר רבוע לבין דמי השכירות הממוצעים למטר רבוע; לא נמצא בידי הנהלת התאגיד מלוא המידע לגבי פדיון השוכרים בנכס, יינתן גילוי רק לגבי אותם שטחים שלגביהם מצוי המידע בידי הנהלת התאגיד ויובהר כי הנתון הוא למיטב ידיעת הנהלת התאגיד וניתן על בסיס מידע שהתקבל מאת השוכרים או מאת צדדים שלישיים אחרים לפי העניין וכי אין ביכולתו של התאגיד לוודא אמיתות מידע זה;

נתונים לפי מאה אחוזים; חלק התאגיד בנכס – XX אחוזים)	שנת 20X2 [שנת הדיווח]	שנת X1 [השנה שקדמה לשנת הדיווח]	שנת X0 [השנה הקודמת לשנת שקדמה לשנת הדיווח]	בתאריך רכישת הנכס
שווי הוגן בסוף שנה (במטבע המסחרי)	100,000 (100%) [דוגמה להמחשה]			עלות הרכישה/ההקמה (במטבע המסחרי)
ערך בספרים בסוף שנה (במטבע ההצגה)				מועד הרכישה
רווחי או הפסדי שערך (במטבע המסחרי)				שיעור תפוסה (%)
במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ערך בספרים בסוף שנה (במטבע המסחרי)				NOI (במטבע המסחרי)
במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ירידת (ביטול ירידת) ערך שנוקפה בשנה (במטבע המסחרי)				
שיעור תפוסה ממוצע (%)				
שטחים מושכרים בפועל (במטרים רבועים)				
סך הכל הכנסות (במטבע המסחרי)				
דמי שכירות ממוצעים למטר (לחודש/לשנה) (בשקלים חדשים)				
דמי שכירות ממוצעים למטר רבוע בחוזים שנחתמו בשנה (במטבע המסחרי)				
NOI (במטבע המסחרי)				
NOI (במטבע המסחרי)				
ERV (במטבע המסחרי) (פריט אפשרי)				
ERV yield (%) (פריט אפשרי)				
שיעור תשואה בפועל (%)				
שיעור תשואה מותאם (%)				
מספר שוכרים לתום שנת דיווח (#)				
לגבי מרכז מסחרי מניב – יחס דמי השכירות לסך כל הפדיון או הפדיון הממוצע למטר רבוע [שער חליפין]				



(5) יינתן גילוי על הכנסות והוצאות, לפי הטבלה שלהלן, ויחולו הוראות אלה:

(א) חל שינוי מהותי במהלך שנת הדיווח, תפוצל שנת הדיווח לרבעונים;

(ב) הגילוי יינתן לסעיפי הכנסות והוצאות העיקריים בנכס המהותי.

שנת X0 שנה הקודמת לשנה שקדמה לשנת הדיווח]	שנת X1 שנה שקדמה לשנת הדיווח]	שנת X2 [שנת הדיווח]	(נתונים לפי מאה אחוזים; חלק התאגיד בנכס – XX אחוזים)
(במטבע המסחרי)			<b>הכנסות:</b>
			מדמי שכירות – קבועות [דוגמה להמחשה]
			מדמי שכירות – משתנות [דוגמה להמחשה]
			מדמי ניהול [דוגמה להמחשה]
			מהפעלת חניונים [דוגמה להמחשה]
			אחרות [דוגמה להמחשה]
			<b>סך הכל הכנסות</b>
			<b>עלויות:</b>
			ניהול, אחזקה ותפעול [דוגמה להמחשה]
			פחת (אם נרשם) [דוגמה להמחשה]
			אחרות [דוגמה להמחשה]
			<b>סך הכל עלויות:</b>
			<b>רווח:</b>
			<b>:NOI</b>

(6) יובא פירוט בדבר שוכרים עיקריים בנכס לפי הטבלה שלהלן; היו דמי השכירות המוסכמים באפשרות המימוש שהוענקה לשוכר נמוכים מדמי השכירות הכלכליים הראויים בנכס, יצוין הדבר בהערה לטבלה וכן יפורט במסגרת הדיווח לפי פסקה (11) האופן שבו נלקח הדבר בחשבון במסגרת תחשיב הערכת השווי;

לעניין זה "שוכר עיקרי" - שוכר עוגן או שוכר שההכנסה ממנו מניבה עשרים אחוזים לפחות מהכנסות הנכס המניב;

תיאור הסכם השכירות					שיוך ענפי של השוכר	האם אחראי לעשרים אחוזים או יותר מהכנסות הנכס?	האם הוא שוכר עוגן?	שיעור משטח הנכס המשויך לשוכר (%), בשנת X2 [שנת הדיווח]	(נתונים לפי מאה אחוזים. חלק התאגיד בנכס – XX אחוזים)
ציון תלות מיוחדת	פירוט ערבויות (אם קיימות)	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	אופציות להארכה (בשנים)	תקופת ההתקשרות והתקופה שנתה (בשנים)					
									שוכר א'
									שוכר ב'

(7) יובא פירוט בדבר הכנסות צפויות בשל

חוזי שכירות חתומים, לפי הטבלה שלהלן; הפירוט יכלול גילוי להכנסות מרכיבים קבועים ומרכיבים משתנים;

לא נמצא בידי הנהלת התאגיד אומדן להכנסות מרכיבים משתנים, יצוין הדבר במפורש וינתן גילוי ליחס שבין המרכיבים הקבועים והמרכיבים המשתנים בכל אחת משלוש השנים שקדמו בתום שנת הדיווח;

