

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 30.4.2012.

אנשי קשר להערות:

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

טל': 02-6556444 פקס: 02-6513160

רשות ניירות ערך

טיוטת הנחיה גילוי בנוגע לתחום פעילות נדל"ן יזמי (במסגרת פרויקט פישוט דוחות)

(טיוטה שניה)

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.

2	דברי הסבר
2	א.רקע
2	1.פרויקט פישוט הדוחות ופרויקט הגילוי הענפי
3	2.ענף הנדל"ן היזמי
3	3.סקירה תמציתית של כללי הגילוי הנהוגים כיום
3	4.סקירת הבעייתיות במצב הנוכחי
5	5.מטרת ההנחיה
5	6.מקורות
6	7.העקרונות שגובשו לצורך הכנת הנחיית הגילוי
9	8.תרשים להמחשה – השתלבות בדרישות גילוי קיימות
10	ב.מבנה הנחיית הגילוי המוצעת לנדל"ן יזמי
10	1.מבנה כללי
11	2.מבנה הפרקים בהנחיה המוצעת
12	3.פרשנות לסעיפי התוספת הראשונה במסגרת הנחיית הגילוי
13	4.הוראות כלליות לגבי שימוש בטבלאות וסדר
13	5.סוגיות בנושא תחולת ההנחיה המוצעת
16	6.סקירת סוגיית המהותיות
19	7.תכלית הגילוי הנדרש בדוחות רבעוניים
19	8.סמכות רשות ניירות ערך
20	ג.השינויים העיקריים ביחס לטיטה הראשונה
20	1.הערות ציבור
20	2.השינויים בטיטה השניה ביחס לטיטה הראשונה
26	3.הערות הציבור לטיטה השניה
27	הנחיית הגילוי המוצעת עבור נדל"ן יזמי (במסגרת דו"ח תיאור עסקי התאגיד)
27	פרק א (כללי)
34	פרק ב (תיאור מצרפי)
41	פרק ג (גילוי לגבי כלל הפרויקטים למעט מהותיים מאוד)
46	פרק ד (גילוי לגבי פרויקטים מהותיים מאוד)
52	פרק ה (גילוי בדוחות הרבעוניים)

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 וטיטות תשקיף – מבנה וצורה), התשכ"ט-1969 ("התוספת הראשונה" או "התוספת").

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

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

פיתוח דרישות גילוי ייעודיות כאמור הינו חלק מפרויקט שיפור דוחות שבמסגרתו בוחנת רשות ניירות ערך היבטים שונים הקשורים בדיווח על עסקי התאגיד בתשקיף ובדוחות התקופתיים והרבעוניים, ואופן יישומו של מודל הדיווח על ידי התאגידים המדווחים.¹

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

לאור הערות הציבור שנתקבלו והזמן שנותר עד למועד הפרסום האחרון של הדוח התקופתי, ועל רקע בקשות שהתקבלו בנדון והרצון להקל על העומס הדיווחי, הוחלט על דחיה בפרסום ההנחיה המחייבת.

טיוטה זו (להלן – "הטיוטה השנייה"), כוללת יישום של שינויים שאומצו, בין היתר, לאור הערות הציבור לטיוטה הראשונה ולאור ניסיון שנצבר ברשות ניירות ערך בעקבות יישום הנחיית הגילוי לנדל"ן להשקעה. השינויים העיקריים בין הטיוטה השנייה לבין הטיוטה הראשונה מפורטים במסגרת פרק ג' לדברי ההסבר.

סגל רשות ניירות ערך מזמין את ציבור המשתמשים בדוחות ליתן את התייחסותו לטיטות הנחיה זו, וזאת עד יום **30.4.2012**.

יובהר, כי טיטות הנחיה זו טרם אושרה במליאת רשות ניירות ערך.

¹ כחלק מהפרויקט פורסמו, בין היתר: הנחיית גילוי לתחום פעילות נדל"ן להשקעה; הנחיית גילוי לתחום פעילות נפט וגז; טיטות מתווה חקיקה בעניין דוח ממשל תאגידי; טיטות מתווה חקיקה בעניין פרק גורמי סיכון; טיטות מתווה חקיקה בעניין דוח סולו; טיטות מתווה חקיקה בעניין דיון וניתוח של ההנהלה וטיטות מתווה חקיקה בעניין פרק המימון והנזילות.

בעניין זה, ר' את עמוד הפרסומים להערות ציבור של אתר רשות ניירות ערך באינטרנט:

<http://www.isa.gov.il/Default.aspx?Site=TAAGIDIM&ID=3040,134>

ר' גם הודעה לחברות מאת מחלקת תאגידים ברשות ניירות ערך שפורסמה בחודש פברואר 2010:

http://www.isa.gov.il/Download/IsaFile_4688.pdf

² ר' פרק ג' לדברי ההסבר הכולל את תמצית הערות הציבור והשינויים בטיוטה זו ביחס לטיוטה הראשונה.

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.

3. סקירה תמציתית של כללי הגילוי הנהוגים כיום

כללי הגילוי החלים על ענף הנדל"ן היזמי נובעים ממספר מקורות גילוי. רשימה חלקית של מקורות גילוי אלה כוללת את המקורות הבאים:

- א. פרקטיקה מקובלת. הפרקטיקה המקובלת כוללת כללי יישום שהשתרשו במהלך השנים כחלק מהמענה הספציפי של תאגידים 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 *Revenue – IAS18*, *Inventories – IAS2* 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 וכיו"ב) ובפילוח פרויקטאלי. לעמדת סגל הרשות, במצב הדברים הנוכחי, הגילויים הניתנים במסגרת הדו"ח הכספי אינם נותנים מענה מספק להבנת מצבו הכולל של תחום הפעילות, וזאת בעיקר בשל השוני המשמעותי בין ההכרה החשבונאית בהכנסות הנובעות מפרויקטים יזמיים לבין הניתוח הכלכלי-מימוני של פרויקטים אלה על מורכבותם.
- ג. התוספת הראשונה. במסגרת התוספת הראשונה קבועות הוראות כלליות אשר חלקן רלוונטי במיוחד גם לנדל"ן יזמי – גילוי בנושא צבר הזמנות, ספקים (קבלני משנה), כושר ייצור ועוד.

4. סקירת הבעייתיות במצב הנוכחי

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

- א. ארגון לקוי. חוסר השילוב של מקורות הגילוי לכדי מקור אחיד ומובנה גורר פיזור, לעתים אף לאורך מאות עמודים על פני הדו"ח התקופתי, של נתונים אשר במהותם צריכים להיות מקובצים יחדיו. 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 מפרויקטי נדל"ן יזמי.³

³ לפי הטיפול החשבונאי שעוגן במסגרת תקן חשבונאות ישראלי מספר 2 ("הקמת בניינים למכירה"), בהתקיים תנאים מסוימים ניתן היה להכיר באופן הדרגתי בהכנסות מפרויקטי בנייה יזמיים, וזאת עם התקדמות הבנייה בפרויקט והמכירות בו. הטיפול החשבונאי המקובל השתנה באופן ניכר עם המעבר לתקינה החשבונאית הבינ"ל. במסגרת

- ג. היעדר הגדרה לתחום הנדל"ן היוזמי 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 יזמי.
- ד. עודף מידע לגבי פרויקטים לא מהותיים וחוסר במידע לגבי פרויקטים מהותיים מאוד. הגדרות מרחיבות ופתוחות של המושג "פרויקט מהותי" במקורות הגילוי הנוכחיים הובילו לתיאור נרחב גם לגבי פרויקטים שהשפעתם על שווי התאגיד זניחה, דבר שיצר עומס מידע וקושי נוסף בברירת העיקר מן הטפל. מנגד, במקרים מסוימים חסר מידע לגבי פרויקטים שהם מהותיים מאוד לתאגיד המדווח.
- ה. אי בהירות בהתייחסות לנכסי הקבוצה. תאגידים מסוימים מתארים נכסים בבעלות חברות כלולות (למעט חברות בשליטה משותפת)⁴ בכפיפה אחת עם תיאור הנכסים שבשליטתן, בעוד שתאגידים אחרים מתייחסים לאחזקות בחברות כלולות כפעילות השקעה, במסגרתה הנכס הנרכש הוא מניות, ועל כן התיאור הנגזר של נכסים בבעלות החברה הכלולה מתואר כחלק מתיאור ההשקעה הכוללת בה.
- 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 התאגיד, התקדמות המכירות, התקדמות הבניה וכיוצא באלה. כתוצאה, התפתחו בשוק מספר "Best Practices" בדיווח אשר יושמו באופן סלקטיבי על ידי התאגידים המדווחים.⁵
- ז. היעדר מידע בדוחות רבעוניים. תקנה 39א לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 דורשת כי בדוח רבעוני יובאו כל שינוי או חידוש מהותיים אשר אירעו בעסקי התאגיד בכל עניין שיש לתארו בדוח התקופתי. לפי הפרקטיקה הנהוגה למועד כתיבת הטיוטה, קיימים פערים משמעותיים בין פריטי הגילוי הניתנים

התקינה הבינ"ל, בניגוד לתקינה הישראלית, אין תקן מיוחד העוסק בפרויקטי נדל"ן יזמי. לכן, הטיפול החשבונאי בהכרה ממכירה בפרויקטי נדל"ן בדרך כלל הינו בתחולתו של תקן *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...". מאכן נגזר כי במקרים רבים 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 שיווקם של פרויקטי 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. יצוין כי במקרים מסוימים (למשל - בחלק מעסקאות הקומבינציה) הסיכונים וההטבות המתייחסים לאותם חלקים מהפרויקט הנמכרים לצדדים שלישיים (או המועברים לבעל הקרקע בעסקת הקומבינציה) מועברים בהדרגתיות עם התקדמות בניה. לכן, במקרים אלה ההכנסה מאותם חלקים בפרויקט מוכרת על פי שיעור ההשלמה. כמו כן, קבלנים מבצעים מטפלים בפרויקטי ביצוע לפי תקן *IAS11 – Construction Contracts*, ומכירים בהכנסותיהם בשיטת שיעור ההשלמה. פרשנות *IFRIC Interpretation 15 – Agreements for the Construction of Real Estate* מספקת קריטריונים שעוזרים לאבחן האם הסכם מסוים מצוי בתחולתו של *IAS11* או *IAS18*, וכן, במקרה שההסכם מצוי בתחולתו של *IAS18*, הפרשנות מספקת קריטריונים באשר לאופן הטיפול הראוי בהכרה בהכנסה. יובהר כי הנחיה זו חלה על פרויקטי נדל"ן יזמי המטופלים במסגרת תקן חשבונאות בינלאומי 18, הכנסות, לרבות פרויקטים אשר ההכרה בהכנסה בגינם, כולה או חלקה, מוכרת בשיטת שיעור ההשלמה. כמו כן, ההנחיה אינה רלוונטית עבור קבלנים מבצעים.

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

⁵ בין אלה ניתן למנות: פרסום מצגות לשוק ההון המציגות את החברה בצורה פרויקטאלית ופרסום דיווחים בתקופות קצרות אודות קצב התקדמות המכירות בפרויקטים השונים (לאור הניתוק בין המכירות לבין ההכרה בהכנסה בגינן בדוחות הכספיים).

על ידי התאגידים המדווחים בדוחות הרבעוניים. החשיבות להסדרת העניין הינה גבוהה, וזאת לאור הפער שנוצר בין המצב הכלכלי והמימוני של התאגיד לבין המצב המשתקף מהדוחות הכספיים של התאגיד - פער שנוצר, כפי שצוין לעיל, עקב עקרונות ההכרה בהכנסה שבתקינה הבינ"ל.

5. מטרת ההנחיה

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

טיוטת הנחיה זו נועדה להשיג את המטרות שלעיל באמצעות פרשנות לסעיפי התוספת הראשונה לתקנות פרטי תשקיף, באופן המותאם ספציפית לתחום פעילות הנדל"ן היזמי.

6. מקורות

במהלך גיבוש טיוטת ההנחיה סגל הרשות נעזר במקורות הבאים:

- א. כללי הגילוי החשבונאיים ;
- ב. פרויקטים קודמים וטבלאות שפותחו ברשות ניירות ערך לגבי ענף הנדל"ן היזמי ;
- ג. הטיוטה הראשונה של הנחיית הגילוי והערות הציבור שנתקבלו בעקבות פרסומה ;
- ד. "Best Practices" שאותרו בדוחות תקופתיים ובתשקיפים של חברות שונות בענף ;
- ה. מצגות לשוק ההון ודיווחים מידיים של חברות שונות בענף ;
- ו. קטעי עיתונות רלוונטיים ;
- ז. סקירות אנליסטיות והערכות שווי של חברות בענף ;
- ח. פגישות סגל עם גורמים בשוק ההון.⁶

⁶ תודתנו נתונה לרו"ח אורי כהן ממשדד רו"ח פרופ' יצחק סוארי ושות', לעו"ד נעם שרון ממשדד עורכי הדין מיתר, ליקוורניק, גבע & לשם ברנדויין, לעו"ד איריס ציבולסקי-חביליו ולרו"ח רון פאינרו על הערותיהם המועילות לטיוטה הראשונה.

7. העקרונות שגובשו לצורך הכנת הנחיית הגילוי

להלן תמצית העקרונות שגובשו על ידי סגל הרשות:

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

1. רמה מצרפית (רמת הפעילות כולה). הרמה המצרפית כוללת מספר פריטי גילוי:

(א) נתונים מאקרו כלכליים וענפיים לגבי סביבת הפעילות של התאגיד;

(ב) הצגת תוצאות תחום הפעילות;

(ג) התאמות של פריטי גילוי הנדרשים לפי התוספת הראשונה כגון לקוחות וספקים לאופי תחום פעילות הנדל"ן היזמי.

יש לציין כי הרמה המצרפית שבטיטה השניה צומצמה באופן משמעותי ביחס לרמה המצרפית שבטיטה הראשונה.

2. רמת כלל הפרויקטים. ברמה זו ניתן גילוי ביחס לכל פרויקט של התאגיד המדווח (למעט פרויקטים אשר ניתן להם גילוי לפי רמה 3). במסגרת ההנחיה נקבע רף זניחות לפיו תאגיד רשאי שלא לכלול פרטים לגבי פרויקטים אשר הינם "זניחים", כמשמעות המונח בטיטה. הגילוי לגבי כלל הפרויקטים יינתן באופן של גילוי טבלאי הכולל מספר שורות לכל פרויקט.

יש לציין כי בטיטה הראשונה נדרש גילוי רק לגבי פרויקטים שזוהו כמהותיים באמצעות המבחנים שנכללו במסגרתה.

3. רמת הפרויקטים המהותיים מאוד. רמה זו כוללת גילוי על פרויקטים שהוגדרו כמהותיים מאוד. הגילוי ברמה זו יינתן באופן מרוכז וברצף אחד ביחס לכל פרויקט. רמה זו נועדה לסייע לקורא הדוחות להעריך את כל אחד מן הפרויקטים המרכזיים של התאגיד המדווח בנפרד. יש לציין כי בטיטה זו הועלו הספים לזיהוי פרויקט כמהותי מאוד ביחס לטיטה הראשונה.

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

ג. התאמת צורת הגילוי לשלב שבו נמצא הפרויקט היזמי. במסגרת הטיוטה, כל פרויקט נדרש להיות מסווג לאחת הקבוצות הבאות וזאת לפי קצב ההתקדמות שלו: פרויקט נדלין יזמי שנסתיים בתקופה השוטפת; פרויקט נדלין יזמי בביצוע; פרויקט נדלין יזמי בתכנון; עתודת קרקע; אחר. הגילוי הנדרש בטיטה בכל אחת משלוש הרמות תלוי בשלב ההתקדמות של הפרויקט. הגילוי האינטנסיבי ביותר, הכולל את השימוש המורחב ביותר באומדנים נדרש לגבי פרויקטים שמצויים בשלב הביצוע והתכנון. הגילוי אודות עתודות קרקע מתמקד יותר במצבה התכנוני של הקרקע וערכה בספרים. הגילוי אודות פרויקטים שנסתיימו מתמקד בעיקר בתוצאות הכספיות של פרויקטים אלה.

ד. גילוי הנוגע לפרויקטים המוחזקים על ידי חברות כלולות (למעט חברות בשליטה משותפת). פרויקטים המוחזקים באמצעות חברות כלולות (למעט חברות בשליטה משותפת) לא ייכללו במסגרת הפילוחים ברמה המצרפית, ולא ייכללו במסגרת הרמה השניה (כלל הפרויקטים), אך כן יכללו ברמת הפרויקטים המהותיים מאוד. הווה אומר, בעוד שאין צורך לכלול במסגרת הגילוי המצרפי ובמסגרת הגילוי לגבי כלל הפרויקטים את פרויקטי הנדלין היזמי של חברות כלולות (למעט חברות בשליטה משותפת), עדיין יש צורך לבחון האם ישנם פרויקטים מהותיים מאוד הכלולים בחברות אלה, ובמידה וכן - לכלול לגביהם את הגילוי הנדרש לגבי פרויקטים מהותיים מאוד שבהנחיה זאת.

ראוי לציין שכהקלה נקבע עקרון לפיו על מנת שפרויקט הנמצא בחברה כלולה (למעט חברה בשליטה משותפת) ייחשב כמהותי מאוד, עליו לקיים את מבחני המהותיות הן ביחס לחברה הכלולה והן ביחס לתאגיד המדווח.⁷ הקלה זו לא היתה קיימת בטיטה הראשונה.

חישוב זה צפוי לצמצם את כמות הפרויקטים המוחזקים דרך חברות כלולות (למעט חברות בשליטה משותפת) שייחשבו כמהותיים מאד.

בנוסף, ראוי לציין שהיות והרמה המצרפית ורמת כלל הפרויקטים אינן כוללות את הפרויקטים של חברות כלולות (למעט חברות בשליטה משותפת ולמעט פרויקטים מהותיים מאוד), על התאגיד המדווח לתאר את ההשקעות בחברות הכלולות (למעט חברות בשליטה משותפת) במסגרת סעיף 25 לתוספת הראשונה ("השקעות").

⁷ יובהר כי הבדיקה ביחס לחברה-האם נעשית באמצעות הכפלת נתוני הפרויקט בשיעור האחזקה האפקטיבי של החברה התאגיד המדווח בחברה הכלולה. למען הדיוק נקבע גם כי יש להוסיף למכנה את חלק החברה בהכנסות, ברווחי, בהשקעות או בנכסי החברה הכלולה (לפי העניין), בניכוי סכום ההשקעה בחברה הכלולה או רווחי אקוויטי (לפי העניין) בספרי התאגיד המדווח.

