



הנחיית סגל הרשות לניירות ערך לעניין גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה

מחלקה מקצועית - ינואר 2011

ביום ה-12 בינואר 2011, במסגרת פרויקט שיפור דוחות (כמפורט להלן), פרסמה הרשות לניירות ערך הנחיית גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה (להלן: "ההנחיה"). להזכירכם, טיוטת ההנחיה בנושא פורסמה על ידי הרשות ביום ה-14 ביולי 2010, והובאה לידיעתכם בסמוך לאותו מועד. בהקשר זה יצוין כי הנוסח הסופי של ההנחיה כולל שינויים לעומת טיוטת ההנחיה (הנוסח הסופי של ההנחיה כולל במסגרתו דיון בעיקרי השינויים שהוחלו בנוסח הסופי ביחס לנוסח שהופיע בטיוטה).

ההנחיה תחול על הדוחות התקופתיים, הרבעוניים והתשקיפים שנכללים בהם דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר, 2010 ואילך. עם זאת, נקבעו מספר הקלות משמעותיות בשנת היישום לראשונה:

- (1) בשנת היישום לראשונה נדרשים מספרי השוואה לתקופה של שנה אחת בלבד.
- (2) בשנת היישום לראשונה הנתונים המתייחסים לתאריך רכישת נכס מהותי מאוד אינם נדרשים למעט נתוני העלות המקורית של הנכס ומועד הרכישה (הטבלה בסעיף 27 (ב)).

מובהר בזאת כי ההקלות שלעיל לא יהיו תקפות לגבי תשקיפים של תאגידים אשר יציעו את ניירות הערך שלהם לראשונה לציבור על בסיס הדוחות השנתיים של שנת 2010 או על בסיס דוחות מאוחרים להם.

עוד יובהר כי לאחר פרסומה המחייב של ההנחיה יוצאו מתחולתו של דוח הדירקטוריון היבטי הגילוי לעניין נדל"ן להשקעה. בעתיד, לאחר התיקונים המוצעים לחלק זה בדוח התקופתי, הוא יכלול בעיקר ניתוח איכותי של תוצאות התאגיד בעבר ותחזיות באשר לעתיד.



רקע - פרויקט שיפור 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 שיפור דוחות שבמסגרתו בוחן סגל הרשות היבטים שונים הקשורים בדיווח על עסקי התאגיד בתשקיף ובדוחות התקופתיים והרבעוניים, ואופן יישומו של מודל הדיווח על ידי התאגידים המדווחים¹.

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. בשלב זה פורסמה לפיכך ההנחיה המתייחסת לענף הנדל"ן להשקעה אשר הינה ההנחיה הראשונה המפורסמת במסגרת פרויקט הגילוי הענפי. יצוין כי סגל הרשות בוחן פיתוח דרישות גילוי ייעודיות, בין היתר, לענפי הנדל"ן היזמי, חברות האחזקה ותאגידי הנפט והגז.

מטרת ההנחיה הינה שיפור הרלוונטיות, ההשוואתיות (בין תאגידים שונים ובין דוחות של אותו תאגיד בתקופות שונות) והוודאות של כללי הגילוי בענף הנדל"ן המניב. בראיית סגל הרשות, שיפור זה יושג, בין היתר, באמצעות הפחתת הכפילויות, סידור פריטי המידע ושיפור ברמת הרלוונטיות שלהם - והכול, על מנת לאפשר לציבור המשקיעים לקבל החלטת השקעה מושכלת. בהקשר זה יצוין כי ערב כניסת ההנחיה לתוקפה, כללי הגילוי החלים על ענף הנדל"ן כוללים תמהיל של דרישות גילוי שמקורם בכללי החשבונאות, תקנות ניירות ערך (כגון תקנה 8ב לתקנות דוחות תקופתיים ומיידים לענין הערכות שווי מהותיות ומהותיות מאד) והנחיות של סגל הרשות (כגון ההנחיה בנושא גילוי בדבר שווי הוגן של נכסי נדל"ן להשקעה מפברואר 2009).

להלן תמצית העקרונות שאומצו בהנחיה

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

- **רמה מצרפית (רמת הפעילות כולה)** - רמה זו כוללת חיתוך נתונים ברמת תחום פעילות הנדל"ן המניב (או ברמת החברה כולה, אם אין תחומי פעילות נוספים). נתונים אלה כוללים פילוחי שטחים, שווי וכמות יחידות לגבי מלאי החברה, התייחסות בפילוח אזורי לגבי הכנסות ועלויות, שיעורי תשואה ממוצעים בפרויקטים ופרטים נוספים. כמו כן, רמה זו כוללת את צבר ההזמנות של תחום הפעילות, תמצית כלכלית, ספקים וקבלני משנה מרכזיים והסברים כלליים לגבי תחום הפעילות. רמת גילוי זו מאפשרת לקורא הדוחות לנתח את תחום הפעילות של החברה והחשיפות השונות של תחום זה - והכול כמקשה אחת.
- **רמת הנכסים המהותיים** - גילוי תמציתי הכולל את הנתונים המרכזיים המתייחסים לנכסים מהותיים. נתונים אלה יספקו מידע ברמת הנכס הבודד. רמה זו (הנכללת למעשה בתוך הפרק העוסק ברמה המצרפית) עוסקת ברמת הנכסים המניבים המהותיים. רמת גילוי זו נועדה לאפשר הערכה כללית-אינדיקטיבית לגבי תזרימי המזומנים הצפויים מן הפרויקט, וכן מאפשרת המשך מעקב אחר פרויקטים אשר אינם עוד בגדר פרויקטים מהותיים מאוד.
- **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 השלישית עוסקת בנכסים המניבים המהותיים מאוד. רמת גילוי זו מאפשרת לקורא הדוחות להעריך את הנכסים המהותיים מאוד כרכיבים נפרדים העומדים בפני עצמם. ברמה זו גלויים נגד עיני הקורא עיקר הנתונים הנוגעים לפרויקט הספציפי בצורה מרוכזת.

¹ היבטים נוספים בפרויקט כוללים, בין היתר, בחינה של הצורך בהתאמת מבנה הדוחות (כגון על דרך של יצירת דוח ממשל תאגידי והתאמת הוראות הגילוי בדוח הדייקטוריון), ביטול כפילויות בדרישות הגילוי (בכלל זה, אל מול הגילוי הניתן במסגרת הדוחות הספיים), 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, ראו גם הודעה לחברות מאת מחלקת תאגידים ברשות ניירות ערך שפורסמה בחודש פברואר 2010.

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 שנרכשו למטרות השקעה. מסיבה זו, ההנחיה כוללת פרק ייעודי עבור כל אחד מסוגי הנכסים המהותיים מאוד 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 מהותיים מאוד שהקמתם נסתיימה.

ב. שימוש מוגבר בטבלאות - השימוש המוגבר בטבלאות מקל את קריאת הדו"ח התקופתי ואת שליפת הנתונים הדרושים מתוכו (יצוין כי הפורמט הטבלאי הדרוש מפורט במסגרת ההנחיה).

ג. שימוש במדדים פיננסיים אשר אינם מבוססים על כללי חשבונאות מקובלים (כגון NOI, FFO, ERV),² במטרה להגביר השוואתיות ביצועים בין תקופות וחברות.

ד. גילוי הנוגע לנכסים המוחזקים על ידי חברות כלולות (למעט חברות בשליטה משותפת) - נכסים המוחזקים באמצעות חברות כלולות (למעט חברות בשליטה משותפת) לא יכללו במסגרת הפילוחים ברמה המצרפית, אך כן יכללו ברמת הנכסים המהותיים מאוד. ראוי לציין שקהלה נקבע עקרון לפיו על מנת שנכס הנמצא בחברה כלולה (למעט חברה בשליטה משותפת) ייחשב כנכס מהותי מאוד, עליו לקיים את מבחני המהותיות הן ביחס לחברה הכלולה והן ביחס לחברה האם.³ הקלה זו צפויה לצמצם את כמות הנכסים המהותיים מאוד המוחזקים דרך חברות כלולות (למעט חברות בשליטה משותפת).

ה. גילוי הנוגע לנכסים המוחזקים על ידי חברות בשליטה משותפת - בניגוד לעקרון שצוין לעניין חברות כלולות (אשר אינן מהוות חברות בשליטה משותפת) לגבי חברות תחת שליטה משותפת נקבע כי בכל מקרה נכסיהן של חברות אלה יכללו הן במסגרת הרמה המצרפית והן במסגרת רמת הנכסים המהותיים מאוד. עקרון זה אינו תלוי באופן ההצגה החשבונאית של החברה בשליטה המשותפת. כמו כן, ההקלה שנקבעה לעניין נכסים מהותיים מאוד בחברות כלולות (למעט חברות בשליטה משותפת) אינה תקפה לעניין נכסים המוחזקים על ידי חברות בשליטה משותפת. מכאן, שבחינת מהותיות בחברות בשליטה משותפת נעשית ביחס לתאגיד המדווח בלבד (גם אם החברה שבשליטה משותפת מוצגת בשיטת השווי המאזני).

ו. חלק המיעוט בחברות בנות - הרמה המצרפית כוללת, עבור חלק מהנתונים, הן את הסכומים המתייחסים לדוחות הכספיים המאוחדים (יחד עם חלק המיעוט) והן את חלק התאגיד בלבד. רמת הנכסים המהותיים מאוד מציגה את הנתונים באופן התואם את ההצגה החשבונאית בדוחות הכספיים.

ז. תקופות מקבילות - ככלל, פריטי הגילוי יידרשו עבור תקופות השוואה דומות לאלו הנדרשות בדוחות הכספיים (שלוש תקופות עבור נתונים תוצאתיים ושנתיים עבור נתונים מאזניים).

ח. "ניקוי" דו"ח הדירקטוריון - 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 התאגיד בעבר ותוכניותיו לעתיד. מסיבה זאת, ההנחיה משלבת במסגרתה את כל המידע הנדרש מכוחה של הנחיית "גילוי בדבר שווי הוגן של נכסי נדל"ן להשקעה" שפרסמה רשות ניירות ערך בחודש פברואר 2009.

ט. יצירת רף גילוי מינימאלי בדוחות הרבעוניים. נקבע סף מינימאלי לגילוי בדוחות הרבעוניים, לפיו יינתן מידע תמציתי לגבי הנכסים המהותיים מאוד בטבלה שגובשה לצורך כך.

² בעניין זה, ראה גם את SAB 6-99 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.

³ יובהר כי הבדיקה ביחס לחברה האם נעשית באמצעות הכפלת נתוני הנכס (הכנסות או ערך בספרים, בהתאמה) בשיעור האחזקה האפקטיבי של החברה האם בחברה הכלולה.

י. פרשנות לדרישות גילוי קיימות - פרקטית, ייתכנו מספר מגזרי פעילות שונים תחת תאגיד יחיד, בהם 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 רשות ניירות ערך לספק מודל גילוי המשתלב במודל הגילוי הכללי שהתוותה ועדת ברנע. הדבר בא לידי ביטוי באופנים הבאים:

- החלת ההנחיה לגבי תחום (או תחומי) הפעילות הנוגעים לנדל"ן להשקעה ולגבי נכסי נדל"ן להשקעה מהותיים מאוד בלבד;
- קביעה כי ההנחיה מספקת פרשנות ספציפית לדרישות גילוי קונקרטיות מהתוספת הראשונה.

מועד התחילה של ההנחה הינו עם פרסומה. בהתאם, ההנחיה תחול לראשונה על הדוחות התקופתיים, הרבעוניים והתשקיפים, שנכללים בהם דוחות כספיים המתייחסים ליום 31 בדצמבר 2010 או למועד מאוחר יותר.

יובהר כי האמור לעיל מהווה סקירה כללית של ההנחיה וכי סקירה זו אינה מהווה תחליף לקריאת נוסח ההנחיה המלא והמחייב. כמו כן, לנוחיותכם, מצ"ב ההנחיה האמורה בהמשך למזכר זה.

בברכה,

המחלקה המקצועית



ר ש ו ת נ י י ר ו ת ע ר ך
ISRAEL SECURITIES AUTHORITY

CHAIRMAN

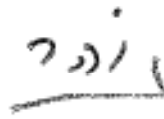
י י ש ב ר א ש

ו' בשבט התשנ"א
11 בינואר 2011

ע/25-85
ag011003

הנדון: הנחיית גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה
הנחיה למי סעיף 36א(ב) לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.

הריני מודיע על פרסום הנוסח המחייב של ההנחיה הרצ"ב.


זוהר גושן



רשות ניירות ערך

הנחיית גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה (במסגרת פרויקט שיפור דוחות)

ינואר 2011

הנחיה זו הינה חלק מפרויקט שיפור דוחות, במסגרתו בוחנת רשות ניירות ערך 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.

תוכן עניינים

דברי הסבר

א. רקע 5

1. פרויקט שיפור הדוחות ופרויקט הגילוי הענפי 5

2. ענף הנדל"ן להשקעה 5

3. סקירה תמציתית של כללי הגילוי הנהוגים כיום 6

4. סקירת הבעייתיות במצב הנוכחי 7

5. מטרת ההנחיה 8

6. מקורות 9

7. העקרונות שגובשו לצורך הכנת הנחיית הגילוי 9

8. תרשים להמחשה – השתלבות בדרישות גילוי קיימות 12

ב. סקירת הנחיית הגילוי המוצעת לנדל"ן להשקעה 13

1. מבנה כללי 13

2. מבנה הפרקים בהנחיה המוצעת 14

3. פרשנות לסעיפי התוספת הראשונה 15

4. הוראות כלליות לגבי שימוש בטבלאות וסדר 16

5. סוגיות בנושא תחולת ההנחיה המוצעת 16

6. סקירת סוגיית המהותיות 18

7. סקירת מתומצתת של פריטי המידע הנדרשים ברמת המצרף 19

8. סקירת מתומצתת של פריטי המידע הנדרשים ברמת הנכסים המהותיים 21

9. סקירת מתומצתת של פריטי המידע הנדרשים ברמת הנכסים המהותיים מאוד 21

10. צירוף הערכות שווי מהותית מאוד, גילוי לגבי הערכת שווי מהותית ויחסי הגומלין עם SLB-105-23 24

11. סמכות רשות ניירות ערך 25

ג. השינויים העיקריים ביחס לטיטת הנחיית הגילוי 26

1. הערות ציבור 26

2. רשימת המגיבים בכתב 26

3. דיון בשינויים העיקריים ביחס לטיטת הנחיית הגילוי 27

הנחיית הגילוי

36..... הנחיית גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה

36 פרק א (כללי)

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

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

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

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

73 פרק ו (הנחיות ליישום בדוחות הרבעוניים)

74 נספח א' – חישוב רווחי FFO

1. פרויקט שיפור 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 שיפור דוחות שבמסגרתו בוחנת רשות ניירות ערך היבטים שונים הקשורים בדיווח על עסקי התאגיד בתשקיף ובדוחות התקופתיים והרבעוניים, ואופן יישומו של מודל הדיווח על ידי התאגידים המדווחים.¹

רשות ניירות ערך בוחנת פיתוח דרישות גילוי ייעודיות, בין היתר, לענפי הנדל"ן היזמי, חברות האחזקה ותאגידי הנפט והגז. הנחיה זו הינה ההנחיה הראשונה המפורסמת במסגרת פרויקט הגילוי הענפי ומתייחסת לענף הנדל"ן להשקעה.

טיוטה של ההנחיה (להלן – "הטיוטה") פורסמה על ידי רשות ניירות ערך ביום 14 ביולי 2010. סיום התקופה למתן הערות ציבור נקבע בתחילה ליום 20 לאוגוסט 2010. ביום 26 לאוגוסט 2010 הוארכה התקופה למתן הערות ציבור עד ליום 7 לאוקטובר 2010.²

רשות ניירות ערך מזמינה את ציבור המשתמשים בדוחות ואת אלו המכינים את הדוחות להעלות שאלות בסוגיות מהותיות אשר יתעוררו במהלך יישום ההנחיה, אשר לגביהן לא נכללו הוראות מפורשות במסגרת ההנחיה וכן לא הובא לגביהן דיון מספק במסגרת דברי ההסבר להנחיה.

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.

¹ 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

² ר' פרק ג' לדברי ההסבר לתמצית הערות הציבור והשינויים בנוסח הסופי של ההנחיה ביחס לנוסח שהופיע בטיוטה.

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 2009.³ 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 רשות ניירות ערך, 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.

³ ההנחיה הוארכה באישור שר האוצר לשנה נוספת בחודש מרץ 2010.

4. סקירת הבעייתיות במצב הנוכחי

על אף המידע הרב הניתן מכוחם של מקורות הגילוי שצוינו לעיל, מצאה רשות ניירות ערך במצב הנוכחי מספר כשלים, כמפורט להלן:

א. כפילות וסרבול. חוסר השילוב של מקורות הגילוי לכדי מקור אחיד 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 לתאגיד תעשייתי. הכותרות בפרק תיאור עסקי התאגיד, כגון "צבר הזמנות", "לקוחות", "איכות הסביבה" ועוד אינן מותאמות לתאגיד העוסק בנדל"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) (Real Estate Investment Fund), ואולם המדד אינו נדרש לגבי תאגידים מדווחים אחרים אשר עיסוקם היחידי הוא נדל"ן מניב. כתוצאה מהאמור לעיל, מספר תאגידים בתחום מספקים באופן וולונטרי את הנתון החשוב, בעוד שאחרים אינם מספקים אותו. כמו כן, הנתון עצמו מחושב באופן שונה מתאגיד לתאגיד, 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 תאגידים שונים בענף והן בין הדוחות התקופתיים של אותו התאגיד.

ד. אי בהירות בהתייחסות לנכסי הקבוצה. תאגידי מסוימים מתארים נכסים הנמצאים בחברות כלולות (למעט חברות בשליטה משותפת)⁴ בכפיפה אחת עם תיאור הנכסים שבשליטתן, בעוד שתאגידי אחרים מתייחסים 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 התאגיד זניחה, דבר שיצר עומס מידע וקושי נוסף בברירת העיקר מן הטפל.

לאור האמור לעיל, רשות ניירות ערך הגיעה למסקנה, כי למשתמש המעיין בדוח תקופתי של תאגיד 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 התאגיד. בהקשר זה נציין גם את הנטייה של תאגידי בתחום לפרסם מצגות הכוללות, במקרים רבים, הן את תמצית התוצאות הכלכליות של התאגיד והן את תמצית הנתונים המרוכזים לגבי הנכסים המהותיים המניבים של התאגיד ואלו שבהקמה. מצגות אלה לעיתים מספקות נקודת מבט רלוונטית להבנה בסיסית של מצב התאגיד ושל הנכסים המהותיים שלו – הבנה אשר לא תמיד מתאפשרת על נקלה במהלך קריאת הדו"ח התקופתי.

5. מטרת ההנחיה

מטרת ההנחיה הינה שיפור הרלוונטיות, ההשוואתיות (בין תאגידי שונים ובין דוחות של אותו תאגיד בתקופות שונות) והוודאות של כללי הגילוי בענף הנדל"ן המניב. שיפור זה יושג, בין היתר, באמצעות הפחתת הכפילויות, סידור פריטי המידע ושיפור ברמת הרלוונטיות שלהם - והכול, על מנת לאפשר לציבור המשקיעים לקבל החלטות השקעה מושכלות.

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

⁴ המונח "חברה כלולה" מוגדר בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010 כד: "כהגדרתה בכללי החשבונאות המקובלים, וכן חברה אשר התאגיד מחזיק בה בשליטה משותפת ומטופלת לפי שיטת השווי המאזני." הגדרה זו גורמת לכך שחלק מן החברות בשליטה משותפת נכנסות לתחולת המונח ואילו אחרות לא. מסיבה זו, ועל מנת למנוע בלבול, בהנחיה זו לאחר שימוש במונח "חברה כלולה" ישנה גם הבהרה האם לצורך העניין הקבוצה כוללת או אינה כוללת גם חברות בשליטה משותפת.

6. מקורות

- במהלך הכנת הנחיית הגילוי נעזר סגל רשות ניירות ערך 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;⁵
 - ח. הערות ותגובות הציבור שנתקבלו לטיוטת הנחיית הגילוי שפורסמה ביום 14 ליוני 2010.⁶

7. העקרונות שגובשו לצורך הכנת הנחיית הגילוי

להלן תמצית העקרונות שגובשו על ידי רשות ניירות ערך:

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

1. רמה מצרפית (רמת הפעילות כולה). 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 מציג בדוחותיו הכספיים יותר ממגזר פעילות אחד הנוגע לנדל"ן מניב, ברירת המחדל שנקבעה היא שהרמה המצרפית תיושם בנפרד עבור כל מגזר פעילות הנוגע לנדל"ן מניב. עם זאת, אם מהות החלוקה בין המגזרים השונים בדוחות הכספיים (הנוגעים לנדל"ן מניב) היא חלוקה על בסיס גיאוגרפי או על בסיס של שימושים (או שניהם) - התאגיד המדווח יכול לבחור וליישם את הרמה המצרפית גם באופן שבו כלל נכסי הנדל"ן המניב שבמגזרים השונים הרלוונטיים יכללו במסגרת רמה מצרפית יחידה.⁷
2. רמת הנכסים המהותיים. נדרש גילוי תמציתי הכולל את הנתונים המרכזיים המתייחסים 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).

⁵ תודתנו נתונה לר"ח אורי כהן ממשרד ר"ח פרופ' יצחק סוארי ושות', ולעורכי הדין נעם שרון ואיריס ציבולסקי-חביליו ממשרד עורכי הדין מיתר, ליקוורניק, גבע & לשם ברנדויין על הערותיהם המועילות. כמו כן, תודתנו נתונה למגיבים הרבים המפורטים בפרק ג' שלהלן.

⁶ ר' פרק ג' שלהלן לרשימת הגופים המגיבים ולתמצית השינויים שנערכו ביחס לטיוטה.