לשנה שתסתיים ביום 31.12.X7 ואילך	לשנה שתסתיים ביום 31.12.X6	לשנה שתסתיים ביום 31.12.X5	לשנה שתסתיים ביום 31.12.X4	לשנה שתסתיים ביום 31.12.X3 [תום השנה העוקבת לשנת הדיווח]	נתונים לפי מאה אחוזים. חלק התאגיד בנכס – XX אחוזים
(במטבע המסחר)					
					מרכיבים קבועים
					מרכיבים משתנים (אומדן)
					סך הכל

(8) יובא פירוט בדבר השבחות ושינויים

מתוכננים בנכס, לפי הטבלה שלהלן, וכן יחולו הוראות אלה:

(א) הגילוי נדרש רק לגבי השבחות שבהן חלק מהותי מן ההשבחה החל בפועל או שצפוי להתחיל עד תום השנה העוקבת לשנת הדיווח; הגילוי יינתן עד לסיום ביצועה;

(ב) גילוי בדבר נתון ה-NOI יינתן רק בהשבחות הכוללות תוספת שטחים מהותית לעומת שטח הנכס הקיים ולאחר התקשרות בהסכמים להשכרת חמישים אחוזים או יותר מהשטחים הנוספים האמורים ;

פרטים:		מהות ההשבחה
הוספת קומה נוספת לנכס [דוגמה להמחשה]	הסבת מרתפי חנייה לשטחי מסחר [דוגמה להמחשה]	
..	..	השטחים הנוספים שיתווספו (במטרים רבועים)
..	..	מצב סטטוטורי
..	..	תקציב הקמה (במטבע המסחרי) (נתונים לפי מאה אחוזים ; חלק התאגיד בנכס – XX אחוזים)
		כולל מתוכננת יתרה שטרם הושקעה בפועל
		שיעור השטחים שלגביהם נחתמו הסכמים להשכרה מתוך השטחים הנוספים
		תוספת צפויה ל-NOI (במטבע המסחרי) (נתונים לפי מאה אחוזים ; חלק התאגיד בנכס – XX אחוזים)
		סטטוס ביצוע
		תאריך צפוי להשלמה

(9) יובא פירוט נתונים בדבר מימון מסוים לנכס, לפי טבלה זו :

הלוואה א':	מימון מסוים (חלק התאגיד בנכס – XX אחוזים)	
	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.X2 [תום שנת הדיווח] (במטבע ההצגה)
מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	31.12.X1 [תום השנה שקדמה לשנת הדיווח] (במטבע ההצגה)	
מוצג כהלוואות לזמן קצר:	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	
מוצג כהלוואות לזמן קצר:	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	
שווי הוגן ליום 31.12.X2 (תום שנת דיווח) (במטבע ההצגה)		
תאריך נטילת הלוואה מקורי		
גובה הלוואה מקורי (במטבע המסחרי)		
שיעור הריבית שבפועל (אפקטיבית) ליום 31.12.X2 (%) [תום שנת הדיווח]		
מועדי פירעון קרן וריבית		
תניות פיננסיות מרכזיות		
תניות מרכזיות אחרות [לרבות: עזיבת שוכרים, שווי נכס וכדומה]		
ציון האם התאגיד עומד בתניות המרכזיות ובאמות המידה הפיננסיות לתום שנת הדיווח		
האם מסוג non-recourse [כן/לא] (לעניין זה, "non-recourse" – מימון ללא זכות חזרה ללווה, מלבד מימוש בטוחה)		

(10) יובא פירוט בדבר שעבודים ומגבלות

משפטיות מהותיות בנכס, לפי טבלה זו:

סוג	פירוט	הסכום המובטח בשעבוד (תום שנת דיווח) 31.12.X2 (במטבע שבו נקובה ההתחייבות לגביה ניתן השעבוד)
שעבודים	דרגה ראשונה	
	דרגה שנייה	
אחר		

(11) יובא פירוט בדבר הערכת השווי, לפי

הטבלה שלהלן, וכן יחולו ההוראות הבאות:

(א) חל שינוי מהותי במהלך שנת הדיווח, תפוצל שנת הדיווח לרבעונים;

(ב) התקיימו מספר שימושים שונים בנכס נושא הערכת השווי, הגילוי אודות ההנחות שנלקחו יוצג לגבי כל שימוש מהותי בנפרד;

(ג) נתונים בדבר מימוש רעיוני  
 יינתנו במקרים שבהם נעשה שימוש  
 בהערכת שווי הכוללת מימוש רעיוני  
 בתום תקופת זמן מוגדרת.

שנת X0 [השנה הקודמת לשנה שקדמה לשנת הדיווח]	שנת X1 [שנה שקדמה לשנת הדיווח]	שנת X2 [שנת הדיווח]	(נתונים לפי מאה אחוזים; חלק התאגיד הנכס – XX אחוזים)
			השווי שנקבע (במטבע המסחרי)
			זהות מעריך השווי
			האם המעריך בלתי תלוי?
			האם קיים הסכם שיפוי?
			תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מכוונת הערכת השווי)
			מודל הערכת השווי (השוואה/הכנסה/עלות אחר)
<b>הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי        (יינתנו באופן מסוים לפי הערכת השווי שניתנה)        (הרשימות הן להדגמה בלבד):</b>			
			<b>אם ההערכה        בנישת        השוואה        (Sales        Comparison        Approach)</b>
		שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מטרים רבועים)	
		מחיר מכירה למטר רבוע בר-השכרה שנלקח בחישוב (במטבע המסחרי)	
		טווח מחירים למטר רבוע בר-השכרה של נכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב (במטבע המסחרי)	
		מספר הנכסים ברי השוואה (#) שנלקחו בחישוב	
		לגבי הנכסים העיקריים שנלקחו לצורך ההשוואה יציגו: שם/זיהוי הנכס, מיקום, שטח	
		שיעור תשואה נטו המשתקף מה-NOI הנוכחי של הנכס (NOI נוכחי חלקי שווי שנקבע) משתנים מרכזיים אחרים	
			משתנים מרכזיים אחרים

