

טיוטת תיקון תקנות ניירות ערך להערות ציבור

עיגון "הנחיית גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה"

בתקנות ניירות ערך¹

הערות ותגובות לתיקונים המוצעים
תתקבלנה עד יום 28 בינואר 2013

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

טל. 02-6556444 פקס. 02-6513160

¹ נוסח טיוטה זו מחליף נוסח קודם של הטיוטה שפורסם ביום 12.12.2012 (שינויים בוצעו בסעיפים 25-27)

תקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת תשקיף – מבנה וצורה) (תיקון),

התשע"ג-2012

בתוקף סמכותי לפי סעיפים 16 ו-17 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968,² לפי הצעת הרשות ובאישור ועדת הכספים של הכנסת, אני מתקין תקנות אלה:

תיקון תקנה 1 .1 בתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת התשקיף – מבנה וצורה), התשכ"ט-1969³ (להלן – התקנות העיקריות) בתקנה 1:

(א) במקום ההגדרה "שווי הוגן" יבוא "שווי הוגן", "נדל"ן להשקעה", "צד קשור", "שיטת האיחוד היחסי" – כהגדרתם בכללי החשבונאות המקובלים;";

(ב) במקום ההגדרה "דוחות כספיים", "חברה כלולה", "חברת כרטיסי אשראי", ו"כללי החשבונאות המקובלים" יבוא "דוחות כספיים", "דוחות מאוחדים", "דוח על המצב הכספי", "חברה כלולה", "חברת כרטיסי אשראי", "חברה מוחזקת", "כללי החשבונאות המקובלים", "נכסים לא שוטפים", "שיטת השווי המאזני" ו"שליטה משותפת" - כהגדרתם בתקנות דוחות כספיים;".

תיקון התוספת הראשונה לתקנות העיקריות, אחרי פרט 19א יבוא :
הראשונה

² ס"ח התשכ"ח, עמ' 234; התשע"א, עמ' 206.

³ [ק"ת תשכ"ט מס' 2417](#) מיום 13.7.1969 עמ' 1794; [ק"ת תשע"ב מס' 7087](#) מיום 5.2.2012 עמ' 732.

”נדל”ן להשקעה 19ב. (א) היה התאגיד בעל פעילות נדל”ן להשקעה, לרבות החזקה ישירה בנכס כהגדרתו בתוספת הרביעית, יחולו הוראות התוספת הרביעית; לעניין סעיף זה - ”פעילות” לרבות תחום פעילות או החזקה בנכס מהותי מאוד, כהגדרתו בפרט 1 לתוספת הרביעית, באמצעות חברה כלולה או חברה בשליטה משותפת; לעניין זה – ”תחום פעילות” – כהגדרתו בפרט 3 לתוספת הראשונה;

(ב) תאגיד העומד בהוראות הגילוי המפורטות בתוספת הרביעית פטור מהוראות הגילוי המפורטות בפרט 9 עד 15, 17 עד 27 לתוספת זו ביחס לתחום פעילות הנדל”ן להשקעה ולתיאור הנכסים המהותיים והמהותיים מאוד בתחום פעילות זה;

הוספת התוספת 3. לאחר התוספת השלישית לתקנות העיקריות יבוא:
הרביעית

”תוספת רביעית – גילוי בדבר פעילות נדל”ן להשקעה

פרק 1: כללי

הגדרות 1. בתוספת זו -

”אזור גיאוגרפי” – אזור בעל מאפיינים כלכליים נפרדים במובני סיכון ותשואה; לעניין זה, אזור יכול שיוגדר כמדינה, כעיר או כטריטוריה אחרת;

"דמי שכירות ממוצעים למטר רבוע" – בנכסים שאינם משמשים כחניונים, יחושבו על-ידי חלוקת סך ההכנסות מהנכס בתקופה, בשטח הנכס הכולל כשהוא מוכפל בשיעור התפוסה הממוצע בנכס בתקופה; בנכסים המשמשים כחניונים, יחושבו על-ידי חלוקת סך ההכנסות מהנכס בתקופה בשטח הנכס;

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

"הערכת שווי אחרונה" – למעט הערכת שווי המבוססת על מחיר המכירה בפועל;

"מבנה" – לרבות חניון;

"מבנה מניב" – פריט המסווג בדוחות הכספיים כנדל"ן להשקעה ואינו מבנה מניב בהקמה או קרקע להשקעה, לרבות אחד מאלה:

(א) מבנה המסווג כנדל"ן להשקעה בדוחות המאוחדים של התאגיד או בדוחות הכספיים של חברה בשליטה משותפת;

(ב) מבנה המסווג כנכס לא שוטף המיועד למימוש בדוח על המצב הכספי של התאגיד או בדוח על המצב הכספי של חברה בשליטה משותפת המוצגת בשיטת השווי המאזני;

לעניין זה, יראו מספר מבנים מניבים שהינם בעלי מאפיינים דומים החשופים לסיכונים דומים, או שהינם מדווחים להנהלת התאגיד ומוערכים על ידה יחדיו, ואשר כל אחד מהם אינו מבנה מניב מהותי או מבנה מניב מהותי מאוד כהגדרתו בפרק זה, כמבנה מניב אחד.

"מבנה מניב בהקמה" – מבנה בהקמה המקיים אחד מאלה :

(א) מבנה בהקמה המסווג כנדל"ן להשקעה בהקמה בדוחות המאוחדים של התאגיד או בדוחות הכספיים של חברה בשליטה משותפת;

(ב) כל מבנה שעיקר עבודות ההקמה שלו טרם נסתיימו, המסווג כנדל"ן להשקעה בדוחות המאוחדים של התאגיד או בדוחות הכספיים של חברה בשליטה משותפת, והמיועד להיות נכס נדל"ן להשקעה, כאשר התאגיד לא נוהג להציג דוח על המצב הכספי נתונים בדבר נדל"ן להשקעה בהקמה כפריט נפרד בדוח על המצב הכספי;

(ג) מבנה בהקמה המסווג כנכס לא שוטף המיועד למימוש בדוח על המצב הכספי של התאגיד או בדוח על המצב הכספי של חברה בשליטה משותפת המוצגת בשיטת השווי המאזני או הסדר משותף;

לעניין זה, יראו מספר מבנים מניבים בהקמה שהינם בעלי מאפיינים דומים החשופים לסיכונים דומים, או שהינם מדווחים להנהלת התאגיד ומוערכים על ידה יחדיו, ואשר כל אחד מהם בנפרד אינו מבנה מניב בהקמה מהותי או מבנה מניב בהקמה מהותי מאוד כהגדרתו בפרק זה, כמבנה מניב בהקמה אחד.

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

(א) הסכום בו מוצג המבנה המניב מהווה לפחות חמישה אחוזים מסך נכסי התאגיד, כפי שהם מוצגים בדוחות המאוחדים ליום האחרון של שנת הדיווח או שהסכום בו הוצג הנכס בדוח על המצב הכספי ליום האחרון של שנת הדיווח הקודמת היווה לפחות חמישה אחוזים מסך נכסי התאגיד ביום האחרון של השנה שקדמה לשנת הדיווח;

(ב) הכנסות התאגיד המיוחסות למבנה המניב מהוות לפחות חמישה אחוזים מסך הכנסות התאגיד בדוחות המאוחדים בשנת הדיווח או שההכנסות שיוחסו לנכס בשנת הדיווח הקודמת היוו לפחות חמישה אחוזים מסך ההכנסות בשנה שקדמה לשנת הדיווח;

(ג) הנכס דווח באחת משתי שנות הדיווח הקודמות כמהותי מאוד.

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

(א) הסכום בו מוצג המבנה המניב שבהקמה מהווה לפחות חמישה אחוזים מסך נכסי התאגיד, כפי שמוצגים בדוחות המאוחדים ליום האחרון של שנת הדיווח או שהסכום בו הוצג הנכס ביום האחרון של שנת הדיווח שקדמה לה היווה לפחות חמישה אחוזים מסך נכסי התאגיד ליום האחרון של שנת הדיווח שקדמה לה;

(ב) שוויו הנוכחי של המבנה המניב שבהקמה או אם המבנה המניב שבהקמה מוצג בדוח הכספי לפי עלות, העלות בתוספת סך עלויות ההקמה הנותרות הנדרשות להשלמת ההקמה, מהווים לפחות חמישה אחוזים מסך נכסי התאגיד, כפי שמוצגים בדוחות המאוחדים ליום האחרון של שנת הדיווח בתוספת סך עלויות ההקמה הנותרות להשלמת כל המבנים המניבים בהקמה של התאגיד ליום האחרון של שנת הדיווח;

(ג) הנכס דווח באחת משתי שנות הדיווח הקודמות כמהותי מאוד.

"מבנה מניב מהותי מאוד" – מבנה מניב המקיים אחד מאלה –

(א) הסכום בו מוצג המבנה המניב מהווה לפחות עשרה אחוזים מסך נכסי התאגיד, כפי שמוצגים בדוחות המאוחדים ליום האחרון של שנת הדיווח או שהנכס הוצג בסכום אשר היווה לפחות עשרה אחוזים מסך נכסי התאגיד ליום האחרון של שנת הדיווח שקדמה לה;

(ב) הכנסות התאגיד המיוחסות למבנה המניב מהוות לפחות %עשרה אחוזים מסך הכנסות התאגיד המאוחדות בשנת הדיווח או שהכנסות הנכס בשנה שקדמה לשנת הדיווח היוו לפחות עשרה אחוזים מסך הכנסות התאגיד בשנה שקדמה לשנת הדיווח.

"מבנה מניב בהקמה מהותי מאוד" – מבנה מניב בהקמה המקיים אחד מאלה –

(א) הסכום בו מוצג המבנה המניב מהווה לפחות עשרה אחוזים מסך נכסי התאגיד, כפי שמוצגים בדוחות המאוחדים ליום האחרון של שנת הדיווח או שהסכום בו הוצג הנכס ביום האחרון של שנת הדיווח שקדמה לה היווה לפחות עשרה אחוזים מסך נכסי התאגיד ליום האחרון של שנת הדיווח שקדמה לה;

(ב) שוויו הנוכחי של המבנה המניב או אם המבנה המניב מוצג בדוח הכספי לפי עלות, העלות בתוספת סך עלויות ההקמה הנותרות הנדרשות להשלמת ההקמה, מהווים לפחות עשרה אחוזים מסך נכסי התאגיד, כפי שמוצגים בדוחות המאוחדים ליום האחרון של שנת הדיווח בתוספת סך עלויות ההקמה הנותרות להשלמת כל המבנים המניבים בהקמה של התאגיד ליום האחרון של שנת הדיווח.

"מטבע הפעילות" – מטבע המשקף בצורה הטובה ביותר לדעת הנהלת התאגיד את תוצאותיו הכספיות של נכס או אזור מסוים;

"מימון ספציפי לנכס" – הלוואה שניטלה לשם מימון רכישת נכס, המקיימת לפחות אחד מאלה:

(א) מחויבות התאגיד לפירעון ההלוואה מוגבלת בעיקרה לנכס או לתזרים שינבע מן הנכס;

(ב) התזרים המופק מן הנכס ישמש תחילה לכיסוי ההלוואה.

