

טיוטת הנחיה להערות ציבור

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

יובהר כי טיוטת ההנחיה טרם אושרה במליאת הרשות.

הערות ותגובות תתקבלנה עד יום 7 באוקטובר 2010.

אנשי קשר להערות:

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

טל': 02-6556444 פקס: 02-6513160

רשות ניירות ערך

טיוטת הנחיית גילוי בנוגע לתחום פעילות נדל"ן

יזמי

(במסגרת פרויקט פישוט דוחות)

יולי 2010

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

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

3	א.רקע.....
3	1.פרויקט ענפים
3	2.ענף הנדלי"ן היוזמי
4	3.סקירה תמציתית של כללי הגילוי הנהוגים כיום.....
5	4.סקירת המצב הנוכחי
6	5.מטרת הפרויקט
6	6.מקורות
6	7.העקרונות שגובשו לצורך הכנת הנחיית הגילוי
9	8.תרשים להמחשה – השתלבות בדרישות גילוי קיימות.....
10	ב.מבנה הנחיית הגילוי המוצעת לנדלי"ן יזמי.....
10	1.מבנה כללי
10	2.מבנה הפרקים בהנחיה המוצעת.....
11	3.פרשנות לסעיפי התוספת הראשונה במסגרת הנחיית הגילוי
11	4.פרשנות לסעיפי התוספת הראשונה בסעיפי הנחיית הגילוי (טבלה מסכמת).....
12	5.שימוש בטבלאות
12	6.תחולת ההנחיה המוצעת.....
12	7.הגדרת תחום פעילות נדלי"ן יזמי
13	8.מהותיות.....
13	9.פרמטרים כלכליים.....
13	10.תכלית הגילוי הנדרש בדוחות רבעוניים.....
14	11.סמכות רשות ניירות ערך.....
15	ג.הנחיית הגילוי המוצעת עבור נדלי"ן יזמי (במסגרת דו"ח תיאור עסקי התאגיד).....
15	פרק א (כללי).....
19	פרק ב (הנחיות יישום לגבי תיאור תחום פעילות נדלי"ן יזמי ברמת המצרף).....
29	פרק ג (הנחיות יישום לגבי פרויקט נדלי"ן יזמי מהותי).....
31	פרק ד (הנחיות יישום לגבי פרויקט נדלי"ן יזמי מהותי מאוד).....

1. פרויקט פישוט הדוחות ופרויקט הגילוי הענפי

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

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

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

פיתוח דרישות גילוי ייעודיות כאמור הינו חלק מפרויקט פישוט דוחות שבמסגרתו בוחן סגל הרשות היבטים שונים הקשורים בדיווח על עסקי התאגיד בתשקיף ובדוחות התקופתיים והרבעוניים, ואופן יישומו של מודל הדיווח על ידי התאגידים המדווחים¹.

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

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

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

2. ענף הנדל"ן היזמי

למעלה מרבע מן התאגידים המדווחים בישראל עוסקים בענפי הנדל"ן לסוגיהם. מקרב אלו, מהווים התאגידים העוסקים בתחום הנדל"ן היזמי חלק ניכר. האופי העסקי של פעילות הנדל"ן היזמי 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

3. סקירה תמציתית של כללי הגילוי הנהוגים כיום

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

- א. פרקטיקה מקובלת. הפרקטיקה המקובלת כוללת כללי יישום שהשתרשו במהלך השנים כחלק מהמענה הספציפי של תאגידי מדווחים לתיאור תחום פעילות הנדל"ן היזמי במסגרת פרק תיאור עסקי התאגיד. במסגרת זו ניתן למנות פרטים אשר נדרשו על ידי סגל הרשות בהתבסס על "מודל דגל לגילוי" לענף הנדל"ן היזמי שפותח ברשות ניירות ערך. לרוב, הגילוי מיושם באופן שאינו אחיד, כאשר הגילוי כולל הן מבנה טבלאי, וכן התייחסות לפרטים קונקרטיים נוספים.
- ב. כללי הגילוי בדוח הכספי. כללי הגילוי בדו"ח הכספי הנוגעים לנדל"ן היזמי מעוגנים תחת פרקי הגילוי בתקני החשבונאות הבינלאומיים "IAS18 – Revenue", "IAS2 – Inventories" ותקנים נוספים. כמו כן, ראוי לציין את תקנה 35(ב) לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010. תקנה זו עוסקת בגילוי הניתן אודות עבודות יזמות ארוכות מועד (לענייננו – נדל"ן יזמי). לפי התקנה, יינתן גילוי טבלאי אודות ההכנסות, העלויות וחוזי המכירה לפי סוגי המלאי (מסחרי, מגורים וכו') ובפילוח פרויקטאלי. במצב הדברים הנוכחי, הגילויים הניתנים במסגרת הדו"ח הכספי אינם נותנים מענה מספק להבנת מצבו הכולל של תחום הפעילות, וזאת בעיקר בשל השונות הגבוהה בין ההכרה החשבונאית בהכנסות הנובעות מפרויקטים יזמיים לבין הניתוח הכלכלי-מימוני של פרויקטים אלה על מורכבותם.
- ג. התוספת הראשונה. במסגרת התוספת הראשונה מטופלים אספקטים כלליים אשר חלקם רלוונטי במיוחד גם לגבי נדל"ן יזמי – צבר ההזמנות, הספקים (קבלני משנה) ועוד.

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

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

ב. פגיעה בהשוואתיות. טבלאות הדגל מיושמות באופן שאינו עקבי בין התאגידים השונים לבין עצמם וכן בין הדוחות התקופתיים של אותו התאגיד. כמו כן, הטבלאות במסגרת "מודל הדגל" פותחו בתקופה שקדמה ליישום תקני ה-IFRS, ואינן מותאמות לשינויים הנרחבים בטיפול החשבונאי בהכרה בהכנסה מפרויקט נדל"ן יזמי.²

ג. היעדר הגדרה לתחום הנדל"ן היזמי ולפרויקט נדל"ן יזמי. הטיפול החשבונאי בפרויקטים של נדל"ן יזמי עוגן בעבר במסגרת תקן חשבונאות ישראלי מספר 2 ("הקמת בניינים למכירה"), ובמסגרתו סופקה הגדרה למונח "פרויקט". במסגרת התקינה הבינ"ל, בשונה מהתקינה הישראלית, אין תקן מיוחד העוסק בפרויקטים של נדל"ן יזמיים, והטיפול החשבונאי במכירות בפרויקט יזמי מעוגן במסגרת התקן הכללי העוסק בהכרה בהכנסה - "IAS18 – Revenue".

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

ה. אי בהירות בהתייחסות להגדרת הקבוצה. חברות מסוימות מתארות פרויקטים בחברות כלולות (חברות תחת השפעה מהותית אך לא תחת שליטה או שליטה משותפת) בכפיפה אחת עם תיאור פרויקטים בשליטתן. חברות אחרות מתייחסות לאחזקות בחברות כלולות כפעילות השקעה, במסגרתה הנכס הנרכש הוא מניות, ועל כן התיאור הנגזר של אותם פרויקטים מתואר כחלק מתיאור ההשקעה הכוללת בחברה הכלולה.

ו. חוסר התאמה של מודל הדיווח הכללי לענף. התוספת הראשונה מותאמת באופייה לחברה תעשייתית. הכותרות בפרק תיאור עסקי התאגיד אינן מותאמות באופן ספציפי לחברת נדל"ן יזמית. מנגד, קיים צורך בפריטי גילוי ייחודיים – כגון נתונים אודות הפרויקטים המהותיים של החברה, התקדמות המכירות, התקדמות הבניה,

² לפי הטיפול החשבונאי שעוגן במסגרת תקן חשבונאות ישראלי מספר 2 ("הקמת בניינים למכירה"), תחת התקיימות תנאים מסוימים ניתן היה להכיר באופן הדרגתי בהכנסות מפרויקט בנייה יזמיים, וזאת עם התקדמות הבנייה בפרויקט והמכירות בו. הטיפול החשבונאי המקובל השתנה באופן ניכר עם המעבר לתקינה החשבונאית הבינ"ל. במסגרת התקינה הבינ"ל, בניגוד לתקינה הישראלית, אין תקן מיוחד העוסק בפרויקט נדל"ן יזמיים. לכן, הטיפול החשבונאי במכירות בפרויקט יזמי מעוגן במסגרת התקן הכללי "IAS18 – Revenue", ודומה במהותו לטיפול החשבונאי בכל עסקת מכירה כללית אחרת. במסגרת זאת, אחד מתנאי המפתח להכרה בהכנסה הינו העברת "הסיכונים וההטבות המשמעותיים הנובעים מהבעלות...". מכאן נגזר כי ההכרה בהכנסה ממכירתה של דירה מתרחשת רק עם העברת הסיכונים וההטבות המשמעותיים לקונה - קרי - לאחר השלמת בנייתה, מכירתה והעברתה לקונה. טיפול חשבונאי זה מקשה על הבנת מצבם והתקדמות שיוקם של פרויקט נדל"ן יזמיים שכן הוא מנתק במהותו את הדוח על הרווח הכולל מהתקדמות הפרויקט והמכירות בו, כאשר תוצאות הפרויקט (פרט למקרי ירידת ערך) מוכרות רק לאחר השלמתו והשלמת המכירות בו.

שיעורי התשואה על ההון המושקע בפרויקטים וכיוצא באלה. כתוצאה, התפתחו בשוק מספר "Best Practices" בדיווח אשר מיושמים באופן סלקטיבי על ידי התאגידים המדווחים.³

5. מטרת הפרויקט

מטרת הפרויקט הינה פשוט הדיווח ושיפור **הרלוונטיות, ההשוואתיות** (בין חברות ובין תקופות) **והוודאות** של כללי הגילוי הניתן בענף הנדלי"ן היזמי - וזאת באמצעות יצירת הנחיית גילוי ייחודית, מובנית, אחידה וקלה יותר לקריאה. שיפור זה יושג, בין היתר, באמצעות הפחתת הכפילויות, סידור פריטי המידע ושיפור ברמת הרלוונטיות שלהם וכל זאת, על מנת לאפשר לציבור המשקיעים לקבל החלטת השקעה מושכלת.