			אם ההערכה בנישת היוון תזרימי מזומנים (Income Approach)
		שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (במטרים רבועים)	
		שיעור תפוסה בשנה 1+ (%)	
		שיעור תפוסה בשנה 2+ (%)	
		..	
		שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-השכרה לצורך הערכת שווי (%)	
		דמי שכירות [חודשיים/שנתיים] ממוצעים למטר רבוע מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 1+	
		דמי שכירות [חודשיים/שנתיים] ממוצעים למטר רבוע מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 2+	
		דמי שכירות [חודשיים/שנתיים] ממוצעים למטר רבוע מושכר לצורך הערכת שווי בשנה N.....+	
		דמי שכירות [חודשיים/שנתיים] מייצגים ממוצעים למטר רבוע מושכר לצורך הערכת שווי (במטבע המסחרי)	

			תזרים מייצג / NOI מייצג לצורך הערכת שווי (במטבע המסחרי)	
			הוצאות תקופתיות ממוצעות לשמירה על הקיים (מטבע המסחרי)	
			שיעור היוון / שיעור תשואה / מכפיל שנלקח לצורך הערכת השווי (%)	
			זמן עד מימוש רעיוני	
			מכפיל / שיעור תשואה בעת מימוש רעיוני ( Reversionary Rate)	
			משתנים מרכזיים אחרים	
<b>שינוי בשווי במטבע המסחרי</b>			<b>אגישות לשווי (לפי הגישה שנבחרה):</b>	
			עליה של X%	<b>תפוסה</b>
			ירידה של X%	
			עליה של X%	<b>היוון</b>
			ירידה של X%	<b>ירידת שווי למטר</b>

**פרק ד: הנחיות לדיווח לגבי מבנה מניב בהקמה מהותי מאוד**

מבנה מניב בהקמה 32. הגילוי הנדרש בדבר מבנה מניב מהותי מאוד – בהקמה מהותי מאוד יינתן לגבי כל גילוי מסוים מבנה מניב בהקמה כאמור לפי הוראות אלה:

(1) יינתן גילוי על מבנים מניבים מהותיים מאוד של החברה, של חברות מאוחדות של החברה, של הסדרים משותפים של החברה וכן של חברות כלולות של החברה שאינן מהוות הסדרים משותפים שלה;

(2) הגילוי יינתן לפי המטבע המסחרי של הנכס אלא אם כן צוין המפורש אחרת; אם המטבע המסחרי שונה מהמטבעות המנויים בתוספת הראשונה לתקנות דוחות כספיים יינתן גם גילוי לשער החליפין בין המטבע המסחרי למטבע ההצגה של הדוחות הכספיים;

(3) יובא פירוט תמציתי בדבר הנכס, לפי הטבלה שלהלן, וכן יחולו הוראות אלה:

(א) יינתן גילוי האם השותפים בנכס משתייכים לקבוצה עסקית יחידה תחת אותה שליטה;

(ב) נמכר הנכס במהלך תקופת הדיווח או במהלך התקופה שלאחר תאריך המאזן, יינתן גילוי גם למועד המכירה, סכום המכירה במטבע המסחרי, הסכום הנקוב בהערכת השווי האחרונה וכן תאריך הערכת השווי האחרונה; התקיים פער מהותי בין סכום המכירה לבין הערכת השווי, יינתן הסבר תמציתי לפער זה;

פירוט ליום 31.12.X2 [תום שנת הדוח]	נתונים לפי מאה אחוזים; חלק התאגיד בנכס – XX אחוזים
	שם הנכס
	מיקום הנכס
	שטח הקרקע
	שטחי הנכס המתוכננים להיבנות, מפוצלים לפי שימושים
	מבנה ההחזקה בנכס (תיאור החזקה דרך חברות מוחזקות, לרבות שיעורי ההחזקה בהן ושיעורי ההחזקה שלהן בנכס)
	חלק התאגיד בפועל בנכס (אם הנכס נמצא בחברה מוחזקת – הכפלת חלק התאגיד בחברה המוחזקת בחלק החברה המוחזקת בנכס)
	ציון שמות השותפים לנכס (אם השותפים מחזיקים יותר מחמישה אחוזים מן הזכויות בנכס או אם השותפים הם צדדים קשורים)
	תאריך רכישת הקרקע (אם נוגע לעניין)
	תאריך התחלת עבודות הקמה
	פירוט זכויות משפטיות בנכס (בעלות, חכירה וכדומה)
	זכויות בניה משמעותיות שצפויות להיות בלתי מנוצלות
	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]
	נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיצא באלה)
	שיטת הצגה בדוחות הכספיים [איחוד מלא/שווי מאזני/ פעילות משותפת]
	זהות קבלן מבצע
	שיטת התחשבות (פאושלי / כתב כמויות / אחר)
	פרטים על מכירת הנכס

(4) יובא פירוט נתונים עיקריים בדבר הנכס, לפי הטבלה שלהלן, וכן יחולו ההוראות הבאות:



(א) חל שינוי מהותי במהלך שנת הדיווח, תפוצל שנת הדיווח לרבעונים;

(ב) יינתן הסבר לסטיות באומדן עלות ההשקעה הכוללת, שהן עשרים אחוזים או יותר מן האומדן המקורי לעלות ההקמה למטר רבוע מבונה במטבע המסחרי וכן לעיכובים בבנייה בתקופה של חצי שנה ומעלה ממשך ההקמה הכולל, לעומת האומדן המקורי שדווח בסמוך להתחלת הבנייה;