⁷ ר' הרחבה בנושא זה בסעיף 5 לפרק ב' שבהמשך.

כן, רמה זו כוללת גילוי ייעודי לנכסים מהותיים מאוד **בהקמה** וקרעות 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.

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 מקובלים⁸, במטרה להגביר השוואתיות ביצועים בין תקופות וחברות. במסגרת הנחיה זו נעשה שימוש בפרמטרים כגון *Economic Rental Value (ERV)*, *Same Property NOI* ו- *Funds From Operations (FFO)* המהווים מדדים חשובים ומקובלים לבחינת תוצאותיה ושוויה של חברת נכסים מניבים.

ד. גילוי הנוגע לנכסים המוחזקים על ידי חברות כלולות (למעט חברות בשליטה משותפת).

נכסים המוחזקים באמצעות חברות כלולות (למעט חברות בשליטה משותפת) לא יכללו במסגרת הפילוחים ברמה המצרפית, אך כן יכללו ברמת הנכסים המהותיים מאוד. הוזה אומר, בעוד שאין צורך לכלול במסגרת הפילוחים המצרפיים את נכסי הנדל"ן להשקעה של חברות כלולות (למעט חברות בשליטה משותפת), עדיין יש צורך לבחון האם ישנם נכסים מהותיים מאוד הכלולים בחברות אלה, ובמידה וכן - לכלול לגביהם את הגילוי הנדרש לגבי נכסים מהותיים מאוד שבהנחיה זאת.

ראוי לציין שכהקלה נקבע עקרון לפיו על מנת שנכס הנמצא בחברה כלולה (למעט חברה בשליטה משותפת) ייחשב כנכס מהותי מאוד, עליו לקיים את מבחני המהותיות הן ביחס לחברה הכלולה והן ביחס לחברה האם⁹. הקלה זו צפויה לצמצם את כמות הנכסים המהותיים מאוד המוחזקים דרך חברות כלולות (למעט חברות בשליטה משותפת).

בנוסף, ראוי לציין שהיות והרמה המצרפית אינה כוללת את נכסי החברות הכלולות (למעט חברות בשליטה משותפת), יש לתאר את ההשקעות בחברות הכלולות (למעט חברות בשליטה משותפת) במסגרת סעיף 25 לתוספת הראשונה ("השקעות").

⁸ 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.

⁹ יובהר כי הבדיקה ביחס לחברה-האם נעשית באמצעות הכפלת נתוני הנכס (הכנסות או ערך בספרים, בהתאמה) בשיעור האחזקה האפקטיבי של החברה-האם בחברה הכלולה.

- ה. גילוי הנוגע לנכסים המוחזקים על ידי חברות בשליטה משותפת. בניגוד לעקרון שצוין לעניין חברות כלולות (אשר אינן מהוות חברות בשליטה משותפת) לגבי חברות תחת שליטה משותפת נקבע כי בכל מקרה נכסיהן של חברות אלה יכללו הן במסגרת הרמה המצרפית והן במסגרת רמת הנכסים המהותיים מאוד. עקרון זה אינו תלוי באופן ההצגה החשבונאי של החברה בשליטה משותפת. כמו כן, ההקלה שנקבעה לעניין נכסים מהותיים מאוד בחברות כלולות (למעט חברות בשליטה משותפת) אינה תקפה לעניין נכסים המוחזקים על ידי חברות בשליטה משותפת. מכאן, שבחינת מהותיות בחברות בשליטה משותפת נעשית ביחס לתאגיד המדווח בלבד (גם אם החברה שבשליטה משותפת מוצגת בשיטת השווי המאזני).¹⁰
- ו. חלק המיעוט בחברות בנות. הרמה המצרפית כוללת, עבור חלק מהנתונים, הן את הסכומים המתייחסים לדוחות הכספיים המאוחדים (יחד עם חלק המיעוט) והן את חלק התאגיד בלבד. רמת הנכסים המהותיים מאוד מציגה את הנתונים באופן התואם את ההצגה החשבונאית בדוחות הכספיים.
- ז. 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.
- ח. "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 התאגיד בעבר ותוכניותיו לעתיד. מסיבה זאת, ההנחיה משלבת את כל המידע הנדרש מכוחה של הנחיית "גילוי בדבר שווי הוגן של נכסי נדל"ן להשקעה" שפרסמה רשות ניירות ערך בחודש פברואר 2009.¹¹
- ט. יצירת רף גילוי מינימאלי בדוחות הרבעוניים. נקבע סף מינימאלי לגילוי בדוחות הרבעוניים, לפיו יינתן מידע תמציתי לגבי הנכסים המהותיים מאוד בטבלה שגובשה לצורך כך.
- י. פרשנות לדרישות 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 רשות ניירות ערך 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 ולגבי נכסי נדל"ן להשקעה מהותיים מאוד בלבד;
 2. קביעה כי ההנחיה מספקת פרשנות ספציפית לדרישות גילוי קונקרטיים מהתוספת הראשונה.

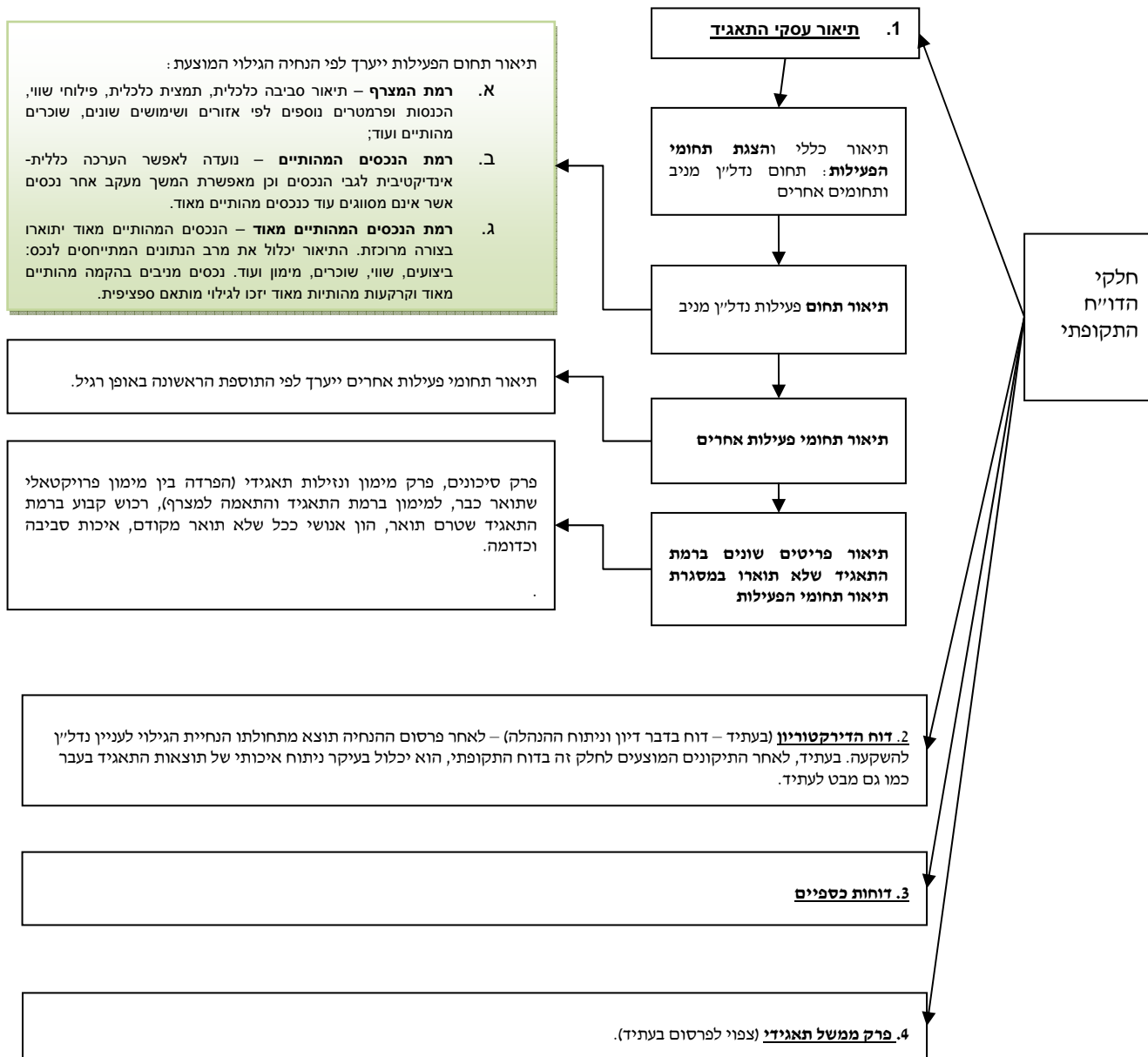
¹⁰ בהקשר לכך, ראה גם את הגדרת "קבוצה" בסעיף 1(ג) לתוספת הראשונה לתקנות ניירות (פרטי) התשקיף וטיטת תשקיף – מבנה וצורה), התשכ"ט-1969. הוראת הסעיף קובעת, כי עסקי התאגיד יתוארו **ברמת הקבוצה**. "קבוצה" מוגדרת לצורך זה כתאגיד עצמו, מיזם משותף וחברות מהותיות שהן **בשליטתו**. מבחינה זו, המודל המוצע בהנחיה זו תואם במהותו לתפיסת ה-"קבוצה" במודל הברנע.

¹¹ ר' גם סעיף 3(א) לפרק א' שלעיל.

8. תרשים להמחשה – השתלבות בדרישות גילוי קיימות

מבנה הדוח התקופתי

חלקי הדו"ח התקופתי



ב.סקירת הנחיית הגילוי המוצעת לנדל"ן להשקעה

1. מבנה כללי

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

הרמה הראשונה עוסקת בתחום (או תחומי) פעילות הנדל"ן המניב. הנתונים הנדרשים במסגרתה כוללים פילוחי שטחים, פילוחי הכנסות, פילוחי שווי, צבר (הכנסות חזויות מחוזים חתומים), לקוחות (שוכרים) עיקריים, נתונים אודות נכסים בהקמה, קרקעות ופריטים נוספים ברמת המאקרו.

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

בנוסף, רמה שנייה (הנכללת למעשה בתוך הפרק העוסק ברמה המצרפית) עוסקת בנכסים המניבים המהותיים, כאשר הגילוי מאפשר לגביהם קבלת מידע עיקרי ברמת הנכס הספציפי.

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

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

חשוב לציין, כי המושג "נכס מהותי מאוד" עשוי לכלול הן נכסים מניבים שבנייתם נסתיימה, הן נכסים שהקמתם החלה והן קרקעות שנרכשו למטרות השקעה.¹²

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

הסעיפים שלהלן כוללים סקירה כללית וקצרה של עיקרי ההוראות הנוגעות ליישום הכללי של ההנחיה.

מובהר כי קריאת הסקירה הכללית אינה מהווה תחליף לקריאת נוסח ההנחיה המלא והמחייב.

¹² 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 8א) לתקן) או קרקעות המוחזקות לשימוש עתידי שטרם נקבע (סעיף 8ב) לתקן).

2. 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 פעילות הנדל"ן המניב במצרף ועבור הנכסים מהותיים ;
- ג. הוראות הפרק השלישי – כוללות פריטי גילוי הנדרשים עבור כל נכס מניב מהותי מאוד ;
- ד. הוראות הפרק הרביעי – כוללות פריטי גילוי הנדרשים עבור כל נכס מהותי מאוד בהקמה ;
- ה. הוראות הפרק החמישי – כוללות פריטי גילוי הנדרשים עבור כל קרקע מהותית מאוד (המוצגת כנדל"ן להשקעה) ;
- 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	

3. פרשנות לסעיפי התוספת הראשונה

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

סעיף בתוספת הראשונה	
27 – 17, 15 – 9	סעיפים המפורשים בהנחיה זו לגבי פעילות נדל"ן מניב
39 – 28, 16	סעיפים אשר יתוארו במסגרת תחום פעילות נדל"ן מניב בנוסף לדרישות הנחיה זו, אם יש בהם תוספת מידע מהותית
הנחיה זו אינה עוסקת בפרשנות לגילוי הניתן במסגרת תחומי פעילות שאינם נדל"ן מניב.	תחומי פעילות שאינם נדל"ן מניב
הנחיה זו אינה עוסקת בפרשנות לגילוי הניתן ברמת פעילות התאגיד בכללותה.	רמת התאגיד

פריטי הגילוי הנדרשים בתוספת הראשונה לתקנות ניירות ערך (פרטי תשקיף וטיוטת תשקיף – מבנה וצורה), התשכ"ט-1969 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 לגבי תחום (או תחומי) פעילות נדל"ן להשקעה.

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. לעמדת רשות ניירות ערך, גילוי זה מספק מענה הולם, בהתאמות הנדרשות, לפרטי מידע רבים הנדרשים ברמת תחום הפעילות על פי התוספת, ומשכך מייתר 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.

4. 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.

5. סוגיות בנושא תחולת ההנחיה המוצעת

ההנחיה חלה על תחומי פעילות הנוגעים לנדל"ן להשקעה. יצוין, כי אין זה מעשי לקבוע הנחיית גילוי המתאימה באופן ספציפי עבור כל מצב עולם אפשרי. על כן, במצבים מסוימים ייתכן צורך בהתאמות ספציפיות 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.¹³ על כן, ייתכן כי פעילות הנדל"ן המניב של תאגיד מסוים חולקה למספר מגזרי פעילות לצורך הדוחות הכספיים.

אם התאגיד מציג יותר ממגזר פעילות אחד הנוגע לנדל"ן מניב, ברירת המחדל שנקבעה היא שהרמה המצרפית תיושם בנפרד עבור כל תחום פעילות הנוגע לנדל"ן מניב בהתאמות המתחייבות.

עם זאת, אם מהות החלוקה בין המגזרים השונים בדוחות הכספיים (הנוגעים לנדל"ן מניב) היא חלוקה על בסיס גיאוגרפי או על בסיס של שימושים (או שניהם) - התאגיד המדווח יכול לבחור וליישם את הרמה המצרפית גם באופן שבו כלל נכסי הנדל"ן המניב שבמגזרים השונים הרלוונטיים יכללו במסגרת רמה מצרפית יחידה.¹⁴

¹³ 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 בתאגיד (CODM - Chief Operating Decision Maker) ועל הדיווחים הפנימיים בתאגיד.

¹⁴ הרציונאל לכך הוא שהפילוחים לפיהם מוצגת הרמה המצרפית הם ממילא פילוחים לפי אזור גיאוגרפי ולפי סוג השימוש בנכסים. מכאן, שאם האבחנה בין מגזרי הפעילות של התאגיד המדווח גם היא מבוססת אזורים או שימושים (או שניהם) הרי שלא תהיה תוספת מידע מהותית בין הצגת פילוח לפי אזורים ושימושים לכל מגזר בנפרד לבין הצגת פילוח שכזה לכל המגזרים יחדיו.

ב. נכסי נדל"ן להשקעה מהותיים מאוד בחברות כלולות (אשר אינן מהוות חברות בשליטה משותפת) ובחברות בשליטה משותפת.

הגם שחברות כלולות (אשר אינן מהוות חברות בשליטה משותפת) אינן נכללות במסגרת הפרק המצרפי (פרק ב'), עדיין יש צורך לבחון האם קיימים נכסים מהותיים מאוד ברמת חברות אלה, ובמידה וכן - לכלול לגבי הנכס את הגילוי הנדרש לגבי נכסים מהותיים מאוד שבהנחיה זו. בהקשר לכך, ראוי לציין שכהקלה נקבע עקרון לפיו על מנת שנכס הנמצא בחברה כלולה (למעט חברה בשליטה משותפת) ייחשב כנכס מהותי מאוד, עליו לקיים את מבחני המהותיות הן ביחס לחברה הכלולה והן ביחס לחברה האם. הקלה זו אינה תקפה ביחס לנכסים מהותיים מאוד המוחזקים בחברות בשליטה משותפת (בין אם החברה מוצגת לפי שיטת השווי המאזני ובין אם החברה מוצגת לפי שיטת האיחוד היחסי).

ג. לצרכי נוחות, מובאת להלן טבלה שמטרתה להדגים באיזה אופן יש להציג נכסים בתאגיד עצמו, בחברות בנות, בחברות בשליטה משותפת ובחברות כלולות (למעט חברות בשליטה משותפת) במסגרת הנחיה זו:

כיצד מוחזקים הנכסים?	כיצד יוצגו במסגרת הפרק המצרפי (פרק ב')?	כיצד יוצגו במסגרת פרקי הנכסים המהותיים מאוד (פרקים ג'-ה')?
נכסים המוחזקים בחברה עצמה	ייכללו במסגרת הפילוחים השונים, וכן במסגרת הגילוי על הנכסים המהותיים (אם הם עונים על הגדרת נכס מהותי).	יינתן לגביהם גילוי כנכסים מהותיים מאוד (אם הם עונים על הגדרת נכס מהותי מאוד).
נכסים המוחזקים בחברות בנות (מאוחדות)	ייכללו במסגרת הפילוחים השונים על בסיס מאוחד, וכן במסגרת הגילוי על הנכסים המהותיים (אם הם עונים על הגדרת נכס מהותי).	יינתן לגביהם גילוי כנכסים מהותיים מאוד (אם הם עונים על הגדרת נכס מהותי מאוד).
נכסים המוחזקים בחברות בשליטה משותפת המוצגות לפי שיטת האיחוד היחסי	ייכללו במסגרת הפילוחים השונים לפי חלק החברה בנכס, וכן במסגרת הגילוי על הנכסים המהותיים (אם הם עונים על הגדרת נכס מהותי).	יינתן לגביהם גילוי כנכסים מהותיים מאוד (אם הם עונים על הגדרת נכס מהותי מאוד). בהקשר זה יש לציין כי בחינת המהותיות תיערך על בסיס הכפלת חלק נתוני הנכס בחלק החברה בנכס.
נכסים המוחזקים בחברות בשליטה משותפת המוצגות לפי שיטת השווי המאזני	אין הבדל באופן הטיפול ביחס לנכסים המוחזקים בחברות בשליטה משותפת המוצגות לפי שיטת האיחוד היחסי (בחירת שיטה חשבונאית שונה לא תשנה את אופן הגילוי).	אין הבדל באופן הטיפול ביחס לנכסים המוחזקים בחברות בשליטה משותפת המוצגות לפי שיטת האיחוד היחסי (בחירת שיטה חשבונאית שונה לא תשנה את אופן הגילוי).
נכסים המוחזקים בחברות כלולות (למעט חברות בשליטה משותפת)	לא יכללו במסגרת הפרק המצרפי. חלף זאת, הגילוי יינתן כחלק מהגילוי הכללי שניתן מכוח סעיף 25 לתוספת הראשונה.	יינתן לגביהם גילוי כנכסים מהותיים מאוד (אם הם עונים על הגדרת נכס מהותי מאוד המוחזק בחברה כלולה - למעט חברה בשליטה משותפת). בהקשר לכך ראוי לציין כי נקבע מבחן מהותיות כפול - הנכס חייב להיות מהותי מאוד הן מבחינת החברה הכלולה והן מבחינת התאגיד המדווח.

6. סקירת סוגיית המהותיות

כאמור בסעיף 3(ו) לפרק א לדברי ההסבר להנחיה 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 התאגיד או מסך הכנסותיו (בדוחות המאוחדים);
2. הנכסים ייחשבו כמהותיים מאוד גם אם רווחי או הפסדי השערך המיוחסים לנכס מהווים 10% או יותר מסך הרווח (ההפסד) המייצג המאוחד של התאגיד וכן רווח או הפסד שערך זה גבוה בערכו המוחלט מ-4% מן ההון העצמי;
3. 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 של כלל הנכסים המניבים שבהקמה;
4. 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 במבחנים איכותיים. יצוין גם שנקבע מבחן מהותיות דומה גם לעניין נכסים המוחזקים בחברות כלולות (למעט חברות בשליטה משותפת). מבחן זה קובע כי על מנת להיחשב כנכס מהותי מאוד, על הנכס להיות מהותי מאוד הן ברמת החברה הכלולה, והן ברמת התאגיד המדווח. הבדיקה ביחס לתאגיד המדווח נעשית על ידי הכפלת נתוני הנכס בשיעור האחזקה בו.

במהלך הדיונים השונים שנערכו במהלך הכנת ההנחיה, הועלה החשש שמא השימוש במבחנים מבוססי הכנסות ושווי בלבד עלול לפגום בהשוואתיות הדיווח התקופתי.¹⁵ בנוסף, המבחנים האמורים אינם כוללים התייחסות לרווחי או הפסדי שערך.¹⁶

מסיבה זו נכלל בהנחיה גילוי מצומצם בהרבה 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 השערך המיוחסים לנכס מהווים 5% או יותר מסך הרווח (ההפסד) המייצג המאוחד של התאגיד וכן רווח או הפסד שערך זה גבוה בערכו המוחלט מ-2% מן ההון העצמי; **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 מתומצת, ונועד לשפר את ההשוואתיות והרציפות של דוחות התאגיד ודיווחיו המיידיים. בנוסף, נקבע רף מינימאלי לפיו כל תאגיד מדווח דיווח לפחות על 5 נכסים מהותיים ומהותיים מאוד (יחדיו).

¹⁵ לדוגמא, ייתכן מצב בו דווח במהלך השנה על רכישת נכס מניב מסוים, אך בסופה של השנה נכס זה לא עמד בסיפי המהותיות שנקבעו.

¹⁶ למען הדיוק נציין כי סביר להניח שנכס ששוערך כלפי מעלה בצורה מהותית עשוי להפוך למהותי מאוד גם מבחינת מבחן הנכסים.

7. סקירת מתומצתת של פריטי המידע הנדרשים ברמת המצרף

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

יובהר כי הרשימה שלהלן אינה ממצה ונועדה על מנת לסקור בצורה תמציתית מאוד את פריטי הגילוי ברמת המצרף.

