מדריך גילוי ענפי לתשקיפים בנוגע לפעילות בתחום הנדל"ן היזמי

אוקטובר 2026

הרשות לניירות ערך
Israel Securities Authority
سلطة الأوراق المالية

מדריך גילוי ענפי לתשקיפים
בנוגע לפעילות בתחום הנדל"ן היזמי

אוקטובר 2026

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 בטיוטת 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 לאחרונה לתוקף, מתייחס בהגדרת "אסדרה" להוראה הקובעת כלל התנהגות שהוא בעל אופי כללי, שמתקיימים בה תנאים שונים, והיא עשויה לכלול הוראה המקבלת תוקף מחייב 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 מנהליות של רשות ציבורית[1]. במסגרת הנחיה זו, כמו גם בפסיקת בתי המשפט, הוכרה חשיבותם של מסמכים כגון המדריך המוצג להלן, כמכשיר חשוב של

[1] "הנחיות מינהליות" - הנחיית היועץ המשפטי לממשלה מס' 1.0002.

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 הממצים את החובה למסור כל מידע שעשוי להיות חשוב למשקיע סביר, ואין בהם כדי למנוע מהתאגיד לכלול מידע או נתונים נוספים אם הוא סבור כי תוספת כאמור חשובה למשקיע סביר לשם קבלת החלטת השקעה וזאת בכפוף למתן גילוי ברור למהות ולאופן חישוב הנתונים הנוספים; 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

פרק א' | **הגדרות** | **8**

פרק ב' | **כללי** | **14**

פרק ג' | **תיאור מצרפי** | **16**

פרק ד' | **פרויקטים מהותיים** | **22**

פרק ה' | **פרויקטים מהותיים מאוד** | **30**

פרק ו' | **שונות** | **42**

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 49י לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963;

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

"בעלי הדירות" לעניין פרויקט התחדשות עירונית – בעלי הזכויות בדירות הקיימות בפרויקט התחדשות עירונית, שמכוח ההתקשרות עם היזם זכאים לקבל יחידות דיור בפרויקט חלף זכויותיהם בדירות הקיימות.

"רוכשים חיצוניים" לעניין פרויקט התחדשות עירונית – רוכשי יחידות דיור בפרויקט התחדשות עירונית, שאינם בעלי הדירות.

"דוח ביניים" – כמשמעותו בפרק ד' לתקנות דוחות תקופתיים ומיידיים;

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

"דירה בהנחה" – כל תוכנית דיור מטעם משרד הבינוי והשיכון או רשות מקרקעי ישראל, ובכלל זה "מחיר מטרה", "מחיר מופחת", "מחיר למשתכן" ו"דירה להשכיר";

"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;

"חוזה מכר מחייב" – חוזה כמשמעותו בתקן דיווח כספי בינלאומי 15 – IFRS.

"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 לשנת הדיווח, לפי העניין;

"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 או 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;
(2) הוסכם כי התזרים המופק מן הפרויקט, כולו או חלקו, ישמש 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. לעניין פרויקט התחדשות עירונית – הגעה לרוב המיוחס מבין בעלי הדירות כהגדרתו בחוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), התשס"ו–2006 (להלן – הרוב המיוחס);
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 בהתאם לדוח האפס או דוח המעקב העדכני ביותר, וכן ההון העצמי הנדרש הכולל הן את ההון המושקע והן את ההון שטרם הושקע, בניכוי הלוואות מזנין או משלימי הון עצמי וסכומים אחרים הצפויים להיפרע מחשבון העודפים של הפרויקט, ובכלל זה עלויות המימון שנצברו או צפויות להיצבר בגינם, בהתאם לתחשיב המפורט בסעיף 11(ה)(15) למדריך זה;

"פרויקט בעירוב שימושים" – פרויקט נדל"ן יזמי בהקמה, הכולל גם רכיב המיועד למכירה ושמסווג בדוחות הכספיים כמלאי ורכיב נוסף המיועד להחזקה ושמסווג, או שצפוי להיות מסווג, בדוחות הכספיים כנדל"ן להשקעה או כרכוש קבוע;

"פרויקט התחדשות עירונית" – מיזם להתחדשות עירונית לפי הגדרתו בחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ו-2016;

"פרויקטים המבוצעים באמצעות חליפין" – לרבות קומבינציה 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 הדוח הוא מאה אחוזים;
(ב) ההכנסות בגין הפרויקט הוכרו עד יום הדוחלא צפויות הכנסות שטרם הוכרו בגין המכירות בפרויקט;
(ג) המלאי המיוחס לפרויקט נגרע במלואו עד ליום הדוח.
(2) פרויקט נדל"ן יזמי שהקמתו הסתיימה בתקופה השוטפת ושמכירתו טרם הסתיימה במלואה –

פרוויקט כאמור הוא פרוויקט ששיעור ההשלמה שלו ליום הדוח הוא מאה אחוזים, ואינו מקיים את האמור בפרט (1)(ב)ו-(ג) להגדרה זו;

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

(א) הקמת הפרוויקט החלה לפני יום הדוח ולעמדת החברה אין מניעה להמשיך ברציפות את הקמתו;

(ב) הקמת הפרוויקט לא הסתיימה עד ליום הדוח;

(4) פרוויקט נדל"ן יזמי בתכנון – פרוויקט כאמור הוא פרוויקט בו מתקיימים כל אלה:

(א) בנייתו טרם החלה עד ליום הדוח;

(ב) להערכת הנהלת התאגיד, הקמתו צפויה להתחיל, בשנה העוקבת ליום הדוח;

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

(5) עתודות קרקע – קרקע המסווגת כמלאי, ואשר נכון ליום הדוח טרם התקיימו לגביה התנאים המנויים בסעיפים (1)-(4) לעיל ;

(6) פרוויקט התחדשות עירונית בייזום – פרוויקט התחדשות עירונית אשר נכון ליום הדוח מצוי בשלבי ייזום וקידום, ובכלל זה בשלבי התקשרות עם בעלי הדירות, ואשר נכון ליום הדוח טרם התקיימו לגביו התנאים המנויים באחד מהסעיפים (1)-(5) לעיל.

"פרוויקט נדל"ן יזמי מהותי" –

(1) לעניין פרוויקט שאינו עתודת קרקע או פרוויקט התחדשות עירונית בייזום – פרוויקט שההכנסה השנתית הממוצעת הצפויה ממנו, מהווה 5% או יותר מסך הכנסות התאגיד המאוחדות בהתאם לדוחות הכספיים השנתיים האחרונים או הכנסות התאגיד המאוחדות בשנת הדיווח שקדמה לה, לפי הגבוה מביניהם; לעניין זה, "הכנסה שנתית ממוצעת הצפויה מן הפרוויקט" – סך ההכנסה הצפויה מהפרוויקט, חלקי מספר השנים הצפויות מתחילת הקמת הפרוויקט ועד סיום ביצועו של הפרוויקט;

(2) פרוויקט נדל"ן יזמי ששועבד לטובת מחזיקי אגרות החוב ואשר נכון ליום הדוח, לא התקיימו לגביו התנאים המנויים בסעיף 2 להגדרת פרוויקט מהותי מאוד, כמשמעותו במדריך זה;

(3) לעניין פרוויקט התחדשות עירונית בייזום, הפרוויקט האמור ייחשב פרוויקט מהותי ככל שמתקיימים בו שני התנאים הבאים במצטבר:

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

(ב) הפרוויקט עומד בסף הכמותי הקבוע בפרט (1) לעיל, כאשר לצורך בחינת עמידתו בתנאי כאמור יובאו בחשבון גם הכנסות ממתן שירותי בנייה, כחלק מהכנסות התאגיד ומהכנסות הפרוויקט.