(ג) יינתן גילוי ל- NOI משימושיי ביניים אם הם מהותיים;

שנת X0 [השנה הקודמת לשנה שקדמה לשנת הדיווח]	שנת X1 [שנה שקדמה לשנת הדיווח]	שנת X2 [שנת הדיווח]	(נתונים לפי מאה אחוזים; חלק התאגיד בנכס – XX אחוזים)
			עלות מצטברת לתחילת השנה (במטבע המסחרי)
			עלות שוטפת שהושקעה במהלך השנה (במטבע המסחרי)
			סך הכל עלות מצטברת לסוף שנה (במטבע המסחרי)
			שווי הוגן בסוף שנה (במטבע המסחרי)
			ערך בספרים בסוף שנה (במטבע ההצגה)
			רווחי או הפסדי שערך (במטבע המסחרי)
			במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ירידת (ביטול ירידת) ערך שנוקפה בשנה (במטבע המסחרי)
			מועד השלמה צפוי (כפי שדווח בסוף כל שנה)
			עלות השקעה כוללת צפויה (כפי שדווחה בסוף כל שנה) (במטבע המסחרי)
			עלות השקעה שטרם הושקעה (כפי שדווחה בסוף כל שנה) (במטבע המסחרי)
			שיעור השלמה תקציבי (%)
			NOI משימושיי ביניים (במטבע המסחרי)
			[שער חליפין]

(5) יינתן גילוי בדבר הכנסות והוצאות משימושיי ביניים, לפי הטבלה שלהלן, וכן יחולו הוראות אלה:

(א) הגילוי יינתן רק אם ה- NOI משימושיי הביניים הוא מהותי;

(ב) הגילוי יינתן לסעיפי הכנסות  
והוצאות העיקריים משימוש הביניים  
בנכס המהותי;

שנת X0 [השנה הקודמת לשנה שקדמה לשנת הדיווח]	שנת X1 [שנה שקדמה לשנת הדיווח]	שנת X2 [שנת הדיווח]	נתונים לפי מאה אחוזים; חלק התאגיד בנכס XX- אחוזים
(במטבע המסחרי)			<b>הכנסות:</b>
			משימוש כחניון זמני [דוגמה להמחשה]
			אחרות [דוגמה להמחשה]
			<b>עלויות:</b>
			עלות הפעלת חניון זמני [דוגמה להמחשה]
			אחרות [דוגמה להמחשה]
=====	=====	=====	
			<b>NOI משימוש ביניים:</b>

(6) יובא פירוט בדבר פעילות שיווק, לפי  
הטבלה שלהלן; יינתן גילוי בדבר דמי  
שכירות ממוצעים למטר רבוע בחוזים  
שנחתמו בשנה וכן לסך כל הכנסה שנתית  
מחוזי שכירות חתומים, ובלבד שנחתמו  
חוזי שכירות לחמישים אחוזים משטחי  
הנכס או יותר;

שנת X0 [השנה הקודמת לשנה שקדמה לשנת הדיווח]	שנת X1 [השנה שקדמה לשנת הדיווח]	שנת X2 (שנת הדיווח)				נתונים לפי מאה אחוזים; חלק התאגיד בנכס – XX אחוזים
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	
						שיעור מהשטח המוקם לגביו נחתמו חוזי שכירות בשנה השוטפת (%)
						שיעור מהשטח המוקם לגביו נחתמו חוזי שכירות (במצטבר) (%)
						דמי שכירות ממוצעים למטר רבוע בחוזים שנחתמו בשנה (טווח) (במטבע המסחרי)
						סך הכל הכנסה שנתית (לאחר השלמה) מחוזי שכירות חתומים (במטבע המסחרי)
=====						
						שיעור מהשטח המוקם לגביו נחתמו חוזי שכירות עתידיים סמוך למועד חתימת הדו"ח (במצטבר) (%)



(9) יובא פירוט בדבר שעבודים ומגבלות

משפטיות מהותיות בנכס, לפי טבלה זו :

<u>הסכום המובטח בשעבוד</u> (תום שנת הדיווח) 31.12.X2 (במטבע שבו נקובה ההתחייבות לגביה ניתן השעבוד)	<u>פירוט</u>	<u>סוג</u>	
		דרגה ראשונה	<u>שעבודים</u>
		דרגה שנייה	
		<u>אחר</u>	

(10) יובא פירוט בדבר הערכת השווי של

הנכס, לפי הטבלה שלהלן, וכן יחולו

ההוראות הבאות :

(א) חל שינוי מהותי במהלך שנת

הדיווח, תפוצל שנת הדיווח

לרבעונים ;

(ב) יינתן גילוי על מבנים מניבים

מהותיים מאוד בהקמה של החברה,

של חברות מאוחדות של החברה, של

הסדרים משותפים של החברה וכן של

חברות כלולות של החברה שאינן

מהוות הסדרים משותפים שלה ;

(ג) התקיימו מספר שימושים

שונים בנכס נושא הערכת השווי,

הגילוי אודות ההנחות שנלקחו יוצג

לגבי כל שימוש מהותי בנפרד ;

(ד) נתונים בדבר מימוש רעיוני

יינתנו במקרים שבהם נעשה שימוש

בהערכת שווי הכוללת מימוש רעיוני

בתום תקופת זמן מוגדרת.