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) ורווח תפעולי מנכסים זהים (Same Property NOI)¹⁷.

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 יספק 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 התאגיד¹⁸. 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

¹⁷ 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.

¹⁸ חלק התאגיד והמאוחד אינו מופרד לגבי: פילוח מספר הנכסים, פילוח שיעורי התשואה ופילוח שיעורי התפוסה.

הכנסות מרכיבים קבועים ומשתנים¹⁹ 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 לענף ספציפי

פריט מידע זה נדרש רק אם המידע הנדרש במסגרתו משמש את הנהלת התאגיד המדווח לצרכי בחינת הסיכונים. במסגרת המידע הניתן מכוחו של סעיף זה, נדרש התאגיד המדווח לבחון האם קיימת לו חשיפה מהותית לענף ספציפי.

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 השנתיות הצפויות 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.

יא. 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 מוצגים נכסים אלה במסגרת הדוח על המצב הכספי.

יב. התאמה ל-FFO

במקרים בהם תחום הפעילות היחיד או העיקרי של התאגיד הינו נדל"ן להשקעה או אם קיימת מערכת הקצאת עלויות מתאימה – נדרש גילוי למדד רווח ה-FFO²⁰, וכן להתאמות מהרווח הנקי למדד זה.

¹⁹ רלוונטי במיוחד עבור קניונים ומרכזים מסחריים.

²⁰ Funds from Operations, הינו מדד רווח מקובל לבחינת תוצאותיהן של חברות נכסים מניבים, המבוסס על רווח נקי בנטרול פחת והפחתות, רווחי שיערוך ועוד. המדד משמש במקרים רבים כאינדיקטור כללי ליכולת ייצור דיבידנדים פוטנציאליים.

8. סקירת מתומצתת של פריטי המידע הנדרשים ברמת הנכסים המהותיים

קבוצת פריטי מידע זו מיושמת בדרך של טבלה ונועדה לספק מידע בסיסי, אודות נכסי נדל"ן להשקעה שעמדו הגדרת "נכסים מהותיים"²¹. הגילוי כולל לגבי כל נכס מהותי ציון של מספר פריטי מידע כדוגמת זיהוי הנכס, שטחו, מיקומו, ערכו בספרים, ההכנסות ממנו, שיעור התשואה עליו ופרטים בסיסיים נוספים.

9. סקירת מתומצתת של פריטי המידע הנדרשים ברמת הנכסים המהותיים מאוד

כמצוין לעיל, הנחיה זו מכילה 3 פרקים ייעודיים, המותאמים לנכסים מניבים, נכסים מניבים בהקמה וקרקעות שעמדו במבחנים המתייחסים לנכסים "מהותיים מאוד".

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

באופן עקרוני, ניתן לחלק את פריטי הגילוי הנדרשים עבור נכסים מהותיים מאוד לכמה קבוצות, המיושמות בדרך של טבלה:

א. הצגת הנכס

טבלה זו כוללת פרטים לגבי שם הנכס, מיקומו, שטחו, חלק התאגיד בו, מבנה האחזקה בו, ציון שמות השותפים בנכס, ציון חלק התאגיד בנכס וציון של צורת ההצגה החשבונאית של הנכס בדוחות הכספיים;

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 מהנכס.

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

לגבי נכסים בהקמה, הטבלה מתייחסת בעיקרה להתפתחות עבודות ההקמה והשווי בתקופה השוטפת ובתקופות השוואה. 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.

²¹ ר' סעיף 6 שלעיל.

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 השטחים המושכרים לשוכר העיקרי, משך התקשרות עמו ושיוך ענפי של השוכר.

לגבי נכסים מניבים בהקמה, המבחן להגדרתו של שוכר כמהותי הינו מבחן צופה פני עתיד²².

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 הוגן²³, שיעור ריבית אפקטיבית, מועדי פירעון ותניות פיננסיות.

ו. שעבודים ומגבלות משפטיות מיוחדות בנכס

טבלה זו נועדה לספק מידע אודות השעבודים הרובצים על הנכס המהותי מאוד, 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 ההוגן, הוא מחייב אותן לספק גילוי שנתי לשווי ההוגן גם במקרה בו בחרו להציג את הנכסים לפי עלות מופחתת²⁴.

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

²² לעיתים עצם הקמתו של נכס מניב מתאפשרת הודות לחתימתו של הסכם שכירות ארוך טווח עם שוכר מרכזי טרם התחלת הבנייה.

²³ מדידת השווי ההוגן של קבוצות נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות שונות נדרשת לפי הוראות סעיף 25 לתקן דיווח כספי בינ"ל IFRS7 – Financial Instruments: Disclosures.

²⁴ עם מספר חריגים. ר' סעיפים 48, 53-55 לתקן.

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 "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. פעילות שיווק

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 השבחות, כמו גם לסטאטוס התכנוני של פעילויות השבחה אלה.

10. צירוף הערכות שווי מהותית מאוד, גילוי לגבי הערכת שווי מהותית ויחסי הגומלין עם
SLB-105-23

בדצמבר 2010 פורסם SLB-105-23 על ידי רשות ניירות ערך. פרסום זה עוסק בכללים לזיהוי הערכות שווי מהותיות מאוד ולזיהוי הערכות שווי מהותיות.²⁵

יצוין כי בשלב זה אֵין אחידות בין המבחנים שנקבעו בהנחיה זאת לעניין זיהוי של נכסים מהותיים וזיהוי של נכסים מהותיים מאוד לבין המבחנים לזיהוי הערכות שווי מהותיות והערכות שווי מהותיות מאוד שב-SLB-105-23.

שוונות זו נוצרה מתוך שונות בין מטרות ההנחיה לבין מטרות צירוף הערכות השווי, אם כי יצוין שבכוונתה של רשות ניירות ערך לבחון שנית (בעוד כשנה) את הצורך בביצוע התאמות ו/או שינויים ב-SLB-105-23.

עד לבחינה זאת, צירוף הערכות שווי יעשה לפי הכללים שנקבעו במסגרת SLB-105-23.

לעניין תחולת תקנה 8ב(ט) לתקנות דוחות תקופתיים ומידיים, נקבעה חזקה לפיה הגילוי הנדרש בהנחיה זאת לגבי נכסים מהותיים ומהותיים מאוד מהווה גילוי מספק גם לעניין הגילוי הנדרש על הערכות השווי של אותם נכסים מכוח תקנה 8ב(ט).

עם זאת, ייתכנו הערכות שווי מהותיות לפי SLB-105-23 גם לנכסים שאינם נכסים מהותיים או מהותיים מאוד לפי הנחיה זאת.

לגבי הערכות שווי אלה, הגילוי יסופק לפי הוראות תקנה 8ב(ט), אך נקבעה חזקה כי ניתן יהיה לספקו גם באמצעות טבלה הדומה במהותה לטבלה הנדרשת לעניין נכסים מהותיים.

כמו כן, הנחיה זו קובעת כי צירוף הערכות השווי יעשה בקובץ נפרד.

(ר' טבלה לסיכום נושא זה בעמוד הבא)

²⁵ ר' בקישור הבא:

http://www.isa.gov.il/Download/IsaFile_5327.pdf

לצרכי נוחות, מובאת להלן טבלה שמטרתה להדגים באיזה אופן יש לתת גילוי להערכות שווי מהותיות ומהותיות מאוד לפי תקנות 8ב(א), 8ב(ט) ו-49 לתקנות דוחות תקופתיים ומידיים:

סוג הערכת השווי	מתי יש לצרף את הערכת השווי לפי תקנה 8ב(א) או תקנה 49?	איזה גילוי יינתן לפי תקנה 8ב(ט) במסגרת הדוח התקופתי?
הערכת שווי של נכס מהותי לפי הנחיה זאת	רק אם הערכת השווי הינה מהותית מאוד לפי SLB-105-23.	אין צורך להוסיף גילוי מעבר לנדרש בהנחיה.
הערכת שווי של נכס מהותי מאוד לפי הנחיה זאת	רק אם הערכת השווי הינה מהותית מאוד לפי SLB-105-23.	אין צורך להוסיף גילוי מעבר לנדרש בהנחיה.
הערכת שווי מהותית לפי SLB-105-23	לא נדרש צירוף.	אם הנכס הינו נכס מהותי או מהותי מאוד לפי הנחיה זאת – אין צורך להוסיף גילוי מעבר לנדרש בהנחיה. אם הנכס אינו נכס מהותי או מהותי מאוד לפי הנחיה זאת, יינתן גילוי לפי הוראות תקנה 8ב(ט). לעניין זה, ניתן להשתמש במתכונת גילוי דומה לזו של נכסים מהותיים שבהנחיה זאת (בטבלה נפרדת).
הערכת שווי מהותית לפי מאוד SLB-105-23	תמיד.	אם הנכס הינו נכס מהותי או מהותי מאוד לפי הנחיה זאת – אין צורך להוסיף גילוי מעבר לנדרש בהנחיה. אם הנכס אינו נכס מהותי או מהותי מאוד לפי הנחיה זאת, יינתן גילוי לפי הוראות תקנה 8ב(ט). לעניין זה, ניתן להשתמש במתכונת גילוי דומה לזו של נכסים מהותיים שבהנחיה זאת (בטבלה נפרדת).

11. 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. השינויים העיקריים ביחס לטיוטת הנחיית הגילוי

1. הערות ציבור

טיוטה של ההנחיה (להלן – "הטיוטה") פורסמה על ידי רשות ניירות ערך ביום 14 ביולי 2010. סיום התקופה למתן הערות ציבור נקבע בתחילה ליום 20 לאוגוסט 2010. ביום 26 לאוגוסט 2010 הוארכה התקופה למתן הערות ציבור עד ליום 7 לאוקטובר 2010.

2. רשימת המגיבים בכתב

במהלך התקופה למתן הערות ציבור קיבלה רשות ניירות ערך תגובות רבות ומועילות בהקשר לטיוטה. רשימת המגיבים בכתב מובאת להלן, אך ראוי לציין כי נתקבלו גם תגובות לא רשמיות פרט לאלו המנויות להלן. יובהר כי כל התגובות שנתקבלו נלקחו בחשבון בעת קביעת הנוסח הסופי.

רשות ניירות ערך מודה לכל המגיבים על תרומתם הרבה.

בנוסף, רשות ניירות ערך מזמינה את ציבור המשתמשים בדוחות ואת אלו המכינים את הדוחות לשאול שאלות בנושאים אשר יתעוררו במהלך יישום ההנחיה, אשר לגביהם לא נכללו הסברים מפורשים בהנחיה זאת.

מגיבים

1	איגוד החברות הציבוריות.
2	אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ.
3	אמות השקעות בע"מ.
4	אפריקה ישראל להשקעות בע"מ.
5	בריטמן אלמגור זהר (Deloitte).
6	גיזה זינגר אבן בע"מ.
7	דרבן השקעות בע"מ.
8	השמאי הממשלתי הראשי במשרד המשפטים.
9	חברה לנכסים ולבנין בע"מ.
10	חברת גב-ים לקרקעות בע"מ.
11	כלכלית ירושלים בע"מ.
12	מבני תעשיה בע"מ.
13	מיתר ליקוורניק גבע & לשם ברנדויין.
14	פורום מנהלי כספים ראשיים (CFO).
15	פישר בכר חן וול אוריון ושות' בשם לקוחות המשרד.
16	Mirland Development Corporation Plc.

*חלק מן המגיבים הגישו תגובות משותפות.

3. דיון בשינויים העיקריים ביחס לטיוטת הנחיית הגילוי

להלן מובא דיון בעיקרי השינויים שהוחלו בנוסח הסופי של ההנחיה ביחס לנוסח שהופיע בטייטה. יצוין כי דיון זה נועד לצרכי עזר בלבד, ולכן קריאתו אינה מהווה תחליף ראוי לקריאת נוסח ההנחיה הסופי והמחייב.

תמצית השינויים	הערות	הגדרות שונות
<p>1. בהקשר לכך, סעיף ההגדרות כולל כעת הגדרות חדשות למונחים הבאים: "דמי שכירות ממוצעים", "הכנסות", "שטח", "תשואה", "תקציב הקמה", "ERV", "yield", "אזור גיאוגרפי", "שימוש", "שוכר עוגן", "חברה כלולה", "רווח מייצג" ו-"חברה מוחזקת". כמו כן, עקב הוספת הגדרת המונח "ERV" נערך תיאום למונח "NOI מייצג" כך שהוא שונה ל-"NOI מותאם". בנוסף, ראוי לציין כי רשות ניירות ערך הבחינה בפרשנות רחבה למונח בו נעשה שימוש בטייטה הנחיה ("NOI מייצג"), ובהתאם הגדיר במקומו את שני המונחים החדשים שצוינו ("NOI מותאם" ו-"ERV").</p> <p>2. בהקשר לכך, הנוסח הנוגע לבחינה של מהותיות לנכסים מהותיים ומהותיים מאוד ביחס לשנים קודמות שונה על מנת להבהיר את כוונת רשות ניירות ערך. בחינה ביחס לשנה קודמת תיעשה ע"י לקיחת נתוני הנכס הרלוונטיים לשנה הקודמת ולא לשנה הנוכחית, וזאת ביחס לנתוני השנה הקודמת.</p> <p>3. בהקשר לכך, להלן תמצית השינויים הטכניים בהגדרות: אופן חישוב שיעור התשואה הותאם גם למקרים בהם הנכס נרכש במהלך התקופה; תיקון טכני נוסף נובע מההרגת נכסים בחברות כלולות (למעט חברות בשליטה משותפת) מתחולת הפרק המצרפי בהנחיה. בנושא זה, ר' הסבר נוסף להלן. עם זאת, יובהר כי נכסים בחברות בשליטה משותפת נותרו במסגרת תחולת הפרק המצרפי בהנחיה; שינוי נוסף בהגדרת רווחי ה-FFO נובע מכך שאופן חישובם הוגדר בנספח להנחיה. בנושא זה ר' הסבר נוסף להלן; תיקון נוסף נוגע למבחן המהותיות של נכסים מהותיים מאוד בהקמה – כעת גם המכנה בבדיקה כולל את סך הנכסים בהקמה. תיקון זה צפוי להפחית את מספר הנכסים בהקמה שיוגדרו כמהותיים מאוד.</p>	<p>1. נתקבלה הערה כי נתונים רבים שנדרשו בטייטה הנחיית הגילוי לא הוגדרו במסגרתה. דבר זה עלול היה לפגום בעקרון השוויוניות וכן עלול היה ליצור גמישות רבה מדי בעת גילוי הנתונים.</p> <p>2. נתבקשו הבהרות בהקשר לנוסח שהופיע בטייטה הנוגע לבחינת המהותיות של הנכסים ביחס לשנה הקודמת.</p> <p>3. נתבקשו הבהרות הנוגעות לעניינים טכניים ספציפיים הקשורים להגדרות שונות בגוף הטייטה.</p>	<p>הגדרות שונות</p>
<p>1. בהקשר לכך, הגדרת רווחי ה-FFO הוספה לנספח בהנחיה. הגדרה זו מבוססת על הגדרות ה-EPRA המחודשות שפורסמו בחודש אוקטובר 2010.²⁶ יובהר כי בשלב זה לא כללה רשות ניירות ערך הוראות פרטניות יותר באשר לחישוב הרווח מעבר לאלה של ה-EPRA. עם זאת, בכוונת הרשות לבחון עניין זה בהמשך.</p> <p>2. בהקשר לכך, הוחלט להשאיר את אופן החישוב העקרוני על כנו. עם זאת, באשר להכללת מדדי ביצועים או מדדים אנליטיים נוספים אשר אינם נדרשים במסגרת</p>	<p>1. נתקבלה הערה כי מדד רווחי ה-FFO אכן מהווה מדד חשוב לבחינתה של חברת נדל"ן מניב. עם זאת, נתקבלה הערה גם כי היא זה נאות יותר להגדיר את אופן החישוב בגוף ההנחיה במפורש, בניגוד להפניה ל-EPRA שהייתה בגוף הטייטה.</p> <p>2. נתקבלה הערה כי היא זה נכון</p>	<p>מדדי רווח</p>

²⁶ ר' את מדריך "EPRA REPORTING" בכתובת:

http://www.epra.com/media/EPRA_2010_BPR.pdf

תמצית השינויים	הערות
<p>הנחיה זו – יובהר כי הכללתם מותרת אך לא תיחשב כתחליף למדדים אשר נדרשים במסגרת הנחיה זו. כמו כן, מתן מדדים נוספים כפוף לדרישות הגילוי הכלליות, ובפרט לאלה שפורסמו ב-SAB99-6 של רשות ני"ע. בשל שינוי המונחים המוזכרים, ראוי לציין כי ההנחיה כוללת חובת גילוי ל-“NOI המותאם” של נכסים מהותיים ונכסים מהותיים מאוד. ראוי לציין כי בהתאם לאמור לעיל, תאגיד מדווח <u>רשאי</u> לדווח גם על ה-<i>ERV Yield</i> של נכסים אלה.</p>	<p>יותר לחשב את התשואה על ידי חלוקת השווי ב-NOI המייצג חלף חלוקתו ב-NOI בפועל (בניגוד לשיטה שבטייטה).</p>
<p>1. בהקשר לכך, נוסח הגדרת נכס מהותי שונה כך שלגבי מבחן רווחי השערך נוסף גם רף תחתון של 2% מההון העצמי ללא זכויות שאינן מקנות שליטה. מבחן זה דומה במהותו למבחן שנקבע בהנחיית הגילוי של רשות ניירות ערך מפברואר 2009. כמו כן, נוספה הגדרה למונח “רווחים מייצגים” לעניין זה.</p> <p>2. בהקשר לכך, נקבע במסגרת הגדרת “נכס מהותי” כי אם בתאגיד מדווח פחות מ-5 נכסים בהקמה במבחני המהותיות של נכס מהותי מאוד או נכס מהותי, יש לבצע בחינה נוספת האם העיקרון להקצאת נכסים בוצע באופן נאות. אם כן - נקבע בכל מקרה רף תחתון של 5 נכסים מהותיים, לגביהם יינתן גילוי סטנדרטי במסגרת הדוח התקופתי.</p>	<p>1. נתקבלה הערה כי מבחן רווחי השערך לעניין נכסים מהותיים שבטייטה עלול היה להביא למצב בו ישנם נכסים מהותיים רבים מדי.</p> <p>2. נתקבלה הערה כי מצב בעייתי עלול להיווצר בחברות בהן אף נכס לא יעמוד במבחן המהותיות. במצב זה, יכולת הבקרה של נתוני התאגיד המדווח לפי טייטת ההנחיה עלולה להיות פחותה.</p>
<p>1. בהקשר לכך, דרישה זו שונתה כך שיינתן גילוי לחשיפה מהותית של פעילות הנדל"ן המניב לענפים מסוימים אליהם משתייכים שוכרים רק אם המידע או מידע דומה במהותו מצוי בידי הנהלת התאגיד המדווח ומשמש אותה לצרכי ניהול סיכונים.</p> <p>כמו כן, הגדרת “סיווג ענפי” בפרק ההגדרות כוללת כעת גם את מסגרת הסיווג הענפי של הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע”מ.²⁷</p>	<p>1. נתקבלה הערה כי מתן גילוי אודות הכנסות תחום הפעילות בפילוח ענפי כנדרש בטייטה עלול להיות כרוך בקשיים בלתי מבוטלים, בין היתר עקב העובדה שנתונים כאמור לא תמיד נמצאים בידי התאגיד.</p>
<p>1. בהקשר לכך, הוחלט להחריג מתחולת הפרק המצרפי (לרבות לעניין נכסים מהותיים) בהנחיה את הנכסים אשר נמצאים בחברות כלולות (למעט חברות בשליטה משותפת), אך לא את אלה הנמצאים בחברות בשליטה משותפת (גם אם המדיניות החשבונאית היא להציג חברות בשליטה משותפת לפי שיטת השווי המאוזני). השלכה נוספת של ההקלה שלעיל היא שבתאגידים מדווחים מסוימים, הכוללים את תוצאות החברות הכלולות במסגרת תוצאות מגזר הנדל"ן להשקעה שלהן, לא תהיה אחידות בין תוצאות המגזר לבין התוצאות</p>	<p>1. נתקבלה הערה כי השגת הנתונים שנדרשו על פי הטייטה ביחס לנכסים בחברות כלולות עלולה להיות כרוכה בקשיים ניכרים.</p>

²⁷ ר' מדרוך הסיווג הענפי של הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע”מ בכתובת:

http://www.tase.co.il/NR/rdonlyres/A0EB246D-D5CC-4AEC-A39B-A92FD3290E74/0/152920_Sector_classification.pdf