(4) פרוויקט שבשנת הדיווח הקודמת הוגדר כפרוויקט מהותי מאוד, אך בשנת הדיווח הנוכחית אינו עומד בהגדרה של פרוויקט מהותי מאוד.

(5) לעניין פרוויקט עתודת קרקע – פרוויקט שיתרת המלאי המיוחסת לו, בהתאם לדוח על המצב הכספי המאוחד ליום הדוח, מהווה 5% או יותר מסך נכסי התאגיד כפי שהם מוצגים באותו דוח;

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

(א) בחישוב השיעורים האמורים בפרט (1) חישוב המונה ייעשה באמצעות הכפלת ההכנסות הצפויות מן הפרוויקט, 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 (5), חישוב המונה ייעשה באמצעות הכפלת יתרת המלאי של הפרוויקט בשיעור ההחזקה של התאגיד בחברה הכלולה; חישוב המכנה ייעשה תוך תיאום של סך נכסיו כך שתופחת 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) שהאמור בפרטים (1) או (4), לפי העניין, מתקיים גם ביחס לעסקה המשותפת או החברה הכלולה לפי העניין וגם ביחס לתאגיד.

"פרוויקט נדל"ן יזמי מהותי מאוד" –

(1) לעניין פרוויקט שאינו עתודת קרקע או פרוויקט התחדשות עירונית בייזום – פרוויקט שההכנסה השנתית הממוצעת הצפויה ממנו, מהווה 10% מסך הכנסות התאגיד בדוח הכספי המאוחד בשנת הדיווח או מסך הכנסות התאגיד בדוח הכספי המאוחד 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 הפרוויקט" – סך ההכנסה הצפויה מהפרוויקט, חלקי מספר השנים הצפויות מתחילת הקמת הפרוויקט ועד סיום ביצועו;

(2) לעניין פרוויקט ששועבד לטובת מחזיקי אגרות החוב, פרוויקט שמקיים את אחד מאלה:

(א) העודפים הצפויים מהפרוויקט 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 מהפרוויקט המשועבד מהווים 20% או יותר מסך העודפים הצפויים של כלל הפרוויקטים המשועבדים לאותה סדרת תעודת ההתחייבות, למועד הדיווח;

(3) לעניין פרוויקט התחדשות עירונית בייזום, פרוויקט שמקיים את שני התנאים הבאים:

(א) התאגיד בחן את מידת ההיתכנות של הפרוויקט וקבע כי היא גבוהה; לעניין זה, "מידת ההיתכנות של הפרוויקט" – השלבים שנותרו עד להוצאת הפרוויקט 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 בשלוש השנים הקרובות;

(ב) הפרוויקט מקיים אחד מהתנאים המפורטים בפרט (1) לעיל, כאשר לצורך בחינת התקיימות התנאי כאמור, יובאו בחשבון הכנסות ממתן שירותי בנייה, הן כחלק מהכנסות התאגיד והן כחלק מסך הכנסות הפרוויקט.

(4) לעניין עתודת קרקע – פרוויקט שיתרת המלאי המיוחסת לו לפי הדוח על המצב הכספי המאוחד מהווה 10% או יותר מסך נכסי התאגיד, ליום הדוח;

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

(א) בחישוב השיעורים האמורים בפרט (1), חישוב המונה ייעשה באמצעות הכפלת ההכנסות הצפויות מן הפרוויקט 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 ייעשה 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) ו-(3) עד (5), רשאי התאגיד לתת גילוי לפי מדריך זה כפרויקטים מהותיים מאוד בדבר חמשת הפרויקטים המהותיים ביותר מביניהם, בעוד שיתר הפרויקטים יוגדרו כפרויקטים מהותיים בלבד; סעיף זה לא יחול על פרויקטים שסווגו כמהותיים מאוד בשל היותם משועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב;

"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 מהפרויקט[2], בניכוי אומדן העלויות הכוללות שצפויות להיות מהוונות למלאי שייוחס 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, ויציין 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 ליום 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 המיועד למגורים, 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;

[2] בניכוי רכיב מימון משמעותי, ככל שרלוונטי.

"שיעור השיווק" של פרויקט נדל"ן יזמי – היחס שבין סך ההכנסות מחוזי מכר שנחתמו עד ליום הדוח, במצטבר, לבין סך ההכנסות הצפויות בפרויקט; לעניין פרויקט התחדשות עירונית, הנתון האמור יחושב באמצעות חלוקה של סך ההכנסות מחוזי מכר שנחתמו עם רוכשים חיצוניים, בסך ההכנסות הצפויות מרוכשים חיצוניים; אם חלק מהחוזי המכר שנחתמו כאמור, אינם מהווים חוזי מכר מחייבים, יצוין היקף ההכנסות הכולל המיוחס לחוזים אלו ומספרם.

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

"שימושים" של פרויקט נדל"ן יזמי או מלאי של פרויקט כאמור – השימושים בפרויקט; שימושים כאמור יהיו בדרך כלל אחד או יותר מאלה:

(1) משרדים;

(2) מגורים;

(3) מסחר;

(4) חניה;

(5) תעשייה;

(6) אחסנה;

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

(8) דיור להשכרה;

(9) אחר.

"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 בפרויקט שבו מתקיימים כל אלה:

(1) הקמתו הפיזית של הפרויקט החלה;

(2) להערכת החברה, לא תהיה מניעה להמשיך בהקמת הפרויקט ברציפות, עד לסיומו;

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

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

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

פרק ב' | כללי

דגשים כלליים

2. הדגשים הכלליים לפי פרק זה יחולו לגבי כלל דגשי הגילוי לפי מדריך זה, ובכלל זה לגבי דגשי הגילוי המצרפי וכן דגשי הגילוי על אודות פרויקטים מהותיים ופרויקטים מהותיים מאוד.

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

(ג) בפרויקט נדל"ן יזמי שיש בו יותר משימוש אחד, יוצג פירוט לגבי כל שימוש בנפרד;

(ד) לעניין פרויקט נדל"ן יזמי הכולל שימוש מסוג משרדים או מסחר, אם שטחי הפרויקט משווקים ברמות גמר שונות, כגון רמת מעטפת או רמת גמר מלא, יצוין בסיס המחיר למטר רבוע, תוך הבחנה בין רמות הגמר השונות;

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

(ו) לעניין פרויקטים המבוצעים באמצעות חליפין, ובכלל זה פרויקטים של התחדשות עירונית:

(1) כחלק מהפרטים המוצגים על אודות הפרויקט, יוצגו מספר היחידות הכולל בפרויקט, מספר היחידות לבעלי הדירות ומספר היחידות של היזם המיועדות לשיווק;

(2) הנתונים הכספיים של הפרויקט, יוצגו בנטרול השפעת הרישום החשבונאי הרעיוני של עסקת הקומבינציה; בהתאם, ההכנסות[3] והעלויות[4] הצפויות בפרויקט לא יכללו את ההכנסה הרעיונית שתוכר בגין שירותי הבניה[5] הניתנים לבעלי הדירות הקיימים ואת רכיב עלות הקרקע המקביל לה ואשר נזקף לעלות המכר במקביל להכרה בהכנסה כאמור;

(3) יוצג גובה ההתחייבות בגין שירותי בנייה נכון למועד ההכרה לראשונה בהתחייבות בגין כל פרויקט;

(4) שטח הפרויקט יוצג תוך הבחנה בין השטח המיוחס לבעלי הדירות לבין השטח המיועד למכירה לרוכשים החדשים;

(5) יוצגו חוזי מכר עם רוכשים חיצוניים בלבד, ללא החלק של בעלי הדירות בפרויקט התחדשות עירונית.