שנת X0 (השנה הקודמת לשנת שקדמה לשנת הדיווח)	שנת X1 (שנת שקדמה לשנת הדיווח)	שנת X2 (שנת הדיווח)	(נתונים לפי מאה אחוזים ; חלק התאגיד בנכס – XX אחוזים)
			השווי שנקבע (במטבע המסחרי)
			זהות מעריך השווי
			האם המעריך בלתי תלוי?
			האם קיים הסכם שימוי?
			תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מכוונת הערכת השווי)
			מודל הערכת השווי (חילוף / עלות שחלוף / אחר)
<b>הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי (יינתנו באופן מסוים לפי הערכת השווי שניתנה) (הרשימות הן להדגמה בלבד):</b>			
			מועד סיום הקמה משוער שנלקח בחשבון בהערכת השווי (תאריך)
			סך כל ההשקעה הונית נדרשת להקמת הנכס, שטרם הוצאה (במטבע המסחרי)
			שיעור היוון לצורך היוון עלויות הקמה (%), עד סיום הקמת הנכס (אם שונה משיעור היוון ששימש אחרי סיום ההקמה)
			שיעור מרווח יזמי (%)
			העלויות שלגביהן נלקח המרווח היזמי (עלויות שנתרו / סך הכל עלויות הקמה / אחר) (במטבע המסחרי)
			שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (במטרים רבועים)
			מחיר מכירה למטר רבוע בר-השכרה שנלקח בחישוב (במטבע המסחרי)
			טווח מחירים למטר רבוע בר-השכרה של נכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב (במטבע המסחרי)
			מספר הנכסים ברי השוואה (#) שנלקחו בחישוב
			לגבי הנכסים העיקריים שנלקחו לצורך ההשוואה יציגו: שם/זיהוי הנכס, מיקום, שטח משתנים מרכזיים אחרים
			שיעור היוון / שיעור תשואה / מכפיל שנלקח לצורך הערכת השווי (%)
			שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מטרים רבועים)
			שיעור תפוסה בשנה 1+ (%)
			שיעור תפוסה בשנה 2+ (%)
			שיעור התפוסה בשנה N+ .....N (%).
			שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-השכרה לצורך הערכת שווי (%)
			דמי שכירות (חודשיים/שנתיים) ממוצעים למטר רבוע מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 1+ (במטבע המסחרי)
			דמי שכירות (חודשיים/שנתיים) ממוצעים למטר רבוע מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 2+ (במטבע המסחרי)
			..
			דמי שכירות (חודשיים/שנתיים) מייצגים ממוצעים למטר רבוע מושכר לצורך הערכת שווי (במטבע המסחרי)
			תזרים מייצג / NOI מייצג לצורך הערכת שווי (במטבע המסחרי)
			הוצאות תקופתיות ממוצעות לשמירה על הקיים (במטבע המסחרי)
			שיעור היוון / שיעור תשואה / מכפיל שנלקח לצורך הערכת השווי (%)
			זמן עד מימוש רעיוני
			מכפיל / שיעור תשואה בעת מימוש רעיוני (Reversionary Rate)
			משתנים מרכזיים אחרים
			...
			אם ההערכה בגישת עלות שחלוף בנכס בהקמה (Cost Approach)
			ניתוחי רגישות לשווי (לפי הגישה שנבחרה):
			שינוי בשווי במטבע המסחרי
			מרווח יזמי
			עליה של X%
			ירידה של X%
			עלויות הקמה
			ירידה של X%
			עליה של X%
			דמי שכירות ממוצעים למטרים למטר רבוע
			ירידה של X%
			עליה של X%
			שיעור היוון / תשואה
			ירידה של X%

## פרק ה: הנחיות לדיווח לגבי תיאור קרקע להשקעה מהותית

### מאוד

קרקע להשקעה  
מהותית מאוד –  
גילוי מסוים

33. הגילוי הנדרש בדבר קרקע להשקעה  
מהותית מאוד יינתן לגבי כל קרקע  
להשקעה כאמור לפי הוראות אלה:

(1) יינתן גילוי על קרקעות  
להשקעה מהותיות מאוד של החברה,  
של חברות מאוחדות של החברה, של  
הסדרים משותפים של החברה וכן  
של חברות כלולות של החברה שאינן  
מהוות הסדרים משותפים שלה;

(2) הגילוי יינתן לפי המטבע  
המסחרי של הנכס אלא אם כן צוין  
המפורש אחרת; אם המטבע  
המסחרי שונה מהמטבעות המנויים  
בתוספת הראשונה לתקנות דוחות  
כספיים יינתן גם גילוי לשער החליפין  
בין המטבע המסחרי למטבע ההצגה  
של הדוחות הכספיים;

(3) יובא פירוט תמציתי בדבר  
הנכס, לפי הטבלה שלהלן, וכן יחולו  
הוראות אלה:

(א) יינתן גילוי האם  
השותפים בנכס משתייכים  
לקבוצה עסקית יחידה תחת  
אותה שליטה;

(ב) נמכר הנכס במהלך תקופת הדיווח או במהלך התקופה שלאחר תאריך המאזן, יינתן גילוי גם למועד המכירה, סכום המכירה במטבע המסחרי, הסכום הנקוב בהערכת השווי האחרונה וכן תאריך הערכת השווי האחרונה; התקיים פער מהותי בין סכום המכירה לבין הערכת השווי, יינתן הסבר תמציתי לפער זה;

(ג) אם ציין התאגיד כי בכוונתו להתחיל בתוך תקופה של פחות משנתיים בעבודות הקמה על הקרקע יינתן גילוי בדבר מקורות המימון לביצוע עבודות ההקמה;