"מקבל החלטות התפעולי הראשי" – כמשמעותו בכללי החשבונאות המקובלים;

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

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

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

"נכס מהותי מאוד בחברה כלולה שאינה חברה בשליטה משותפת" – נכס בבעלות חברה כלולה שאינה מהווה חברה בשליטה משותפת ואשר מקיים את הגדרות נכס מהותי מאוד ביחס לחברה הכלולה וכן ביחס לתאגיד;

"סיווג ענפי מקובל" - כל מסגרת סיווג ענפי, בתנאי שהיא סטנדרטית וסבירה ובתנאי שנעשו בהן ההקבצות הנדרשות לפי גישת הנהלת התאגיד לצורכי ניהול חשיפות ענפיות;

"קבוצה" – כהגדרתה בפרט 1(ג) לתוספת הראשונה;

"קרקע להשקעה" – מקרקעין המקיימים אחד מאלה:

(א) המקרקעין מסווגים כנדל"ן להשקעה בדוחות המאוחדים של התאגיד או בדוחות הכספיים של חברה בשליטה משותפת המוצגת לפי שיטת השווי המאזני;

(ב) המקרקעין מסווגים בדוח על המצב הכספי של התאגיד או בדוח על המצב הכספי של חברה בשליטה משותפת המוצגת בשיטת השווי המאזני כנכס לא שוטף המיועד למימוש, ובלבד שקרקעות אלה הוצגו, לפני הסיווג האמור, כנדל"ן להשקעה.

לעניין זה, יראו מספר קרקעות להשקעה שהינן בעלי מאפיינים דומים החשופים לסיכונים דומים או שהינן מדווחות להנהלת התאגיד ומוערכות על ידה יחדיו ואשר כל אחת מהן בנפרד אינה בגדר קרקע להשקעה מהותית או מהותית מאוד כהגדרתה בפרק זה, כקרקע להשקעה אחת.

"קרקע להשקעה מהותית" – מקרקעין שאינם קרקע להשקעה מהותית מאוד, והמקיימים אחד מאלה:

(א) הסכום בו מוצגת הקרקע מהווה לפחות חמישה אחוזים מסך נכסי התאגיד, כפי שמוצגים בדוחות המאוחדים ליום האחרון של שנת הדיווח או שהסכום בו הוצג הנכס ביום האחרון של שנת הדיווח שקדמה לה היווה לפחות חמישה אחוזים מסך נכסי התאגיד ליום האחרון של שנת הדיווח שקדמה לה;

(ב) הנכס דווח באחת משתי שנות הדיווח הקודמות כמהותי מאוד.

"קרקע להשקעה מהותית מאוד" – מקרקעין אשר הסכום בו מוצגים מהווה לפחות עשרה אחוזים מסך נכסי התאגיד, כפי שמוצגים בדוחות המאוחדים ליום האחרון של שנת הדיווח או שהסכום בו הוצג הנכס ביום האחרון של שנת הדיווח שקדמה לה היווה לפחות עשרה אחוזים מסך נכסי התאגיד ליום האחרון של שנת הדיווח שקדמה לה.

"רווחים מייצגים מאוחדים" – רווחים על-פי הדוחות המאוחדים בנטרול הכנסות והוצאות מימון, הוצאות או הכנסות מיסים ורכיבים אחרים בעלי אופי חד פעמי;

"שוכר עוגן" – רשת קמעונאית גדולה או שוכר אחר המהווה מוקד משיכה מרכזי של מבקרים לנכס מסוים והקשור בהסכמי שכירות ארוכי טווח בנכס;

"שטח של נכס" -

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

(ב) לגבי נכס המשמש בעיקרו כמגרש חנייה - שטח החניון ברוטו;

"שימוש של נכס" - לרבות שימוש כמשרדים, מגורים, מסחר, חניה, תעשייה ואחסנה בהתאם לאופי הפעילות של השוכרים בנכס;

"שיעור תשואה בפועל" - NOI מנכס או ממספר נכסים בתקופה מסוימת מחולק בשווי ההוגן של הנכס או הנכסים לתום התקופה;

"שיעור תשואה מותאם" - NOI מותאם מנכס או ממספר נכסים בתקופה מסוימת מחולק בשווי ההוגן של הנכס או הנכסים לתום התקופה;

"שנת הדיווח", "תאריך הדו"ח" - כהגדרתם בתקנות דוחות תקופתיים ומיידים;

"תקציב הקמה כולל, עלות הקמה כוללת, תקציב השקעה כולל לגבי נכס, קבוצת נכסים או השבחה בנכס" - לרבות עלויות קרקע, עלויות בנייה, עלויות פיתוח ועלויות מימון אשר צפויות להיות מהוונות במהלך ההקמה;

"תקציב הקמה נותר, עלות הקמה נותרת, תקציב השקעה נותר" - אותו חלק מתוך תקציב ההקמה הכולל או תקציב ההשקעה הכולל אשר טרם הושקע בפועל;

"תשואה" – היחס שבין NOI במהלך תקופה לבין שווי בסוף התקופה; הפיק הנכס הכנסות שלא במהלך כל התקופה המדווחת יחושב ה-NOI לנכס בהנחה כי הנכס הפיק הכנסות כל השנה;

"NOI (Net Operating Income)" – הכנסות תפעוליות נטו: רווח לאחר ניכוי הוצאות התפעול ולפני ניכוי מסים וריביות; לגבי מבנה מניב - כלל ההכנסות התפעוליות אשר נרשמו בדוחות הכספיים של התאגיד בגין המבנה, למעט הכנסות שמקורן בזקיפת שינויים בשווי ההוגן לדוח רווח והפסד, ובניכוי כל ההוצאות התפעוליות שנרשמו בדוחות הכספיים של התאגיד בגין הנכס, למעט הוצאות פחת אם ישנן; לגבי תחום פעילות - סכום ה-NOI בפועל של כל הנכסים כהגדרתם בתוספת זו של תחום הפעילות;

"ERV (Economic Rental Value)" – NOI של נכס, בתוספת ההתאמות או בניכוי הקיזוזים הדרושים לדעת הנהלת התאגיד 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 (Estimated Rental Value) Yield" – ERV 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 והכנסות או הוצאות אחרות נוספות אשר אינן תזרימיות באופיין; הרווח יחושב בהתאם לטבלה שבנספח;

"NOI מנכסים זהים" – סכום NOI מנכסים במשך תקופה מוגדרת המסתיימת ביום האחרון של שנת הדיווח ואשר לא נערכו בהם שינויים פיזיים מהותיים בתקופות אלה; לעניין זה "תקופה מוגדרת" – תקופה של שנתיים, אלא אם למעלה ממחצית מהנכסים התחלפו בתקופה זו, והנהלת התאגיד סבורה כי יהא זה נאות יותר להגדיר משך זמן שונה בו ניתן יהיה לכלול לפחות מחצית מהנכסים, תוך ביצוע ההתאמות המתחייבות לגילוי הנדרש ומתן גילוי נאות לתקופה שהוגדרה ולשינויים שהתחייבו במתכונת הגילוי;

"NOI מתואם" – 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;

2. (א) הגילויים הנדרשים בתוספת זו אינם גורעים מחובת התאגיד להוסיף פרטים מהותיים אחרים אף אם פרטים אלה לא נתבקשו במפורש;
- (ב) פריט מידע הכלול באחת מן הטבלאות, יפורט בצורה טבלאית בלבד, אלא אם הדבר נחוץ להבנת פעילות התאגיד;
- (ג) כללו טבלאות הגילוי שינויים מהותיים ביחס לגילויים קודמים, ויש צורך להסבירם, יובא לאחר הטבלה או על דרך של הפנייה מן הטבלה הסבר מילולי תמציתי;

(ד) ניתן להציג את הנתונים הנדרשים בתוספת זו באחד מן המטבעות המפורטים בתוספת הראשונה לתקנות דוחות כספיים, באופן התואם למטבע הפעילות או למטבע ההצגה של הדוחות הכספיים, לפי העניין, אלא אם צוין במפורש אחרת.

3. נכסים אשר מוחזקים בחברות כלולות אשר אינן חברות בשליטה משותפת לא יכללו במסגרת הגילוי הניתן בפרק 2 לתוספת זו; גילוי לנכסים אלו יינתן במסגרת הגילוי הניתן בפרט 25 לתוספת הראשונה;

4. גילוי בהתאם לפרקים 3 עד 5 יעשה בהתאם להוראות אלה:

הוראות לעניין
תיאור הפעילות

הוראות לעניין
גילוי בדבר נכסים
מהותיים מאוד

(א) הגילוי יינתן כמקשה אחת ובאופן רציף עבור כל נכס מהותי מאוד;

(ב) הנתונים בגילוי יינתנו לפי שיעורם המלא ללא התחשבות בשיעור ההחזקה המשורשר של התאגיד במבנה; שיעור ההחזקה המשורשר האפקטיבי יצוין ליד כל נתון מדווח וכן בראש כל טבלה העוסקת בהחזקת תאגיד בנכס;

(ג) הגילוי בטבלאות שבפרק זה יובא במטבע הפעילות של הנכס או במטבע שבו הוצגו הדוחות הכספיים; ניתן גילוי במטבע השונה ממטבע הצגת הדוחות הכספיים, יינתן גילוי לשער החליפין בין מטבע זה לבין מטבע ההצגה של הדוחות הכספיים לסוף כל תקופה.

5. (א) בבחינת מהותיות נכס כמובא בפרט 1 יחולו הוראות אלו:

דרך בחינת
מהותיות

- (1) הפיק הנכס הכנסות שלא במהלך כל התקופה המדווחת, ההכנסות המיוחסות לנכס והכנסות התאגיד לעניין חישוב מהותיות יחושבו בהנחה כי הנכס הפיק הכנסות במשך השנה כולה;
- (2) בחינת המהותיות לגבי נכס המצוי בחברה בשליטה משותפת המוצגת בשיטת השווי המאזני, תיעשה תוך הכפלת שיעור ההחזקה בחברה בסכום בו מוצג הנכס או בהכנסות ממנו לפי העניין, ביחס לסך הנכסים או סך ההכנסות בדוחות המאוחדים של התאגיד, לפי העניין;
- (3) בחינת המהותיות לגבי נכס מהותי מאוד בחברה כלולה שאינה חברה בשליטה משותפת תיעשה תוך 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, לפי העניין;
- (ב) לעניין סוגי הנכסים הבאים: נכס מהותי או נכס מהותי מאוד המצוי בחברה בשליטה משותפת המוצגת בשיטת השווי המאזני ונכס מהותי מאוד בחברה כלולה שאינה חברה בשליטה משותפת ייערך תיאום לסך הנכסים או סך ההכנסות, לפי העניין, בדוחות המאוחדים בטרם ביצוע בדיקת מהותיות כאמור, כך שינוטרלו היתרות המיוחסות לחברות הכלולות בסך הנכסים, סך ההכנסות או סך הרווחים, לפי העניין, ויתווסף חלק התאגיד בסך הנכסים, סך ההכנסות או סך הרווחים, לפי העניין, של החברות הכלולות.

(ג) לא החזיק התאגיד לפחות חמישה נכסים מהותיים או נכסים מהותיים מאוד יחולו הוראות אלו:

(1) לא תחול הסיפה של הגדרות מבנה מניב, מבנה מניב בהקמה וקרקע להשקעה לעניין ראיית מספר נכסים כנכס אחד;

(2) הוראות הגילוי החלות על נכסים מהותיים יחולו על נכסים נוספים אף אם נכסים אלה אינם אוניס להגדרת נכסים מהותיים; לעניין זה "נכסים נוספים" – מספר נכסים שערכם בדוחות הכספיים הוא הגבוה ביותר כך שמספר נכסים אלו, הנכסים המהותיים והנכסים המהותיים מאוד, יסתכם בחמישה נכסים לפחות.