(ז) ביצע התאגיד צירוף עסקים שבמסגרתו נרכש תאגיד הפועל בתחום הנדל"ן היזמי, ואשר בעקבותיו יוחסו עודפי עלות למלאי – נתוני העלויות הצפויות והרווח הגולמי הצפוי של הפרויקטים שנרכשו, יכללו את עודפי העלות שיוחסו למלאי, בהתאם לכללי החשבונאות המקובלים;

(ח) ככל שבפרויקט נמכרות דירות במסגרת תוכנית "דירה בהנחה", תצוין עובדה זו ויוצגו בנפרד הנתונים על אודות מספר הדירות הנכללות בתוכנית האמורה, חוזי המכר שנחתמו במסגרתה, היקפם הכספי הכולל ומחיר המכירה הממוצע למטר רבוע;

(ט) 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, היקף ההכנסות הצפוי בגין כל אחד מסוגי

[3] כולל הכנסות מבעלי הדירות כנגדם התקבלה או צפויה להתקבל תמורה בכסף בגין תוספות כלשהן.
[4] כולל עלויות שכר דירה ועלויות הבניה של בעלי הדירות.
[5] ההיפוך של ההתחייבות למתן שירותי בניה.

ההתקשרויות ומועד פקיעת האופציה או התקופה עד המימוש, תוך הצגה נפרדת של הנתונים לכל סוג התקשרות כאמור.

מטבע הצגת הנתונים

3.

(א) הגילוי יוצג במטבע המסחרי הרלוונטי לכל אזור גיאוגרפי או פרויקט, תוך ציון סוג המטבע האמור, 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 גיאוגרפיים מסוימים גם במטבע ההצגה, ובלבד שלדעת הנהלת התאגיד הצגה כאמור היא ראויה ובלבד שהנתונים שיוצגו גם במטבע המסחרי.

נתוני רווחיות המתייחסים לפרויקטים שטרם החל בהם שיווק משמעותי

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 התאגיד על שינוי צפוי במצב התכנוני הנוכחי של הקרקע, לצורך הערכת האומדנים, יוצג גילוי לעניין זה וכן יינתן הסבר הנוגע למהות השינוי התכנוני הצפוי והבסיס העובדתי להנחה זו; לצד האומדן כאמור, יוצג אומדן ההכנסות או הרווחיות הצפויה מהפרויקט בהתאם למצב התכנוני הקיים ליום הדוח, באופן שיאפשר להבחין בין הנתונים המבוססים על המצב התכנוני הקיים לבין אלה המבוססים על השינוי התכנוני הצפוי.

(2) שטח הפרויקט;

(3) עלות בנייה ישירה ממוצעת למטר רבוע, תוך הבחנה בין עלות בניה ממוצעת למטר רבוע עילי לבין עלות בניה ממוצעת למטר רבוע תת-קרקעי;

(4) מחיר ממוצע למכירה של מטר רבוע;

(5) הון עצמי נדרש בפרויקט בחלוקה להון עצמי שהושקע והון עצמי שטרם הושקע;

(6) התקופה שנלקחה בחשבון עד להשלמת הבניה;

(7) התקופה שנלקחה בחשבון עד להשלמת השיווק;

(8) עלות המימון ושיעורה כאחוז מעלות הבנייה הכוללת;

(9) שיעור הרווח הגולמי הצפוי מהפרויקט;

(10) שיעור הרווח הכלכלי הצפוי וכן העודפים הצפויים מהפרויקט בהתאם להערכות החברה ככל שטרם נחתם הסכם ליווי.

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; אם התאגיד מתייחס לישראל כאזור גיאוגרפי אחד – תצוין דד

(2) סוגי פרויקטים; סוגים כאמור עשויים להיות אחד מאלה:
(א) קומבינציה בעין;
(ב) קומבינציית תמורות;
(ג) בנייה על קרקע בבעלות התאגיד;

(3) אופי התקשרויות עם קבלנים מבצעים;

(4) סוגי שימושים;

(5) מדיניות מימון פרויקטים;

(6) שיווק והפצה, ובכלל זה תיאור של מודלים שיווקיים מהותיים המשמשים את התאגיד למכירת דירות, לרבות מספר היחידות שנמכרו במודלים שיווקיים אלו ביחס לסך היחידות שנמכרו על ידי התאגיד במהלך התקופה והיקפם הכספי מסך המכירות באותה תקופה. כמו כן, יוצגו ההשלכות התפעוליות והמימוניות של אותם מודלים על תוצאות פעילות התאגיד; במודלים הכוללים דחייה של חלק מהותי מתשלום התמורה למועד המסירה[6], יוצג היקף רכיב המימון המשמעותי הגלום בחוזים כאמור לצד ההיקף הכולל של חוזי המכר; במודלים הכוללים הלוואות קבלן, יוצגו הוצאות המימון שנשא בהם התאגיד בגין הלוואות אלה, נכון ליום הדוח;

(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 שלהלן אודות נתונים מצרפיים.
(ב) בטבלאות כאמור –

(1) נתוני הפרויקטים של החברה, של חברות בנות, ושל פעילויות משותפת יוצגו בהתאם לאופן הצגתם בדוחות הכספיים המאוחדים;

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

(3) לעניין פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה – יוצג גילוי מצרפי, על בסיס אזורים גיאוגרפיים, לתקופה של שנה שהסתיימה ביום הדוח;

(4) ככל שנתוני חוזי המכר שנחתמו אינם מחייבים, תצוין עובדה זו מתחת לטבלה ויינתן גילוי בדבר מספר החוזים כאמור והיקף ההכנסות הכולל המיוחס לחוזים אלו.