6. מקורות

- במהלך גיבוש ההנחיה סגל הרשות נעזר במקורות הבאים:
- כללי הגילוי החשבונאיים;
 - פרויקטים קודמים וטבלאות שפותחו ברשות ניירות ערך לגבי ענף הנדלי"ן היזמי;
 - "Best Practices" שאותרו בדוחות תקופתיים ובתשקיפים של חברות שונות בענף;
 - מצגות לשוק ההון ודיווחים מידיים של חברות שונות בענף;
 - קטעי עיתונות רלוונטיים;
 - פגישות סגל עם גורמים בשוק ההון;⁴

7. העקרונות שגובשו לצורך הכנת הנחיית הגילוי

להלן תמצית העקרונות שגובשו על ידי סגל הרשות:

- הגדרת תחום פעילות נדלי"ן יזמי, פרויקט ופרויקט מהותי.** לאור העובדה שהתקינה החשבונאית לא מספקת הגדרה למונחים אלו,⁵ נעשה שימוש בהגדרת פרויקט כפי שהייתה נהוגה במסגרת תקן 2 הישראלי, על בסיסה הוגדר תחום פעילות הנדלי"ן היזמי ופרויקט מהותי.
- יצירת שלוש רמות גילוי, לפיהן ייקבע סף הגילוי:**
 - רמה מצרפית (כלל הפרויקטים).** הרמה המצרפית כוללת מספר פריטי גילוי:
 - נתונים מאקרו כלכליים לגבי סביבת הפעילות של התאגיד;
 - פילוח הכנסות, מלאי, צבר הזמנות ונתונים נוספים לפי אזורים ולפי סוגי המלאי;
 - פריטים נוספים ברמת תחום הפעילות;
 - פרויקטים מהותיים.** פרויקטים אשר לא עולים לכדי פרויקטים מהותיים מאוד, אולם נדרש גילוי מסוים בעניינם. הגילוי לפרויקטים אלו יינתן בצורת גילוי טבלאי לנתונים מסוימים.
 - רמת הפרויקטים המהותיים מאוד.** פרויקטים אלה יזכו למענה גילוי כולל וסטנדרטי. גילוי זה יערך במתכונת אנכית ולא אופקית כמו היום (קרי –

³ בין אלה ניתן למנות: פרסום מצגות לשוק ההון המציגות את החברה בצורה פרויקטאלית ופרסום דיווחים בתקופות קצובות אודות קצב התקדמות המכירות בפרויקטים השונים (לאור הניתוק בין התוצאות הכספיות המיידיות לבין המכירות).

⁴ תודתנו נתונה לר"ח אורי כהן ממשדד ר"ח פרופ' יצחק סוארי ושות', ולעורכי הדין נעם שרון ואיריס ציבולסקי-חביליו ממשרד עורכי הדין מיתר, ליקוורניק, גבע & לשם ברנדויין על הערותיהם המועילות.

⁵ ראה לעיל, סעיף 4.ג.

ריכוז נתונים אופקיים על פרויקטים אחד אחרי השני ולא ריכוז הפרויקטים בהתאם לנתון).

הרמה המצרפית נועדה לאפשר לקורא הדוחות להבין ממבט על את פעילות החברה בתחום הנדל"ן היזמי, מבלי להיכנס לפרטי הפרויקטים הספציפיים. הגילוי לגבי פרויקטים מהותיים נועד לאפשר הערכה כללית-אינדיקטיבית לגבי תזרימי המזומנים הצפויים מן הפרויקט. לעומת זאת, רמת הפרויקטים המהותיים מאוד נועדה לאפשר לקורא הדוחות לבחון את הפרויקטים העיקריים בהם מעורבת החברה, לרבות הפרמטרים המאפיינים כל פרויקט מהותי בנפרד, וזאת מבלי לחפש את הנתונים לאורך הדוח.

ג. שימוש מוגבר בטבלאות. השימוש המוגבר בטבלאות מקל את קריאת הדו"ח התקופתי ושליפת הנתונים הדרושים מתוכו;

ד. שימוש במדדים פיננסיים אשר אינם מבוססים על כללי חשבונאות מקובלים⁶ במטרה להגביר השוואתיות ביצועים בין תקופות שונות לגבי אותה חברה ובין חברות שונות בענף. במסגרת ההנחיה עוגן שימוש בפרמטרים מקובלים בתעשייה כגון IRR (שיעור תשואה על ההון העצמי בפרויקט);

ה. טיפול בפרויקטים המוחזקים על ידי חברות מוחזקות המוצגות בגישת השווי המאזני או בחברות בשליטה משותפת. פרויקטים המוחזקים דרך חברות המוצגות בדוחות הכספיים בגישת השווי המאזני או בשליטה משותפת ייחשבו כחלק מנכסי המגזר לצורך התיאור לפי ההנחיה רק אם תוצאותיהן ונכסיהן של חברות אלה נכללו במסגרת התוצאות והנכסים של מגזר הפעילות המתואר בדוחות הכספיים (כלומר, רק אם פרויקטים אלה שויכו לתחום הפעילות המתואר). עם זאת, במקרה בו תוצאות החברות האמורות לא שויכו למגזר הפעילות המתואר בהנחיה, הם לא ייכללו במסגרת הגילוי הניתן לפי הנחיה זו.⁷

ו. פרויקטים אשר לא שויכו לתחום הפעילות. כאמור לעיל, פרויקטים של נדל"ן יזמי אשר לא שויכו לתחום פעילות נדל"ן יזמי לא יכללו בגילוי הניתן לפי הנחיה זו לגבי תחום הפעילות. אם נכסים אלה מוחזקים בחברה בהשפעה מהותית (כהגדרתה בתקן IAS28) תיאורם יעשה כחלק מתיאור החברה המוחזקת כולה, במסגרת סעיף ה- "השקעות" שבפרק תיאור עסקי התאגיד (סעיף 25 לתוספת הראשונה לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת תשקיף – מבנה וצורה), התשכ"ט-1969).

אם הפרויקטים האמורים נמצאים בחברה בשליטה משותפת, בחברה בת או בחברה עצמה (וכאמור, לא שויכו לתחום פעילות), הם יתוארו מחוץ לתחום הפעילות במסגרת החלקים האחרים של פרק תיאור עסקי התאגיד כחלק מעסקי הקבוצה האחרים.⁸

⁶ 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.

⁷ הוראה זו נועדה ליצור התאמה בין מגזרי הפעילות המדווחים בדוחות הכספיים לבין מגזרי הפעילות המדווחים במסגרת דו"ח תיאור עסקי התאגיד. משמעות ההוראה, במילים אחרות, היא שתיאור פרויקטים של חברות המוצגות לפי גישת השווי המאזני ייכלל במסגרת המתכונת רק אם הדיווח המגזרי של התאגיד כולל את תוצאות חברות אלה במסגרת תוצאות מגזר נדל"ן יזמי.

⁸ בהקשר לכך, ראה גם את הגדרת "קבוצה" בסעיף 1(ג) לתוספת הראשונה לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת תשקיף – מבנה וצורה), התשכ"ט-1969. הוראת הסעיף קובעת, כי עסקי התאגיד יתוארו ברמת הקבוצה. "קבוצה" מוגדרת לצורך זה כתאגיד עצמו, מיזם משותף וחברות מהותיות שהן בשליטתו. מבחינה זו, המודל המוצע במתכונת זו תואם במהותו לתפיסת ה-"קבוצה" במודל הברנע, ובנוסף תואם למודל המגזרים העסקיים החשבונאי.

ז. פרויקטים מהותיים ומהותיים מאוד אשר לא שויכו לתחום פעילות. כאמור בסעיפים (ד) ו-(ה) שלעיל, ההנחיה חלה רק על תחום פעילות נדליין יזמי. על מנת להימנע ממצב בו פרויקטי נדליין יזמי מהותיים ומהותיים מאוד אינם מתוארים לפי הנדרש בהנחיה זו משום שלא שויכו לתחום פעילות נדליין יזמי, הוראות ההנחיה קובעות במפורש כי הפרקים המתייחסים לתיאור פרויקטים מהותיים יחולו גם לגבי פרויקטי נדליין יזמי אשר היו נחשבים כמהותיים או מהותיים מאוד, אילו שויכו לתחום הפעילות. תיאורם של פרויקטים אלה ייעשה בהתאם להוראות הפרק הרלוונטי לפי העניין (פרויקט מהותי; פרויקט מהותי מאוד). תיאור זה ימוקם במסגרת פרק תיאור עסקי התאגיד לפי הוראות סעיף (ה) שלעיל. במילים אחרות, תיאור פרויקטי נדליין יזמי מהותיים או מהותיים מאוד יעשה בהתאם להנחיה זו ללא קשר לשיוכם או לסיווגם לתחומים אחרים.

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

ט. תקופות מקבילות – 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 לשנת הדיווח ולתום התקופה המקבילה;

י. היחס לדוח הדירקטוריון. דוח הדירקטוריון נועד, בין היתר, לספק ערך מוסף להבנת התוצאות העסקיות של התאגיד המדווח. במסגרת דוח הדירקטוריון ינתחו תוצאות העבר של תחום הפעילות. לעומת זאת, הגילוי הניתן במסגרת תחום הפעילות יתייחס בעיקרו לתזימים וההכנסות העתידיות מתחום הפעילות והסיכונים הגלומים בהם. מעבר לכך, התיקון המוצע לדו"ח הדירקטוריון במסגרת פרויקט פישוט הדוחות יוציא מתחולתו פריטי גילוי הנוגעים לנדליין יזמי והניתנים בו כיום. בהתאם, נתונים אלה שולבו באופנים שונים במודל המוצע;

יא. יצירת הנחיה לגילוי בדוחות הרבעוניים. יינתן מידע תמציתי במספר טבלאות מפתח שגובשו לצורך כך.

יב. השתלבות בדרישות גילוי קיימות. המקרה הפשוט ביותר מבחינה תיאורטית הוא בניית הנחיה גילוי ייעודי לתאגיד הכולל מגזר פעילות יחיד של נדליין יזמי. פרקטית, ייתכנו מספר מגזרי פעילות שונים תחת תאגיד יחיד ובינם גם מגזר פעילות הכולל נדליין יזמי אך גם מגזר פעילות שונה ואף תחומים שאינם קשורים לנדליין. מגבלה זו הנחתה את הסגל לספק מודל גילוי המשתלב במודל הגילוי הכללי הקבוע בתוספת הראשונה. הדבר בא לידי ביטוי באופנים הבאים:

1. החלת ההנחיה לגבי תחום (או תחומי) הפעילות הנוגעים לנדליין יזמי בלבד;

2. אימוץ דרישות גילוי קונקרטיות ורלוונטיות מהתוספת הראשונה, בהתאמות המתחייבות. מנגד, ניתנת החרגה (לגבי תחום פעילות זה) מדרישות התוספת הראשונה החופפות לדרישות ההנחיה התוספת הראשונה אשר אינן רלוונטיות לתחום הנדליין היזמי.