תמצית השינויים	הערות
<p>המדווחות לפי ההנחיה. משכך, רשות ניירות ערך מאפשרת עתה לבצע האחדה של מספר מגזרי נדל"ן מניב בחלק המצרפי (פרק ב') של הנחיית הגילוי. מנגד, ניתן גם להחליט לכלול יותר מפרק מצרפי אחד, והכול כפי שתראה הנהלת התאגיד המדווח לנכון. הקלה מהותית נוספת נוגעת לעניין נכסים מהותיים מאוד המוחזקים בחברות כלולות (למעט בחברות בשליטה משותפת) – לגביהם, נקבע כי יחולו הוראות הפרקים המתייחסים לנכסים מהותיים מאוד רק אם הנכס הינו מהותי מאוד הן ברמת התאגיד המדווח והן ברמת החברה הכלולה. הקלה זאת צפויה לצמצם את מספר הנכסים המהותיים מאוד בחברות מוחזקות כלולות (למעט חברות בשליטה משותפת). למען הסר ספק, חשוב לציין כי ההקלה האמורה תקפה לגבי חברות כלולות שאינן חברות בשליטה משותפת המוצגות לפי שיטת השווי המאזני. לפרטים נוספים ר' פרק ב' של דברי ההסבר.</p>	<p>צירוף הערכות שווי יחסי הגומלין עם SLB-105-23 של רשות ניירות ערך</p> <p>1. נתקבלה הערה כי הטבלאות לתמציות הערכות השווי שהובאו במסגרת הטיוטה כללו גילוי שבעיקרו יכול להחליף את מתן הערכת השווי, בפרט אם מעריך השווי כלל את הסכמתו לצירוף הטבלה בתור תמצית הערכת השווי.</p> <p>עם זאת, נתקבלה הערה גם כי לאור העובדה שמעריכי שווי מסוימים אינם בקיאים בדיני ניירות ערך הישראלים, ספק אם הסכמתם לאמור לעיל תושג במקרים רבים.</p>
<p>1. בשלב זה הוחלט לא להסתמך על הטבלאות שבהנחיה זו כתחליף לצירוף הערכת שווי.</p>	
<p>באשר לתיאור הפרקטי של יחסי הגומלין שבין הנחיה זו לבין SLB-105-23 ר' לעיל טבלה שבסעיף 10 לפרק ב' לדברי ההסבר.</p>	
<p>הבדל עיקרי בין הפרסומים נובע מכך שרק בהנחיה קיים רף תחתון לגבי מבחן רווחי השערוד, לפיו, על מנת שמבחן רווחי השערוד יתקיים רווחים אלה חייבים להיות מעל 2% או 4% מההון העצמי לגבי נכסים מהותיים ומהותיים מאוד (בהתאמה).</p> <p>לעומת זאת, רף תחתון זה אינו קיים לצורך זיהוי הערכות שווי מהותיות או זיהוי הערכות שווי מהותיות מאוד לפי SLB-105-23, כך מבחן רווחי השערוד יכול להתקיים אף אם רווחי השערוד מהווים 0.001% מההון העצמי של התאגיד המדווח.</p> <p>הבדל נוסף לגבי מבחן רווחי השערוד נובע מכך שרווחי השערוד נבחנים בהנחיה ביחס ל"רווחים מייצגים" ואילו ב-SLB-105-23 הם נבחנים ביחס לרווח נקי מותאם. לפי הנחיה זאת, "רווחים מייצגים" נגזרים מהרווחים לפני מס, מימון ופריטים חד פעמיים נוספים. לעניין זה, דוגמאות לפריטים חד פעמיים יכולות לכלול נזקי רעידת אדמה, שריפות והשלכות תוצאתיות נוספות של אירועים חריגים אשר אינם בעלי זיקה לפעילות הנמשכת של התאגיד המדווח.</p> <p>הבדל זה יכול לגרום לכך שבעוד שהנחיה זאת דנה בעיקר בתיאור צד הפעילות, הרי שלפי SLB-105-23 הרכבו של צד ההתחייבויות עלול להשפיע גם הוא על עצם שאלת מהותיות הערכות השווי.</p> <p>כך למשל, עבור שתי חברות נתונות, בעלות פעילות זהה לחלוטין, אשר אחת מהן ממומנת בהון עצמי ואילו השנייה ממומנת מאוד (ובה רווח הנקי לאחר מימון הינו נמוך יותר), צפוי כי בחברה הממומנת יהיו יותר הערכות שווי שייחשבו כמהותיות או כמהותיות מאוד על אף שהנכסים עצמם לא יחשבו כמהותיים או כמהותיים מאוד. הבדל זה ינבע כתוצאה מכך שלפי הנחיה זאת הרווח ביחס אליו נעשית בחינת השערוד</p>	

תמצית השינויים	הערות
<p>הינו לפני מס ומימון, ואילו לפי SLB-105-23 ההשוואה תיעשה ביחס לרווח נקי מותאם וקטן יותר בתוחלתו (לאחר הוצאות מימון).</p> <p>מכאן, שכל שהחברה ממונפת יותר, כך סביר להניח שיתקיימו יותר הבדלים מבחינת סף הרווח אליו מושוות תוצאות השערוך בין הפרסומים.</p> <p>כמו כן, הנחיה זו קובעת כי צירוף הערכות השווי יעשה בקובץ נפרד.</p>	
<p>יצוין כי בכוונתה של רשות ניירות ערך לבחון שנית (בעוד כשנה ולאחר סקירת אופן היישום בפועל של ההנחיה ושל SLB-105-23) את הצורך בביצוע התאמות או שינויים ב-SLB-105-23.</p>	
<p>1. בהקשר לכך, כוונת רשות ניירות ערך הייתה ועודנה שההנחיה לא נועדה לפרש או להחליף את הוראות הסעיפים הני"ל, וגילוי לפיהם ייערך כנדרש – בין אם במסגרת תיאור תחום הפעילות עצמו או במסגרת התיאור הכללי של התאגיד – אם דבר זה הולם יותר להבנת עסקיו. נוסח הסעיף עודכן על מנת להבהיר את כוונת רשות ניירות ערך.</p>	<p>פרשנות לסעיפי התוספת הראשונה</p> <p>1. נתבקשו הבהרות לעניין תחולת סעיפים 16, 28-39 שבתוספת הראשונה לא היה ברור דיו במסגרת פרק התחולה שבטייטה.</p>
<p>1. בהקשר לכך, נקבע כי ההנחיה תחול על הדוחות התקופתיים לשנת 2010. בעת קביעה זו נלקחו בחשבון ההקלות שהוענקו לעניין פריטי מידע שונים בהנחיה כדוגמת החרגת תחולת הפרק המצרפי בהנחיה מנכסים בחברות כלולות (למעט חברות בשליטה משותפת); הגבלת תחולת סעיף פילוח ההכנסות הענפי; צמצום מבחני המהותיות ועוד.</p> <p>בנוסף, נקבעו מספר הקלות משמעותיות בשנת היישום לראשונה:</p>	<p>יישום לראשונה</p> <p>1. נתקבלה הערה כי יישום ההנחיה לגבי הדוח התקופתי של שנת 2010 יהא כרוך בקשיים בלתי מבוטלים, במיוחד בכל הנוגע למספרי השוואה.</p>
<p>(1) בשנת היישום לראשונה נדרשים מספרי השוואה לתקופה של שנה אחת בלבד שקדמה לשנת הדיווח, גם אם בנוסח ההנחיה נקבע כי מספרי השוואה יתייחסו למשך זמן ארוך יותר;</p> <p>(2) על אף נוסח ההנחיה, בשנת היישום לראשונה הנתונים בטבלה שבסעיף 27 (ב) המתאימים לתאריך רכישת הנכס אינם נדרשים למעט נתוני העלות המקורית של הנכס ומועד הרכישה.</p>	
<p>מובהר בזאת כי ההקלות שלעיל לא יהיו תקפות לגבי תשקיפים של תאגידים אשר יציעו את ניירות הערך שלהם לראשונה לציבור על בסיס הדוחות השנתיים של שנת 2010 או על בסיס דוחות מאוחרים להם.</p>	
<p>1. בהקשר לכך, נוסח הסעיף שונה לנוסח המבטא טוב יותר את כוונת רשות ניירות ערך כך שנוספו לו מספר מילות הבהרה;</p> <p>2. בהקשר לכך, נוספה לסעיף הקלה לפיה המידע בדבר התשואה הנדרשת יינתן רק אם נעשה בה או בנתון דומה לה שימוש על ידי הנהלת התאגיד המדווח.</p>	<p>מידע כללי על הפעילות</p> <p>1. נתבקשו הבהרות לגבי כוונת הסעיף "שלב הרכישה בחיי הנכס" שבטייטה;</p> <p>2. נתקבלה הערה כי נתון התשואה הנדרשת עלול להוות סוד עסקי של התאגיד המדווח;</p>

תמצית השינויים	הערות	מדד Same Properties NOI
<p>1. בהקשר לכך, הגדרת מדד ה-Same Properties NOI שונתה כך שהיא מאפשרת במקרים מיוחדים להשתמש גם בבסיס שונה משנתיים.</p> <p>2. בהקשר לכך, יש לכלול במסגרת המדד רק את אותם נכסים שהיו ברשות התאגיד בשנתיים המלאות שקדמו ליום האחרון של שנת הדיווח. כך למשל, אם ליום 1.1.2009 ברשות התאגיד שני נכסים - א' ו- ב', במהלך שנת 2009 נרכש גם נכס ג' ובמהלך שנת 2010 נמכר נכס א' – מדד SP-NOI בדוח התקופתי של שנת 2010 יכלול את ה- NOI של נכס ב' בלבד – בשנת 2010, ובשנת 2009 כמספר השוואה. אם נניח כי בשנת 2011 לא חלו שינויים נוספים, מדד ה-SP-NOI של שנת 2011 יכלול את ה-NOI של נכסים ב' ו-ג' בשנת 2011 ובשנת 2010 בתור מספר השוואה.</p> <p>3. בהקשר לכך, ר' את השינוי בהגדרת הכנסות כך שהן כוללות את מכלול רכיבי הפדיון מהנכס המניב.</p>	<p>1. נתקבלה הערה כי מדד ה-Same Properties NOI מהווה מדד חשוב לבחינת ביצועיה של חברת נדל"ן מניב. עם זאת, נתקבלה הערה גם כי תקופה של שנתיים, שנקבעה כתקופת הבסיס למדד בטייטה, עלולה להיות ארוכה מדי עבור חברות בעלות שיעור תחלופת נכסים גבוה.</p> <p>2. נתבקשו הבהרות לאופן חישוב מדד Same Properties NOI הנדרש במסגרת הטייטה.</p> <p>3. נתקבלה הערה כי הכנסות תחום הפעילות מדמי שכירות לבדן שנדרשו בטייטה במסגרת תמצית הפעילות אינן חשובות וכי יש לקחת במקומה את ההכנסות הכוללות של תחום הפעילות (למעט תוצאות שערוכים ורווחי או הפסדי הון).</p>	
<p>1. בהקשר לכך, נוספה הגדרה לאזור גיאוגרפי וכן נוסח הסעיף שונה על מנת להבהיר את כוונת רשות ניירות ערך.</p> <p>כמו כן, יש לציין כי נוספה הוראה לפיה אם מדינה ספציפית מהווה רכיב מהותי מתוך אזור גיאוגרפי, יש לתת לה גילוי נפרד.</p> <p>בנוסף, נוספה הוראה לפיה, בכל מקרה, גילוי לפי אזורים גיאוגרפיים יכלול לכל הפחות גילוי ל-2 המדינות העיקריות בהן מתבצעת הפעילות;</p>	<p>1. נתבקשו הבהרות בהקשר להגדרת האזורים הגיאוגרפיים שנתבקשו בטייטה.</p>	<p>אזורים גיאוגרפיים</p>
<p>1. בהקשר לכך, נקבע כי הפילוחים ייעשו לפי השימוש העיקרי של הנכס, אלא אם בידי הנהלת התאגיד המדווח מצויה הקצאה מדויקת יותר.</p> <p>2. בהקשר לכך, נקבע כי אותם פילוחים אשר הכוללים נתונים כספיים יינתנו במטבע הרלוונטי. עם זאת, על מנת לאפשר ממשק נוח יותר עם הדוח הכספי, נקבע כי עמודת סה"כ תוצג במטבע ההצגה המקורי.</p> <p>3. בהקשר לכך, דוגמת ה-"חניונים" הוסרה לגבי טבלה זו.</p> <p>4. בהקשר לכך, נקבע כי אם טווח מחירי השכירות לאזור ולשימוש מסוים הינו רחב ועלול להטעות את המשתמש בדוח, יינתן בנוסף גם טווח מחירי המינימום והמקסימום לאזור ולשימוש זה.</p> <p>כמו כן, ראוי לציין כי נוסח ההסברים לעריכת הפילוחים הורחב על מנת להבהיר כיצד להתייחס לנכסים שונים.</p> <p>ראוי לציין גם כי נקבע עקרון לפיו אם חל שינוי מהותי באופן שבו מתבצעים הפילוחים מתקופה לתקופה יש לערוך רטרואקטיבית את הפילוחים שהוצגו לפי השיטה הישנה.</p>	<p>1. נתקבלה הערה כי במקרים רבים אין זה מעשי לבצע פילוח מצרפי לפי שימושים בנכסים מעורבים;</p> <p>2. נתקבלה הערה כי העובדה שהנתונים השוטפים ונתוני ההשוואה של נכסים הוצגו בפרק הפילוחים שבטייטה לפי מטבע זהה, למרות שמטבע הפעילות שלהם שונה בפועל עלולה לגרום לפגיעה ביכולת ההשוואתיות, עקב ערבוב בין ביצועי שער המטבע לבין ביצועי נכסי המגזר באזור מסוים.</p> <p>3. נתקבלה הערה כי הטבלאות המתייחסות לשיעורי התפוסה בטייטה כוללות גם "חניונים".</p> <p>4. נתקבלה הערה כי לעיתים קיימת הטרוגניות בדמי השכירות השוטפים הנחתמים באזור ובשימוש מסוים, וזאת משום שמבין שהחוזים הנחתמים בתקופה השוטפת כוללים תמהיל של חוזים לגבי אזורים בעלי טווח מחירים שונה (לעיתים גם באותו</p>	<p>פילוחים ברמת תחום הפעילות בכללותו</p>

תמצית השינויים	הערות	נכס)
<p>1. בהקשר לכך, נקבע כי אם הנהלת התאגיד המדווח מחזיקה או עושה שימוש במידע הלוך בחשבון גם הכנסות מרכיבים משתנים (למשל – במסגרת התקציב המתוכנן) – אזי התאגיד המדווח יתייחס לנתונים אלה. במקרים אחרים גילוי זה לא יידרש אולם עובדה זו תצוין במפורש וכן יינתן גילוי ליחס שבין הרכיבים הקבועים לבין הרכיבים המשתנים בפועל בשנת הדיווח ובשנתיים שקדמו לה.</p> <p>2. בהקשר לכך, בשלב זה הוחלט להשאיר על כנה את דרישת הגילוי לצבר גם בתרחיש של מימוש אופציות שוכרים.</p>	<p>1. נתקבלה הערה כי מתן גילוי לגבי הרכיבים המשתנים של ההכנסות עתידיות משוכרים שנדרש בטיוטה עלול להוות מידע בלתי מהימן ו/או סוד מסחרי.</p> <p>2. נתקבלה הערה כי הנתונים המתייחסים לתרחישים בהינתן מימוש אופציות שוכרים הנדרשים בטיוטה דורשים היערכות מוקדמת על ידי התאגיד.</p>	<p>הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים</p>
<p>1. בהקשר לכך, נקבע כי הנתונים האזוריים יינתנו במטבע הרלוונטי לכל אזור.</p> <p>2. בהקשר לכך, נקבעה הקלה לפיה נתון זה יכלול רק את הפרויקטים אשר הקמתם צפויה להסתיים בתקופה העוקבת לתקופת הדיווח, וכן שנחתמו חוזים להשכרת 50% או יותר מסך שטחיהם. הנתון יבטא את אומדן ההכנסה השנתי הכולל המייצג הצפוי מפרויקטים אלה, ולא דווקא את ההכנסות בשנה העוקבת.</p>	<p>1. נתקבלה הערה כי הצגת הנתונים במטבע אחיד לגבי כללי האזורים כפי שנדרשה בטיוטה עלולה לפגום בהשוואתיות (ביחס למספרי השוואה) בגלל ערבוב בין ביצועי התאגיד הבסיסיים לבין ביצועי מטבע החוץ.</p> <p>2. המגיבים מגיבים מסוימים טענו כי הפריט החוזה הכנסה צפויה בשנה העוקבת מפרויקטים בהקמה שיושלמו הינו פריט הכפוף לחוסר ודאות גבוה ו/או סודיות מסחרית.</p>	<p>נכסים בהקמה (מצרפי)</p>
<p>1. בהקשר לכך, נקבע כי הנתונים האזוריים יינתנו במטבע הרלוונטי לכל אזור.</p>	<p>1. נתקבלה הערה כי הצגת הנתונים במטבע אחיד לגבי כללי האזורים כפי שנדרשה בטיוטה עלולה הייתה לפגום בהשוואתיות (ביחס למספרי השוואה) בגלל ערבוב בין ביצועי התאגיד הבסיסיים לבין ביצועי מטבע החוץ.</p>	<p>קרקעות (מצרפי)</p>
<p>1. בהקשר לכך, נקבע כי הנתונים האזוריים יינתנו במטבע הרלוונטי לכל אזור.</p>	<p>1. נתקבלה הערה כי הצגת הנתונים במטבע אחיד לגבי כללי האזורים כפי שנדרשה בטיוטה עלולה הייתה לפגום בהשוואתיות (ביחס למספרי השוואה) בגלל ערבוב בין ביצועי התאגיד הבסיסיים לבין ביצועי מטבע החוץ.</p>	<p>רכישת ומכירת נכסים (מצרפי)</p>
<p>1. מבנה הטבלה שונה על מנת לאפשר הצגה נוחה יותר של הנתונים.</p> <p>2. נוספה דרישת גילוי לעלות הנכס, מטבע הפעילות, חלק התאגיד וכן נוספה עמודה ייעודית לנתונים משלימים לפי תקנה 8ב(ט) בהקשר עם הערכות השווי של אותם נכסים.</p> <p>3. נוספה הבהרה לפיה הטבלה חלה גם לגבי קרקעות מהותיות ונכסים מהותיים בהקמה, בהתאמות המתחייבות.</p>	<p>-</p>	<p>רשימת נכסים מהותיים</p>

תמצית השינויים	הערות
<p>4. נוספה דרישה לגילוי יחס פדיון לדמי שכירות לגבי מרכזים מסחריים.</p> <p>5. נוספה דרישה לפיה אם נמכר נכס מהותי במהלך התקופה יש לתת גילוי לסכום המכירה ולהפרש בינו לבין הערכת השווי האחרונה שבוצעה לנכס.</p> <p>6. התוסף סעיף 21א המתייחס לגילוי לגבי הערכות שווי מהותיות לפי SLB-105-23 של נכסים שאינם מהווים נכסים מהותיים או מהותיים מאוד.</p>	
<p>1. בהקשר לכך, נקבע כי הגילוי יינתן לפי 100%, ואולם בראש כל טבלה יצוין שיעור האחזקה האפקטיבי (בשרשור) בנכס.</p> <p>2. בהקשר לכך, נוספה האפשרות לספק את הגילוי לפי מטבע הפעילות של הנכס.</p> <p>3. בהקשר לכך, ראוי לציין את הוראות תקנה 49 לתקנות פרטי תשקיף אשר עלולה הייתה לחול במקרים רבים בין כה וכה.</p> <p>מטעמים אלה הוחלט להשאיר דרישה זו על כנה. כמו כן, יש גם לתת גילוי האם השותפים בנכס משתייכים לקבוצה עסקית יחידה (נמצאים תחת אותה שליטה). ראוי לציין את הוראות תקנה 49 לתקנות פרטי תשקיף אשר עלולה הייתה לחול במקרים רבים בין כה וכה.</p> <p>4. בהקשר לכך, נקבעה הקלה לפי הגילוי נדרש רק עבור נכסים שנרכשו ב-10 השנים האחרונות. כמו כן, הנתון המתייחס לדמי השכירות הממוצעים למ"ר במועד הרכישה הוסר. (ר' גם הקלה נוספת בעת אימוץ לראשונה). כמו כן, נקבעו כללים בסיסיים להצגת סכומי העלויות.</p> <p>5. בהקשר לכך, דרישה זו שונתה כך שהנתונים נדרשים רק עבור מספר הנכסים ששימשו בפועל לצורך ההשוואה.</p> <p>6. בהקשר לכך, דרישות הגילוי לעניין שוכרים מהותיים נשתנו כך שנדרש גילוי רק לגבי השאלה האם השוכר הינו שוכר עוגן והאם הוא אחראי למעל 20% מההכנסות (כן/לא). בנוסף, נדרש גילוי לשטח המושכר חלף ההכנסות וה-NOI מן השוכר.</p>	<p>תיאור נכסים מהותיים מאוד - כללי</p> <p>1. נתקבלה הערה כי הצגת הנכסים המהותיים מאוד לפי חלקה היחסי של התאגיד כפי שנדרשה בטייטה הקשתה על ניתוח הדוח הכספי כיוון שאינה קונסיסטנטית עם הדוח הכספי. בנוסף, נתקבלה הערה כי הצגה זו אינה סימטרית עם הצגת פריט המימון הספציפי, המוצג במאוחד.</p> <p>2. נתקבלה הערה כי הצגת הנתונים במטבע אחיד כפי שנדרשה בטייטה עלולה הייתה לפגום בהשוואתיות (ביחס למספרי השוואה) בגלל ערבוב בין ביצועי הנכס הבסיסיים לבין ביצועי המטבע.</p> <p>3. נתקבלו בקשות לבטל את הדרישה למתן גילוי לזהות השותפים בנכס (אם הם מחזיקים למעלה מ-25% מן הזכויות בנכס) וזאת מטעמים של סודיות מסחרית.</p> <p>4. נתקבלה הערה כי נתוני ההשוואה הנדרשים למועד רכישת הנכס אינם מצויים בידי התאגיד. כמו כן, נתבקשו הבהרות באשר לאופן שבו יש להתחשב בעלות המקורית.</p> <p>5. נתקבלה הערה כי יש לשנות את 5 נכסי ההשוואה שנדרשו בטייטה בטבלאות הערכות השווי לכמות ששימשה בפועל בהערכת השווי, שכן לעיתים מספר זה עלול להיות נמוך יותר.</p> <p>6. נתקבלה הערה כי גילוי נתונים אודות ההכנסות משוכרים שנדרשו בטייטה מהותיים או שוכרי עוגן עלולים להוות פגיעה בסודיות המסחרית. בנוסף, נתקבלה הערה כי דרישת גילוי ה-NOI לשוכר שבטייטה מצריכה ביצוע הקצאה מלאכותית ברמת השוכר.</p>