[6] לדוגמא, עסקאות שבהן משלם הרוכש 10% או 20% מהתמורה במועד חתימת חוזה המכר, ואת יתרת התמורה בשיעור של 90% או 80%, בהתאמה, במועד המסירה

פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה ליום הדוח				
	מספר חודשים שחלפו ממועד סיום הבנייה	20X2 (שנת הדיווח)	20X1 (שנת הדיווח)	20X0 (שנת הדיווח)
		נתונים כספיים במטבע המסחרי		
יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה (במונחי עלות)	0-6			
	6-12			
	12-24			
	מעל 24			
	סך הכל			
גיול מלאי יח"ד בפרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה (במונחי מספר יח"ד)	0-6			
	6-12			
	12-24			
	מעל 24			
	סך הכל			
רווח גולמי צפוי				
מספר חוזי מכר שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד סמוך לתאריך הדוח (לגבי פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה ליום הדוח)		X	Y	Z

פרויקטים בהקמה ליום הדוח				
		20X2 (שנת הדיווח)	20X1 (שנת הדיווח)	20X0 (שנת הדיווח)
		נתונים כספיים במטבע המסחרי		
מספר פרויקטים בהקמה לסוף התקופה				
מספר יח"ד כולל בפרויקטים בהקמה	לשיווק			
	בעלי דירות			
מספר חוזי מכר שנחתמו בתקופה השוטפת בקשר עם פרויקטים בהקמה[7]				
מספר יח"ד שנחתמו לגביהן חוזי מכר במצטבר				
מספר יח"ד שטרם נחתמו לגביהן חוזי מכר בפרויקטים בהקמה				
מספר חוזי מכר שבוטלו במהלך השנה				
סה"כ הכנסות צפויות[8]				
הכנסות בגינן נחתמו חוזי מכר בשנה השוטפת				
סה"כ תקבולים בגין חוזים חתומים				
הכנסות שהוכרו בשנת הדיווח בגין חוזים שנחתמו בשנה השוטפת	(א)			
הכנסות שהוכרו בשנת הדיווח בגין מכירות בתקופות קודמות	(ב)			
סה"כ הכנסות שהוכרו בהתאם לדוחות הכספיים	(א) + (ב)			
יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים בהקמה				
רווח גולמי צפוי כולל מפרויקטים בהקמה				
שיעור רווח גולמי כולל מפרויקטים בהקמה				
סה"כ יתרת מסגרות האשראי הכספי שנוצלו בפרויקטים נכון ליום הדוח				
מספר חוזי מכר שנחתמו החל מיום הדוח ועד סמוך לתאריך פרסום התשקיף				

[7] בהתאם לסעיף 6(ב)(4).

[8] יובהר כי ככל שחוזה מכר בוטל ולאחר מכן נמכרה יחידת הדיור לרוכש אחר, ניתן לציין עובדה זו במסגרת הגילוי; ואולם, החוזה שבוטל ייכלל במניין ביטולי החוזים בתקופת הדיווח שבה בוטל, וזאת אף אם יחידת הדיור נמכרה מחדש במהלך אותה תקופה.

פרויקטים בתכנון ליום הדוח					
			20X2 (שנת הדיווח)	20X1 (שנת הדיווח)	20X0 (שנת הדיווח)
		נתונים כספיים במטבע המסחרי			
	מספר פרויקטים בתכנון				
מידע בסיסי	מספר יח"ד כולל בפרויקטים בתכנון	לשיווק			
		בעלי דירות			
	מספר חוזי מכר שנחתמו בתקופה השוטפת בקשר עם פרויקטים בתכנון[9]				
	מספר יח"ד שנחתמו לגביהן חוזי מכר בפרויקטים בתכנון במצטבר עד לסוף התקופה				
	מספר יח"ד שטרם נחתמו לגביהן חוזה מכר בפרויקטים בתכנון				
	מספר חוזי מכר שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד סמוך לתאריך הדוח (לגבי פרויקטים בתכנון)				
	יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים בתכנון (במונחי עלות)				
יינתן רק אם החל שיווק משמעותי בפרויקטים או אם החברה בחרה להוסיף גילוי על נתוני עלויות או רווחיות צפויים	סה"כ הכנסות צפויות				
	שיעור הכנסות בגינן נחתמו חוזי מכר במצטבר				
	סך המקדמות שהתקבלו בגין חוזי מכר שנחתמו				
	שיעור המקדמות שהתקבלו בגין חוזי מכר שנחתמו				
	רווח גולמי צפוי כולל מפרויקטים בתכנון				
	שיעור רווח גולמי כולל מפרויקטים בתכנון				

[9] ראה סעיף 6(ב)(4).

צבר הכנסות, מקדמות ועודפים צפויים למשיכה

.7

(א) יוצג גילוי לפי הטבלה שלהלן על אודות ההכנסות הצפויות שיוכרו בגין חוזי מכר מחייבים, תקבולים, מקדמות ותשלומים הצפויים להתקבל בגין חוזים אלה, עודפים צפויים למשיכה, והשקעת הון עצמי צפויה, זאת ביחס לכלל הפרויקטים שנמצאים בביצוע; בחר התאגיד להציג מידע כאמור גם בגין פרויקטים בתכנון שהחל בהם שיווק משמעותי, יוצג מידע זה בנפרד;

(ב) ככלל, גילוי כאמור יכלול את הנתונים –

(1) הנוגעים לכל אחת מארבע השנים העוקבות ליום הדוח, בפילוח שנתי;

(2) הנוגעים לשנים העוקבות לשנים האמורות בסעיף (1), במקובץ;

(ג) יוצג מידע גם בעניין תקבולים, מקדמות או תשלומים אחרים הצפויים להתקבל במסגרת חוזי מכר המחייבים שצוינו בצבר;

(ד) יוצג מידע על העודפים הצפויים למשיכה נכון ליום הדוח, בכל אחת מהתקופות בהתאם להסכמות החוזיות מול התאגידים המלווים;

(ה) יוצג מידע על אודות הון עצמי צפוי שטרם הושקע;

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

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

(ח) לא נדרש 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;

(ט) תאגיד שבחר להציג את העודפים בהתבסס על ניסיון העבר, תוך הנחת משיכת עודפים במועד מוקדם מהמועד הקבוע בהסכמות החוזיות מול התאגידים המלווים– יציג, נוסף על הטבלה כאמור לפי סעיף קטן (א), טבלה נפרדת המבוססת על הנחה זו. לצד הטבלה יפורטו כלל ההנחות ששימשו לצורך קביעת מועד המשיכה המוקדם, לרבות שיעור ההשלמה ושיעור השיווק שנלקחו בחשבון ביחס לכל אחד מהפרויקטים לגביהם הונחה משיכה מוקדמת כאמור.

צבר הכנסות, מקדמות ועודפים צפויים למשיכה ליום הדוח				
	הכנסות שיוכרו בגין חוזי מכר מחייבים	מקדמות ותשלומים הצפויים להתקבל בגין חוזי מכר מחייבים	עודפים צפויים למשיכה**	הון עצמי שטרם הושקע
	במטבע ההצגה			
שנת 20X1				
שנת 20X2				
שנת 20X3				
שנת 20X4				
שנת 20X5 ואילך				
סה"כ				

**בהתאם להסכמות החוזיות מול התאגידים המלווים.

ספקים וקבלני משנה

.8

(א) יוצג גילוי לפי הטבלה שלהלן על אודות הספקים וקבלני המשנה (להלן – "ספקים") המהותיים 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 הספק חלק במסגרת התקשרותו עם התאגיד;

(6) המוצר או השירות אותו הוא מספק;

(7) קיומו של כיסוי ביטוחי לעבודות המבוצעות על ידי הספק, לרבות במסגרת ביטוח שנערך על ידי היזם או על ידי הקבלן המבצע; ככל שלא קיים כיסוי ביטוחי כאמור, תצוין עובדה זו;

(8) אחריות הספק, לרבות היקפה, התקופה בה היא חלה וכלפי מי חלה האחריות;

(9) אירועים חריגים בעלי השפעה מהותית על הפרויקט שהתרחשו במהלך תקופת ההתקשרות מול הספק, כגון מחסור מהותי בפועלים, סגירת אתר הבניה, הפסקת הבניה, הליכים משפטיים וכדומה.