פרק 2: הנחיות ליישום לגבי תיאור פעילות נדל"ן להשקעה

מידע כללי על הפעילות

6. (א) יובא הסבר כללי לתיאור הפעילות כנדרש לפי פרט 9 לתוספת הראשונה בנפרד עבור כל מגזר פעילות המופיע בדוחות התאגיד והקשור לתחום פעילות נדל"ן להשקעה וכן תינתן התייחסות לפרטים הבאים ככל שהינם מהותיים לשם הבנת פעילות התאגיד:

(1) האזורים הגיאוגרפיים בהם מתבצעת הפעילות;

(2) סוגי הנכסים והשימושים בהם;

(3) תמהיל שוכרים, לרבות שוכר יחיד, שוכרי עוגן, שוכרים קטנים, חשיפה ענפית;

(4) התשואה הנדרשת מנכסים מניבים כחלק מהאסטרטגיה למימוש ולרכישת נכסים; נתון זה יינתן רק אם נעשה בו או בדומה לו שימוש על ידי הנהלת התאגיד;

(5) מדיניות רכישת נכסים, לרבות רכישת נכסים בהקמה או הקמת הנכסים או רכישת נכסים מאוכלסים;

(6) מדיניות מימוש נכסים;

(7) שינויים מהותיים בבסיס הפעילות העסקית בשלוש השנים האחרונות;

(8) השלכות מס ייחודיות במסגרת הפעילות.

(ב) היו מגזרי הפעילות האמורים בפרט 6(א) מפולחים על בסיס מקום גאוגרפי או על בסיס שימוש בנכסים, ניתן ליישם את הגילוי לגבי כלל המגזרים האמורים במאוחד.

תמצית התוצאות 7. יובא פירוט תמצית תוצאות הפעילות שתכלול את הנתונים הבאים, עבור שלוש השנים שנסתיימו ביום האחרון של שנת הדיווח, בהתאם לטבלה שלהלן:

(א) ההכנסות המתייחסות לפעילות;

(ב) הרווחים המיוחסים לפעילות;

(ג) NOI של נכסי הפעילות במאוחד וחלק התאגיד;

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

(ה) מדדים פיננסיים מקובלים נוספים הדרושים לדעת התאגיד לצורך הבנת עסקיו.

תמצית התוצאות			פרמטר
לשנה שנתיימה ביום			
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...			

8. יובא בהתאם לטבלה שלהלן פירוט המאפיינים הכלכליים באזורים הגיאוגרפיים העיקריים בהם מתבצעת הפעילות, ויחולו הוראות אלה:

- (א) יכללו פרמטרים כלכליים מתאימים; היה הדבר נחוץ לדעת התאגיד, ייעשה שימוש בתרשימים; הפרמטרים הכלכליים יסופקו לתקופות ארוכות משלוש שנים, אם הדבר נחוץ לדעת התאגיד;
- (ב) תיאור האזורים הגיאוגרפיים יהיה תמציתי ויכלול מידע הנחוץ לצורך הבנת הפעילות;

(ג) היה אזור גיאוגרפי מדינה, נוסף על הנתונים שבפרט 8(א) יובאו גם הנתונים הבאים: התוצר המקומי הגולמי, התוצר לנפש, שיעור הצמיחה בתוצר המקומי ובתוצר לנפש, שיעור האינפלציה, רמת התשואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך, דירוג החוב הממשלתי ושער החליפין של המטבע המקומי ביחס למטבע ייחוס מתאים;

(ד) הייתה מדינה רכיב מהותי בתוך אזור גיאוגרפי, יינתן לה גילוי נפרד אשר יכלול את הנתונים הנדרשים בפרט 8(ג);

(ה) גילוי לפי אזורים גיאוגרפיים יכלול לכל הפחות גילוי לשתי המדינות העיקריות בהן מתבצעת הפעילות;

(ו) התאגיד יכלול פרמטרים כלכליים פרטניים לפעילות לגבי אזורים ותתי-אזורים רלבנטיים;

(ז) יתווסף אזכור מדויק של מקור ותאריך פרסום הנתונים אשר סופקו לפי הוראות פריט זה, לרבות לנתונים שסופקו לפי הוראות פרט 8(ו); המידע יינתן למועד העדכני ביותר לגביו קיים מידע זמין.

אזורים גיאוגרפיים עיקריים

אזור X			אזור Z			
לשנה שנסתיימה ביום						
31.12. 20X0	31.12. 20X1	31.12. 20X2	31.12. 20X0	31.12. 20X1	31.12. 20X2	
						פרמטרים מאקרו כלכליים*:
						תוצר מקומי גולמי (PPP)*
						תוצר לנפש (PPP)*
						שיעור צמיחה בתוצר המקומי (PPP)*
						שיעור צמיחה בתוצר לנפש (PPP)*
						שיעור אינפלציה*
						התשוואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך*
						דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך*
						שע"ח מטבע מקומי ביחס לדולר (או ליורו או לשקל) ליום האחרון של השנה
						דוגמאות לפרמטרים נוספים: <i>ניסופקו ככל שמהווים אינדיקציה לפעילות התאגיד הספציפית (באזורים השונים)</i>
						מחירי שכירות ממוצעים בנכסים מסוג X** [דוגמה להמחשה]
						גידול בשיעור השטחים המניבים בנכסים מסוג X** [דוגמה להמחשה]
						שיעור עליית מחירי הנדל"ן של נכסים מסוג X** [דוגמה להמחשה]
						...

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

** עפ"י פרסום של MMM מיום ZZZ, אשר מתייחס לשנת ___ ביחס לשנה הקודמת (yyy).

9. פילוחים ברמת פילוחים שונים לגבי נכס מסוג מבנה מניב לפי אזורים ושימושים, ויחולו הוראות

הפעילות בכללותה אלה:

- (א) פילוח לפי שימושים ייערך במתכונת שבה מוצג המידע בפני הנהלת התאגיד ;
- (ב) הגילוי יתייחס לכלל המבנים המניבים המוחזקים בחברה, בחברות בנות או בחברות תחת שליטה משותפת, ללא קשר לאופן הצגתן ;
- (ג) הגילוי לא יכלול נתונים המתייחסים למבנים מניבים המוחזקים בחברות כלולות, למעט חברות בשליטה משותפת ;
- (ד) גילוי לנתונים מאוחדים בנכסים המוחזקים בחברות בשליטה משותפת יינתן בחישוב המאוחד לפי שיעור אחזקת התאגיד בחברה תחת השליטה המשותפת אף אם זו מוצגת בשיטת השווי המאזני ;
- (ה) גילוי לנתונים לפי חלק התאגיד יינתן לפי שיעור ההחזקה האפקטיבי בשרשור של התאגיד בנכס, ללא תלות באופן ההצגה החשבונאי ;
- (ו) לגבי נכסים לא מהותיים החישובים הנדרשים ייערכו על סמך קירובים סבירים ;
- (ז) בפילוח ייכללו נכסים מסוג מבנה מניב שהקמתם נסתיימה ;
- (ח) האזורים יוגדרו על ידי התאגיד באופן עקבי לדרך בה הוגדרו בדוחות כספיים קודמים של התאגיד ;
- (ט) סכומים לא מהותיים אשר לא הוקצו לאזור או לשימוש מסוים ייכללו תחת עמודת "אחר" ;
- (י) נדרש שימוש בבסיס מיצוע כלשהו שלא נקבע בתוספת זו ייערך ממוצע משוקלל לפי בסיס סביר ועקבי, ויצוין בסיס השקלול ;

- (יא) נתונים כספיים יינתנו במטבע הפעילות המתאים לכל אזור ;
- (יב) חל בתקופת הדיווח שינוי מהותי באופן בו מפלח התאגיד את השימושים או את האזורים יינתנו מספרי השוואה גם לשיטת הפילוח החדשה ;
- (יג) הפילוח לעניין נכסים הכוללים יותר משימוש יחיד ייעשה לפי השימוש העיקרי של הנכס, אלא אם מצויה בידי הנהלת התאגיד הקצאה מדויקת יותר.
10. יובא פילוח שטחי מבנים מניבים לפי אזורים ושימושים, ליום האחרון של שנת הדיווח ולתום השנה שקדמה לה, תוך הפרדה בין חלק התאגיד והדוחות המאוחדים, בהתאם לטבלה שלהלן :
- פילוח שטחי מבנים
מניבים – לפי
אזורים ושימושים

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

אחוז מסך שטח הנכסים	סה"כ	חניונים	מסחר	תעשייה	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	תעשייה	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 שווי הוגן
מבנים מניבים –
לפי אזורים
ושימושים

11. יובא פילוח של שווי המבנים המניבים לפי אזורים ושימושים, ליום האחרון של שנת הדיווח ולתום השנה שקדמה לה, תוך הפרדה בין חלק התאגיד והדוחות המאוחדים, בהתאם לטבלאות שלהלן:

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

פילוח NOI לפי 12. יובא פילוח של סך NOI לפי אזורים ושימושים, לשלוש התקופות שנסתיימו ביום האחרון של שנת הדיווח, תוך הפרדה בין חלק התאגיד והדוחות המאוחדים, בהתאם לטבלאות שלהלן:

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

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

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

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

פילוח דמי שכירות ממוצעים למטר רבוע בפועל לפי אזורים ושימושים לשת

13. יובא פילוח של דמי שכירות ממוצעים למטר רבוע בפועל לפי אזורים ושימושים לשת

התקופות שנסתיימו ביום האחרון של שנת הדיווח, בהתאם לטבלה שלהלן, וכן יחולו

הוראות אלה:

פילוח דמי שכירות ממוצעים למטר רבוע לפי אזורים ושימושים

(א) הפירוט יינתן במטבע הפעילות המתאים;

(ב) עלה טווח דמי השכירות למטר רבוע באזור מסוים ולשימוש מסוים על עשרים וחמישה אחוזים - יינתן גם גילוי לדמי השכירות למטר רבוע המזעריים והמרביים באזור ובשימוש זה.

פילוח דמי שכירות ממוצעים למטר רבוע [לחודש / לשנה] בפועל במטבע הפעילות:

חניונים		מסחר		תעשייה		משרדים		שימושים
לשנה שנסתיימה ביום								
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
								אזור X (בשקלים חדשים)
								אזור Y (בדולר)
								אזור Z (במטבע הפעילות)

14. יובא פילוח של דמי שכירות ממוצעים למטר רבוע כפי שמשקף מחוזים שנחתמו ממוצעים למטר רבוע בחוזים שנחתמו בתקופה לפי אזורים ושימושים, לשתי התקופות שנסתיימו ביום האחרון של שנת הדיווח, בהתאם לטבלה שלהלן; עלה טווח מחירי השכירות לאזור ולשימוש מסוים על עשרים וחמישה אחוז – יינתן גם גילוי לדמי השכירות המזעריים ולדמי השכירות המרביים.