ה. גילוי הנוגע לפרויקטים המוחזקים על ידי חברות בשליטה משותפת.⁸ בניגוד לעקרון שצוין לעניין חברות כלולות (אשר אינן מהוות חברות בשליטה משותפת) לגבי חברות תחת שליטה משותפת נקבע כי בכל מקרה הפרויקטים של חברות אלה יכללו הן במסגרת הרמה המצרפית, הן במסגרת רמת כלל הפרויקטים והן במסגרת רמת הנכסים הפרויקטים המהותיים מאוד. עקרון זה אינו תלוי באופן ההצגה החשבונאי של החברה בשליטה משותפת. בחינת מהותיות פרויקטים המוחזקים על ידי חברות בשליטה משותפת נעשית ביחס לתאגיד המדווח בלבד (גם אם החברה שבשליטה משותפת מוצגת בשיטת השווי המאזני).⁹

ו. חלק המיעוט בחברות בנות. במרבית ההנחיה, הנתונים השונים נדרשים להיות מוצגים על בסיס מאוחד. עם זאת, נדרש גילוי גם לחלק האפקטיבי של החברה בכל פרויקט.

ז. פרויקטים אשר לא שויכו לתחום פעילות. כאמור לעיל, החלק המצרפי בהנחיה חל רק על תחום פעילות נדל"ן יזמי. על מנת להימנע ממצב בו פרויקטי נדל"ן יזמי אינם מתוארים לפי הנדרש בהנחיה זו משום שלא שויכו לתחום פעילות נדל"ן יזמי, הפרקים המתאימים לתיאור פרויקטים ספציפיים יחולו גם לגבי פרויקטי נדל"ן יזמי אשר היו נחשבים כמהותיים מאוד, אילו שויכו לתחום הפעילות. תיאורם של פרויקטים אלה ייעשה בהתאם להוראות הפרק הרלוונטי. במילים אחרות, תיאור פרויקטי נדל"ן יזמי יעשה בהתאם להנחיה זו ללא קשר לשאלת קיומו של תחום פעילות נדל"ן יזמי.

ח. תקופות מקבילות. פריטי הגילוי שבהנחיה נדרשים 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.

ט. גילוי בדוחות הרבעוניים. ייתן מידע תמציתי במספר טבלאות מפתח שגובשו לצורך כך.

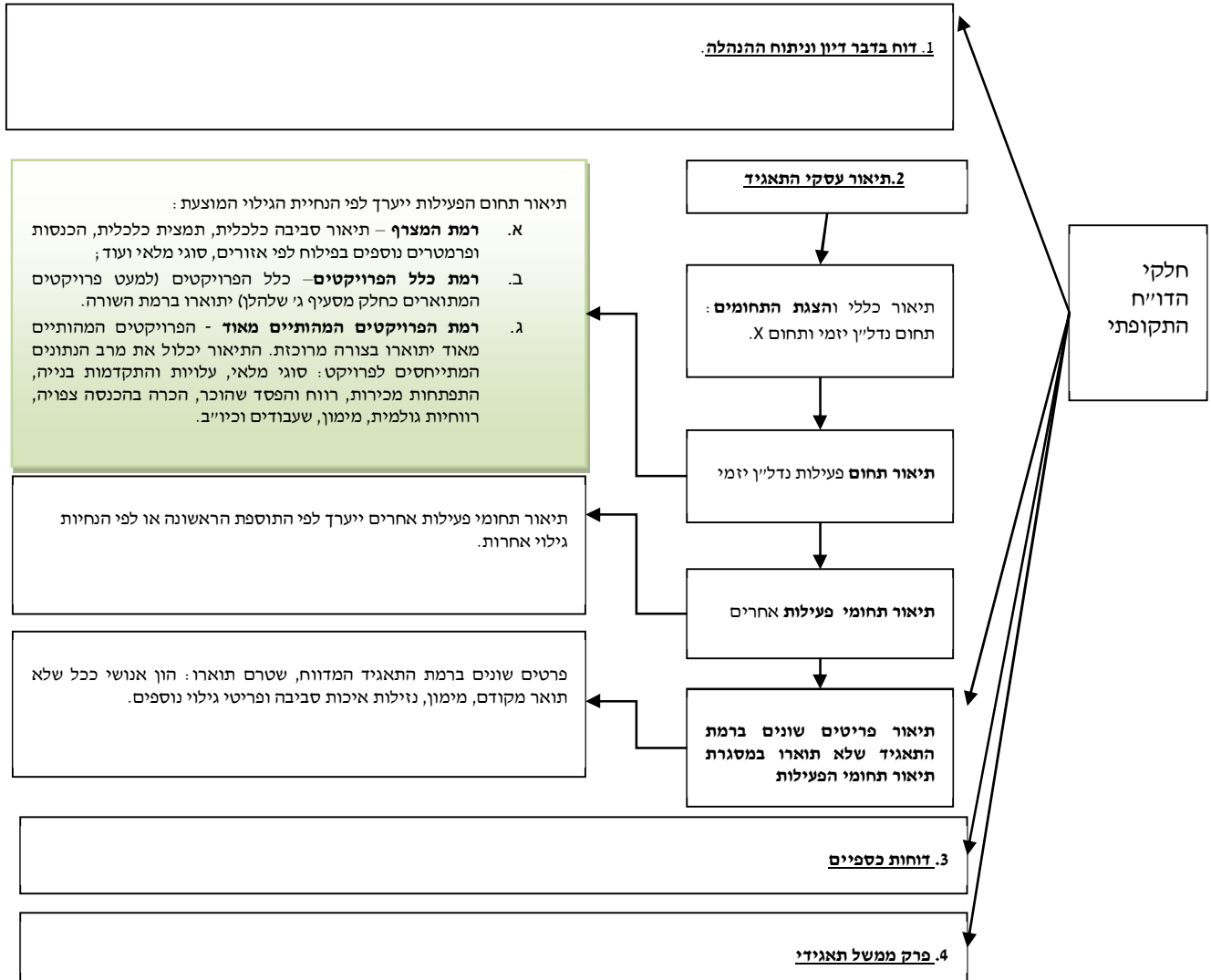
י. השתלבות בדרישות גילוי קיימות. לחלק מהתאגידים בעלי תחום פעילות נדל"ן יזמי ישנם תחומי פעילות נוספים. לאור זאת הגילוי הנדרש לפי ההנחיה משתלב בגילוי הנדרש לפי התוספת הראשונה. הדבר בא לידי ביטוי באופנים הבאים:

1. החלת ההנחיה לגבי תחום (או תחומי) הפעילות הנוגעים לנדל"ן יזמי בלבד;
2. אימוץ דרישות גילוי קונקרטיים ורלוונטיים מהתוספת הראשונה, בהתאמות המתחייבות. מנגד, ניתנת החרגה (לגבי תחום פעילות זה) מדרישות התוספת הראשונה אשר אינן רלוונטיות לתחום הנדל"ן היזמי.

⁸ בהקשר לכך, ראה גם את הגדרת "קבוצה" בסעיף 1(ג) לתוספת הראשונה. הוראת הסעיף קובעת, כי עסקי התאגיד יתוארו **ברמת הקבוצה**. "קבוצה" מוגדרת לצורך זה כתאגיד עצמו, מיזם משותף וחברות מהותיות שהן **בשליטתו**. מבחינה זו, המודל המוצע בהנחיה זו תואם במהותו לתפיסת ה-"קבוצה" במודל הברנע.

⁹ חישוב מהותיות הפרויקט ביחס לחברה האם יעשה בהתאם לאופן החישוב המתואר לעיל בה"ש 7 שלעיל לעניין פרויקט בבעלות חברה כלולה.

מבנה הדוח התקופתי המוצע



ב. מבנה הנחיית הגילוי המוצעת לנדל"ן יזמי

1. מבנה כללי

כמפורט לעיל המודל המוצע כולל שלוש רמות גילוי עיקריות: רמת תחום הפעילות כולו, רמת כלל הפרויקטים ורמת הפרויקטים המהותיים מאוד.

הרמה הראשונה כוללת חיתוך נתונים ברמת תחום פעילות הנדל"ן היזמי (או ברמת התאגיד כולו, אם אין תחומי פעילות נוספים). רמה זו כוללת גילוי בקשר לצבר ההזמנות של תחום הפעילות, תמצית כלכלית, ספקים וקבלני משנה מרכזיים וכן הסברים כלליים לגבי תחום הפעילות. כמו כן כוללת הרמה נתונים תמציתיים (ברמת הסה"כ) לגבי הפרויקטים, בפילוח לפי שלב הבשלות שלהם.

רמת גילוי זו מאפשרת לקורא הדוחות לנתח את תחום הפעילות של התאגיד והחשיפות השונות של תחום זה. חלק זה צומצם בטייטה השניה ביחס לטייטה הראשונה.

הרמה השנייה הינה פרויקטאלית. רמת גילוי זו נועדה להשלים את הרמה הראשונה, וכן מאפשרת המשך מעקב אחר פרויקטים אשר אינם מהווים 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.

מספר הפרויקטים אשר יתוארו ברמה השניה הורחב במסגרת טייטה זו ביחס לטייטה הראשונה תוך צמצום ניכר במספר הפרויקטים שייכללו ברמה השלישית וכן צמצום בכמות המידע הכלול ברמה הראשונה.

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

הגילוי לפי ההנחיה נועד לספק מידע אשר יסייע למשקיע להעריך את שווי הפעילות בתחום הנדל"ן היזמי. בשל העובדה שההצגה בדוח על המצב הכספי של פרויקטים בתחום פעילות הנדל"ן היזמי אינה בהכרח קשורה עם הצלחתו הכלכלית של הפרויקט¹⁰ - הנתונים בדוח הכספי, המבוססים בעיקרם על נתוני עבר, עלולים להוות נדבך שמשמעותו חלקית בלבד לצורך הערכת שווי התאגיד. בשל כך הוחלט שאופיו של הגילוי הנדרש יסתמך גם 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.¹¹

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

¹⁰ כגון במקרים בהם ההכרה בהכנסות הפרויקט אינה מבוצעת בשיטת שיעור ההשלמה.

¹¹ לדוגמא, הצגת נתונים לגבי חוזי מכירה שנחתמו ועל רווחיות גולמית צפויה - מידע עתידי שנועד להשלים את המידע בסעיף המכירות בדוחות הכספיים.

ההנחיה המוצעת כוללת חמישה 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 ;
- ג. הוראות הפרק השלישי – כוללות פריטי גילוי הנדרשים עבור כל הפרויקטים, למעט פרויקטים מהותיים מאוד ;
- ד. הוראות הפרק הרביעי – כוללות פריטי גילוי הנדרשים עבור כל הפרויקטים המהותיים מאוד.
- ה. הוראות הפרק החמישי – כוללות רף מינימאלי לגילוי בדוחות הרבעוניים.

מבנה הפרקים בהנחיה המוצעת (טבלה מסכמת)

פרק בהנחיה המוצעת					
פרויקטים מהותיים מאוד	כלל הפרויקטים למעט מהותיים מאוד	רמת המקבץ			
פרק ד'	פרק ג'	פרק ב'	פרויקטים שנסתיימו	פרשנות סעיפי התוספת הראשונה במסגרת הדוח התקופתי	
פרק ד'	פרק ג'	פרק ב'	פרויקטים בביצוע		
פרק ד'	פרק ג'	פרק ב'	פרויקטים בתכנון		
פרק ד'	פרק ג'	פרק ב'	עתודות קרקע		
פרק ה'	-	-			רף גילוי מינימאלי בדוחות הרבעוניים

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

סעיף בתוספת הראשונה	
26-27, 23, 20-21, 17, 9-15	סעיפים המפורשים בהנחיה זו לגבי פעילות נדל"ן יזמי
28-39, 24-25, 22, 18-19, 16	סעיפים אשר יתוארו במסגרת תחום פעילות נדל"ן יזמי בנוסף לדרישות הנחיה זו, אם יש בהם תוספת מידע מהותית
הנחיה זו אינה עוסקת בפרשנות לגילוי הניתן במסגרת תחומי פעילות שאינם נדל"ן יזמי.	תחומי פעילות שאינם נדל"ן יזמי
הנחיה זו אינה עוסקת בפרשנות לגילוי הניתן ברמת פעילות התאגיד בכללותה.	רמת התאגיד*

*פריטי הגילוי הנדרשים בתוספת הראשונה לתקנות ניירות ערך (פרטי תשקיף וטיוטת תשקיף – מבנה וצורה), התשכ"ט-1969 מחולקים לשתי רמות:

- 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;
- רמת תחום הפעילות – פרק 4 לתוספת הראשונה, אשר עוסק בהצגה פרטנית של תחומי הפעילות אחד אחרי השני;

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

הנחייה זו נועדה לפרש אך ורק את פריטי הגילוי הנדרשים לגבי תחום (או תחומי) פעילות נדל"ן יזמי.

יובהר כי הנחיה זו אינה עוסקת בפרשנות לגילוי הנדרש ברמה הכללית (גם לגבי הפריטים שבפרקים 1-3 לתוספת הראשונה וגם לגבי הפריטים מתוך פרק 4 לתוספת הראשונה אשר התאגיד נדרש לתאר ברמת התאגיד ולא ברמת תחום הפעילות). כמו כן, יובהר כי הנחיה זו אינה עוסקת בפרשנות לגילוי הנדרש לגבי תחומי פעילות שאינם נדל"ן יזמי. לגבי תחום פעילות נדל"ן יזמי, הנחיה זו נועדה לפרש באופן ספציפי חלק מהגילוי הנדרש במסגרת התוספת הראשונה. לעמדת רשות ניירות ערך, גילוי זה מספק מענה הולם, בהתאמות הנדרשות, לפרטי מידע רבים הנדרשים ברמת תחום הפעילות על פי התוספת, ומשכך מייתר את הצורך במתן גילוי נוסף וכפול לגבי אותם פריטים. לכן, העיקרון הקבוע הינו שככל שניתן במסגרת ההנחיה מענה מספק לפרטי מידע הנדרשים על פי התוספת הראשונה, לא יידרש מתן גילוי נוסף לפריטים אלו. עם זאת, הנחיה זו אינה מפרשת את כל הסעיפים מהתוספת הראשונה אשר עשויים לחול על תיאור תחום הפעילות. לכן, ככל שמידע מסעיפים אלה עלול להיות מהותי לתחום הפעילות, יתווספו פרטי המידע הנדרשים בהם לגילוי הניתן במסגרת הנחיה זו. יודגש, כי חזרה על פרטים שאין בהם משום תוספת מידע או אין בהם כדי להביא להבנה טובה יותר של עסקי התאגיד אינה נדרשת ובנסיבות מסוימות אף עשויה להיחשב כמטעה.

4. הוראות כלליות לגבי שימוש בטבלאות וסדר

ההוראות המופיעות בהנחיה זו מחייבות, במרבית המקרים, שימוש בטבלאות. יובהר, כי ישנם ההוראות על ידי התאגידים המדווחים ייעשה על בסיס הטבלאות המופיעות בהנחיה.

בנוסף, הוראות ההנחיה מחייבות כי הצגת פריטי המידע תיעשה תוך שמירה על הסדר בו הם מופיעים בהנחיה.

5. סוגיות בנושא תחולת ההנחיה המוצעת

ההנחיה חלה על תחומי פעילות הנוגעים לנדל"ן יזמי, יצוין, כי אין זה מעשי לקבוע הנחיית גילוי המתאימה באופן ספציפי עבור כל מצב עולם אפשרי. על כן, במצבים מסוימים ייתכן צורך בהתאמות ספציפיות לאופן שבו נדרשים פריטי המידע המופיעים בהנחיה. להלן רשימה לא ממצה של סוגיות אשר עלולות להתעורר בהקשר ליישום ההנחיה:

א. מגזרי פעילות מרובים. לאור תיקונו של סעיף 3 לתוספת הראשונה, במרבית המקרים תהיה זהות בין תחומי הפעילות המדווחים של התאגיד לצורך תיאורם במסגרת פרק תיאור עסקי התאגיד לבין מגזרי הפעילות המדווחים של התאגיד בדוחותיו הכספיים.¹² על כן, ייתכן כי פעילות הנדל"ן היזמי של תאגיד מסוים חולקה למספר מגזרי פעילות לצורך הדוחות הכספיים.

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

עם זאת, אם מהות החלוקה בין המגזרים השונים בדוחות הכספיים (הנוגעים לנדל"ן יזמי) היא חלוקה על בסיס גיאוגרפי או על בסיס שלב הבשלות של הפרויקט (או שניהם) וככל שהנהלת התאגיד סבורה שהצגה של המגזרים יחדיו הינה נאותה יותר - התאגיד המדווח יכול לבחור ליישם את הרמה המצרפית באופן שבו כלל הפרויקטים שבמגזרים השונים הרלוונטיים יכללו במסגרת רמה מצרפית יחידה.¹³

¹² ר' סעיף 3(ג) לתוספת הראשונה. הקריטריונים להצגתם של מגזרי פעילות במסגרת הדוחות הכספיים נקבעים בתקן דיווח כספי בינ"ל IFRS8 – Operating Segments. הוראות התקן קובעות כי על התאגידים המדווחים לספק מידע מגזרי המבוסס על ניתוחי מקבל החלטות התפעולי הראשי בתאגיד (CODM - Chief Operating Decision Maker) ועל הדיווחים הפנימיים בתאגיד.

¹³ הרציונאל לכך הוא שהפילוחים לפיהם מוצגת הרמה המצרפית הם ממילא פילוחים לפי אזור גיאוגרפי ולפי בשלות הפרויקט. מכאן, שאם האבחנה בין מגזרי הפעילות של התאגיד המדווח גם היא מבוססת אזוריים או בשלות של הפרויקט (או שניהם) הרי שלא תהיה תוספת מידע מהותית בין הצגת פילוח לפי אזור ולפי שלב הבשלות של הפרויקט לכל מגזר בנפרד לבין הצגת פילוח שכזה לכל המגזרים יחדיו.

