



רשות ניירות ערך

הצעת חקיקה לתיקון תקנות ניירות ערך בנוגע לפעילות בתחום הנדל"ן היזמי

נוסח עדכני - פברואר 2016

נוסח מלא של הצעת החקיקה, לרבות דברי הסבר, פורסם על ידי רשות ניירות ערך להערות הציבור בחודש יולי 2014.

בחלוף הזמן שממועד הפרסום הוטמעו במסגרת נוסח הצעת החקיקה מספר מועט של שינויים (בעיקר הקלה הנוגעת למבחן ההכנסות הממוצעות שמשמש לזיהוי של פרויקטים מהותיים מאוד). לנוחיות המשתמשים ועורכי הדוחות, הנוסח העדכני של הצעת החקיקה מצורף להלן. הסעיפים בהם בוצעו שינויים סומנו.

יודגש, כי בשלב זה ההצעה טרם עוגנה בחקיקה ועל כן אין לה תוקף מחייב.

אנשי קשר: רו"ח אביבה בן משה; רו"ח אילן ציוני; רו"ח יבגני אוסטרובסקי;
עו"ד יעל בלאו; עו"ד חנוך הגר; רו"ח יאיר אדלר

טל': 6556456-02, פקס: 6513646-02 דוא"ל : seclaw@isa.gov.il

2014

1. תיקון תקנה 1 בתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת התשקיף – מבנה וצורה), התשכ"ט-1969¹ (להלן – התקנות העיקריות), בתקנה 1 -

(1) אחרי ההגדרה "זיקה" יבוא:

"חברה בת", "השפעה מהותית", "עסקה משותפת", "פעילות משותפת", "הסדר משותף", "שווי מאזני", "מטבע הצגה" – כהגדרתם בכללי החשבונאות המקובלים;"

(2) בהגדרה "דוחות כספיים" -

(א) אחרי "דוחות כספיים" יבוא "דוחות כספיים ביניים";

(ב) אחריה יבוא:

"דוח רבעוני" – כמשמעותו בפרק ד' לתקנות דוחות תקופתיים ומידיים;

"דוח תקופתי" - כמשמעותו בפרק ב' לתקנות דוחות תקופתיים ומידיים;"

2. בתקנה 44 לתקנות העיקריות, בתקנה משנה (א2), בסופה יבוא:

"(4) תאגיד בעל תחום פעילות נדל"ן יזמי או בעל פרויקט נדל"ן יזמי מהותי מאוד כהגדרתם בתוספת השישית – יובאו פרטים כמפורט בתוספת האמורה."

3. אחרי התוספת החמישית לתקנות העיקריות יבוא:

הוספת התוספת השישית

"תוספת שישית

(תקנה 44(א2)(4))

¹ ק"ת התשכ"ט, עמ' 1794; התשע"ג, עמ' 1238.

גילוי בנוגע לפעילות בתחום נדל"ן יזמי

פרק א': כללי

הגדרות

1.

בתוספת זו -

"אזור גיאוגרפי" – אזור בעל מאפייני סיכונים ותשואות כלכליים נפרדים, ובכלל זה, מדינה, עיר או טריטוריה אחרת;

~~"חוזה הקמה" – כמשמעותו בכללי החשבונאות המקובלים;~~

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

(1) למיטב ידיעת הנהלת התאגיד המדווח צופה-צפוי בסבירות הגבוהה מ- 50%, שתתקבל מלוא התמורה החוזית וכן שיתקיימו התנאים המהותיים הנאי שבהסכם המכירה;

(2) 5% לפחות מהתמורה הנקובה בחוזה התקבלה עד ליום הדוח;

"חוזה הקמה" – כמשמעותו בכללי החשבונאות המקובלים;

"חלק התאגיד" – החלק המיוחס למחזיקי הזכויות ההוניות בתאגיד; חלק התאגיד יחושב באמצעות הכפלת שיעור חלקם של מחזיקי שיעור ההחזקה של התאגיד הזכויות ההוניות של התאגיד בשיעורי ההחזקה לאורך שרשרת התאגידים המחזיקים בפרויקט; הייתה ההחזקה של התאגיד האחרון בשרשרת בפרויקט, החזקה במשותף, תוכפל ההחזקה כאמור גם בשיעור הבעלות של התאגיד האחרון בשרשרת או בסיס ההקצאה האחר שנקבע בהסכם השיתוף, לפי העניין;

"יום הדוח" – היום האחרון בכל רבעון לרבות
היום האחרון בשנת הדיווח;

"המטבע המסחרי" – מטבע שלדעת הנהלת
התאגיד, משקף את תוצאותיו הכספיות של
פרויקט או אזור מסוים באופן מיטבי; אין הכרח
שהמטבע המסחרי ומטבע הפעילות לצרכים
חשבונאיים יהיו אותו מטבע;

"מימון ספציפי לפרויקט נדל"ן יזמי" –
התחייבות פיננסית שנלקחה לשם שמטרתה
מימון ביצוע פרויקט נדל"ן יזמי, כולו או חלקו,
המקיימת אחד מאלה לפחות:

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

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

(3) ההתחייבות נלקחה כחלק מהסכם
ליווי נפרד לפרויקט לרבות מכוח חוק
המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי
דירות), התשל"ה-1974²;

"ספק מהותי" – ספק שהתאגיד תלוי בו,
כמשמעותו בסעיף 23 לתוספת הראשונה;

"נדל"ן יזמי", "פרויקט נדל"ן יזמי" – קרקע,
קבוצת קרקעות, מבנה, קבוצת מבנים או מתחם
בנייה שלם שאינם תוצאה של חוזה הקמה בהם
התאגיד מהווה קבלן מבצע בלבד, המסווגים
כמלאי או כמלאי מקרקעין באחד מאלה:

² ס"ח התשל"ח, עמ' 14; התשע"ד, עמ' 60.

- (1) דוחות כספיים מאוחדים ;
 - (2) דוחות כספיים של עסקה משותפת ;
 - (3) לעניין פרויקט מהותי מאוד - דוחות כספיים של חברה כלולה ;
- "פרויקטים המבוצעים באמצעות חליפין" – לרבות קומבינציה, פינוי בינוי ומתן שירותי בנייה תמורת זכויות בניה ;
- "פרויקט נדל"ן יזמי" – אחד מאלה :

(1) פרויקט נדל"ן יזמי שהסתיים בתקופה השוטפת ; פרויקט כאמור הוא פרויקט בו מתקיימים כל אלה :

(א) שיעור ההשלמה של הפרויקט ליום האחרון של שנת הדיווח הוא מאה אחוזים ;

(ב) מסירת הדירות בפרויקט הושלמה במהלך שנת הדיווח ;

(ג) הכנסות בגין הפרויקט הוכרו בשנת הדיווח ;

(ד) לא צפויות הכנסות שטרם הוכרו ~~ב~~ בגין המכירות ~~ה~~ בפרויקט ;

(ה) המלאי המיוחס לפרויקט נגרע במלואו עד היום האחרון של שנת הדיווח ;

(2) פרויקט נדל"ן יזמי שהקמתו הסתיימה בתקופה השוטפת ושמכירתו טרם הסתיימה במלואה ; פרויקט כאמור, הוא פרויקט ששיעור ההשלמה שלו ליום האחרון של שנת הדיווח הוא מאה אחוזים, ואינו מקיים את האמור בפרט (1)(ב) ו - (ד) להגדרה זו ;

(3) פרויקט נדל"ן יזמי בהקמה; פרויקט כאמור, הוא פרויקט בו מתקיימים כל אלה:

(1) הקמת הפרויקט החלה לפני תום שנת הדיווח ואין מניעה להמשיך ברציפות בהקמתו;

(2) הקמת הפרויקט לא הסתיימה עד היום האחרון של שנת הדיווח;

(4) פרויקט נדל"ן יזמי בתכנון; פרויקט כאמור הוא פרויקט בו מתקיימים כל אלה:

(א) ביום האחרון של שנת הדיווח בנייתו טרם החלה;

(ב) אחד מאלה:

(1) להערכת הנהלת התאגיד, הקמתו צפויה להתחיל, בשנה העוקבת לשנת הדיווח;

(2) התקבל לגביו היתר בניה; היה הפרויקט, פרויקט שאינו בישראל – התקבל לגביו אישור מקביל [להיתר](#) [להיתר](#) בנייה;

(5) פרויקט עתודות קרקע; פרויקט כאמור הוא קרקע המוצגת כמלאי או כמלאי מקרקעין שהקמת הפרויקט עליה טרם החלה, ולא מתקיים בה האמור בפרט (4)(ב) להגדרה זו;

(6) פרויקט אחר; פרויקט כאמור הוא פרויקט שלא מתקיים בו האמור בפרטים (1) עד (5) להגדרה זו, ובכלל זה, פרויקט שהתחלת הקמתו מותנית בתנאים שטרם התממשו (להלן – פרויקט מותנה);

"פרויקט נדל"ן יזמי מהותי מאוד" –

(1) לעניין פרויקט שאינו עתודת קרקע –
פרויקט שמתקיים בו אחד מאלה:

(א) יתרת הרווח הגולמי הצפוי
מהפרויקט שטרם הוכר, או ההפסד
הגולמי המצטבר שנגרם מן הפרויקט
הצפוי, לפי הגבוה, מהפרויקט
מהוואים 10% או יותר מסך ההון
העצמי המאוחד של התאגיד ביום
האחרון של שנת הדיווח, בערכים
מוחלטים; היה לתאגיד הון עצמי
שלילי או הון עצמי הקטן מ-10%
מסך נכסי התאגיד, יחשב הפרויקט
למהותי מאוד אם יתרת הרווח
הגולמי שטרם הוכר הצפוי מן
הפרויקט או ההפסד הגולמי
המצטבר, לפי העניין, מהוואים 5%
או יותר מסך נכסי התאגיד ביום
האחרון של תקופת הדיווח;

(ב) יתרת ההכנסות השנתיות הממוצעות הצפויות מן הפרויקט ביתרת התקופה שעד לסיום ביצועו מהווה 10% או יותר מהגבוה מבין סך הכנסות התאגיד המאוחדות בשנת הדיווח או הכנסות התאגיד בשנת הדיווח שקדמה לה, ובלבד שהיו לתאגיד הכנסות שאין אנחות מהותיות בשנת הדיווח או בשנת הדיווח שקדמה לה; לעניין זה, "הכנסה שנתית ממוצעת הצפויה מן הפרויקט" - סך יתרת ההכנסה הצפויה מהפרויקט שטרם הוכרה כהכנסה, חלקי מספר השנים מתחילת הקמת הפרויקט עד סיום ההכרה בהכנסה מן ביצועו של הפרויקט;

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

(2) לעניין פרויקט עתודת קרקע – פרויקט שמתקיים בו פרט (1)(ג), בשינויים המחוייבים;

(3) לעניין פרויקט בחברה כלולה או בעסקה משותפת המוצגת בגישת השווי המאזני – פרויקט שמתקיים בו האמור בפרט (1) או (2) לפי העניין ובלבד -

(א) שבחישוב השיעורים

האמורים בפרטים (1) ו-(2), חישוב

המונה יעשה באמצעות הכפלת

ההכנסות הצפויות, הרווח הגולמי או

יתרת המלאי מן הפרויקט – לפי

העניין. בשיעור ההחזקה של התאגיד

בחברה הכלולה; בנוסף, לעניין

פרטים 1(ב) ו - (ג), חישוב המכנה

ייעשה תוך תיאום להכנסותיו או

לסך נכסיו כך שיופחתו מהם

הסכומים שנרשמו בגין הכנסות

החברה הכלולה או ההשקעה בחברה

הכלולה וביתר החברות המוצגות

בשיטת השווי המאזני, לפי העניין,

ויתווסף להם חלק כך חלק החברה

בהכנסות או בנכסי הכלולה ויתר

החברות המוחזקות המוצגות

בשיטת השווי המאזני;

(ב) שהאמור בפרטים (1) או (2)

לפי העניין, מתקיים גם ביחס

לעסקה המשותפת או החברה

הכלולה לפי העניין וגם ביחס

לתאגיד;

"קבוצה" – כהגדרתה בסעיף 1(ג)

לתוספת הראשונה;

"קבוצת קרקעות", "קבוצת מבנים" -

קבוצת קרקעות או קבוצת מבנים

המסווגים כמלאי והממוקמים באתר אחד,

שהצגתם כקבוצה היא נאותה בעיני הנהלת

התאגיד בהתחשב בין היתר בשיקולים

אלה:

(1) מידע לגבי המבנים או הקרקעות מדווח לצרכים פנימיים של הנהלת התאגיד במקובץ ;

(2) העדר פער משמעותי בין המבנים או השלבים במתחם; פער כאמור עשוי להתקיים בין השאר בעניינים אלה :

(א) מועדי התחלת או סיום הבניה ;

(ב) מועדי התחלת או סיום השיווק ;

(ג) הסיכויים או הסיכונים הכלכליים ;

"רווח גולמי צפוי" של פרויקט נדל"ן יזמי – סך ההכנסות הצפויות ממכירות הפרויקט, בניכוי אומדן העלויות הכוללות שצפויות להיות מהוונות למלאי שיוחס לפרויקט, ~~לרבות~~ ובכלל זה עלויות אשראי, לפי כללי החשבונאות המקובלים; לא היה ברשות הנהלת התאגיד אומדן מהימן לעלויות האשראי הלא ספציפי שצפויות להיות מהוונות לפרויקט, רשאי התאגיד לכלול באומדן עלויות האשראי העתידיות שצפויות להיות מהוונות לפרויקט רק את עלויות האשראי הספציפי של הפרויקט, ולציין בדוחותיו כי לא כלל את אומדן עלויות האשראי הלא ספציפי באומדן הרווח הגולמי הצפוי ;

"שטח" של פרויקט – סך כל השטח המיועד למכירה בפרויקט, מחושב באופן המקובל או הנדרש לפי החוק באזור גיאוגרפי מסוים; בלי לגרוע מכלליות האמור, בפרויקט מגורים בישראל, שטח הפרויקט יהיה סך שטח הדירות למכירה כמשמעותו במפרט לפי התוספת לצו מכר דירות (טופס של מפרט), תשל"ד-1974;³

"שימוש" של פרויקט נדל"ן יזמי – השימוש המתוכנן לנכס הנמכר בפרויקט; שימוש כאמור יהיה בדרך כלל אחד או יותר מאלה:

(1) משרדים;

(2) מגורים;

(3) מסחר;

(4) חניה;

(5) תעשייה;

(6) אחסנה;

"שיעור השלמה" – כמשמעותו בכללי החשבונאות המקובלים;

"תחום פעילות" – כמשמעותו בסעיף 3 לתוספת הראשונה;

תחום פעילות נדל"ן יזמי – תחום פעילות הכולל השקעה בפרויקטים של נדל"ן יזמי;

³ ק"ת התשל"ד, עמ' 583; התשס"ח, עמ' 532.

"תחילת הקמת פרויקט" – המועד בו
בפרויקט מתקיימים כל אלה:

(1) הקמת הפרויקט הפיזית
החלה;

(2) אין מניעה להמשיך בהקמת
הפרויקט ברציפות, עד לסיומו;

פרק ב': הנחיות לדיווח על פרויקט נדל"ן יזמי

הוראות כלליות 2. (א) פרטי הגילוי יובאו לפי סדרם בתוספת זו.

(ב) ניתן לתאר באופן מילולי גילוי הנדרש בצורה
טבלאית, אם הדבר נחוץ להבנת הפריט לגביו ניתן הגילוי.