פילוח דמי שכירות ממוצעים למטר רבוע בחוזים שנחתמו בתקופת הדיווח, לפי אזורים ושימושים

פילוח דמי שכירות ממוצעים למטר רבוע [לחודש / לשנה], לגבי החוזים שנחתמו בתקופה, במטבע הפעילות:

חניונים		מסחר		תעשייה		משרדים		שימושים
חוזים שנחתמו בשנה שנסתיימה ביום								
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
						...		אזור X (בשקלים חדשים)
								אזור Y (בדולר)
								אזור Z (באירו) (במטבע הפעילות)

15. יובא פילוח של שיעורי תפוסה ממוצעים לפי אזורים ושימושים, לשתי התקופות שנסתיימו ביום האחרון של שנת הדיווח, וכן שיעור תפוסה ליום האחרון של שנת הדיווח, בהתאם לטבלה שלהלן:

פילוח שיעורי תפוסה ממוצעים לפי אזורים ושימושים

פילוח שיעורי תפוסה ממוצעים :

מסחר			תעשייה			משרדים			שי מושים
[באחוזים %]									
ל	ל	ליום	ל	ל	ליום	ל	לש	ליום	אזו רים
שנת 20X1	שנת 20X2	31.12.20X2	שנת 20X1	שנת 20X2	31.12.20X2	שנת 20X1	נת 20X2	31.12.20X2	
									אזו X רים
									אזו Y רים
									אזו Z רים

פילוח מספר המבנים המניבים לפי אזורים ושימושים, ליום האחרון של שנת 16. יובא פירוט של מספר המבנים המניבים לפי אזורים ושימושים, ליום האחרון של שנת המבנים המניבים הדיווח ולתום השנה שקדמה לה, בהתאם לטבלה שלהלן:

לפי אזורים ושימושים

מספר מבנים מניבים לפי אזורים ושימושים :

חניונים		מסחר		תעשייה		משרדים		שימושים
לימים (#)								
31.1	31.1	31.1	31.1	31.1	31.1	31.1	31.1	אזורים
2.20X1	2.20X2	2.20X1	2.20X2	2.20X1	2.20X2	2.20X1	2.20X2	
								אזור X
								אזור Y
								אזור Z
								סה"כ מספר נכסים מניבים:

פילוח שיעורי תשואה ממוצעים לפי שווי בסוף שנה ושימושים

17. יובא פילוח של שיעורי התשואה הממוצעים בפועל לפי שווי בסוף שנה ולפי אזורים ושימושים, בהתאם לטבלה שלהלן:

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

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

הכנסות צפויות בגין חווי שכירות חתומים, בהתאם לטבלה שלהלן, וכן יחולו הוראות אלה:

18. יובא פירוט אודות הכנסות צפויות בגין חווי שכירות חתומים, בהתאם לטבלה שלהלן, הכנסות צפויות בגין חווי שכירות חתומים

(א) יינתן גילוי להכנסות הצפויות ולמספר חווי השכירות הפוקעים לארבעת השנים המתחילות ביום האחרון של שנת הדיווח, וכן לשנה החמישית בצירוף כל השנים המאוחרות לה;

(ב) עבור השנה הראשונה המתחילה מתום שנת הדיווח, הנתונים יינתנו בפילוח רבעוני;

(ג) סקר מקבל ההחלטות התפעולי הראשי של התאגיד באופן שוטף גם את נתוני ההכנסות הצפויות תחת הנחת מימוש אופציות שהוענקו לשוכרים להארכת תקופת השכירות - הגילוי יינתן תוך הפרדה בין תרחיש בו תקופות האופציה של שוכרים תמומשה לבין תרחיש בו תקופות האופציה לא ימומשו ;

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

(ה) נמצא בידי התאגיד מידע אודות הכנסות מרכיבים משתנים ורכיבים אלה הינם מהותיים - תינתן התייחסות לרכיבים משתנים במסגרת גילוי זה ; מידע אודות מרכיבים משתנים יינתן תוך שימוש בהנחות ואומדנים סבירים ומבוססים ובציון הנחות אלה ; לא נמצא מידע זה בידי הנהלת התאגיד – תצוין עובדה זו במפורש, ויינתן גילוי ליחס שבין הרכיבים הקבועים לבין הרכיבים המשתנים בפועל בשנת הדיווח ובשנתיים שקדמו לה ;

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

* נדרש רק אם המידע האמור או מידע בעל מהות דומה לו נסקר באופן שוטף על ידי מקבל ההחלטות התפעולי הראשי של התאגיד.
 ** הנחות ששימשו להכנת האומדן: גידול של אחוז אחד בפדיון החנויות שבנכסים בכל שנה [דוגמה להמחשה].

שוכרים עיקריים – 19. יובא פירוט אודות שוכרים עיקריים, בהתאם לטבלה שלהלן, וכן יחולו ההוראות
 גילוי מצרפי הבאות:

(א) לעניין פרט זה -

"שוכר עיקרי" - שוכר, אשר ההכנסה ממנו מהווה לפחות עשרה אחוזים מהכנסות התאגיד המאוחדות בשנת הדו"ח; "שוכר עיקרי של מבנה מניב מהותי מאוד" - שוכר עוגן או שוכר אשר ההכנסה ממנו מניבה לפחות עשרים אחוזים מהכנסות הנכס המניב; "שוכר עיקרי של מבנה מניב בהקמה מהותי מאוד" - שוכר אשר צפוי להוות שוכר עוגן או שוכר אשר ההכנסה ממנו צפויה להניב מעל עשרים אחוזים מהכנסות הנכס המניב לאחר השלמת הקמתו ולאחר אכלוסו; "תלות מיוחדת" - קיימת כלפי שוכרים אשר עזיבתם תשפיע באופן מהותי על הפעילות בכללותה;

(ב) שוכר עיקרי שהכנסתו מהווה לפחות עשרים אחוזים מהכנסות התאגיד המאוחדות בשנת הדו"ח - יפורט גם שמו;

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

חשיפה לענף 20. לעניין פרט זה, יחולו ההוראות הבאות:

ספציפי - גילוי

מצרפי

(א) הגילוי יינתן רק אם המידע הנדרש או מידע דומה לו מצוי בידי מקבל ההחלטות התפעולי הראשי של התאגיד ;

(ב) יינתן גילוי אודות חשיפה מהותית הקיימת לתאגיד לענף מסוים בשנת הדיווח או שהייתה קיימת באחת משתי השנים שקדמו לה ;

(ג) "חשיפה מהותית" – לרבות חשיפה מהותית לפי גישת ההנהלה ולרבות חשיפה הנובעת מכך ש-עשרים אחוזים מההכנסות התאגיד הכוללות נובעות מענף מסוים ; "ענף" – אחד או יותר מבין כמה קבוצות המופיעות בסיווג ענפי מקובל המשמש את הנהלת התאגיד לצרכיה הפנימיים ;

(ד) הייתה לתאגיד המדווח חשיפה מהותית כמוגדר בפסקת משנה (ג), יצוינו הפרטים הבאים :

(1) הענף אליו קיימת החשיפה ;

(2) שיעור הכנסות התאגיד הנובע מענף זה, בשנת הדיווח ובשנתיים שקדמו לה ;

(3) מהות החשיפה.

21. יובא פירוט אודות נכסים מניבים בהקמה, בהתאם לטבלה שלהלן, וכן יחולו ההוראות הבאות :

נכסים מניבים
בהקמה – גילוי
מצרפי

(א) הגילוי יבוצע לפי בסיס גיאוגרפי ובנפרד עבור כל אזור ;

(ב) ביחס לכל אזור, הגילוי יינתן במטבע הפעילות באותו אזור ;

(ג) הנתונים יינתנו לשלוש התקופות שמסתיימות בתום שנת הדיווח.

נכסים בהקמה באזור X (מצרפי), לפי אזורים :

אזור	פרמטרים	תקופה (שנה שנסתיימה ביום)		
		31.12. 20X0	31.12.2 0X1	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 ממישים אחוז או יותר מהשטח (מאוחד) (אומדן) (באלפי ₪)*			
אזור X-תעשייה	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 ממישים אחוז או יותר מהשטח (מאוחד) (אומדן) (באלפי ₪)*			

תקופה (שנה שנסתיימה ביום)			פרמטרים	אזור
31.12. 20X0	31.12. 20X1	31.12. 20X2		
			מספר נכסים בהקמה בתום התקופה (#)	אזור Z-מסחרי
			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 חמישים אחוז או יותר מהשטח (מאוחד) (אומדן) (באלפי ₪)*	

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

קרקעות להשקעה – 22. יובא פירוט אודות קרקעות להשקעה, בהתאם לטבלה שלהלן, וכן יחולו ההוראות גילוי מצרפי הבאות:

- (א) הגילוי יבוצע לפי בסיס גיאוגרפי ובנפרד עבור כל אזור;
- (ב) הנתונים יינתנו לשתי התקופות שמסתיימות בתום שנת הדיווח;
- (ג) ביחס לכל אזור, הגילוי יינתן במטבע הפעילות באותו אזור.

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

תקופה (שנה שנסתיימה ביום)		פרמטרים		אזור
31.12. 20X1	31.12. 20X2			
		הסכום בו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום התקופה (מאוחד) (באלפי ₪)		אזור X
		סה"כ שטח הקרקעות בתום התקופה (באלפי מ"ר)		
		מגורים	סה"כ, זכויות בניה בקרקעות, לפי תוכניות מאושרות, לפי שימושים (באלפי מ"ר)	
		משרדים		
		הסכום בו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום התקופה (מאוחד) (במטבע הפעילות)		אזור Z
		סה"כ שטח הקרקעות בתום התקופה (באלפי מ"ר)		
		מגורים	סה"כ, זכויות בניה בקרקעות, לפי תוכניות מאושרות, לפי שימושים (באלפי מטר רבוע)	
		משרדים		

23. יובא פירוט, לפי אזורים, באשר לזכויות בניה בלתי מנוצלות בנכסים, אשר אינם זכויות בניה בלתי מנוצלות בנכסים למעט קרקעות

24. יובא פירוט אודות רכישת ומכירת נכסים, בהתאם לטבלה שלהלן, וכן יחולו ההוראות נכסים - גילוי מצרפי

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

(ב) הגילוי יבוצע לפי בסיס גיאוגרפי בחלוקה לאזורים;

(ג) ביחס לכל אזור, הנתונים יינתנו במטבע הפעילות הרלוונטי לאזור;

(ד) הנתונים יינתנו לשלוש התקופות שמסתיימות בתום שנת הדיווח;

(ה) במידה ונרשמו רווחים או הפסדים מהותיים והנכסים הוצגו לפי שווי הוגן ייכלל הסבר לרווחים או ההפסדים שנרשמו בגין מימוש הנכסים.