מבנה הדוח התקופתי

חלקי הדו"ח התקופתי

תיאור תחום הפעילות ייערך לפי הנחיית הגילוי המוצעת:

- א. **רמת המצרף** – תיאור סביבה כלכלית, תמצית כלכלית, הכנסות ופרמטרים נוספים בפילוח לפי אזורים, סוגי מלאי ועוד;
- ב. **רמת הפרויקטים המהותיים** – הפרויקטים המהותיים יתוארו בצורה מרוכזת. הגילוי לגבי פרויקטים מהותיים נועד לאפשר הערכה כללית-אינדיקטיבית לגבי תזרימי המזומנים הצפויים מן הפרויקט.
- ג. **רמת הפרויקטים המהותיים ביותר** – הפרויקטים המהותיים יתוארו בצורה מרוכזת. התיאור יכלול את מרב הנתונים המתייחסים לפרויקט: סוגי מלאי, עלויות והתקדמות בנייה, התפתחות מכירות, רווח והפסד שהוכר, הכרה בהכנסה צפויה, רווחיות גולמית, מימון, שעבודים וכיו"ב.

תיאור תחומי פעילות אחרים ייערך לפי התוספת הראשונה..

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

1. **תיאור עסקי התאגיד**

תיאור כללי והצגת התחומים: תחום נדל"ן יזמי ותחום X.

תיאור תחום פעילות נדל"ן יזמי

תיאור תחומי פעילות אחרים

תיאור פריטים שונים ברמת התאגיד שלא תוארו במסגרת תיאור תחומי הפעילות

2. **דוח הדירקטוריון** (בעתיד – דוח בדבר דיון וניתוח ההנהלה) – בעתיד, לאחר התיקונים המוצעים לחלק זה בדוח התקופתי, הוא יכלול בעיקר ניתוח איכותי של תוצאות החברה בעבר כמו גם מבט לעתיד.

3. **זוחות כספיים**

4. **פרק ממשל תאגידי**.

ב. מבנה הנחיית הגילוי המוצעת לנדל"ן יזמי

1. מבנה כללי

כמפורט לעיל המודל המוצע כולל שלוש רמות גילוי עיקריות: רמת תחום פעילות הנדל"ן היזמי, רמת הפרויקטים המהותיים ורמת הפרויקטים המהותיים מאוד.

הרמה הראשונה כוללת חיתוך נתונים ברמת תחום פעילות הנדל"ן היזמי (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.

הרמה השנייה עוסקת ברמת הפרויקטים 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.

הרמה השלישית עוסקת בפרויקטים המהותיים מאוד. רמת גילוי זו מאפשרת לקורא הדוחות להעריך את הפרויקט כרכיב נפרד העומד בפני עצמו. ברמה זו גלויים לנגד עיני הקורא עיקר הנתונים הנוגעים לפרויקט הספציפי בצורה מרוכזת.

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

הגילוי נועד לספק מידע אשר יסייע למשקיע להעריך את שווי הפעילות בתחום הנדל"ן היזמי. בשל העובדה ששוויים בספרים של פרויקטים בתחום פעילות הנדל"ן היזמי משתנה עם התקדמות הבניה ולפי עלות הבניה ולא לפי ערכו הכלכלי של הפרויקט המוקם והעובדה שהתהליכים העסקיים בתחום זה מושפעים באופן רציף ומהותי מעלויות שאינם בשליטת התאגיד - נתוני עבר מהווים נדבך שמשמעותו חלקית בלבד לצורך הערכת שווי חברות אלו ביחס למידע עתידי לגבי אותם פרויקטים. בשל כך הוחלט שאופיו של הגילוי הנדרש יסתמך על נתונים צופי פני עתיד כגון שיעור רווח גולמי צפוי, עלויות צפויות, מועדי השלמה, ועוד. נתונים אלו מהווים פריטי מידע משלימים ביחס לנתונים הכלולים במסגרת הדוחות הכספיים.⁹

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

2. מבנה הפרקים בהנחיה המוצעת

ההנחיה המוצעת כוללת 4 פרקים:

- א. הוראות הפרק הראשון - כוללות הגדרות של מונחים שונים, הוראות תחולה ומספר מצומצם של הוראות כלליות שונות;
- ב. הוראות הפרק השני – כוללות פריטי גילוי הנדרשים עבור רמת תחום הפעילות כמקבץ המפולח לפרויקטים בביצוע ופרויקטים בתכנון ועתודות קרקע;

⁹ לדוגמא הצגת נתונים לגבי חוזי מכירה שנחתמו - מידע עתידי ביחס לסעיף המכירות המוכר בדוחות הכספיים.

- ג. הוראות הפרק השלישי – כוללות פריטי גילוי הנדרשים עבור כל הפרויקטים המהותיים המיוחסים לתחום הפעילות;
- ד. הוראות הפרק הרביעי – כוללות פריטי גילוי הנדרשים עבור כל הפרויקטים המהותיים מאוד המיוחסים לתחום הפעילות.

3. פרשנות לסעיפי התוספת הראשונה במסגרת הנחיית הגילוי

פריטי הגילוי הנדרשים בתוספת הראשונה מחולקים לשתי רמות:

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

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

בעניין זה יובהר כי הנחיה זו **אינה עוסקת** בגילוי 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** בגילוי הנדרש לגבי תחומי פעילות שאינם נדליין יזמי.

לגבי תחום פעילות נדליין יזמי, הגילוי הנדרש במסגרת הנחיה זו נועדה לספק פרשנות לגילוי הנדרש בנוגע לתחום הפעילות הספציפי במסגרת התוספת הראשונה. גילוי זה מספק מענה הולם, בהתאמות הנדרשות, לפריטי מידע רבים הנדרשים ברמת תחום הפעילות על פי התוספת, ומשכך מייתר את הצורך במתן גילוי נוסף וכפול לגבי אותם פריטים.

באשר לפריטי מידע מהתוספת הראשונה הרלוונטיים לתחום הפעילות, אשר אינם מקבלים מענה במסגרת הנחיה – ככל שהמידע מהותי לתחום הפעילות, יתווספו פריטי המידע לגילוי הניתן במסגרת הנחיה זו.

הטבלה הבאה מרכזת את הסעיפים אשר נכללים במסגרת הפרשנות המסופקת על ידי הנחיית הגילוי, ואלו אשר לא ניתנה פרשנות גילוי בעניינם.

4. פרשנות לסעיפי התוספת הראשונה בסעיפי הנחיית הגילוי (טבלה מסכמת)

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

5. שימוש בטבלאות

ההוראות המופיעות בהנחיה זו מחייבות, במרבית המקרים, שימוש בטבלאות. יובהר, כי יישום ההוראות על ידי התאגידים המדווחים ייעשה על בסיס הטבלאות המופיעות בהנחיות אלו בלבד. בנוסף, וככל שקיים מידע מהותי נוסף אשר לא נכלל במסגרת הטבלאות המופיעות במסגרת הנחיה זו, יספק התאגיד מידע זה מיד לאחר הטבלה הרלוונטית, ובהיעדר כזו בסוף הפרק הרלוונטי.

6. תחולת ההנחיה המוצעת

ההנחיה חלה על תחומי פעילות הנוגעים לנדל"ן יזמי, אשר במצבים מסוימים ייתכן ויידרשו התאמות 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.¹⁰ על כן, ייתכן כי פעילות נדל"ן יזמי של תאגיד מסוים חולקה למספר מגזרי פעילות לצורך הדוחות הכספיים. לאור האמור, גם התיאור במסגרת דוח תיאור עסקי התאגיד יכלול יותר מתחום פעילות אחד הנוגע לנדל"ן יזמי. במקרה כאמור, מתעוררת השאלה כיצד יש ליישם את הוראות פרק ב' (הרמה המצרפית) לגבי תחומי פעילות אלה. בהקשר לכך, הוראות ההנחיה קובעות כי היישום ייעשה בנפרד עבור כל תחום פעילות, בשינויים המתחייבים.¹¹ אופן יישום זה נבחר לאור רצון סגל הרשות לשמור על התאמה בין המגזרים המדווחים בדוחות הכספיים לבין פרק תיאור עסקי התאגיד.
- ב. פרויקטים מהותיים של נדל"ן יזמי שלא הוקצו לתחום פעילות נדל"ן יזמי. ייתכן מצב בו ברשותו של התאגיד פרויקט נדל"ן יזמי מהותי, על אף שהפרויקט האמור אינו מוקצה לתחום פעילות נדל"ן יזמי. בהקשר לכך, הוראות ההנחיה קובעות, כי במקרה זה, הגילוי הקבוע בפרק ג' יינתן, לפי העניין, לגבי הפרויקט - גם אם לא הוגדר תחום פעילות נדל"ן יזמי במסגרת דוח תיאור עסקי התאגיד.

7. הגדרת תחום פעילות נדל"ן יזמי

תחום הנדל"ן היזמי אינו מוגדר בחקיקה או בתקינה החשבונאית הבינלאומית. משכך, ועל מנת לעמוד במטרות ההנחיה המוצעת ולהביא לכדי גילוי אחיד לתאגידים הפועלים בתחום הנדל"ן היזמי, הוגדר תחום זה על בסיס קריטריונים איכותיים – הקמת פרויקטים למכירה ונשיאה בסיכון היזמי. יחד עם זאת, על מנת למנוע אי-התאמה בין תחומי הפעילות כמשמעותם בתקן חשבונאות בין לאומי 8 להנחיה זו, נקבעו הוראות היישום המתוארות בסעיף 7 לעיל.

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

¹¹ שינויים אלה עשויים לכלול, בין היתר התאמות של הטבלאות המופיעות בפרק ב' כך שהן תכלולנה רק את הפילוחים הרלוונטיים. לדוגמא: אין צורך בפילוח אזורי אם תחום הפעילות כולו מבוצע תחת סביבה כלכלית דומה. באופן דומה, אם תחום הפעילות הוגדר על פי אופי המלאי, לא יידרש פילוח כאמור במסגרת הטבלאות.