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

הגם שחברות כלולות (אשר אינן מהוות חברות בשליטה משותפת) אינן נכללות במסגרת הפרק המצרפי ובמסגרת הרמה השניה (כלל הפרויקטים), עדיין יש צורך לבחון האם קיימים פרויקטים מהותיים מאוד ברמת חברות אלה, ובמידה שכן - לכלול לגבי הפרויקטים המקיימים את ההגדרה את הגילוי הנדרש בהנחיה זו. בהקשר לכך ראוי לציין שכהקלה נקבע עיקרון לפיו על מנת שפרויקט הנמצא בחברה כלולה (למעט חברה בשליטה משותפת) ייחשב כפרויקט מהותי מאוד, עליו לקיים את מבחני המהותיות הן ביחס לחברה הכלולה והן ביחס לחברה האם. הקלה זו אינה תקפה ביחס לפרויקטים מהותיים מאוד המוחזקים בחברות בשליטה משותפת (בין אם החברה מוצגת לפי שיטת השווי המאזני ובין אם החברה מוצגת לפי שיטת האיחוד היחסי).¹⁴

כמו כן, לצורך החישוב נקבע כי יש להוסיף למכנה את חלק התאגיד המדווח בנכסי הכנסות, רווחי או השקעות החברה הכלולה (לפי העניין), ולנטרל את חשבון ההשקעה בכלולה או את רווחי האקוויטי מהכלולה (לפי העניין).

[ר' טבלה בעמוד הבא]

¹⁴ הרציונאל בכך הוא שהצגה חשבונאית שונה אינה אמורה ליצור רף מהותיות שונה.

ג. להלן מובהר כיצד יש להציג פרויקטים בתאגיד עצמו, בחברות בנות, בחברות בשליטה משותפת ובחברות כלולות (למעט חברות בשליטה משותפת) במסגרת הנחיה זו:

כיצד מוחזקים הפרויקטים?	כיצד יוצגו במסגרת הפרק המצרפי (פרק ב')?	כיצד יוצגו במסגרת פרק כלל הפרויקטים (פרק ג')?	כיצד יוצגו במסגרת פרקי הפרויקטים המהותיים מאוד (פרק ד')?
פרויקטים המוחזקים בחברה עצמה	ייכללו במסגרת הפילוחים השונים	ייכללו ככל שאינם מהותיים מאוד	ייכללו ככל שהם מהותיים מאוד
פרויקטים המוחזקים בחברות בנות (מאוחדות)	ייכללו במסגרת הפילוחים השונים	ייכללו ככל שאינם מהותיים מאוד	ייכללו ככל שהם מהותיים מאוד
פרויקטים המוחזקים בחברות בשליטה משותפת המוצגות לפי שיטת האיחוד היחסי או בשיטת השווי המאזני	ייכללו במסגרת הפילוחים השונים	ייכללו ככל שאינם מהותיים מאוד	ייכללו ככל שהם מהותיים מאוד
פרויקטים המוחזקים בחברות כלולות (למעט חברות בשליטה משותפת)	לא יכללו במסגרת הפרק המצרפי. חלף זאת, הגילוי יינתן כחלק מהגילוי הכללי שניתן מכוח סעיף 25 לתוספת הראשונה.	לא יכללו במסגרת תיאור כלל הפרויקטים.	יינתן לגביהם גילוי כפרויקטים מהותיים מאוד רק אם הם עונים על הגדרת פרויקט מהותי מאוד הן ביחס החברה הכלולה והן ביחס לתאגיד המדווח.

כאמור לעיל, חוסר בהירות בהגדרת המונח מהותיות לצורך תיאור פרויקטים "מהותיים" יצר חוסר אחידות ביישום ובהיקף של תיאור זה. במסגרת ההנחיה המוצעת, ישנו גילוי ברמת כלל הפרויקטים (למעט פרויקטים מהותיים מאוד) וברמת הפרויקטים המהותיים מאוד. הרציונל בהכללתן של שתי הרמות המתייחסות לפרויקטים ברמת הפרט, נוצר בין היתר בגלל חוסר הרלוונטיות של נתונים הלקוחים מפרויקטים יזמיים שונים ומוצגים במקובץ. במילים אחרות, ללא רמות אלה, ייתכן כי קשה יהיה לקבל מידע כלכלי שימושי מספיק. באופן טבעי, היקף הגילוי הנדרש לגבי פרויקט מהותי מאוד הינו גבוה יותר מהיקף הגילוי הנדרש לגבי פרויקט שאינו מהותי מאוד.

לצורך אבחונם של אלה, גובשו העקרונות המפורטים להלן.

כפרויקט מהותי מאוד יוגדרו הפרויקטים שעמדו באחד מהקריטריונים הבאים:

(א) יתרת הרווח הגולמי הצפוי מן הפרויקט שטרם הוכר מהווה 10% או יותר מסך ההון העצמי המאוחד של התאגיד המדווח ליום האחרון של שנת הדיווח – ובלבד שהונו העצמי של התאגיד המדווח אינו שלילי וגבוה מ-10% מסך נכסי התאגיד. היה לתאגיד המדווח הון עצמי שלילי או הון עצמי הקטן מ-10% מסך נכסי התאגיד, פרויקט נדליין יזמי ייחשב כמהותי מאוד לפי ס"ק זה אם יתרת הרווח הגולמי הצפוי מן הפרויקט שטרם הוכר מהווה 5% או יותר מסך נכסי התאגיד המדווח כפי שהם מופיעים בדוח הכספי המאוחד ליום האחרון של תקופת הדיווח;

או -

(ב) יתרת ההכנסות השנתיות הממוצעות הצפויות מן הפרויקט ביתרת התקופה לביצועו מהווה 10% או יותר מסך הכנסות התאגיד בשנת הדיווח או בשנת הדיווח שקדמה לה - לפי הגבוה - ובלבד שלתאגיד היו הכנסות שאינן זניחות באחת מהשנים האלה לכל הפחות; אם לתאגיד לא היו הכנסות בכל אחת מהשנים האמורות, או שהיו לתאגיד הכנסות שהן זניחות בכל אחת מהשנים האמורות – אזי התאגיד המדווח לא יבחן את מהותיות הנכס לפי ס"ק זה. לעניין זה - "יתרת ההכנסות השנתיות הממוצעות הצפויות מן הפרויקט" משמעותה סך יתרת ההכנסה הצפויה מהפרויקט שטרם הוכרה כהכנסה מחולקת ביתרת אורך התקופה החזויה עד לסיום ההכרה בהכנסה מן הפרויקט (בשנים);

או -

(ג) ההפסד (ביטול ההפסד) שנבע לתאגיד המדווח כתוצאה מירידת (ביטול ירידת) ערך המלאי המיוחס לפרויקט, ככל שנבע בשנה שנסתיימה ביום האחרון של שנת הדיווח, מהווה 10% או יותר מסך הרווחים או ההפסדים המייצגים המאוחדים של התאגיד המדווח בשנת הדיווח (בערכם המוחלט) – ובלבד שרווח או הפסד זה מהווה (בערכו המוחלט) 4% או יותר מסך הונו העצמי המאוחד של התאגיד המדווח ליום האחרון של שנת הדיווח.

לעניין ס"ק זה, "רווחים מייצגים" משמעותם רווח נקי מאוחד בנטרול הכנסות והוצאות מימון, הוצאות או הכנסות מסים וכן רכיבים אחרים בעלי אופי חד פעמי;

או -

(ד) יתרת המלאי המיוחסת לפרויקט בדוח על המצב הכספי המאוחד ליום האחרון של שנת הדיווח מהווה 10% או יותר מסך נכסי התאגיד המדווח בדוח על המצב הכספי המאוחד ליום האחרון של שנת הדיווח;

או -

(ה) יתרת המלאי המיוחסת לפרויקט בדוח על המצב הכספי המאוחד ליום האחרון של שנת הדיווח בתוספת סך ההשקעה הצפויה בפרויקט בתקופה של 36 חודשים שלאחר יום הדיווח מהווה 10% או יותר מסך נכסי התאגיד בדוח על המצב הכספי המאוחד ליום האחרון של שנת הדיווח בתוספת סך ההשקעה הצפויה בפרויקט וביתר הפרויקטים בביצוע ובתכנון של התאגיד המדווח בתקופה של 36 חודשים שלאחר יום הדיווח;

או -

(ו) הפרויקט עמד בתנאי ס"ק (א)-(ה) בשנת הדיווח הקודמת או בשנת הדיווח שקדמה לה;

או -

(ז) הפרויקט משועבד להבטחת התחייבויות התאגיד על פי תעודות התחייבות שהונפקו לציבור למעט נכס המשועבד במסגרת שעבוד שוטף על כלל נכסי התאגיד, וכן הוא עומד באחד התנאים הבאים:

(1) בפרויקט שהינו עתודת קרקע – הערך בו עתודת הקרקע מוצגת בדוח על המצב הכספי האחרון של התאגיד מהווה 20% או יותר מהערך הנקוב בתוספת הריבית הצבורה (פארי) של סדרת אגרות החוב שלהבטחתן שועבדה;
או -

(2) בפרויקט שאינו עתודת קרקע יזמית - הערך בו הפרויקט מוצג בדוח על המצב הכספי האחרון של התאגיד המדווח או הרווח הגולמי הצפוי מהפרויקט, לפי הגבוה, מהווה 20% או יותר מהערך הנקוב בתוספת הריבית הצבורה (פארי) של סדרת אגרות החוב שלהבטחתן שועבדה.

ראוי לציין את אופן הבדיקה למהותיות של פרויקט הנמצא בחברה המוצגת לפי שיטת האיחוד היחסי או בשיטת השווי המאזני (בין אם חברה בשליטה משותפת או חברה תחת השפעה מהותית): **ראשית**, נקבע עקרון לפיו פרויקט בחברה המוצגת בשיטת האיחוד היחסי או השווי המאזני ייבחן על בסיס הכפלת נתוניו בשיעור ההחזקה של התאגיד המדווח בחברה הכלולה או המאוחדת באיחוד יחסי.

שנית, לעניין חברות כלולות שאינן מהוות חברות בשליטה משותפת, נקבעה הקלה לפיה על מנת שפרויקט ייחשב כמהותי מאוד עבור התאגיד המדווח, הוא צריך להיות מהותי מאוד גם עבור החברה הכלולה.

שלישית, נקבע כי בעת בחינה של מהותיות של פרויקט בחברה כלולה המוצגת בשיטת השווי המאזני (גם אם החברה תחת השפעה מהותית וגם אם היא תחת שליטה משותפת) יש להוסיף למכנה את חלק התאגיד המדווח בהון העצמי, בהכנסות, ברווח הנקי, בנכסים או בהשקעות, לפי העניין.¹⁵

כאמור, ההנחיה דורשת גילוי ברמת הפריט הספציפי לכלל הפרויקטים (למעט הפרויקטים המהותיים מאוד, המתוארים בהרחבה), אולם ההנחיה **מאפשרת** לתאגיד המדווח שלא לדווח על "פרויקטים זניחים". המבחן לזיהוי "פרויקטים זניחים" מבוסס על קריטריונים דומים לאלו שנבחנו לעניין הגדרת פרויקט כמהותי מאד, אך הוא פשוט יותר. בגלל טבעו, נדרש שכל הקריטריונים לזיהוי הזניחות יתקיימו במצטבר:

(א) הפרויקט אינו מהווה פרויקט מהותי מאוד וגם לא הוגדר בעבר כפרויקט מהותי מאוד;

וגם -

(ב) יתרת ההכנסות השנתיות **הממוצעות** הצפויות מן הפרויקט ביתרת התקופה לביצועו מהווה 2% או פחות מסך הכנסות התאגיד בשנת הדיווח או בשנת הדיווח שקדמה לה - לפי הגבוה;

לעניין זה - "יתרת ההכנסות השנתיות הממוצעות הצפויות מן הפרויקט" משמעותה סך יתרת ההכנסה הצפויה מהפרויקט שטרם הוכרה כהכנסה מחולקת ביתרת אורך התקופה החזויה עד לסיום ההכרה בהכנסה מן הפרויקט (בשנים);

וגם -

(ג) יתרת המלאי המיוחסת לפרויקט בדוח על המצב הכספי המאוחד ליום האחרון של שנת הדיווח, בתוספת סך ההשקעה הצפויה בפרויקט בתקופה של 36 חודשים שלאחר יום הדיווח מהווה 1% או פחות מסך נכסי התאגיד בדוח על המצב הכספי המאוחד ליום האחרון של שנת הדיווח בתוספת סך ההשקעה

¹⁵ הסיבה לכך היא שללא ההתאמה האמורה מתקיימת הטיה מסוימת של המכנה אשר מגדילה את מספר הפרויקטים שיעמדו במבחן. כך למשל, במצב שבו חברה תבחר במדיניות חשבונאית של הצגת חברות בשליטה משותפת בשיטת האיחוד היחסי, ישנו סיכוי נמוך יותר שפרויקט יהפוך למהותי מאוד, ביחס למצב שבו כל החברות מוצגות על בסיס שיטת השווי המאזני. זאת, משום שבשיטת השווי המאזני מאזן החברה כולל את חשבון ההשקעה (מנוטרל ההתחייבויות), ואילו בשיטת האיחוד היחסי התחייבויותיהן של החברות אינן מנוטרלות מהנכסים.

הצפויה בפרויקט וביתר הפרויקטים בביצוע ובתכנון של התאגיד המדווח בתקופה של 36 חודשים שלאחר יום הדיווח;

וגם –

(ד) הפרויקט לא שועבד להבטחת התחייבויות החברה על פי תעודות התחייבות שהנפיקה לציבור, למעט שעבוד שוטף על כלל נכסי התאגיד.

חשוב להבהיר כי תאגיד מדווח אינו חייב לאמץ את מבחן הזניחות והוא רשאי לדווח על כל הפרויקטים שלו.

קריטריון הזניחות שצוין לעיל נועד בעיקר על מנת לאפשר לתאגיד המדווח לא לספק גילוי לפי ההנחיה לגבי פרויקטים אשר נותר בהם מלאי זניח של יחידות דיור או שטחים אחרים למכירה, כל עוד פרויקטים אלה לא מוגדרים או הוגדרו בעבר כמהותיים מאוד.

עוד נקבע במסגרת ההנחיה, כי מספר הפרויקטים המדווחים (קרי, מספר הפרויקטים המהותיים מאוד בתוספת מספר הפרויקטים שאינם זניחים) לא יפחת מחמישה.

7. תכלית הגילוי הנדרש בדוחות רבעוניים

דיווח לתקופת הביניים ייערך כנדרש בתקנה 39א לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970, לפיה "בדוח רבעוני יובאו כל שינוי או חידוש מהותיים אשר אירעו בעסקי התאגיד בכל ענין שיש לתארו בדוח התקופתי."

בנוסף לאמור, ולאור אופי הענף והוראות תקני החשבונאות הבינלאומיים, נקבע במסגרת ההנחיה כי יש לעדכן את נתוני כלל הפרויקטים והפרויקטים המהותיים מאוד של התאגיד המדווח.

8. סמכות רשות ניירות ערך

מובהר בזאת כי הנחיה זו אינה גורעת מהסמכויות המוקנות לרשות ניירות ערך לפי סעיפים 20, 36 ו-36א בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 או בסמכויות המוקנות לרשות לפי כל דין אחר בעניין הגילוי הניתן לציבור המשקיעים בניירות ערך.

ג. השינויים העיקריים ביחס לטיוטה הראשונה

1. הערות ציבור

הטיוטה הראשונה פורסמה על ידי רשות ניירות ערך ביום 14 ביולי 2010. סיום התקופה למתן הערות ציבור נקבע בתחילה ליום 20 לאוגוסט 2010. ביום 26 לאוגוסט 2010 הוארכה התקופה למתן הערות ציבור עד ליום 7 לאוקטובר 2010.

במהלך התקופה למתן הערות ציבור קיבלה רשות ניירות ערך תגובות רבות בהקשר לטיוטה הראשונה. ראוי לציין כי נתקבלו גם תגובות לא רשמיות פרט לאלו המנויות להלן. יובהר כי כל התגובות שנתקבלו נלקחו בחשבון בעת קביעת נוסח טיוטה מתוקנת זו.

רשות ניירות ערך מודה לכל המגיבים על תרומתם.

2. השינויים בטיוטה השניה ביחס לטיוטה הראשונה

הטיוטה השניה כוללת שינויים מהותיים הן במבנה והן בהגדרות ביחס לטיוטה הראשונה. שינויים אלה תולדתם בהערות הציבור שנתקבלו ובדיונים שקיים סגל הרשות בעקבות הערות אלה.

סעיף זה כולל התייחסות כללית לשינויים המהותיים שנערכו בטיוטה הנוכחית ביחס לטיוטה הראשונה.

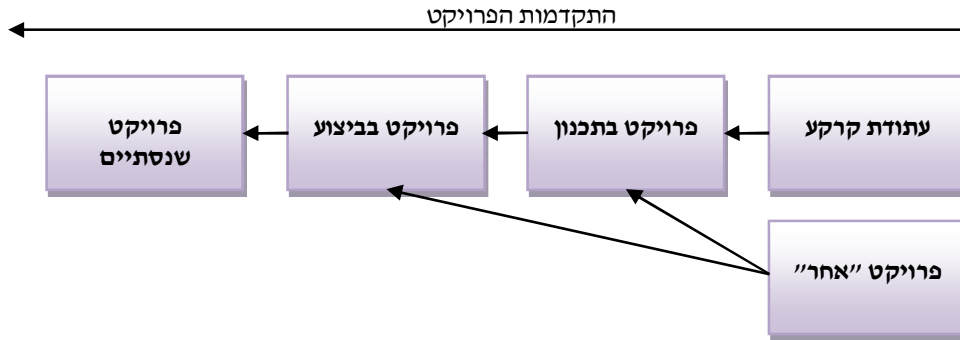
(א) שלב ההתקדמות כמפתח לסיווג הפרויקט

חלק מהמגיבים טענו כי קיים צורך בהתאמה קונקרטיה וחדה יותר של הגילוי לשלב הבשלות של הפרויקטים השונים.

אופן ההשפעה של התקדמות הפרויקט על הגילוי הנדרש חודד במסגרת הטיוטה השניה. לפי טיוטה זאת, על התאגיד המדווח לסווג את הפרויקטים לקבוצות, וזאת על סמך הקריטריונים המופיעים בה. במקרים רגילים, הפרויקט צפוי להתחיל מסיווג של עתודת קרקע, ולהתקדם, ככל שהתאגיד יצפה להתחלת בניה בפרויקט זה, לסיווג של פרויקט בתכנון. עם התחלת הבניה הפעילה של הפרויקט הוא יסווג כפרויקט בביצוע, וזאת, עד להשלמת הבניה בו וסיום המכירה, אז יסווג כפרויקט שנסתיים. חשוב להבהיר כי פרויקט שטרם נמכר או שלחברה קיימת בגינו חשיפה מהותית, ייחשב כפרויקט בביצוע, וזאת אף אם הבניה בפועל כבר נסתיימה.