תמצית השינויים	הערות	תיאור נכסים מהותיים מאוד נכסים מניבים
<p>1. בהקשר לכך, נקבעה הקלה לפיה נתון זה יידרש אם הוא מצוי בידי התאגיד המדווח או קיים למיטב ידיעתו.</p> <p>2. בהקשר לכך, נקבעה הקלה לפיה יש לתת גילוי לדמי השכירות בתקופה השוטפת רק אם דמי שכירות אלה שונים ב-10% או יותר מדמי השכירות הממוצעים באותם שטחים בעבר. בנכס חדש, הנתון יידרש רק לאחר השגת שיעור תפוסה של 50% או יותר.</p> <p>3. בהקשר לכך, נקבע כי הגילוי אודות צבר הכנסות מרכיבים משתנים נדרש כאשר נתון זה מצוי בידי הנהלת התאגיד המדווח. במקרה אחר, נדרש גילוי ליחס שבין הרכיבים הקבועים לרכיבים המשתנים בפועל בכל אחת מ-3 השנים האחרונות.</p> <p>4. בהקשר לכך, נקבעה הקלה לפי הגילוי נדרש רק מן המועד בו ההשבחה מתוכננת להתחיל בשנה העוקבת; כן נקבע כי גילוי ל-NOI התוספתי נדרש רק מרגע שההשבחה כוללת שטחים חדשים וכן נחתמו חוזים ל-50% מן ההשבחה.</p>	<p>1. נתקבלה הערה כי גילוי נתון "סך דמי השכירות מתוך סך הפדיון" במרכז מסחרי הנדרש במסגרת הטיוטה פוגע בסודיות המסחרית, ובמקרים רבים נתון זה אינו נמצא בידי התאגיד המדווח.</p> <p>2. נתקבלה הערה כי גילוי דמי שכירות בחוזים שנחתמו בתקופה עלול לפגוע מבחינה מסחרית בתאגיד המדווח, בפרט בנכסים חדשים בהם שיעורי התפוסה נמוכים.</p> <p>3. נתקבלה הערה כי הגילוי לצבר ההכנסות מרכיבים משתנים שנדרשה בטיוטת ההנחיה לא תמיד מצויים ברשות התאגיד המדווח וכן עלולים להוות פגיעה בסודיות המסחרית.</p> <p>4. נתקבלה הערה כי הגילוי הנדרש בטיוטה לעניין השבחות עלול לפגוע בסודיות המסחרית, במיוחד כאשר גילוי זה ניתן לגבי השבחות אשר טרם הוחל בביצוען. בנוסף, נתקבלה הערה כי גילוי התוספת ל-NOI עלול לפגוע בסודיות המסחרית.</p>	
<p>1. בהקשר לכך, נקבעה הקלה לפיה נתון זה לא יידרש.</p> <p>2. בהקשר לכך, נקבע שהסטייה תיבחן במונחי מ"ר מבונה במטבע הפעילות ולא כסכום אבסולוטי. לגבי סטיות במשך ההקמה נקבע כי יש לתת גילוי רק לסטיות של חצי שנה ומעלה.</p> <p>3. בהקשר לכך, נקבע כי נתונים אלה יידרשו רק לאחר חתימת חוזה שכירות ל-50% משטחי הנכס או יותר.</p>	<p>1. נתקבלה הערה כי נתון הגמר ההנדסי שנדרש בטיוטה אינו מצוי תמיד ברשות התאגיד המדווח, ומנגד עלות הכנתו הינה גבוהה לתאגיד.</p> <p>2. נתקבלה הערה כי סטיות בהקמה שגילוי נדרש בטיוטה ייתכנו גם בשל שינויים במפרט הבניין או בשערי החליפין.</p> <p>3. נתקבלה הערה כי גילוי לדמי השכירות השוליים בתקופה השוטפת למ"ר והכנסה שנתית מחוזי שכירות חתומים כנדרש בהנחיה עלול לפגוע מבחינה מסחרית בתאגיד המדווח (במיוחד בתקופה בה הוא מנהל מו"מ לגבי חוזים נוספים בנכס המוקם).</p>	תיאור נכסים מהותיים מאוד נכסים בהקמה
<p>1. הגדרת נכסים מהותיים מאוד כוללות כעת גם מבחן רווחי שערור, וזאת על מנת להקביל את המבחנים לעניין נכסים מהותיים. בדומה למבחן רווחי השערור הנוגע לנכסים מהותיים, גם במבחן רווחי השערור של נכסים מהותיים מאוד נקבע רף תחתון כאחוז מההון העצמי. במקרה זה, הרף התחתון נקבע בשיעור כפול של 4%.</p>	תיאור נכסים מהותיים מאוד - שינויים נוספים	-

תמצית השינויים	הערות
<p>2. שועבדו נכסי נדל"ן להשקעה להבטחת התחייבויות התאגיד על פי תעודות התחייבות שהונפקו לציבור, ייכלל לגביהם במסגרת הגילוי לפי הוראות סעיף 8 לתוספת השמינית לתקנות דוחות תקופתיים ומיידיים, ייכלל לגביהם גם הגילוי הנדרש בהנחיה זו לגבי נכסים מהותיים או כמהותיים מאוד.</p> <p>לעניין זה, נכס משועבד ייחשב כמהותי או כמהותי מאוד אם:</p> <p>שווי הנכס מהווה למעלה מ-10% או 20% מהערך הנקוב בתוספת הריבית הצבורה (פארי) של סדרת אגרות החוב (בהתאמה).</p> <p>אם נכסים אלה הם מהותיים או מהותיים מאוד גם לפי המבחנים הכלליים שנקבעו ביחס לתאגיד המדווח, תיאורם ייכלל במסגרת פרק תיאור עסקי התאגיד והגילוי הייעודי למחזיקי אגרות החוב יכלול הפניה לתיאור זה.</p>	
<p>3. בטבלת "הצגת הנכס" נוסף גילוי לגבי בסיס ההצגה החשבונאי ולגבי "נושאים מיוחדים".</p>	
<p>4. בטבלאות הערכות השווי נוסף גילוי (בשיטת ההיוון) להוצ' התקופתיות לשמירה על הקיים (ככל שאלה רלוונטיים).</p>	
<p>5. נוספה דרישה לפיה אם נמכר נכס מהותי מאוד במהלך התקופה יש לתת גילוי לסכום המכירה ולהפרש בינו לבין הערכת השווי האחרונה שבוצעה לנכס.</p>	
<p>6. לגבי נכסים מהותיים מאוד בהקמה, נוסף גם גילוי על זהות הקבלן המבצע וסוג הסכם ההתחשבות עמו.</p>	
<p>7. לגבי מימון ספציפי לנכסים מהותיים מאוד, הוחלפה הדרישה לגילוי ה-Duration בדרישה לגילוי מועדי הסילוקין של ההלוואה.</p>	
<p>8. בטבלאות הערכת השווי נדרש כעת גם גילוי לשיעורי תפוסה מדורגים או דמי שכירות ממוצעים, במקרה שהערכת השווי לקחה בחשבון שינוי מדורג בשיעורי התפוסה או בגובה דמי השכירות הממוצעים.</p>	
<p>9. במקרים החריגים בהם נעשה בהם הערכת השווי של נכס מהותי מאוד כוללת גם מימוש רעיוני בתום תקופה מוגדרת, נדרש כעת גם גילוי למכפיל בעת מימוש <i>(Reversionary Rate/Multiplier)</i> ולזמן עד למימוש במסגרת טבלאות הערכת השווי.</p>	

הנחיית גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה

פרק א (כללי)

1. הגדרות

בהנחיית גילוי זו –

אזור גיאוגרפי – אזור בעל מאפיינים כלכליים נפרדים במובני סיכונים ותשואות. לעניין זה, האזור יכול שיוגדר כמדינה, כעיר או כטריטוריה אחרת.

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

דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לתקופה מסוימת) – לגבי נכסים שאינם משמשים כחניונים - סך ההכנסות מהנכס (כהגדרתן) בתקופה מסוימת, חלקי גודל השטח הממוצע במ"ר שהושכר בנכס באותה תקופה (לחלופין, מחולק בשטח הנכס הכולל המוכפל בשיעור התפוסה הממוצע בנכס בתקופה), למעט שטחי חניה; לגבי נכסים המשמשים כחניונים – סך ההכנסות מהנכס (כהגדרתן) בתקופה מסוימת מחולק בשטח הנכס.

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

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

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

החוק - חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.

הכנסות – לרבות דמי שכירות, חניה, דמי ניהול וכיו"ב ולמעט הכנסות הנובעות משערוך נכסים או ממכירתם.

התוספת הראשונה – התוספת הראשונה לתקנות פרטי תשקיף.

חברה כלולה - כהגדרתה בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע-2010.

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

מטבע הפעילות – מטבע המשקף בצורה הטובה והרלוונטית 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 – נכס נדל"ן להשקעה, נכס נדל"ן להשקעה בהקמה או קרקע.

נכס נדל"ן להשקעה או נכס מניב – נכס המסווג כנדל"ן להשקעה בדוחות הכספיים המאוחדים של התאגיד המדווח או בדוחות הכספיים של חברה בשליטה משותפת, ולמעט נדל"ן להשקעה בהקמה ולמעט קרקעות.

לעניין זה, כנכס נדל"ן להשקעה יחיד 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 המוצגת בשיטת השווי המאזני כרכוש בלתי שוטף המיועד למימוש.

נכס נדל"ן להשקעה בהקמה – נדל"ן המסווג בדוחות הכספיים המאוחדים של התאגיד המדווח או בדוחות של חברה בשליטה משותפת כנדל"ן להשקעה בהקמה, ואם התאגיד לא מציג בדוח על המצב הכספי שלו נדל"ן להשקעה בהקמה בנפרד – כל נכס שעיקר עבודות ההקמה שלו טרם נסתיימו, ואשר מיועד להיות נכס מניב.

לעניין זה, כנכס נדל"ן להשקעה יחיד בהקמה תיחשבה 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).

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 המוצגת בשיטת השווי המאזני 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, וכן מתקיים בו לפחות אחד מאלה:

- א.** הסכום בו מוצג הנכס מהווה 5% או יותר מסך נכסי התאגיד, כפי שהם מוצגים בדוח על המצב הכספי המאוחד ליום האחרון של שנת הדיווח או שהסכום בו הוצג הנכס בדוח על המצב הכספי ליום האחרון של שנת הדיווח הקודמת היווה 5% או יותר מסך נכסי התאגיד ביום האחרון של השנה שקדמה לשנת הדיווח;
- ב.** הכנסות התאגיד המיוחסות לנכס מהוות 5% או יותר מסך הכנסות התאגיד המאוחדות בשנת הדיווח או שההכנסות שיוחסו לנכס בשנת הדיווח הקודמת היוו 5% או יותר מסך ההכנסות בשנה שקדמה לשנת הדיווח;
- ג.** רווחי או הפסדי השערוך המיוחסים לנכס מהווים 5% או יותר מסך הרווחים או ההפסדים המייצגים המאוחדים של התאגיד בשנת הדיווח (בערכם המוחלט) או שרווחי או הפסדי השערוך שיוחסו לנכס בשנת הדיווח הקודמת היוו 5% או יותר מסך הרווחים או ההפסדים המייצגים המאוחדים בשנת הדיווח הקודמת (בערכם המוחלט) - ובלבד שרווחי או הפסדי שיערוך אלה מהווים או היוו (בערכם המוחלט) לפחות 2% מסך הונו העצמי של התאגיד המדווח (ללא זכויות שאינן מקנות שליטה) ביום האחרון של שנת הדיווח או של השנה שקדמה לה, לפי העניין.
- 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 זה, אם הנכס הפיק הכנסות שלא במהלך כל התקופה המדווחת – ההכנסות המיוחסות לנכס לעניין חישוב מהותיות יחושבו בהנחה כי הנכס הפיק הכנסות כל השנה, והכנסות התאגיד יחושבו בהנחה כי הנכס הפיק הכנסות כל השנה.

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, אם על פי המבחנים לעניין נכסים מהותיים ולעניין נכסים מהותיים מאוד אין בתאגיד לפחות חמישה נכסים העונים להגדרת נכסים מהותיים או מהותיים מאוד, יחולו גם ההוראות הבאות:

- א.** התאגיד המדווח יבדוק שנית האם הוא יישם באופן נאות את ההוראה לפיה יש לקבץ לנכס אחד גם קבוצת נכסי נדל"ן להשקעה, שהינם בעלי מאפיינים דומים, החשופים לסיכונים דומים או שהינם מדווחים להנהלת התאגיד ומוערכים על ידה יחדיו;
 - ב.** אם לאחר הבדיקה בס"ק שלעיל אין לפחות חמישה נכסים מהותיים או מהותיים מאוד, אזי התאגיד המדווח יחשיב נכסים נוספים שייחשבו לצורך הנחיה זאת כנכסי נדל"ן להשקעה **מהותיים** ("נכסים משלימים"), אף אם הנכסים המשלימים לא עמדו בספים הכמותיים שבהנחה זו. כמות הנכסים המשלימים תהיה כזאת, כך שסך הנכסים המהותיים, הנכסים המהותיים מאוד והנכסים המשלימים יסתכם ב-5 נכסים לכל הפחות.
- לצורך כך, הנכסים המשלימים יהיו אלה המופיעים בדוח על המצב הכספי של התאגיד המדווח ליום האחרון של שנת הדיווח בערכים הגבוהים ביותר.

לעניין הס"ק שלעיל, אם הנכס נמצא בחברה בשליטה משותפת המוצגת בשיטת השווי המאזני – בחינת מבחני המהותיות תיערך על בסיס הכפלת שיעור ההחזקה בחברה בסכום בו מוצג הנכס, בהכנסות ממנו או ברווחי השערך ממנו (לפי העניין), ביחס לסך הנכסים, סך ההכנסות או סך רווחי השערך בדוחות המאוחדים (לפי העניין).

נכס נדל"ן להשקעה מהותי מאוד – נכס נדל"ן להשקעה אשר 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 שהנכס הוצג בסכום אשר היווה 10% או יותר מסך נכסי התאגיד ליום האחרון של שנת הדיווח שקדמה לה;
- ב.** הכנסות התאגיד המיוחסות לנכס מהוות 10% או יותר מסך הכנסות התאגיד המאוחדות בשנת הדיווח או שהכנסות הנכס בשנה שקדמה לשנת הדיווח היוו 10% או יותר מסך הכנסות התאגיד בשנה שקדמה לשנת הדיווח;
- ג.** רווחי או הפסדי השערך המיוחסים לנכס מהווים 10% או יותר מסך הרווחים או ההפסדים המייצגים המאוחדים של התאגיד בשנת הדיווח (בערכם המוחלט) או שרווחי או הפסדי השערך שיוחסו לנכס בשנת הדיווח הקודמת היוו 10% או יותר מסך הרווחים או ההפסדים המייצגים המאוחדים בשנת הדיווח הקודמת (בערכם המוחלט) - ובלבד שרווחי או הפסדי שיערוך אלה מהווים או היוו (בערכם המוחלט) לפחות 4% מסך הונו העצמי של התאגיד המדווח (ללא זכויות שאינן מקנות שליטה) ביום האחרון של שנת הדיווח או של השנה שקדמה לה, לפי העניין.

לעניין זה, אם הנכס נמצא בחברה בשליטה משותפת 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 זה, אם הנכס הפיק הכנסות שלא במהלך כל התקופה המדווחת – ההכנסות המיוחסות לנכס לעניין חישוב מהותיות יחושבו בהנחה כי הנכס הפיק הכנסות כל השנה, והכנסות התאגיד יחושבו בהנחה כי הנכס הפיק הכנסות כל השנה.

נכס נדל"ן להשקעה מהותי מאוד בחברה כלולה (שאינה מהווה חברה בשליטה משותפת) – נכס ברשות חברה כלולה (שאינה מהווה חברה בשליטה משותפת) – אשר מקיים את הגדרות נכס נדל"ן להשקעה מהותי מאוד, נכס נדל"ן להשקעה בהקמה מהותי מאוד או קרקע מהותית מאוד **ביחס לחברה הכלולה** (שאינה מהווה חברה בשליטה משותפת) **וכן** מהווה נכס מהותי מאוד **ביחס לתאגיד המדווח**.

לעניין זה, בחינת מבחני המהותיות ביחס לתאגיד המדווח תיערך על בסיס הכפלת שיעור ההחזקה בחברה המוחזקת בסכום בו מוצג הנכס או בהכנסות ממנו בדוחות החברה המוחזקת (לפי העניין), ביחס לסך הנכסים או סך ההכנסות בדוחות המאוחדים של התאגיד המדווח.

לעניין זה, אם הנכס הפיק הכנסות שלא במהלך כל התקופה המדווחת – ההכנסות המיוחסות לנכס לעניין חישוב מהותיות יחושבו בהנחה כי הנכס הפיק הכנסות כל השנה, והכנסות התאגיד יחושבו בהנחה כי הנכס הפיק הכנסות כל השנה.

נכס נדל"ן להשקעה בהקמה מהותי מאוד – נכס נדל"ן להשקעה בהקמה אשר 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 שהסכום בו הוצג הנכס ביום האחרון של שנת הדיווח שקדמה לה היווה 10% או יותר מסך נכסי התאגיד ליום האחרון של שנת הדיווח שקדמה לה;
- ב.** שווי הנוכחי של הנכס (או עלותו, אם הנכס המוקם מוצג לפי עלות) בתוספת סך עלויות ההקמה הנותרות הנדרשות להשלמת הקמתו של הנכס מהווה 10% או יותר מסך נכסי התאגיד, כפי שהם מוצגים בדוח על המצב הכספי המאוחד ליום האחרון של שנת הדיווח בתוספת סך עלויות ההקמה הנותרות להשלמת כל נכסי הנדל"ן להשקעה בהקמה של התאגיד ליום האחרון של שנת הדיווח;
- ג.** רווחי או הפסדי השערך המיוחסים לנכס מהווים 10% או יותר מסך הרווחים או ההפסדים המייצגים המאוחדים של התאגיד בשנת הדיווח (בערכם המוחלט) או שרווחי או הפסדי השערך שיוחסו לנכס בשנת הדיווח הקודמת היוו 10% או יותר מסך הרווחים או ההפסדים המייצגים המאוחדים בשנת הדיווח הקודמת (בערכם המוחלט) - ובלבד שרווחי או הפסדי שיערוך אלה מהווים או היוו (בערכם המוחלט)

(הנחיית גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה)

לפחות 4% מסך הונו העצמי של התאגיד המדווח (ללא זכויות שאינן מקנות שליטה) ביום האחרון של שנת הדיווח או של השנה שקדמה לה, לפי העניין.

לעניין הסיק שלעיל, אם הנכס נמצא בחברה בשליטה משותפת המוצג בשיטת השווי המאזני – בחינת מבחני המהותיות תיערך על בסיס הכפלת שיעור ההחזקה בחברה בסכום בו מוצג הנכס ביחס לסך הנכסים או סך ההכנסות בדוחות המאוחדים.

נכסים מהותיים מאוד – נכסים המהווים נכסי נדל"ן להשקעה מהותיים מאוד, נדל"ן להשקעה בהקמה מהותיים מאוד וקרקעות מהותיות מאוד.

סיווג ענפי מקובל - כל מסגרת סיווג ענפי, בתנאי שהיא סטנדרטית וסבירה. לעניין זה, יוכרו מסגרות סיווג ענפי שאינן מפורטות כדוגמת "הסיווג הענפי של החברות הבורסאיות" שפורסם על ידי הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ, וכן מסגרות סיווג מפורטות יותר כדוגמת "הסיווג האחיד של ענפי הכלכלה 1993" (לרבות מהדורות מאוחרות יותר) של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה או *International Industrial Classification of All Economic Activities (ISIC) Standard* של ה-UNSD, בתנאי שנעשו בהן ההקצבות הנדרשות לפי גישת הנהלת התאגיד המדווח לצורכי ניהול חשיפות ענפיות.

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 בשליטה משותפת המוצגת לפי גישת השווי המאזני כנדל"ן להשקעה.

לעניין זה, כקרקע תיחשבה גם קבוצת קרקעות, אשר הינן בעלות מאפיינים דומים, חשופות לסיכונים דומים או שהינן מדווחות להנהלת התאגיד ומוערכות על ידי יחידו, 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 המוצגת בשיטת השווי המאזני כרכוש בלתי שוטף המיועד למימוש.

קרקע מהותית מאוד – קרקע אשר מתקיים בה לפחות אחד מאלה:

- א.** הסכום בו מוצגת הקרקע מהווה 10% או יותר מסך נכסי התאגיד, כפי שהם מוצגים בדוח על המצב הכספי המאוחד ליום האחרון של שנת הדיווח או שהסכום בו הוצגה הקרקע ביום האחרון של שנת הדיווח שקדמה לה היווה 10% או יותר מסך נכסי התאגיד ליום האחרון של שנת הדיווח שקדמה לה;
- ב.** רווחי או הפסדי השערוך המיוחסים לקרקע מהווים 10% או יותר מסך הרווחים או ההפסדים המייצגים המאוחדים של התאגיד בשנת הדיווח (בערכם המוחלט) או שרווחי או הפסדי השערוך שיוחסו לקרקע בשנת הדיווח הקודמת היוו 10% או יותר מסך הרווחים או ההפסדים המייצגים המאוחדים בשנת הדיווח הקודמת (בערכם המוחלט) - ובלבד שרווחי או הפסדי שיערוך אלה מהווים או היוו (בערכם המוחלט) לפחות 4% מסך הונו העצמי של התאגיד המדווח (ללא זכויות שאינן מקנות שליטה) ביום האחרון של שנת הדיווח או של השנה שקדמה לה, לפי העניין.

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

רווחים מייצגים מאוחדים (של תאגיד) - רווחים מאוחדים בנטרול הכנסות והוצאות מימון, הוצאות או הכנסות מסים ורכיבים אחרים בעלי אופי חד פעמי.

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

רווח תפעולי נקי - 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).

