

אפריל 2026

## רשות ניירות ערך

### טיוטת מדרוך גילוי ענפי לתשקיפים בנוגע לפעילות בתחום הנדל"ן היזמי

#### נוסח להערות ציבור

הערות ותגובות תתקבלנה עד ליום ה-7 ביוני 2026

אנשי קשר: פרידה עבאס-יוסף, אלינור זקן

טל': 02-6556473, דוא"ל: [elinorz@isa.gov.il](mailto:elinorz@isa.gov.il), [fridaa@isa.gov.il](mailto:fridaa@isa.gov.il)

להנחיות שפרסמה הרשות בעניין קביעת אסדרה, לרבות בנוגע להערות ציבור, [ראו](#)

[כאן](#)

#### כללי

חובות הגילוי הנאות ניצבות בבסיס דיני ניירות ערך ויישומן הוא אבן יסוד בהגנת ציבור המשקיעים, הן בשלב ההנפקה, בו תאגיד מבקש לגייס כספים מהציבור באמצעות הצעת ניירות ערך שלו על פי תשקיף, הן בשלב הדיווח השוטף, בו מפרסם התאגיד שניירות הערך שלו מוחזקים בידי הציבור דיווחים שונים, ובהם הדוחות השנתיים והרבעוניים או חצי-שנתיים.

סעיף 21(א) לחוק ניירות ערך קובע כי רשות ניירות ערך תיתן היתר לפרסום תשקיף אם נחה דעתה כי נתקיימו בטיטת התשקיף הוראות החוק ודרישות הרשות על פיו. במהלך בדיקת התשקיף דורשת הרשות מתאגיד המבקש לפרסם את התשקיף לכלול פרטי גילוי שונים בהתאם לסעיף 20 לחוק ניירות ערך. בהקשר זה, רשאית הרשות לדרוש מן המציע לכלול בתשקיף גילוי נרחב של דברים אם היא סבורה שבנסיבות העניין הם חשובים למשקיע סביר השוקל רכישת ניירות הערך המוצעים.

אף שבעניינים רבים קיימות הוראות גילוי ספציפיות, האופי המגוון והדינאמי של פעילות עסקית מוביל לכך שהגילוי הנדרש משתנה מחברה לחברה, ובפרט ניתן לראות הבדלים בגילוי הניתן על-ידי חברות הנמנות על ענפי פעילות שונים. כך, הגילוי הנדרש בענפי הגז והנפט, הפיננסים, הנדל"ן, הקמעונאות או ההייטק, הנו מטבע הדברים שונה מאוד בכל ענף וענף. לשם המחשה, בענף הנדל"ן להשקעה הגילוי מתמקד במידע אודות הביצועים התפעוליים ואף מרחיב את הגילוי בנוגע לביצועים התפעוליים של הנכסים המניבים שהינם מהותיים ומהותיים מאוד ביחס לתוצאות פעילות החברה, בעוד שבענף הביומד ניתן גילוי רב אודות הקניין הרוחני של החברה. על הצורך בגילוי מותאם לענפי פעילות שונים עמדה ועדת ברנע בזמנו, ואף סגל הרשות הקדיש לכך תשומות רבות במהלך השנים.

חוק עקרונות האסדרה, התשפ"ב-2021, אשר נכנס לאחורונה לתוקף, מתייחס בהגדרת "אסדרה" להוראה הקובעת כלל התנהגות שהוא בעל אופי כללי, שמתקיימים בה תנאים שונים, והיא עשויה לכלול הוראה המקבלת תוקף מחייבת בעת הכללתה כתנאי באישור אסדרתי. אף שמתן היתר לפרסום תשקיף אינו נכלל בהגדרת "אסדרה" כאמור בחוק זה, שכן דרישות הגילוי ביחס לתשקיף

אינן בעלות אופי כללי, אלא פרטני, ביחס לחברה מסוימת, ועשויות להשתנות מתשקיף לתשקיף, יש קווי דמיון בין דרישות הגילוי המופנות לחברות בעלות פעילות דומה, ובפרט הגילוי הנדרש מחברות הנמנות על אותו ענף פעילות עסקי. זאת ועוד, ובהתאם גם לרוח חוק עקרונות האסדרה, רואה הרשות חשיבות בטיוב ההליך הסדור ביחס למתן היתרי תשקיף והגברת הוודאות הרגולטורית והבהירות ביחס לדרישות הגילוי הנוהגות מעת לעת בבדיקות תשקיפים לשם יצירת אחידות בשוק ההון ובפרט ביחס לכל ענף.

בנוסף להגברת הוודאות הרגולטורית והבהירות ביחס לדרישות הגילוי הנוהגות, מדריך גילוי ענפי נועד לסייע לסגל הרשות בהפעלת סמכויות הגילוי שלו בעת בדיקת תשקיפים, ולשפר באופן זה את השיטתיות, האחידות ויעילות בדיקת התשקיפים של חברות בעלות מאפייני פעילות עסקית דומים. באופן זה המדריך ופרסומו לתאגידים ולציבור המשקיעים מתיישבים היטב עם העקרונות שנקבעו בהנחיית היועץ המשפטי לממשלה בעניין הנחיות מינהליות של רשות ציבורית.<sup>1</sup> במסגרת הנחיה זו, כמו גם בפסיקת בתי המשפט, הוכרה חשיבותם של מסמכים כגון המדריך המוצג להלן, כמכשיר חשוב של מינהל תקין, שגלומים בו יתרונות רבים מבחינת הרשות, האזרח, ושלטון החוק. לאור האמור מבקשת הרשות, במסגרת מדריך גילוי ענפי זה, לשקף דגשים הנוגעים לגילוי הנדרש בדרך כלל על-ידה בעת מתן היתרים לפרסום תשקיפים של חברות בתחום הנדל"ן היזמי. השאיפה היא כי מדריך זה, לצד מדריכי גילוי ענפיים בתחומים נוספים שמתכננת הרשות לפרסם בהמשך, יתעדכנו מעת לעת, ויתבססו על הניסיון המצטבר של סגל הרשות בבדיקת הגילוי הניתן על-ידי תאגידים בתשקיפים ודרישותיו ביחס אליהם.

הדגשים המפורטים במדריך זה אינם הוראות גילוי מחייבות. בהתאם, אין לראות בהם פריטי גילוי המתחייבים ביחס לכל תאגיד (גם אם הוא נמנה על הענף האמור); אין לראות בהם פריטי גילוי הממציים את החובה למסור כל מידע שעשוי להיות חשוב למשקיע סביר; אין לראות בהם תחליף לבחינה המעמיקה שעל כל תאגיד לבצע לשם קביעת הגילוי הנדרש מצידו בהתאם להוראות הדין; ואין להסיק מהם כי ישקפו או ימצו דרישות גילוי שעשויות להיות לסגל הרשות בעת בדיקת תשקיפים. יש לראות אם כן בדגשים המפורטים במדריכי הגילוי הענפיים כלי עזר המנחה את סגל הרשות בעת בדיקת תשקיפי חברות בענף הנדל"ן היזמי, ובהתאמה יכול לשמש את התאגידים בהכנת התשקיפים בענף הנדל"ן היזמי ולאפשר להם לטייב את הגילוי הנכלל במסגרתם.

### תוכן עניינים

3.....	פרק א': הגדרות.....	
10.....	פרק ב': כללי .....	
12.....	פרק ג': תיאור מצרפי .....	
15.....	פרק ד': פרויקטים מהותיים.....	
17.....	פרק ה': פרויקטים מהותיים מאוד .....	
20.....	פרק ו': שונות .....	
21.....	נספחים.....	
21.....	נספח א' – נתונים מצרפיים.....	

<sup>1</sup> "הנחיות מינהליות" - הנחיית היועץ המשפטי לממשלה מס' 1.0002.

- 25..... נספח ב' – צבר הכנסות, מקדמות ועודפים צפויים למשיכה
- 26..... נספח ג' – ספקים וקבלני משנה
- 27..... נספח ד' – פרויקטים מהותיים בהקמה
- 29..... נספח ה' – פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה
- 30..... נספח ו' – פרויקטים בתכנון
- 32..... נספח ז' – פרויקטים שהסתיימו בתקופת הדוח
- 33..... נספח ח' – עתודות קרקע
- 34..... נספח ט' – גילוי בדבר פרויקט מהותי מאוד

## פרק א': הגדרות

1.