פירוט ליום 31.12.X2 [תום שנת הדיווח]	נתונים לפי מאה אחוזים; חלק התאגיד בנכס – XX אחוזים
	מיקום הקרקע
	שטח הקרקע
	ייעוד הקרקע
	זכויות בניה קיימות בקרקע
	ייעוד קרקע מתוכנן וציון תמצית השלבים התכנוניים הנדרשים לשינוי הייעוד
	זכויות בניה מתוכננות לאחר שינוי הייעוד
	מבנה ההחזקה בקרקע (תיאור החזקה דרך חברות מוחזקות, לרבות שיעורי ההחזקה בהן ושיעורי ההחזקה שלהן בקרקע)
	חלק התאגיד בפועל בקרקע (אם הקרקע נמצאת בחברה מוחזקת – הכפלת חלק התאגיד בחברה המוחזקת בחלק החברה המוחזקת בקרקע)
	ציון שמות השותפים לקרקע (אם השותפים מחזיקים יותר מחמישה אחוזים מן הזכויות בנכס או אם השותפים הם צדדים קשורים)
	תאריך רכישת הקרקע
	פירוט זכויות משפטיות בנכס (בעלות, חכירה וכדומה)
	מצב רישום זכויות משפטיות
	תיאור שימוש ביניים מהותי בקרקע, אם ישנו
	האם נמצאו מקורות מימון להמשך הקמת הנכס [בכלל זה, יש לציין תנאים מתלים מרכזיים להעמדת מימון כאמור, והאם התאגיד עומד בהם בתאריך הדוח]
	ציון עניינים מיוחדים [זיהום קרקע וכיוצא באלה]
	שיטת הצגה בדוחות הכספיים [איחוד מלא/שווי מאזני/ פעילות משותפת]
	פרטים נכס שנמכר

(4) יובא פירוט נתונים עיקריים בדבר הקרקע להשקעה, לפי הטבלה שלהלן, וכן יחולו ההוראות הבאות:

(א) חל שינוי מהותי במהלך שנת הדיווח, תפוצל שנת הדיווח לרבעונים;

(ב) יינתן גילוי ל- NOI משימושי ביניים בקרקע, אם סכום זה הוא מהותי;

(ג) נתוני עלות הרכישה של הקרקע יינתנו אם הקרקע נרכשה בעשר השנים שנסתיימו בתום שנת הדיווח; הנתונים יוצגו לפי עלות הרכישה המקורית, ללא ירידת ערך; הווננו עלויות או השבחות מהותיות לעלות הקרקע הן יצורפו לעלות הקרקע;

בתאריך רכישת הקרקע	שנת X0	שנת X1 [השנה קודמת לשנת הדיווח]	שנת 20X2 (שנת הדיווח)				כל השנה	נתונים לפי מאה אחוזים; חלק התאגיד בנכס – XX אחוזים
			רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4		
								מודל הצגה בדוחות כספיים (עלות/שווי הוגן)
								שווי הוגן בסוף שנה (במטבע המסחרי)
								ערך בספרים בסוף שנה (במטבע ההצגה)
								רווחי או הפסדי שערך (במטבע המסחרי)
								שווי הוגן, למטר רבוע (במטבע המסחרי)
								במקרה שהקרקע נמדדת לפי עלות – ירידת (ביטול ירידת) ערך שנוקפה בשנה (במטבע המסחרי) [שער חליפין]
								NOI משימושי ביניים (במטבע המסחרי)
								עלויות מימון שנוקפו לקרקע (במטבע המסחרי)
								טווח מחירים (למטר רבוע) בעסקאות שנעשו בשנה בקרקע עצמה (על ידי התאגיד או על ידי שותפים) (במטבע המסחרי)



(5) יובא פירוט בדבר השבחות שבוצעו בקרקע,  
לפי טבלה זו :

מהות ההשבחה :		מזב משפטי/תכנוני :
שינוי ייעוד / היתר [דוגמא להמחשה]	ליום 31.12.X2 [תום שנת הדיווח]	
	ליום 31.12.X1 [תום שנה עוקבת לשנת הדיווח]	
	שבוצעה	השקעה כספית נדרשת להשלמה (באלפי שקלים חדשים) (נתונים לפי מאה אחוזים ; חלק התאגיד XX אחוזים) (במטבע המסחרי) :
	כוללת מתוכננת	
ההשקעה הכספית המשוערת נובעת מתשלום מס שבח בגובה ... [דוגמא להמחשה]		הערות תמציתיות (לוחות זמנים ושילובי ביצוע) :

(6) יובא פירוט נתונים בדבר מימון מסויים  
הקשור לקרקע, לפי טבלה זו :

מימון מסויים :		חלק התאגיד בנכס – XX אחוזים	
הלוואה א':	מוצג כהלוואות לזמן קצר :	31.12.20X2	יתרות ברוח המאוחד על המזב הכספי
	מוצג כהלוואות לזמן ארוך :	תום שנת [הדיווח] (במטבע ההצגה)	
	מוצג כהלוואות לזמן קצר :	31.12.X1	תו שנה סקדמה לשנת [הדיווח] (במטבע ההצגה)
	מוצג כהלוואות לזמן ארוך :	תו שנה סקדמה לשנת [הדיווח] (במטבע ההצגה)	
שווי הוגן ליום 31.12.X2 (תום שנת דיווח) (במטבע ההצגה)			
תאריך נטילת הלוואה מקורי			
גובה הלוואה מקורי (במטבע המסחרי)			
שיעור הריבית שבפועל (אפקטיבית) ליום 31.12.X2 (%)			
מועדי פירעון קרן וריבית			
תניות פיננסיות מרכזיות			
ציון האם התאגיד עומד בתניות המרכזיות ובאמות המידה הכלכליות לתום שנת הדיווח			
האם מסוג non-recourse [כך/לא]			
[לעניין זה, "non-recourse" – מימון ללא זכות חזרה ללווה, מלבד מימוש בטוחה]			

(7) יובא פירוט אודות שעבודים ומגבלות  
משפטיות מהותיות בקרקע, לפי טבלה זו :