חלק מן המגיבים טענו כי אין צורך במתן נתונים רבים על פרויקטים שהקמתם נסתיימה ומרבית המלאי שבהם נמכר, שכן התוצאות הכלכליות של אותם פרויקטים הוכרו כבר בדוחות הכספיים והם אינם טומנים בחובם סיכון עתידי משמעותי נוסף לתאגיד המדווח. במסגרת טיוטה זו, הגילוי הנדרש לגבי פרויקטים שנסתיימו הינו מצומצם יותר מאשר הגילוי הנדרש לגבי פרויקטים בביצוע. עם זאת, חשוב לציין כי הגדרת פרויקט כפרויקט שהושלם דורשת גריעה מלאה של המלאי המיוחס לפרויקט זה. עוד חשוב לציין כי פרויקט שבו נותרה יתרה זניחה של מלאי יכול לעמוד במבחן הזניחות שנקבע במסגרת ההנחיה, כל עוד פרויקט זה אינו מוגדר ולא הוגדר בעבר כמהותי מאוד.

לעיתים עשויים להתקיים פרויקטים בשלבים התחלתיים שאינם עונים על הגדרת עתודת קרקע. כך למשל, התאגיד יכול לסווג מו"מ בשלבים מתקדמים או חוזה קומבינציה עם בעל קרקע כפרויקט, אולם בנסיבות מסוימות, לתאגיד עשויה שלא להיות בעלות על הקרקע למועד המאזן. פרויקטים כאמור יסווגו כ-"אחרים" עד לסיווגם כ-"פרויקט בתכנון" או "בביצוע".



(ב) הפחתה בדרישות הגילוי המצרפיות תוך הגדלת דרישות הגילוי הפרויקטאליות

חלק מהמגיבים העלו טענות ביחס לתמהיל הרצוי בין הגילוי המצרפי לבין הגילוי ברמת הפרויקטים. לפי מגיבים מסוימים, מוטב היה לצמצם את היקף הגילוי המצרפי, תוך כדי הרחבה ברמת הפרויקטים הבודדים. סגל הרשות התחשב בטענה זו, כך שבמסגרת הטיוטה השניה, דרישות הגילוי הנכללות ברמת המצרף צומצמו, תוך העלאה במספר הפרויקטים הצפויים להיות מתוארים ברמת הפרויקט הבודד.

(ג) ספי המהותיות

חלק מהמגיבים טענו כי הנטל הדיווחי הפוטנציאלי שהיה כרוך ביישום הטיוטה הראשונה עשוי היה להיות כבד. בפרט, חלק ציינו כי מבחני המהותיות שנקבעו במסגרת הטיוטה הראשונה הובילו למצבים שבהם כל או כמעט כל הפרויקטים של התאגיד היו מוגדרים כמהותיים מאוד. מגיבים מסוימים טענו כי יש להעלות את הרף לעניין הגדרת פרויקט כמהותי מאוד. בפרט, ביחס למבחן סך ההשקעות בפרויקט כי נכון יהיה יותר לבחון מהותיות של פרויקט באופן כזה שיובאו בחשבון כל ההשקעות הצפויות של התאגיד המדווח במכנה, ולא רק נכסיו הקיימים.

שינוי ספי המהותיות בהנחיה בא לידי ביטוי בשני אופנים: הראשון - בכך שרף הגילוי לפרויקטים מהותיים אינו קיים עוד, ונדרש גילוי לגבי כל הפרויקטים (למעט פרויקטים מהותיים מאוד שהגילוי לגביהם ניתן בנפרד), וזאת כחלק מן השינוי בתמהיל הגילוי שבין החלק המצרפי והחלק הפרויקטאלי. עם זאת, תאגיד מדווח יכול לאמץ את רף הזניחות שהוגדר בהנחיה ולא לכלול גילוי נפרד לגבי פרויקט אשר עמד בהגדרת "פרויקט זניח"; האופן השני - רף המהותיות של פרויקטים מהותיים מאוד הועלה, בין היתר עקב אימוץ מבחני מהותיות שונים. שינוי זה כולל עתה שינוי של מבחן הרווח הגולמי הצפוי מהפרויקט כך שהוא מושווה להון העצמי של התאגיד; בנוסף, מבחן המהותיות של נכסים המוחזקים דרך חברות כלולות המוצגות בגישת השווי המאזני עודכן כך שגם המכנה כולל כעת את חלק התאגיד המדווח בהכנסות, רווחי, נכסי או השקעות החברה הכלולה (לפי העניין); יש לציין כי מבחן היקף ההשקעה עודכן גם הוא כדי לשקף גם את ההשקעה הצפויה ביתר הפרויקטים של התאגיד המדווח. עדכונים אלה צפויים לצמצם את מספר הפרויקטים המהותיים מאוד של התאגיד המדווח.

(ד) הוספת דרישות גילוי נוספות לגבי בדיקה לירידת ערך

הטיוטה השניה כוללת דרישות גילוי נוספות למצבים בהם ביצע התאגיד בדיקה לירידת ערך של מלאי בפרויקט נדל"ן יזמי שאינו זניח (לרבות פרויקט מהותי מאוד). בוצעה בדיקה כאמור, יינתן גילוי לשווי מימוש נטו שחושב, לסכום ירידת הערך שהוכר או שבוטל (ככל שהוכר או שבוטל) וכן להנחות הבסיס ששימשו לשם הכנת האומדן. גילוי כאמור יכלול לכל הפחות את הנחות הבסיס שנלקחו בחשבון במסגרת הבדיקה, ובכלל זה: האם האומדן מתבסס על שינוי תכנוני מהותי של הקרקע ממצבה התכנוני הנוכחי; אם כן – תוסבר מהות השינוי; שטח הפרויקט; יחס מ"ר נטו/ברוטו בפרויקט; עלות בניה ממוצעת למ"ר ברוטו שהונחה; מחיר ממוצע למכירה של מ"ר נטו; התקופה שנלקחה בחשבון עד

להשלמת הבניה; התקופה שנלקחה בחשבון להשלמת המכירות; עלות המימון ושיעורו כאחוז מעלויות הבניה.

(ה) מטבע הצגת הנתונים

במסגרת טיוטה זו נקבע כי נתונים המתייחסים לאזור מסוים יינתנו במטבע הפעילות הרלוונטי לאותו אזור. כמו כן, נקבע כי הנהלת התאגיד המדווח רשאית לכלול גם נתונים מתורגמים לפי מטבע ההצגה, ובלבד שהצגה כאמור הינה נאותה.

(ו) הגילוי הנדרש לגבי פרויקטים מהותיים מאוד

במסגרת טיוטה זו הופחת הנטל שהיה צפוי להיות כרוך במתן הגילוי לגבי פרויקטים מהותיים מאוד ביחס לטיוטה הראשונה. הפחתה זו נוצרת כתוצאה מהפחתת מספר הפרויקטים שיוגדרו כמהותיים מאוד; כתוצאה מצמצום מסוים בפריטי הגילוי המתייחסים לפרויקטים מהותיים מאוד (למשל – הושמטו שיעורי תשואה על הפרויקט; הושמטה טבלת שיעור מימון, הושמטה הדרישה לביצוע ניתוח רגישות ל-ROE); וכן הוחרגו דרישות גילוי מסוימות לפרויקטים בשלבים מסוימים (למשל, מספר רב של פריטי גילוי אינם נדרשים לגבי עתודות קרקע ולגבי פרויקטים בתכנון שטרם הוחל בשיווק משמעותי שלהם).

(ז) יישום ההנחיה בתשקיפים

טיוטה זו דורשת כי במקרה שבו ההנחיה מיושמת במסגרת תשקיף, יעודכנו חלק מהנתונים לנתונים נכונים סמוך למועד התשקיף. בנוסף, בטיוטה נקבע כי עדכון פרטים אלה נדרש גם אם יישום ההנחיה הוא על דרך של הפניה לדוח התקופתי, וזאת על מנת לצמצם את חוסר הסימטריה הקיים בין דרישות הגילוי בתשקיף מלא לבין תשקיף על דרך הפניה.

(ח) פרויקט משועבד

בדומה להנחיית הגילוי שפורסמה לנדל"ן להשקעה, טיוטה זו מאמצת מבחני מהותיות נוספים עבור פרויקטים המשועבדים לתעודות התחייבות שהונפקו על ידי התאגיד. לפי הטיוטה, כל פרויקט משועבד (ספציפית) לתעודות התחייבות שהנפיק התאגיד המדווח, לא יוכל להיחשב כפרויקט זניח.

(ט) נתוני תשואה

הטיוטה הראשונה דרשה גילוי של נתוני תשואה שונים על הפרויקטים שבביצועו של התאגיד. מגיבים רבים ציינו כי נתוני התשואה שנדרשו במסגרת טיוטת ההנחיה הראשונה היו מיותרים, וזאת מכמה סיבות: ראשית, אופן חישובם של המדדים לא היה ברור; שנית, מדדים אלה אינם נפוצים בתעשייה; ולבסוף, הנתונים האחרים שקיימים בהנחיה מאפשרים למשתמשים להעריך את שיעורי התשואה עצמאית. סגל הרשות קיבל הערה זו.

(י) סטיות מול נתונים שנמסרו לגורם מממן

הטיוטה הראשונה דרשה גילוי לסטיות בשיעור של 10% או יותר מול נתונים שנמסרו לגורם המממן, הן ברמה המצרפית והן ברמת הפרויקטים הספציפיים. חלק מן המגיבים טענו כי הרף שנקבע חסר משמעות ברמת המצרף. חלק טענו גם כי יש להעלות את הרף ל-20%, בין היתר משום שנתונים מסוימים מחושבים אחרת עבור הגורם המממן, וגם משום שסטיה בשיעור של 10% אינה מהותית דיה. במסגרת טיוטה זו, הדרישה הותאמה כך שהיא תקפה רק לגבי רמת כלל הפרויקטים ורמת הפרויקטים המהותיים מאוד. כמו כן, רף הסטייה הועלה ל-20% לגבי פרויקטים שאינם מהותיים מאוד. בנוסף, הוגדרו סוגי הסטיות שחייבות בדיווח: סטייה באומדן התקדמות השיווק הצפויה (קצב השיווק) או סטייה באומדן רווח גולמי צפוי של הפרויקט.

(יא) חלק החברה התאגיד המדווח

חלק מן הנתונים אשר נדרשו במסגרת הטיוטה הראשונה נדרשו ברמת חלק התאגיד. במסגרת טיוטה זו, הנתונים יוצגו לפי 100%, כאשר יינתן גילוי לחלקו האפקטיבי של התאגיד בכל פרויקט.

(יב) הקבצת פרויקטים

חלק מן המגיבים טענו כי הגדרת פרויקט במסגרת הטיוטה הראשונה עשויה הייתה להביא להקבצה בעייתית של מתחמי בניה הכוללים שלבים רבים. במסגרת טיוטה זו, שונו מבחני הקבצת מבנים לפרויקט. במסגרת טיוטה זו, קבוצת קרקעות או קבוצת מבנים המסווגים כמלאי והממוקמים באתר אחד ייחשבו כפרויקט יחיד או כעתודת קרקע יחידה אם הקבצה כאמור הינה נאותה בעיני הנהלת התאגיד המדווח. בעת בחינת ההקבצה תביא הנהלת התאגיד המדווח בחשבון את כל העובדות והנסיבות הרלוונטיות. מבלי לגרוע מכלליות האמור, להלן רשימה בלתי ממצה של שיקולים שיש לקחת בחשבון:

- (1) האם מידע לגבי המבנים או הקרקעות מדווח לצרכים פנימיים של הנהלת התאגיד המדווח במקובץ;
- (2) האם קיים פער משמעותי במועדי התחלת ו/או סיום הבניה בין המבנים או השלבים במתחם;
- (3) האם קיים פער משמעותי במועדי התחלת ו/או סיום השיווק בין המבנים או השלבים במתחם;
- (4) האם קיימת שונות משמעותית בין הסיכויים והסיכונים הכלכליים בין המבנים השלבים במתחם;

(יג) מרווח נדרש

מגיבים מסוימים טענו כי המרווח הנדרש מפרויקטים יזמיים מהווה נתון אשר חשיפתו עלולה לפגוע מבחינה מסחרית בתאגיד המדווח. דרישת הגילוי האמורה הושמטה בטיוטה זו, בין היתר משום שקיים גילוי רחב יחסית לגבי רווחיות מפרויקטים בביצוע ואף מפרויקטים בתכנון ששיווקם הוחל.

(יד) מידע צופה פני עתיד לגבי רווחיות פרויקטים בתכנון ועתודות קרקע

מגיבים מסוימים טענו כי מתן גילוי אודות הרווחיות הצפויה של פרויקטים בתכנון ועתודות קרקע עשויה להיות בלתי מבוססת. במסגרת טיוטה זו, דרישות גילוי של מידע צופה פני עתיד אודות נתוני הרווחיות של פרויקטים נדרש רק לגבי פרויקטים בביצוע או לגבי פרויקטים בתכנון, שהוחל בשיווק משמעותי שלהם (למשל, במסגרת מכירה מוקדמת).

(טו) עסקת קומבינציה

מגיבים מסוימים טענו כי ראוי שההנחיה תתייחס למצבים של עסקאות קומבינציה. במסגרת טיוטה זו, נדרש גילוי לפרטי הסכם הקומבינציה לגבי כל אחד מהפרויקטים (לרבות מהותיים מאוד), לרבות סוג הקומבינציה (בעין או תמורות). כמו כן בהנחיה נקבע כי הנתונים שבטבלאות המתייחסים למלאי או למכירות בפרויקט קומבינציה בעין יבטאו את יחידות הדיור או המלאי האחר אשר נותר ביד התאגיד המדווח (במאוחד) בעסקת הקומבינציה ואילו אומדן העלויות יתבסס על סך העלויות הכרוכות ביצירת מלאי זה, לרבות עלויות (ומרווח גולמי) המיוחסות לאותם חלקים בפרויקט שיוותרו בידי בעל הקרקע (המקורי).

(טז) חברות כלולות

מגיבים מסוימים טענו כי הכללת נתוני חברות כלולות במסגרת הנתונים המצרפיים היתה כרוכה בנטל דיווחי וכן השגת המידע הנדרש לשם כך כרוכה בקשיים. בטיטה זו נתונה של חברות כלולות (למעט חברות בשליטה משותפת המוצגות בשיטת השווי המאזני) אינם נכללים במסגרת החלק המצרפי. כמו כן, לא נדרש בהנחיה גילוי לפרויקטים (למעט פרויקטים מהותיים מאוד) של חברות כלולות (למעט חברות בשליטה משותפת המוצגות בשיטת השווי המאזני). טיטה זו דורשת גילוי ביחס לפרויקטים מהותיים מאוד של חברות כלולות, כאשר נקבע בה כי פרויקט ייחשב מהותי מאד אם עמד בהגדרת פרויקט מהותי מאוד הן בחברה הכלולה והן בתאגיד המדווח, על בסיס הכפלת נתוני הפרויקט בשיעור ההחזקה של התאגיד בחברה הכלולה.

(יז) הגדרת "מכירה"

במסגרת הטיטה הראשונה, מכירה הוגדרה כחווה אשר שולמה בגינו מקדמה של 15% לפחות. חלק מן המגיבים טענו כי יש להנמיך את הרף האמור ל-10%. בשימת לב לכך שמטרת ההנחיה הינה בין היתר לגשר על פער העיתוי הקיים בין חתימת חוזה המכירה לבין ההכרה בהכנסה בדוחות הכספיים, הרף האמור במסגרת טיטה זו נקבע על 10%.

(יח) צבר לפרויקט מהותי מאוד

חלק מן המגיבים טענו כי לאור התנודתיות שתיתכן בהכרה בהכנסה בגין פרויקט בודד, יש להשמיט את הדרישה לפילוח רבעוני של נתוני צבר ההכנסות המתייחסים לפרויקט מהותי מאוד. טיטה זו אינה דורשת פילוח רבעוני של הצבר ברמת הפרויקטים המהותיים מאוד. עם זאת, יובהר כי הדרישה לפילוח רבעוני של צבר ההכנסות ברמת תחום הפעילות (או התאגיד כולו, ככל שאין תחומי פעילות נוספים) נותרה בעינה.

(יט) נתוני ריבית בגין הלוואות

חלק מן המגיבים טענו כי שער הריבית המדויק הנקוב בהסכמי המימון עשוי להיות מידע בעל סודיות מסחרית. במסגרת טיטה זו חלף דרישת גילוי שער הריבית נדרש גילוי למנגנון קביעתה (מנגנון ההצמדה) ודי לנקוב בטווח סביר לריבית ההלוואה בגין הפרויקט.

(כ) ניתוח רגישות

חלק מן המגיבים טענו כי ניתוח רגישות לרווחיות פרויקטים שאינם מהותיים מאוד עשוי להיות מיותר. במסגרת טיטה זו, נדרש ניתוח רגישות ברמת כלל הפרויקטים בביצוע וכלל הפרויקטים בתכנון שהוחל בשיווק משמעותי שלהם (למשל, במסגרת מכירה מוקדמת) וכן לגבי פרויקטים מהותיים מאוד (ברמת הפרויקט).

(כא) שטח

חלק מן המגיבים טענו כי יש להגדיר במסגרת ההנחיה את אופן החישוב של שטחים לצורך מתן הגילוי. חלק הציע לאמץ את דרישות צו מכר דירות (טופס של מפרט), תשל"ד-1974. היות וההנחיה אינה אמורה להתייחס רק לפעילות נדל"ן יזמית המבוצעת בישראל, במסגרת טיוטה זו שטח של פרויקט הוגדר כסה"כ השטח המיועד למכירה בפרויקט, נקוב באופן החוקי והמקובל לאזור גיאוגרפי מסוים. מבלי לגרוע מכלליות האמור, לגבי פרויקט מגורים בישראל, שטח הפרויקט יהיה סך שטח הדירות למכירה כהגדרתו בצו מכר דירות (טופס של מפרט), תשל"ד-1974. לגבי מקרים אחרים, טיוטה זו קובעת כי השטח יהיה נקוב באופן המקובל או הנדרש לפי חוק בכל אזור גיאוגרפי.

(כב) דוחות פרופורמה

לפי טיוטה זו, במקרה שהדוח שבמסגרתו מיושמת הטיוטה כולל נתוני פרופורמה, מבחני המהותיות המופיעים בהנחיה ייבחנו ביחס לנתוני הפרופורמה. גם מספרי ההשוואה שבהנחיה יותאמו לנתוני הפרופורמה.