(א) כל מונח במדריך זה תהיה לו המשמעות שיש לו בתקנות פרטי תשקיף, אלא אם כן צוין אחרת במדריך זה.

(ב) במדריך זה –

”**אופציה במקרקעין**” – כהגדרתה בסעיף 49 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ”ג-1963;

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

”**דוח רבעוני**” – כמשמעותו בפרק ד' לתקנות דוחות תקופתיים ומיידיים;

”**דוח תקופתי**” – כמשמעותו בפרק ב' לתקנות דוחות תקופתיים ומיידיים;

”**היתר בניה**” – היתר בניה לפי סעיף 145 לחוק התכנון והבניה; היה הפרויקט, פרויקט שאינו בישראל – התקבל לגביו אישור מקביל להיתר האמור לעיל, בהתאם לדין החל במקום ביצוע הפרויקט;

”**הסכם מכירה מחייב**” – הסכם מכירה מחייב של מלאי המהווה חלק מפרויקט נדל”ן יזמי, בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים, ושאינו אופציה במקרקעין;

”**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;

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

”**חוק התכנון והבניה**” – חוק התכנון והבניה, התשכ”ה-1965;

**"חלק התאגיד"** – החלק המיוחס למחזיקי הזכויות ההוניות בתאגיד; חלק התאגיד יחושב באמצעות הכפלת שיעור ההחזקה 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;

**"נדל"ן יזמי"** – קרקע, קבוצת קרקעות, מבנה, קבוצת מבנים או מתחם בנייה שלם, המסווגים כמלאי או כמלאי מקרקעין באחד מאלה:

(1) דוחות כספיים מאוחדים;

(2) דוחות כספיים של עסקה משותפת;

(3) לעניין פרויקט מהותי מאוד - דוחות כספיים של חברה כלולה.

**"מימון ספציפי לפרויקט נדל"ן יזמי"** – התחייבות פיננסית שנלקחה לשם מימון ביצוע פרויקט נדל"ן יזמי, כולו או חלקו (חוב בכיר, מזנין או אגרות חוב) 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-1974.

### **"סטטוס תכנוני"** –

(א) סטטוס התקדמות פרויקט נדל"ן יזמי, לפי אחד מאלה:

1. הגעה לרוב הדרוש לביצוע הפרויקט לפי דין;
2. עמידה בתנאי הסף לדיון בוועדה המקומית או המחוזית, לפי חוק התכנון והבניה;
3. הפקדת תוכנית להתנגדויות בוועדה המקומית או המחוזית;
4. מתן תוקף לתוכנית בידי ועדה מקומית או מחוזית;
5. קבלת היתר בניה.

(ב) היה הפרויקט כאמור פרויקט שאינו בישראל, סטטוס ההתקדמות לפי סעיף קטן (א), יהיה לפי השלבים המקבילים לשלבים המנויים לעיל, בשינויים המחויבים, בהתאם לדין החל במקום ביצוע הפרויקט.

**"ספק מהותי"** – ספק שקיימת לגביו תלות של התאגיד, כהגדרתה בפרט 23 לתוספת הראשונה לתקנות פרטי תשקיף;

**”עודפים צפויים בפרויקט נדל”ן יזמי”** – סכום הרווח הכלכלי הצפוי וההון העצמי שהושקע על ידי היזם, בניכוי הלוואות מזנין או משלימי הון עצמי, כולל עלויות מימון בגינן ככל שהינן צוברות ומשולמות בסוף הפרויקט, בהתאם לתחשיב המפורט בנספח ט'(10) למדריך זה;

**”פרויקט בעירוב שימושים”** – פרויקט בהקמה הכולל מרכיב של נדל”ן יזמי המסווג בדוחות הכספיים כמלאי ומרכיב של נדל”ן מניב המסווג בדוחות הכספיים כנדל”ן להשקעה;

**”פרויקט התחדשות עירונית”** – מיזם להתחדשות עירונית לפי הגדרתו בחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע”ו-2016;

**”פרויקטים המבוצעים באמצעות חליפין”** – לרבות קומביניציה בעין או תמורות ופרויקטים של התחדשות עירונית;

**”פרויקט נדל”ן יזמי”** – לרבות 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 בגין המכירות 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), (ד)ו-(ה) להגדרה זו;

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

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

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

(ג) התקבל לגביו היתר בניה, לרבות היתר בניה בתנאים או היתר חפירה ודיפון; היה הפרויקט, פרויקט שאינו בישראל – התקבל לגביו אישור מקביל להיתרים האמורים לעיל, בהתאם לדין החל במקום ביצוע הפרויקט.

(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 התחדשות עירונית בייזום, אשר נכון למועד הדוח טרם עמד באחד מהסעיפים (1)-(5) לעיל.

### ”פרויקט נדל”ן יזמי מהותי” –

(1) לעניין פרויקט שאינו עתודת קרקע או פרויקט התחדשות עירונית – פרויקט שההכנסה השנתית הממוצעת הצפויה ממנו, מהווה 5% או יותר מסך הכנסות התאגיד המאוחדות בשנת הדיווח או הכנסות התאגיד בשנת הדיווח שקדמה לה, לפי הגבוה מביניהם; לעניין זה, ”הכנסה שנתית ממוצעת הצפויה מן הפרויקט” – סך ההכנסה הצפויה מהפרויקט, חלקי מספר השנים הצפויות מתחילת הקמת הפרויקט ועד סיום ביצועו של הפרויקט;

(2) פרויקט נדל”ן יזמי ששועבד לטובת מחזיקי אגרות החוב שאינו מהותי מאוד, כמשמעותו במדריך זה;

(3) לעניין פרויקט התחדשות עירונית, הפרויקט האמור ייחשב פרויקט מהותי ככל שמתקיימים בו שני התנאים הבאים:

(א) התאגיד בחן את מידת ההיתכנות של הפרויקט וקבע כי היא גבוהה; לעניין זה, ”מידת ההיתכנות של הפרויקט” – השלבים שנתרו עד להוצאת הפרויקט אל הפועל, וזאת בהתחשב במכלול השיקולים הרלוונטיים לעניין זה, ובכלל זה שיקולים משפטיים כגון האם שיעור ההסכמה שהושג בפועל עולה על הרוב הנדרש על פי חוק, וכן שיקולים תכנוניים כגון צפי לקבלת היתר בניה בשלושת השנים הקרובות;

(ב) הפרויקט מקיים את אחד התנאים כמפורט בפרט (1) לעיל, בשינויים המחויבים.

(4) פרויקט שבשנת הכספים הקודמת הוגדר כפרויקט מהותי מאוד, אך בשנת הכספים הנוכחית אינו מוגדר כפרויקט מהותי מאוד.

(5) לעניין פרויקט עתודת קרקע – פרויקט שיתרת המלאי המיוחסת לו בדוח על המצב הכספי המאוחד ליום האחרון של שנת הדיווח מהווה 5% או יותר מסך נכסי התאגיד בדוח על המצב הכספי המאוחד ליום האחרון של שנת הדיווח;

(6) לעניין פרויקט בחברה כלולה או בעסקה משותפת המוצגת בגישת השווי המאזני – פרויקט שמתקיים בו האמור בפרט (1) או (4) לפי העניין ובלבד שהחישוב יהיה באופן הבא –

(א) בחישוב השיעורים האמורים בפרטים (1) חישוב המונה יעשה באמצעות הכפלת ההכנסות הצפויות מן הפרויקט, בשיעור ההחזקה של התאגיד בחברה הכלולה; חישוב המכנה יעשה תוך תיאום להכנסותיו ויתוסף להם חלק החברה בהכנסות הכלולה ויתר החברות המוחזקות המוצגות בשיטת השווי המאזני;

(ב) בחישוב השיעור האמור בפרט (5), חישוב המונה יעשה באמצעות הכפלת יתרת המלאי של הפרויקט בשיעור ההחזקה של התאגיד בחברה הכלולה; חישוב המכנה יעשה תוך תיאום של סך נכסיו כך שתופחת מהם ההשקעה בחברה הכלולה וביתר החברות המוצגות בשיטת השווי המאזני, לפי העניין, ויתוסף להם חלק החברה בנכסי הכלולה ויתר החברות המוחזקות המוצגות בשיטת השווי המאזני;

(ג) שהאמור בפרטים (1) או (4), לפי העניין, מתקיים גם ביחס לעסקה המשותפת או החברה הכלולה לפי העניין וגם ביחס לתאגיד.