(ג) בגילוי הנדרש בצורה טבלאית, הכולל מידע מהותי
שיש צורך להסבירו, ייכלל הסבר מילולי תמציתי שיובא
בצמוד לטבלה, או יכלול הפניה להסבר מילולי כאמור.

(ד) נדרש אומדן הכנסות או עלויות, יובא אומדן
ההכנסות או העלויות שצפויות להיות מוכרות לפי כללי
החשבונאות המקובלים.

(ה) גילוי לפי תוספת זו -

(1) יובא במקום גילוי לפי סעיפים 9 עד 15, 17,
20, 21, 23, 26 ו-27 לתוספת הראשונה;

(2) אינו פוטר מדרישות הגילוי לפי סעיפים 16,
18, 19, 22, 24, 25 ו-28 עד 39 לתוספת הראשונה.

מטבע הצגת 3. (א) הגילוי יוצג במטבע המסחרי הרלוונטי לכל
הנתונים אזור או פרויקט, אלא אם צוין במפורש אחרת;
סיכום נתונים כספיים ממספר פרויקטים בעלי
מטבעות מסחריים שונים יוצג במונחי מטבע
ההצגה.

(ב) ניתן להציג נתונים המתייחסים לפרויקטים
או אזורים מסוימים גם במטבע ההצגה, ובלבד
שלדעת הנהלת התאגיד הצגה כאמור היא ראויה
ובלבד שהנתונים יובאו גם במטבע המסחרי.

תאגיד בעל תחום פעילות נדל"ן יזמי יכול
בדיווחיו לפי תקנה 44, פרטים לפי תוספת זו.
תאגיד בעל תחום פעילות או פרויקט
נדל"ן יזמי

תאגיד ללא תחום פעילות נדל"ן יזמי
או יותר, יכול בדיווחיו לפי תקנה 44, פרטים לפי
פרק ה' לתוספת זו.

תאגיד המציג גילוי הנוגע לאומדן הרווחיות
הצפויה של פרויקט נדל"ן יזמי שלגביו לא נדרש
גילוי כאמור, יציג גם גילוי הנוגע להנחות הבסיס
ששימשו להכנת האומדן, גילוי כאמור יכול בין
היתר פרטים אלה:

(1) התבסס האומדן על שינוי תכנוני של
הקרקע ביחס למצבה התכנוני הנוכחי יובא
גילוי לעניין זה וכן הסבר הנוגע למהות
השינוי והבסיס העובדתי להנחה זו;

(2) שטח הפרויקט;

(3) יחס מטר רבוע נטו מול ברוטו
בפרויקט;

(4) עלות בנייה ממוצעת למטר רבוע
ברוטו;

(5) מחיר ממוצע למכירה של מטר רבוע;

(6) התקופה שנקחה בחשבון עד
להשלמת הבניה;

(7) התקופה שנקחה בחשבון עד
להשלמת המכירות;

(8) עלות המימון ושיעורה כאחוז מעלות
הבניה;

(9) הרווח הגולמי הצפוי מהפרויקט.

נתוני רווחיות
המתייחסים
לעתודת קרקע
יזמית בוטל

(ב) ביצע התאגיד אומדן לשווי מימוש נטו מלאי המתייחס לפרויקט נדל"ן יזמי, יובא גילוי הנוגע לשווי האמור, לסכום ירידת הערך שהוכרה או שבוטלה וכן להנחות הבסיס ששימשו לשם הכנת האומדן, גילוי כאמור יכלול בין השאר פרטים לפי פרט משנה (א).

7. פטור מגילוי (א) יושב ראש הרשות או עובד שהוא הסמיכו לכך בכתב רשאי לפטור תאגיד מהוראות תוספת זו, מקצתה או כולה, לאחר ששקל את התרומה לציבור המשקיעים בקיום ההוראה, את אפשרות התאגיד לקיים את ההוראה באמצעים סבירים, או בהתקיים נסיבה אחרת והיעדר פגיעה בציבור המשקיעים.

(ב) פטור כאמור בסעיף קטן (א) יכול שיותנה בציון פרטים אחרים.

פרק ג': תיאור מצרפי

8. מידע כללי על תחום הפעילות בגילוי לפי סעיף 9 לתוספת הראשונה, יובאו בין היתר פרטים אלה:

(1) האזורים הגיאוגרפיים בהם מתבצעת הפעילות;

(2) סוגי פרויקטים; סוגים כאמור עשויים להיות אחד מאלה:

(1) קומבינציה;

(2) קומבינציית תמורות;

(3) בנייה על קרקע בבעלות התאגיד;

(4) בנייה על קרקע בבעלות גורם אחר;

(3) אופי התקשרויות עם קבלנים מבצעים;

(4) סוגי שימושים במלאי הנמכר ; סוגים
כאמור, עשויים להיות אלה :

(1) מגורים ;

(2) מסחר ;

(3) משרדים ;

(4) חניה ;

(5) תעשיה ;

(6) אחסנה ;

~~(4)~~ (7) אחר ;

(5) מדיניות מימון פרויקטים ;

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

(7) שינויי חקיקה בעלי השפעה ייחודית
על תחום הפעילות ;

(8) השלכות מס ייחודיות במסגרת
תחום הפעילות.

תמצית התוצאות 9. תובא תמצית כלכלית לפי הטבלה שלהלן,
שתכלול, עבור שלוש השנים שהסתיימו ביום
האחרון של שנת הדיווח נתונים אלה :

(1) ההכנסות המיוחסות לתחום
הפעילות ; נתון זה יוצג במאוחד ;

(2) הרווחים המיוחסים לתחום
הפעילות ; נתון זה יוצג במאוחד ויוצג חלק
התאגיד ;

(3) סך נכסים במאזן התאגיד
המתייחסים לתחום הפעילות ; נתון זה יוצג
במאוחד ;

(4) ניתן להוסיף מדדים פיננסיים שאינם נדרשים לפי תוספת זו, אם לדעת התאגיד המדדים האמורים הינם בעלי תרומה שימושית, לדעת התאגיד, להבנת עסקיו ואינם מתקבלים באים לידי ביטוי במסגרת על ידי מידע כספי אחר קיים המבוסס על כללי החשבונאות המקובלים ;

לשנה שנסתיימה 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			
			מדד ...XXX

10. (א) יובא גילוי לפי הטבלאות שלהלן אודות נתונים מצרפיים. נתונים מצרפיים.

(ב) בטבלאות כאמור -

(1) נתוני פרויקטים של החברה ושל חברות בנות ייכללו בהתאמה לדוחות המאוחדים;

(2) נתוני פרויקטים בפעילות משותפת יינתנו לפי חלק החברה;

(3) פרויקטים המוחזקים בחברות כלולות או בעסקאות משותפות אינם נדרשים להיכלל;

(4) התאגיד רשאי להביא גילוי על צבר ההכנסות של עסקאות משותפות ושל חברות כלולות בנפרד, לפי חלק התאגיד;

(4)(5) לעניין פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה - יובא גילוי מצרפי, על בסיס אזורי, לתקופה של שנה שהסתיימה במועד הדיווח.

פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמיכירתם טרם הסתיימה במלואה ליום האחרון של שנת הדיווח				
סה"כ	אזור ב'	אזור א'	מספר חודשים שחלפו ממועד הבנייה	
נתונים כספיים במטבע ההצגה	נתונים כספיים במטבע המסחרי	נתונים כספיים במטבע המסחרי		
20X2 (שנת הדיווח)	20X2 (שנת הדיווח)	20X2 (שנת הדיווח)		
			0-6	יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמיכירתם טרם הסתיימה במלואה (במונחי עלות)
			6-12	
			12-18	
			18-24	
			מעל 24	
			סך הכל	
			0-6	גיול מלאי יח"ד בפרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמיכירתם טרם הסתיימה במלואה (במונחי מספר יח"ד)
			6-12	
			12-18	
			18-24	
			מעל 24	
			סך הכל	
			רווח גולמי צפוי	
Z	Y	X	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד סמוך לתאריך הדוח (#) (לגבי פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמיכירתם טרם הסתיימה במלואה לתום שנת הדיווח)	

פרויקטים בהקמה ליום האחרון של שנת הדיווח			
סה"כ	אזור ב'	אזור א'	
נתונים כספיים במטבע ההצגה	נתונים כספיים במטבע המסחרי	נתונים כספיים במטבע המסחרי	
20X2 (שנת הדיווח)	20X2 (שנת הדיווח)	20X2 (שנת הדיווח)	
			מספר יחיד כולל בפרויקטים בהקמה (#)
			יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים בהקמה (במונחי עלות)
			רווח גולמי צפוי כולל מפרויקטים בהקמה
			מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בתקופה השוטפת בקשר עם פרויקטים בהקמה (#)
			מספר יחיד שטרם נחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים בפרויקטים בהקמה (#)
Z	Y	X	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד סמוך לתאריך הדוח (#) (לגבי פרויקטים בהקמה)

צבר הכנסות 11. (א) יובא גילוי לפי הטבלה שלהלן אודות
ומקדמות ההכנסות הצפויות שיוכרו בגין חוזי מכירה
מחייבים.

(ב) בגילוי כאמור -

(1) יובאו נתונים -

(א) הנוגעים לשנה שמתחילה
ביום האחרון של שנת הדיווח,
בפילוח רבעוני;

(ב) הנוגעים לשלוש השנים
העוקבות לשנה האמורה בפסקת
משנה (א), בפילוח שנתי;

(ג) הנוגעים לשנים העוקבות
לשנים האמורות בפסקת משנה (ב),
במקובץ;

(2) יובא מידע גם בעניין מקדמות או
תקבולים אחרים, הצפויים להתקבל
במסגרת חוזי המכירה המחייבים שצוינו
בצבר;

(3) הכנסות פרויקטים של התאגיד ושל חברות בנות ייכללו בהתאמה לדוחות המאוחדים;

(4) פרויקטים המוחזקים בפעילות משותפת יוצגו לפי חלק החברה;

(5) לא נדרש גילוי אודות פרויקטים בעסקאות משותפות או בחברות כלולות, אך התאגיד רשאי להביא גילוי על צבר ההכנסות של עסקאות משותפות ושל חברות כלולות בנפרד, לפי חלק התאגיד;

(6) עלה הפער בין התוצאות בפועל לבין הצבר שניתן בתקופת הדיווח הקודמת על 20%, יובא הסבר לעניין זה.

מקדמות ותשלומים הצפויים להתקבל בגין חוזי מכירה מחייבים		הכנסות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים	
במטבע ההצגה			
		רבעון 1	שנת 20X1
		רבעון 2	
		רבעון 3	
		רבעון 4	
			שנת 20X2
			שנת 20X3
			שנת 20X4
			שנת 20X5 ואילך
			סה"כ

ספקים וקבלני 12. (א) יובא גילוי לפי הטבלה שלהלן, אודות משנה הספקים וקבלני המשנה (להלן – ספקים), העיקריים של הפעילות.

(ב) בגילוי כאמור יובא גילוי אודות אלה:

(1) קיום תלות מיוחדת בספק, לרבות עמידה בסיווג קבלני ככל שנדרש ולרבות זהותו של הספק בו קיימת תלות כאמור;

- (2) היקף ההתקשרות עם הספק;
- (3) סוג ההתקשרות עם הספק;
- (4) האם הספק הוא גורם קשור;
- (5) אפיון האזורים בהם פועל הספק במסגרת התקשרותו עם התאגיד;
- (6) המוצר או השירות אותו הוא מספק;
- (7) קיום ביטוח להתקשרות עם הספק;
- (8) אחריות הספק, לרבות היקפה, התקופה בה היא חלה וכלפי מי חלה האחריות.

זיהוי הספק / קבלן המשנה	האם צד קשור [כן/לא]	היקף רכישות מהספק בתקופת הדיווח	משקל מכלל הספק רכישות התאגיד המדווח (%)	תלות מיוחדת בספק [כן/לא]	ציון עניינים נוספים
-------------------------------	---------------------------	---	--	--------------------------------	---------------------------

פרק ד': פרויקטים שאינם מהותיים מאוד

- פרויקטים שאינם 13. (א) היו לתאגיד או חברה בת או הסדר משותף מהותיים מאוד שלו, שהוא בעל פרויקט נדל"ן יזמי או עתודת קרקע, שלא הוגדרו כמהותיים מאוד יביא גילוי לפי הטבלאות שלהלן.
- (ב) בגילוי כאמור -

- (1) יוצגו הנתונים לפי 100% ויובא גילוי הנוגע לחלק האפקטיבי של התאגיד בכל פרויקט;
- (2) יובאו הנתונים תוך הפרדה בין סוגי הפרויקטים;

(3) בו מוצג מטבע מסחרי שונה בין הפרויקטים, יצוין גם המטבע הרלוונטי לגבי כל פרויקט, וכל הנתונים הכספיים המתחייבים לאותו פרויקט יובאו במטבע המסחרי האמור;

(4) בו מוצג שימוש שאינו מגורים או שהיה יותר משימוש אחד, יובא פירוט לגבי כל שימוש בנפרד. בהתאמות המתחייבות;

(5) הנתונים יתייחסו לכלל ההכנסות בפרויקט, ובכלל זה, הכנסות ועלויות שהוכרו ושטרם הוכרו;

(6) הנוגע לפרויקט חליפין, יובאו נתונים בהתאמה לטיפול החשבונאי בפרויקט, באופן בו ההכנסות והעלויות הגולמיות שיפורטו יהיו הסכומים הצפויים בדוחות הכספיים. וכן יפורטו אחרי הטבלה הכנסות הפרויקט הצפויות מלקוחות חיצוניים בלבד (לעניין זה, לקוחות חיצוניים – לקוחות שאינם בעלי הקרקע); בחישוב הסכומים האמורים יובאו בחשבון הכנסות שינבעו מעסקת החלפה בעין כנגד שירותי בניה והכנסות בגין שירותי בניה נוספים הניתנים בתשלום כחלק מהפרויקט;

(ג) לעניין פרויקטים בהקמה יובא גילוי לפי טבלאות אלה:

פרויקטים בהקמה ליום האחרון של שנת הדיווח - נתונים כלליים על הפרויקטים															שם
ייתרת עודפים צפויים בסיום <u>לרבות חזו עצמי שהושקע בפרויקט</u>	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי (%)	סה"כ רווח גולמי צפוי	<u>שיעור חזו עצמי שהושקע בפרויקט</u> (%)	סה"כ עלויות צפויות	סה"כ הכנסות צפויות	סה"כ יח"ד שטרם נמכרו ליום 31.12.20X2	סה"כ יח"ד שנחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים(##):	שיעור השלמה כספי / הנדסי ליום 31.12.20X2 (%)	סה"כ מי"ר ממוצע ליח"ד	סה"כ יח"ד	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	מועד סיום בנייה משוער	מועד תחילת הבנייה	מועד רכישת הקרקע	מיקום

							ליום 31.12.20X1	ליום 31.12.20X2	סמוך למועד הדוח									
																		פרויקט א'
																		פרויקט ב'
																		פרויקט ג'

פרויקטים בהקמה ליום האחרון של שנת הדיווח - נתונים על ההכנסות, העלויות והמחירים בפרויקט