(כג) דוחות רבעוניים

במסגרת הטיוטה נקבע הגילוי המינימאלי הנדרש בדוחות רבעוניים. הגילוי הנדרש לפי ההנחיה בדוחות הרבעוניים אינו מחליף כל גילוי אחר שנדרש מכוח הוראות פרק ד' לתקנות ני"ע (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. הגילוי הנדרש לפי ההנחיה כולל עדכון להתקדמות המכירות בכלל הפרויקטים כמו גם גילוי מפורט יותר להתקדמות הפרויקטים המהותיים מאוד.

(כד) הקלות בעת יישום לראשונה

נקבעה הקלה לפיה בעת יישום לראשונה של ההנחיה נדרשים מספרי השוואה לתקופה בודדת בלבד. יובהר, כי ההקלה האמורה אינה תקפה לעניין תשקיף הצעה ראשונה לציבור.

(כה) הגדרת ספק מהותי

חלק מן המגיבים טענו כי הגדרת ספק מהותי בטיוטה הראשונה לא היתה בהירה מספיק. במסגרת טיוטה זו, ספק מהותי הוגדר כספק אשר לתאגיד המדווח קיימת בו תלות, כהגדרתה בתוספת הראשונה לתקנות פרטי תשקיף.

(כו) מועד התחילה

מגיבים רבים ביקשו דחייה בשנה נוספת של מועד התחילה הצפוי (הדוח התקופתי המתייחס ל-2010). במסגרת טיוטה זו, מועד התחילה הצפוי להנחיה הסופית נדחה לדוח התקופתי לשנת 2012. אולם, לגבי תשקיפים, נקבע כי ההנחיה תיושם במסגרת כל התשקיפים המהווים הצעה ראשונה לציבור (IPO), אשר הדוחות הכספיים הכלולים בהם יתייחסו לתאריך 31.12.2011 או למועד מאוחר יותר.

סגל רשות ניירות ערך מזמין את הציבור ליתן את התייחסותו לטיוטת הנחיה זו, וזאת עד יום **30.4.2012**.

בין היתר, מתבקשת תגובת ציבור לעניינים המפורטים להלן:

- (א) האם המבחן המוצע לעניין זיהוי פרויקטים מהותיים מאוד אכן מביא לזיהוי הפרויקטים החשובים ביותר של התאגיד המדווח?
- (ב) האם ראוי לאפשר רף זניחות אשר יפטור את התאגיד המדווח מלתת גילוי לגבי פרויקטים ספציפיים? אם כן – האם רף הזניחות המוצע בהנחיה אכן מביא לזיהוי הפרויקטים הזניחים של התאגיד המדווח?
- (ג) האם נכון לדרוש מידע מצרפי נפרד על פרויקטים זניחים (במסגרת טיוטה זו, הגילוי על פרויקטים זניחים מצוי במסגרת החלק המצרפי בלבד, יחד עם הפרויקטים הבלתי זניחים ויחד עם הפרויקטים המהותיים מאוד)? אם כן – איזה מידע מצרפי נפרד יש לדרוש?

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

פרק א (כללי)

1. הגדרות

בהנחיית גילוי זו -

אזור גיאוגרפי – אזור בעל מאפייני סיכונים ותשואות כלכליים נפרדים. מדינה, עיר או טריטוריה אחרת עשויים להוות אזור לעניין זה.

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

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

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

החוק – חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.

חוזה מכירה מחייב - הסכם מכירה מחייב של מלאי המהווה חלק מפרויקט נדל"ן יזמי, המקיים את כל אלה:

(א) הנהלת התאגיד המדווח צופה (בסבירות מעל 50%) שתקבל מלוא התמורה החוזית; **וכן** -

(ב) לפחות 10% מהתמורה הנקובה בחוזה נתקבלה בפועל נכון ליום הדו"ח.

התוספת הראשונה – התוספת הראשונה לתקנות פרטי תשקיף.

חברה כלולה – כהגדרתה בתקנות דוחות כספיים.

חברה מוחזקת – כהגדרתה בתקנות דוחות כספיים.

חלק התאגיד – החלק האפקטיבי המיוחס למחזיקי הזכויות ההוניות של התאגיד המדווח (באחוזים). שיעור זה מתקבל באמצעות הכפלה (בשרשור) של חלקם של מחזיקי הזכויות ההוניות של התאגיד המדווח בשרשרת התאגידים (לרבות חברות בנות וכלולות) המחזיקים בפרויקט. במקרה שהחזקה של התאגיד האחרון בשרשרת בפרויקט הינה בשיתוף - תוכפל החזקה הסופית גם בשיעור הבעלות של התאגיד האחרון בשרשרת בפרויקט לפי יחס השווי או השטח שנקבע בהסכם, לפי העניין.

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

כללי החשבונאות המקובלים – כהגדרתם בתקנות דוחות כספיים.

מטבע הפעילות – מטבע המשקף בצורה הטובה והרלוונטית ביותר לדעת הנהלת התאגיד המדווח את תוצאותיו הכספיות של פרויקט או אזור מסוים. לעניין זה, אין הכרח שתהיה זהות בין מטבע זה למטבע הפעילות לצרכים חשבונאיים.

מטבע ההצגה – בהתאם להגדרתו בתקן חשבונאות בינ"ל 21.

מימון ספציפי לפרויקט נדל"ן יזמי – התחייבות שנלקחה על ידי התאגיד במטרה לממן פרויקט נדל"ן יזמי, כולו או חלקו, המקיימת לפחות אחד מאלה:

(א) מחויבות התאגיד לפירעון ההתחייבות מוגבלת בעיקרה לנכסי הפרויקט או לכספים שינבעו מן הפרויקט (*non-recourse*); **או** -

(ב) הוסכם כי התזרים המופק מן הפרויקט, כולו או חלקו, ישמש תחילה לכיסוי ההתחייבות.

ספק מהותי – ספק אשר לתאגיד המדווח קיימת בו תלות.
לעניין זה, "תלות" – כמשמעותה בסעיף 23 לתוספת הראשונה.

פרויקט נדל"ן יזמי – קרקע, מבנה, קבוצת מבנים או מתחם בנייה שלם המסווגים בדוחות הכספיים המאוחדים של התאגיד המדווח או בדוחות הכספיים של חברה בשליטה משותפת המוצגת לפי שיטת השווי המאזני כמלאי או כמלאי מקרקעין, ולמעט פרויקטים המטופלים לפי תקן חשבונאות בינלאומי 11, "חוזי הקמה".

לעניין זה, קבוצת קרקעות או קבוצת מבנים המסווגים כמלאי והמוקמים באתר אחד ייחשבו כפרויקט יחיד או כעבודת קרקע יחידה אם הקבוצה כאמור הינה נאותה בעיני הנהלת התאגיד המדווח. בעת בחינת ההקבצה תביא הנהלת התאגיד המדווח בחשבון את כל העובדות והנסיבות הרלוונטיות. מבלי לגרוע מכלליות האמור, להלן רשימה בלתי ממצה של שיקולים שישוקללו במסגרת ההחלטה:

- (א) האם מידע לגבי המבנים או הקרקעות מדווח לצרכים פנימיים של הנהלת התאגיד המדווח במקובץ;
- (ב) האם קיים פער משמעותי במועדי התחלת ו/או סיום הבניה בין המבנים או השלבים במתחם;
- (ג) האם קיים פער משמעותי במועדי התחלת ו/או סיום השיווק בין המבנים או השלבים במתחם;
- (ד) האם קיימת שונות משמעותית בין הסיכויים והסיכונים הכלכליים בין המבנים השלבים במתחם;

פרויקט נדל"ן יזמי שיוך לקטגוריה אחת (בלבד) מבין אלה:

- (1) **פרויקט נדל"ן יזמי שנסתיים בתקופה השוטפת** – פרויקט נדל"ן יזמי המקיים את כל אלה:
 - (א) הוכרו בגין הפרויקט הכנסות בדו"ח על הרווח הכולל בתקופת הדיווח; **וגם** -
 - (ב) לא צפויות עוד הכנסות שטרם הוכרו מן הפרויקט; **וגם** -
 - (ג) המלאי המתייחס לפרויקט נגרע במלואו מן הדו"ח על המצב הכספי ליום האחרון של שנת הדיווח.
- (2) **פרויקט נדל"ן יזמי בביצוע** – פרויקט נדל"ן יזמי שבנייתו החלה לפני היום האחרון של שנת הדיווח ואינו פרויקט נדל"ן יזמי שנסתיים בתקופה השוטפת.
- (3) **פרויקט נדל"ן יזמי בתכנון** – פרויקט נדל"ן יזמי שבנייתו טרם החלה ליום האחרון של שנת הדיווח, והמקיים אחד מאלה:
 - (א) בנייתו צפויה (בסבירות של מעל 50%) להתחיל להערכת הנהלת התאגיד המדווח, בשנה העוקבת לשנת הדיווח; **וא** -
 - (ב) בישראל - נתקבל לגביו היתר בניה; במדינה אחרת – נתקבלה לגביו זכות בעלת מהות דומה.
- (4) **עתודות קרקע** – קרקע המסווגת בדוחות הכספיים המאוחדים של התאגיד המדווח או בדוחות הכספיים של חברה בשליטה משותפת המוצגת לפי שיטת השווי המאזני כמלאי או כמלאי מקרקעין ולמעט קרקע העונה להגדרת "פרויקט נדל"ן יזמי בתכנון", "פרויקט נדל"ן יזמי בביצוע" או "פרויקט נדל"ן יזמי שנסתיים בתקופה השוטפת".
- (5) **פרויקט אחר** – פרויקט שלא שויך לאף אחת מהקטגוריות שלעיל.

פרויקט נדל"ן יזמי מהותי מאוד – פרויקט נדל"ן יזמי אשר מתקיים בו לפחות אחד מאלה -

- (א) יתרת הרווח הגולמי הצפוי מן הפרויקט שטרם הוכר מהווה 10% או יותר מסך ההון העצמי המאוחד של התאגיד המדווח ליום האחרון של שנת הדיווח – ובלבד שהונו העצמי של התאגיד המדווח אינו שלילי וגבוה מ-10% מסך נכסי התאגיד. היה לתאגיד המדווח הון עצמי שלילי או הון עצמי הקטן מ-10% מסך נכסי התאגיד. היה לתאגיד המדווח הון עצמי שלילי או הון עצמי הקטן מ-10% מסך נכסי התאגיד, פרויקט נדל"ן

יזמי ייחשב כמהותי מאוד לפי ס"ק זה אם יתרת הרווח הגולמי הצפוי מן הפרויקט שטרם הוכר מהווה 5% או יותר מסך נכסי התאגיד המדווח כפי שהם מופיעים בדוח הכספי המאוחד ליום האחרון של תקופת הדיווח;

או –

(ב) יתרת ההכנסות השנתיות הממוצעות הצפויות מן הפרויקט ביתרת התקופה לביצועו מהווה 10% או יותר מסך הכנסות התאגיד המאוחדות בשנת הדיווח או הדיווח שקדמה לה - לפי הגבוה - ובלבד שלתאגיד היו הכנסות שאינן זניחות באחת מהשנים האלה לכל הפחות; אם לתאגיד לא היו הכנסות בכל אחת מהשנים האמורות, או שהיו לתאגיד הכנסות שהן זניחות בכל אחת מהשנים האמורות - אזי התאגיד המדווח לא יבחן את מהותיות הנכס לפי ס"ק זה.

לעניין זה - "הכנסה שנתית ממוצעת הצפויה מן הפרויקט" משמעותה סך יתרת ההכנסה הצפויה מהפרויקט שטרם הוכרה כהכנסה מחולקת ביתרת אורך התקופה החזויה עד לסיום ההכרה בהכנסה מן הפרויקט (בשנים);

או –

(ג) ההפסד (ביטול ההפסד) שנבע לתאגיד המדווח כתוצאה מירידת (ביטול ירידת) ערך המלאי המיוחס לפרויקט, ככל שנבע בשנה שנסיימה ביום האחרון של שנת הדיווח, מהווה 10% או יותר מסך הרווחים או ההפסדים המייצגים המאוחדים של התאגיד המדווח בשנת הדיווח (בערכם המוחלט) - ובלבד שרווח או הפסד זה מהווה (בערכו המוחלט) 4% או יותר מסך הונו העצמי המאוחד של התאגיד המדווח ליום האחרון של שנת הדיווח.

לעניין ס"ק זה, "רווחים מייצגים" משמעותם רווח נקי מאוחד בנטרול הכנסות והוצאות מימון, הוצאות או הכנסות מסים וכן רכיבים אחרים בעלי אופי חד פעמי;

או –

(ד) יתרת המלאי המיוחסת לפרויקט בדוח על המצב הכספי המאוחד ליום האחרון של שנת הדיווח מהווה 10% או יותר מסך נכסי התאגיד המדווח בדוח על המצב הכספי המאוחד ליום האחרון של שנת הדיווח;

או -

(ה) יתרת המלאי המיוחסת לפרויקט בדוח על המצב הכספי המאוחד ליום האחרון של שנת הדיווח בתוספת סך ההשקעה הצפויה בפרויקט בתקופה של 36 חודשים שלאחר יום הדיווח מהווה 10% או יותר מסך נכסי התאגיד בדוח על המצב הכספי המאוחד ליום האחרון של שנת הדיווח בתוספת סך ההשקעה הצפויה בפרויקט וביתר הפרויקטים בביצוע ובתכנון של התאגיד המדווח בתקופה של 36 חודשים שלאחר יום הדיווח;

או -

(ו) הפרויקט עמד בתנאי ס"ק (א)-(ה) בשנת הדיווח הקודמת או בשנת הדיווח שקדמה לה;

או -

(ז) הפרויקט משועבד להבטחת התחייבויות התאגיד על פי תעודות התחייבות שהונפקו לציבור למעט נכס המשועבד במסגרת שעבוד שוטף על כלל נכסי התאגיד, וכן הוא עומד באחד התנאים הבאים:

(3) בפרויקט שהינו עתודת קרקע - הערך בו עתודת הקרקע מוצגת בדוח על המצב הכספי האחרון של התאגיד מהווה 20% או יותר מהערך הנקוב בתוספת הריבית הצבורה (פארי) של סדרת אגרות החוב שלהבטחתן שועבדה;

או -

(4) בפרויקט שאינו עתודת קרקע יזמית - הערך בו הפרויקט מוצג בדוח על המצב הכספי האחרון של התאגיד המדווח או הרווח הגולמי הצפוי מהפרויקט, לפי הגבוה, מהווה 20% או יותר מהערך הנקוב בתוספת הריבית הצבורה (פארי) של סדרת אגרות החוב שלהבטחתן שועבדה.

לעניין הגדרה זו, אם הפרויקט נמצא בחברה בשליטה משותפת המוצגת בשיטת השווי המאזני - בחינת מבחני המהותיות תיערך על בסיס הכפלת שיעור ההחזקה בחברה בהיקף הרווח הגולמי, ההכנסות, ירידת (עליית) הערך, ההשקעות או הנכסים (לפי העניין) מהפרויקט ביחס לנתוני התאגיד המדווח. כמו כן, למכנה יצורפו חלק התאגיד בהיקף הרווח הגולמי, ההכנסות, ירידת (עליית) הערך, ההשקעות או הנכסים של החברה הכלולה, בנטרול השקעת או רווחי האקוויטי (לפי העניין).

לעניין הגדרה זו, "פרויקט נדל"ן יזמי" - לרבות פרויקט נדל"ן יזמי המוחזק על ידי חברה המטופלת בגישת השווי המאזני ואשר אינה מהווה חברה בשליטה משותפת ובתנאי שהפרויקט נחשב מהותי מאד הן ביחס לתאגיד המדווח (על בסיס הכפלת שיעורי ההחזקה של התאגיד המדווח בחברה הכלולה) והן ביחס לחברה הכלולה. כמו כן, למכנה יצורפו חלק התאגיד בהיקף הרווח הגולמי, ההכנסות, ירידת (עליית) הערך, ההשקעות או הנכסים של החברה הכלולה, בנטרול השקעת או רווחי האקוויטי (לפי העניין).

פרויקט נדל"ן יזמי זניח הינו פרויקט נדל"ן יזמי אשר מתקיימים בו כל אלה -

(א) הפרויקט אינו מהווה פרויקט מהותי מאוד וגם לא הוגדר בעבר כפרויקט מהותי מאוד לצורך הנחיה זו;

וגם -

(ב) יתרת ההכנסות השנתיות **הממוצעות** הצפויות מן הפרויקט ביתרת התקופה לביצועו מהווה 2% או פחות מסך הכנסות התאגיד בשנת הדיווח או בשנת הדיווח שקדמה לה - לפי הגבוה;

לעניין זה - "יתרת ההכנסות השנתיות הממוצעות הצפויות מן הפרויקט" משמעותה סך יתרת ההכנסה הצפויה מהפרויקט שטרם הוכרה מחולקת ביתרת אורך התקופה החזויה עד לסיום ההכרה בהכנסה מן הפרויקט (בשנים);

וגם -

(ג) יתרת המלאי המיוחסת לפרויקט בדוח על המצב הכספי המאוחד ליום האחרון של שנת הדיווח, בתוספת סך ההשקעה הצפויה בפרויקט בתקופה של 36 חודשים שלאחר יום הדיווח מהווה 1% או פחות מסך נכסי התאגיד בדוח על המצב הכספי המאוחד ליום האחרון של שנת הדיווח בתוספת סך ההשקעה הצפויה בפרויקט וביתר הפרויקטים בביצוע ובתכנון שאינם זניחים של התאגיד המדווח בתקופה של 36 חודשים שלאחר יום הדיווח;

וגם -

(ד) הפרויקט לא שועבד להבטחת התחייבויות החברה על פי תעודות התחייבות שהנפיקה לציבור, למעט שעבוד שוטף על כלל נכסי התאגיד.

לעניין הגדרה זו, אם הפרויקט נמצא בחברה כלולה (המהווה חברה בשליטה משותפת) - בחינת מבחני המהותיות תיערך על בסיס הכפלת שיעור ההחזקה בחברה בהיקף הרווח הגולמי, ההכנסות או ההשקעות ביחס לסך ההון העצמי המאוחד, הנכסים או ההכנסות בדוחות המאוחדים, לפי העניין, בצירוף חלק החברה בפריט הרלוונטי של החברה הכלולה ובניכוי השקעת האקוויטי או רווחי האקוויטי מהחברה הכלולה, לפי העניין.