#### ”פרויקט נדל”ן יזמי מהותי מאוד” –

(1) לעניין פרויקט שאינו עתודת קרקע או פרויקט התחדשות עירונית – פרויקט שההכנסה השנתית הממוצעת הצפויה ממנו, מהווה 10% מסך הכנסות התאגיד המאוחדות בשנת הדיווח או מסך הכנסות התאגיד כאמור בשנת הדיווח שקדמה לה, לפי הגבוה מביניהם, ובלבד שהיו לתאגיד הכנסות בשנת הדיווח או בשנת הדיווח שקדמה לה; לעניין זה, ”הכנסה שנתית ממוצעת הצפויה מן הפרויקט” – סך ההכנסה הצפויה מהפרויקט, חלקי מספר השנים הצפויות מתחילת הקמת הפרויקט ועד סיום ביצועו;

(2) לעניין פרויקט ששועבד לטובת מחזיקי אגרות החוב, המקיים אחד מאלה:

(א) העודפים הצפויים מהפרויקט המשועבד מהווים 20% או יותר מסך יתרת תעודות ההתחייבות בסדרה, למועד הדיווח; לעניין זה – ”יתרת תעודות ההתחייבות” – פארי או שווי בורסאי, לפי הנמוך מביניהם;

(ב) העודפים הצפויים מהפרויקט המשועבד מהווים 20% או יותר מסך העודפים הצפויים של כלל הפרויקטים המשועבדים לאותה סדרת תעודות ההתחייבות, למועד הדיווח;

(3) לעניין פרויקט התחדשות עירונית, הפרויקט האמור ייחשב פרויקט מהותי מאוד ככל שמתקיימים בו שני התנאים הבאים:

(א) התאגיד בחן את מידת ההיתכנות של הפרויקט וקבע כי היא גבוהה; לעניין זה, ”מידת ההיתכנות של הפרויקט” – השלבים שנתרו עד

להוצאת הפרויקט אל הפועל, וזאת בהתחשב במכלול השיקולים הרלוונטיים לעניין זה, ובכלל זה שיקולים משפטיים כגון האם שיעור ההסכמה שהושג בפועל עולה על הרוב הנדרש על פי חוק, וכן שיקולים תכנוניים כגון צפי לקבלת היתר בניה בשלושת השנים הקרובות;

(ב) הפרויקט מקיים את אחד התנאים כמפורט בפרט (1) לעיל, בשינויים המחויבים.

(4) לעניין פרויקט עתודת קרקע – פרויקט שיתרת המלאי המיוחסת לו 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;

(5) לעניין פרויקט בחברה כלולה או בעסקה משותפת המוצגת בגישת השווי המאזני – פרויקט שמתקיים בו האמור בפרט (1) ו-(4), לפי העניין, ובלבד שמתקיים האמור להלן:

(א) בחישוב השיעורים האמורים בפרטים (1), חישוב המונה יעשה באמצעות הכפלת ההכנסות הצפויות מן הפרויקט בשיעור ההחזקה של התאגיד בחברה הכלולה; חישוב המכנה ייעשה תוך תיאום להכנסותיו ויתווסף להם חלק החברה בהכנסות הכלולה ויתר החברות המוחזקות המוצגות בשיטת השווי המאזני;

(ב) בחישוב השיעור האמור בפרט (4), חישוב המונה יעשה באמצעות הכפלת יתרת המלאי של הפרויקט בשיעור ההחזקה של התאגיד בחברה הכלולה; חישוב המכנה ייעשה תוך תיאום של סך נכסיו כך שיופחת מהם ההשקעה בחברה הכלולה וביתר החברות המוצגות בשיטת השווי המאזני, לפי העניין, ויתווסף להם חלק החברה בנכסי הכלולה ויתר החברות המוחזקות המוצגות בשיטת השווי המאזני;

(ג) האמור בפרטים (1) או (4) לפי העניין, מתקיים גם ביחס לעסקה המשותפת או החברה הכלולה, לפי העניין, וגם ביחס לתאגיד.

(6) היה לתאגיד יותר מחמישה פרויקטים מהותיים מאוד המקיימים את האמור באחד מהפרטים (1) עד (5), רשאי התאגיד לתת גילוי לפי מדריך זה כפרויקטים מהותיים מאוד בדבר חמשת הפרויקטים המהותיים ביותר, לעניין כל פרט כאמור בנפרד, בעוד שיתר הפרויקטים יוגדרו כפרויקטים מהותיים בלבד;

**”קבוצה”** – הקבוצה כהגדרתה בפרט 1(ג) לתוספת הראשונה לתקנות פרטי תשקיף;

**”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) היתרי בניה נפרדים;
- (ב) מועדי התחלת או סיום הבניה;
- (ג) מועדי התחלת או סיום השיווק;
- (ד) הסכמי ליווי נפרדים;
- (ה) הסיכויים או הסיכונים הכלכליים;

"**רווח גולמי צפוי**" של פרויקט נדל"ן יזמי – סך ההכנסות הצפויות ממכירות הפרויקט<sup>2</sup>, בניכוי אומדן העלויות הכוללות שצפויות להיות מהוונות למלאי שייחוס לפרויקט, ובכלל זה עלויות אשראי, לפי כללי החשבונאות המקובלים; לא היה ברשות הנהלת התאגיד אומדן מהימן לעלויות האשראי הלא ספציפי שצפויות להיות מהוונות לפרויקט, יכלול התאגיד באומדן עלויות האשראי העתידיות שצפויות להיות מהוונות לפרויקט רק את עלויות האשראי הספציפי של הפרויקט, ויצוין בדוחותיו כי לא כלל את אומדן עלויות האשראי הלא ספציפי באומדן הרווח הגולמי הצפוי;

"**רווח כלכלי צפוי**" של פרויקט נדל"ן יזמי – רווח הפרויקט בהתאם לדוח האפס או דוח המעקב המעודכן ביותר למועד הדוח;

"**שטח**" של פרויקט – אחד מאלה, לפי העניין:

(1) בפרויקט המיועד למגורים – שטח פלדלת;

(2) בפרויקט שאינו מיועד למגורים – שטח ברוטו לשיווק.

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

"**שטח ברוטו לשיווק**" – שטח המיועד למכירה בפרויקט שאינו משמש למגורים;

"**שיעור השיווק**" של פרויקט נדל"ן יזמי – מחושב על ידי חלוקת סך כל ההכנסות מחוזים שנחתמו עד מועד הדיווח במצטבר, בסך כל ההכנסות הצפויות בפרויקט;

"**שיווק משמעותי**" של פרויקט נדל"ן יזמי – שיעור שיווק של 20% ומעלה;

"**שימושים**" של פרויקט נדל"ן יזמי – השימושים בפרויקט; שימוש כאמור יהיה בדרך כלל אחד או יותר מאלה:

(1) משרדים;

<sup>2</sup> הכנסות בניכוי מרכיבי מימון משמעותי.

(2) מגורים ;

(3) מסחר ;

(4) חניה ;

(5) תעשייה ;

(6) אחסנה ;

(7) צורכי ציבור כמשמעותם לפי סעיף 188 לחוק התכנון והבניה (להלן: "מטלות ציבור") ;

"שיעור השלמה" – כמשמעותו בכללי החשבונאות המקובלים ;

"תחום פעילות" – כמשמעותו בסעיף 3 לתוספת הראשונה לתקנות פרטי תשקיף ;

"תחום פעילות נדל"ן יזמי" – תחום פעילות הכולל איתור מקרקעין, תהליכי השבחה וייזום של פרויקטים בנדל"ן הכוללים תכנון ורישוי, הקמה, בניה, ושיווק של פרויקטי נדל"ן ;

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

(1) הקמת הפרויקט הפיזית החלה ;

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

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

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

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

## פרק ב': כללי

### דגשים כלליים

.2

(א) לעניין תאגיד בעל תחום פעילות נדל"ן יזמי או בעל פרויקט נדל"ן יזמי מהותי או מהותי מאוד, יוצג תיאור המנפיק על פי הפרטים והעקרונות, וככל הניתן לפי סדרם, במדריך זה.

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

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

(ד) ככל שמוצג אומדן הכנסות או עלויות, הוא יוצג בהתאם להכנסות ועלויות שצפויות להיות מוכרות לפי כללי החשבונאות המקובלים.