סוג	פירוט	הסכום המובטח בשעבוד (לסוף שנת הדיווח) 31.12.X2 (במטבע שבו נקובה ההתחייבות לגביה ניתן השעבוד)
שעבודים	דרגה ראשונה	
	דרגה שנייה	
	.	
	.	
אחר		

(8) יובא פירוט בדבר הערכות השווי של הקרקע, לפי הטבלה שלהלן, וכן יחולו ההוראות הבאות:

(א) חל שינוי מהותי במהלך שנת הדיווח, תפוצל שנת הדיווח לרבעונים;

(ב) התקיימו מספר שימושים שונים בקרקע נושא הערכת השווי, הגילוי אודות ההנחות שנלקחו יוצג לגבי כל שימוש מהותי בנפרד;

(ג) נתונים בדבר מימוש רעיוני יינתנו במקרים שבהם נעשה שימוש בהערכת שווי הכוללת מימוש רעיוני בתום תקופת זמן מוגדרת.

[נתונים לפי מאה אחוזים; חלק התאגיד בקרקע – XX אחוזים]			
שנת X0 [שנה הקודמת לשנה שקדמה לשנת הדיווח]	שנת X1 [שנה שקדמה לשנת הדיווח]	שנת X2 (שנת הדיווח)	
			השווי שנקבע (במטבע המסחרי)
			זהות מעריך השווי
			האם המעריך בלתי תלוי?
			האם קיים הסכם שימיו?
			תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מכוונת הערכת השווי)
			מודל הערכת השווי (חילוץ / עלות שחלוף / אחר)
<b>הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי (יינתנו באופן מסוים לפי הערכת השווי שניתנה) (הרשימות הן להדגמה בלבד):</b>			
			מועד סיום הקמה משוער שנלקח בחשבון בהערכת השווי (תאריך)
			סך כל ההשקעה הונית נדרשת להקמת הנכס, שטרם הוצאה (במטבע המסחרי)
			שיעור היוון לצורך היוון עלויות הקמה (%), עד סיום הקמת הנכס (אם שונה משיעור היוון ששימש אחרי סיום הקמה)
			שיעור מרווח יזמי (%)
			העלויות שלגביהן נלקח המרווח היזמי [עלויות הקמה שנתרו / סך הכל תקציב הקמה / אחר]
			שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מטרים רבועים)
			מחיר מכירה למטר רבוע בר-השכרה שנלקח בחישוב (במטבע המסחרי)
			טווח מחירים למטר רבוע בר-השכרה של נכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב (במטבע המסחרי)
			מספר הנכסים ברי השוואה (#) שנלקחו בחישוב
			לגבי הנכסים העיקריים שנלקחו לצורך ההשוואה יצינו: שם/זיהוי הנכס, מיקום, שטח משתנים מרכזיים אחרים
			שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מטרים רבועים)
			שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-השכרה לצורך הערכת שווי (%)
			דמי שכירות [חודשיים/שנתיים] מייצגים ממוצעים למטר רבוע מושכר לצורך הערכת שווי (במטבע המסחרי)
			שיעור היוון / שיעור תשואה / מכפיל שנלקח לצורך הערכת השווי (%)
			תזרים מייצג / NOI מייצג לצורך הערכת שווי (במטבע המסחרי)

			הוצאות תקופתיות לשמירה על הקיים (במטבע המסחרי)		
			שיעור צמיחה (אם נלקח)		
			משתנים מרכזיים אחרים		
			זמן עד מימוש רעיוני		
			מכפיל / שיעור תשואה בעת מימוש רעיוני ( Reversionary ) (Rate)		
			משתנים מרכזיים	<b>אם ההערכה בגישה אחרת</b>	
			מחיר למטר רבוע לצורך ההערכה (במטבע המסחרי)	<b>אם ההערכה בגישת השוואה (Sales Comparison Approach)</b>	
			טווח מחירים למטר רבוע של קרקעות ברות השוואה (במטבע המסחרי)		
			מספר הקרקעות ברות השוואה (#)		
			לגבי הקרקעות העיקריות שנלקחו לצורך השוואה (אם נוגע לעניין) יצינו : שם/זיהוי, מיקום ושטח הקרקע.		
			שיעור תשואה (%)		
			משתנים מרכזיים אחרים		
			משתנים מרכזיים		<b>אם ההערכה בגישה אחרת</b>
			...		
		<b>שינוי בשווי במטבע המסחרי</b>	<b>ניתוחי רגישות לשווי (לפי הגישה שנבחרה):</b>		
			עליה של X%	<b>מרווח יזמי</b>	
			ירידה של X%		
			עליה של X%	<b>עלויות הקמה</b>	
			ירידה של X%		
			עליה של X%	<b>דמי שכירות ממוצעים למטרים רבועים</b>	
			ירידה של X%		
			עליה של X%	<b>שיעור היוון \ תשואה</b>	
			ירידה של X%		



## רשות ניירות ערך

רווח ה-FFO יחושב לפי טבלה זו : 39.