שם	עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט עד ליום 31.12.20X2				יתרת עלויות צפויות שטרם הושקעו ליום 31.12.20X2	מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים שנתחמו בפרויקט (בכל תקופה), ללא מע"מ/VAT :			הכנסות מחוזים חתומים, נכון ליום האחרון של שנת הדיווח :			מלאי שטרם נחתמו לגביו חוזי מכירה מחייבים ליום 31.12.20X2			הכנסות שטרם הוכרו (א)+(ב)+(ג)		סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר צפוי	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר צפוי	
	קרקע היטלים פיתוח	בנייה	עלויות מימון שהווננו לפרויקט	אחרות		מיום 1.1.20X3 עד פרסום הדוח	בשנה שהסתיימה ביום 31.12.20X2	בשנה שנסתיימה ביום 31.12.20X1	הכנסות שהוכרו :	הכנסות מחוזים חתומים שטרם הוכרו :		עלות של בספרים המלאי הבלתי מכור	צפי מהמלאי הבלתי מכור (ג)	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור	סה"כ הכנסות שטרם הוכרו (א)+(ב)+(ג)				
										מקדמות שנתקבלו : (א)	יתרת סכומים לקבל לפי חוזים : (ב)								
פרויקט א'																			
פרויקט ב'																			
פרויקט ג'																			

																		(ד) לעניין פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה יובא גילוי לפי הטבלאות הבאות נכון ליום האחרון של שנת הדיווח :
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה ליום האחרון של שנת הדיווח - נתונים כלליים על הפרויקטים

שם	מיקום הפרויקט	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת הבנייה	מועד סיום הבנייה	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	יחיד שנתרו במלאי	עלות המלאי המיוחסת ליחיד	שיעור הנ עצמי מתוך העלות	מ"ר ממוצע ליחיד שנתרו במלאי	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בפרויקט, לפי תקופות	הכנסות צפויות מדירות במלאי	רווח גולמי צפוי מדירות	שיעור רווח גולמי צפוי	יתרת עודפים צפויה בסיום
----	------------------	------------------------	-------------------------	------------------------	--------------------------------------	---------------------	-----------------------------------	--------------------------------------	---	---	-------------------------------------	---------------------------------	--------------------------------	----------------------------------

הפרויקט לכבות חנו עצמי שחוששע בפרויקט	על דירות במלאי	במלאי								(%)	שנת במלאי ליום 31.12.20X2	(#) ליום 31.12.20X2	(%)		בפרויקט				
				בעון 1 לשנת 20X2	בעון 2 לשנת 20X2	בעון 3 לשנת 20X2	רבעון 4 לשנת 20X2	מתום התקופה עד סמוך למועד הדוח											
																			פרויקט א'
																			פרויקט ב'
																			פרויקט ג'

פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה ליום האחרון של שנת הדיווח - נתונים נוספים על יתרת ההכנסות הצפויות						
שם	מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים שנתחמו בפרויקט (בכל תקופה), ללא מע"מ/VAT :					מחיר ממוצע למ"ר לפי חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור
	מתום התקופה ועד סמוך למועד הדוח	רבעון 4 לשנת 20X2	רבעון 3 לשנת 20X2	רבעון 2 לשנת 20X2	רבעון 1 לשנת 20X2	
פרויקט א'						
פרויקט ב'						
פרויקט ג'						

							(ה) לעניין פרויקטים בתכנון יובא גילוי לפי הטבלאות שלהן; בגילוי כאמור יובאו פרטים הנוגעים לצפי הכנסות מהמלאי הבלתי מכור, רק בפרויקטים בתכנון שנחתמו בהם הסכמי מכירה או שהוחל בהם בשיווק משמעותי; בפרויקטים אחרים, יורחב הגילוי על מצבו התכנוני של הפרויקט ובכלל זה, יובא תיאור זכויות הבניה קיימות ותיאור הליכי האישור והתקדמותם, תוך הבחנה בין התנאים שבשליטת התאגיד המדווח לבין תנאים שאינם בשליטתו:
--	--	--	--	--	--	--	--

פרויקטים בתכנון - נתונים כלליים על הפרויקטים									
שם	מיקום הפרויקט	מועד רכישת הקרקע	עלות נוכחית בספרים	מועד תחילת בנייה מתוכנן בפרויקט	מועד סיום בנייה משוער בפרויקט	האם הושג מימון/ ליווי בנקאי לפרויקט	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	יחיד בפרויקט	
								מצב תכנוני מתוכנן	מצב תכנוני נוכחי
								יחיד (#) ממוצע ליחיד	יחיד (#) ממוצע ליחיד
פרויקט א'									
פרויקט ב'									
פרויקט ג'									

פרויקטים בתכנון - נתונים על ההכנסות, העלויות והמחירים בפרויקט

שם	עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט עד ליום 31.12.20X2			סה"כ יתרת עלויות צפויות שטרם הושקעו	מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים מוקדמים שנתחמו בפרויקט (בכל תקופה), ללא מע"מ/VAT, לשנה שנסתיימה ביום 31.12.20X2	חוזים חתומים (ככל שנחתמו חוזי מכירה מחייבים), סמוך למועד הדוח :		מלאי שטרם נחתמו לגביו חוזי מכירה מחייבים :		סה"כ הכנסות שטרם הוכרו (א)+(ב)+(ג)	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי (%)	
	קרקע, היטלים, פיתוח	עלויות מימון שהווננו לפרויקט	תכנון ואחרות			מספר חוזים מוקדמים חתומים (#)	הכנסות מחוזים חתומים מוקדמים שטרם הוכרו :		צפי הכנסות מהמלאי הבלתי מכור (ג)				מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור
							מקדמות שנתקבלו (א)	יתרת סכומים לקבל לפי חוזים (ב)					

(ו) לעניין פרויקטים שהסתיימו בתקופת הדוח, יובא גילוי לפי טבלאות אלה :												
---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

פרויקטים שהסתיימו במהלך שנת הדיווח - נתונים כלליים על הפרויקטים																
שם	מיקום	מועד רכישת קרקע	מועד תחילת בנייה	מועד סיום בנייה	חלק התאגיד האפקטיבי (%)	יח"ד שנמכרו	מ"ר ממוצע ליח"ד	הכנסות שהוכרו		סה"כ עלויות שהוכרו		סה"כ רווח גולמי שהוכר		סה"כ שיעור רווח גולמי (%)		מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ/VAT)
								תקופה שוטפת	מצטבר מתחילת הפרויקט	תקופה שוטפת	מצטבר מתחילת הפרויקט	תקופה שוטפת	מצטבר מתחילת הפרויקט	תקופה שוטפת	מצטבר מתחילת הפרויקט	תקופה שוטפת
פרויקט א'																
פרויקט ב'																
פרויקט ג'																

(ז) לעניין עתודות קרקע, יובא גילוי לפי טבלה זו :							
---	--	--	--	--	--	--	--

עתודות קרקע - נתונים כלליים על הפרויקטים														
שם	מיקום	מועד רכישה	עלויות הקשורות בעתודת הקרקע, ליום האחרון של שנת הדיווח					חלק התאגיד האפקטיבי (%)	שטח	זכויות בנייה				
			עלות מקורית	עלויות מימון שהוונו לקרקע	עלויות תכנון ואחרות	ירידות ערך שנרשמו במצטבר	עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.2012			מצב תכנוני נוכחי (יש לפלח לפי שימושים)		מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן (יש לפלח לפי שימושים)		
										יח"ד / (#) ייעוד אחר	מ"ר ממוצע ליח"ד / ייעוד אחר	יח"ד / (#) ייעוד אחר	מ"ר ממוצע ליח"ד / ייעוד אחר	סטטוס הליכי תכנון
פרויקט א'			(א)	(ב)	(ג)	(ד)	(א) + (ב) + (ג) - (ד)							
פרויקט ב'														
פרויקט ג'														

(ח) לעניין פרויקטים אחרים, יובא גילוי בטבלאות לפי פרט זה; גילוי כאמור יותאם לנסיבות העניין ולמאפייני הפרויקט; לעניין פרויקט מותלה, ובכלל זה, פרויקטים לחיזוק מבנים או הקמתם מחדש תמורת זכויות בניה, יתוארו ההתליות העיקריות להתחלת ביצועו של הפרויקט לרבות אלה:							
(1) שיעור הדיירים שחתמו על הסכם מתוך סך הדיירים;							
(2) שיעור ההסכמה הנדרש להתחלת הפרויקט;							