(ה) תאגיד שבוחר לתת מידע על אודות הסכמי אופציות שנחתמו למכירת יחידות דיור או בקשות הצטרפות, יציג פירוט לפי מדריך זה בדבר תנאי הסכם האופציה, בקשת ההצטרפות, מספר היחידות שלגביהן נחתמו הסכמי אופציה ובקשות הצטרפות והיקף ההכנסות הצפוי בגין כל אחד מסוגי ההתקשרויות, תוך הצגה נפרדת של הנתונים לכל סוג התקשרות כאמור.

(ו) תאגיד שמסר את המידע הנדרש לפי מדריך זה, לא יידרש למסרו פעם נוספת לפי סעיפים 9 עד 15, 17, 20, 21, 23 ו-27 לתוספת הראשונה לתקנות פרטי תשקיף.

### מטבע הצגת הנתונים

.3

(א) הגילוי יוצג במטבע המסחרי הרלוונטי לכל 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 שיוצגו גם במטבע המסחרי.

### נתוני רווחיות המתייחסים לפרויקטים שטרם החל שיווק משמעותי שלהם

.4

(א) תאגיד המציג גילוי הנוגע לאומדן הרווחיות הצפויה של פרויקט נדל"ן יזמי או הכנסות צפויות, לפי פרט 37 לתוספת הראשונה לתקנות פרטי תשקיף, שלגביו לא מתחייב גילוי לפי התקנות כאמור או שאין הנחיה במדריך זה בעניינו, יציג גם גילוי הנוגע להנחות הבסיס ששימשו להכנת האומדן; ככל שאורך התקופה שלגביה ניתן האומדן ארוכה יותר, כך יתבקש הסבר נרחב יותר בנוגע לביסוס ההנחות האמורות; ככלל, בגילוי כאמור יוצגו, בין היתר, פרטים אלה:

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

(2) שטח הפרויקט;

(3) יחס מטר רבוע נטו מול ברוטו בפרויקט;

(4) עלות בנייה ישירה ממוצעת למטר רבוע ברוטו;

(5) מחיר ממוצע למכירה של מטר רבוע פלדלת;

(6) הון עצמי נדרש בפרויקט;

- (7) התקופה שנלקחה בחשבון עד להשלמת הבניה ;
- (8) התקופה שנלקחה בחשבון עד להשלמת המכירות ;
- (9) עלות המימון ושיעורה כאחוז מעלות הבנייה ;
- (10) שיעור הרווח הגולמי הצפוי מהפרויקט ;
- (11) שיעור הרווח היזמי הצפוי וכן העודפים הצפויים מהפרויקט.

(ב) ביצע התאגיד אומדן לשווי מימוש נטו מלאי המתייחס לפרויקט נדל"ן יזמי, יוצג גילוי הנוגע לשווי האמור, לסכום ירידת הערך שהוכרה או שבוטלה וכן להנחות הבסיס ששימשו לשם הכנת האומדן ; בגילוי כאמור יוצגו, בין השאר, פרטים לפי סעיף קטן (א) וכן הפרטים המנויים בתקנה 8(ב)ט) לתקנות דיווחים מיידיים.

### פרק ג': תיאור מצרפי

5. ככלל, בגילוי לפי סעיף 9 לתוספת הראשונה לתקנות פרטי תשקיף, יוצגו, בין היתר, פרטים אלה :

(1) האזורים הגיאוגרפיים בהם מתבצעת הפעילות ;

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

(א) קומבינציה בעין ;

(ב) קומבינציית תמורות ;

(ג) בנייה על קרקע בבעלות התאגיד ;

(ד) בניה על קרקע בבעלות גורם אחר ;

(3) אופי התקשרויות עם קבלנים מבצעים ;

(4) סוגי שימושים במלאי הנמכר, ובכלל זה :

(א) מגורים ;

(ב) מסחר ;

(ג) משרדים ;

(ד) חניה ;

(ה) תעשייה ;

(ו) אחסנה ;

(5) מדיניות מימון פרויקטים ;

(6) שיווק והפצה, ובכלל זה תיאור של מודלים שיווקיים מהותיים המשמשים את התאגיד למכירת דירות, היקף היחידות שנמכרו במודלים שיווקיים אלו ביחס לסך היחידות שנמכרו על ידי התאגיד במהלך התקופה והיקפם הכספי מסך המכירות באותה תקופה. בין היתר, יוצג תיאור של ההשלכות התפעוליות והמימוניות של אותם מודלים על תוצאות פעילות התאגיד ;

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

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

(9) השלכות מס ייחודיות במסגרת תחום הפעילות ;

#### נתונים מצרפיים

.6

(א) יוצג גילוי לפי הטבלאות בנספח א' למדריך זה על אודות נתונים מצרפיים.

(ב) בטבלאות כאמור –

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

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

(3) נתוני פרויקטים המוחזקים בחברות כלולות או בעסקאות משותפות יוצגו בנפרד לפי חלק התאגיד ;

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

#### צבר הכנסות, מקדמות ועודפים צפויים למשיכה

.7

(א) יוצג גילוי לפי הטבלה בנספח ב' למדריך זה על אודות ההכנסות הצפויות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים, תקבולים, מקדמות ותשלומים הצפויים להתקבל בגין חוזים אלה, עודפים צפויים למשיכה בהתאם להסכמות החוזיות מול הבנקים, והשקעת הון עצמי צפויה ; ואולם, בגין פרויקטים שבתכנון שהחל שיווק משמעותי שלהם, יוצג המידע בהתאם לסעיף זה בנפרד.

(ב) ככלל, גילוי כאמור יכלול את הנתונים –

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

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

- (3) הנוגעים לשנים העוקבות לשנים האמורות בפסקת משנה (ב), במקובץ ;
- (ג) יוצג מידע גם בעניין תקבולים, מקדמות או תשלומים אחרים הצפויים להתקבל במסגרת חוזי המכירה המחייבים שצוינו בצבר ;
- (ד) הכנסות פרויקטים של התאגיד ושל חברות בנות ייכללו בהתאמה לדוחות המאוחדים.
- (ה) פרויקטים המוחזקים בפעילות משותפת יוצגו לפי חלק החברה ;
- (ו) לא נצרך גילוי על 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 ;
- (ז) עלה הפער בין התוצאות בפועל לבין הצבר שניתן בתקופת הדיווח הקודמת על 20%, יוצג הסבר לעניין זה.
- (ח) תאגיד שבחר להציג את העודפים בהתבסס על ניסיון העבר, ומניח משיכת עודפים לתקופה מוקדמת ממועד המשיכה הקבוע בהסכמות החוזיות מול הבנק – יציג בנוסף לטבלה כאמור בסעיף קטן (א), גם טבלה נפרדת בהתאם להנחה כאמור, לצד פירוט ההנחות ששימשו לצורך קביעת מועד המשיכה, לרבות התייחסות לשיעור ההשלמה ושיעור השיווק שהונח עבור הפרויקטים.

#### ספקים וקבלני משנה

.8

- (א) יוצג גילוי לפי הטבלה בנספח ג' למדריך זה, על אודות הספקים וקבלני המשנה (להלן – "ספקים") העיקריים של הפעילות.
- (ב) ככלל, בגילוי כאמור יובא גילוי על אודות אלה :
- (1) קיום תלות בספק, כהגדרתה בפרט 23 לתוספת הראשונה לתקנות פרטי תשקיף, 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) פרויקטים בהם לוקח חלק 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 ;
  - (9) אירועים חריגים שהתרחשו במהלך תקופת ההתקשרות מול הספק, כגון מחסור בפועלים, סכסוכים משפטיים וכדומה.