חישוב רווח FFO

	רווח נקי המשוך למחזיקי הזכויות ההוניות של התאגיד
	<u>התאמות:</u>
	1. שינויים בערך של נכסי נדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה בהקמה, קרקעות ונכסי השקעה נוספים
	2. רווחים והפסדים הנובעים ממכירת נדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה בהקמה ונכסי השקעה נוספים
	3. רווחים והפסדים הנובעים ממסחר בנכסים
	4. הוצאות או הכנסות מס כתוצאה ממכירת נכסים או ממסחר בנכסים (התאמות 2 ו-3).
	5. ירידת ערך מוניטין או מוניטין שלילי
	6. שינויים בשווי הוגן מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
	7. עלויות רכישה שהוכרו ברווח והפסד (IFRS3R)
	8. מסים נדחים בשל התאמות
	9. התאמות (1-8) לגבי חברות כלולות או עסקאות משותפות המוצגות לפי שיטת השווי המאזני
	10. התאמות הנובעות מחלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה ברווח הנקי

”

התשע"ד \_\_\_\_\_

(2013 \_\_\_\_\_)

(חמ 3-1829)

\_\_\_\_\_  
יאיר לפיד  
שר האוצר

\_\_\_\_\_

נספח ב' – דגשים לגבי הבדלים עיקריים בין טיוטת התקנות העדכנית לבין הנחיית הגילוי

<b>מהות השינוי</b>	<b>סעיף/סעיפים בטיטת התקנות</b>	<b>סעיף/סעיפים בהנחיית הגילוי</b>	<b>הסבר</b>
<b>הסרת השערות "מבחן מהגדרת נכסים מהותיים ונכסים מהותיים מאוד"</b>	ס' 4 לתיקון (הוספת תוספת רביעית) – ס' 1 (הגדרות) לתוספת הרביעית המוצעת.	פרק א', ס' 1 (הגדרות)	"מבחן השערות" לזיהוי נכסים מהותיים ומהותיים בטיטת התקנות, כך שזיהוי נכסים מהותיים ומהותיים מאוד נעשה לפי מבחני השווי וההכנסות <u>בלבד</u> . השינוי צפוי להביא להפחתה במספר הנכסים המהותיים והמהותיים מאוד.
<b>הוספת הגדרת "מבנה מניב בהקמה מהותי" ו-"קרקע להשקעה מהותית" וכן פירוט פריטי הגילוי הנדרשים לגביהם</b>	ס' 4 לתיקון (הוספת תוספת רביעית) – ס' 26-28 לתוספת הרביעית המוצעת.	פרק א' (כללי), ס' 1 (הגדרות)	הנחיית הגילוי דרשה גילוי על קרקעות שהן "מהותיות" ונכסי נדל"ן להשקעה בהקמה שהם "מהותיים", אולם לא נכללו במסגרתה מבחנים ברורים לזיהוי קרקעות ונכסים בהקמה מהותיים וכן לא פורט מהי רמת הגילוי הנדרשת לגביהם, וזאת להבדיל מקרקעות ונכסי נדל"ן להשקעה "מהותיים מאוד" לגביהם פורטו מבחנים כמותיים ופירוט פריטי הגילוי הנדרשים. טיוטת התקנות כוללת מבחנים ברורים לזיהוי של נדל"ן להשקעה בהקמה מהותי ולזיהוי קרקעות מהותיות, כמו גם פירוט של פריטי הגילוי הנדרשים לגבי אלה. טבלאות אלה דומות, מבחינת היקף הגילוי הנדרש במסגרתן, לטבלה לעניין נכסים נדל"ן להשקעה מניבים "מהותיים".
<b>הוספת מספר פריטי גילוי לגבי נכסים שהוגדרו כ"מהותיים"</b>	ס' 4 לתיקון (הוספת תוספת רביעית) – ס' 26-28 לתוספת הרביעית המוצעת.	פרק ב' (גילוי מצרפי), ס' 21 (רשימת נכסים מהותיים)	במסגרת טיוטת התקנות נוספו מספר פריטי גילוי לגבי נכסים מהותיים אשר לא נדרשו במסגרת הנחיית הגילוי: שיעור התשואה של הנכס ביחס לעלות שלו; וכן - יחס שווי הנכס לחוב ספציפי.
<b>החרגת נכסים מהותיים מאוד שנמכרו לפני פרסום הדוח מהגדרת נכסים מהותיים מאוד</b>	ס' 4 לתיקון (הוספת תוספת רביעית) – ס' 1 (הגדרות) לתוספת הרביעית המוצעת.	-	נוסף כלל לפיו נכס אשר נמכר לפני תאריך הפרסום של הדוח לא יוגדר כנכס מהותי מאוד ולא יידרש לגביו גילוי בהתאם. השינוי צפוי להביא להפחתה במספר הנכסים המהותיים מאוד.
<b>הסרת מהותיות לנתוני השנה הקודמת</b>	ס' 4 לתיקון (הוספת תוספת רביעית) – ס' 1 (הגדרות) לתוספת הרביעית המוצעת.	-	בחינת המהותיות תיעשה ביחס לנתוני השנה השוטפת בלבד. נכס מהותי מאוד שאינו עומד עוד בסף הכמותי יתואר כנכס מהותי. השינוי צפוי להביא להפחתה במספר הנכסים המהותיים והמהותיים מאוד.
<b>הסרת למספר מינימאלי של נכסים מהותיים/ מהותיים מאוד</b>	-	פרק א' (כללי), ס' 1 (הגדרות)	הוסר הכלל לפיו נדרש מינימום של 5 נכסים ספציפיים מדווחים. השינוי צפוי להביא להפחתה במספר הנכסים המדווחים.
<b>הוספת למתכונת דיווח חלופית עם חלק מצרפי מצומצם</b>	ס' 4 לתיקון (הוספת תוספת רביעית) – ס' 29 לתוספת הרביעית המוצעת.	-	נוספה אופציה, לפיה תאגיד מדווח רשאי (אך לא חייב) לדווח על כל הנכסים שלו כנכסים מהותיים לכל הפחות, חלק מתן הגילוי הנדרש במרבית החלק ה-"מצרפי". השינוי צפוי להביא לפישוט של הדיווח בעיקר בחברות המאופיינות במספר מועט יחסית של נכסי נדל"ן להשקעה ואשר יבחרו באימוץ המתכונת החלופית.