8. מהותיות

כאמור בסעיף 4 לפרק א שלעיל, חוסר בהירות בהגדרת המונח מהותיות לצורך תיאור הפרויקטים "המהותיים" יצר חוסר אחידות ביישום ובהיקף של תיאור זה. במסגרת ההנחיה המוצעת, גובשו העקרונות הבאים לצורך קביעת רף המהותיות לתיאור פרויקטים ספציפיים:

- א. רף המהותיות שנקבע לגבי פרויקטים קיימים הינו היקף ההשקעה הצפוי בפרויקט מהווה 10% או יותר מסך נכסי חברה או סך ההכנסות הצפויות מהווה 10% או יותר מסך הכנסותיה (בדוחות המאוחדים);
- ב. בחינת המהותיות נעשית עבור שתי תקופות הדיווח האחרונות. משמעות הדבר היא כי על מנת לצאת מתחולת פרקי הגילוי העוסקים בפרויקטים מהותיים, על הפרויקטים לא לקיים את מבחני המהותיות האמורים משך שתי תקופות דיווח עוקבות.
- ג. יצוין כי בחינת המהותיות לצרכי הנחיית גילוי זו אינה מהווה פרשנות, תחליף או המלצה לאופן בחינת המהותיות לצרכים אחרים מלבד הנחיה זו.

9. פרמטרים כלכליים

על מנת להגביר את ההשוואתיות לביצועים בין תקופות שונות לגבי אותה חברה ובין חברות שונות בענף, נדרש במסגרת ההנחיה גילוי לגבי מדדים פיננסיים אשר אינם מבוססים על כללי חשבונאות מקובלים,¹² המקובלים בתעשייה, כמפורט להלן:

ROE, IRR – פרמטרים כלכליים אשר נדרשים במסגרת תיאור תחום הפעילות.

תשואה על ההון – ROE, צפי התאגיד להחזר השקעות ההון בפרויקטים.

שיעור תשואה פנימי – IRR, יסופק בהתחשב בצפי לתזרימים עתידיים של התאגיד נכון ליום הדו"ח.

תאגיד יספק הסבר לאופן החישוב של פרמטרים אלו במסגרת פרק א' להנחיה המוצעת.

10. תכלית הגילוי הנדרש בדוחות רבעוניים

תחום פעילות הנדל"ן היזמי מאופיין בתמורות רבות החלות בו לאורך זמן הן בגין התקדמות הבנייה בפרויקטים הנכללים במסגרתו, הן בגין שינויים בהערכות ההנהלה לגבי היקף העלויות הכרוכות בסיום הפרויקט, הערכת הכנסות עתידיות (צבר) והיקף חוזים שיחתמו. נתונים אלו מאפיינים את תחום הפעילות וכל שינוי בהם מהווה נדבך משמעותי בהערכת שווי התאגיד. אולם, הביטוי לתמורות אלו במסגרת הדוחות הכספיים מקבל ביטוי לאורך חיי הפרויקט רק במסגרת סעיף המלאי ובמקובץ. בשל כך החשיבות הרבה של הגילוי בפרק תיאור עסקי התאגיד. בשים לב לאמור, ועל מנת לספק למשתמשים בדוחות הכספיים מידע רלוונטי באופן שוטף, הוחלט על יצירת מתווה גילוי רבעוני, המבוסס על מתן גילוי בדבר כל שינוי או חידוש מהותיים אשר אירעו בעסקי התאגיד בכל עניין שנדרש גלגולו במסגרת ההנחיה, וגילוי טבלאי מפורט לצורך כך.

העיקרון המנחה ברמת דיווח לתקופת הביניים הינו כנדרש בתקנה 38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970, ולפיו יינתן עדכון לכל התפתחות מהותית במצב העסקים שהינה בעלת חשיבות להבנת מצב עסקי התאגיד. היות ופעילות תחום הנדל"ן היזמי הינה פרויקטאלית במהותה, יש לתת עדכון של הטבלאות העוסקות בפרויקטים במישורן. במקרים יוצאי דופן בהם חל שינוי חריג בסביבה הכלכלית של תחום הפעילות יינתנו נתונים כאמור גם בדוח הרבעוני.

¹² 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.

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

פרק א (כללי)

1. הגדרות

בהנחיית גילוי זו -

דוחות כספיים ודוחות כספיים ביניים – כהגדרתם בתקנה 1 לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 (להלן - "תקנות דוחות תקופתיים ומיידיים").

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

הסכם מכירה מחייב - הסכם מכירה לממכר נכס המהווה חלק מפרויקט אשר התאגיד צופה בסבירות של מעל 50% לקבל את מלוא תמורתו ואשר לפחות 15% מתמורת המכר שולמו על ידי הרוכש בפועל.

התוספת הראשונה – התוספת הראשונה לתקנות פרטי תשקיף.

יום הדו"ח – היום האחרון ברבעון הראשון השני והשלישי.

מימון ספציפי לפרויקט – הלוואה שנלקחה על ידי התאגיד במטרה לממן פרויקט, כולו או חלקו, המקיימת לפחות אחד מאלה:

א. מחויבות התאגיד לפירעון ההלוואה מוגבלת בעיקרה לנכסי הפרויקט או לתזרימים

שינבעו מן הפרויקט (non-recourse); **או**

ב. הוסכם כי התזרים המופק מן הפרויקט, כולו או חלקו, ישמש תחילה לכיסוי ההלוואה.

ספק עיקרי – ספק, לרבות קבלן משנה, אשר סך התשלומים, הרכישות או הזמנות העבודה הנובעות מההתקשרות עימו מהוות לפחות 10% מסך התשלומים, הרכישות או הזמנות העבודה מספקי התאגיד (לרבות קבלני המשנה) בשנת הדיווח או בתאריך המאזן, לפי העניין;

עודות קרקע – קרקע המסווגות בדוחות הכספיים המאוחדים של התאגיד או בדוחות הכספיים של חברה בשליטה המוצגת לפי שיטת השווי המאזני כמלאי מקרקעין ואשר הבנייה עליהן אינה צפויה להתחיל, להערכת התאגיד, בשנה העוקבת לשנת הדיווח.

פרויקט – מבנה, קבוצת מבנים או מתחם בנייה שלם הנבנים לשם מכירתם או מכירת חלקים מתוכם. לעניין זה, יראו קבוצת מבנים כפרויקט אחד אם כל המבנים נמצאים באתר אחד או משווקים על ידי התאגיד כחלק מפרויקט אחד.

פרויקט בביצוע – פרויקט שבנייתו החלה או פרויקט שבנייתו הושלמה אך טרם נמכר במלואו נכון לשנת הדיווח;

פרויקט בתכנון – פרויקט אשר בנייתו צפויה (בסבירות של מעל 50%) להתחיל, להערכת התאגיד, בשנה העוקבת לשנת הדיווח.

"פרויקט מהותי מאוד" – הגדרה:

א. פרויקט המשויך לתחום הפעילות העונה על אחד מהקריטריונים הבאים:

(1) היקף ההכנסות הצפויות מן הפרויקט לתקופות שלאחר שנת הדיווח הוא לפחות 10% מסך הכנסות התאגיד בשנת הדיווח או בשנת הדיווח שקדמה לה.

(2) היקף ההשקעה הצפוי בפרויקט לתקופות שלאחר שנת הדיווח מהווה לפחות 10% מסך נכסי התאגיד לתאריך המאזן.

(טיוטה להערות ציבור)

ב. לעניין ס"ק א(1) ו-א(2) אם הפרויקט נמצא בחברה בשליטה משותפת המוצגת בשיטת השווי המאזני – בחינת מבחני המהותיות תיערך על בסיס הכפלת שיעור ההחזקה בחברה בהיקף ההכנסות או ההשקעה הצפויים ביחס לסך הנכסים או סך ההכנסות בדוחות המאוחדים, והכול לפי העניין.

פרויקט מהותי –

א. פרויקט המשוך לתחום הפעילות ואשר עונה על אחד מהקריטריונים הבאים, ובלבד שאינו בגדר **פרויקט מהותי** מאוד:

1) היקף ההכנסות הצפויות ממנו הוא לפחות 5% מסך ההכנסות של התאגיד בשנת הדיווח או בשנת הדיווח שקדמה לה.

2) היקף ההשקעה הצפוי בפרויקט מהווה לפחות 5% מסך נכסי התאגיד בתאריך הדו"ח.

3) פרויקט אשר דווח בדוחות תקופתיים קודמים כפרויקט מהותי מאוד.

ב. לעניין ס"ק א(1) ו-א(2) אם הפרויקט נמצא בחברה בשליטה משותפת המוצגת בשיטת השווי המאזני – בחינת מבחני המהותיות תיערך על בסיס הכפלת שיעור ההחזקה בחברה בהיקף ההכנסות או ההשקעה הצפויים ביחס לסך הנכסים או סך ההכנסות בדוחות המאוחדים, והכול לפי העניין.

קבוצה – כהגדרתה בסעיף 1(ג) לתוספת הראשונה.

רבעון – תקופה של שלושה חודשים המסתיימת ביום האחרון של החודש השלישי (הרבעון הראשון), השישי (הרבעון השני), התשיעי (הרבעון השלישי) והשנים עשר (הרבעון הרביעי) של שנת הדיווח.

שיעור ביצוע תזרימי – עלויות ששולמו בפועל מתוך סך העלויות בפועל והעלויות הצפויות, למעט עלויות בגין רכישת הקרקע או השימוש בה לצרכי הפרויקט.

שיעור תשואה פנימי - (IRR (Internal Rate of Return

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

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

תאריך המאזן – כמשמעותו בתקנה 9(א) לתקנות דוחות תקופתיים ומידיים.

תחום פעילות – כמשמעותו בסעיף 3 לתוספת הראשונה.

"תחום פעילות נדל"ן יזמי" או "תחום הפעילות" – תחום פעילות במסגרתו מוקמים פרויקטים לצורך מכירתם תוך שהקבוצה נושאת בסיכון היזמי

תלות בספק – כמשמעותו בסעיף 23 לתוספת הראשונה.