## פרק ד': פרויקטים מהותיים

.9

- (א) היו לתאגיד או חברה בת או הסדר משותף או חברה כלולה שלו, פרויקט נדלין יזמי שהוא פרויקט מהותי, יוצג גילוי לגבי לפי סעיף זה.
- (ב) ככלל, בגילוי כאמור –
- (1) יוצגו הנתונים לפי 100% וכן גילוי הנוגע לחלק האפקטיבי של התאגיד בכל פרויקט;
  - (2) יוצגו הנתונים תוך הפרדה בין סוגי הפרויקטים;
  - (3) בגילוי שהוצג בו מטבע מסחרי שונה בין הפרויקטים, יצוין גם המטבע הרלוונטי לגבי כל פרויקט, וכל הנתונים הכספיים המתייחסים לאותו פרויקט יוצגו במטבע המסחרי האמור;
  - (4) בגילוי שמוצג בו שימוש שאינו מגורים או שהיה בו יותר משימוש אחד, יוצג פירוט לגבי כל שימוש בנפרד, בשינויים המחויבים;
  - (5) מקום שבו שיעור ביטולי חוזי המכר עולה על 10% מסך יחידות הדיור המוצעות בפרויקט, יוצג גילוי בדבר שיעור הביטולים כאמור, לרבות מספר החוזים שבוטלו והיקפם הכספי;
  - (6) הנתונים יוצגו לכלל ההכנסות בפרויקט, ובכלל זה, הכנסות ועלויות שהוכרו ושטרם הוכרו;
  - (7) בנוגע לפרויקטים המבוצעים באמצעות חליפין, ובפרט בפרויקטים של התחדשות עירונית:
- (א) יוצגו הנתונים הכלכליים של הפרויקט, באופן בו ההכנסות הצפויות שיפורטו הינן הכנסות מרוכשי דירות חיצוניים בלבד והעלויות הן העלויות בפועל של הפרויקט. כך, יוצגו ההכנסות והעלויות הגולמיות בנטרול השפעת הרישום החשבונאי הרעיוני של עסקת הקומבינציה;
- (ב) יפורטו מספר היחידות הכולל בפרויקט ומספר היחידות לרוכשים חדשים;
- (ג) תוצג יתרת ההתחייבות בגין שירותי בנייה בגין כל פרויקט.
- (ד) לעניין פרויקטים בהקמה, יוצג גילוי לפי הטבלאות בנספח ד' למדריך זה.
- (ה) על אף האמור בפרק ה' למדריך זה, לעניין פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה, אף אם הם מוגדרים כפרויקט מהותי מאוד לפי מדריך זה – יוצג גילוי לפי הטבלאות בנספח ד' למדריך זה.
- (ה) על אף האמור בפרק ה' למדריך זה, לעניין פרויקטים בתכנון יוצג גילוי לפי הטבלאות בנספח ו' למדריך זה, אף אם הם מוגדרים כפרויקט מהותי מאוד לפי מדריך זה; בגילוי כאמור יוצגו פרטים הנוגעים לצפי הכנסות מהמלאי הבלתי מכור, רק בפרויקטים בתכנון שהחל שיווק משמעותי שלהם; ואולם, ביתר הפרויקטים, יוצג גילוי על מצבו התכנוני של הפרויקט ובכלל זה, יובא תיאור זכויות בניה קיימות ותיאור זכויות בניה מתוכננות, תוך ציון הסטטוס התכנוני למועד הדוח.

(ו) על אף האמור בפרק ה' למדריך זה, לעניין פרויקטים שהסתיימו בתקופת הדוח, יוצג גילוי לפי הטבלאות בנספח ז' למדריך זה, אף אם הם מוגדרים כפרויקט מהותי מאוד לפי מדריך זה.

(ז) לעניין עתודות קרקע, יוצג גילוי לפי הטבלה בנספח ח' למדריך זה, וכן אלה;

(1) יוצג גילוי על מצבו התכנוני של הפרויקט ובכלל זה, יובא תיאור זכויות הבניה קיימות, תיאור זכויות הבניה המתוכננות תוך ציון הסטטוס התכנוני למועד הדוח.

(2) בחר התאגיד לגלות נתונים בנוגע לאומדן הרווחיות הצפויה של הפרויקט, יוצג גילוי בהתאם לסעיף 6 למדריך זה.

(ח) לעניין פרויקטים של התחדשות עירונית, יוצג תיאור כללי על הפרויקט ומצבו לפי הפרטים שלהלן, ובין היתר, יתוארו ההתליות העיקריות להתחלת ביצועו של הפרויקט; ככלל, גילוי כאמור יכול, בין היתר, פרטים אלה:

(1) מיקומו של הפרויקט;

(2) שטח הקרקע עליו מקודם הפרויקט ומבנה הבעלות בה;

(3) מספר יחידות דיור קיימות ומבוקשות/מתוכננות;

(4) האם הפרויקט מקודם במסלול מיסוי או במסלול רשויות;

(5) שיעור הדיירים שחתמו על הסכם מתוך סך הדיירים;

(6) שיעור ההסכמה הנדרש על פי דין להוצאת הפרויקט לפועל;

(7) מועד התחלת ביצוע ההחלטות מול בעלי הדירות;

(8) הערכת התאגיד לגבי משך הזמן הצפוי עד להגעה לשיעור ההסכמה הנדרש בפרויקט;

(9) הסטטוס התכנוני למועד הדוח;

(10) האם קיימת חשיפה לביטול ההסכם על ידי בעלי הדירות לפי חוק פינוי בינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), התשס"ו–2006;

(11) יתוארו פרטים חשובים נוספים להבנת הסיכונים המהותיים הטמונים בביצוע הפרויקט, ובכלל זה העדר הלימה בין תכנון הפרויקט למדיניות המוצהרת של גופי התכנון/הרשות המקומית, ניסיונות קודמים שנעשו על ידי יזמים לקידום פרויקט התחדשות עירונית על הקרקע, קיומם של יזמים מתחרים שמחתימים את הדיירים בגין אותו פרויקט, קיומם של מבנים לשימור בשטח הפרויקט, וקיומם של דיירים מוגנים ביחידות הקיימות.

(12) תאגיד שבחר להביא גילוי הנוגע לאומדן הרווחיות הצפויה או הכנסות צפויות של פרויקט כאמור, אשר לא נדרש גילוי לגביהם, יציג גילוי בהתאם לסעיף 6 למדריך זה;

(ט) ביצע התאגיד צירוף עסקים הכולל רכישת תאגיד הפועל בתחום הנדליין היזמי, ואשר בעקבותיו ייוחסו עודפי עלות לפרויקטים שנרכשו (למלאי הנרכש), נתוני הטבלאות לפי פרק זה ישקפו זקיפה של עודפי העלות בהתאם לכללי החשבונאות המקובלים.

#### פרטים נוספים לעניין פרויקטים מהותיים

10. בנוסף לגילוי כאמור בפרק זה, יוצג גילוי לפרויקט בעניינים מהותיים אלה:

- (1) נאמד שווי מימוש נטו של מלאי, יוצגו ההנחות שעמדו בבסיס האומדן, בין אם הביאה אמידת שווי המימוש האמורה לירידת ערך המלאי ובין אם לאו, וכך הפרטים המנויים בתקנה 8(ט) לתקנות דיווחים מידיים;
- (2) פירוט חשיפה מהותית של התאגיד לפרויקט, ובין השאר חשיפה בגין אחריות לטיב הבניה, חובות משפטיות או תכנוניות ופיתוח סביבתי;
- (3) תיאור תמציתי של הטיפול החשבונאי בדוחות הכספיים, ובכלל זה:
  - (א) לעניין קומבינציה בעין, תוצג סך ההתחייבות שהוכרה בדוחות הכספיים למתן שירותי בניה;
  - (ב) לעניין קומבינציית תמורות, תוצג סך ההתחייבות הפיננסית שהוכרה בדוחות.
- (4) סטה נתון המתייחס לרווח הגולמי הצפוי של פרויקט או ליתרת העודפים הצפויים ביחס לנתון שנמסר לגורם מממן של הפרויקט בשיעור של 20% או יותר, תוצג עובדה זו ויובא הסבר התאגיד לסיבת הסטייה והשפעתה.

#### פרק ה': פרויקטים מהותיים מאוד

11.