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

פרק ד' | פרויקטים מהותיים

9.

(א) היו לתאגיד או חברה בת או הסדר משותף או חברה כלולה שלו, פרויקט נדל"ן יזמי שהוא פרויקט מהותי, יוצג גילוי לגביו 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) מקום שבו שיעור ביטולי חוזי המכר[10] עולה על 10% מסך יחידות הדיור המוצעות בפרויקט, יוצג גילוי בדבר שיעור הביטולים כאמור, לרבות מספר החוזים שבוטלו והיקפם הכספי;

(5) הנתונים יוצגו לכלל ההכנסות בפרויקט, ובכלל זה, הכנסות ועלויות שהוכרו ושטרם הוכרו.

(ג) לעניין פרויקטים בהקמה, יוצג גילוי לפי הטבלאות הבאות:

[10] יובהר כי ככל שחוזה מכר בוטל ולאחר מכן נמכרה יחידת הדיור לרוכש אחר, ניתן לציין עובדה זו במסגרת הגילוי; ואולם, החוזה שבוטל ייכלל במניין ביטולי החוזים בתקופת הדיווח שבה בוטל, וזאת אף אם יחידת הדיור נמכרה מחדש במהלך אותה תקופה.

פרויקטים מהותיים בהקמה ליום הדוח - 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 שימושים (יח"ד לשיווק, שטחים במ"ר)	סה"כ מ"ר ממוצע ליח"ד	שיעור השלמה כספי/הנדסי ליום 31.12.20X2(%)	סה"כ יח"ד שנחתמו לגביהן חוזי מכר (#):			סה"כ יח"ד שטרם נמכרו ליום 31.12.20X2	סה"כ הכנסות צפויות	סה"כ עלויות צפויות	הון עצמי שהושקע בפרויקט	הון עצמי שטרם הושקע	סה"כ רווח גולמי צפוי	רווח גולמי שטרם הוכר	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי (%)	רווח כלכלי צפוי לפי דוח האפס/ דוח מעקב	יתרת עודפים מזנן או הלוואות משלימות להון, ככל שרלוונטי, וכל סכום אחר שצפוי להיפרע מתוך העודפים	יתרת עודפים צפויה למשיכה לרבות הון עצמי שהושקע בפרויקט	התאריך הקובע של דוח האפס או דוח המעקב העדכני על בסיסו חושבה יתרת העודפים
									סמוך לתאריך פרסום התשקיף	ליום 31.12.20X2	ליום 31.12.20X1											
פרויקט א' – שוק חופשי																							
פרויקט א' – מסלול מחיר מופחת																							
פרויקט ב'																							

פרויקטים מהותיים בהקמה ליום הדוח – נתונים על ההכנסות, העלויות והמחירים בפרויקט

	עלויות שהושקעו עד יום הדוח					סה"כ עלויות שטרם הושקעו	יתרת מלאי בספרים		מחיר מכירה למטר רבוע			הכנסות שהוכרו:	הכנסות מחוזים חתומים שטרם הוכרו:	סכומים שהתקבלו במצטבר עד מועד הדיווח	יתרת סכומים לקבל מחוזים חתומים	צפי הכנסות מהמלאי הבלתי מכור:	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור
	קרקע היטלים פיתוח	בנייה	עלויות מימון שהוונו לפרויקט	אחרות	סה"כ עלויות שהושקעו			עלות בספרים של המלאי הבלתי מכור	מיום 31.12.20X2 עד פרסום הדוח	בשנה שהסתיימה ביום 31.12.20X2	בשנה שנסתיימה ביום 31.12.20X1						
פרויקט א' - שוק חופשי																	
פרויקט א' - מחיר מטרה																	
פרויקט ב'																	
פרויקט ג'																	

(ד) לעניין פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה, יוצג גילוי לפי הטבלאות הבאות:

פרויקטים מהותיים ומהותיים מאוד שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה ליום הדוח - נתונים כלליים על הפרויקטים																		
שם	מיקום הפרויקט	מועד סיום הבנייה	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	סה"כ שטח פלדלת שנותר במלאי בחלוקה לפי שימושים ליום 31.12.20X2	עלות המלאי ליום 31.12.20X2	מחיר מכירה ממוצע למ"ר בחוזים נחתמו		מספר יח"ד שטרם נמכרו נכון ליום הדוח	מספר חוזי מכר שנחתמו בפרויקט, לפי תקופות:				הכנסות צפויות מהמלאי שנותר	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי שנותר	רווח גולמי צפוי מהמלאי שנותר	רווח כלכלי צפוי של הפרויקט	יתרת עודפים צפויה בסיום הפרויקט שטרם נמשכה	התאריך הקובע של דוח האפס או דוח המעקב העדכני על בסיסו חושבה יתרת העודפים
						מתום התקופה עד סמוך לתאריך פרסום התשקיף	שנת 20X2		מתום התקופה עד לתאריך פרסום התשקיף	שנת 20X2	שנת 20X1	ליום 20X0						
פרויקט א'																		
פרויקט ב'																		
פרויקט ג'																		

(ה) לעניין פרויקטים בתכנון יוצג גילוי לפי הטבלאות שלהלן; בגילוי כאמור יוצגו פרטים הנוגעים לצפי הכנסות מהמלאי הבלתי מכור, רק בפרויקטים בתכנון שהחל בהם שיווק משמעותי; 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 ליום הדוח;

פרויקטים בתכנון מהותיים ומהותיים מאוד ליום הדוח – נתונים כלליים על הפרויקטים											
שם	מיקום הפרויקט	מועד רכישת הקרקע	עלות נוכחית בספרים	מועד תחילת בנייה מתוכנן בפרויקט	LTV האם הושג מימון/ ליווי בנקאי לפרויקט	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	יח"ד בפרויקט					
							מצב תכנוני נוכחי		מצב תכנוני מתוכנן			
							יח"ד	מ"ר ממוצע ליח"ד	סה"כ יח"ד	יח"ד לשיווק	מ"ר ממוצע ליח"ד	סטטוס הליכי תכנוני
פרויקט א'												
פרויקט ב'												
פרויקט ג'												

פרויקטים בתכנון שהחל בהם שיווק משמעותי ליום הדוח – נתונים על ההכנסות, העלויות ורווחיות 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, סמוך לתאריך פרסום התשקיף :			מלאי שטרם נחתמו לגביו חוזי מכר:		סה"כ הכנסות צפויות	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי (%)	רווח כלכלי צפוי	סה"כ עודפים צפויים	התאריך הקובע של דוח האפס או דוח המעקב העדכני על בסיסו חושבה יתרת העודפים
	קרקע, היטלים, פיתוח	עלויות מימון שהוונו לפרויקט	תכנון ואחרות	סה"כ עלויות שהושקעו			מספר חוזים מוקדמים חתומים	הכנסות מחוזים חתומים מוקדמים:		צפי הכנסות מהמלאי הבלתי מכור	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור						
								תקבולים ומקדמות שנתקבלו	יתרת סכומים לקבל לפי חוזים								
פרויקט א'																	
פרויקט ב'																	

(ו) לעניין פרויקטים שהסתיימו בתקופת הדוח, יוצג גילוי לפי הטבלה להלן:

פרויקטים מהותיים ומהותיים מאוד שהסתיימו במהלך שנת הדיווח - נתונים כלליים על הפרויקטים											
שם	מיקום	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)
פרויקט א'											
פרויקט ב'											
פרויקט ג'											

(ז) לעניין עתודות קרקע, יוצג גילוי לפי הטבלה להלן, 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 ליום הדוח;

(2) בחר התאגיד לגלות נתונים בנוגע לאומדן הרווחיות הצפויה של הפרויקט, יוצג גילוי בהתאם לסעיף 4 למדריך זה.