(הנחיית גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה)

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 מותאם ("NOI מותאם") – סכום ה- NOI בפועל בתוספת התאמות טכניות בגין שינויים חוזיים אשר לא באו לידי ביטוי באופן מלא בסכום זה. התאמות טכניות אלה יכללו: עדכון בגין מנגנוני הצמדה או שינוי בפועל בדמי השכירות; גילום NOI משוכרים שהשתכנו במהלך התקופה כאילו שכרו את הנכס שנה שלמה; עדכון בגין תחלופת שוכרים אשר שילמו דמי שכירות שונים במהלך תקופת הדיווח ופריטים טכניים בעלי מהות דומה.

שוכר עוגן – רשת קמעונאית גדולה או שוכר אחר המהווה מוקד משיכה מרכזי של מבקרים לנכס מסוים והקשור בהסכמי שכירות ארוכי טווח בנכס, בהם לעיתים דמי השכירות נמוכים מדמי השכירות הרגילים שהיו משולמים בעד השטח המושכר.

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 ולאחר אכלוסו.

שטח (של נכס) – לגבי נכס שבעיקרו אינו משמש בתור מגרש חניה: שטח עילי ברוטו המיועד להשכרה לרבות שטח ציבורי הניתן להעמסה על השוכרים; לגבי נכס שבעיקרו משמש כמגרש חניה – שטח החניון ברוטו.

שימוש (של נכס) – סיווג המאפיין את אופי הפעילות של השוכרים בנכס. לעניין זה, לרוב, שימוש (של נכס) ישתייך לאחת או יותר מהקטגוריות המפורטות להלן – משרדים, מגורים, מסחר, חניה, תעשייה ואחסנה. כמו כן, נכס יחיד יכול שיתאפיין במספר שימושים שונים.

שיטת השווי המאזני, שיטת האיחוד היחסי, שליטה משותפת – כהגדרתן בתקני דיווח כספי בין-לאומיים (IFRS).

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

שנת הדיווח – כמשמעותה בתקנות דוחות תקופתיים ומידיים.

תאריך הדו"ח – כמשמעותו בתקנות דוחות תקופתיים ומידיים.

תחום פעילות – כמשמעותו בסעיף 3 לתוספת הראשונה.

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

תקנות דוחות תקופתיים ומידיים – תקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

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

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

תשואה – היחס שבין NOI במהלך תקופה מסוימת לבין שווי בסוף אותה תקופה.

לצורך חישוב זה, אם הנכס הפיק הכנסות שלא במהלך כל התקופה המדווחת – ה- NOI המיוחס לנכס יחושב בהנחה כי הנכס הפיק הכנסות כל השנה.

תקציב הקמה כולל, עלויות הקמה כוללות, תקציב השקעה כולל (לגבי נכס, קבוצת נכסים או השבחה בנכס) – לרבות עלויות קרקע, עלויות פיתוח ועלויות מימון אשר צפויות להיות מהוונות במהלך ההקמה.

תקציב הקמה נותר, עלויות הקמה נותרות, תקציב השקעה נותר – אותו חלק מתוך תקציב ההקמה הכולל או ההשקעה הכולל אשר טרם הוצא.

NOI – ERV (Economic Rental Value) של נכס, בתוספת ההתאמות או בניכוי הקיזוזים הדרושים לדעת הנהלת התאגיד המדווח על מנת לייצג באופן עדכני את ה-NOI הפוטנציאלי של הנכס שהיה מושג אילו שטחיו היו מושכרים לפי שווי השוק הכלכלי שלהם ובהתעלם ממגבלות חוזיות הנובעות מחוזי השכירות הקיימים בנכס.

ERV – ERV Yield של נכס מחולק בשווי ההוגן.

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 וכן הכנסות או הוצאות אחרות נוספות אשר אינן תזרימיות באופיין. רווח FFO כאמור יחושב לפי נספח א' להנחיה זו.

NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) – סכום NOI מנכסי נדל"ן להשקעה משך תקופה מוגדרת המסתיימת ביום האחרון של שנת הדיווח ואשר לא נערכו בהם שינויים פיזיים מהותיים בתקופת אלה.

לעניין זה, "תקופה מוגדרת" בדרך כלל תוגדר כתקופה של שנתיים. עם זאת, אם למעלה מ-50% מהנכסים התחלפו בתקופה זו, וכן הנהלת התאגיד המדווח סבורה כי יהא זה נאות יותר להגדיר את התקופה המוגדרת ע"פ משך זמן שונה – ניתן להגדיר את התקופה באופן שונה על מנת לכלול בה לפחות 50% מהנכסים, תוך ביצוע ההתאמות המתחייבות לגילוי הנדרש (בפרק ב') וגילוי נאות לעניין.

2. תחולה

- א. הנחיה זו תחול לראשונה על הדוחות התקופתיים, הרבעוניים והתשקיפים שנכללים בהם דוחות כספיים המתייחסים ליום 31.12.2010 או למועד מאוחר יותר.
- ב. הוראות פרק ב' יחולו במקרים בהם התאגיד המדווח כלל במסגרת פרק "תיאור עסקי התאגיד" תיאור המתייחס לתחום פעילות של נדל"ן להשקעה.
- ג. אם לתאגיד המדווח ישנם כמה מגזרי פעילות בדוחותיו הכספיים הקשורים לתחום פעילות נדל"ן להשקעה, יש ליישם את הוראות פרק ב' בנפרד ובהתאמות הנדרשות עבור כל מגזר פעילות שדווח בדוחות הכספיים (פרט להוראות סעיף 0).
- ד. על אף האמור לעיל, אם מגזרי הפעילות האמורים מפולחים על בסיס מיקום גיאוגרפי או על בסיס של שימוש בנכסים, הנהלת התאגיד המדווח רשאית ליישם את הוראות פרק ב' במקובץ לגבי כלל מגזרי הפעילות האמורים.
- ה. נכסי נדל"ן להשקעה אשר מוחזקים בחברות כלולות (אשר אינן מהוות חברות בשליטה משותפת) – לא יכללו במסגרת הוראות פרק ב' להנחיה זו. נכסים כאמור יתוארו במסגרת סעיף "השקעות" בפרק תיאור עסקי התאגיד, יחד עם תיאור החברות דרכן הם מוחזקים, וזאת לפי הוראות סעיף 25 לתוספת הראשונה.
- ו. הוראות פרקים ג-ה' ייושמו לגבי כל נכסי נדל"ן להשקעה המהותיים מאוד הנמצאים ברשות התאגיד המדווח או ברשות חברות בשליטה משותפת.
- ז. הוראות פרקים ג-ה' ייושמו גם לגבי נכסי נדל"ן להשקעה מהותיים מאוד בחברות כלולות (אשר אינן מהוות חברות בשליטה משותפת).

3. הוראות שונות

- א. ההוראות המפורטות במסגרת הנחיה זו ייושמו במסגרת פרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי.
- 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 להבנת פעילות התאגיד המדווח.
- ד. אם הטבלאות המפורטות כוללות שינויים מהותיים, אשר יש צורך להסבירם – התאגיד יכלול הסבר 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 מתייחסות לשקלים חדשים כמטבע ההצגה.
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 9 – 15, 17 – 27 לתוספת הראשונה בכל הקשור לתיאור תחום פעילות הנדל"ן המניב ולתיאור הנכסים המהותיים והמהותיים מאוד שתוארו במסגרת ההנחיה.
6. פריטי הגילוי שבסעיפים 16, 28 - 39 שבתוספת הראשונה אינם מפורשים על ידי הנחיה זו ויתוארו במסגרת תחום הפעילות או במסגרת התיאור הנוגע לפעילות התאגיד בכללותה כנדרש לפי סעיף 8(1) לתוספת הראשונה.
7. נכסי נדל"ן להשקעה המשמשים בתור בטוחה לאגרות חוב שהונפקו לציבור
- א. שועבדו נכסי נדל"ן להשקעה להבטחת התחייבויות התאגיד על פי תעודות התחייבות שהונפקו לציבור, ייכלל לגביהם במסגרת הגילוי לפי הוראות סעיף 8 לתוספת השמינית לתקנות דוחות תקופתיים ומיידיים, ייכלל לגביהם גם הגילוי הנדרש בהנחיה זו לגבי נכסים מהותיים או כמהותיים מאוד. לעניין זה, נכס משועבד ייחשב כמהותי או כמהותי מאוד אם שווי הנכס מהווה למעלה מ-10% או 20% מהערך הנקוב בתוספת הריבית הצבורה (פארי) של סדרת אגרות החוב (בהתאמה).
- ב. אם נכסים אלה הם מהותיים או מהותיים מאוד גם לפי המבחנים הכלליים שנקבעו ביחס לתאגיד המדווח, תיאורם ייכלל במסגרת פרק תיאור עסקי התאגיד והגילוי הייעודי למחזיקי אגרות החוב יכלול הפניה לתיאור זה.
8. הערכת שווי מהותית
- א. נקבעת בזאת חזקה כי הערכת שווי של נכס מהותי לפי הנחיה זאת מהווה "הערכת שווי מהותית" לצורך תקנה 8(ט) לתקנות דוחות תקופתיים ומיידיים.
- ב. נקבעת בזאת חזקה כי הפרטים הנדרשים במסגרת סעיף 21 להנחיה זאת עונים על הפרטים הנדרשים מכוח תקנה 8(ט) לתקנות דוחות תקופתיים ומיידיים בכל הקשור עם הערכות השווי של נכסים אלה.
11. לעניין זה, החזקה שלעיל הינה נוספת לחזקות אחרות שנקבעו בפרסומים אחרים של רשות ניירות ערך ואינה מחליפה אותן. אם קיימות הערכות שווי מהותיות של נכסים נוספים אשר לא מהווים נכסים מהותיים או נכסים מהותיים מאוד לפי הנחיה זאת, הגילוי לגבי אותן הערכות יינתן במסגרת טבלה נפרדת. לעניין זה, נקבעת בזאת חזקה כי הפרטים הנדרשים במסגרת 21 להנחיה זאת עונים על הפרטים

הנדרשים מכוח תקנה 8ב(ט) לתקנות דוחות תקופתיים ומיידיים גם בכל הקשור עם הערכות שווי מהותיות של נכסים שאינם נכסים מהותיים או מהותיים מאוד.

9. צירוף הערכות שווי מהותית מאוד

א. צירוף הערכות שווי ייעשה לפי אמות המידה שנקבעו ושיקבעו בפרסומים אחרים של רשות ניירות ערך.

ב. צירוף הערכות שווי לדוח התקופתי או הרבעוני, אם נדרש לפי תקנות 8 ב או 49 לתקנות דוחות תקופתיים ומיידיים, יעשה במסגרת קובץ נפרד לדוח התקופתי או הרבעוני, לפי העניין.

10. הקלות בעת יישום לראשונה

בדוח התקופתי לשנת 2010, יישום הנחיית גילוי זו יהא כפוף להקלות הבאות:

א. מספרי השוואה

על אף נוסח ההנחיה, בשנת היישום לראשונה נדרשים מספרי השוואה לתקופה של שנה אחת בלבד שקדמה לשנת הדיווח.

ב. נתוני השוואה הנדרשים למועד רכישת נכס מהותי מאוד

על אף נוסח ההנחיה, בשנת היישום לראשונה הנתונים בטבלה שבסעיף 27 (ב) המתייחסים לתאריך רכישת הנכס אינם נדרשים למעט נתוני העלות המקורית של הנכס ומועד הרכישה.

ג. תשקיף הנפקה ראשונה לציבור

מובהר בזאת כי ההקלות שלעיל לא יהיו תקפות לגבי תשקיפים של תאגידים אשר יציעו את ניירות הערך שלהם לראשונה לציבור על בסיס הדוחות השנתיים של שנת 2010 או על בסיס דוחות מאוחרים להם.

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

11. מידע כללי על הפעילות

יובא הסבר כללי וקצר לתיאור הפעילות כנדרש לפי סעיף 9 לתוספת הראשונה. מבלי לגרוע מכלליות האמור, להלן רשימה בלתי סגורה של פריטי גילוי אשר יש להתייחס אליהם במסגרת סעיף זה, אם הם מהותיים לשם הבנת הפעילות:

- א. ציון האזורים הגיאוגרפיים בהם מתבצעת הפעילות;
- ב. סוגי נכסים מניבים (שימושים);
- ג. תמהיל שוכרים (שוכר יחיד, שוכרי עוגן, שוכרים קטנים, חשיפה ענפית);
- ד. דיון בתשואה הנדרשת מנכסים מניבים כחלק מהאסטרטגיה למימוש ולרכישת נכסים*;
- ה. מדיניות רכישת נכסים (רכישת נכסים בהקמה/ הקמת הנכסים/ רכישת נכסים מאוכלסים וכדומה);
- ו. מדיניות מימוש נכסים;
- ז. שינויים מהותיים בבסיס הפעילות העסקית בשלוש השנים האחרונות;
- ח. השלכות מס ייחודיות במסגרת הפעילות.

*נתון זה (ד) יינתן רק אם נעשה בו או בדומה לו שימוש על ידי הנהלת התאגיד המדווח.

12. תמצית התוצאות

תינתן תמצית תוצאות הפעילות שתכלול, עבור שלוש השנים שנסתיימו ביום האחרון של שנת הדיווח את הנתונים הבאים:

- א. ההכנסות המתייחסות לפעילות;
- ב. הרווחים המיוחסים לפעילות;
- ג. NOI של נכסי הפעילות (כהגדרתו) (במאוחד וחלק התאגיד);
- ד. NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (כהגדרתו) (במאוחד וחלק התאגיד);
- ה. ניתן להוסיף מדדים פיננסיים מקובלים נוספים, אשר אינם מוזכרים בהנחיה, אם מדדים אלה דרושים, לדעת התאגיד המדווח, להבנת עסקיו.

11.א. טבלה:

תמצית התוצאות

לשנה שנסתיימה ביום			פרמטר
31.12.20X0	31.12.20X1	31.12.20X2	
באלפי ₪			
			סך הכנסות הפעילות (מאוחד)
			רווחים/הפסדים משערורים (מאוחד)
			רווחי הפעילות (מאוחד)
אינו נדרש [אלא אם נבחר בסיס ארוך משנתיים].			NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (עבור שתי תקופות דיווח אחרונות) (מאוחד)
אינו נדרש [אלא אם נבחר בסיס ארוך משנתיים].			NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (עבור שתי תקופות דיווח אחרונות) (חלק התאגיד)
			סה"כ NOI (מאוחד)
			סה"כ NOI (חלק התאגיד)
מדדים פיננסיים נוספים (לא נדרש):			
			מדד XXX*...
			* גילוי בהתאם ל- SAB-99-6 לגבי מדד ה-XXX...

14. פילוחים ברמת הפעילות בכללותה

ייתנו פילוחים שונים לגבי נכסי הנדל"ן המניב לפי אזורים ושימושים, וזאת לפי האמור להלן.

א. עקרונות כלליים:

1. פילוח לפי שימושים ייערך במתכונת שבה מוצג המידע בפני הנהלת התאגיד;
2. הגילוי יתייחס לכלל נכסי הנדל"ן להשקעה המוחזקים בחברה, בחברות בנות או בחברות תחת שליטה משותפת (ללא קשר לאופן הצגתן);
3. הגילוי לא יכלול נתונים המתייחסים לנכסי נדל"ן להשקעה המוחזקים בחברות כלולות (למעט חברות בשליטה משותפת);
4. כאשר נדרש גילוי לנתונים "מאוחדים", נכסים המוחזקים בחברות תחת שליטה משותפת יכללו בחישוב המאוחד לפי שיעור אחזקת התאגיד בחברה תחת השליטה המשותפת (גם אם החברות בשליטה משותפת מוצגות בשיטת השווי המאזני);
5. כאשר נדרש גילוי לנתונים לפי "חלק התאגיד", יש להכפיל את הנתון הבסיסי בשיעור ההחזקה האפקטיבי (בשרשור) של התאגיד בנכס, ללא קשר לאופן ההצגה החשבונית; ניתן לערוך את החישובים הנדרשים על סמך קירובים סבירים לגבי נכסים לא מהותיים;
6. בפילוח יכללו נכסים מניבים שהקמתם נסתיימה;
7. האזורים יוגדרו על ידי התאגיד המדווח באופן עקבי לסעיף 13 שלעיל;
8. סכומים לא מהותיים אשר לא הוקצו לאזור או לשימוש מסוים יכללו תחת עמודת "אחר";
9. אם נדרש שימוש בבסיס מוצע כלשהו שלא נקבע במסגרת הגדרות ההנחיה - יש לערוך ממוצע משוקלל לפי בסיס סביר ועקבי, ולציין את בסיס השקלול;
10. נתונים כספיים ייתנו במטבע הפעילות הרלוונטי לכל אזור (פרט לעמודות סה"כ שיינתנו במטבע ההצגה);
11. חל שינוי מהותי בתקופת הדיווח באופן שבו מפלח התאגיד המדווח את השימושים, את האזורים או את שניהם – מספרי השוואה ייתנו גם לפי שיטת הפילוח החדשה;
12. לעניין נכסים הכוללים יותר משימוש יחיד - הפילוח ייעשה לפי השימוש העיקרי של הנכס, אלא אם בידי הנהלת התאגיד המדווח מצויה הקצאה מדויקת יותר.

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

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

11. טבלאות:

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

אחוז מסך שטח הנכסים	סה"כ	חניונים	מסחר	תעשיה	משרדים	שימושים	אזורים
							במ"ר
						במאוחד חלק התאגיד	אזור X
						במאוחד חלק התאגיד	אזור Y
						במאוחד חלק התאגיד	אזור Z
						במאוחד חלק התאגיד	סה"כ
						במאוחד חלק התאגיד	אחוז מסך שטח הנכסים

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

אחוז מסך שטח הנכסים	סה"כ	חניונים	מסחר	תעשיה	משרדים	שימושים	אזורים
							במ"ר
						במאוחד חלק התאגיד	אזור X
						במאוחד חלק התאגיד	אזור Y
						במאוחד חלק התאגיד	אזור Z
						במאוחד חלק התאגיד	סה"כ
						במאוחד חלק התאגיד	אחוז מסך שטח הנכסים

ג. פילוח שווי הוגן נדל"ן מניב – לפי אזורים ושימושים

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

ג.1. טבלאות :

פילוח שווי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים, ליום 31.12.20X2 :

אחוז מסך שווי הנכסים	סה"כ [באלפי ₪]	חניונים	מסחר	תעשיה	משרדים	שימושים	אזורים
	בכל אזור לפי מטבע הפעילות						
						במאוחד חלק התאגיד	אזור X [באלפי ₪]
						במאוחד חלק התאגיד	אזור Y [באלפי דולר]
						במאוחד חלק התאגיד	אזור Z [במטבע הפעילות]
						במאוחד חלק התאגיד	סה"כ [באלפי ₪]
						במאוחד חלק התאגיד	אחוז מסך שווי הנכסים

פילוח שווי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים, ליום 31.12.20X1 :

אחוז מסך שווי הנכסים	סה"כ [באלפי ₪]	חניונים	מסחר	תעשיה	משרדים	שימושים	אזורים
	בכל אזור לפי מטבע הפעילות						
						במאוחד חלק התאגיד	אזור X [באלפי ₪]
						במאוחד חלק התאגיד	אזור Y [באלפי דולר]
						במאוחד חלק התאגיד	אזור Z [במטבע הפעילות]
						במאוחד חלק התאגיד	סה"כ [באלפי ₪]
						במאוחד חלק התאגיד	אחוז מסך שווי הנכסים

ד. פילוח NOI לפי אזורים ושימושים

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

ד.1. טבלאות :

פילוח NOI לפי אזורים ושימושים, לשנה שנסתיימה ביום 31.12.20X2 :

אחוז מסך NOI של הנכסים	סה"כ [באלפי ₪]	חניונים	מסחר	תעשיה	משרדים	שימושים	אזורים
	בכל אזור לפי מטבע הפעילות						
						במאוחד חלק התאגיד	אזור X [באלפי ₪]
						במאוחד חלק התאגיד	אזור Y [באלפי דולר]
						במאוחד חלק התאגיד	אזור Z [במטבע הפעילות]
						במאוחד חלק התאגיד	סה"כ [באלפי ₪]
						במאוחד חלק התאגיד	אחוז מסך NOI של הנכסים

(הנחיית גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה)

פילוח NOI לפי אזורים ושימושים, לשנה שנסתיימה ביום 31.12.20X1:

אחוז מסך NOI של הנכסים	סה"כ [באלפי ₪]	חניונים	מסחר	תעשייה	משרדים	שימושים	אזורים
							בכל אזור לפי מטבע הפעילות
						במאוחד חלק התאגיד	אזור X [באלפי ₪]
						במאוחד חלק התאגיד	אזור Y [באלפי דולר]
						במאוחד חלק התאגיד	אזור Z [במטבע הפעילות]
						במאוחד חלק התאגיד	סה"כ [באלפי ₪]
						במאוחד חלק התאגיד	אחוז מסך NOI של הנכסים

פילוח NOI לפי אזורים ושימושים, לשנה שנסתיימה ביום 31.12.20X0:

אחוז מסך NOI של הנכסים	סה"כ [באלפי ₪]	חניונים	מסחר	תעשייה	משרדים	שימושים	אזורים
							בכל אזור לפי מטבע הפעילות
						במאוחד חלק התאגיד	אזור X [באלפי ₪]
						במאוחד חלק התאגיד	אזור Y [באלפי דולר]
						במאוחד חלק התאגיד	אזור Z [במטבע הפעילות]
						במאוחד חלק התאגיד	סה"כ [באלפי ₪]
						במאוחד חלק התאגיד	אחוז מסך NOI של הנכסים

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

ה1. טבלאות:

פילוח רווחי (הפסדי) שערך לפי אזורים ושימושים, לשנה שנסתיימה ביום 31.12.20X2:

אחוז מסך רווחי השערך	סה"כ [באלפי ₪]	חניונים	מסחר	תעשייה	משרדים	שימושים	אזורים
							בכל אזור לפי מטבע הפעילות
						במאוחד חלק התאגיד	אזור X [באלפי ₪]
						במאוחד חלק התאגיד	אזור Y [באלפי דולר]
						במאוחד חלק התאגיד	אזור Z [במטבע הפעילות]
						במאוחד חלק התאגיד	סה"כ [באלפי ₪]
						במאוחד חלק התאגיד	אחוז מסך רווחי השערך

(הנחיית גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה)

פילוח רווחי (הפסדי) שערך לפי אזורים ושימושים, לשנה שנתיימה ביום 31.12.20X1:

אחוז מסך רווחי השערך	סה"כ [באלפי ₪]	חניונים	מסחר	תעשיה	משרדים	שימושים	אזורים
							בכל אזור לפי מטבע הפעילות
						במאוחד חלק התאגיד	אזור X [באלפי ₪]
						במאוחד חלק התאגיד	אזור Y [באלפי דולר]
						במאוחד חלק התאגיד	אזור Z [במטבע הפעילות]
						במאוחד חלק התאגיד	סה"כ [באלפי ₪]
						במאוחד חלק התאגיד	אחוז מסך רווחי השערך

פילוח רווחי (הפסדי) שערך לפי אזורים ושימושים, לשנה שנתיימה ביום 31.12.20X0:

אחוז מסך רווחי השערך	סה"כ [באלפי ₪]	חניונים	מסחר	תעשיה	משרדים	שימושים	אזורים
							בכל אזור לפי מטבע הפעילות
						במאוחד חלק התאגיד	אזור X [באלפי ₪]
						במאוחד חלק התאגיד	אזור Y [באלפי דולר]
						במאוחד חלק התאגיד	אזור Z [במטבע הפעילות]
						במאוחד חלק התאגיד	סה"כ [באלפי ₪]
						במאוחד חלק התאגיד	אחוז מסך רווחי השערך

1. פילוח דמי שכירות ממוצעים למ"ר לפי אזורים ושימושים
 ייתן פילוח בטבלה של דמי שכירות ממוצעים למ"ר בפועל לפי אזורים ושימושים לשתי התקופות שנתיימו ביום האחרון של שנת הדיווח. **הפירוט ייתן במטבע הפעילות הרלוונטי**; אם טווח דמי השכירות למ"ר באזור מסוים ולשימוש מסוים גבוה מ-25% - ייתן בנוסף גם גילוי לדמי השכירות למ"ר המינימאליים והמקסימאליים באזור ובשימוש זה.