- (א) היו לתאגיד או לחברה בת שלו או להסדר משותף שלו או לחברה כלולה, פרויקט מהותי מאוד, יוצג גילוי לפי סעיף זה.
- (ב) ככלל, בגילוי כאמור יובאו הנתונים הבאים –
  - (1) התקיימה סטייה של נתון המתייחס לרווח הגולמי הצפוי או ליתרת העודפים הצפויים, וזאת ביחס לנתון שנמסר לגורם מממן של הפרויקט בשיעור של 10% או יותר – תוצג עובדה זו ויובא הסבר התאגיד לסיבת הסטייה והשפעתה;
  - (2) יוצגו הנתונים לפי 100% ויוצג גילוי הנוגע לחלק האפקטיבי של התאגיד בכל פרויקט;
  - (3) יוצגו הנתונים תוך הפרדה בין פרויקטים בהתאם למאפייניהם;
  - (4) נתוני כל פרויקט יוצגו ברציפות;

- (5) מקום שבו שיעור ביטולי חוזי המכר עולה על 5% מסך יחידות הדיור המוצעות בפרויקט, יוצג גילוי בדבר שיעור הביטולים, לרבות מספר החוזים שבוטלו והיקפם הכספי ;
- (ג) לעניין פרויקטים מסוג של התחדשות עירונית, יוצג תיאור כללי על הפרויקט ומצבו לפי הפרטים כמפורט בסעיף 11(ח) למדריך זה, ובנוסף יוצג, ככלל, גילוי לעניין הפרטים שלהלן –
- (1) עלויות צפויות שונות הכרוכות בקידום הפרויקט, ובכלל זה עלויות משפטיות, עלויות בעניין פינוי דיירים ועלויות שכירות חלופית והריסה ;
- (2) יחס ההחלפה הממוצע, היחס בין סה"כ היחידות בפרויקט לבין סך היחידות של הדיירים הקיימים ;
- (ד) ביצע התאגיד צירוף עסקים הכולל רכישת תאגיד הפועל בתחום הנדל"ן היזמי, ואשר בעקבותיו ייוחסו עודפי עלות לפרויקטים שנרכשו (למלאי הנרכש), נתוני הטבלאות לפי פרק זה ישקפו זקיפה של עודפי העלות בהתאם לכללי החשבונאות המקובלים.
- (ה) לעניין פרויקט בעירוב שימושים –
- (1) מקום ששני מרכיבי הפרויקט, היזמי והמניב, מסווגים כפרויקט מהותי מאוד וכנכס בהקמה מהותי מאוד, בהתאמה, רשאי התאגיד לאחד את טבלאות הגילוי בגינם ולהציג את שני המרכיבים יחד, בשינויים המחויבים, בהתאם לנספחים ט(1), ט(4) ו-ט(11).
- (2) יובהר כי גילוי כאמור צפוי לפטור את התאגיד ממתן גילוי נפרד ביחס לרכיב הנדל"ן המסווג כנדל"ן להשקעה בהקמה, לפי נספחים ט(1), ט(4) ו-ט(11) בלבד ;
- (ו) בנוגע למבנה האחזקה, יוצג בין השאר תיאור אחזקה באמצעות חברות בנות וכלולות ;
- (ז) יוצגו שמות השותפים המהווים צד קשור בפרויקט או המחזיקים למעלה מ-25% מהזכויות בנכס ;
- (ח) סוג ההתקשרות בהסכמים עם קבלני ביצוע (למשל, פאושלי, כתב כמויות, או COST+).
- (ט) בנוגע לזכויות משפטיות בקרקע, יפורטו בין היתר זכויות בעלות וחכירה ;
- (י) יוצג גילוי הנוגע לקיומן של חשיפות מהותיות של התאגיד במסגרת הפרויקט, ובכלל זה, חשיפה משפטית, אחריות, חובות תכנוניות ופיתוח סביבתי ;
- (יא) בנוגע לאומדן שנעשה ביחס לשווי מימוש נטו של מלאי בתקופת הדיווח, יוצג גילוי להנחות שעמדו בבסיס האומדן, לרבות פרטים המנויים בתקנה 8ב(ט) לתקנות דיווחים מידיים, בין אם האומדן הביא לירידת ערך ובין אם לאו ;
- (יב) יוצגו פרטים על אודות נושאים מיוחדים, ובכלל זה חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע, כשלי ביצוע או תכנון מהותיים ; גילוי כאמור בסעיף קטן זה, יוצג בהתאם לטבלה בנספח ט(1) למדריך זה.

(יג) לעניין תכנון הפרויקט, יוצג גילוי לפי הטבלה בנספח ט'(2) למדריך זה; ככלל, בגילוי כאמור יוצגו הנתונים הבאים –

(1) יוצגו 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, יוצג גילוי בטבלה כאמור לגבי זכויות הבנייה;

(יד) לעניין עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט, יובא גילוי לפי הטבלה בנספח ט'(3) למדריך זה; ככלל, בגילוי כאמור יוצגו הנתונים הבאים –

(1) יוצג גילוי גם לסך העלויות שנותרו להשלמת הפרויקט;

(2) ניתן להציג נתונים בחתך שנתי, ללא הפרדה בין רבעונים אם עלויות הבניה מתפלגות באופן רגיל;

(טו) בפרויקט בעירוב שימושים, יוצג גילוי מרוכז בדבר העלויות שהושקעו והעלויות הצפויות להיות מושקעות בפרויקט, לפי נספח ט'(4) למדריך זה.

(טז) לעניין שיווק הפרויקט, יוצג גילוי לפי הטבלה בנספח ט'(5) למדריך זה לגבי פרויקטים שביצועם התחיל, שהחל שיווק משמעותי שלהם או שנחתם לגביהם הסכם ליווי; בגילוי כאמור – יבוקש כי חישוב שיעור השיווק של הפרויקט על ידי חלוקת סך כל ההכנסות מחוזים שנחתמו עד מועד הדיווח במצטבר, בסך כל ההכנסות הצפויות בפרויקט.

(יז) לעניין הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט תקבולים, מקדמות ותשלומים שצפויים להתקבל מהפרויקט יוצג גילוי לפי הטבלה בנספח ט'(6) למדריך זה; בגילוי כאמור הנוגע לפרויקטים שהחל שיווק משמעותי שלהם, יוצג גילוי על אודות צבר ההזמנות ואודות מקדמות הצפויות להתקבל מהפרויקט;

(יח) לעניין רווחיות גולמית, יוצג גילוי לפי הטבלה בנספח ט'(7) למדריך זה; בגילוי כאמור הנוגע לפרויקטים שהחל שיווק משמעותי שלהם, יוצג גילוי אודות הרווחיות הגולמית הצפויה ואודות הרווח הגולמי שהוכר;

(יט) לעניין מימון ספציפי ומסגרות ליווי לפרויקט, יוצג גילוי לפי הטבלה בנספח ט'(8) למדריך זה.

(כ) לעניין שעבודים המוטלים על הפרויקט, יוצג גילוי לפי הטבלה בנספח ט'(9) למדריך זה; במסגרת הגילוי כאמור, ככל שמדובר בפרויקט הכפוף לשעבוד צולב, יוצג פירוט לגבי הפרויקט הנוסף המשועבד וכן המועד המאוחר ביותר הצפוי להשלמת הפרויקטים כאמור ולשחרור העודפים שלהם.

(כא) לעניין ההתאמה שבין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה, יוצג גילוי לפי הטבלה בנספח ט'(10) למדריך זה.

(כב) בפרויקט בעירוב שימושים שבו ההכנסות הצפויות מהמרכיב המסווג כנדל"ן להשקעה בהקמה מהוות 20% או יותר מסך ההכנסות של הפרויקט בהתאם לדוח האפס, יוצג בנפרד היקף ההכנסות והעלויות המיוחסות לנדל"ן להשקעה והכל בהתאם לטבלה בנספח ט'(11) למדריך זה; כמו כן, יוצגו ההנחות המרכזיות ששימשו בקביעת נתונים אלו; למשל, ככל שהתאגיד מניח מימון של חלק הנדל"ן להשקעה באמצעות מימון חוזר (refinancing) – יבוקש פירוט בדבר היקף המימון הצפוי כאמור, שיעור ה-LTV (Loan to Value) הצפוי בגין ההלוואה כאמור, וזאת במטרה להציג למשקיע את הפער בין העודפים הצפויים בהתאם לדוח האפס לבין העודפים הצפויים בהתאם להנחות התאגיד.

### **פרק ו': שונות**

12. כאמור בפתח מדריך זה, אין במדריך כדי לגרוע מכל דרישה אחרת שעשויה הרשות להציג לתאגידים במסגרת הסמכויות הנתונות לה בדבר הגילוי בתשקיף לצורך קבלת היתר לתשקיף; הדגשים המפורטים במדריך זה אינם הוראות גילוי מחייבות. בהתאם, אין לראות בהם פריטי גילוי המתחייבים ביחס לכל תאגיד (גם אם הוא נמנה על הענף האמור); אין לראות בהם פריטי גילוי הממציים את החובה למסור כל מידע שעשוי להיות חשוב למשקיע סביר; אין לראות בהם תחליף לבחינה המעמיקה שעל כל תאגיד לבצע לשם קביעת הגילוי הנדרש מצידו בהתאם להוראות הדין; ואין להסיק מהם כי ישקפו או ימצו דרישות גילוי שעשויות להיות לסגל הרשות בעת בדיקת תשקיפים. יש לראות אם כן בדגשים המפורטים במדריכי הגילוי הענפיים כלי עזר המנחה את סגל הרשות בעת בדיקת תשקיפי חברות בענף הנדל"ן היזמי, ובהתאמה יכול לשמש את התאגידים בהכנת התשקיפים בענף הנדל"ן היזמי ואשר יאפשר לתאגידים ולאפשר להם לטייב את הגילוי הנכלל במסגרתם

### **בחינה תקופתית**

13. בחינה ראשונה של מדריך זה לפי סעיף 36 לחוק עקרונות האסדרה, התשפ"ב–2021, תתבצע בתום 10 שנים מיום תחילתו.