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

תשואה על ההון - (ROE (Return on Equity

תשואה על ההשקעה – (ROI (Return on Investment

2. תחולה

- א. הנחיה זו תחול לראשונה על הדוחות התקופתיים לשנת 2010.
- ב. הוראות פרק ב' (הנחיות ליישום לגבי תיאור תחום פעילות נדל"ן יזמי) יחולו במקרים בהם התאגיד המדווח כלל במסגרת פרק "תיאור עסקי התאגיד" תיאור המתייחס לתחום פעילות של נדל"ן יזמי – במקרה זה, הוראות פרק ב' ייושמו במסגרת תיאור תחום (או תחומים) הפעילות הנוגעים לנדל"ן יזמי.
- ג. אם נכלל תיאור של יותר מתחום פעילות אחד של נדל"ן יזמי, הוראות פרק ב' ייושמו בנפרד ובשינויים המתחייבים עבור על תחום פעילות נדל"ן יזמי, והוראות פרקים ג-ד' ייושמו לגבי הנכסים המהותיים והמהותיים מאוד המיוחסים לתחומי הפעילות השונים.
- ד. הוראות פרק ג' (הנחיות ליישום לגבי פרויקט נדל"ן יזמי מהותי) יחולו גם לגבי כל פרויקט מהותי אשר לא שויך לתחום פעילות נדל"ן יזמי.
- ה. הוראות פרק ד' (הנחיות ליישום לגבי תיאור פרויקטים מהותיים של נדל"ן יזמי מהותי מאוד) יחולו גם לגבי כל פרויקט מהותי מאוד אשר לא שויך לתחום פעילות נדל"ן יזמי. ככלל, פרויקטים המוחזקים דרך חברות המוצגות בגישת השווי המאזני לא יכללו בגילוי המצרפי או במסגרת הצגת הפרויקטים המהותיים ואו המהותיים מאוד (אלא אם החברה המוחזקת הינה חברה בשליטה משותפת). גילוי לפרויקטים האמורים יעשה במסגרת תיאור פעילות התאגיד בכללותה כנדרש לפי סעיף 25 לתוספת הראשונה לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטייטת תשקיף – מבנה וצורה), התשכ"ט-1969.

3. הוראות שונות

- א. ההוראות המפורטות במסגרת הנחיה זו ייושמו במסגרת פרק תיאור עסקי התאגיד.
- ב. ההוראות המופיעות בהנחיה זו מחייבות, במרבית המקרים, שימוש בטבלאות. יובהר, כי יישום ההוראות על ידי התאגידים המדווחים ייעשה על בסיס הטבלאות המופיעות בהנחיות אלו בלבד. בנוסף, וככל שקיים מידע מהותי נוסף אשר לא נכלל במסגרת הטבלאות המופיעות במסגרת הנחיה זו, יספק התאגיד מידע זה מיד לאחר הטבלה הרלוונטית, ובהיעדר כזו בסוף הפרק הרלוונטי.
- ג. פריטי הגילוי יובאו לפי סדרם בהנחיה זו.
- ד. הנחיות אלה אינן באות לגרוע מחובת התאגיד מלהוסיף פרטים מהותיים מקום בו פרטים אלה לא נתבקשו במפורש. עם זאת, אין לתאר באופן מילולי פריט מידע הכלול באחת מן הטבלאות, אלא אם הדבר נדרש לשם הבנת משמעות אותו פריט.
- ה. 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.
- ו. הנתונים הטבלאיים המוצעים בהנחיה זו מתייחסים לשנה "20X2" כשנת הדיווח. אם נדרש נתון לגבי יום "סמוך לתאריך הדו"ח" – יספק התאגיד את המידע נכון ליום הקרוב ביותר לתאריך הדו"ח לגביו קיים מידע אמין. הנחיה זו אינה גורעת מהסמכויות המוקנות לרשות ניירות ערך לפי סעיפים 20, 36 ו-36א לחוק או בסמכויות המוקנות לרשות לפי כל דין אחר.
- ז. פריטי הגילוי שבסעיפים 16, 28 - 39 שבתוספת הראשונה אינם מפורשים על ידי הנחיה זו ויתוארו במסגרת תחום הפעילות כנדרש לפי סעיף 18(1) לתוספת הראשונה.
- ח. הגילוי הנדרש בהנחיה זו מפרש את הוראות סעיפים 8 - 15, 17 - 27 לתוספת הראשונה בכל הקשור לתיאור תחום פעילות נדל"ן יזמי.

פרק ב (הנחיות יישום לגבי תיאור תחום פעילות נדל"ן יזמי ברמת המצרף)

4. כלל הנתונים הכספיים בפרק זה מתייחסים לנתונים המאוחדים של פרויקטים בשלב הביצוע של התאגיד, למעט מקום בו מצוין אחרת.

5. מידע כללי על תחום הפעילות
 יובא הסבר כללי לגבי המגמות, האירועים וההתפתחויות העיקריים ביחס לתחום הפעילות. להלך רשימה בלתי ממצה של פריטי גילוי אשר ניתן להתייחס אליהם במסגרת הסעיף, אם הם מהותיים לשם הבנת תחום הפעילות:

- א. בחירה באזורים גיאוגרפיים;
- ב. סוגי פרויקטים;
- ג. מרווח נדרש/מחושב בפרויקטים;
- ד. שינויים מהותיים בבסיס הפעילות העסקית בשלוש השנים האחרונות;
- ה. שינויי חקיקה בעלי השפעה ייחודית על תחום הפעילות;
- ו. השלכות מס ייחודיות במסגרת תחום הפעילות.

6. תמצית התוצאות
 תיתן תמצית כלכלית לניתוח החברה שתכלול, עבור שלוש השנים שנסתיימו בשנת הדיווח את הנתונים הבאים:

- א. ההכנסות המיוחסות לתחום הפעילות;
- ב. הרווחים המיוחסים לתחום הפעילות;
- ג. סך נכסים במאזן החברה - המתייחסים לתחום הפעילות;
- ד. שיעור תשואה על ההון;
- ה. שיעור תשואה פנימי;
- ו. ניתן להוסיף מדדים פיננסיים נוספים, אשר אינם מוזכרים בהנחיה, אם מדדים אלה דרושים, לדעת התאגיד המדווח, להבנת עסקיו.

א.6. טבלה :

תמצית התוצאות

לשנה שנסתיימה ביום			פרמטר
31.12.20X0	31.12.20X1	31.12.20X2	
באלפי ₪			
			הכנסות תחום הפעילות (אלפי ₪)
			רווחי תחום הפעילות (אלפי ₪)
			סך נכסי תחום הפעילות במאזן (אלפי ₪)
			שיעור תשואה פנימי (IRR) (%)*
			תשואה על הון (ROE) (%)**
			תשואה על ההשקעה (ROI) (%)***
מדדים פיננסיים נוספים (לא נדרש):			
			***...

* שיעור התשואה הפנימי חושב באופן הבא :
 ** שיעור התשואה על ההון חושב באופן הבא :
 *** שיעור התשואה על ההשקעה חושב באופן הבא :

7. היקף פרויקטים בתאגיד

(טיוטה להערות ציבור)

מסך בניה ממוצע צפוי בשנים (טווח)	שנת תחילת בניה בביצוע/צפויה (טווח)	סה"כ נמכר סמוך לתאריך הדו"ח		מחיר למ"ר לפיו חושב רווח גולמי צפוי (אלפי ₪)	רווח גולמי צפוי (%)	סה"כ בפרויקט		זכויות תכנוניות (תב"ע) בהליכי אישור/תכנון			זכויות תכנוניות (תב"ע) בתוקף		מספר פרויקטים	סוג הפרויקט
		שטחים ברוטו (מ"ר)	יח"ד			יח"ד	שטחים ברוטו (מ"ר)	מס' יח"ד בכל הפרויקט	סך שטחים ברוטו (מ"ר)	מס' יח"ד בכל הפרויקט	סך שטחים ברוטו (מ"ר)			
														בביצוע
														בתכנון
														עתודות קרקע

* התייחסות למספר יח"ד תינתן ככל שהדבר רלוונטי לתחום הפעילות.

8. אזורים גיאוגרפיים

- א. אם אזור גיאוגרפי מסוים תורם 10% ומעלה מהכנסות הצפויות של התאגיד מתחום הפעילות בדוחות הכספיים המאוחדים לתקופות שלאחר שנת הדיווח או אם היקף ההשקעה הצפוי בפרויקטים המיוחסים למגזר הנדלין היזמי באזור גיאוגרפי מסוים מהווים 10% ומעלה מסך הנכסים בדוחות הכספיים המאוחדים לתקופות שלאחר שנת הדיווח, יינתן גילוי למאפייני אותו אזור גיאוגרפי;
- ב. לעניין זה, "אזור גיאוגרפי" – משמעותו סביבה כלכלית כלשהי, לרבות מדינה, עיר או סביבה כלכלית אחרת – הנתפסת על ידי הנהלת התאגיד כיחידה הולמת לפילוח אזורי.
- ג. יש להשתמש בטבלאות או בתרשימים אשר יכללו פרמטרים כלכליים רלוונטיים. הנתונים יסופקו לשלוש שנים המסתיימות בתום שנת הדיווח, אולם ניתן לספק את הפרמטרים הכלכליים לתקופות ארוכות מ-3 שנים, אם הדבר נחוץ לדעת התאגיד;
- ד. תיאור האזורים הגיאוגרפיים יהיה תמציתי ויכלול מידע הנחוץ לצורך הבנת תחום הפעילות;
- ה. אם אזור גיאוגרפי הוגדר כמדינה, יכללו הנתונים הבאים: התוצר המקומי הגולמי (במונחי PPP או במונחים נומינאליים), התוצר לנפש, שיעור גידול באוכלוסייה, שיעור הצמיחה בתוצר המקומי ובתוצר לנפש, שיעור האינפלציה, שיעור החוב הלאומי, רמת הריבית המקומית לטווח ארוך ודירוג החוב הממשלתי;
- ו. התאגיד המדווח יכלול פרמטרים כלכליים ספציפיים לשוק לגבי אזורים רלבנטיים: ביקוש לדירות חדשות והיקף נטילת משכנתאות ע"י הציבור (ככל שתחום הפעילות עוסק בייזום דירות מגורים), שיעור התחלות בניה, שינוי במחירי דירות. במקרה זה, יש להוסיף אזכור מדויק של מקור ותאריך הנתונים. הנתונים יינתנו לגבי היחידה הגיאוגרפית הקטנה ביותר הרלבנטית לפעילות התאגיד שקיים לגביה מידע מהימן וזמין. המידע יינתן למועד העדכני ביותר לגביו קיים מידע זמין.

8.א. טבלת פרמטרים כלכליים לפי אזורים גיאוגרפיים:

(טיוטה להערות ציבור)

אזורים גיאוגרפיים עיקריים בהם פועל התאגיד

אירופה			ישראל			
לשנה שנתיימה 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)*
						גידול במספר משקי הבית (#)
						שיעור צמיחה בתוצר המקומי*
						שיעור צמיחה בתוצר לנפש*
						שיעור אינפלציה*
						שיעור החוב הלאומי*
						רמת ריבית אג"ח ממשלתי לזמן ארוך*
						דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך*
						פרמטרים מיקרו כלכליים לגבי הביקוש לדיוור
						ביקוש לדירות חדשות (#)**
						היקף נטילת משכנתאות ע"י הציבור (#)**
						התחלות בניה**
						מגורים (יח"ד)
						משרדים (מ"ר)
						מסחרי (מ"ר)
						אחר
						שינוי במחירי דירות (%)**

* עפ"י פרסום של YYY מיום XXX
** עפ"י פרסום של MMM מיום ZZZ.