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, אם על פי המבחנים שלעיל אין בתאגיד המדווח לפחות חמישה פרויקטים שאינם זניחים יחולו גם ההוראות הבאות:

1. התאגיד המדווח יבדוק שנית האם הוא יישם באופן נאות את ההוראות הנוגעות לקיבוץ פרויקטים;
2. אם לאחר בדיקה כאמור עדיין אין לפחות חמישה פרויקטים שאינם זניחים, התאגיד המדווח יחשיב פרויקטים נוספים כפרויקטים שאינם זניחים ("פרויקטים משלימים"), אף אם אלה עמדו בהגדרת פרויקט נדל"ן יזמי זניח. כמות הפרויקטים המשלימים תהיה כזאת, שסך הפרויקטים הבלתי זניחים (כולל הפרויקטים המהותיים מאוד) תסתכם בחמישה. לצורך כך, הפרויקטים המשלימים יהיו אלה אשר היקף ההשקעה הכולל בהם צפוי להיות הגבוה ביותר מבין הפרויקטים שהיו מסווגים כזניחים.

קבוצה - כהגדרתה בסעיף 1(ג) לתוספת הראשונה.

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

רווח גולמי צפוי (של פרויקט נדל"ן יזמי) - סך ההכנסות הצפויות ממכירות הפרויקט, בניכוי אומדן העלויות הכוללות אשר צפויות להיות מהוונות למלאי שייחוס לפרויקט, לרבות עלויות אשראי, לפי כללי החשבונאות המקובלים.

שטח (של פרויקט) - סה"כ השטח המיועד למכירה בפרויקט, נקוב באופן המקובל או הנדרש לפי חוק באזור גיאוגרפי מסוים. מבלי לגרוע מכלליות האמור, לגבי פרויקט מגורים בישראל, שטח הפרויקט יהיה סך שטח הדירות למכירה כהגדרתו בצו מכר דירות (טופס של מפרט), תשל"ד-1974.

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

שימוש (של פרויקט נדל"ן יזמי) - השימוש שעברו מתוכנן הנכס הנמכר בפרויקט. לעניין זה, לרוב, שימוש ישייך לאחת או יותר מהקטגוריות המפורטות להלן - משרדים, מגורים, מסחר, חניה, תעשייה ואחסנה. כמו כן, פרויקט יחיד יכול שיתאפיין במספר שימושים שונים.

שיעור השלמה – כמשמעותו בתקן חשבוונאות בינלאומי 11, "חוזי הקמה" ובתקן חשבוונאות בינלאומי 18, "הכנסות". לעניין הנחיה זו שיעור השלמה יכול להיות לפי עלות או לפי התקדמות פיזית (הנדסית).

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

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

תחום פעילות – כמשמעותו בסעיף 3 לתוספת הראשונה.

תחום פעילות נדל"ן יזמי – תחום פעילות הכולל השקעה בפרויקטי נדל"ן יזמי.

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

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

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

2. תחילה

- א. הנחיה זו תחול על הדוחות התקופתיים או הרבעוניים ועל התשקיפים שייכללו בהם דוחות כספיים המתייחסים ליום 31.12.2012 או למועד מאוחר יותר.
- ב. על אף האמור בס"ק א, הנחיה זו תחול על תשקיפים המהווים הצעה ראשונה לציבור (IPO) שייכללו בהם דוחות כספיים המתייחסים ליום 31.12.2011 או למועד מאוחר יותר.

3. הוראות שונות

- א. ההוראות המפורטות במסגרת הנחיה זו ייושמו במסגרת פרק תיאור עסקי התאגיד.
- ב. פריטי הגילוי יובאו לפי סדרם בהנחיה זו.
- ג. הנחיות אלה אינן באות לגרוע מחובת התאגיד להוסיף פרטים מהותיים אף אם פרטים אלה לא נתבקשו במפורש. עם זאת, אין לתאר באופן מילולי פריט מידע הכלול באחת מן הטבלאות, אלא אם הדבר נחוץ להבנת פעילות התאגיד המדווח.
- ד. אם הטבלאות המפורטות כוללות שינויים מהותיים, אשר יש צורך להסבירם – התאגיד יכול לסבר מילולי תמציתי לאחר הטבלה. ניתן לספק את ההסבר גם על דרך של הפניה מן הטבלה.
- ה. מקום בו נדרש אומדן הכנסות או עלויות כלשהו, יש לתת את אומדן ההכנסות או העלויות אשר צפויים להיות מוכרות בהתאם לתקני חשבונאות מקובלים.
- ו. הנתונים הטבלאיים המודגמים 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.
- ז. הנחיה זו אינה גורעת מהסמכויות המוקנות לרשות ניירות ערך לפי סעיפים 20, 36 ו-36א לחוק או בסמכויות המוקנות לרשות לפי כל דין אחר.
- ח. אם נכלל בפרק תיאור עסקי התאגיד יותר מתחום פעילות אחד של נדל"ן יזמי, ניתן ליישם הנחיה זו בדרך של גילוי בנפרד לכל תחום פעילות או בדרך של גילוי בודד לכל תחומי הפעילות שעיסוקם נדל"ן יזמי יחדיו, אם הנהלת התאגיד המדווח סבורה כי הצגה זו הינה נאותה יותר.
- ט. הגילוי הנדרש בהנחיה זו מפרש את הוראות סעיפים 15-9, 17, 21-20, 23, 27-26 לתוספת הראשונה בכל הקשור לתיאור תחום פעילות נדל"ן יזמי.
- י. פריטי הגילוי שבסעיפים 16, 19-18, 22, 25-24, 28-39 שבתוספת הראשונה אינם מפורשים על ידי הנחיה זו ויתוארו במסגרת תחום הפעילות או במסגרת התיאור הנוגע לפעילות התאגיד בכללותה כנדרש לפי סעיף 8(1) לתוספת הראשונה.

4. פרויקט נדל"ן יזמי המשמש בתור בטוחה לאגרות חוב שהונפקו לציבור

שועבד פרויקט נדל"ן יזמי להבטחת התחייבויות התאגיד על פי תעודות התחייבות שהונפקו לציבור, למעט נכס המשועבד במסגרת שעבוד שוטף על כלל נכסי התאגיד, ייכלל לגביו המידע הנדרש לפי הנחיה זו במסגרת הגילוי לפי הוראות סעיף 8 לתוספת שמינית לתקנות דוחות תקופתיים ומידיים.

5. יישום ההנחיה במסגרת תשקיפים

- א. הכללת נתונים הנדרשים על פי ההנחיה
- מידע רלוונטי הנדרש לפי הנחיה זו יעודכן סמוך למועד פרסום התשקיף, וייכלל במסגרת עמודות נוספות בטבלאות הרלוונטיות לכך.
- לעניין זה, "מידע רלוונטי" כולל כל פרט מהותי החשוב למשקיע סביר. מבלי לגרוע מכלליות האמור, סעיפים 15, 19 (לגבי כל הפרויקטים למעט מהותיים מאוד) ו-26 (לגבי כל הפרויקטים המהותיים מאוד) להנחיה זו ייחשבו כמידע רלוונטי.
- ב. תשקיף על דרך הפניה

בתשקיף הכולל מידע על דרך של הפניה לדוח התקופתי או הרבעוני שפרסם התאגיד המדווח לפני התשקיף, ייכלל כל המידע שהיה נדרש לפי ס"ק (א) שלעיל. מידע זה יכול שיפורסם במסגרת דיווח מיידי משלים, שיפורסם לפני פרסום התשקיף.

לעניין זה, "הפניה" - כמשמעותה בתקנה 6 לתקנות פרטי תשקיף.

6. יישום ההנחיה בדוחות הכוללים נתוני פרופורמה

כלל דו"ח תקופתי או דו"ח רבעוני או תשקיף במסגרתו מיושמת הנחיה זאת דו"ח פרופורמה כאמור בתקנות 9א או 38 לתקנות הדוחות או תקנה 60 לתקנות פרטי תשקיף, לפי העניין –

- א. מבחני המהותיות המופיעים בהנחיה זאת ייבחנו ביחס לנתוני הפרופורמה;
- ב. מספרי ההשוואה שבהנחיה יותאמו לנתוני הפרופורמה.

7. מטבע הצגת הנתונים

א. הנתונים הנדרשים בהנחיה זו יפורסמו במטבע הפעילות הרלוונטי לכל אזור או נכס, אלא אם צוין אחרת. סיכום של נתונים כספיים ממספר אזורים בעלי מטבעות שונים יוצג במונחי מטבע ההצגה.

ב. על אף האמור לעיל, רשאית הנהלת התאגיד המדווח לפרסם את הנתונים המתייחסים לפרויקטים או אזורים ספציפיים גם במטבע ההצגה, ובלבד שלדעת הנהלת התאגיד המדווח הצגה כאמור הינה ראויה.

8. גילוי נתוני רווחיות המתייחסים לעתודת קרקע יזמית

א. נתן התאגיד המדווח גילוי לאומדן המתייחס לרווחיות הצפויה מעתודת קרקע או מפרויקט נדל"ן יזמי שהוגדר כ-"אחר", או מפרויקט נדל"ן יזמי בתכנון אשר טרם הוחל בשיווק משמעותי שלו (למשל, טרם הוחל במכירה מוקדמת), יסופק גילוי להנחות הבסיס ששימשו לשם הכנת האומדן. גילוי להנחות בסיס אלה יכלול, לכל הפחות:

- (1) האם האומדן מתבסס על שינוי תכנוני של הקרקע ממצבה התכנוני הנוכחי; אם כן – תוסבר מהות השינוי והבסיס העובדתי להנחה זו;
- (2) שטח הפרויקט;
- (3) יחס מ"ר נטו/ברוטו בפרויקט;
- (4) עלות בניה ממוצעת למ"ר ברוטו;
- (5) מחיר ממוצע למכירה של מ"ר נטו;
- (6) התקופה שנלקחה בחשבון עד להשלמת הבניה;
- (7) התקופה שנלקחה בחשבון עד להשלמת המכירות;
- (8) עלות המימון ושיעורה כאחוז מעלויות הבניה;
- (9) הרווח הגולמי של הפרויקט.

ב. ביצע התאגיד אומדן לשווי מימוש נטו מלאי המתייחס לפרויקט נדל"ן יזמי שאינו זניח, יינתן גילוי לשווי מימוש נטו שחושב, לסכום ירידת הערך שהוכרה או שבוטלה (ככל שהוכרה או שבוטלה) וכן להנחות הבסיס ששימשו לשם הכנת האומדן. גילוי כאמור יכלול לכל הפחות את הנחות הבסיס שפורטו בס"ק א שלעיל.

9. הקלות בעת יישום לראשונה

בשנת היישום לראשונה (2012) נדרשים במסגרת הדוח התקופתי מספרי השוואה לתקופה של שנה שקדמה לשנת הדיווח בלבד.

הקלה זו אינה תקפה לגבי תשקיפים של תאגידים אשר יציעו את ניירות הערך שלהם לראשונה לציבור לאחר יום פרסומה של הנחיה זו.

פרק ב (תיאור מצרפי)

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

- א. ציון האזורים הגיאוגרפיים בהם מתבצעת הפעילות;
- ב. פירוט לגבי סוגי פרויקטים [קומבינציה/קומבינציית תמורות/בנייה על קרקע בבעלות/אחר];
- ג. אופי התקשרויות עם קבלנים מבצעים [כתב כמויות/פאושלי/אחר];
- ד. סוגי שימושים במלאי הנמכר [מגורים/מסחר/משרדים/אחר];
- ה. מדיניות מימון פרויקטים;
- ו. שינויים מהותיים בבסיס הפעילות העסקית בשלוש השנים האחרונות;
- ז. שינויי חקיקה בעלי השפעה ייחודית על תחום הפעילות;
- ח. השלכות מס ייחודיות במסגרת תחום הפעילות.

11. תמצית התוצאות
 תינתן תמצית כלכלית שתכלול, עבור שלוש השנים שנסיימו ביום האחרון של שנת הדיווח את הנתונים הבאים:

- א. ההכנסות המיוחסות לתחום הפעילות (מאוחד);
- ב. הרווחים המיוחסים לתחום הפעילות (מאוחד וחלק התאגיד);
- ג. סך נכסים במאזן התאגיד המתייחסים לתחום הפעילות (מאוחד);
- ד. ניתן להוסיף מדדים פיננסיים נוספים, אשר אינם נדרשים בהנחיה, אם מדדים אלה הינם שימושיים, לדעת התאגיד המדווח, להבנת עסקיו ואינם מתקבלים על ידי מידע כספי אחר המבוסס על כללי חשבונאות מקובלים. גילוי מידע כאמור יהא כפוף להוספת הגילוי הנלווה הנדרש לפי SAB99-6.

טבלה:

תמצית התוצאות

לשנה שנסיימה ביום			פרמטר
31.12.20X0	31.12.20X1	31.12.20X2	
במטבע ההצגה			הכנסות תחום הפעילות (מאוחד)
			רווחי תחום הפעילות (מאוחד)
			רווחי תחום הפעילות (חלק התאגיד)
			סך נכסי תחום הפעילות במאזן (מאוחד)
מדדים פיננסיים נוספים במטבע ההצגה			
			מדד XXX...
			מדד YYY...
גילוי נלווה למדדים פיננסיים נוספים כנדרש לפי SAB99-6			
			מדד XXX -
			מדד YYY -

12. אזורים גיאוגרפיים

- א.** יינתן גילוי למאפיינים הכלכליים באזורים הגיאוגרפיים העיקריים בהם מתבצעת הפעילות;
- ב.** תיאור האזורים הגיאוגרפיים יהיה תמציתי ויכלול מידע הנחוץ לצורך הבנת הפעילות;
- ג.** אם מדינה ספציפית מהווה רכיב מהותי מתוך אזור גיאוגרפי, יש לתת לה גילוי נפרד כאמור;
- ד.** בכל מקרה, גילוי לפי אזורים גיאוגרפיים יכלול לכל הפחות את שתי המדינות העיקריות בהן מתבצעת הפעילות;
- ה.** בנוסף, התאגיד יכלול פרמטרים כלכליים ספציפיים לפעילות לגבי תתי-אזורים (לדוגמה: ערים) אשר נתפסים בידי הנהלת התאגיד המדווח כרלוונטיים;
- ו.** יש להשתמש בטבלאות אשר יכללו פרמטרים כלכליים רלוונטיים. ניתן להשתמש גם בתרשימים, אם הדבר נחוץ לדעת התאגיד המדווח. הערכות של התאגיד בקשר לאזורים הגיאוגרפיים ופעולות התאגיד בקשר להערכות אלה יתוארו במסגרת ההסבר הכללי שניתן במסגרת סעיף "מידע כללי על תחום הפעילות" שלעיל או במסגרת דו"ח הדירקטוריון, לפי העניין. ניתן לספק את הפרמטרים הכלכליים לתקופות ארוכות מ-3 שנים, אם הדבר נחוץ לדעת התאגיד;
- ז.** ייכלל גילוי למדדים המתייחסים להיקפי המכירות והביקושים לנכסים בשימושים הרלוונטיים לתחום הפעילות; מדדים המתייחסים למחירי הנכסים בשימושים הרלוונטיים לתחום הפעילות; מדדים המתייחסים להיקפי מתן ההלוואות לרכישת הנכסים; מדדים המתייחסים ליוקר הבניה ומדדים המתייחסים להתחלות בניה בשימושים הרלוונטיים.
- ח.** **ככל שמידע הנדרש בסעיף זה אינו מצוי בידי התאגיד המדווח ואין לתאגיד המדווח אפשרות סבירה להשגת המידע, יצוין פריט המידע החסר ותצוין העדר היכולת להשיגו או להשיג פריט מידע בעל מהות דומה לו.**
- ט.** אם מדינה הוגדרה כאזור גיאוגרפי, נוסף על הנתונים שניתנו מכוח ס"ק (ז) שלעיל יכללו גם הנתונים הבאים: התוצר המקומי הגולמי (במונחי PPP או במונחים נומינליים), התוצר לנפש, שיעור הצמיחה בתוצר המקומי ובתוצר לנפש, שיעור האינפלציה, רמת התשואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך, דירוג החוב הממשלתי, שער החליפין של המטבע המקומי ביחס למטבע ייחוס רלוונטי ושיעור צמיחת האוכלוסייה;
- טו.** יש להוסיף אזכור מדויק של מקור ותאריך פרסום הנתונים אשר סופקו לפי הוראות סעיף זה. המידע יינתן למועד העדכני ביותר לגביו קיים מידע זמין.

טבלה:

אזור ב'			אזור א'			
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 צמיחת אוכלוסייה (%)*
						שיעור צמיחה בתוצר המקומי (%)*
						שיעור צמיחה בתוצר לנפש (%)*
						שיעור אינפלציה (%)*
						רמת התשואה על אג"ח ממשלתי לזמן ארוך*
						דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך*
						שע"ח מטבע מקומי ליום האחרון של השנה
						פרמטרים ענפיים מחייבים:
						מדד המתייחס למחירי הנכסים בשימושים הרלוונטיים**
						מדד המתייחס להיקפי המכירות בשימושים הרלוונטיים**
						מדד מחירי הבניה**
						מדד המתייחס להיקפי הענקת הלוואות לנדל"ן (במטבע) **
						התחלות בניה** (לפי שימושים)
						מגורים (יח"ד)
						משרדים (מ"ר)
						מסחרי (מ"ר)
						אחר
ציון מקורות המידע:						
* עפ"י פרסום של YYY מיום XXX						
** עפ"י פרסום של MMM מיום ZZZ.						

13. נתונים מצרפיים לגבי פרויקטיםא. פרויקטי נדל"ן יזמי שנסתיימו בתקופה השוטפת

ייתן גילוי מצרפי, על בסיס אזורי, המתייחס למספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בתקופה, מספר פרויקטים שנסתיימו, הכנסות ממכירות, עלות המכר (לרבות בגין ירידת ערך) ורווח גולמי מצרפיים, שהוכרו בגין פרויקטי נדל"ן יזמי שנסתיימו בתקופה השוטפת – והכול לתקופה של שנה שנסתיימה למועד הדיווח ובשתי תקופות של שנה שקדמו לה.