עתודות קרקע ליום הדוח - נתונים כלליים על הפרויקטים																
שם	מיקום	מועד רכישה	עלויות הקשורות בעתודת הקרקע ליום הדוח					חלק התאגיד האפקטיבי (%)	שטח קרקע במ"ר	זכויות בנייה						
			עלות מקורית (א)	עלויות מימון שהוונו לקרקע (ב)	עלויות תכנון ואחרות (ג)	ירידות ערך שנרשמו במצטבר (ד)	עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.2012 (א) + (ב) + (ג) + (ד)			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'																
פרויקט ב'																
פרויקט ג'																

(ח) לעניין פרויקטים של התחדשות עירונית בייזום, יוצג תיאור כללי של הפרויקט וסטטוס התקדמותו,
לרבות ההתליות העיקריות שטרם התקיימו לצורך תחילת ביצועו לפי הטבלה שלהלן; הגילוי יכלול, בין היתר, את הפרטים להלן:

(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) הרוב המיוחס הנדרש מבין בעלי הדירות;

(7) מועד התחלת ביצוע ההחתמות מול בעלי הדירות;

(8) הערכת התאגיד לגבי משך הזמן הצפוי עד להגעה לשיעור הרוב המיוחס מבין בעלי הדירות;

(9) הסטטוס התכנוני ליום הדוח;

(10) האם קיימת חשיפה לביטול ההסכם על ידי בעלי הדירות מכל עילה שהיא,
לרבות מכוח חוק פינוי בינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), התשס"ו–2006, הוראות ההסכם או כל דין אחר;

(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 ביסוס לאומדנים בהתאם לגילוי לפי סעיף 4 למדריך זה.

פרויקטים מסוג התחדשות עירונית בייזום שהינם מהותיים ומהותיים מאוד ליום הדוח - נתונים כלליים על הפרויקטים														
שם	מיקום	שטח הקרקע	חלק התאגיד האפקטיבי (%)	פרויקט מהותי או מהותי מאוד	מספר יחידות דיור קיימות (בעלי הדירות)	יחידות לשיווק	מסלול מיסוי או מסלול רשויות	שיעור הדיירים שחתמו על הסכם מתוך סך הדיירים	הרוב המיוחס הנדרש מבין בעלי הדירות	מועד התחלת ביצוע ההחתמות מול בעלי הדירות	הערכת התאגיד לגבי משך הזמן הצפוי עד להגעה לרוב המיוחס מבין בעלי הדירות	הסטטוס התכנוני ליום הדוח	קיימת חשיפה לביטול ההסכם על ידי בעלי הדירות	פרטים חשובים נוספים להבנת הסיכונים של הפרויקט
פרויקט א'														
פרויקט ב'														
פרויקט ג'														

פרטים נוספים לעניין פרויקטים מהותיים

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

(1) פירוט חשיפה מהותית של התאגיד לפרויקט, ובין השאר חשיפה בגין אחריות לטיב הבניה, חובות משפטיות או תכנוניות ופיתוח סביבתי;

(2) אופן הטיפול החשבונאי בדוחות הכספיים, ובכלל זה:

(א) שיטת ההצגה בדוחות הכספיים (איחוד/עסקה משותפת/פעילות משותפת/ חברה כלולה);

(ב) לעניין קומבינציה בעין, תוצג סך ההתחייבות בגין שירותי בנייה נכון למועד ההכרה לראשונה בגין כל פרויקט;

(ג) לעניין קומבינציית תמורות, תוצג סך ההתחייבות הפיננסית נכון למועד ההכרה לראשונה בגין כל פרויקט.

פרק ה' | פרויקטים מהותיים מאוד

.11

(א) היו לתאגיד, לחברה בת שלו, להסדר משותף שלו, או לחברה כלולה, פרויקט מהותי מאוד, יוצג גילוי לפי פרק זה;

(ב) יוצגו הנתונים לפי 100% ויוצג גילוי הנוגע לחלק האפקטיבי של התאגיד בכל פרויקט;

(ג) יוצגו הנתונים תוך הפרדה בין סוגי הפרויקטים;

(ד) על אף האמור בפרק זה –

(1) לעניין פרויקט שהקמתו הסתיימה ושמכירתו טרם הושלמה במלואה, יוצג גילוי לפי הטבלה כאמור בסעיף 9(ד), כאילו היה פרויקט מהותי, אף אם הוא מוגדר כפרויקט מהותי מאוד לפי מדריך זה;

(2) לעניין פרויקטים בתכנון, רשאי התאגיד להציג את הגילוי לפי הטבלה כאמור בסעיף 9(ה) כאילו היה פרויקט מהותי, אף אם הוא מוגדר כפרויקט מהותי מאוד לפי מדריך זה;

(3) לעניין פרויקט שהסתיים עד ליום הדוח, יוצג גילוי לפי הטבלאות בסעיף 9(ו) למדריך זה, אף אם הוא מוגדר כפרויקט מהותי מאוד לפי מדריך זה;

(4) לעניין פרויקט של התחדשות עירונית בייזום, יוצג גילוי לפי הטבלאות בסעיף 9(ח) למדריך זה, אף אם הוא מוגדר כפרויקט מהותי מאוד לפי מדריך זה;

(5) לעניין עתודות קרקע, יוצג גילוי לפי הטבלה בסעיף 9(ז) למדריך זה, אף אם הוא מוגדר כפרויקט מהותי מאוד לפי מדריך זה, וכן אלה:

(א) יוצג גילוי על מצבו התכנוני של הפרויקט ובכלל זה, יובא תיאור זכויות הבניה קיימות, תיאור זכויות הבניה המתוכננות תוך ציון הסטטוס התכנוני ליום הדוח;

(ב) בחר התאגיד לגלות נתונים בנוגע לאומדן הרווחיות הצפויה של הפרויקט, יוצג גילוי בהתאם לסעיף 4 למדריך זה.