9. פילוחים ברמת תחום הפעילות בכללותו

ייתנו פילוחים שונים לגבי פרויקטי נדל"ן יזמי, וזאת לפי האמור בסעיפי משנה (א)-(ח) להלן.

א. עקרונות לעריכת פילוחים:

1. הפילוח יכלול את כלל נכסי תחום הפעילות בדוחות הכספיים המאוחדים של התאגיד;
2. הפילוח יכלול את כלל פרויקטי הקבוצה;
3. מקום בו נדרש פילוח לפי אזורים, האזורים יוגדרו על ידי התאגיד המדווח באופן עקבי, ואולם כל אזור לא יעלה על אזור גיאוגרפי, כפי שהוגדר בסעיף 10 שלעיל;
4. אם נדרש פילוח לפי סוג הפרויקט, הסיווג יוגדר על ידי התאגיד המדווח באופן עקבי;
5. נתונים אשר לא הוקצו לאזור או לסיווג מסוים ייכללו תחת עמודת "אחר";
6. אם נדרש ממוצע – יש לערוך ממוצע משוקלל לפי בסיס סביר ועקבי, ולציין את בסיס השקלול.

ב. פילוח לפי סוגי מלאי

ייתן פילוח בטבלה של סוגי מלאי הנכללים בפרויקטים בביצוע של התאגיד לפי שטחים ויחידות דיוור, בפילוח אזורי, לשנת הדיווח ולתום השנה שקדמה לשנת הדיווח. נתוני המלאי יתייחסו אך ורק לפריטי מלאי שטרם נמכרו.

11. טבלאות:

סוגי מלאי בביצוע, בפילוח אזורי, ליום 31.12.20X2:

סוג מלאי	תל אביב	ירושלים	מ. אירופה	סה"כ	סוגי מלאי	
					יחידות דיוור	סה"כ יח"ד
						סה"כ שטחים (מ"ר)
						שטחי מסחר
						סה"כ שטחים (מ"ר)
						משרדים
						סה"כ שטחים (מ"ר)
						אחר
						סה"כ שטחים (מ"ר)

סוגי מלאי בביצוע, בפילוח אזורי, ליום 31.12.20X1:

סוג מלאי	תל אביב	ירושלים	מ. אירופה	סה"כ
----------	---------	---------	-----------	------

ג. (טיוטה להערות ציבור)

				סה"כ יחיד	יחידות דיור
				סה"כ שטחים (מ"ר)	
				סה"כ שטחים (מ"ר)	שטחי מסחר
				סה"כ שטחים (מ"ר)	משרדים
				סה"כ שטחים (מ"ר)	אחר

ג. נתוני תשואה לפרויקטים בביצוע בפילוח אזורי

1ג. טבלאות :

נתוני תשואה לפי סוג ואזור לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר :

סוג מלאי		תל אביב		ירושלים		מ. אירופה		אחר	
		20X1	20X2	20X1	20X2	20X1	20X2	20X1	20X2
יחידות דיור	שיעור רווח גולמי ממוצע (אומדן) (%)								
	ROE (%)								
	IRR (%)								
שטחי מסחר	שיעור רווח גולמי ממוצע בנכיו עלויות מימון ספציפי (אומדן) (%)								
	ROE (%)								
	IRR (%)								
משרדים	שיעור רווח גולמי ממוצע בנכיו עלויות מימון ספציפי (אומדן) (%)								
	ROE (%)								
	IRR (%)								

*החברה תספק ביאור מפורט לאופן חישוב הפרמטרים הנתונים בטבלה זו (ממוצע משוקלל/פשוט, אופן מדידת ROE, IRR וכיו"ב).

ד. עלויות והתקדמות בנייה לפי אזור ליום 31 בדצמבר :

סה"כ	מערב אירופה			ירושלים			תל אביב			עלויות בפועל:
	20X0	20X1	20X2	20X0	20X1	20X2	20X0	20X1	20X2	
										סה"כ עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה (באלפי ₪)
										סה"כ עלויות מצטברות בגין בניה ואחרות (באלפי ₪)
										מתוכן, סך עלויות מימון (באלפי ₪) שהווננו
										מתוכן, סך עלויות בגין אחריות, בדק וביטוח (באלפי ₪)
										סה"כ עלות מצטברת (כולל עלות קרקע) (באלפי ₪)
										עלויות צפויות להשלמה:
										סה"כ עלות צפויה (אומדן) (באלפי ₪)
										סה"כ עלות שטרם הושקעה (אומדן) (באלפי ₪)
										מתוכן, סך עלויות מימון שהווננו(באלפי ₪)
										מתוכן, סך עלויות בגין אחריות, בדק וביטוח (באלפי ₪)

ה. סטייה באומדן עלויות

(טיוטה להערות ציבור)

החברה תספק שם הפרויקט, סך עלויות הסטייה, והסיבה לגבי:
 1. כל סטייה העולה על 15% באומדן עלויות פרויקט בודד ביחס לשנת הדיווח הקודמת;
 2. סטיות העולות במצטבר על 15% ביחס לעלויות הפרויקט מתחילתו.

שם הפרויקט	סך עלויות מצטברות כפי שהוערכו ליום 31.12.20X1	סך עלויות מצטברות כפי שהוערכו ליום 31.12.20X1	הסבר	סך סטיות בהערכת עלויות מצטברות מתחילת ביצוע הפרויקט	הסבר

1. הסכמי מכירות ומלאי לפי אזור:

1.1. יחידות דיוור

ירושלים						תל אביב								
20X0	20X1	20X2				20X0	20X1	20X2						
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	סה"כ בשנה			רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3		רבעון 4	סה"כ בשנה
														מספר יחיד לגביהן נחתם הסכם מכירה מחייב (בתקופה #)
														סה"כ תמורה מחוזי מכירה מחייבים של יחיד שנחתמו (בתקופה (באלפי ₪))
														מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (באלפי ₪)
														מלאי שטרם נמכר
														סך יחיד (#)
														עלות במאזן (באלפי ₪)
														סכום שהוכר בגין הורדת ערך (impairment) (באלפי ₪)
														מלאי שטרם נמכר ובנייתו הסתיימה וטרם נמכרו (#)
														לפני 6 חודשים לפחות וטרם נמכרו (#)
														סכום שהוכר בגין הורדת ערך (impairment) (באלפי ₪)
														שטחים שנמכרו מתאריך הדו"ח עד סמוך ליום פרסום הדו"ח (מ"ר)
														מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתאריך הדו"ח עד סמוך ליום פרסום הדו"ח (באלפי ₪)

2. שטחי מסחר

ירושלים	תל אביב
---------	---------

(טיוטה להערות ציבור)

20X0	20X1	20X2					20X0	20X1	20X2					
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	סה"כ בשנה			רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	סה"כ בשנה	
														שטחים לגביהם נחתם הסכם מכירה מחייב בתקופה (מ"ר)
														סה"כ תמורה מחוזי מכירה מחייבים של שטחים שנמכרו בתקופה (באלפי ₪)
														מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (באלפי ₪)
														מלאי שטרם נמכר
														סך שטחים (מ"ר)
														עלות במאזן (באלפי ₪)
														סכום שהוכר בגין הורדת (impairment) (באלפי ₪)
														וט"ס נמכר (מ"ר)
														מלאי שטרם נמכר ובנייתו הסתיימה
														לפני 6 חודשים לפחות וטרם נמכר (מ"ר)
														סכום שהוכר בגין הורדת (impairment) (באלפי ₪)
													שטחים שנמכרו מתאריך הדו"ח עד סמוך ליום פרסום הדו"ח (מ"ר)	
													מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתאריך הדו"ח עד סמוך ליום פרסום הדו"ח (באלפי ₪)	

31. משרדים

ירושלים	תל אביב
---------	---------

(טיוטה להערות ציבור)

20X0	20X1	20X2					20X0	20X1	20X2					
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	סה"כ בשנה 2			רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	סה"כ בשנה 2	
														שטחים לגביהם נחתם הסכם מכירה מחייב בתקופה (מ"ר)
														סה"כ תמורה מחוזי מכירה מחייבים של שטחים שנמכרו בתקופה (באלפי ₪)
														מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (באלפי ₪)
														מלאי שטרם נמכר
														סך שטחים (מ"ר)
														עלות במאזן (באלפי ₪)
														סכום שהוכר בגין הורדת (impairment) (באלפי ₪)
														וטרום נמכר (מ"ר)
														מלאי שטרם נמכר ובנייתו הסתיימה
														לפני 6 חודשים לפחות וטרם נמכר (מ"ר)
														סכום שהוכר בגין הורדת (impairment) (באלפי ₪)
												שטחים שנמכרו מתאריך הדו"ח עד סמוך ליום פרסום הדו"ח (מ"ר)		
												מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתאריך הדו"ח עד סמוך ליום פרסום הדו"ח (באלפי ₪)		

41. אחר

ירושלים	תל אביב
---------	---------

(טיוטה להערות ציבור)

20X0	20X1	20X2					20X0	20X1	20X2					
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	סה"כ בשנה			רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	סה"כ בשנה	
														שטחים לגביהם נחתם הסכם מכירה מחייב בתקופה (מ"ר)
														סה"כ תמורה מחוזי מכירה מחייבים של שטחים שנמכרו בתקופה (באלפי ₪)
														מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (באלפי ₪)
														מלאי שטרם נמכר
														סך שטחים (מ"ר)
														עלות במאזן (באלפי ₪)
														סכום שהוכר בגין הורדת ערך (impairment) (באלפי ₪)
														וטרם נמכר (מ"ר)
														מלאי שטרם נמכר ובנייתו הסתיימה
														לפני 6 חודשים לפחות וטרם נמכר (מ"ר)
														סכום שהוכר בגין הורדת ערך (impairment) (באלפי ₪)
												שטחים שנמכרו מתאריך הדו"ח עד סמוך ליום פרסום הדו"ח (מ"ר)		
												מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתאריך הדו"ח עד סמוך ליום פרסום הדו"ח (באלפי ₪)		

51. ריכוז נתוני תמורה מחוזי מכירה מחייבים של שטחים שנמכרו בתקופה (באלפי ₪)

שנת 20X7 <u>ואילך</u>	שנת 20X6	שנת 20X5	שנת 20X4	שנת 20X3	
					סה"כ תמורה מחוזי מכירה מחייבים של שטחים שנמכרו בתקופה (באלפי ₪)

61. מלאי שטרם נמכר ובנייתו הסתיימה

אם 10% או יותר מסך המלאי שטרם נמכר ובנייתו הסתיימה מיוחס לפרויקט בודד, יינתן בגינו הגילוי האמור:

שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	שימוש (דו"ר/מסחרי/משדלים)	סך יח"ד/שטחים	עלות במאזן (באלפי ₪)	סכום שהוכר בגין הורדת ערך (impairment) (באלפי ₪)	מועד סיום הבניה	מכירות עד סמוך לתאריך הדו"ח

ז. רווח והפסד שהוכר במסגרת הדוחות הכספיים לפי אזור:

תל	ירושלים	מ.	סה"כ

(טיוטה להערות ציבור)

	אירופה			אביב						
	20X0	20X1	20X2	20X0	20X1	20X2	20X0	20X1	20X2	
										הכנסות שהוכרו ברווח והפסד בתקופה (במאוחד)
										עלויות שהוכרו ברווח והפסד בתקופה* (במאוחד)
										רווח גולמי שהוכר ברווח והפסד בתקופה (במאוחד)

*לרבות הפסד שנרשם מירידת ערך.