**נספחים**

**נספח א' – נתונים מצרפיים**

<b>פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה ליום האחרון של שנת הדיווח</b>				
<b>סה"כ</b>	<b>אזור ב'</b>	<b>אזור א'</b>	<b>מספר חודשים שחלפו ממועד סיום הבנייה</b>	
נתונים כספיים במטבע ההצגה	נתונים כספיים במטבע המסחרי	נתונים כספיים במטבע המסחרי		
<b>20X2</b> (שנת הדיווח)	<b>20X2</b> (שנת הדיווח)	<b>20X2</b> (שנת הדיווח)		
			0-6	יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה (במונחי עלות)
			6-12	
			12-18	
			18-24	
			מעל 24	
			סך הכל	
			0-6	
			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 ושמכירתם 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	
<b>20X2</b> (שנת הדיווח)	<b>20X2</b> (שנת הדיווח)	<b>20X2</b> (שנת הדיווח)	
			מספר פרויקטים בהקמה לסוף התקופה
			מספר יח"ד כולל בפרויקטים בהקמה
			מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בתקופה השוטפת בקשר עם פרויקטים בהקמה
			מספר יח"ד שנחתמו לגביהן חוזי מכר מחייבים במצטבר
			מספר יח"ד שטרם נחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים בפרויקטים בהקמה
			סה"כ הכנסות צפויות
			הכנסות בגין נחתמו חוזי מכירה מחייבים
			סה"כ תקבולים בגין חוזים חתומים

			יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים בהקמה (במונחי עלות)
			רווח גולמי צפוי כולל מפרויקטים בהקמה
			שיעור רווח גולמי כולל מפרויקטים בהקמה
			סה"כ יתרת מסגרות האשראי בפרויקטים
	Z	Y	X מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד סמוך לתאריך הדוח (לגבי פרויקטים בהקמה)

פרויקטים בתכנון ליום האחרון של שנת הדיווח				
סה"כ	אזור ב'	אזור א'		
נתונים כספיים במטבע ההצגה	נתונים כספיים במטבע המסחרי	נתונים כספיים במטבע המסחרי		
<b>20X2</b> (שנת הדיווח)	<b>20X2</b> (שנת הדיווח)	<b>20X2</b> (שנת הדיווח)		
			מספר פרויקטים בתכנון	
			מספר יח"ד כולל בפרויקטים בתכנון	מידע בסיסי
			מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בתקופה השוטפת בקשר עם פרויקטים בתכנון	
			מספר יח"ד שנחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים	

			בפרויקטים בתכנון במצטבר עד לסוף התקופה	
			מספר יח"ד שטרם נחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים בפרויקטים בתכנון	
			מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד סמוך לתאריך הדוח (לגבי פרויקטים בתכנון)	
			יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים בתכנון (במונחי עלות)	
			סה"כ הכנסות צפויות	
			שיעור הכנסות בגין נחתמו חוזי מכירה מחייבים	יינתן רק אם החברה בחרה להוסיף גילוי על נתוני עלויות או רווחיות צפויים
			סך המקדמות שהתקבלו בגין חוזי מכירה מחייבים שנחתמו	
			שיעור המקדמות שהתקבלו בגין חוזי מכירה מחייבים שנחתמו	
			רווח גולמי צפוי כולל מפרויקטים בהקמה	
			שיעור רווח גולמי כולל מפרויקטים בהקמה	
			יתרת עודפים צפויים	
			הון עצמי שטרם הושקע	

נספח ב' – צבר הכנסות, מקדמות ועודפים צפויים למשיכה

השקעת הון עצמי צפויה	עודפים צפויים למשיכה**	מקדמות ותשלומים הצפויים להתקבל בגין חוזה מכירה מחייבים	הכנסות שיוכרו בגין חוזה מכירה מחייבים		
		במטבע ההצגה			
				רבעון 1	שנת 20X1
				רבעון 2	
				רבעון 3	
				רבעון 4	
					שנת 20X2
					שנת 20X3
					שנת 20X4
					שנת 20X5 ואילך
					<b>סה"כ</b>

\*\* בהתאם להסכמות החוזיות מול הבנקים

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

**פרויקטים בהקמה ליום האחרון של שנת הדיווח - נתונים כלליים על הפרויקטים**

שם	מיקום	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת הבנייה	מועד סיום בנייה משוער	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	סה"כ שטחים לשיווק לפי שימושי ס (יחיד לשיווק, שטחים במ"ר)	סה"כ מ"ר ממוצע ליחיד	שיעור השלמה / כספי הנדסי ליום (31.12.20X2 (%))	סה"כ יחיד שנחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים (#):			סה"כ יחיד שטרם נמכרו ליום (31.10X2 2.2)	סה"כ הכנסות צפויות	סה"כ עלויות צפויות	הון עצמי שהושקע בפרויקט	הון שטרם הושקע	סה"כ רווח גולמי צפוי (%)	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי	רווח כלכלי צפוי	יתרת עודפים צפויה למשיכה בסיום לרבות הון עצמי שהושקע בפרויקט	יתרת מזנו (ככל שרלוונטי)	
									סמוך למועד הדוח	ליום (31.12.20X2)	ליום (31.12.20X1)											
פרויקט א'																						
פרויקט ב'																						
פרויקט ג'																						

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

סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	הכנסות שטרם הוכרו(א)+(ב)	הכנסות ממלאי שטרם נחתמו לגבי חוזי מכירה מחייבים ליום 31.12.20X2		תקבולים מחוזי מכירה מחייבים		מחוזים הכנסות, נכון ליום האחרון של שנת הדיווח:		מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים שנתחמו בפרויקט (בכל תקופה), ללא מע"מ/VAT				מלאי			עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט עד ליום X231.12.20			
		מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי מהמלאי הבלתי מכור: (ב)	צפי הכנסות מהמלאי הבלתי מכור: (ב)	יתרת סכומים לקבל מחוזים חתומים	סכומים שהתקבלו	הכנסות מחוזים חתומים שטרם הוכרו: (א)	הכנסות שהוכרו:	בשנה שנסתיימה ביום 31.12.20X1	בשנה שהסתיימה ביום 31.12.20X2	מיום 31.12.20X2 עד פרסום הדוח	עלות בספרים של המלאי הבלתי מכור	יתרת מלאי בספרים	עלויות שטרם הושקעו	עלויות שהושקעו	אחרות	עלויות מימון שהונו לפרויקט	בנייה	קרקע היטלים פיתוח
																		פרויקט א'
																		פרויקט ב'
																		פרויקט ג'

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

שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת הבנייה בפרויקט	מועד סיום הבנייה	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	סה"כ שטחים שנתרו במלאי בחלוקה לפי שימושים ליום 31.12.20X2	עלות המלאי ליום 31.12.20X2	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בפרויקט, לפי תקופות:					יתרת עודפים צפויה בסיום הפרויקט שטרם נמשכה
								מתום התקופה עד 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'													

פרויקטים בתכנון - נתונים כלליים על הפרויקטים

יח"ד בפרויקט					חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	האם הושג מימון/ ליווי בנקאי לפרויקט	מועד סיום בנייה משוער בפרויקט	מועד תחילת בנייה מתוכנן בפרויקט	עלות נוכחית בספרים	מועד רכישת הקרע	מיקום הפרויקט	שם
מצב תכנוני מתוכנן		מצב תכנוני נוכחי										
סטטוס הליכי תכנון	מ"ר ממוצ ע ליח" ד	יח"ד	מ"ר ממוצ ע ליח" ד	יח" ד								
												פרויקט א'
												פרויקט ב'
												פרויקט ג'