(3) העלויות השונות הכרוכות בפינוי הדיירים עימם נחתם הסכם פינוי ובכלל זה שכירות חלופית והריסה;								
(4) יחס ההחלפה הממוצע עם דיירים חתומים;								
(5) צפי העלויות ויחס ההחלפה עם הדיירים שטרם חתמו.								
בנוסף לגילוי כאמור בפרק זה, יובאו בטבלאות לפי פרט 14, הפניות לגילויים בעניינים מהותיים לפרויקט בעניינים אלה:	14.	פרטים נוספים לעניין פרויקטים שאינם מהותיים מאוד						
(1) לעניין הסכמי מימון או ליווי בנקאי של הפרויקט ולעניין הסכמים עם קבלני ביצוע המהותיים לפרויקט יובאו פרטים לפי הטבלה שלהלן:								

מידע נוסף על פרויקטים שאינם מהותיים מאוד

מידע נוסף על פרויקטים שאינם מהותיים מאוד												
שם		מידע על אשראי לליווי הפרויקט										קבלן ביצוע
		[ייתכן כאשר קיים לפרויקט ליווי]										[ייתכן כאשר הפרויקט בהקמה]
תקרת אשראי פיננסי	יתרה לניצול אשראי פיננסי לתאריך המאזן	תקרת אשראי ערביות	יתרה לניצול ערביות לתאריך המאזן	סה"כ מסגרת אשראי	Non-Recourse? [כן/לא]	טווח ריביות אשראי פיננסי	ריבית צמודה/לא צמודה	עמידה בתנאי הסכם הליווי לתאריך המאזן ולמועד פרסום הדוח [כן/לא]*	התאגיד משמש כקבלן ראשי? [כן/לא]	סוג התקשרות עם קבלן ראשי [פאושלה/ כתב כמויות /אחר – פרט] [כן/לא]	כיסוי אחריות בגין בדק על ידי קבלן ראשי? [כן/לא]	הצמדת תמורה? [לא צמוד/ מדד תשומות / אחר]
פרויקט א'												
פרויקט ב'												
פרויקט ג'												

(2) נאמד שווי מימוש נטו של המלאי <u>מקרקעין</u> , יובאו גילוי לפי פרט 6(ב) <u>לההנחות שנלקחו שעמדו בבסיס האמידה האומדן</u> , בין אם הביאה אמידת שווי המימוש האמורה לירידת ערך המלאי ובין אם לא ;									
(3) פירוט חשיפה מהותית של התאגיד לפרויקט, ובין השאר חשיפה בגין אחריות לטיב הבניה, חובות משפטיות או תכנוניות ופיתוח סביבתי ;									
(4) קיום תשתיות הנדרשות לביצוע הפרויקט או מטלות שהוטלו על הקבלן כחלק מביצוע הפרויקט ;									
(5) לעניין פרויקטים המבוצעים באמצעות חליפין, יובאו פרטים אלה :									
(א) תיאור חובות יזמי הפרויקט מכוח ההסכם לרבות תיאור התמורה שעליהם להעביר במסגרת החליפין ;									

(ב) תיאור זכויות יזמי הפרויקט מכוח ההסכם, לרבות זכויות בניה ותמורה נוספת ככל שקיימת, שאינה זכויות בנייה ושניתנה בגין שירותי בניה ;						
(ג) גילוי אודות סך היחידות או השטחים -						
(1) שייבנו בפרויקט ;						
(2) המיועדים למכירה ;						
(3) המיועדים למסירה לדיירים ;						
(ד) תיאור תמציתי של הטיפול החשבונאי בדוחות הכספיים ובכלל זה :						
(1) לעניין קומבינציה בעין, תובא סך ההתחייבות שהוכרה בדוחות הכספיים למתן שירותי בניה ;						
(2) לעניין קומבינציית תמורות, תובא סך ההתחייבות הפיננסית שהוכרה בדוחות ;						
(6) סטה נתון המתייחס לרווח הגולמי הצפוי של פרויקט או לקצב התקדמות השיווק הצפוי של פרויקט ביתרת התקופה עד להשלמתו ביחס לנתון שנמסר לגורם מממן של הפרויקט בשיעור של 20% או יותר, תצוין עובדה זו ויובא הסבר התאגיד לסיבת הסטייה והשפעתה ;						
(א) יובא ניתוח רגישות לפי הטבלה שלהלן, של נתוני הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר, לגבי אלה :	15.	ניתוח רגישות				
(1) פרויקט נדל"ן יזמי בהקמה ;						
(2) פרויקט נדל"ן יזמי שהקמתו הושלמה ושמכירתו טרם הסתיימה במלואה ;						
(3) פרויקט נדל"ן יזמי בתכנון, שאינו מהותי מאוד אם נחתם בו הסכם מכירה או שמתבצעת בו מכירה מוקדמת או שהחל שיווק משמעותי שלו בדרך אחרת.						

(ב) ניתוח כאמור -					
(1) יובא ביחס לכל פרויקט בנפרד ;					
(2) יוצג תוך הפרדה בין גורמי הסיכון העיקריים הנוגעים לעניין ; גורמי הסיכון האמורים עשויים להיות השתנות במחירי המכירה ככל שטרם נחתם חוזה, ובתשומות ההקמה ;					
(3) המתייחס לגורם סיכון בשל שינוי במחיר המכירה, יעשה תחת ההנחה כי ככלל, השפעת מחיר המכירה תבוא לידי ביטוי רק לגבי יחידות דיור שטרם נחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים שכן בהעדר נסיבות חריגות, יש להניח כי התמורה שתתקבל בגין חוזים שנחתמו לא תושפע משינוי במחיר המכירה ;					
(4) המתייחס לגורם סיכון בשל שינוי בתשומות הבנייה, יביא בחשבון השפעה צפויה של תשומות הבנייה על ההכנסות הצפויות בין היתר, לעניין הצמדת התמורה בחוזים שנחתמו ועל העלויות הצפויות, לרבות אופן חישוב התשלומים לקבלן הראשי ולקבלני המשנה ;					
(5) יכלול לפחות שתי מדרגות המבטאות עלייה ברווח הגולמי, ושתי מדרגות המבטאות ירידה ברווח האמור ; המדרגות יציגו שינויים סבירים לדעת התאגיד בגובה השינוי ;					
(6) יוצג במטבע המסחרי ;					

ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים במחיר המכירה					
השפעת עלייה של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת עלייה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	סך הכל רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עלייה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת עלייה של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	

פרויקטים שהקמתם חושלת ומכירתם כיום כחלק מהארגון:	פרויקט א'				
	פרויקט ב'				
	פרויקט ג'				
	סך הכל				
פרויקטים בהקמה:	פרויקט א'				
	פרויקט ב'				
	פרויקט ג'				
	סך הכל				
פרויקטים בהכנה (עומדו בראשית השנה) או שהוחלט לשווק בשנת 2017:	פרויקט א'				
	פרויקט ב'				
	פרויקט ג'				
	סך הכל				
סך הכל					

ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים בתשומות הבנייה					
	השפעת עליה של 10% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 10% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר
פרויקטים בהקמה:	פרויקט א'				
	פרויקט ב'				
	פרויקט ג'				

					סך הכל	
					פרויקט א'	פרויקטים בתכנון (שנמכרו בהם יחיד או שהוחלט בשיווק משמעותי שלהם):
					פרויקט ב'	
					פרויקט ג'	
					סך הכל	
						סך הכל