1.1. טבלה:

פילוח דמי שכירות ממוצעים למ"ר [לחודש / לשנה] בפועל במטבע הפעילות:

שימושים		משרדים		תעשיה		מסחר		חניונים	
לשנה שנתיימה ביום									
אזורים	31.12.20X2	31.12.20X1	...	31.12.20X2	31.12.20X1	31.12.20X2	31.12.20X1	31.12.20X2	31.12.20X1
אזור X (בשקלים חדשים)	120 ₪								
אזור Y (בדולר)	\$ 70								
אזור Z (במטבע הפעילות)	€ 72								

(הנחיית גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה)

ז. פילוח דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופת הדיווח, לפי אזורים ושימושים יינתן פילוח בטבלה של דמי שכירות ממוצעים למ"ר המשתקף מחוזים שנחתמו בתקופה לפי אזורים ושימושים, לשתי התקופות שנסתיימו ביום האחרון של שנת הדיווח. אם טווח מחירי השכירות לאזור ולשימוש מסוים גבוה מ-25% - יינתן בנוסף גם גילוי לדמי השכירות המינימאליים ולדמי השכירות המקסימאליים.

ז1. טבלה :

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

שימושים		משרדים		תעשייה		מסחר		חניונים	
חוזים שנחתמו בשנה שנסתיימה ביום									
אזורים	31.12.20X2	31.12.20X1	31.12.20X2	31.12.20X1	31.12.20X2	31.12.20X1	31.12.20X2	31.12.20X1	31.12.20X2
אזור X (בשקלים חדשים)	160 ₪	...							
אזור Y (בדולר)	\$ 50								
אזור Z (באירו)	€ 30								
במטבע הפעילות)									

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

ח1. טבלה :

פילוח שיעורי תפוסה ממוצעים:

שימושים		משרדים			תעשייה			מסחר		
[באחוזים %]										
אזורים	יום 31.12.20X2	לשנת 20X2	לשנת 20X1	יום 31.12.20X2	לשנת 20X2	לשנת 20X1	יום 31.12.20X2	לשנת 20X2	לשנת 20X1	
אזור X										
אזור Y										
אזור Z										

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

ט1. טבלה :

מספר נכסים מניבים לפי אזורים ושימושים:

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

י. פילוח שיעורי תשואה ממוצעים (לפי שווי בסוף שנה) בפועל לפי אזורים ושימושים
 ייתן פילוח בטבלה של שיעורי התשואה הממוצעים בפועל (לפי שווי בסוף שנה);

י1. טבלה:

פילוח שיעורי תשואה ממוצעים בפועל (לפי שווי בסוף שנה) לפי אזורים ושימושים

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

15. הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים

- א. ייתן גילוי להכנסות הצפויות ולמספר 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. אם מצוי בידי התאגיד המדווח מידע אודות הכנסות מרכיבים משתנים (למשל – בתקציב התאגיד המתוכנן) - התאגיד המדווח יכלול התייחסות לרכיבים משתנים במסגרת גילוי זה (כדוגמת דמי שכירות תלויי פדיון), ככל שרכיבים אלה הינם מהותיים. מרכיבים משתנים יינתנו תוך שימוש בהנחות ואומדנים סבירים ומבוססים, תוך ציון הנחות אלה; אם מידע כאמור לא נמצא בידי הנהלת התאגיד – עובדה זו תצוין במפורש וכן ייתן גילוי ליחס שבין הרכיבים הקבועים לבין הרכיבים המשתנים בפועל בשנת הדיווח ובשנתיים שקדמו לה;

14. א. טבלה:

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

*אם ניתן גילוי, יש להוסיף גם את ההנחות ששימשו להכנתו.

16. שוכרים עיקריים (מצרפי)

א. יינתן גילוי אודות השוכרים העיקריים כמפורט בטבלה שלהלן.

לעניין זה, שוכר עיקרי משמעו שוכר, אשר ההכנסה ממנו מהווה 10% או יותר מהכנסות התאגיד המאוחדות בשנת הדו"ח;

ב. אם ההכנסה משוכר עיקרי מהווה 20% או יותר מהכנסות התאגיד המאוחדות בשנת הדו"ח – יפורט גם שמו;

15.א. טבלה :

השוכר	אפיון אזור ושימוש של נכסים מושכרים	הכנסות בשנת 20X2 (באלפי ₪)	אחוז מסך הכנסות התאגיד	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	שידך ענפי	בטחונות	תקופת ההתקשרות שנתית (או אופציות להארכה) (תוך חלוקה לשכבות הכנסה)	תלות מיוחדת או כל תנאי מהותי אחר**
שוכר							לגבי X חנויות...	
א*							לגבי Y חנויות...	
..								

* אם ההכנסה משוכר עיקרי מניבה מעל 20% מהכנסות התאגיד המאוחדות – יפורט גם שמו.
 **תלות מיוחדת קיימת כלפי שוכרים אשר אובדנם (עזיבתם) תשפיע באופן מהותי על הפעילות בכללותה.

17. חשיפה לענף ספציפי (מצרפי)

א. פריטי הגילוי בסעיף זה יינתנו רק אם המידע הנדרש במסגרתו או מידע דומה לו מצוי בידי הנהלת התאגיד המדווח;

ב. יינתן גילוי האם קיימת לתאגיד המדווח קיימת חשיפה מהותית לענף מסוים בשנת הדיווח או שהייתה קיימת חשיפה כזו באחת משתי השנים שקדמו לה;

ג. לעניין זה, הענף יוגדר כאחד או יותר מבין כמה קבוצות המופיעות בסיווג ענפי מקובל המשמש את הנהלת התאגיד לצרכיה הפנימיים;
 לעניין זה, "חשיפה מהותית" – לרבות חשיפה מהותית לפי גישת ההנהלה ולרבות חשיפה הנובעת מכך ש-20% מההכנסות התאגיד הכוללות נובעות מענף מסוים;

ד. הייתה לתאגיד המדווח חשיפה כאמור – יצוין הענף אליו קיימת החשיפה כאמור, יצוין שיעור הכנסות התאגיד הנובע מענף זה (בשנת הדיווח ובשנתיים שקדמו לה) ותצוין מהות החשיפה.

18. נכסים בהקמה (מצרפי)

- א. ייתן גילוי אודות נכסי נדל"ן להשקעה אשר הינם בהקמה, ברמה המצרפית, כמפורט בטבלה שלהלן;
- ב. הגילוי יבוצע לפי בסיס גיאוגרפי;
- ג. ביחס לכל אזור, הגילוי ייתן במטבע הפעילות באותו אזור;
- ד. הנתונים יינתנו לשלוש התקופות שמסתיימות בתום שנת הדיווח.
- 17.א. טבלה:

נכסים בהקמה 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 יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (מאוחד) (אומדן לתום התקופה) (אלפי ₪)*			
	שיעור מהשטח הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות (%)			
	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בתקופה העוקבת ושנחתמו בהם חוזים לגבי 50% או יותר מהשטח (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 יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (מאוחד) (אומדן לתום התקופה) (אלפי ₪)*			
	שיעור מהשטח הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות (%)			
	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בתקופה העוקבת ושנחתמו בהם חוזים לגבי 50% או יותר מהשטח (מאוחד) (אומדן) (באלפי ₪)*			
	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 ₪)			

נכסים בהקמה 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 דולר)			
	הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות בתום התקופה (מאוחד) (באלפי דולר)			
	תקציב הקמה בתקופה העוקבת (אומדן) (מאוחד) (באלפי דולר)			
	סה"כ יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (מאוחד) (אומדן לתום התקופה) (אלפי דולר)*			
	שיעור מהשטח הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות (%)			
	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בתקופה העוקבת ושנחתמו בהם חוזים לגבי 50% או יותר מהשטח (מאוחד) (אומדן) (באלפי ₪)*			
	מספר נכסים בהקמה בתום התקופה (#)			
	סה"כ שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום התקופה (באלפי מ"ר)			

* נתון זה יכלול רק את הפרויקטים אשר הקמתם צפויה להסתיים בתקופה העוקבת לתקופת הדיווח, וכן שנחתמו חוזים להשכרת 50% או יותר מסך שטחיהם. הנתון יבטא את אומדן ההכנסה השנתי הכולל המייצג הצפוי מפרויקטים אלה, ולא דווקא את ההכנסות בשנה העוקבת.

(הנחיית גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה)

19. קרקעות (מצרפי)

- א. יינתן גילוי אודות הקרקעות (שסווגו כנדל"ן להשקעה), ברמה המצרפית, כמפורט בטבלה שלהלן ;
- ב. הגילוי יבוצע לפי בסיס גיאוגרפי ;
- ג. הנתונים יינתנו לשתי התקופות שמסתיימות בתום שנת הדיווח ;
- ד. ביחס לכל אזור, הגילוי יינתן במטבע הפעילות באותו אזור.

א1. טבלה :

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

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

20. רכישת ומכירת נכסים (מצרפי)

- א. יינתן גילוי הנוגע לנכסים שנמכרו ושנרכשו, ברמה המצרפית, כמפורט בטבלה שלהלן ;
- ב. הגילוי יבוצע לפי בסיס גיאוגרפי ;
- ג. ביחס לכל אזור, הנתונים יינתנו במטבע הפעילות הרלוונטי אליו ;
- ד. הנתונים יינתנו לשלוש התקופות שמסתיימות בתום שנת הדיווח.

א19. טבלה :

רכישת ומכירת נכסים (מצרפי), לפי אזורים :

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

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

2.1 רשימת נכסים מהותיים

- א. ייתן גילוי טבלאי המצטיי שילכל את רשימת הנכסים המהותיים, אשר תכלול לגבי כל נכס מהותי את הנתונים המפורטים בטבלה שלהלן;
- ב. הנתונים יינתנו לשנת הדיווח ולשנתיים שקדמו לה;
- ג. נמכר הנכס המהותי במהלך תקופת הדיווח או במהלך התקופה שלאחר תאריך המאזן, ייתן גילוי למועד המכירה, סכום המכירה (במטבע הפעילות) ולסכום הנקוב בהערכת השווי האחרונה שקדמה למכירה ולתאריך הערכת השווי האחרונה שקדמה למכירה (לענין זה, "הערכת השווי האחרונה" - למעט הערכת שווי המבוססת על מחיר המכירה בפועל);
- ד. עבור נכס המהווה מרכז מסחרי – ייתן גם גילוי לפדיון הממוצע למ"ר או ליחס שבין הפדיון הממוצע למ"ר לבין דמי השכירות הממוצעים למ"ר. אם אין בידי התאגיד המדווח את מילוא המידע לגבי פדיון השוכרים בנכס, ייתן גילוי רק לגבי אותם שטחים שלגביהם מצוי המידע בידי התאגיד. כמו כן, יובהר כי התון הינו למיטב ידיעת התאגיד המדווח והוא ייתן על בסיס מידע שהתקבל מאת השוכרים או מאת צדדים שלישיים אחרים (לפי העניין) וכי אין ביכולתו של התאגיד המדווח לוודא כי מידע זה אכן נכון;
- ה. נתונים כאמור יינתנו (בהתאמות המחויבות) גם לגבי קרקעות מהותיות וגם לגבי נכסים מניבים בהקמה שהינם מהותיים.

2.20. טבלה:

שם הנכס ומאפייניו	שנה	פריט מידע										נכס א		
		ערך בספרים בסוף תקופה (מאוחד) (אלפי ₪)	שווי בסוף תקופה (במטבע הפעילות)	הונג	הכנסות מדמי שכירות בתקופה (מאוחד) (במטבע הפעילות)	NOI בפועל בתקופה (מאוחד) (במטבע הפעילות)	שיעור התשואה (%)	שיעור התשואה המותאם (%)	שיעור התפוסה לתום תקופה (%)	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (במטבע הפעילות)	זיהוי מעריך השווי (שם וניסיון)		מודל הערכה שמעריך השווי פעל לפיו	הנחות נוספות בבסיס הערכה – שיעור / Cap Rate] (יחיד); [מספר נכסי השוואה, מחיר ממוצע למ"ר של נכסי השוואה]
	שנת 20X2 (שנת הדיווח)										\$100 לחדש			
	שנת 20X1										...			
	שנת 20X0										...			
	שנת 20X2 (שנת הדיווח)										100 ₪ לחדש			
	שנת 20X1													
	שנת 20X0													

21א. נתונים לגבי הערכות שווי מהותיות והערכות שווי מהותיות מאוד נוספות לפי תקנה 8ב(ט) לתקנות דוחות תקופתיים ומיידיים

- א.** תובא התייחסות התאגיד המדווח כנדרש בתקנה 8ב(ט) לתקנות דוחות תקופתיים ומיידיים לגבי כל הערכות השווי המהותיות והמהותיות מאוד של הנכסים הנוספים (אשר לא הוזכרו בטבלה שבסעיף 21).
- ב.** לעניין זה, חזקה כי מתכונת הגילוי אשר נקבעה לעניין נכסים מהותיים עונה על דרישות תקנה 8ב(ט) לתקנות דוחות תקופתיים ומיידיים.
- ג.** התייחסות זאת תהיה בטבלה נפרדת מן הטבלה שניתנת מכוח סעיף 21 להנחיה זו אולם כאמור בס"ק (ב) שלעיל, ניתן להשתמש לצורך זה בטבלה דומה לזו המופיעה בסעיף 21 להנחיה זו.

22. התאמות הנדרשות ברמת התאגיד

א. התאמה לדוח על המצב הכספי

- (1) תובא התאמה בין הנתונים המופיעים בטבלאות כפי שהוצג בטבלאות הנדרשות מכוח סעיפים 14 (סה"כ נדל"ן מניב), 18 (נכסים בהקמה) ו-19 (קרקעות) שלעיל 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 כל תחום פעילות בנפרד.

21א(א). טבלה:

התאמת שווי הוגן לערכים בדו"ח על המצב הכספי

ליום			
(מאוחד) (באלפי ₪)			
31.12.20X1	31.12.20X2		
		•	הצגה בדוח תיאור עסקי התאגיד
		•	סה"כ שווי נכסי נדל"ן להשקעה שהקמתם נסתיימה [כפי שמוצג בעמודת "סה"כ" בטבלה בעמוד ...] (מאוחד)
		•	סה"כ נכסי נדל"ן להשקעה בהקמה באזור "XXX" [כפי שמוצג בטבלה שבעמוד ...] (מאוחד)
		•	סה"כ קרקעות שסווגו כנדל"ן להשקעה באזור "XXX" [כפי שמוצג בטבלה שבעמוד ...] (מאוחד)
		•	סה"כ קרקעות שסווגו כנדל"ן להשקעה באזור "ZZZ" [כפי שמוצג בטבלה שבעמוד ...] (מאוחד)
	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
		•	התאמות אחרות
	(20)		סה"כ התאמות
	480		סה"כ, אחרי התאמות
	280		הצגה בדו"ח על המצב הכספי
	200		סעיף נדל"ן להשקעה בדוח על המצב הכספי (מאוחד)
	480		סה"כ

ב. התאמה לרווחי FFO

- (1) אם כל פעילות התאגיד המדווח או למעלה מ-90% מסך הכנסותיו בשנת הדיווח וכן בשנת שקדמה לה נובעות מנדל"ן להשקעה – יינתן גם מדד רווח ה-FFO (כהגדרתו);
- (2) מדד נדרש גם אם ישנה פעילות אחרת מהותית בתאגיד והתאגיד מקצה לצרכים פנימיים הוצאות (מימון ואחרות) בין הפעילות האחרת לפעילות הנדל"ן להשקעה. יינתן גילוי לאופן העקרוני שבו נעשתה ההקצאה כאמור;
- (3) המדד יינתן לשלוש השנים שנסתיימו בתום שנת הדיווח;
- (4) אם נדרש FFO כאמור לעיל, יש לתת גילוי גם לאופן חישובו (בדרך של התאמה מרווח נקי ל-FFO כמובא להלן וזאת עבור כל אחת משלוש השנים שנסתיימו בתום שנת הדיווח).

21(ב)א. טבלה:

FFO לשנה שנסתיימה ביום			
31.12.20X0	31.12.20X1	31.12.20X2	
באלפי ₪, מאוחד בלתי מבוקר			
			רווח נקי לתקופה (מאוחד)
			התאמות*:
			..
			..
			..
=====	=====	=====	=====
			Funds From Operations (FFO)
			נומינאלי לפי הוראות רשות ני"ע**
			התאמות נוספות***:
			הפרשי שער***
			..
			..
=====	=====	=====	=====
			FFO ריאלי / FFO לפי גישת ההנהלה***
*התאמות - יבוצעו לפי הוראות נספח א', יינתן לכך גילוי מתאים.			
**גילוי בהתאם ל- SAB-99-6 לגבי מדד ה-FFO: FFO אינו מהווה מדד פיננסי מבוסס כללי חשבוונאות מקובלים. מדד זה מחושב בהתאם להנחיות הרשות ניירות ערך. המדד מהווה רווח נקי חשבונאי לתקופה, בנטרול 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.			
***ניתן לספק התאמות נוספות על מנת לחשב רווחי FFO גם לפי שיטות אחרות, ואולם התאמות אלה יסופקו בנפרד מההתאמות הנדרשות בהנחיה זו.			

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

23. עמד נכס נדל"ן להשקעה בהגדרת "נכס נדל"ן להשקעה מהותי מאוד" או בהגדרת "נכס נדל"ן להשקעה מהותי מאוד בחברה כלולה (שאינה מהווה חברה בשליטה משותפת)" – יינתן גילוי מפורט, בהתאם לטבלאות המפורטות להלן, ביחס לנכס זה.

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

25. הגילוי יינתן לפי 100%. שיעור זה יצוין ליד כל נתון מדווח. בנוסף, בראש כל טבלה יצוין שיעור האחזקה האפקטיבי של התאגיד המדווח בנכס.

26. יש לספק את הגילוי בטבלאות שבפרק זה לפי מטבע הפעילות של הנכס או במטבע שבו הוצגו הדוחות הכספיים. אם ניתן הגילוי במטבע השונה ממטבע הצגת הדוחות הכספיים, יש לכלול גילוי לשער החליפין בין מטבע זה לבין מטבע ההצגה של הדוחות הכספיים בסוף כל תקופה.

27. 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:
	מבנה האחזקה בנכס (תיאור אחזקה דרך חברות מוחזקות, לרבות שיעורי החזקה בהן ושיעורי החזקה שלהן בנכס):
	חלק התאגיד האפקטיבי בנכס (אם הנכס נמצא בחברה מוחזקת – הכפלת חלק התאגיד בחברה המוחזקת בחלק החברה המוחזקת בנכס):
	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:
	נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב):
	שיטת הצגה בדוחות הכספיים [איחוד / איחוד יחסי / שווי מאזני]:
	פרטים על נכס שנמכר **:

*יש לתת גם גילוי האם השותפים משתייכים לקבוצה עסקית יחידה (תחת אותה שליטה).

** נמכר הנכס במהלך תקופת הדיווח או במהלך התקופה שלאחר תאריך המאזן, יינתן גילוי, בין היתר, למועד המכירה, סכום המכירה (במטבע הפעילות), לסכום הנקוב בהערכת השווי האחרונה שקדמה למכירה וכן לתאריך הערכת השווי האחרונה שקדמה למכירה (לעניין זה, "הערכת השווי האחרונה" - למעט הערכת שווי המבוססת על מחיר המכירה בפועל).