רכישת ומכירת נכסים (מצרפי), לפי אזורים:

תקופה (שנה שנסתיימה ביום)			פרמטרים	אזור	
31.12. 20X0	31.12. 20X1	31.12. 20X2			
			מספר נכסים שנמכרו בתקופה (#)	נכסים שנמכרו	אזור X
			תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (באלפי ₪)		
			שטח נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (באלפי מטר רבוע)		
			NOI של נכסים שנמכרו (מאוחד) (באלפי ₪)		
			רווח/הפסד שנרשם בגין מימוש הנכסים (מאוחד) (באלפי ₪)*	נכסים שנרכשו	
			מספר נכסים שנרכשו בתקופה (#)		
			עלות נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד) (באלפי ₪)		
			NOI של נכסים שנרכשו (מאוחד) (באלפי ₪)		
			שטח נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד) (באלפי מטר רבוע)	נכסים שנמכרו	אזור Z
			מספר נכסים שנמכרו בתקופה (#)		
			תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (במטבע הפעילות)		
			שטח נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (באלפי מטר רבוע)		
			NOI של נכסים שנמכרו (מאוחד) (במטבע הפעילות)	נכסים שנרכשו	
			רווח/הפסד שנרשם בגין מימוש הנכסים (מאוחד) (במטבע הפעילות)		
			מספר נכסים שנרכשו בתקופה (#)		
			עלות נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד) (במטבע הפעילות)		
			NOI של נכסים שנרכשו (מאוחד) (במטבע הפעילות)	נכסים שנרכשו	
			שטח נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד) (באלפי מטר רבוע)		

רשימת מבנים
מניבים מהותיים

25. יובא פירוט אודות המבנים המניבים המהותיים, בהתאם לטבלה שלהלן, ויחולו
ההוראות הבאות:

- (א) הנתונים יינתנו לשנת הדיווח ולשנתיים שקדמו לה;
- (ב) נמכר מבנה מניב מהותי במהלך תקופת הדיווח או במהלך התקופה שלאחר תאריך המאזן, יינתן גילוי למועד המכירה, סכום המכירה במטבע הפעילות, ולסכום הנקוב בהערכת השווי האחרונה שקדמה למכירה ולתאריך הערכת שווי זו;
- (ג) עבור מבנה מניב מהותי המהווה מרכז מסחרי, יינתן גם גילוי לפדיון הממוצע למטר רבוע או ליחס שבין דמי השכירות הממוצעים למטר רבוע לבין הפדיון הממוצע למטר רבוע בשטחים מושכרים; לא נמצא בידי התאגיד מלוא המידע לגבי פדיון השוכרים בנכס, יינתן גילוי רק לגבי אותם שטחים שלגביהם מצוי המידע בידי התאגיד; תינתן הבהרה כי הנתון הנכלל הוא למיטב ידיעת התנהלת התאגיד וכי ניתן על בסיס מידע שהתקבל מהשוכרים או מצדדים שלישיים אחרים, לפי העניין, וכי אין ביכולתו של התאגיד לוודא כי מידע זה אכן נכון;
- (ד) עבור כל נכס אשר אינו מהותי או מהותי מאוד ייכלל גילוי מצרפי בשורה נפרדת שתכלול נתונים מתורגמים למטבע ההצגה של סך הערך בספרים, סך השווי ההוגן, סך ה-NOI, סך הכנסות השכירות, וסך רווחי השערוך, לפי העניין;
- (ה) על אף האמור בפסקת משנה (ד), רשאי התאגיד לכלול את הגילוי הנדרש בהתאם לטבלה שלהלן עבור כל נכס כאמור שלא באופן מצרפי.

פריט מידע													שנה	שם הנכס ומאפייניו			
נתונים נוספים הנדרשים לפי תקנה 8ב(ט) (לפי העניין)			דמי שכירות ממוצעים למ"ר (במטבע הפעילות)	שיעור התפוסה לתום תקופה (%)	רווחי שערך (מאוחד) (במטבע הפעילות)	יחס שווי הנכס לחוב (LTV)	שיעור תשואה על העלות (%)	שיעור התשואה המותאם (%)	שיעור התשואה (%)	NOI בפועל בתקופה (מאוחד) (במטבע הפעילות)	הכנסות מדמי שכירות בתקופה (מאוחד) (במטבע הפעילות)	שווי הוגן בסוף תקופה (במטבע הפעילות)				ערך בספרים בסוף תקופה (מאוחד) (אלפי ₪)	
הנחות נוספות בבסיס ההערכה – [Cap Rate] / שיעור היוון; [מספר נכסי השוואה, מחיר ממוצע למ"ר של נכסי השוואה]	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	זיהוי מעריך השווי (שם וניסיון)													שנת 20X2 (שנת הדיווח)	אזור	נכס א
															ציון מטבע הפעילות		
															שנת 20X1	שימוש עיקרי	נכס ב
															עלות מקורית / עלות הקמה מקורית (במטבע הפעילות)		
															שנת 20X0	חלק התאגיד [%] שטח [מ"ר]	
															שנת 20X2 (שנת הדיווח)	אזור	נכס ב
															ציון מטבע הפעילות		
															שנת 20X1	שימוש עיקרי	נכס ב
															עלות מקורית / עלות הקמה מקורית (במטבע הפעילות)		
															שנת 20X0	חלק התאגיד [%] שטח [מ"ר]	
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.		ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.						יתר הנכסים (למעט מהותיים ומהותיים מאוד) - 20X0		

ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.						יתר הנכסים (למעט מהותיים ומהותיים מאוד) - 20X1	
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.						יתר הנכסים (למעט מהותיים ומהותיים מאוד) - 20X2	

26. יובא פירוט אודות כל המבנים המניבים שבהקמה המהותיים, בהתאם לטבלה שלהלן,

ויחולו הוראות פרט 25 בשינויים המתאימים :

נתונים הקשורים למצבה התכנוני של הקרקע, נכון למועד הדוח					נתונים בספיים					תקופת הדיווח:	שם עתודת הקרקע ומאפייניה:		
תיאור מצב תכנוני נוכחי			תיאור מצב תכנוני נוכחי		נתונים לפי תקנה 8(ט)			נתונים בדבר שווי הוגן ושערורים					
תיאור התקדמות הליך האישורים	זכויות בניה מתוכננות [לפי ייעוד/שימוש]	ייעוד מתוכנן [יש לפצל אם קיים יותר משימוש מהותי אחד]	זכויות בניה נוכחיות [לפי ייעוד/שימו ש]	ייעוד נוכחי [יש לפצל אם קיים יותר משימוש מהותי אחד]	הנחות נוספות בבסיס הערכה – לפי העניין [Cap Rate / שיעור היוון], מספר קרקעות השוואה, מחיר ממוצע למ"ר של קרקעות השוואה	מודל הערכה	שם מעריך השווי וניסיון	שווי הוגן בתום תקופה (מאוחד) (במטבע ההצגה)	שווי הוגן בתום תקופה (מאוחד) (במטבע ההצגה)			שווי הוגן בתום תקופה (מאוחד) (במטבע ההצגה)	
											שנת 20X2	נתונים שנתיים על הקרקע	שם עתודת הקרקע:
											שנת 20X1		ציון מיקום הקרקע:
											שנת 20X0		מועד רכישת הקרקע:
													חלק התאגיד (האפקטיבי) (בי (%):
													שיטת הצגה בדו"ח המאוחד:
													שטח הקרקע (מ"ר):
													עלות מקורית (במטבע הפעילות):
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.						יתר הנכסים בהקמה (למעט מהותיים ומהותיים מאוד) - 20X0
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.						יתר הנכסים בהקמה (למעט מהותיים ומהותיים מאוד) - 20X1
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.						יתר הנכסים בהקמה (למעט מהותיים ומהותיים מאוד) - 20X2

27. יובא פירוט אודות כל קרקע להשקעה מהותיות, בהתאם לטבלה שלהלן, ויחולו הוראות פרט 25 בשינויים המתאימים:

נתונים הקשורים למצבה התכנוני של הקרקע, נכון למועד הדוח					נתונים כספיים						שם ומאפייניה: שם עתודת הקרקע	תקופת הדיווח:	שם ומאפייניה: שם עתודת הקרקע	
תיאור מצב תכנוני שבהליכי אישור		תיאור מצב תכנוני נוכחי			נתונים לפי תקנה 8(ט)			נתונים בדבר שווי הוגן ושערוכים						
תיאור התקדמות הליך האישורים	זכויות בניה מתוכננות [לפי ייעוד/שימוש] ש	ייעוד מתוכנן [יש לפצל אם קיים יותר משימוש מהותי אחד]	זכויות בניה נוכחיות [לפי ייעוד/שימוש] ש	ייעוד נוכחי [יש לפצל אם קיים יותר משימוש מהותי אחד]	הנחות נוספות בבסיס הערכה – לפי העניין [Cap Rate / שיעור היוון], מספר קרקעות השוואה, מחיר ממוצע למ"ר של קרקעות השוואה	מודל הערכה	שם מעריך השווי וניסיון	רווחי שערך בתקופה (מאוחד) (במטבע הפעילות)	שווי הוגן בתום תקופה (מאוחד) (במטבע ההצגה)	שווי הוגן בתום תקופה (מאוחד) (במטבע ההצגה)				
											שנת 20X2	נתונים שנתיים על הקרקע	ציון עתודת הקרקע:	
											שנת 20X1		ציון מיקום הקרקע:	
													מועד רכישת הקרקע:	חלק התאגיד (האפקטיבי) (%):
														שיטת הצגה בדו"ח המאוחד:
											שנת 20X0		שטח הקרקע (מ"ר):	
													עלות מקורית (במטבע הפעילות):	
ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר				יתר הקרקעות (למעט מהותיות ומהותיות מאוד) - 20X0			
ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר				יתר הקרקעות (למעט מהותיות ומהותיות מאוד) - 20X1			
ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר				יתר הקרקעות (למעט מהותיות ומהותיות מאוד) - 20X2			

- נתונים לגבי הערכות שווי מהותיות והערכות שווי מהותיות מאוד נוספות
28. (א) תובא התייחסות התאגיד כנדרש בתקנה 8ב(ט) לתקנות דוחות תקופתיים ומיידים לגבי כל הערכות שווי מהותיות או מהותיות מאוד של נכסים מהותיים, מהותיים מאוד או נכסים נוספים כמשמעותם בפרט 5(ג)(2);
- (ב) חזקה כי מתכונת הגילוי אשר נקבעה בתוספת זו לעניין נכסים מהותיים עונה על דרישות תקנה 8ב(ט) לתקנות דוחות תקופתיים ומיידים בכל הנוגע לפרטים הנוגעים להערכת השווי של נכסים אלו ושגילויים נדרש בתקנה האמורה; לעניין זה – "מתכונת הגילוי" לרבות זו החלה על הערכות שווי מהותיות לנכסים שאינם מהותיים או מהותיים מאוד;
- (ג) התייחסות האמורה בפרט 28(א) לגבי הנכסים הנוספים תהיה בטבלאות בעלת מתכונת זהה אך נפרדת מן הטבלאות הנדרשת, בפרטים 25 עד 27.
29. (א) תובא התאמה לדוח על המצב הכספי בהתאם להוראות אלו:
- (1) תובא התאמה בין הנתונים המופיעים בטבלאות הנדרשות בפרט כפי שהוצג בטבלאות הנדרשות לפי פרטים 10 עד 17 העוסקים במבנה מניב, פרט 21 העוסק במבנה מניב בהקמה ופרט 22 העוסק בקרקע להשקעה, לבין השווי ההוגן המופיע בדוחות המאוחדים לרבות במקרים בה השווי ההוגן מופיע בביאור בשל הצגת נכסים בערכי עלות;
- (2) ההתאמה תבוצע לתום שנת הדיווח ולתום השנה שקדמה לה;

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

התאמת שווי הוגן לערכים בדו"ח על המצב הכספי

ליום			
(מאוחד) (באלפי ₪)			
31.12.20X1	31.12.20X2		
		סה"כ שווי נדל"ן להשקעה שהקמתם נסתיימה [כפי שמוצג בעמודת "סה"כ" בטבלה בעמוד... (מאוחד)	הצגה בדוח תיאור עסקי התאגיד
		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)	
		נכסים שנכללו במסגרת "רכוש בלתי שוטף המוחזק למכירה" בדוח על המצב הכספי	התאמות
		התאמות לשווי הנובעות מסעיפי זכאים וחייבים	
		התאמות הנובעות מהצגה של נכסים לפי עלות	
		התאמות אחרות	
	(20)	סה"כ התאמות	
	480	סה"כ, אחרי התאמות	
	280	סעיף נדל"ן להשקעה בדוח על המצב הכספי (מאוחד)	הצגה בדו"ח על המצב הכספי
	200	סעיף נדל"ן להשקעה בהקמה בדוח על המצב הכספי (מאוחד)	
	480	סה"כ	
	[דוגמה להמחשה]		