פרק ה': פרויקטים מהותיים מאוד							
(א) תאגיד או חברה בת או הסדר משותף שלו, שהוא בעל פרויקט מהותי מאוד, יביא גילוי לפי הטבלאות המובאות בפרט זה.		16.	פרויקט מהותי מאוד				
(ב) בגילוי כאמור -							
(1) התקיימה סטייה נתון המתייחס לרווח הגולמי הצפוי או לקצב השיווק הצפוי של פרויקט ביתרת התקופה עד להשלמתו, ביחס לנתון שנמסר לגורם מממן של הפרויקט בשיעור של 10% או יותר, תצוין עובדה זו ויובא הסבר התאגיד לסיבת הסטייה והשפעתה;							
(2) התקיימה סטייה נתון המתייחס לרווחיות הפרויקט או לקצב השיווק של פרויקט, ביחס לנתון שדווח על ידי התאגיד בשנת הדיווח הקודמת בשיעור של 10% או יותר, תצוין עובדה זו ויובא הסבר התאגיד באשר לסיבת הסטייה והשפעתה;							
(3) יוצגו הנתונים לפי 100% וינתן גילוי הנוגע לחלק האפקטיבי של התאגיד בכל פרויקט;							

(4) יובאו הנתונים תוך הפרדה בין פרויקטים בהתאם למאפייניהם ;							
(5) נתוני כל פרויקט יוצגו ברציפות.							
(ג) לעניין הצגת הפרויקט, יובא גילוי לפי הטבלה שלהלן ; בגילוי כאמור -							
(1) הנוגע לפרויקט מותנה, יתוארו ההתניות העיקריות להתחלת ביצועו של הפרויקט ; היה הפרויקט המותנה, פרויקט מסוג פינוי בינוי, יובאו כל אלה :							
(א) שיעור הדיירים שחתמו על הסכם לפינוי בינוי מתוך סך הדיירים ;							
(ב) שיעור ההסכמה הנדרש להתחלת הפרויקט ;							
(ג) עלויות הפינוי השונות ובכלל זה עלויות שכירות ;							
(ד) מספר הדיירים עימם נחתם הסכם פינוי ;							
(ה) יחס ההחלפה הממוצע עם דיירים חתומים ועם דיירים שטרם חתמו ;							
(ו) צפי עלויות אחרות ובכלל זה עלויות הריסה ;							
(2) הנוגע למבנה האחזקה, יובא בין השאר תיאור אחזקה באמצעות חברות בנות וכלולות ;							
(3) יצוינו שמות השותפים המהווים צד קשור בפרויקט או המחזיקים למעלה מ – 25% מהזכויות בנכס ;							

(4) הנוגע להסכמים עם קבלני ביצוע יפורטו כל אלה:							
(א) היקף ההתקשרות או טווח להיקף התקשרות;							
(5) הנוגע לזכויות משפטיות בקרקע, יפורטו בין היתר זכויות בעלות וחכירה;							
(6) הנוגע להסכמים מיוחדים הנוגעים לפרויקט, יובאו הפרטים האמורים בפרט 15(6);							
(7) יובא גילוי הנוגע לקיומן של חשיפות מהותיות של התאגיד במסגרת הפרויקט, ובכלל זה, חשיפה משפטית, אחריות, חובות תכנוניות ופיתוח סביבתי;							
(8) הנוגע לאומדן שנעשה ביחס לשווי מימוש נטו של פרויקט שהיננו עתודת קרקע בתקופת הדיווח, יובא גילוי להנחות שעמדו בבסיס האומדן שבוצע פרטים כאמור בפרט 6, בין אם האומדן הביא לירידת ערך ובין אם לא;							
(9) יובאו פרטים אודות נושאים מיוחדים ובכלל זה, חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע, כשלי ביצוע או תכנון מהותיים.							

סעיף	פרטים
שם הפרויקט	
מיקום הפרויקט	
תיאור קצר של הפרויקט	
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	
מבנה האחזקה בפרויקט	

	ציון שמות השותפים לפרויקט
	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט :
	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט
	מועד סיום עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן) :
	מועד התחלת שיווק בפרויקט צפוי/בפועל :
	מועד סיום שיווק צפוי/בפועל
	הסכמים עם קבלני ביצוע
	מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן)
	זכויות משפטיות בקרקע
	הסכמים מיוחדים (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר)
	חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט
	אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת: <u>(יציבות)</u> <u>פירוט ההנחות לגבי מלאי מקרקעין מהותי</u> <u>מאוד</u>
	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט :
	נושאים מיוחדים

(ד) לעניין תכנון הפרויקט, יובא גילוי לפי הטבלה שלהלן; בגילוי כאמור -							
(1) יובאו פרטים לגבי כל אלה :							
(א) פרויקטים שהוחל בבנייתם או בשיווקם ;							
(ב) סוגי המלאי הנבנה בפרויקט ;							
(ג) זכויות בניה בלתי מנוצלות שנותרו או שצפוי שיוותרו בידי התאגיד לאחר סיום הפרויקט ;							

(2) בנוגע לעתודות קרקע, יובא לזכויות הבנייה המאושרות לפי מצבו התכנוני הנוכחי ומצבו התכנוני שבהליכי קידום;							
---	--	--	--	--	--	--	--

מצב תכנוני לפרויקט (שם הפרויקט), ליום 31.12.20X2			
מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור			
שטחי מסחר			
זכויות בניה לא מנוצלות			
מצב תכנוני לאחר שינוי מתוכנן [בפרויקטים בהם נדרש שינוי תכנוני]			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות [לרבות התייחסות לסטטוס הליך האישור במוסדות התכנון הרלוונטיים]
יח"ד			
זכויות בניה לא מנוצלות			

(ה) לעניין עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט, יובא גילוי לפי הטבלה שלהלן; בגילוי כאמור -							
(1) הנוגע לפרויקטים שנמכרו בהם יחידות או שהוחל בשיווק משמעותי שלהם או בבנייתם, יובא גילוי גם לסך העלויות שנותרו להשלמת הפרויקט;							
(2) ניתן להביא נתונים בחדן שנתי, ללא הפרדה בין רבעונים אם עלויות הבניה מתפלגות באופן רגיל;							

(3) הנוגע לפרויקטים שהוחל בשיווק משמעותי שלהם או בבנייתם, יובא גם גילוי הנוגע לעלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה החל המועד בו החל השיווק המשמעותי או מהמועד בו החלה בניית הפרויקט, לפי המוקדם;							
(4) בו המטבע המסחרי שונה ממטבע ההצגה, תובא גם העלות המצטברת בספרים במטבע ההצגה;							

שנת 20X0	שנת 20X1	שנת 20X2 (שנת הדיווח)					
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	כל התקופה		
					(א)	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות הוצאה
					(ב)	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות	
					(ג)	עלויות מצטברות בגין בניה	
					(ד)	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
					(א)+(ב)+(ג)+(ד)	סה"כ עלות מצטברת	
					(א)+(ב)+(ג)+(ד)	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
					(ה)	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	שקטת לזמן
					(ו)	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
					(ז)	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
					(ח)	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	

					סה"כ עלות שנותרה להשלמה (ה)+(ו)+(ז)+(ח)	
						שיעור השלמה [הנדסי/כספי] (לא כולל קרקע) (%)
						מועד השלמת בנייה צפוי

						(ו) לעניין שיווק הפרויקט, יובא גילוי לפי הטבלה שלהלן; בגילוי כאמור -
						(1) הנוגע לפרויקטים שנמכרו בהם שטחים או יחידות דיור, או שהוחל בשיווק משמעותי שלהם, יינתן גילוי אודות התקדמות חתימת חוזי המכירה בפרויקט;
						(2) יחושב שיעור השיווק של הפרויקט על ידי חלוקת סך כל ההכנסות מחוזים שנחתמו עד כה במצטבר בסך כל ההכנסות הצפויות בפרויקט.