ב. נתונים עיקריים –

נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס – 60%)	שנת 20X2 (שנת הדיווח)*	שנת 20X1	שנת 20X0	בתאריך רכישת הנכס**
שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ₪)	100,000 (100%)			
במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ירידת (ביטול ירידת) ערך שנוקפה בתקופה (באלפי ₪)				עלות הרכישה/ההקמה(באלפי ₪)
שיעור תפוסה ממוצע (%)				מועד הרכישה
שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)				שיעור תפוסה (%)
סה"כ הכנסות (באלפי ₪)				NOI (אלפי ₪)
דמי שכירות ממוצעים למטר (לחודש/לשנה) (₪)				
דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (₪)***				
NOI (אלפי ₪)				
NOI מותאם (אלפי ₪)				
ERV (אלפי ₪) (פריט אופציונאלי)				
ERV yield (%) (פריט אופציונאלי)				
שיעור תשואה בפועל (%)				
שיעור תשואה מותאם (%)				
מספר שוכרים לתום שנת דיווח (#)				
לגבי מרכז מסחרי מניב – יחס דמי השכירות לסך הפדיון או הפדיון הממוצע למ"ר****				
[שער חליפין]				

*אם היה שינוי מהותי במהלך שנת הדיווח, יש לפצל את שנת הדיווח לרבעונים. ראה דוגמא בסעיף 40 (ב) להנחיה זו.
 **נדרש עבור נכסים שנרכשו ב-10 השנים שנסתיימו ביום האחרון של שנת הדיווח. יוצג לפי עלות רכישה מקורית, ללא הפחתת פחת או ירידת ערך. במקרה שהונו לעלות הנכס השבחות מהותיות – יש לצרף את עלותן. מטבע ההצגה יהיה זה למטבע בו מוצגת הטבלה. אם נערך תרגום נתונים למטבע אחר, השער לצרכי עלות יהיה השער המקורי במועד הרכישה.
 ***ככל שדמי השכירות בבסיס חוזים אלה שונים ב-10% או יותר מדמי השכירות שהיו בעבור אותם שטחים בעבר. בנכס חדש נתון זה נדרש ובלבד ששיעור התפוסה הגיע לשיעור של 50% או יותר.
 ****עבור נכס המהווה מרכז מסחרי – יינתן גם גילוי לפדיון הממוצע למ"ר או ליחס שבין הפדיון הממוצע למ"ר לבין דמי השכירות הממוצעים למ"ר. אם אין בידי התאגיד המדווח את מלוא המידע לגבי פדיון השוכרים בנכס, יינתן גילוי רק לגבי אותם שטחים שלגביהם מצוי המידע בידי התאגיד. כמו כן, יובהר כי הנתון הינו למיטב ידיעת התאגיד המדווח והוא ניתן על בסיס מידע שהתקבל מאת השוכרים או מאת צדדים שלישיים אחרים (לפי העניין) וכי אין ביכולתו של התאגיד המדווח לוודא כי מידע זה אכן נכון

ג. פילוח מבנה הכנסות ועלויות -

נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס – 60%)	שנת 20X2 (שנת הדיווח)*, **	שנת 20X1	שנת 20X0
הכנסות:			
מדמי שכירות – קבועות			
מדמי שכירות – משתנות			
מדמי ניהול			
מהפעלת חניונים			
אחרות			
סה"כ הכנסות			
עלויות:			
ניהול, אחזקה ותפעול			
פחת (ככל שרשם)			
הוצאות אחרות			
סה"כ עלויות:			
רווח:			
:NOI			

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

(הנחיית גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה)

ז. מימון ספציפי -

הלוואה א':		מימון ספציפי	
	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 (%)			
מועדי פירעון קרן וריבית			
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. שעבדים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס -

הסכום המובטח ע"י השעבוד (תום שנת דיווח) 31.12.20X2 (באלפי ₪)	פירוט	סוג	
		שעבדים	דרגה ראשונה
			דרגה שנייה
			.
			.
		אחר	

(הנחיית גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה)

ט. פרטים אודות הערכת השווי -

שנת 20X0	שנת 20X1	שנת 20X2 (שנת הדיווח) *	(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס – 60%)
			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)
פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי (יינתנו באופן ספציפי לפי הערכת השווי שניתנה) (הרשימות הינן להזגמה בלבד):			
			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 הנכסים הרלוונטיים העיקריים שנלקחו לצורך ההשוואה יצוינו: שם/זיהוי הנכס, מיקום, שטח**
			שיעור תשואה נטו המשתקף מה-NOI הנכס (NOI) נוכחי חלקי שווי שנקבע פרמטרים מרכזיים אחרים
			שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)**
			שיעור תפוסה בשנה 1+ **(%)
			שיעור תפוסה בשנה 2+ **(%)
			..
			שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-השכרה לצורך הערכת שווי **(%)
			דמי שכירות (חודשיים/שנתיים) ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 1+
			דמי שכירות (חודשיים/שנתיים) ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 2+
			..
			דמי שכירות (חודשיים/שנתיים) מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (₪)**
			תזרים מייצג / NOI מייצג לצורך הערכת שווי (באלפי ₪) הוצ' תקופתיות ממוצעות לשמירה על הקיים
			שיעור היוון / שיעור תשואה / מכפיל שנלקח לצורך הערכת השווי (%) זמן עד מימוש רעיוני***
			מכפיל / שיעור תשואה בעת מימוש רעיוני (Reversionary Rate)***
			פרמטרים מרכזיים אחרים
			פרמטרים מרכזיים
			גישה אחרת
		שינוי בשווי באלפי ₪	ניתוחי רגישות לשווי (בהתאם לגישה שנבחרה):
			שיעורי תפוסה
			עליה של X%
			ירידה של X%
			שיעורי היוון
			עליה של X%
			ירידה של X%
			דמי שכירות ממוצעים למטר
			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.

***נתונים אלה יינתנו במקרים החריגים שבהם נעשה שימוש בהערכת שווי הכוללת מימוש רעיוני בתום תקופת זמן מוגדרת.

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

28. עמד נכס נדל"ן להשקעה בהקמה בהגדרת "נדל"ן להשקעה בהקמה מהותי מאוד" או בהגדרת "נכס נדל"ן להשקעה מהותי מאוד בחברה כלולה (שאינה מהווה חברה בשליטה משותפת)" – יינתן גילוי מפורט, בהתאם לטבלאות המפורטות להלן, ביחס לנכס זה.
29. 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.
30. 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.
31. הגילוי יינתן כמקשה אחת ובאופן רציף עבור כל נכס מהותי מאוד.
32. הגילוי יינתן לפי 100%. שיעור זה יצוין ליד כל נתון מדווח. בנוסף, בראש כל טבלה יצוין שיעור האחזקה האפקטיבי של התאגיד המדווח בנכס.
33. יש לספק את הגילוי בטבלאות שבפרק זה לפי מטבע הפעילות של הנכס או במטבע שבו הוצגו הדוחות הכספיים. אם ניתן הגילוי במטבע השונה ממטבע הצגת הדוחות הכספיים, יש לכלול גילוי לשער החליפין בין מטבע זה לבין מטבע ההצגה של הדוחות הכספיים בסוף כל תקופה.

34. 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:
	מבנה האחזקה בנכס (תיאור אחזקה דרך חברות מוחזקות, לרבות שיעורי החזקה בהן ושיעורי החזקה שלהן בנכס):
	חלק התאגיד האפקטיבי בנכס (אם הנכס נמצא בחברה מוחזקת – הכפלת חלק התאגיד בחברה המוחזקת בחלק החברה המוחזקת בנכס):
	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]:
	נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב):
	שיטת הצגה בדוחות הכספיים [איחוד / איחוד יחסי / שווי מאזני]:
	זהות קבלן מבצע:
	שיטת התחשבות (פאושלי / כתב כמויות / אחר):
	פרטים על מכירת הנכס**:

*יש לתת גם גילוי האם השותפים משתייכים לקבוצה עסקית יחידה (תחת אותה שליטה).

** נמכר הנכס במהלך תקופת הדיווח או במהלך התקופה שלאחר תאריך המאזן, יינתן גילוי, בין היתר, למועד המכירה, סכום המכירה (במטבע הפעילות), לסכום הנקוב בהערכת השווי האחרונה שקדמה למכירה וכן לתאריך הערכת השווי האחרונה שקדמה למכירה (לעניין זה, "הערכת השווי האחרונה" - למעט הערכת שווי המבוססת על מחיר המכירה בפועל).

ב. נתונים עיקריים –

שנת 20X0	שנת 20X1	שנת 20X2 (שנת הדיווח)*	(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס – 60%)
			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 שנזקפה בתקופה (באלפי ₪)
			שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ₪)**
			מועד השלמה צפוי (כפי שדווח בסוף כל תקופה)
			עלות השקעה כוללת צפויה (כפי שדווחה בסוף כל תקופה) (באלפי ₪)***
			עלות השקעה שטרם הושקעה (כפי שדווחה בסוף כל תקופה) (באלפי ₪)
			שיעור השלמה תקציבי (%)
			NOI משימושי ביניים (בש"ח)****
			[שער חליפין]

* אם היה שינוי מהותי במהלך שנת הדיווח, יש לפצל את שנת הדיווח לרבעונים. ראה דוגמא בסעיף 40(ב) להנחיה זו.
 ** אם נכס בהקמה אינו מוצג לפי ש"ח, יש לציין עובדה זו.
 *** יש לתת הסבר לסטיות בעלות ההשקעה הכוללת המהוות למעלה מ-20% מן האומדן המקורי למ"ר מבונה במטבע הפעילות וגם לסטיות המהוות חצי שנה ומעלה ממשך ההקמה הכולל.
 **** ככל שמהותי.

ג. פילוח מבנה הכנסות והוצאות משימושי ביניים* -

שנת 20X0	שנת 20X1	שנת 20X2 (שנת הדיווח)	(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס – 60%)
			הכנסות:
			משימוש כחניון זמני
			...
			עלויות:
			עלות הפעלת חניון זמני
			...
=====	=====	=====	NOI משימוש ביניים:

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

ד. פעילות שיווק

שנת 20X0	שנת 20X1	שנת 20X2 (שנת הדיווח)				כל התקופה	(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס – 60%)
		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 ממוצעים למ"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) (%)

* ** נתונים אלה נדרשים ובלבד שנחתמו חוזי שכירות ל-50% משטחי הנכס או יותר.

ה. שוכרים עיקריים*

שיוך ענפי של השוכר	האם צפוי להיות אחראי למעל 20% מהכנסות הנכס?	האם מהווה שוכר עוגן?	שיעור משטחי הנכס (%)	(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס – 60%)	תיאור הסכם השכירות					
					מועד אכלוס מוסכם בחוזה	התקופות (שנים)	אופציות להארכה (שנים)	מנגנון הצמדה	פירוט ערבויות (ככל שקיימות)	ציון תלות מיוחדת
										שוכר א'

*טבלה זו נדרשת רק לאחר חתימת חוזים ל-25% משטחי הנכס.

** ר' הגדרת שוכר עיקרי בנכס בהקמה.

ו. מימון ספציפי*

הלוואה א':	מימון ספציפי	
מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.20X2 (אלפי ₪)	יתרות ברוח 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 ₪)		
מסגרת אשראי שטרם נוצלה (אלפי ₪)		
שיעור ריבית אפקטיבית ליום 31.12.20X2 (%)		
מועדי פירעון קרן וריבית		
תניות פיננסיות מרכזיות		
תניות מרכזיות אחרות [לרבות: שווי קרקע, התקדמות בנייה, התקדמות בהשכרה, מציאת שוכרי מפתח וכדומה]		
לא	ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה פיננסיות לתום שנת הדיווח	
האם מסוג non-recourse [כן/לא]		

* ר' הגדרת מימון ספציפי

ז. פרטים אודות שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס -

סוג	פירוט	הסכום המובטח ע"י השעבוד (סוף שנת הדיווח) 31.12.20X2 (באלפי ₪)
שעבודים	דרגה ראשונה	
	דרגה שנייה	
אחר		

פרק ה (הנחיות ליישום לגבי תיאור קרקעות מהותיות מאוד)

35. עמדה קרקע בהגדרת "קרקע מהותית מאוד" או בהגדרת "נכס נדל"ן להשקעה מהותי מאוד בחברה כלולה (שאינה מהווה חברה בשליטה משותפת)" – יינתן גילוי מפורט, בהתאם לטבלאות המפורטות להלן, ביחס לקרקע זו.
36. בכל תאריך דו"ח, יש לבחון, האם ישנו צורך לסווג את הקרקע המהותית מאוד כנכס נדל"ן להשקעה בהקמה מהותי מאוד. אם יש צורך בשינוי הסיווג כאמור, הגילוי יינתן לפי פרק ד' ולא לפי פרק זה.
37. הגילוי יינתן כמקשה אחת ובאופן רציף עבור כל קרקע מהותית מאוד.
38. הגילוי יינתן לפי 100%. שיעור זה יצוין ליד כל נתון המדווח. בנוסף, בראש כל טבלה יצוין שיעור האחזקה האפקטיבי של התאגיד המדווח בקרקע.
39. יש לספק את הגילוי בטבלאות שבפרק זה לפי מטבע הפעילות של הקרקע או במטבע שבו הוצגו הדוחות הכספיים. אם ניתן הגילוי במטבע השונה ממטבע הצגת הדוחות הכספיים, יש לכלול גילוי לשער החליפין בין מטבע זה לבין מטבע ההצגה של הדוחות הכספיים בסוף כל תקופה.

40. הגילוי הנדרש לגבי קרקע מהותית מאוד:

א. הצגת הקרקע –

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

פירוט ליום 31.12.20X2	מיקום הקרקע:
	שטח הקרקע:
	ייעוד הקרקע:
	זכויות בניה קיימות בקרקע:
	ייעוד קרקע מתוכנן וציון תמצית השלבים הרגולטורים הנדרשים לשינוי הייעוד:
	זכויות בניה מתוכננות לאחר שינוי הייעוד:
	מבנה האחזקה בקרקע (תיאור אחזקה דרך חברות מוחזקות, לרבות שיעורי החזקה בהן ושיעורי החזקה שלהן בקרקע):
	חלק התאגיד האפקטיבי בקרקע (אם הקרקע נמצאת בחברה מוחזקת – הכפלת חלק התאגיד בחברה המוחזקת בחלק החברה המוחזקת בקרקע):
	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]**:
	ציון עניינים מיוחדים [זיהום קרקע וכיו"ב]:
	שיטת הצגה בדוחות הכספיים [איחוד / איחוד יחסי / שווי מאזני]:
	פרטים על מכירת הנכס:***

*יש לתת גם גילוי האם השותפים משתייכים לקבוצה עסקית יחידה (תחת אותה שליטה).

** נדרש רק אם צוין כי בכוונת התאגיד להתחיל בטווח הקרוב בעבודות הקמה על הקרקע.

*** נמכר הנכס במהלך תקופת הדיווח או במהלך התקופה שלאחר תאריך המאזן, יינתן גילוי, בין היתר, למועד המכירה, סכום המכירה (במטבע הפעילות), לסכום הנקוב בהערכת השווי האחרונה שקדמה למכירה וכן לתאריך הערכת השווי האחרונה שקדמה למכירה (לעניין זה, "הערכת השווי האחרונה" - למעט הערכת שווי המבוססת על מחיר המכירה בפועל).

ב. נתונים עיקריים –

בתאריך רכישת הקרקע****		שנת 20X0	שנת 20X1	שנת 20X2 (שנת הדיווח)*				כל התקופה	(נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס – 60%)
				רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4		
	עלות הרכישה (באלפי ₪)								מודל הצגה בדוחות כספיים
	עלות, למ"ר (₪)								שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ₪)*, **
	NOI משימושי ביניים (בש"ח)								שווי הוגן, למ"ר (₪)*, **
									במקרה שהקרקע נמדדת לפי עלות – ירידת (ביטול ירידת) ערך שנוקפה בתקופה (באלפי ₪)
									[שער חליפין]
									NOI משימושי ביניים (בש"ח)***
									עלויות מימון שנוקפו לקרקע (במצטבר) (באלפי ₪)
									טווח מחירים (למ"ר) בעסקאות שנעשו בתקופה בקרקע עצמה (על ידי התאגיד 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.
 **** יינתן עבור קרקעות שנרכשו עד 5 שנים מהיום האחרון של שנת הדיווח.

ג. פרטים אודות השבחות בקרקע -

שינוי ייעוד ...	מהות השבחה :	
היתר ...	ליים 31.12.20X2	מצב סטטוטורי :
	ליים 31.12.20X1	
	שבועה	השקעה כספית נדרשת להשלמה (באלפי ₪) (נתונים לפי 100% חלק התאגיד 60%) :
	כוללת מתוכננת	
ההשקעה הכספית המשוערת נובעת מתשלום מס שבח בגובה ...	הערות תמציתיות (לוחות זמנים ושלבי ביצוע) :	

ד. מימון ספציפי -

<u>הלוואה א':</u>	מימון ספציפי :		
	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 (%)		
	מועדי פירעון קרן וריבית		
	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 -

<u>הסכם המובטח ע"י השעבוד</u> (לסוף תקופת הדיווח) 31.12.20X2 (באלפי ₪)	<u>פירוט</u>	<u>סוג</u>
		שעבודים
		דרגה ראשונה
		דרגה שנייה
		אחר

(הנחיית גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה)

1. פרטים אודות הערכת השווי -

שנת 20X0	שנת 20X1	שנת 20X2 (שנת הדיווח) *	(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס – 60%)
			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 (חילוף / עלות שחלוף / אחר)
פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי (יינתנו באופן ספציפי לפי הערכת השווי שניתנה) (הרשימות הינן להדגמה בלבד):			
			מועד סיום הקמה משוער שנלקח בחשבון בהערכת השווי (תאריך)
			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 הקמה שנותרו / סה"כ תקציב הקמה / אחר]
			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**
			לגבי הנכסים הרלוונטיים העיקריים שנלקחו לצורך ההשוואה יצינו: 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 (%)**
			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 ₪)
			הוצ' תקופתיות לשמירה על הקיים
			שיעור צמיחה (אם נלקח)
			פרמטרים מרכזיים אחרים
			זמן עד מימוש רעיוני***
			מכפיל / שיעור תשואה בעת מימוש רעיוני (Reversionary Rate)***
			פרמטרים מרכזיים
			אם ההערכה בגישת השוואה (Sales Comparison Approach)
			מחיר למ"ר לצורך ההערכה (₪)
			טווח מחירים למ"ר של קרקעות ברות השוואה (₪)
			מספר הקרקעות ברות השוואה (#)
			לגבי הקרקעות העיקריות שנלקחו לצורך ההשוואה (ככל שרלוונטי) יצינו: שם/זיהוי, מיקום ושטח הקרקע.
			שיעור תשואה נטו (%)
			פרמטרים מרכזיים אחרים
			פרמטרים מרכזיים
			...
			אם ההערכה בגישה אחרת
			ניתוחי רגישות לשווי (בהתאם לגישה שנבחרה):
			שינוי בשווי באלפי ₪
			מרווח יזמי
			עליה של X%
			ירידה של X%
			עלויות הקמה
			עליה של X%
			ירידה של X%
			דמי שכירות ממוצעים למ"ר
			עליה של X%
			ירידה של X%
			שיעור היוון / תשואה
			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.

***נתונים אלה יינתנו במקרים החריגים שבהם נעשה שימוש בהערכת שווי הכוללת מימוש רעיוני בתום תקופת זמן מוגדרת.

פרק ו (הנחיות ליישום בדוחות הרבעוניים)

41. בדוחות הרבעוניים של התאגיד המדווח ייכלל לכל הפחות גילוי כנדרש בסעיף 43 ביחס לנכסי נדל"ן להשקעה אשר עמדו בהגדרת "נכס נדל"ן להשקעה מהותי מאוד", "נדל"ן להשקעה בהקמה מהותי מאוד", "קרקע מהותית מאוד" או "נכס נדל"ן להשקעה מהותי מאוד בחברה כלולה (שאינה מהווה חברה בשליטה משותפת)" בדוח התקופתי האחרון.
42. 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.
43. הוראות פרק זה אינן גורעות מהוראות פרק ד' לתקנות דוחות תקופתיים ומידיים.
43. טבלה רבעונית ביחס לכל נכס אשר עמד בהגדרת נכס מהותי מאוד:

שם הנכס המהותי מאוד

מספרי השוואה	שנה שוטפת (20X3)				(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס – 60%)
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	
31.12.20X2					
					שווי הנכס (או עלות הנכס, אם הנכס מוצג לפי עלות) (במטבע הפעילות או במטבע הצגה)
					NOI בתקופה (במטבע הפעילות או במטבע הצגה)
					רווחי (הפסדי) שערור בתקופה (אלפי ₪)
					שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
					שיעור תשואה (%)
					דמי שכירות ממוצעים למ"ר [חודשי / שנתי] (במטבע הפעילות)
					דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה [חודשי / שנתי] (במטבע הפעילות)*

* ככל שדמי השכירות בבסיס חוזים אלה שונים ב-10% או יותר מדמי השכירות שהיו בעבר אותם שטחים בעבר. בנכס חדש נתון זה נדרש ובלבד שהנכס הושכר בשיעור של 50% או יותר.

נספח א' – חישוב רווחי FFO

להלן מובא אופן חישוב רווחי FFO בהתאם להנחיה זו*.

רווח נקי (מאוחד)	התאמות:
	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 המתייחסות למכירת נכסים או ממסחר בנכסים (2,3 לעיל).
	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 בגין התאמות
	9. התאמות [1-8] המתייחסות לחברות כלולות או חברות בשליטה משותפת המוצגות בהתאם לשיטת השווי המאזני
	10. התאמות [1-8] המתייחסות לחלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה ברווח הנקי

*טבלה זו מבוססת על הנחיות ה-ERPA מחודש אוקטובר 2010.