(ב) תובא התאמה לרווחי FFO בהתאם לטבלה שלהלן, וכן יחולו הוראות אלו :

(1) הייתה פעילות התאגיד כולה פעילות השקעה בנדל"ן או שלמעלה מתשעים אחוז מסך הכנסותיו או הפסדיו בשנת הדיווח וכן בשנת שקדמה לה נבעו מנדל"ן להשקעה – יינתן גם מדד ה-FFO ;

- (2) הקצה התאגיד הוצאות, לרבות הקצאה לצרכים פנימיים, בין פעילות מהותית אחרת של התאגיד לפעילות הנדל"ן להשקעה יינתן גילוי לאופן העקרוני בו נעשית ההקצאה וכן למדד ה-FFO;
- (3) המדד יינתן לשלוש השנים שנסתיימו בתום שנת הדיווח;
- (4) ניתן מדד ה-FFO, יינתן גילוי גם לאופן חישובו בדרך של התאמה מהרווח הנקי ל-FFO, עבור כל אחת משלוש השנים שנסתיימו בתום שנת הדיווח;
- (5) יינתנו במידת הצורך התאמות נוספות לחישוב מדד ה-FFO גם לפי שיטות אחרות, ואולם התאמות אלה יסופקו בנפרד מההתאמות הנדרשות בנספח.

FFO לשנה שנסתיימה ביום			
31.12.20X0	31.12.20X1	31.12.20X2	
באלפי ₪, מאוחד בלתי מבוקר			
			רווח נקי לתקופה
			התאמות*:
			..
			..
			..
=====	=====	=====	=====
=====	=====	=====	=====
			Funds From Operations (FFO)
			נומינאלי *
			התאמות נוספות:
			הפרשי שער [דומה להמחשה]
			..
			..
=====	=====	=====	=====
=====	=====	=====	=====
			FFO ריאלי / FFO לפי גישת ההנהלה***
<p>* 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.</p>			

פרק 3: הנחיות ליישום לגבי מבנה מניב מהותי מאוד

מבנה מניב מהותי 30. הגילוי הנדרש אודות מבנה מניב מהותי מאוד או מבנה מניב מהותי מאוד בחברה מאוד – גילוי כלולה שאינה חברה בשליטה משותפת, יינתן בעבור כל מבנה כאמור בהתאם להוראות ספציפי אלו:

(א) יובא פירוט תמציתי אודות הנכס, בהתאם לטבלה שלהלן, וכן יחולו הוראות אלו:

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

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

פירוט ליום 31.12.20X2	(נתונים לפי מאה אחוזים. חלק התאגיד בנכס – שישים אחוזים) [דוגמה להמחשה]
	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-עשרים וחמישה אחוזים 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:
	זכויות בניה בלתי מנוצלות משמעותיות:
	נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב):
	שיטת הצגה בדוחות הכספיים [איחוד / איחוד יחסי / שווי מאזני]:
	פרטים על נכס שנמכר:

(ב) יובא פירוט נתונים עיקריים אודות הנכס, בהתאם לטבלה שלהלן, וכן יחולו

ההוראות הבאות:

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

(2) יינתנו נתונים לתאריך רכישת הנכס עבור נכסים שנרכשו בעשר השנים שנסתיימו ביום האחרון של שנת הדיווח במטבע ההצגה בו נעשה שימוש בטבלה; הנתונים יוצגו לפי עלות הרכישה המקורית, ללא הפחתת פחת או ירידת ערך; הווננו השבחות מהותיות לעלות הנכס - תצורף עלותן; תורגמו הנתונים למטבע אחר, השער לצרכי העלות יהיה השער המקורי במועד הרכישה;

(3) התקיים שוני בדמי השכירות הממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה בשיעור של עשרה אחוז או יותר מדמי השכירות שהיו בעבור אותם שטחים בעבר, יובא גם נתון דמי השכירות הממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה; בנכס חדש נתון זה יובא רק אם שיעור התפוסה הגיע לשיעור של חמישים אחוז או יותר;

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

נתונים לפי מאה אחוזים. חלק התאגיד בנכס – שישים אחוזים) [דוגמה להמחשה]	שנת 20X2 (שנת הדיווח)	שנת 20X1	שנת 20X0	בתאריך רכישת הנכס
שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ₪)	100,000			עלות הרכישה/ההקמה(באלפי ₪)
(100%) [דוגמה להמחשה]				מועד הרכישה
רווחי או הפסדי שערך (באלפי ₪)				שיעור תפוסה (%)
במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ירידת (ביטול ירידת) ערך שנוקפה בתקופה (באלפי ₪)				NOI (אלפי ₪)
שיעור תפוסה ממוצע (%)				
שטחים מושכרים בפועל (מטר רבוע)				
סה"כ הכנסות (באלפי ₪)				
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 למטר רבוע [שער חליפין]				

(ג) יובא פילוח מבנה הכנסות ועלויות, בהתאם לטבלה שלהלן, ויחולו הוראות אלו :

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

(2) הפילוח יינתן לסעיפי הכנסות והוצאות מסויימים לנכס המהותי.

שנת 20X0	שנת 20X1	שנת 20X2	שנת (הדיווח)	(נתונים לפי מאה אחוזים. חלק התאגיד בנכס –שישים אחוזים) [דוגמה להמחשה]
(באלפי ₪)				הכנסות:
				מדמי שכירות – קבועות
				מדמי שכירות – משתנות
				מדמי ניהול
				מהפעלת חניונים
				אחרות
				סה"כ הכנסות
				עלויות:
				ניהול, אחזקה ותפעול
				פחת (ככל שגרשם)
				הוצאות אחרות
				סה"כ עלויות:
				רווח:
				:NOI

(ד) יובא פירוט אודות שוכרים עיקריים בנכס בהתאם לטבלה שלהלן; היו דמי השכירות המוסכמים באפשרות המימוש שהוענקה לשוכר נמוכים מדמי השכירות הכלכליים הראויים בנכס, יצוין הדבר בהערה לטבלה וכן יפורט במסגרת פרט 30(ט) שלהלן האופן שבו נלקח הדבר בחשבון במסגרת תחשיב הערכת השווי;

ציון תלות מיוחדת	פירוט ערביות (ככל שקיימות)	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	אופציות להארכה (שנים)*	תקופת ההתקשרות המקורית והתקופה שנתרה (שנים)	תיאור הסכם השכירות	שיוך ענפי של השוכר	האם אחראי ל-עשרים אחוזים או יותר מהכנסות הנכס?	האם מהווה שוכר עוגן?	שיעור משטח הנכס המשוך לשוכר (%), בשנת 20X2	(נתונים לפי מאה אחוזים. חלק התאגיד בנכס – שישים אחוזים) [דוגמה להמחשה]
										[
										שוכר א'
										שוכר ב'

(ה) יובא פירוט אודות הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים, בהתאם לטבלה שלהלן; התקיימו הכנסות ממרכיבים משתנים ונמצא בידי הנהלת התאגיד אומדן להכנסות אלו, יינתן גילוי בגין הכנסות אלו; לא נמצא בידי הנהלת התאגיד אומדן כאמור, יצוין הדבר במפורש ויינתן גילוי ליחס שבין המרכיבים הקבועים והמרכיבים המשתנים בכל אחת משלוש השנים שקדמו ליום האחרון של שנת הדיווח;

לשנה שתסתיים ביום 20X7 ואילך	לשנה שתסתיים ביום 20X6	לשנה שתסתיים ביום 20X5	לשנה שתסתיים ביום 20X4	לשנה שתסתיים ביום 20X3	(נתונים לפי מאה אחוזים. חלק התאגיד בנכס – שישים אחוזים) [דוגמה להמחשה]
אלפי ₪ (נתונים לפי מאה אחוזים. חלק התאגיד שישים אחוזים) [דוגמה להמחשה]					
					מרכיבים קבועים
					מרכיבים משתנים (אומדן)
					סה"כ

(ו) יובא פירוט השבחות ושינויים מתוכננים בנכס, בהתאם לטבלה שלהלן, וכן יחולו הוראות אלו:

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

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

פרטים:		
מהות ההשבחה	הוספת קומה נוספת לנכס [דוגמה להמחשה]	הסבת מרתפי חנייה לשטחי מסחר [דוגמה להמחשה]
השטחים הנוספים שיתווספו (במטר רבוע)
מצב סטטוטורי
תקציב הקמה (באלפי ₪)	כולל	..
(נתונים לפי מאה אחוזים. חלק התאגיד בנכס – שישים אחוזים) [דוגמה להמחשה]	מתוכננת יתרה שטרם הושקעה בפועל	..
שיעור השטחים לגביהם נחתמו הסכמים להשכרה מתוך השטחים הנוספים		
תוספת צפויה ל-NOI (באלפי ₪) (נתונים לפי מאה אחוזים. חלק התאגיד בנכס – שישים אחוזים) [דוגמה להמחשה]		
סטאטוס ביצוע		
תאריך צפוי להשלמה		

(ז) יובא פירוט נתונים אודות מימון ספציפי לנכס, בהתאם לטבלה שלהלן:

<u>הלוואה א':</u>	מימון ספציפי	
	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.20X2 (אלפי ₪)
	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	
	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.20X1 (אלפי ₪)
	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	
שווי הוגן ליום 31.12.20X2 (תום שנת דיווח) (אלפי ₪)		
תאריך נטילת הלוואה מקורי		
גובה הלוואה מקורי (אלפי ₪)		
שיעור ריבית אפקטיבית ליום 31.12.20X2 (%)		
מועדי פירעון קרן וריבית		
תניות פיננסיות מרכזיות		
תניות מרכזיות אחרות [לרבות: עזיבת שוכרים, שווי נכס וכדומה]		
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה פיננסיות לתום שנת הדיווח		
האם מסוג non-recourse [כן/לא]		

(ח) יובא פירוט שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס, בהתאם לטבלה שלהלן:

<u>הסכום המובטח ע"י השעבוד</u> (תום שנת דיווח) 31.12.20X2 (באלפי ₪)	<u>פירוט</u>	<u>סוג</u>	
		דרגה ראשונה	<u>שעבודי</u> ם
		דרגה שנייה	
		<u>אחר</u>	

(ט) יובא פירוט אודות הערכת השווי, בהתאם לטבלה שלהלן, וכן יחולו ההוראות
הבאות:

- (1) חל שינוי מהותי במהלך שנת הדיווח, תפוצל שנת הדיווח לרבעונים;
- (2) ככל וישנם מספר שימושים שונים בנכס נשוא הערכת השווי, יש לפצל את הגילוי בגין שטחי הנכס לפי השימושים השונים;
- (3) נתונים בדבר מימוש רעיוני יינתנו במקרים בהם נעשה שימוש בהערכת שווי הכוללת מימוש רעיוני בתום תקופת זמן מוגדרת;