**פרויקטים בתכנון שהחל בהם שיווק משמעותי - נתונים על ההכנסות, העלויות והמחירים בפרויקט**

שם	עלויות שהושקעו בפועל			סה"כ יתרת עלויות 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, סמוך למועד הדוח:		מלאי שטרם נחתמו לגביו חוזי מכירה מחייבים:	סה"כ הכנסות צפויות (א)+(ב)+(ג)	סה"כ רווח שיעור רווח גולמי צפוי (%)	סה"כ עודפים צפויים
	קרקע, היטלים, פיתוח	עלויות מימון שהונו לפרויקט	תכנון ואחרות			מספר חוזים מוקדמים חתומים	הכנסות מחוזים חתומים מוקדמים:				
						מקדמות שנתקבלו: (א)	יתרת סכומים לקבל לפי חוזים: (ב)	צפי הכנסות מהמלאי הבלתי מכור (ג)			
פרויקט א'											
פרויקט ב'											

**פרויקטים שהסתיימו במהלך שנת הדיווח - נתונים כלליים על הפרויקטים**

שם	מיקום	מועד רכישת קרקע	מועד תחילת בנייה	מועד סיום בנייה	חלק התאגיד האפקטיבי (%)	יחיד שנמכרו	מ"ר ממוצע ליחיד	הכנסות שהוכרו	סה"כ עלויות שהוכרו	סה"כ רווח גולמי שהוכר	סה"כ שיעור רווח גולמי (%)	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ/VAT)
פרויקט א'												
פרויקט ב'												
פרויקט ג'												

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

**1. נתונים איכותיים**

פרטים	סעיף
	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
	שטח פלדלת
	מועד סיום עבודות הקמה צפוי
	מועד התחלת שיווק בפרויקט (בפועל/מתוכנן)
	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
	נושאים מיוחדים

2. מצב תכנוני

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

3. עלויות – פרויקט נדל"ן יזמי

שנת 20X0	שנת 20X1	שנת 20X2 (שנת הדיווח)			כל התקופה		
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3			
					(א)	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
					(ב)	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות	
					(ג)	עלויות מצטברות בגין בניה	

					(ד)	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)	
					(ה)	עלויות מצטברות אחרות	
					(א)+(ב)+(ג)+ (ד)+(ה)	סה"כ עלות מצטברת שהושקעה	
						סה"כ עלות מצטברת של המלאי בספרים	
					(ו)	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
					(ז)	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
					(ח)	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
					(ט)	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
					(י)	עלויות אחרות שטרם הושקעו	
					(ו)+(ז)+(ח)+(ט)+(י)	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	
						סה"כ עלויות שהושקעו ושטרם הושקעו	
						שיעור השלמת הבנייה(לא כולל קרקע) (%)	
						מועד השלמת בנייה צפוי	

שנת 20X0	שנת 20X1	שנת 20X2 (שנת הדיווח)			כל התקופה		
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3			
					(א)	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
					(ב)	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות	
					(ג)	עלויות מצטברות בגין בניה	
					(ד)	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
					(ה)	עלויות מצטברות אחרות	
					(א)+(ב)+(ג)+(ד)+(ה)	סה"כ עלות מצטברת שהושקעה בגין הפרויקט בכללותו	
						סה"כ עלות מצטברת בגין המלאי בספרים	
					(ז)	סך הכל עלות מצטברת בגין נדל"ן להשקעה	
					(ח)	סך הכל שערוך נדל"ן להשקעה	
					(ז)+(ח)	סך הכל שווי הוגן נדל"ן להשקעה	
					(ט)	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו ושיוויון השלמה
					(י)	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
					(יא)	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
					(יב)	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
					(יג)	עלויות אחרות שטרם הושקעו	

					(ט)+(ז)+(יא)+(יב)+(יג)	סה"כ עלות שנותרה להשלמה בגין הפרויקט בכללותו
						סה"כ עלות שנותרה להשלמה בגין מלאי
						סה"כ עלות שנותרה להשלמה בגין נדל"ן להשקעה
						סה"כ עלויות שהושקעו ושטרם הושקעו
						שיעור השלמה כולל של הפרויקט (לא כולל קרקע) (%)
						מועד השלמת בנייה צפוי

5. שיווק

שנת 20X0	שנת 20X1	שנת 20X2 (שנת הדיווח)					כל התקופה	
		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
								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
								יחידות דיור
								שטחי מסחר

						(א)	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע המסחרי)	שיעור השיווק של הפרויקט
						(ב)	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע המסחרי)	
						(ב) חלקי (א)	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
							יחידות דיור (#)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים :
							יחידות דיור (מ"ר)	
							שטחי מסחר (מ"ר)	
								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]

**6. צבר הכנסות, תקבולים, מקדמות ותשלומים צפויים**

תקבולים / סה"כ מקדמות ותשלומים שצפויים להתקבל	סה"כ הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים	
[נתוני עבר מצטברים]	[נתוני עבר מצטברים]	עד ליום האחרון של 20X2 (שנת הדו"ח)
		שנת 20X3
.	.	שנת 20X4
.	.	שנת 20X5

		שנת 20X6
		שנת 20X7 <u>ואילך</u>
		סה"כ

7. רווח גולמי

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
			שיעור רווח גולמי (ביחס להכנסות)
			מתוכו, רווח גולמי שהוכר ברו"ה
			מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה
			מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים)
			מגורים
			מסחרי
			משרדים
			אחר

8. מימון

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט		
	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.20X2
	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	
	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.20X1
	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	
יתרות בדוח על המצב הכספי (במטבע המסחרי)		
	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:

9. שעבודים

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

10. עודפים צפויים למשיכה

עודפים צפויים למשיכה		
		רווח גולמי צפוי:
		הפרשי מדידה בין רווח גולמי לבין רווח כלכלי צפוי של הפרויקט (הכנסות/הוצאות שקיבלו/לא קיבלו ביטוי ברווח הגולמי)
		רווח כלכלי צפוי לפי דוח האפס *
		שיעור רווח כלכלי (ביחס להכנסות)
		הון עצמי שהושקע עד למועד הדוח
		הון עצמי שטרם הושקע עד למועד הדוח
		החזר הלוואות מזנין/משלימי הון עצמי

		התאמות אחרות לעודפים (כולל פירוט למהות התאמה זו)
		<b>התאמות לעודפים, סה"כ:</b>
		<b>סה"כ עודפים צפויים למשיכה:</b>
		סכומים שנמשכו עד למועד הדוח
		<b>סה"כ עודפים צפויים למשיכה למועד הדוח</b>
		<b>מועד צפוי למשיכת עודפים</b>
		<b>תנאים מתלים למשיכת עודפים</b>

**11. עודפים צפויים למשיכה בפרויקט בעירוב שימושים**

<b>עודפים צפויים למשיכה</b>		
		<b>רווח גולמי צפוי :</b>
		הפרשי מדידה בין רווח גולמי לבין רווח כלכלי צפוי של הפרויקט (הכנסות/הוצאות שקיבלו/לא קיבלו ביטוי ברווח הגולמי)
		סה"כ הכנסות צפויות מהנדל"ן להשקעה בהתאם לדוח אפס
		סה"כ עלויות הקמה צפויות בגין הנדל"ן להשקעה
		<b>רווח כלכלי צפוי לפי דוח האפס *</b>
		<b>שיעור רווח כלכלי (ביחס להכנסות)</b>
		הון עצמי שהושקע עד למועד הדוח
		הון עצמי שטרם הושקע עד למועד הדוח
		החזר הלוואות מזנין/משלימי הון עצמי
		התאמות אחרות לעודפים (כולל פירוט למהות התאמה זו)
		<b>התאמות לעודפים, סה"כ:</b>



		<b>סה"כ עודפי לפי דוח האפס</b>
		בניכוי סה"כ הכנסות צפויות מהנדלי"ן להשקעה בהתאם לדוח אפס
		בהנחת מימון מחדש בגין החלק של הנדלי"ן להשקעה (תוך ציון הנחות החברה ביחס לשיעור המימון מחדש)
		<b>סה"כ עודפים צפויים למשיכה:</b>
		סכומים שנמשכו עד למועד הדוח
		<b>סה"כ עודפים צפויים למשיכה למועד הדוח</b>
		<b>מועד צפוי למשיכת עודפים</b>
		<b>תנאים מתלים למשיכת עודפים</b>