(ה) ככלל, גילוי כאמור בסעיף קטן זה יוצג לפי הטבלה שלהלן, ויובאו בו הנתונים הבאים –

(1) בנוגע למבנה האחזקה, יוצג, בין השאר, תיאור אחזקה באמצעות חברות בנות וכלולות;

(2) יוצגו שמות השותפים המהווים צד קשור בפרויקט או המחזיקים למעלה מ-25% מהזכויות בנכס;

(3) סוג ההתקשרות בהסכמים עם קבלני ביצוע (למשל, פאושלי, כתב כמויות, או COST+);

(4) בנוגע לזכויות משפטיות בקרקע, יפורטו, בין היתר, זכויות בעלות וחכירה;

(5) יוצג גילוי הנוגע לקיומן של חשיפות מהותיות של התאגיד במסגרת הפרויקט, ובכלל זה, חשיפה משפטית, אחריות, חובות תכנוניות ופיתוח סביבתי, חשיפה למציאת קברים או אתרי עתיקות ועוד;

(6) יוצגו פרטים על 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	
שטח פלדלת [11]	
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	
נושאים מיוחדים	

(ו) לעניין המצב התכנוני של הפרויקט, יוצג גילוי לפי הטבלה שלהלן; ככלל, בגילוי כאמור יוצגו הנתונים הבאים –

1. פרויקטים שהחלה בנייתם או שהחל שיווקם;
2. זכויות הבנייה שמומשו או שמיועדות למימוש במסגרת הפרויקט, בחלוקה לסוגי השימוש השונים;
3. זכויות בניה בלתי מנוצלות שנותרו או שצפוי שיוותרו בידי התאגיד לאחר סיום הפרויקט;
4. בהערות לטבלה יצוין הסיווג החשבונאי של הזכויות בפרויקט, תוך הבחנה בין מלאי, נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע, לפי העניין
5. בנוגע לעתודות קרקע, יוצג גילוי בטבלה כאמור לגבי זכויות הבנייה.

[11] יובהר כי בפרויקטים מסוג של התחדשות עירונית, שטח הפלדלת כולל גם את שטחי יחידות הדיור המיועדות לבעלי הקרקע.

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	דיירים קיימים			
	יחידות לשיווק			
שטחי תעסוקה				
שטחי מסחר				
זכויות בניה לא מנוצלות				
סוג מלאי		**סה"כ שטחים (מ"ר)**	**סה"כ יחידות**	**הערות [לרבות התייחסות לסטטוס]**
יחידות דיור	דיירים קיימים			
	יחידות לשיווק			
שטחי תעסוקה				
שטחי מסחר				
זכויות בניה לא מנוצלות				

(ז) לעניין עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט, יובא גילוי לפי הטבלה שלהלן:

			שנת 20X2	שנת 20X1	שנת 20X0
עלויות שהושקעו	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	(א)			
	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות	(ב)			
	עלויות מצטברות בגין בניה	(ג)			
	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	(ד)			
	עלויות מצטברות אחרות	(ה)			
	סה"כ עלות מצטברת שהושקעה	(א) + (ב) + (ג) + (ד) + (ה)			
	סה"כ עלות מצטברת של המלאי בספרים				
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	(ו)			
	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו	(ז)			
	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	(ח)			
	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות	(ט)			
	עלויות אחרות שטרם הושקעו	(י)			
	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	(ו) + (ז) + (ח) + (ט) + (י)			
	סה"כ עלויות שהושקעו ושטרם הושקעו				
	שיעור השלמת הבנייה (לא כולל קרקע) (%)				
	מועד השלמת בנייה צפוי				

(ח) בפרויקט בעירוב שימושים, יוצג גילוי מרוכז בדבר העלויות שהושקעו והעלויות הצפויות להיות מושקעות בפרויקט, לפי הטבלה שלהלן:

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

(ט) לעניין שיווק הפרויקט, יוצג גילוי לפי הטבלה שלהלן לגבי פרויקטים שביצועם התחיל והחל בהם שיווק משמעותי;

		שנת 20X2					שנת 20X1	שנת 20X0
		כל התקופה	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1		
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת – שוק חופשי	יחידות דיור (#)							
	יחידות דיור (מ"ר)							
	שטחי מסחר (מ"ר)/ שטחי תעסוקה (מ"ר)							
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת – מחיר מופחת	יחידות דיור (#)							
	יחידות דיור (מ"ר)							
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יחידות דיור - שוק חופשי							
	יחידות דיור- מחיר מופחת							
	שטחי מסחר / שטחי תעסוקה							
חוזים שבוטלו במהלך השנה	יחידות דיור (#)							
	שטחי מסחר (מ"ר) / שטחי תעסוקה (מ"ר)							
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה – שוק חופשי:	יחידות דיור (#)							
	יחידות דיור (מ"ר)							
	שטחי מסחר (מ"ר) / שטחי תעסוקה (מ"ר)							
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה – מחיר מופחת:	יחידות דיור (#)							
	יחידות דיור (מ"ר)							
	שטחי מסחר (מ"ר)							

		שנת 20X2					שנת 20X1	שנת 20X0
		כל התקופה	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1		
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה	יחידות דיור - שוק חופשי							
	יחידות דיור - מחיר מופחת							
שיעור השיווק של הפרויקט	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע המסחרי)	(א)						
	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר שוק חופשי	(ב)						
	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר – מחיר מופחת	(ב1)						
	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%) –שוק חופשי	(ב) / (א)						
	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%) – מחיר מופחת	(ב1) / (א)						
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:	יחידות דיור (#)							
	יחידות דיור (מ"ר)							
	שטחי מסחר (מ"ר) / שטחי תעסוקה (מ"ר)							
מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח (#) / מ"ר [יש לפרט לפי שימושים]	שוק חופשי							
	מחיר מופחת							
	שטחי מסחר / שטחי תעסוקה							
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח [יש לפרט לפי שימושים]	שוק חופשי							
	מחיר מופחת							
	שטחי מסחר / שטחי תעסוקה							

(י) לעניין הכרה בהכנסה מחוזי מכר מחייבים שנחתמו בפרויקט, וכן תקבולים, מקדמות ותשלומים

שצפויים להתקבל מהפרויקט, יוצג גילוי לפי הטבלה שלהלן; בגילוי כאמור הנוגע לפרויקטים שהחל בהם שיווק משמעותי ונחתמו חוזי מכר שאינם מחייבים, יוצג בנפרד היקף המכירות המוקדמות מכוח חוזים אלה והמקדמות הצפויות להתקבל בגינן, תוך ציון מעמדם של החוזים והסטטוס התכנוני של הפרויקט;

	הבהרות	סה"כ הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים	סה"כ תקבולים / מקדמות ותשלומים שצפויים להתקבל
עד ליום האחרון של 20X2 (שנת הדו"ח)	[נתוני עבר מצטברים]		
שנת 20X3	[נתונים צפויים בכל אחת מהשנים העוקבות]		
שנת 20X4			
שנת 20X5			
שנת 20X6			
שנת 20X7 **ואילך**			
סה"כ			

(יא) לעניין רווחיות גולמית, יינתן גילוי בהתאם לטבלה שלהלן; גילוי כאמור יוצג רק ביחס לפרויקטים שהחל בהם שיווק משמעותי.

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט			
	שנת 220X	**שנת 20X1**	**שנת 20X0**
הכנסות צפויות			
עלויות צפויות			
רווח (הפסד) גולמי צפוי			
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 שוק חופשי		
	מגורים מחיר מופחת		
	מסחרי		
	משרדים		
	אחר		

(יב) לעניין מימון ספציפי ומסגרות ליווי לפרויקט, יוצג גילוי לפי הטבלה שלהלן; המימון של הפרויקט, הן מימון בכיר והן מימון מזנין, יוצגו בנפרד, בצירוף התייחסות לכלל התנאים שלהן כפי שמפורט בטבלה שלהלן.