10. צבר הזמנות - הכנסות צפויות

- א.** יינתן גילוי להכנסות הצפויות, בגין חוזי מכירה מחייבים, של התאגיד לגבי 4 השנים המתחילות הדיווח בשנת הדיווח וכן השנה החמישית בצירוף כל השנים שלאחריה (ואילך);
- ב.** עבור השנה הראשונה (השנה הראשונה המתחילה הדיווח בתחילת שנת הדיווח) הנתונים יינתנו בפילוח רבעוני.

10א. טבלה:

הכרה בהכנסה צפויה בגין חוזי מכירה מחייבים לפי אזור

סה"כ הכנסות צפויות שיוכרו בתקופה (באלפי ₪)	הכנסות שיוכרו בגין מכירת שטחי מסחר (באלפי ₪)	הכנסות שיוכרו בגין מכירת יחידות דיור (באלפי ₪)	ירושלים	סה"כ הכנסות צפויות שיוכרו בתקופה (באלפי ₪)	הכנסות שיוכרו בגין מכירת שטחי מסחר (באלפי ₪)	הכנסות שיוכרו בגין מכירת יחידות דיור (באלפי ₪)	תל אביב	
							רבעון 1	שנת 20X3
							רבעון 2	
							רבעון 3	
							רבעון 4	
							שנת 20X4	
							שנת 20X5	
							שנת 20X6	
							שנת 20X7	
							<u>ואילך</u>	
							<u>סה"כ</u>	

סטיות בצבר שנה קודמת

סה"כ הכנסות (באלפי ₪)	
צפי לשנת 20X2 (כפי שדווח בדוחות 20X1)	
שנת 20X2 בפועל	
הפרש	

*יש לציין כל ביטול או שינוי בפועל, העולה על 20% מול הצבר שניתן בעבר ולספק הסבר תמציתי באשר לסיבות הסטייה.

11. ספקים עיקריים

(טיוטה להערות ציבור)

א. עבור כל ספק עיקרי יצוינו: היקף ההתקשרות עם הספק, האם הספק הינו צד קשור, אפיון האזורים בהם פועל הספק במסגרת התקשרותו עם התאגיד או המוצר אותו הוא מספק, מנגנון עדכון או הצמדה של התשלומים לספק, בטחונות, סוג ההתקשרות, ביטוח להתקשרות עם הספק, אחריות הספק (לרבות היקפה, תקופה וכלפי מי חלה האחריות) וקיום תלות מיוחדת בספק (לרבות עמידה בסיווג קבלני ככל שנדרש).

ב. אם קיימת תלות בספק מסוים – יצוין גם שם הספק;

א11. טבלה :

תלות מיוחדת בספק	אחריות	ביטוח	סוג ההתקשרות (לפי עלות, פאושלי, וכיו"ב)	בטחונות	מנגנון עדכון או הצמדה של תשלומים לספק	אפיון	האם צד קשור	היקף התקשרות עם הספק		הספק
								סך התקשרות	סך ששולם	
										ספק א'
										..

12. ניתוחי רגישות - עלויות הכנסות צפויות ועלות תשומות לרווח הגולמי:

85%	90%	95%	100%	105%	110%	115%	
			0				הכנסות צפויות
			0				עלות תשומות (גלם, כ"א וכיו"ב)
			0				אחר

13. פרויקטים בתכנון ועתודות קרקע

א. יינתן גילוי אודות פרויקטים בתכנון של התאגיד, ברמה המצרפית;

ב. הגילוי יבוצע לפי בסיס גיאוגרפי ומצב תכנוני, כאשר עבור כל אזור יינתנו פריטי הגילוי הבאים: סך השטחים, יחיד בפרויקט, נתוני תב"ע בתוקף בתכנון ומצב הליך האישור;

ג. פילוח אזורי לפי סוגי מלאי יינתן פילוח בטבלה של סוגי מלאי הנכללים בפרויקטים בתכנון של התאגיד לפי שטחים ויחידות דיור, לשנת הדיווח ולתום השנה שקדמה לשנת הדיווח, ככל שקיימת בפרויקטים אלו תב"ע מאושרת לבנייה.

11. טבלאות :

פרויקטים בתכנון ליום 31.12.20X2:

סה"כ	מ. אירופה	ירושלים	תל אביב	סוג מלאי	
				יחידות דיור	סה"כ יחיד
				סה"כ שטחים (מ"ר)	
				שטחי מסחר	סה"כ שטחים (מ"ר)
				משרדים	סה"כ שטחים (מ"ר)
				אחר	סה"כ שטחים (מ"ר)

פרויקטים בתכנון שינויים שחלו ביחס ליום 31.12.20X1 :

סה"כ	מ. אירופה	ירושלים	תל אביב	סוג מלאי	
				יחידות דיור	סה"כ יחיד
				סה"כ שטחים (מ"ר)	
				שטחי מסחר	סה"כ שטחים (מ"ר)
				משרדים	סה"כ שטחים (מ"ר)
				אחר	סה"כ שטחים (מ"ר)

ד. סטייה בהערכת פרויקטים בתכנון לעומת תקופת דיווח קודמת

(טיוטה להערות ציבור)

אם קיימת סטייה בהערכות התאגיד לגבי התקדמות פרויקטים בתכנון (פרויקטים שהוצגו כפרויקטים בתכנון בשנת הדיווח הקודמת, ולא סווגו בשנת הדיווח כפרויקטים בביצוע), יינתן על כך גילוי כמפורט להלן:

שם הפרויקט	מועד תחילת בנייה צפוי	מועד תחילת בנייה כפי שהוערך בשנת הדיווח הקודמת	הסבר

ה. מצב פרויקטים בתכנון ועבודות קרקע

יינתן פילוח בטבלה של יחידות דיור והשטחים הנכללים בעבודות קרקע של התאגיד לפי אזורים.

פילוח מצב תכנוני לפי נתוני תב"ע, ליום 31.12.20X2:

מצב תכנוני	נתוני תב"ע בתוקף		נתוני תב"ע בהליכי אישור/תכנון		סה"כ בפרויקט		שנת תחילת בניה צפויה
	סך שטחים (מ"ר)	מס' יח"ד בכל הפרויקט	סך שטחים (מ"ר)	מס' יח"ד בכל הפרויקט	סך שטחים (מ"ר)	יח"ד	
פרויקטים בתכנון							
עבודות קרקע							
סה"כ							

שינויים שחלו ביחס ליום 31.12.20X1 (במאוחד):

תל אביב	ירושלים	מ. אירופה	סה"כ
סך שטחים			
יח"ד (#)			

ו. פילוח אזורי לפי נתוני תב"ע

יינתן פילוח בטבלה של יחידות דיור והשטחים הנכללים בפרויקטים בתכנון ועבודות קרקע של התאגיד לפי מיקום גיאוגרפי, לשנת הדיווח.

11. טבלאות:

פילוח אזורי לפי נתוני תב"ע, ליום 31.12.20X2:

נתוני תב"ע בתוקף	תל אביב		ירושלים		מ. אירופה	
	תכנון	עבודות	תכנון	עבודות	תכנון	עבודות
סך שטחים (מ"ר)						
מס' יח"ד (#)						
נתוני תב"ע בהליכי אישור/תכנון						
סך שטחים (מ"ר)						
מס' יח"ד (#)						
סה"כ בפרויקט						
סך שטחים (מ"ר)						
מס' יח"ד (#)						
שנת תחילת בניה צפויה						
משך בניה ממוצע צפוי בשנים						

פרק ג (הנחיות יישום לגבי פרויקט נדל"ן יזמי מהותי)

(טיוטה להערות ציבור)

14. עמד פרויקט נדל"ן יזמי בהגדרת "פרויקט במדרג ביניים" – ייתן גילוי מפורט, בהתאם לטבלה הכלולה בסעיף 15 וכמפורט להלן, ביחס לפרויקט זה.

15. הגילוי הנדרש לגבי פרויקט נדל"ן יזמי במדרג הביניים:

לפרויקטים במדרג הביניים ייתן גילוי שמי, מיקום, היקף, מועד סיום צפוי, שיעור ביצוע תזרימי, עודף מקדמות על עלויות, שיעור חוזי מכירה מחייבים שנחתמו, שיעור רווחיות גולמית צפוי וסך ההכנסה הצפויה בגין הפרויקט.

פרויקט	מיקום	היקף (יח"ד/מ"ר)	שיעור תשואה פנימי (IRR) * (%)	תשואה על הון (ROE) ** (%)	תשואה על ההשקעה (ROI) *** (%)	מועד סיום בניה צפוי	סה"כ הכנסה צפויה	סה"כ שיעור רווחיות גולמית צפוי	שיעור חוזי מכירה מחייבים מסך יח"ד/מ"ר סמוך ליום הדוח (%)	שיעור ביצוע תזרימי (%)	עודף מקדמות על עלויות (אלפי ₪)	שיעור חוזי מכירה מחייבים מסך יח"ד/מ"ר (%)	שיעור השלמה הנדסי (%)	סך מכירות עד סמוך לתאריך הדו"ח (אלפי ₪)
1														
2														
3														
4														
5														

* שיעור התשואה הפנימי חושב באופן הבא:

** שיעור התשואה על ההון חושב באופן הבא:

*** שיעור התשואה על ההשקעה חושב באופן הבא:

פרק ד (הנחיות יישום לגבי פרויקט נדל"ן יזמי מהותי מאוד)

16. עמד פרויקט נדל"ן יזמי בהגדרת "פרויקט מהותי מאוד" – יינתן גילוי מפורט, בהתאם לטבלאות הכלולות בפרק זה להלן, ביחס לפרויקט.