טבלה:

סה"כ			אזור ב'			אזור א'			
נתונים כספיים במטבע ההצגה			נתונים כספיים במטבע הפעילות			נתונים כספיים במטבע הפעילות			
20X0	20X1	20X2 (שנת הדיווח)	20X0	20X1	20X2 (שנת הדיווח)	20X0	20X1	20X2 (שנת הדיווח)	
									מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בתקופה (#) (רק לגבי פרויקטים שנסתיימו)
									מספר פרויקטים שנסתיימו בתקופה (#)
									הכנסות ממכירות שהוכרו בתקופה בגין פרויקטים שנסתיימו (במאוחד)
									עלות המכר שהוכרה בתקופה בגין פרויקטים שנסתיימו (במאוחד)
									רווח גולמי שהוכר בתקופה בגין פרויקטים שנסתיימו (במאוחד)

ב. פרויקטי נדל"ן יזמי בביצוע

ייתן גילוי מצרפי, על בסיס אזורי, המתייחס למספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בתקופה, מספר פרויקטים בביצוע ליום האחרון של התקופה, יתרות מלאי בספרים, סה"כ שטחים של פרויקטים בביצוע, הכנסות שהוכרו בגינם*, עלות המכר שהוכרה (לרבות בגין ירידת ערך), רווח גולמי שהוכר, הכנסות כוללות צפויות שטרם הוכרו, עלויות צפויות שטרם הוכרו, רווח גולמי צפוי שטרם הוכר, שיעור ההכנסות לגביהן נחתמו חוזי מכר מחייבים מתוך סך ההכנסות העתידיות הצפויות**, שיעור המקדמות בגין חוזים אלה***, תקופה הממוצעת הצפויה להשלמת הפרויקטים בביצוע**** גיול מלאי יח"ד שבנייתן הושלמה ושטרם נמכרו ומספר חוזי מכירה שנחתמו בין סוף תקופת הדיווח ועד סמוך לתאריך הדוח – והכול לתקופה של שנה שנסתיימה למועד הדיווח השוטפת ולשתי תקופות של שנה שקדמו לה.

[*הכנסות והוצאות מפרויקט שהוגדר כ"פרויקט נדל"ן יזמי בביצוע" יכולות להיות עקב מספר סיבות כגון: הכרה בהכנסה מעסקאות קומבינציה (לגבי רכיב התמורה); הפסד שהוכר מירידת ערך מלאי; מסירת דירות בפרויקט שטרם הוגדר כ-"פרויקט נדל"ן יזמי שנסתיים" עקב אי מכירת כל הדירות או עקב חשיפה משפטית מהותית;

** תמורה בחוזי מכירה מחייבים מתוך סך התמורה הצפויה של פרויקטים בביצוע;

*** סך הכספים שנתקבלו מתוך סך התמורה הנקובה בחוזים של פרויקטים בביצוע;

**** יש לבצע מיצוע של התקופה של כל פרויקט עד להגדרתו כפרויקט שנסתיים, לפי משקולות שהן סך הרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר.]

טבלה:

סה"כ			אזור ב'			אזור א'			
נתונים כספיים במטבע ההצגה			נתונים כספיים במטבע הפעילות			נתונים כספיים במטבע הפעילות			
20X0	20X1	20X2 (שנת הדיווח)	20X0	20X1	20X2 (שנת הדיווח)	20X0	20X1	20X2 (שנת הדיווח)	
									מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בתקופה (#) (רק לגבי פרויקטים בביצוע)
									מספר פרויקטים בביצוע ליום האחרון של התקופה (#)
									יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים בביצוע (במאוחד)
									סה"כ שטחים בבניה של פרויקטים בביצוע (אלפי מ"ר) (יש לפלח לפי שימושים מהותיים אם קיים יותר משימוש יחיד)
									הכנסות שהוכרו בתקופה בגין פרויקטים בביצוע (במאוחד)
									עלויות שהוכרו בתקופה בגין פרויקטים בביצוע (במאוחד)
									רווח גולמי שהוכר בתקופה בגין פרויקטים בביצוע (במאוחד)
									הכנסות כוללות צפויות מפרויקטים בביצוע שטרם הוכרו (במאוחד)
									רווח גולמי כולל צפוי מפרויקטים בביצוע שטרם הוכרו (במאוחד)
									שיעור ההכנסות לגביהן נחתמו חוזי מכר מחייבים, מתוך סך ההכנסות העתידיות הצפויות (שטרם הוכרו) (%)
									שיעור המקדמות שנתקבלו בגין חוזי מכר מחייבים שצוינו בשורה לעיל (מתוך סך התמורה בחוזים אלה) (%)
									תקופה ממוצעת צפויה להשלמת הפרויקטים בביצוע (שנים)
									גיל מלאי יחיד
									שבניתן הושלמה
									ושטרם נמכרו
									(במונחי מספר יחיד
									(#)
									שנתיים ויותר
*****	*****	*****	*****	*****	*****	*****	*****	*****	*****
ל.ר.	ל.ר.	Z	ל.ר.	ל.ר.	Y	ל.ר.	ל.ר.	X	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד סמוך לתאריך הדוח (#) (רק לגבי פרויקטים בביצוע)

ג. פרויקטי נדל"ן יזמי בתכנון

ייתן גילוי מצרפי, על בסיס אזורי, המתייחס למספר פרויקטים בתכנון ליום האחרון של התקופה, סה"כ שטחים של פרויקטים בתכנון (לפי שימושים) ויתרות מלאי בספרים. לגבי פרויקטים בתכנון שהוחל בשיווק משמעותי שלהם (למשל, הוחל בביצוע מכירה מוקדמת), יש לתת גילוי גם לאלה: הכנסות כוללות צפויות, עלויות צפויות, רווח גולמי צפוי, שיעור ההכנסות לגביהן נחתמו חוזי מכר מחייבים מתוך סך ההכנסות העתידיות הצפויות*, שיעור המקדמות בגין חוזים אלה** והתקופה הממוצעת הצפויה להשלמת הפרויקטים בתכנון*** – והכול לתקופה של שנה שנסתיימה למועד הדיווח השוטפת ובשתי תקופות של שנה שקדמו לה. כל הנתונים יינתנו על סמך התוכניות הצפויות להיות מאושרות לכל פרויקט בתכנון שהוחל בשיווק משמעותי שלו (למשל, הוחל במכירה מוקדמת לגביו). כמו כן, יינתן גילוי למספר חוזי המכירה שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד תאריך הדוח.

[*סך התמורה בחוזי מכירה מחייבים שנחתמו מתוך סך ההכנסות העתידיות של פרויקטים בתכנון שהוחל בשיווק משמעותי שלהם (למשל, הוחל במכירה מוקדמת לגביהם); **סך התמורה שנתקבלה בחוזי מכירה מחייבים מתוך סך התמורה הנקובה בהם; ***יש לבצע מיצוע של התקופה של כל פרויקט עד להגדרתו כפרויקט שנסתיים, לפי משקולות שהן סך הרווח הגולמי הצפוי בפרויקט.]

טבלה:

סה"כ			אזור ב'			אזור א'			
נתונים כספיים במטבע ההצגה			נתונים כספיים במטבע הפעילות			נתונים כספיים במטבע הפעילות			
20X0	20X1	20X2 (שנת הדיווח)	20X0	20X1	20X2 (שנת הדיווח)	20X0	20X1	20X2 (שנת הדיווח)	
									מספר פרויקטים בתכנון ליום האחרון של התקופה (#)
									סה"כ שטחים בפרויקטים בתכנון (אלפי מ"ר)
									מגורים [יח"ד]
									משרדים (אלפי מ"ר)
									לוגיסטיקה (אלפי מ"ר)
									מסחר (אלפי מ"ר)
									אחר...
									יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים בתכנון (במאוחד)
									הכנסות כוללות צפויות מפרויקטים בתכנון שהוחל בשיווק משמעותי שלהם (במאוחד)*
									רווח גולמי כולל צפוי מפרויקטים בתכנון שהוחל בשיווק משמעותי שלהם (במאוחד)*
									שיעור ההכנסות לגביהן נחתמו חוזי מכר מחייבים, מתוך סך ההכנסות העתידיות הצפויות מפרויקטים שהוחל בשיווק משמעותי שלהם (שטרם הוכרו) (%)*
									שיעור המקדמות שנתקבלו בגין חוזי מכר מחייבים שצוינו בשורה לעיל (מתוך סך התמורה בחוזים אלה) (%)*
									תקופה ממוצעת צפויה להשלמת הפרויקטים בתכנון שהוחל בשיווק משמעותי שלהם (שנים)*

* נתונים אלה נדרשים רק לגבי פרויקטים בתכנון שהוחל בשיווק משמעותי שלהם (למשל במכירה מוקדמת).

ד. עתודות קרקע

יינתן גילוי מצרפי, על בסיס אזורי, המתייחס למספר עתודות הקרקע היזמיות ליום האחרון של התקופה, סה"כ שטחים של עתודות אלה, סה"כ זכויות בניה קיימות (לפי מצב תכנוני בפועל) של עתודות אלה, יתרת מלאי בספרים המתייחסות לעתודות הקרקע – והכול לתקופה של שנה שנשתיימה למועד הדיווח השוטפת ובשתי תקופות של שנה שקדמו לה.

טבלה:

סה"כ			אזור ב'			אזור א'			
נתונים כספיים במטבע ההצגה			נתונים כספיים במטבע הפעילות			נתונים כספיים במטבע הפעילות			
20X0	20X1	20X2 (שנת הדיווח)	20X0	20X1	20X2 (שנת הדיווח)	20X0	20X1	20X2 (שנת הדיווח)	
									מספר עתודות קרקע יזמיות ליום האחרון של התקופה (#)
									סה"כ שטחי עתודות קרקע יזמיות (אלפי מ"ר)
									מגורים (אלפי מ"ר)
									מגורים [יח"ד]
									משרדים (אלפי מ"ר)
									לוגיסטיקה (אלפי מ"ר)
									מסחר (אלפי מ"ר)
									אחר...
									יתרת מלאי בספרים המתייחסת לעתודות קרקע (במאוחד)

14. ניתוח רגישות לרווח הגולמי מפרויקטי נדל"ן יזמי בתכנון וביצוע

- א. יובא ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר של פרויקטי נדל"ן יזמי בביצוע ופרויקטי נדל"ן יזמי בתכנון שהוחל בשיווק משמעותי שלהם (למשל במסגרת מכירה מוקדמת), תוך הפרדה ביחס לגורמי הסיכון העיקריים הרלוונטיים;
- ב. גורמי הסיכון יכללו, לכל הפחות, השתנות במחירי המכירה (לגבי ההכנסות הצפויות שטרם נחתמו לגביהן חוזים) ובעלויות ההקמה;
- ג. ייכללו לפחות שתי מדרגות לגובה השינוי (באופן סימטרי), אשר יבטאו מדרגות תנודתיות סבירות לדעת התאגיד המדווח.

טבלה:

ניתוח רגישות לרווח הגולמי ביחס לפרויקטים בביצוע (במטבע ההצגה)					
השפעת ירידה של %Y	השפעת ירידה של %X	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של %X	השפעת עליה של %Y	
פרויקטים בביצוע:					
					השפעת שינוי במחירי המכירה על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
					השפעת שינוי בעלויות ההקמה על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
פרויקטים בתכנון: *					
					השפעת שינוי במחירי המכירה על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
					השפעת שינוי בעלויות ההקמה על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

*נתונים אלה נדרשים רק לגבי פרויקטים בתכנון שהוחל בשיווק משמעותי שלהם, למשל במסגרת מכירה מוקדמת.

15. צבר הכנסות ומקדמות

- א. יינתן גילוי להכנסות הצפויות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים לגבי 4 השנים המתחילות ביום האחרון של שנת הדיווח וכן השנה החמישית בצירוף כל השנים שלאחריה (ואילך);
- ב. עבור השנה הראשונה (השנה הראשונה המתחילה מתום שנת הדיווח) הנתונים יינתנו בפילוח רבעוני;
- ג. יינתן גילוי עבור כל אחת מהתקופות האמורות, גם לעניין מקדמות או תקבולים אחרים, הצפויים להתקבל במסגרת חוזי המכירה המחייבים שצוינו בצבר;
- ד. יוסבר כל שינוי העולה על 20% בין התוצאות בפועל לבין הצבר שניתן בתקופת הדיווח הקודמת.

טבלה:

מקדמות ותשלומים הצפויים להתקבל בגין חוזי מכירה מחייבים	הכנסות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים		
(במטבע ההצגה)			
		1 רבעון	שנת 20X3
		2 רבעון	
		3 רבעון	
		4 רבעון	
		שנת 20X4	
		שנת 20X5	
		שנת 20X6	
		שנת 20X7 ואילך	
		סה"כ	

16. ספקים

א. ייכלל גילוי ביחס לכל הספקים העיקריים של תחום הפעילות. במסגרת הגילוי יצוינו קיום תלות מיוחדת בספק (לרבות עמידה בסיווג קבלני ככל שנדרש), היקף ההתקשרות עם הספק, האם הספק הינו צד קשור, אפיון האזורים בהם פועל הספק במסגרת התקשרותו עם התאגיד או המוצר אותו הוא מספק, סוג ההתקשרות, ביטוח להתקשרות עם הספק, אחריות הספק (לרבות היקפה, תקופה וכלפי מי חלה האחריות).

ב. אם קיימת תלות בספק מסוים – תצוין זהותו.

טבלה :

זיהוי הספק	האם צד קשור [כן/לא]	היקף רכישות מהספק בתקופת הדיווח (במטבע ההצגה)	משקל הספק מכלל רכישות התאגיד המדווח (%)	תלות מיוחדת בספק [כן/לא]	ציון עניינים נוספים [הסבר תלות, ככל שקיימת; איפיון אזורים בהם פועל הספק; ביטוח; אחריות; סוגי התקשרויות ועבודות מול הספק וכיו"ב]
ספק א'					
..					

פרק ג (גילוי לגבי כלל הפרויקטים למעט מהותיים מאוד)

17. תחולת הפרק

- א.** גילוי כאמור בטבלאות שבפרק זה יינתן לגבי כל פרויקטי הנדל"ן היזמיים של התאגיד המדווח **או של חברות בשליטה משותפת של התאגיד המדווח**, שלא הוגדרו כמהותיים מאוד. הנתונים יוצגו לפי 100% וכן יינתן גילוי לחלק התאגיד האפקטיבי בכל פרויקט.
- ב.** על אף האמור לעיל, תאגיד מדווח רשאי שלא לספק גילוי כאמור בפרק לגבי פרויקט נדל"ן יזמי **שהוגדר כזניח**, ובלבד שציין זאת, וכן מסר פרטים בדבר היקף סך יתרות המלאי (במונחים כספיים וכן במונחי שטח ויח"ד) המיוחסות לפרויקטים זניחים.

18. הגילוי יינתן תוך הפרדה בין עתודות קרקע, פרויקטי נדל"ן יזמי בתכנון, פרויקטי נדל"ן יזמי בביצוע ופרויקטי נדל"ן יזמי שנסתיימו בתקופה השוטפת.

19. גילוי לעניין פרויקטי נדל"ן יזמי:

א. פרויקטים בביצוע:

נתונים הקשורים לרווח הגולמי של הפרויקט, ליום האחרון של תקופת הדיווח (מאוחד) (במטבע הפעילות)	נתונים הקשורים לתקבולי הפרויקט, ליום האחרון של תקופת הדיווח (מאוחד) (נתונים כספיים במטבע הפעילות)							נתונים הקשורים לעלויות הפרויקט, ליום האחרון של תקופת הדיווח (על בסיס מאוחד) (נתונים כספיים במטבע הפעילות)						תקופת הדיווח:	שם הפרויקט ומאפייניו:	פרויקט א'				
	מקדמות שנתקבלו ליום האחרון של התקופה במצטבר	מחיר ממוצע למ"ר בפרויקט לפיו חושבה התמורה הכוללת הצפויה בפרויקט	מחיר ממוצע למ"ר בפרויקט בפועל בתקופה השוטפת	תמורה כוללת צפויה בפרויקט (לרבות מחוזים שטרם נחתמו)	תמורה כוללת בחוץ מכירה מחייבים שנחתמו עד ליום האחרון של התקופה	כמות יח"ד שטח / שנחתמו לגביהן הסכמי מכירה עד ליום האחרון של התקופה	עלויות שהושקעו בפועל ושטרם הושקעו בפועל לסוף התקופה:			תחזית עד כניית של עלויות כוללות של הפרויקט (מתחילתו ועד סיומו הצפוי) לסוף התקופה:			עלות קרקע והיטלים				עלות בניה	עלויות אחרות	סה"כ השקעה כוללת בפרויקט (צפויה)	
							שיעור השלמה כספי / הנדסי	עלויות שטרם הושקעו	עלויות שהושקעו בפועל במצטבר	עלות קרקע והיטלים	עלות בניה	עלויות אחרות								סה"כ השקעה כוללת בפרויקט (צפויה)
מתוכנן, רווח גולמי שהוכר ברו"ה	סה"כ רווח גולמי צפוי בפרויקט																שנת 20X2	נתונים שנתיים על הפרויקט	[אבגדהווח]	ציון שם הפרויקט:
																	שנת 20X1		ציון מיקום הפרויקט:	מועד תחילת פרויקט:
																	שנת 20X0		מועד סיום משוער: שימושים:	חלק התאגיד (האפקטיבי) (%):
																				סה"כ מ"ר או יח"ד בפרויקט:

ב. פרויקטים בתכנון:

הערות נוספות לגבי מצבו התכנוני של הפרויקט	סה"כ רווח גולמי צפוי בפרויקט** (מאוחד) (במטבע הפעילות)	נתונים הקשורים לתקבולי הפרויקט, ליום האחרון של תקופת הדיווח**, (מאוחד) (נתונים כספיים במטבע הפעילות)					נתונים הקשורים לעלויות הפרויקט, ליום האחרון של תקופת הדיווח (על בסיס מאוחד) (נתונים כספיים במטבע הפעילות)					תקופת הדיווח:	שם הפרויקט ומאפייניו:		
		מקדמות שנתקבלו ליום האחרון של התקופה במצטבר**,*	מחיר ממוצע למ"ר בפרויקט לפיו חושבה התמורה הכוללת הצפויה בפרויקט**,*	מחיר ממוצע למ"ר בפרויקט בפועל**, השוטפת	תמורה כוללת צפויה בפרויקט**,* (לרבות מחוזים שטרם נחתמו)	תמורה כוללת מחוזי מכירה מחייבים שנחתמו עד ליום האחרון של התקופה**,*	כמות יח"ד / שטח שנחתמו לגביהן הסכמי מכירה עד ליום האחרון של התקופה**,*	עלויות שטרם הושקעו:		עלויות שהושקעו בפרויקט לסוף התקופה:					
								אחרות*	בניה*	עלויות אחרות	עלות קרקע והיטלים			סה"כ	
[...]													שנת 20X2	נתונים שנתיים על הפרויקט	פרויקט א' ציון שם הפרויקט: [אבגדהוזח] ציון מיקום הפרויקט: מועד רכישת הקרקע: מועדי התחלה וסיום משוערים: שימוש עיקרי: חלק התאגיד (האפקטיבי) (%): שיטת הצגה בדו"ח המאוחד: סה"כ מ"ר או יח"ד בפרויקט:
													שנת 20X1		
													שנת 20X0		

*פריט זה נדרש רק בפרויקטים בתכנון בהוחל לגביהם בשיווק משמעותי.