שנת 20X0	שנת 20X1	שנת 20X2 (שנת הדיווח)						
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה		
							יחידות דיור (#)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
							יחידות דיור (מ"ר)	
							שטחי מסחר (מ"ר)	
							יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
							שטחי מסחר	

							יחידות דיור (#)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:
							יחידות דיור (מ"ר)	
							שטחי מסחר (מ"ר)	
							יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
							שטחי מסחר	
							סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע המסחרי)	שיעור השיווק של הפרויקט
							סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע המסחרי)	
						(א) חלקי	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
						(ב)		
							יחידות דיור (#)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:
							יחידות דיור (מ"ר)	
							שטחי מסחר (מ"ר)	
								סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזרים מחייבים בדוח על המצב הכספי

								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]

(ז) לעניין הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט יובא גילוי לפי הטבלה שלהלן; בגילוי כאמור הנוגע לפרויקטים שהחל שיווק משמעותי שלהם, יינתן גילוי אודות צבר ההזמנות ואודות מקדמות הצפויות להתקבל מהפרויקט;						
---	--	--	--	--	--	--

סה"כ הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים	סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל	
[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 <u>ואילך</u>
		סה"כ

(ח) לעניין רווחיות גולמית יובא גילוי לפי הטבלה שלהלן; בגילוי כאמור הנוגע לפרויקטים שהחל בשיווק משמעותי שלהם, יובא גילוי אודות הרווחיות הגולמית הצפויה ואודות הרווח הגולמי שהוכר.						
--	--	--	--	--	--	--

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט
--

שנת 20X0	שנת 20X1	שנת 20X2 (שנת הדיווח)		
			הכנסות צפויות בגין הפרויקט	
			עלויות פרויקט צפויות	
			רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט	
			רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט	
			מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה	
			מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה	
			שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)	
			מגורים	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים)
			מסחרי	
			משרדים	
			אחר	

(ט) לעניין ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר מהפרויקט, יובא גילוי לפי הטבלה שלהלן; בגילוי כאמור, הנוגע לפרויקטים שהחל שיווק משמעותי שלהם, יובא גילוי אודות רגישות הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר למחירי המכירה למטר רבוע, של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים ולעלייה ביתרת עלויות הבניה;					
---	--	--	--	--	--

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר					
השפעת עליה של Y%	השפעת עליה של X%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של X%	השפעת עליה של Y%	
					השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על

					הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
					השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

(י) לעניין מימון ספציפי ומסגרות ליווי לפרויקט, יובא גילוי לפי הטבלה הבאה :							
--	--	--	--	--	--	--	--

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט			
	מוצג כהלוואות לזמן קצר :	31.12.20X2	יתרות בדוח על המצב הכספי (במטבע המסחרי)
	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 (במטבע המסחרי) :		
	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] :
	ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח :
	האם מסוג non-recourse [כן/לא] :
	תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים :
	בטחונות :

(יא) לעניין שעבודים המוטלים על הפרויקט, יובא גילוי לפי הטבלה הבאה :						
---	--	--	--	--	--	--

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

(יב) לעניין ההתאמה שבין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה, יובא גילוי לפי הטבלה הבאה בתוספת ההתאמות הנדרשות לפי העניין :						
--	--	--	--	--	--	--

		רווח גולמי צפוי :
		התאמות לעודפים סה"כ:
		הוספה: סה"כ סכומים שהוכרו כהון עצמי בפרויקט
		הוספה: התאמות בגין הוצאות המהונות למלאי והמוכרות בעת גריעתו בעלות המכר ואשר אינן משולמות מחשבון הליווי (כגון: היוון אשראי בלתי ספציפי או עליונות שהונו למלאי שלא שולמו מתוך חשבון העודפים ושלל הוכרו על ידי הבנק כהון עצמי)
		הפחתה: התאמות בגין הוצאות המשוכלמות מחשבון הליווי ואינן מסווגות במסגרת עלות המכר (כגון: עליונות שיווק או תשלום תקורה לחברה)
		הפחתה: ביצוע קבלני על ידי החברה – הפחתת רווח גולמי מביצוע הנדבץ מפער בין משיכות מאושרות מחשבון הליווי בגין ביצוע לבין עלות הביצוע בפועל על ידי החברה
		התאמה אחרת (פרט)
		סה"כ עודפים צפויים למשיכה:
		מועד צפוי למשיכת עודפים
		תנאים מתלים למשיכת עודפים

תחולה	4.	(א) נתונים לפי פרקים ג' ו – ד', יובאו לגבי פרויקטים בתאגיד, בחברות בנות, בישויות בשליטה משותפת או בהסדרים משותפים; נתונים כאמור לא יובאו לגבי פרויקטים המוחזקים על ידי חברות כלולות.
		(ב) נתונים לפי פרק ה' יובאו לגבי פרויקטים מהותיים מאוד בתאגיד המדווח, בחברות בנות, בישויות בשליטה משותפת או בהסדרים משותפים ובחברות כלולות.
הוראת מעבר	5.	בדוח התקופתי שיוגש אחרי תחילת תקנות אלה, יובאו מספרי השוואה לתקופה של שנה שקדמה לשנת הדיווח בלבד.

תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים)(תיקון), התשע"ד - 2014

הוספת תקנה 38 ט		6.		אחרי תקנה 38 ח לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ⁴ (להלן – התקנות העיקריות), יבוא:	
				תאגיד בעל פעילות בתחום הנדל"ן היוזמי, יביא גילוי לפי התוספת השלוש עשרה."	38 ט.
הוספת התוספת השלוש עשרה		7.		אחרי התוספת השתיים עשרה לתקנות העיקריות יבוא:	
				"תוספת שלוש עשרה" (תקנה 38 ט)	
				תחולה	1.
				פטור מגילוי	2.
				חלק ב': גילוי רבעוני	

⁴ ק"ת התש"ל, עמ' 2037; התשע"ג, עמ' 383 ועמ' 1294.

		פרויקט מהותי מאוד			3.	(א) לעניין פרויקט נדל"ן יזמי שהוגדר בדוח התקופתי האחרון כמהותי מאוד כהגדרתו בתוספת השישית לתקנות פרטי תשקיף, יובאו נתונים מעודכנים בעניינים אלה:
						(1) עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט לפי הטבלה בפרט 16(ה) לתוספת השישית לתקנות פרטי תשקיף;
						(2) שיווק הפרויקט לפי הטבלה בפרט 17(ו) לתוספת השישית לתקנות פרטי תשקיף;
						(ב) לעניין פרויקט נדל"ן יזמי שלא היה קיים כמהותי מאוד, כהגדרתו בתוספת השישית לתקנות פרטי תשקיף, שעל פי נתונו היה מוגדר מהותי מאוד בשנת הדיווח אם היה קיים, יובאו פרטים כאמור בתקנת משנה (א), וכן גילוי כאמור בפרט 17(ג)(9) לתוספת השישית לתקנות פרטי תשקיף.
		פרויקט שאינו מהותי מאוד			4.	(א) לעניין פרויקט שאינו מהותי מאוד, יובא גילוי לפי הטבלה שלהלן; בגילוי כאמור -
						(1) הנוגע לפרויקט בעל יותר משימוש מהותי אחד, יובא הגילוי תוך פילוח לפי שימושים;
						(2) יובאו נתונים לפי 100% וינתן גילוי אודות החלק האפקטיבי של התאגיד בפרויקט;
						(3) יובאו הנתונים במטבע המסחרי.

פרויקט א'	מספר חוזים שנחתמו	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	שנה שוטפת (20X3)	מספרי השוואה
					רבעון 1	31.12.20X2

					בתקופה (#)	
					שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים בתקופה (מ"ר)	
					מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו	פרויקט ב'
					מספר חוזים שנחתמו בתקופה (#)	
					שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים בתקופה (מ"ר)	
					מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו	
תחילתם של תקנות אלה _____ מיום פרסומם.						תחילה
						8.