17. כל סטייה של 10% ומעלה בנתון המופיע בטבלאות 18-26, לעומת הנתון המקביל שנמסר לגורם מממן תצוין בסוף הטבלה בה הופיע הנתון בצירוף הנתון כפי שנמסר לגורם המממן.

18. הצגת הפרויקט –

א. יינתן גילוי תמציתי אודות הפרויקט אשר יכלול את הפרטים הבאים :

פירוט ליום 31.12.20X2	
	שם הפרויקט:
	מיקום הפרויקט:
	הסכמים מיוחדים (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר):
	חלק החברה בפרויקט:
	מבנה האחזקה בפרויקט (תיאור אחזקה דרך חברות בנות וכדומה):
	ציון שמות השותפים לפרויקט (במקרה בו השותפים מהווים צד קשור או מחזיקים למעלה מ-25% מן הזכויות בנכס):
	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:
	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:
	מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל, מתוכנן):
	פירוט זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכדומה)
	שיעור ביצוע תזרימי של הפרויקט, סה"כ
	שיעור השלמת המכירות בפרויקט (סך כל הכנסות צפויות מחוזים מחייבים שנחתמו חלקי סה"כ הכנסות צפויות בפרויקט)
	נתונים לגביהם חלה סטייה של 10% ומעלה מול הנתון כפי שנמסר לגורם מממן
	שיעור תשואה פנימי (IRR) (%)*
	תשואה על הון (ROE) (%)**
	תשואה על ההשקעה (ROI) (%)***

* שיעור התשואה הפנימי חושב באופן הבא:

** שיעור התשואה על ההון חושב באופן הבא:

*** שיעור התשואה על ההשקעה חושב באופן הבא:

ב. יינתן גילוי כמפורט להלן:

שטחי הפרויקט ומספר יחידות – לפי שימושים; שטחי פרויקט XXX, ליום 31.12.20X2, הנתונים הינם לפי 100% (ברוטו)						
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	מועד סיום בנייה צפוי	מועד סיום בנייה כפי שצפוי ביום 31.12.20X1	הערות	
יחידות דיור						
שטחי מסחר						
נתונים לגביהם חלה סטייה של 10% ומעלה מול הנתון כפי שנמסר לגורם מממן						

** יש להציג רק חלקים המוגדרים או שהוגדרו כמלאי. אם הפרויקט כולל גם נדל"ן להשקעה, יש לספק גילוי לנדל"ן להשקעה לפי הנחיית הגילוי המתאימת לנדל"ן להשקעה ולכלול הערת שוליים עם הפניה מתאימה.

* ככל שקיים פער בין מועד סיום הבנייה הצפוי למועד הסיום כפי שצפוי בתקופת הדיווח הקודמת, ינמק התאגיד את הפער.

(טיוטה להערות ציבור)

ג. הכנסות ועלויות צפויות ליום 31 בדצמבר - (הנתונים יינתנו עבור חלק החברה)
 יינתן גילוי בנוגע לסך התקבולים הצפויים ועלויות צפויות בשלוש שנות הדיווח הבאות, כמפורט להלן:

שנת 20X7 <u>ואילן</u>	שנת 20X6	שנת 20X5	שנת 20X4	שנת 20X3	
					תקבולים צפויים
					עלויות צפויות
					רווח גולמי צפוי

ד. עלויות והתקדמות הבנייה ליום 31 בדצמבר – (הנתונים יינתנו עבור חלק החברה)

שנת 20X0	שנת 20X1	שנת 20X2 (שנת הדיווח)					(מתייחס לחלק החברה)
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה	
							עלויות בפועל:
							סה"כ עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה (באלפי ₪)
							סה"כ עלויות מצטברות בגין בניה ואחרות (באלפי ₪)
							מתוכן, סך עלויות מימון (באלפי ₪)
							סה"כ עלות מצטברת (כולל עלות קרקע) (באלפי ₪)
							סה"כ עלות פרויקט צפויה (אומדן) (באלפי ₪)*
							סה"כ עלות שטרם הושקעה (אומדן) (באלפי ₪)*
							מתוכן, סך עלויות מימון (באלפי ₪)
							שיעורי השלמה:
							שיעור ביצוע תזרימי (לא כולל קרקע) (%)
							שיעור השלמה הנדסי (%)
							מועד השלמה צפוי (עבודות הקמה)

							שיעור השלמה הנדסי סמוך לתאריך הדו"ח (%)
							נתונים לגביהם חלה סטייה של 10% ומעלה מול הנתון כפי שנמסר לגורם מממן

*לגבי תקופות דווח קודמות - כפי שפורסם בתום כל תקופה.

(טיוטה להערות ציבור)

19. הסכמי מכר - (הנתונים יינתנו עבור חלק החברה)

20X0	20X1	תל אביב 20X2					
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	סה"כ בשנה	
							מספר יחיד לגביהן נחתם הסכם מכירה מחייב בתקופה (#)
							סה"כ תמורה מחוזי מכירה מחייבים של יחיד שנחתמו בתקופה (באלפי ₪)
							מחיר ממוצע למי"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (באלפי ₪)
							מלאי שטרם נמכר
							סך יחיד (#)
							עלות במאזן (באלפי ₪)
							סכום שהוכר בגין הורדת ערך (impairment) (באלפי ₪)
							מלאי שבניתו הסתיימה וטרם נמכרו (#)
							לפני 6 חודשים לפחות וטרם נמכרו (#)
							סכום שהוכר בגין הורדת ערך (impairment) (באלפי ₪)
							שטחים שנמכרו מתאריך הדו"ח עד סמוך ליום פרסום הדו"ח (מי"ר)
							מחיר ממוצע למי"ר בחוזים שנחתמו מתאריך הדו"ח עד סמוך ליום פרסום הדו"ח (באלפי ₪)
							נתונים לגביהם חלה סטייה של 10% ומעלה מול הנתון כפי שנמסר לגורם מממן

* ככל שמתייחס לפרויקט שאינו למגורים, הנתונים יינתנו במי"ר.

20. מקדמות שהתקבלו

יפורטו המקדמות שהתקבלו בכל תקופה, וסך המקדמות שהתקבלו בתאגיד בגין הפרויקט

סך מקדמות שהתקבלו בגין הפרויקט	שנת 20X0	שנת 20X1	שנת 20X2	
				מקדמות שהתקבלו לתקופה

(טיוטה להערות ציבור)

21. הכרה בהכנסה צפויה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט (כפי שתשתקף בדוחות הכספיים):

הכנסות שיוכרו בגין מכירת שטחי מסחר (במאוחד) (באלפי ₪)	הכנסות שיוכרו בגין מכירת שטחי מסחר (במאוחד) (באלפי ₪)	הכנסות שיוכרו בגין מכירת יחידות דיור (במאוחד) (באלפי ₪)	שנת 20X3
			רבעון 1
			רבעון 2
			רבעון 3
			רבעון 4
			שנת 20X4
			שנת 20X5
			שנת 20X6
			שנת 20X7 <u>ואילך</u>
			סה"כ
			נתונים לגביהם חלה סטייה של 10% ומעלה מול הנתון כפי שנמסר לגורם מממן

22. רווחיות גולמית - (הנתונים יינתנו עבור חלק החברה)

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט			
שנת 20X0	שנת 20X1	שנת 20X2 (שנת הדיווח)	(חלק החברה)
			סה"כ אומדן הכנסות בפרויקט (אומדן) (באלפי ₪)
			סה"כ עלות פרויקט צפויה (אומדן) (באלפי ₪)
			סה"כ רווח (הפסד) צפוי בגין הפרויקט (באלפי ₪)
			מתוכו, סה"כ רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה (במצטבר) (באלפי ₪)
			מתוכו, סה"כ רווח גולמי שיוכר בעתיד ברו"ה (במצטבר) (באלפי ₪)
			שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
			מגורים
			רווח גולמי (באלפי ₪)
			מסחרי
			משרדים
			אחר
			נתונים לגביהם חלה סטייה של 10% ומעלה מול הנתון כפי שנמסר לגורם מממן

23. מימון הפרויקט בביצוע/תכנון

ליום 31.12.20X0	ליום 31.12.20X1	ליום 31.12.20X2	
			שיעור מימון חיצוני לפרויקט לגבי נחתמו הסכמי ליווי מתוך סך המימון הדרוש (%)
			שיעור הון עצמי שהוקצה/יוקצה לפרויקט מתוך סך המימון הדרוש
			שיעור מימון באמצעות מקדמות (%)
=====	=====	=====	
			סה"כ שיעור מימון שנמצא לפרויקט מתוך סך המימון הדרוש לביצועו (%)

(טיוטה להערות ציבור)

24. מימון ספציפי לפרויקט - (הנתונים יינתנו עבור חלק החברה)

תניות פיננסיות*	מועדי פירעון קרן וריבית	בטחונות	שיעור ריבית אפקטיבית ליום 31.12.20X2 (%)	שווי הוגן ליום 31.12.20X2 (במידה וקיים) (%)	גובה הלוואה מקורי (אלפי ₪)	מועד נטילת הלוואה מקורי	יתרות במאזן		מוצג כהלוואות לזמן קצר: מוצג כהלוואות לזמן ארוך:
							31.12.20X1 (אלפי ₪)	31.12.20X2 (תאריך הדוח) (אלפי ₪)	

* במידה וקיימות תניות שבהתקיימן ניתן למשוך כספים מחשבון הפרויקט עוד בטרם פירעון מלוא המימון מהגורם המממן ייתן גילוי לדבר במסגרת התניות הפיננסיות.

25. שעבודים ומגבלות משפטיות - (הנתונים יינתנו עבור חלק החברה)

סוג	פירוט	הסכום המובטח ע"י השעבוד (למועד הדו"ח) 31.12.20X2 (באלפי ₪)
שעבודים	דרגה ראשונה	
	דרגה שנייה	
אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)		

26. ניתוחי רגישות –

26א. עלויות חומרי גלם וירידות מחיר לרווח הגולמי:

85%	90%	95%	100%	105%	110%	115%
			0			
			0			
			0			

26ב. עלויות חומרי גלם וירידות מחיר ל ROE:

85%	90%	95%	100%	105%	110%	115%
			0			
			0			
			0			