**לגבי פרויקטים בתכנון שלא הוחל לגביהם בשיווק משמעותי, לא נדרשים נתונים אלה. חלף הנתונים, יורחב הגילוי על מצבו התכנוני של הפרויקט. ובכלל זה – תיאור זכות הבניה הקיימות, תיאור הליכי האישור והתקדמותם, תוך הבחנה בין התנאים שבשליטת התאגיד המדווח לבין תנאים שאינם בשליטתו.

ד. פרויקטים שנסתיימו בתקופת הדו"ח:

נתונים כספיים המתייחסים לפרויקט (מאוחד)								שם הפרויקט ומאפייניו:	תקופת הדיווח:	כמות יח"ד / שטח שנחתמו לגביהן הסכמי מכירה עד ליום האחרון של התקופה
נתונים מצטברים עד ליום האחרון של התקופה (נתונים כספיים במטבע הפעילות)				נתונים שוטפים לתקופה (נתונים כספיים במטבע הפעילות)						
מחיר ממוצע למ"ר בפרויקט במצטבר	רווח גולמי שהוכר במצטבר בגין הפרויקט	עלות מכר מצטברת שהוכרה ברו"ה בגין הפרויקט	הכנסות מצטברות שנרשמו בתקופה ברו"ה בגין הפרויקט	מחיר ממוצע למ"ר בפרויקט בתקופה השוטפת	רווח גולמי שהוכר בתקופה בגין הפרויקט	עלות מכר שנרשמה בתקופה ברו"ה בגין הפרויקט	הכנסות שוטפות שנרשמו בתקופה ברו"ה בגין הפרויקט			
								שנת 20X2	נתונים שנתיים על הקרקע	ציון שם הפרויקט: [אבגדהווח]
								שנת 20X1		ציון מיקום הפרויקט:
										מועד רכישת הקרקע:
										מועד סיום פרויקט:
								שנת 20X0	חלק התאגיד (האפקטיבי) (%):	
									שיטת הצגה בדו"ח המאוחד:	

ה. פרויקטים "אחרים":

ייתכן גילוי המבוסס על הטבלאות שלעיל, תוך התאמתו לנסיבות העניין ולמאפייני הפרויקט הספציפי.

20. גילוי נוסף לעניין פרויקטי נדל"ן יזמי שאינם זניחים:

נוסף לגילוי בטבלאות שלעיל, ייתכן גילוי, על דרך של הערת שוליים בהפנייה מהטבלאות, לגבי העניינים הבאים:

- א. **הסכמי מימון או ליווי בנקאי של הפרויקט** – שם הגורם המממן; שיעבודים; האם מסוג non-recourse; במקרה שהתאגיד עומד בתנאי הסכם הליווי, לרבות לעניין מחירי מכירה וקצבי מכירה – יפורטו התנאים בכלליות ועמידת התאגיד בהם; במקרה שהתאגיד אינו עומד בתנאי הסכם הליווי או הינו קרוב להפרת התנאי – יפורטו התנאים הרלוונטיים בצורה מפורטת ועמידת או אי עמידת התאגיד בהם; ייתכן גילוי למסגרת האשראי הכוללת וכן ליתרה הבלתי מנוצלת של מסגרת האשראי (מאוחד).
- ב. **הסכמים עם קבלני ביצוע בקשר עם הפרויקט** – יפורטו פרטי ההתקשרות וסוג החוזה (פאושלי, כתב כמויות וכיו"ב).
- ג. **אמידת שווי מימוש נטו שבוצעה למלאי** – בין אם הובילה לירידת ערך המלאי או לא, יינתנו לגביה הפרטים המפורטים בסעיף 8(ב) להנחיה זו.
- ד. **מידע על קיומה של חשיפה מהותית של התאגיד המדווח לפרויקט** – לרבות לעניין – אחריות לעניין טיב בניה; חובות משפטיות או תכנוניות, פיתוח סביבתי וכיו"ב.
- ה. **היעדר קיומן של תשתיות, הנדרשות להצלחתו המסחרית של הפרויקט, בקרבת הפרויקט.**
- ו. **לגבי פרויקטים המבוצעים בשיטה של חליפין (קומבינציה)** – מהות ההסכם (בעין או תמורות); סך היחידות או השטחים בפרויקט; סך היחידות או השטחים המיוחסים לחברה; לעניין קומבינציה בעין - סך ההתחייבות שהוכרה בדוחות הכספיים לעניין מתן שירותי בניה; לעניין קומבינציה תמורות – סך ההתחייבות הפיננסית שהוכרה בדוחות. לעניין זה, יובהר כי בפרויקט קומבינציה בעין יתרות המלאי והמכירות הנדרשים בטבלאות יתייחסו למלאי אשר יישאר בידי התאגיד לאחר הקומבינציה (במאוחד), והנתונים המתייחסים לעלויות הפרויקט יהיו אלה המתייחסים לעלות הכוללת, לרבות עלות עקיפה הכוללת את התמורה המועברת לבעל הקרקע ומרווח יזמי על חלק זה, אם יוכר.
- ז. **היתה סטייה של 20% או יותר לגבי נתון המתייחס לרווח הגולמי הצפוי של פרויקט או לקצב התקדמות השיווק הצפוי של פרויקט ביתרת התקופה עד להשלמתו ביחס לנתון מקביל שנמסר לגורם מממן של התאגיד המדווח** - תצוין עובדה זו בציון הסבר התאגיד המדווח באשר למהותה.

פרק ד (גילוי לגבי פרויקטים מהותיים מאוד)

21. עמד פרויקט נדל"ן יזמי בהגדרת "פרויקט מהותי מאוד" – יינתן גילוי מפורט, בהתאם לטבלאות הכלולות בפרק זה להלן, ביחס לפרויקט.
22. היתה סטייה של 10% או יותר לגבי נתון המתייחס לרווח הגולמי הצפוי של הפרויקט או לקצב השיווק הצפוי של פרויקט ביתרת התקופה לשיווקו, ביחס לנתון מקביל שנמסר לגורם מממן של התאגיד המדווח - תצוין עובדה זו בציון הסבר התאגיד המדווח באשר למהותה.
23. היתה סטייה של 10% או יותר לגבי נתון המתייחס לרווחיות הפרויקט או לקצב השיווק של פרויקט, ביחס לנתון שדווח על ידי התאגיד בשנת הדיווח הקודמת - תצוין עובדה זו בציון הסבר התאגיד המדווח באשר למהותה.
24. הנתונים יוצגו לפי 100%. יינתן גילוי לחלק התאגיד האפקטיבי בכל פרויקט.
25. נתוני כל פרויקט יוצגו ברציפות. הפרויקטים יופרדו לפי מאפייניהם (שנסתיימו, בביצוע, בתכנון, עתודות קרקע, אחר).
-

26. נתונים הנדרשים עבור פרויקט מהותי מאוד –

א. הצגת הפרויקט

ייתן גילוי תמציתי אודות הפרויקט אשר יכלול את הפרטים הבאים:

פירוט ליום 31.12.20X2	(נתונים לפי 100% חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט – X%)
	שם הפרויקט:
	מיקום הפרויקט:
	תיאור קצר של הפרויקט:
	חלק התאגיד האפקטיבי 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):
	שיטת הצגה בדוחות הכספיים (איחוד/איחוד יחסי/אקוויט):
	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:
	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:
	מועד סיום עבודות הקמה [בפועל/מתוכנן]:
	מועד התחלת עבודות הקמה [בפועל/מתוכנן]:
	פירוט זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכדומה):
	הסכמים מיוחדים הנוגעים לפרויקט (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר):
<p>לגבי פרויקטים המבוצעים בשיטה של חליפין (קומבינציה) – יפורטו - מהות ההסכם (בעין/תמורות); סך היחידות או השטחים בפרויקט וסך היחידות או השטחים המיוחסים לחברה. כמו כן, יפורט היקף ההתחייבות למתן שירותי בניה או ההתחייבות הפיננסית בדוח הכספי המיוחס לעסקה.</p> <p>יובהר כי נתוני המלאי והמכירות בטבלאות הבאות לגבי פרויקט הכולל עסקת חלפין בעין יתייחסו לאותם מלאים ומכירות אשר שייכים או יהיו שייכים לתאגיד המדווח (במאוחד). הנתונים המתייחסים לעלויות הפרויקט יהיו אלה המתייחסים לעלות הכוללת של המלאי לרבות עלויות עקיפות הכוללות את עלות ההקמה של התמורה המועברת לבעל הקרקע ומרווח יזמי, אם יוכר.</p>	
<p>[לרבות: חשיפה משפטית, אחריות, חובות תכנוניות ופיתוח סביבתי]</p>	<p>קיומן של חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט:</p>
	<p>האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת? אם כן, ייתן גילוי להנחות הבסיס:</p> <p>(1) האם האומדן מתבסס על שינוי תכנוני של הקרקע ממצבה התכנוני הנוכחי; אם כן – תוסבר מהות השינוי והבסיס העובדתי להנחה זו;</p> <p>(2) שטח הפרויקט;</p> <p>(3) יחס מ"ר נטו/ברוטו בפרויקט;</p> <p>(4) עלות בניה ממוצעת למ"ר ברוטו שהונחה;</p> <p>(5) מחיר ממוצע למכירה של מ"ר נטו;</p> <p>(6) התקופה שנלקחה בחשבון עד להשלמת הבניה;</p> <p>(7) התקופה שנלקחה בחשבון עד להשלמת המכירות;</p> <p>(8) עלות המימון ושיעורה כאחוז מעלויות הבניה;</p> <p>(9) הרווח הגולמי של הפרויקט.</p>
	<p>דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:</p> <p>נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב):</p>

ב. מצבו התכנוני של הפרויקט

ייתן גילוי למצבו התכנוני של הפרויקט. לגבי פרויקטים שהוחל בבנייתם או בשיווקם, יובא גילוי טבלאי לסוגי המלאי הנבנה בפרויקט וינתן גילוי לזכויות בניה בלתי מנוצלות שנתרו או שצפוי שיוותרו בידי התאגיד המדווח לאחר סיום הפרויקט, ככל שיהיו כאלה. לגבי עתודות קרקע, גילוי זה יתייחס לסוגי המלאי המאושרים לפי מצבו התכנוני הנוכחי ומצבו התכנוני שבהליכי קידום.

מצב תכנוני לפרויקט XXX, ליום 31.12.20X2, הנתונים הינם לפי 100%, חלק התאגיד בפרויקט %x			
מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור			
שטחי מסחר			
זכויות בניה בלתי מנוצלות			
מצב תכנוני לאחר שינוי מתוכנן [נדרש לגבי פרויקטים שבהם נדרש שינוי תכנוני]			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות [לרבות התייחסות להליך האישור במוסדות הרלוונטיים]
מלוטאות			
זכויות בניה בלתי מנוצלות			

ג. עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט

ייתן גילוי לעלויות שהושקעו בפרויקט. לגבי פרויקטים שהוחל בשיווק משמעותי שלהם או בבנייתם ייתן גילוי גם לסך העלויות שנתרו להשלמת הפרויקט:

שנת 20X0	שנת 20X1	שנת 20X2 (שנת הדיווח) (במאות) (נתונים כספיים במטבע הפעילות) כל התקופה				(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט - %)
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	
עלויות שהושקעו (נדרש לגבי כל סוגי הפרויקטים):						
						סה"כ עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
						סה"כ עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות
						סה"כ עלויות מצטברות בגין בניה
						סה"כ עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
						סה"כ עלות מצטברת
						סה"כ עלות מצטברת (במטבע ההצגה)
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה*:						
						סה"כ עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
						סה"כ עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
						סה"כ עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
						סה"כ מצטברות בגין מימון שטרם הושקעו (אומדן)
						שיעור השלמה [הנדסי/כספי] (לא כולל קרקע) (%)
						מועד השלמה צפוי

* נדרש לגבי פרויקטים שהוחל בשיווק משמעותי שלהם או בבנייתם, מהתקופה שבה הוחל השיווק המשמעותי או מהתקופה שבה הוחל בבניית הפרויקט, לפי המוקדם.

ד. שיווק הפרויקט

לגבי פרויקטים שהוחל בשיווק משמעותי שלהם, יינתן גילוי להתקדמות חתימת חוזה המכירה בפרויקט.

שנת 20X0	שנת 20X1	שנת 20X2 (שנת הדיווח) (במאחד)				כל התקופה	(נתונים לפי 100% חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט - X%)
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4		
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:							
							יחידות דיור (#)
							יחידות דיור (מ"ר)
							שטחי מסחר (מ"ר)
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (במטבע הפעילות):							
							יחידות דיור
							שטחי מסחר
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:							
							יחידות דיור (#)
							יחידות דיור (מ"ר)
							שטחי מסחר (מ"ר)
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (במטבע הפעילות):							
							יחידות דיור
							שטחי מסחר
שיעור השיווק של הפרויקט (%):*							
			24%	48%	60%		שיעור שיווק (%)
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:							
							יחידות דיור (#)
							יחידות דיור (מ"ר)
							שטחי מסחר (מ"ר)
							סה"כ עלות מצטברת מיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדרך על המצב הכספי (מאחד) (במטבע הפעילות)

							מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח (#) / מ"ר [יש לפרט לפי שימושים]
							מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח [יש לפרט לפי שימושים] (במטבע הפעילות)

*סה"כ הכנסות מחוזים שנחתמו עד כה במצטבר חלקי סה"כ ההכנסות הצפויות בפרויקט.

ה. הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט

לגבי פרויקטים שהוחל בשיווק משמעותי שלהם, יינתן גילוי לצבר ההזמנות ולמקדמות הצפויות להתקבל מהפרויקט.

סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל (מאחד) (מטבע הפעילות)	סה"כ הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים (מאחד) (מטבע הפעילות)	(נתונים לפי 100% חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט - X%)
[נתוני עבר מצטברים]	[נתוני עבר מצטברים]	עד ליום האחרון של 20X2 (שנת הדו"ח)
[מידע צופה פני עתיד]	[מידע צופה פני עתיד]	שנת 20X3
.	.	שנת 20X4
.	.	שנת 20X5
.	.	שנת 20X6
[מידע צופה פני עתיד]	[מידע צופה פני עתיד]	שנת 20X7 ואילך
		סה"כ

1. רווחיות גולמית

לגבי פרויקטים שהוחל בשיווק משמעותי שלהם, יינתן גילוי לרווחיות הגולמית הצפויה ולרווח הגולמי שהוכר.

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט (במאוחד)			
שנת 20X0	שנת 20X1	שנת 20X2 (שנת הדיווח)	(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט - X%)
			סה"כ רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט (במטבע ההצגה)
			סה"כ רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט (במטבע הפעילות)
			מתוכו, סה"כ רווח גולמי שכבר הוכר בריו"ה (במצטבר) (במטבע הפעילות)
			מתוכו, סה"כ רווח גולמי שיוכר בעתיד בריו"ה (במצטבר) (במטבע הפעילות)
			שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
			מחיר ממוצע למי"ר לפיו חושב רווח גולמי (לפי שימושים) (במטבע הפעילות)
			מגורים
			מסחרי
			משרדים
			אחר

1. ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר מהפרויקט

לגבי פרויקטים שהוחל בשיווק משמעותי שלהם, יינתן גילוי לרגישות הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר למחירי המכירה למי"ר של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים ולעלייה ביתרת עלויות הבניה.

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר (במטבע הפעילות)					
השפעת עלייה של X%	השפעת עלייה של Y%	השפעת עלייה של X%	השפעת עלייה של Y%	השפעת עלייה של X%	השפעת עלייה של Y%
					השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למי"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
					השפעת שינוי בעלויות ההקמה למי"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

ז. מימון ספציפי ומסגרות ליווי לפרויקט
 יינתן גילוי למימון ספציפי שנלקח לפרויקט.

הלוואה א':			
מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.20X2	יתרות בדוח על המצב הכספי (במטבע הפעילות)	
מוצג כהלוואות לזמן ארוך:			
מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.20X1		
מוצג כהלוואות לזמן ארוך:			
מוסד מלווה:			
תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה:			
סה"כ מסגרת (מטבע הפעילות):			
מתוכה, יתרה שטרם נוצלה:			
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית [ניתן לציין טווח]:			
מועדי פירעון קרן וריבית:			
תניות פיננסיות מרכזיות:			
תניות מרכזיות אחרות [לרבות: קצב מכירות וכדומה]:			
[כך/לא]	ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח:		
האם מסוג non-recourse [כך/לא]:			
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:			
בטחונות:			

ח. שעבודים ומגבלות משפטיות
 יינתן גילוי לשעבודים המוטלים על הפרויקט.

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

פרק ה (גילוי בדוחות הרבעוניים)

27. תקנה 39 לפקדון לתקנות דוחות תקופתיים ומיידיים קובעת כי "בדוח רבעוני יובאו כל שינוי או חידוש מהותיים אשר אירעו בעסקי התאגיד בכל עניין שיש לתארו בדוח התקופתי".
28. לשם יישום הוראה זו בדוחות הרבעוניים של התאגיד המדווח יכללו לכל הפחות כל אלה:
- א. עדכון הנתונים המופיעים בטבלאות בסעיפים 26(ג)-(ד) ביחס לפרויקטים מהותיים מאד. לעניין זה, פרויקטים שהוחלו לאחר תום שנת הדיווח הקודמת אך היו נחשבים כמהותיים מאוד אילו היו קיימים בסופה יחשבו כפרויקטים מהותיים מאד.
- ב. לגבי יתר הפרויקטים, יובא גילוי רבעוני כאמור בטבלה הבאה:

מספרי השוואה	שנה שוטפת (20X3)			שם הפרויקט
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	
31.12.20X2				מספר חוזים שנחתמו בתקופה (#)*
				שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים בתקופה (מ"ר)*
				מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו* (במטבע הפעילות)
				מספר חוזים שנחתמו בתקופה (#)*
				שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים בתקופה (מ"ר)*
				מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו* (במטבע הפעילות)

* בפרויקטים הכוללים יותר משימוש מהותי אחד, יש להציג לפי שימושים.