שנת 20X0	שנת 20X1	שנת 20X2 (שנת הדיווח)	(נתונים לפי מאה אחוזים. חלק התאגיד בנכס – שישים אחוזים)
			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 יציגו: שם/זיהוי הנכס, מיקום, שטח
			שיעור תשואה נטו המשתקף מה-NOI הנוכחי של 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%

פרק 4: הנחיות ליישום לגבי מבנה מניב בהקמה מהותי מאוד

- מבנה מניב בהקמה מהותי מאוד – גילוי ספציפי בחינה בתאריך הדוח
31. הגילוי הנדרש אודות מבנה מניב בהקמה מהותי מאוד או מבנה מניב בהקמה מהותי מאוד בחברה כלולה שאינה חברה בשליטה משותפת, יינתן בעבור כל מבנה מניב בהקמה כאמור בהתאם להוראות פרק זה.
32. בכל תאריך הדוח, ייבחן הצורך בסיווגו של המבנה המניב בהקמה כמבנה מניב שהקמתו נסתיימה; זיהה התאגיד צורך לשינוי סיווג כאמור, יינתן הגילוי לפי פרק 3 לתוספת.
33. סיווג מבנה מניב המיועד בעתיד להריסה כמבנה מניב בהקמה או כמבנה מניב שהקמתו נסתיימה ייעשה לפי התקדמות העבודות; בכל תאריך הדוח, ייבחן הצורך בשינוי הסיווג האמור.
34. הגילוי יינתן בהתאם להוראות הבאות:

(א) יובא פירוט אודות הנכס, בהתאם לטבלה שלהלן, וכן יחולו הוראות אלו:

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

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

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 ההחזקה בהן ושיעורי ההחזקה 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-2חמישה אחוזים 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):
	זכויות בניה משמעותיות שצפויות להיות בלתי מנוצלות:
	מצב רישום זכויות משפטיות:
	ציון האם נמצאו מקורות מימון להמשך הקמת הנכס [בכלל זה, יש לציין תנאים מתלים מרכזיים להעמדת מימון כאמור, והאם התאגיד עומד בהם לתאריך הדוח]:
	נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב):
	שיטת הצגה בדוחות הכספיים [איחוד / איחוד יחסי / שווי מאזני]:
	זהות קבלן מבצע:
	שיטת התחשבות (פאושלי / כתב כמויות / אחר):
	פרטים על מכירת הנכס:

(ב) יובא פירוט נתונים עיקריים אודות הנכס, בהתאם לטבלה שלהלן, וכן יחולו

ההוראות הבאות:

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

(2) הוצג הנכס שלא לפי שווי-הוגן, תצוין עובדה זו ;

(3) יינתן הסבר לסטיות בעלות ההשקעה הכוללת, המהוות למעלה מעשרים אחוזים מן האומדן המקורי למטר רבוע מבונה במטבע הפעילות וכן לסטיות המהוות חצי שנה ומעלה ממשך ההקמה הכולל, ביחס לאומדן המקורי שדווח בסמוך להתחלת הבנייה ;

(4) יינתן NOI משימושי ביניים ככל והינו מהותי.

שנת 20X0	שנת 20X1	שנת 20X2 (שנת הדיווח) ¹	(נתונים לפי מאה אחוזים. חלק התאגיד בנכס – שישים אחוזים)
			עלות רכישה התחלתית (באלפי ₪)
			עלות שוטפת שהושקעה בתקופה (באלפי ₪)
			סה"כ עלות מצטברת לסוף תקופה (באלפי ₪)
			במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ירידת (ביטול ירידת) ערך שנוקפה בתקופה (באלפי ₪)
			שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ₪)
			רווחי או הפסדי שערור (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]

(ג) יובא פירוט אודות מבנה הכנסות והוצאות משימושי ביניים, בהתאם לטבלה

שלהלן, וכן יחולו ההוראות הבאות :

(1) הגילוי יינתן רק אם ההכנסות משימושי הביניים הינן מהותיות ;

(2) הפילוח יינתן עבור הרכיבים המסוימים הקשורים לשימוש הביניים.

שנת 20X0	שנת 20X1	שנת 20X2 (שנת הדיווח)	(נתונים לפי מאה אחוזים. חלק התאגיד בנכס – שישים אחוזים) [דוגמה להמחשה]
באלפי ₪			הכנסות:
			משימוש כחניון זמני
			...
			עלויות:
			עלות הפעלת חניון זמני
			...
==	==	=====	
=====	=====		
			NOI משימוש ביניים:

(ד) יובא פירוט אודות פעילות שיווק, בהתאם לטבלה שלהלן; יינתן גילוי בדבר דמי שכירות ממוצעים למטר רבוע בחוזים שנחתמו בתקופה וכן לסך הכנסה שנתית מחוזי שכירות חתומים, ובלבד שנחתמו חוזי שכירות לחמישים אחוז משטח הנכס או יותר;

שנ ת 20X0	שנ ת 20X1	שנת 20X2 (שנת הדיווח)				כל התקופה	(נתונים לפי מאה אחוזים.. חלק התאגיד בנכס – שישים אחוזים) [דוגמה להמחשה]
		ר בעון 1	ר בעון 2	ר בעון 3	ר בעון 4		
							שיעור מהשטח המוקם לגביו נחתמו חוזי שכירות בתקופה השוטפת (%)
							שיעור מהשטח המוקם לגביו נחתמו חוזי שכירות (במצטבר) (%)
							דמי שכירות ממוצעים למטר רבוע 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) (%)

(ה) לאחר חתימת חוזים לעשרים וחמישה אחוזים משטחי הנכס, יובא פירוט בדבר

שוכרים עיקריים, בהתאם לטבלה שלהלן :

תיאור הסכם השכירות						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%)
ציון תלות מיוחדת	פירוט ערבויות (ככל שקיימות)	מנגנון הצמדה	אופציות להארכה (שנים)	תקופת ההתקשרות (שנים)	מועד אכלוס מוסכם בחוזה					
										שוכר א'

(ו) יובא פירוט נתונים אודות מימון ספציפי הקשור לנכס, בהתאם לטבלה שלהלן :

מימון ספציפי		הלוואה א' :
יתרות בדוח על המצב הכספי	31.12.20X2 (אלפי ₪)	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]		
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה פיננסיות לתום שנת הדיווח		לא
האם מסוג non-recourse [כך/לא]		

(ז) יובא פירוט אודות שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס, בהתאם לטבלה

שלהלן :

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

(ח) יובא פירוט אודות הערכת השווי של הנכס, בהתאם לטבלה שלהלן, וכן יחולו ההוראות הבאות:

- (1) חל שינוי מהותי במהלך שנת הדיווח, תפוצל שנת הדיווח לרבעונים;
- (2) התקיימו מספר שימושים שונים בנכס נשוא הערכת השווי, יפוצל הגילוי בגין שטחי הנכס לפי השימושים השונים;
- (3) נתונים בדבר מימוש רעיוני יינתנו במקרים בהם נעשה שימוש בהערכת שווי הכוללת מימוש רעיוני בתום תקופת זמן מוגדרת.

שנת 20X0	שנת 20X1	שנת 20X2 (שנת הדיווח) *	[נתונים לפי מאה אחוזים. חלק התאגיד בנכס – שישים אחוזים] [דוגמה להמחשה]	
			השווי שנקבע (באלפי ₪)	
			זהות מעריך השווי	
			האם המעריך בלתי תלוי?	
			האם קיים הסכם שיפוי?	
			תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)	
			מודל הערכת השווי (חילוץ / עלות שחלוף / אחר)	
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)	ההקמה (Construction)
			סך השקעה הוגנית נדרשת להקמת הנכס, שטרם הוצאה (אלפי ₪)	
			שיעור היוון לצורך היוון עלויות הקמה (%), עד סיום הקמת הנכס (במידה ושונה משיעור היוון ששימש אחרי סיום ההקמה)	
			שיעור מרווח יזמי (%)	
			העלויות שלגביהן נלקח המרווח היזמי [עלויות שנתרו / שה"כ עלויות הקמה / אחר]	אם ההערכה בגישת החילוץ (Residual Approach)
			שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)**	
			מחיר מכירה למ"ר בר-השכרה שנלקח בחישוב (₪)	
			טווח מחירים למ"ר בר-השכרה של נכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב (₪)**	
			מספר הנכסים ברי השוואה (#) שנלקחו בחישוב**	
			לגבי הנכסים הרלוונטיים העיקריים שנלקחו לצורך ההשוואה יציגו: שם/זיהוי הנכס, מיקום, שטח**	
			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 (%)**	שווי לאחר הקמה (Residual) (בהתאם לגישה) (Sales Comparison Approach)
			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'י 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	אם ההערכה בגישת עלות שחלוף בנכס בהקמה (Cost Approach)
			...	
			פרמטרים מרכזיים	אם ההערכה בגישה אחרת
			פרמטרים מרכזיים	
			ניתוחי רגישות לשווי (בהתאם לגישה שנבחרה):	
			עליה של X%	מרווח יזמי
			ירידה של X%	
			עליה של X%	עלויות הקמה
			ירידה של X%	
			עליה של X%	דמי שכירות ממוצעים למ"ר
			ירידה של X%	
			עליה של X%	שיעור היוון \ תשואה
			ירידה של X%	

פרק 5: הנחיות ליישום לגבי תיאור קרקע להשקעה מהותית מאוד

35. הגילוי הנדרש אודות קרקע להשקעה מהותית מאוד או קרקע להשקעה מהותית מאוד בחברה כלולה שאינה חברה בשליטה משותפת, יינתן בעבור כל קרקע להשקעה כאמור בהתאם להוראות פרק זה. קרקע להשקעה מהותית מאוד – גילוי ספציפי
36. בכל תאריך הדוח, ייבחן הצורך בסיווג קרקע להשקעה מהותית מאוד כמבנה מניב הדוח בהקמה מהותית מאוד; זוהה צורך לשינוי הסיווג כאמור, הגילוי יינתן לפי פרק 4. בחינה בתאריך הדוח
37. הגילוי יינתן בהתאם להוראות הבאות: תוכן הגילוי

(א) יובא פירוט תמציתי אודות הנכס, בהתאם לטבלה שלהלן, וכן יחולו הוראות אלו:

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

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

(3) במקום בו ציין התאגיד כי בכוונתו להתחיל בתוך תקופה של פחות משנתיים בעבודות הקמה על הקרקע ינתן גילוי בדבר הימצאותם של מקורות מימון להמשך הקמת הנכס נדרש.