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט ליום הדוח			
יתרות בדוח על המצב הכספי (במטבע המסחרי)	31.12.20X2	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	
	31.12.20X1	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	
מוסד מלווה:			
תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה:			
סה"כ מסגרת (במטבע המסחרי) אשראי כוללת:			
סה"כ אשראי אחרי כספי			
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:			

(יג) לעניין שעבודים המוטלים על הפרויקט, יוצג גילוי לפי הטבלה שלהלן; 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.

סוג		**פירוט**	**הסכום המובטח** (ליום הדוח) 31.12.20X2
שעבודים	דרגה ראשונה		
	דרגה שנייה		
אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)			

(יד) לעניין ההתאמה שבין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה, יוצג גילוי לפי הטבלה שלהלן; ככל שקיימות התאמות מהותיות נוספות שאינן נכללות בטבלה האמורה, הן יוצגו בנפרד, בצירוף הסבר בדבר מהותן והגורמים להן.

עודפים צפויים למשיכה ליום הדוח	
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/דוח מעקב עדכני	
שיעור רווח כלכלי (ביחס להכנסות)	
הון עצמי שהושקע עד ליום הדוח	
הון עצמי שטרם הושקע עד ליום הדוח	
החזר הלוואות מזנין/משלימי הון עצמי	
התאמות אחרות לעודפים (כולל פירוט למהות התאמה זו)	
סה"כ התאמות לעודפים	
סה"כ עודפים צפויים	
סכומי עודפים שנמשכו עד ליום הדוח	
סה"כ עודפים צפויים למשיכה ליום הדוח	
סה"כ עודפים צפויים למשיכה לתאריך פרסום התשקיף	
התאריך הקובע של דוח האפס או דוח המעקב העדכני על בסיסו חושבה יתרת העודפים	
מועד צפוי למשיכת עודפים	
תנאים מתלים למשיכת עודפים	

פרטים נוספים לעניין פרויקטים מהותיים מאוד

12. יוצג גילוי נוסף לגבי פרויקט מהותי מאוד בעניינים אלה:

(א) סטה נתון המתייחס לרווח הגולמי הצפוי של פרויקט או ליתרת העודפים הצפויים למשיכה ביחס לשנת הדיווח הקודמת, בשיעור של 20% או יותר, תוצג עובדה זו ויובא הסבר התאגיד לסיבת הסטייה והשפעתה.

(ב) בחרה החברה להציג, בנוסף ליתרת העודפים הצפויים למשיכה לפי מדריך זה, גם אומדן ליתרת העודפים הצפויים למשיכה המבוסס על הערכות החברה, יוצג אומדן זה בנפרד מתחת לטבלת חישוב העודפים הצפויים למשיכה, תוך פירוט הבסיס וההנחות העיקריות ששימשו לקביעתו ומתן הסבר לגורמים העיקריים לפער בינו לבין הנתון המוצג בטבלה.

(ג) לעניין פרויקט בעירוב שימושים –

(1) במקרה ששני רכיבי הפרויקט, הרכיב היזמי ורכיב הנדל"ן להשקעה, מסווגים בדוחות החברה כפרויקט מהותי מאוד וכנכס בהקמה מהותי מאוד, בהתאמה, רשאי התאגיד לאחד את טבלאות הגילוי בגינם ולהציג את שני המרכיבים יחד, בשינויים המחויבים, בהתאם לסעיפים 11, ו- 12(ג)(3) למדריך זה;

(2) הוצג גילוי כאמור בפסקה (1) לעיל, רשאי תאגיד שלא להציג גילוי נפרד ביחס לרכיב הנדל"ן המסווג כנדל"ן להשקעה בהקמה המפורט בסעיף 11(ה) ו- 11(ו) למדריך זה;

(3) בפרויקט בעירוב שימושים בהקמה שבו ההכנסות הצפויות מהחלק המיועד להחזקה, המסווג כנדל"ן להשקעה או כרכוש קבוע, מהוות 20% או יותר מסך ההכנסות הצפויות של הפרויקט בהתאם לדוח האפס או לדוח המעקב, יוצגו ההכנסות והעלויות המיוחסות לחלק זה, והכל בהתאם לטבלה שלהלן, וכן יפורטו ההנחות המרכזיות ששימשו בקביעתן; ככל שההערכה ביחס לעודפים הצפויים מהפרויקט מבוססת על הנחה של מימון מחדש (refinancing) של החלק המיועד להחזקה, יפורט היקף המימון הצפוי, שיעור ה-LTV (Loan to Value) הצפוי בגינו, וזאת במטרה להציג למשקיע את הסיכון הגלום בפרויקט, ואת הפער בין העודפים הצפויים בהתאם לדוח האפס או דוח המעקב לבין העודפים הצפויים בהתאם לתוכניות התאגיד והערכותיו.

(4)

עודפים צפויים למשיכה ליום הדוח	
רווח גולמי צפוי:	
סה"כ הכנסות צפויות בגין הרכיב המיועד להחזקה בהתאם לתכניות ההנהלה, לפי המחירים וההערכות בדוח אפס או בדוח המעקב העדכני (+)	
סה"כ עלויות הקמה צפויות בגין הרכיב המיועד להחזקה (-) לפי דוח האפס או דוח המעקב העדכני	
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 או דוח המעקב העדכני	
שיעור רווח כלכלי (ביחס להכנסות)	
הון עצמי שהושקע עד ליום הדוח	
הון עצמי שטרם הושקע עד ליום הדוח	
החזר הלוואות מזנין/משלימי הון עצמי	
התאמות אחרות לעודפים (כולל פירוט למהות התאמה זו)	
התאמות לעודפים, סה"כ:	
סה"כ עודפים צפויים לפי דוח האפס או דוח המעקב העדכני	
בניכוי סה"כ הכנסות צפויות בגין הרכיב המיועד להחזקה בהתאם לדוח האפס או דוח המעקב העדכני (-)	
תזרים צפוי תחת הנחה של מימון מחדש בגין הרכיב המיועד להחזקה (+)	
סה"כ עודפים צפויים למשיכה בהתאם לתכנית ההנהלה:	
סכומים שנמשכו עד ליום הדוח	
סה"כ עודפים צפויים למשיכה ליום הדוח בהתאם לתכנית ההנהלה	
סה"כ עודפים צפויים למשיכה בהתאם לתכנית ההנהלה לתאריך פרסום התשקיף	
התאריך הקובע של דוח האפס או דוח המעקב העדכני על בסיסו חושבה יתרת העודפים	
מועד צפוי למשיכת עודפים	
תנאים מתלים למשיכת עודפים	

פרק ו' | שונות

13. 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 הממצים את החובה למסור כל מידע שעשוי להיות חשוב למשקיע סביר, ואין בהם כדי למנוע מהתאגיד לכלול מידע או נתונים נוספים אם הוא סבור כי תוספת כאמור חשובה למשקיע סביר לשם קבלת החלטת השקעה וזאת בכפוף למתן גילוי ברור למהות ולאופן חישוב הנתונים הנוספים; 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 לטייב את הגילוי הנכלל במסגרתם.

בחינה תקופתית

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

תחילה

15. מדריך זה יחול על טיוטות תשקיף שיוגשו לבדיקת סגל הרשות, החל מטיוטות תשקיף שיוגשו על בסיס דוחות לשנת 2026.

הרשות לניירות ערך
Israel Securities Authority
سلطة الأوراق المالية