



פורום הנדל"ן הישראלי
ISRAEL REAL ESTATE FORUM



הקווים המנחים של EPRA

מצוינות בתחום ה- ESG

רון כהן

ינואר 2025

רון כהן, שמאי מקרקעין

- שמאי מקרקעין מוסמך, מעל 20 שנות ניסיון
- השמאי היחיד בישראל עם הסמכה בינלאומית של RICS
- מומחה בהערכות שווי לצורך IFRS
- חבר הוועדה הבינלאומית לתקני הערכות שווי (IVSC)



Ron Cohen MRICS



European Public Real Estate Association (EPRA)



- ארגון שנוסד ב- 1999 לפי הדוגמא של Nareit (ארה"ב)

- מייצג **290** קרנות ריט וחברות נדל"ן באירופה

- חברות הארגון מנהלות מעל **850** € מיליארד בשווי נכסים

- מעל **95%** משווי השוק של הנדל"ן הציבורי באירופה

- גם חברות מחוץ לאירופה – מישראל **עזריאלי**,
מליסרון, **אמות** ו- **G-City**



מהם הקווים המנחים של EPRA?



- דיווחים פיננסיים (EPRA BPR)
- דוגמא – EPRA Earnings, מדד FFO שמותאם ל-IFRS
- דיווחים לא פיננסיים (קיימות/ESG) – אלה מכונים EPRA sBPR
- הנחיות למיטב הפרקטיקות בנושאי קיימות
- משלימות את הדיווחים הפיננסיים



שלושה מדדי קיימות עיקריים



**Energy
intensity**



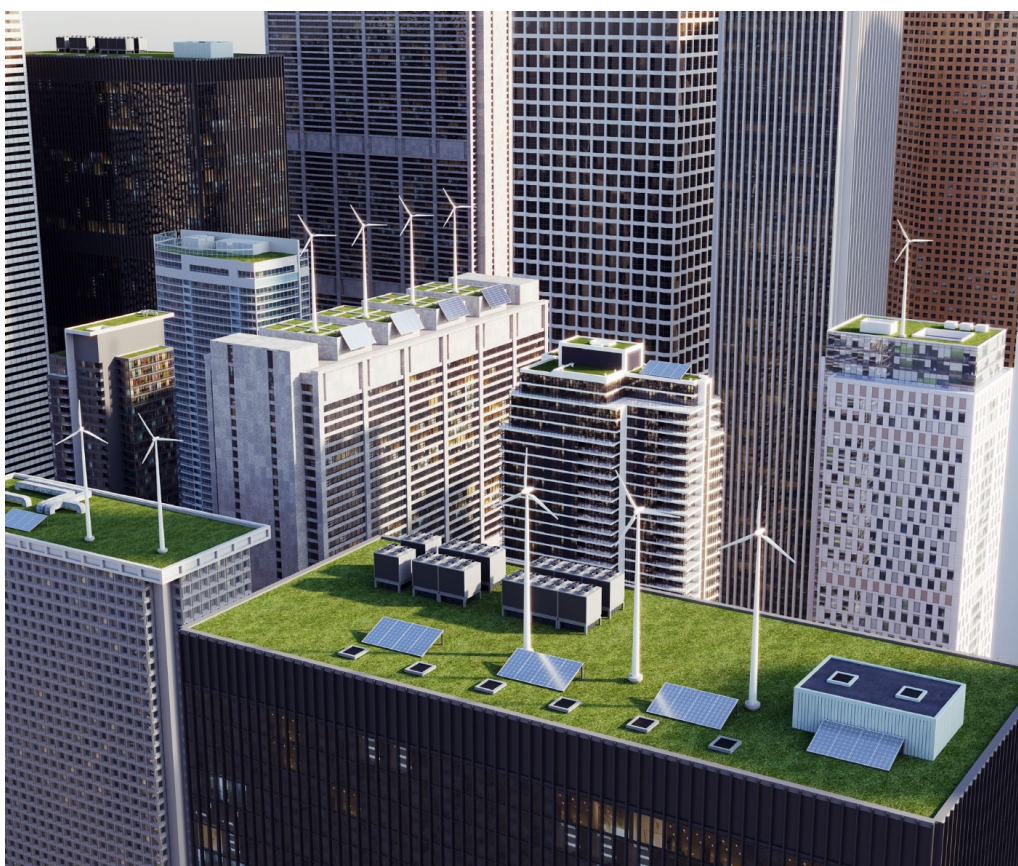
**Water
intensity**



**GHG: Scope 1
and 2 intensity.
Scope 3 measure.**



מדד עצימות אנרגטית

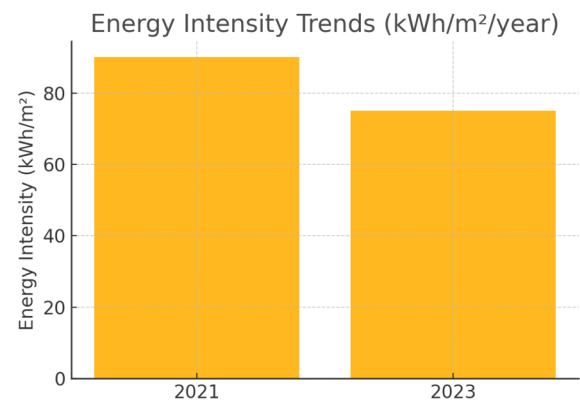


- צריכת אנרגיה שנתית למ"ר (kWh/m²/year)

- משרדים בשנת 2023: הממוצע היה **141**

- בין 2021 ל- 2023: הממוצע ירד ב- **20%**

- אסטרטגיות מפתח: מערכות אנרגיה חכמות ושיפור הבידוד

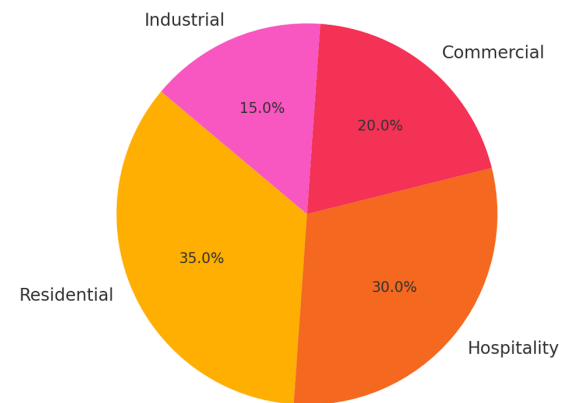


מדד עצימות צריכת מים



- יעילות השימוש במים
- נמדד במ"ק/מ"ר/שנה
- ענפי המגורים והאירוח הם הצרכנים
הגדולים ביותר
פתרונות – מערכות ניהול מים חכמות
וחינוך דיירים

Water Usage Distribution by Sector





מדד פליטות גזי חממה



Scope 1: פליטות ישירות

Scope 2: פליטות עקיפות מצריכת אנרגיה

Scope 3: פליטות עקיפות משרשת הערך
(לדוגמא: ספקים, לקוחות, נסיעות עובדים)



כיצד מודדים פליטות Scope 3?



לפי הוצאות. שימוש במידע פיננסי

לפי פעילות. למשל צריכת דלק בפועל

השיטה ההיברידית. שילוב בין שתי השיטות הנ"ל

תודה רבה!