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 ההחזקה בהן ושיעורי ההחזקה 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-2חמישה אחוזים 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:

(ב) יובא פירוט נתונים עיקריים אודות הקרקע להשקעה, בהתאם לטבלה שלהלן, וכן יחולו הוראות אלו:

- (1) חל שינוי מהותי במהלך שנת הדיווח, תפוצל שנת הדיווח לרבעונים;
- (2) יינתן גילוי בדבר השווי ההוגן ככל ונמדד שווי זה;
- (3) יינתן NOI משימושי ביניים ככל והינו מהותי;
- (4) יינתנו נתונים לתאריך רכישת הנכס עבור נכסים שנרכשו בחמש השנים שנסתיימו ביום האחרון של שנת הדיווח במטבע ההצגה בו נעשה שימוש בטבלה; הנתונים יוצגו לפי עלות הרכישה המקורית, ללא הפחתת פחת או ירידת ערך; הווננו השבחות מהותיות לעלות הנכס – תצורף עלותן; תורגמו הנתונים למטבע אחר, השער לצרכי העלות יהיה השער המקורי במועד הרכישה;

בתאריך רכישת הקרקע****	ש נת 20X0	ש נת 20X1	שנת 20X2 (שנת הדיווח)*				כל התקופה	[נתונים לפי מאה אחוזים. חלק התאגיד בנכס – שישים אחוזים] [דוגמה להמחשה]
			רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4		
			[דוגמה להמחשה]					
	עלות הרכישה (באלפי ₪)							מודל הצגה בדוחות כספיים
	עלות, למטר רבוע (₪)							שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ₪), **,*
	NOI משימושי ביניים (בש"ח)							רווחי או הפסדי שערון (באלפי ₪)
								שווי הוגן, למטר רבוע (₪), **,*
								במקרה שהקרקע נמדדת לפי עלות – ירידת (ביטול ירידת) ערך שנקפה בתקופה (באלפי ₪)
								[שער חליפין]
								NOI משימושי ביניים (בש"ח)***
								עלויות מימון שנוקפו לקרקע (במצטבר) (באלפי ₪)
								טווח מחירים (למטר רבוע) בעסקאות שנעשו בתקופה בקרקע עצמה (על ידי התאגיד או על ידי שותפים) (בש"ח)

(ג) יובא פירוט אודות השבחות שבוצעו בנכס, בהתאם לטבלה שלהלן :

מהות ההשבחה:		שינוי ייעוד ...
מצב סטטוטורי:	ליום 31.12.20X2	היתר ...
	ליום 31.12.20X1	
השקעה כספית נדרשת להשלמה (באלפי ₪) (נתונים לפי מאה אחוזים. חלק התאגיד שישים אחוזים):	שבועה	
	כוללת מתוכנת	
הערות תמציתיות (לוחות זמנים ושילבי ביצוע):		ההשקעה הכספית המשוערת נובעת מתשלום מס שבח בגובה ... [דוגמה להמחשה]

(ד) יובא פירוט נתונים אודות מימון ספציפי הקשור לנכס, בהתאם לטבלה שלהלן:

מימון ספציפי:	הלוואה א':
יתרות בדוח על המצב הכספי	מוצג כהלוואות לזמן קצר:
	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:
	מוצג כהלוואות לזמן קצר:
	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	
האם מסוג non-recourse [כן/לא]	

(ה) יובא פירוט אודות שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס, בהתאם לטבלה שלהלן:

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

(ו) יובא פירוט אודות הערכות השווי הקשורות לנכס, בהתאם לטבלה שלהלן, וכן יחולו ההוראות הבאות:

- (1) חל שינוי מהותי במהלך שנת הדיווח, תפוצל שנת הדיווח לרבעונים;
- (2) ככל וישנם מספר שימושים שונים בנכס נשוא הערכת השווי, יפוצל הגילוי בעבור שטחי הנכס לפי השימושים השונים;
- (3) נתונים בדבר מימוש רעיוני יינתנו במקרים בהם נעשה שימוש בהערכת שווי הכוללת מימוש רעיוני בתום תקופת זמן מוגדרת.

שנת 20X0	שנת 20X1	שנת 20X2 (שנת הדיווח)	[נתונים לפי מאה אחוזים. חלק התאגיד בנכס – שישים אחוזים] [דוגמה להמחשה]	
			השווי שנקבע (באלפי ₪)	
			זהות מעריך השווי	
			האם המעריך בלתי תלוי?	
			האם קיים הסכם שיפוי?	
			תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)	
			מודל הערכת השווי (חילוץ / עלות שחלוף / אחר)	
			פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי (ייתנו באופן ספציפי לפי הערכת השווי שניתנה) (הרשימות הינן להדגמה בלבד):	
			ההקמה (Construction)	אם ההערכה בגישת החילוץ (Residual Approach)
		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)		
			שווי לאחר הקמה (Residual) (בהתאם לגישה)	אם ההערכה בגישת ההשוואה (Sales Comparison Approach)
		שיעור מרווח יזמי (%)		
		העלויות שלגביהן נלקח המרווח היזמי [עלויות הקמה שנתרו / ס"כ תקציב הקמה / אחר]		
		שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)		
			אם שווי לאחר הקמה נאמד בגישת ההשוואה (Sales Comparison Approach)	אם שווי לאחר הקמה נאמד בגישת היוון תזרימי מזומנים (Income Approach)
		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		
			אם שווי לאחר הקמה נאמד בגישת היוון תזרימי מזומנים (Income Approach)	אם ההערכה בגישה אחרת
		לגבי הנכסים הרלוונטיים העיקריים שנלקחו לצורך ההשוואה יצוינו: שם/זיהוי הנכס, מיקום, שטח**		
		פרמטרים מרכזיים אחרים		
		שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)		
			אם שווי לאחר הקמה נאמד בגישת היוון תזרימי מזומנים (Income Approach)	אם ההערכה בגישה אחרת
		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 (%)		
			אם שווי לאחר הקמה נאמד בגישת היוון תזרימי מזומנים (Income Approach)	אם ההערכה בגישה אחרת
		תזרים מייצג / NOI מייצג לצורך הערכת שווי (באלפי ₪)		
		הוצ' תקופתיות לשמירה על הקיים		
		שיעור צמיחה (אם נלקח)		
			אם שווי לאחר הקמה נאמד בגישת היוון תזרימי מזומנים (Income Approach)	אם ההערכה בגישה אחרת
		פרמטרים מרכזיים אחרים		
		זמן עד מימוש רעיוני		
		מכפיל / שיעור תשואה בעת מימוש רעיוני (Reversionary Rate)		
			אם שווי לאחר הקמה נאמד בגישת היוון תזרימי מזומנים (Income Approach)	אם ההערכה בגישה אחרת
		פרמטרים מרכזיים		
		פרמטרים מרכזיים		
		פרמטרים מרכזיים		
			אם ההערכה בגישת ההשוואה (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) יצוינו: שם/זיהוי, מיקום ושטח הקרקע.	
			שיעור תשואה נטו (%)	
			פרמטרים מרכזיים אחרים	
			פרמטרים מרכזיים	

			שיווי בשווי באלפי ₪	
			ניתוחי רגישות לשווי (בהתאם לגישה שנבחרה):	
			מרווח יזמי	עליה של X%
			עלויות הקמה	ירידה של X%
				עליה של X%
			דמי שכירות ממוצעים למ"ר	ירידה של X%
				עליה של X%
			שיעור היוון / תשואה	ירידה של X%
				עליה של X%

הוספת נספח
לתוספת הרביעית

5. בנספח לתוספת הרביעית יבוא :

” רווח ה-FFO יחושב בהתאם לטבלה שלהלן: ”

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 ממשחר בנכסים	
4. הוצאות או הכנסות מס המתייחסות למכירת נכסים או ממשחר 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 לשטת השווי המאזני	
10. התאמות המתייחסות לחלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה ברווח הנקי**	

תחילה

6. תחילתן של תקנות אלה ביום כ"ח בטבת התשע"ג (11 בינואר 2013).

תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים) (תיקון מס'...), התשע"ג-2012

בתוקף סמכותי לפי סעיף 36 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968,⁴ לפי הצעת הרשות ובאישור ועדת הכספים של הכנסת, אני מתקין תקנות אלה:

1. הוספת תקנה 38ז. לאחר תקנה 38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970⁵ (להלן – התקנות העיקריות), יבוא:

"דיווח רבעוני אודות נדל"ן 38ז. (א) החזיק התאגיד ביום האחרון של שנת הדיווח במבנה להשקעה מניב מהותי מאוד או במבנה מניב בהקמה מהותי מאוד

או בקרקע להשקעה מהותית מאוד או בנכס מהותי מאוד בחברה כלולה שאינה חברה בשליטה משותפת כהגדרתם בתוספת הרביעית לתקנות פרטי תשקיף יינתן לכל הפחות גילוי בדוח הביניים בהתאם לטבלה שלהלן בגין האחזקה ויחולו על הגילוי הוראות התוספת הרביעית לתקנות פרטי תשקיף, לפי העניין;

(ב) רכש התאגיד לאחר תום שנת הדיווח הקודמת נכס אשר אילו היה מוחזק במשך כל תקופת הדיווח השנתית הקודמת היה נחשב כאחד מהנכסים האמורים בתקנת משנה (א) יינתן לנכס גילוי בהתאם להוראות תקנת משנה (א);

⁴ ס"ח התשכ"ח, עמ' 234; התשע"א, עמ' 206.

⁵ ק"ת התש"ל, עמ' 2037; התשע"א, עמ' 1298.

(ג) יינתן גילוי בדבר דמי שכירות ממוצעים למטר רבוע בחוזים שנחתמו בתקופה ככל שדמי השכירות בבסיס חוזים אלה שונים בעשרה אחוזים או יותר מדמי השכירות שהיו בעבור אותם שטחים בעבר; נתון זה יינתן בנכס חדש נתון זה ובלבד שהנכס הושכר בשיעור של חמישים אחוז או יותר.

שם הנכס המהותי מאוד

מספרי השוואה	שנה שוטפת (20X3)				נתונים לפי מאה אחוזים. חלק התאגיד בנכס - שישים אחוזים [דוגמה להמחשה]
	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) שערך בתקופה (אלפי ₪)
					שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
					שיעור תשואה (%)
					דמי שכירות ממוצעים למטר רבוע [חודשי / שנתי] (במטבע הפעילות)
					דמי שכירות ממוצעים למטר רבוע בחוזים שנחתמו בתקופה [חודשי / שנתי] (במטבע הפעילות)

בתקנות העיקריות, בתוספת החמישית, בפרט 2(1), בסופו יבוא:

2. תיקון התוספת

החמישית

”(ח) רכש התאגיד המדווח נכס מניב אשר צפוי להפוך למהותי מאוד כהגדרתו בתוספת הרביעית לתקנות פרטי תשקיף בסוף התקופה השוטפת, ידווח במסגרת הדיווח המידי על רכישת הנכס, ויכלול את כל הנתונים הנדרשים בפרק (ו) לתוספת האמורה, למעט לעניין רווחי או הפסדי שערך מן הנכס.”

תיקון התוספת
השמינית

3. בתקנות העיקריות, בתוספת השמינית, בפרט 8, האמור בו יסומן "א" ואחריו יבוא :

"(ב) שימש נכס משועבד מהותי או נכס משועבד מהותי מאוד לשם הבטחת התחייבויות התאגיד על פי תעודות התחייבות, יחולו על הנכס האמור הוראות הגילוי שבתוספת הרביעית לתקנות פרטי תשקיף לגבי נכס מהותי או נכס מהותי מאוד, בהתאמה; לעניין זה "נכס משועבד מהותי" - נכס המהווה למעלה מעשרה אחוזים מהערך הנקוב בתוספת הריבית הצבורה פארי של סדרת תעודות ההתחייבות; "נכס משועבד מהותי מאוד" - נכס המהווה למעלה מעשרים אחוזים מהערך הנקוב בתוספת הריבית הצבורה פארי של סדרת תעודות ההתחייבות;

(ג) שימש נכס מהותי או נכס מהותי מאוד כהגדרתם בתוספת הרביעית לתקנות פרטי תשקיף לשם הבטחת התחייבויות התאגיד על-פי תעודות התחייבות, תובא הפניה לגילוי הניתן בגין הנכס על פי הוראות התוספת הרביעית לנכס האמור."

תחילה

4. תחילתן של תקנות אלה ביום כ"ח בטבת התשע"ג (11 בינואר 2013).