

**תמצית דוחות כספיים  
ביניים מאוחדים  
(בלתי מבוקרים)**

**ליום 30 ביוני, 2013**

# תוכן עניינים

- סקירת שינויים וחידושים מהותיים אשר ארעו בעסקי החברה
- דוח דירקטוריון ליום 30 ביוני, 2013
- דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 ביוני, 2013
- דוח מיוחד לפי תקנה 38ד' - נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים במיזחסיס לחברה ליום 30 ביוני, 2013
- דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38ג(א)

**סקירת שינויים וחיידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי החברה  
לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2013**

**עדכון תיאור עסקי החברה לדוח תקופתי לשנת 2012**

בהתאם לתקנה 39 א לתקנות ניירות ערך (דוחות מיידים ותקופתיים), תש"ל-1970, להלן פירוט השינויים או החידושים המהותיים, אשר אירעו בעסקי א.דורי בניה בע"מ והחברות המאוחדות שלה (להלן - "החברה") מאז פרסום הדוח התקופתי של החברה לשנת 2012 (להלן - "הדוח התקופתי"), בכל עניין שיש לתארו בדו"ח התקופתי (להלן - "העדכונים"). העדכונים להלן מובאים על פי סדר הסעיפים של פרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי. יצוין כי, למונחים להלן תהא המשמעות הנודעת להם בדוח התקופתי, אלא אם צוין במפורש אחרת.

**עדכון לחלק א' – תאור עסקי החברה**

**1. עדכון סעיף 7 - חלוקת דיבידנדים**

- א. ביום 8 באפריל, 2013 חילקה החברה לבעלי מניותיה דיבידנד בסך 1,250 אלפי ש"ח (0.04467 ש"ח למניה) על חשבון הרווחים לשנת 2012. לפרטים נוספים המובאים כאן בדרך של הפניה ראה דוח מידי שפרסמה החברה ביום 11 במרס, 2013 (מס' אסמכתא 001414-01-2013).
- ב. ביום 17 ביוני, 2013 חילקה החברה לבעלי מניותיה דיבידנד בסך 2,032 אלפי ש"ח (0.0713 ש"ח למניה) על חשבון הרווחים לשנת 2013. לפרטים נוספים המובאים כאן בדרך של הפניה ראה דוחות מיידים שפרסמה החברה ביום 19 במאי, 2013 (מס' אסמכתא 063706-01-2013), ביום 2 ביוני, 2013 (מס' אסמכתא 081583-01-2013) וביום 12 ביוני, 2013 (מס' אסמכתא 062601-01-2013).
- ג. ביום 11 באוגוסט, 2013 ולאחר תאריך המאזן, הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד נוסף בסך 2,244 אלפי ש"ח על חשבון הרווחים לשנת 2013. הדיבידנד האמור יחולק ביום 16 בספטמבר, 2013.

**2. עדכון להשקעות בהון החברה ולעסקאות במניותיה**

- א. ביום 28 באפריל, 2013 הנפיקה החברה 2,798,201 כתבי אופציה (סדרה 2), ללא תמורה, בדרך של זכויות לבעלי מניותיה, על-פי דוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 18 באפריל, 2013, מכוח תשקיף המדף של החברה מיום 24 באוגוסט 2011 ("כתבי האופציה (סדרה 2)"). היה וימומשו כל כתבי האופציה (סדרה 2) שהונפקו כאמור לעיל, התמורה העתידית שתקבל חברה תסתכם בכ-12,592 אלפי ש"ח, בכפוף להתאמות במחיר המימוש.
- במסגרת ההנפקה האמורה הונפקו 1,993,000 כתבי אופציה (סדרה 2) לחברה האם של החברה, בהתאם לשיעור החזקותיה בהון המונפק של החברה במועד הקובע להנפקה.
- פרטים נוספים מובאים כאן בדרך של הפניה לדוחות מיידים שפרסמה החברה ביום 18 באפריל, 2013 (מס' אסמכתא 039859-01-2013) וביום 28 באפריל, 2013 (מס' אסמכתא 046498-01-2013) וכן לבאור 3 ו' לדוחות הכספיים.
- ב. ביום 21 באפריל, 2013 פרסמה חברה תיקון לתשקיף מדף של החברה מיום 24 באוגוסט, 2011.

ג. ביום 25 באפריל, 2013 הנפיקה החברה 82,000,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה א') ו-4,100,000 כתבי אופציה (סדרה 2) הניתנים למימוש למניות החברה, על-פי דוח הצעת מדף מיום 25 באפריל, 2013. דוח הצעת המדף פורסם מכוח תשקיף המדף של החברה מיום 24 באוגוסט, 2011, כפי שתוקן בתיקון תשקיף מיום 21 באפריל, 2013. אגרות החוב (סדרה א') וכתבי האופציה (סדרה 2) הוצעו לציבור בדרך של הצעה אחידה, בדרך של מכרז על מחיר ליחידה, אשר לא יפחת מ-1,025 ש"ח ליחידה. כל יחידה הורכבה מ-1,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה א') במחיר של 1,025 ש"ח ו-50 כתבי אופציה (סדרה 2) ללא תמורה. המחיר ליחידה אשר נקבע במכרז הציבורי שהתקיים ביום 25 באפריל, 2013 הינו 1,035 ש"ח ובהתאם לתוצאות ההנפקה התמורה המיידית ברוטו שקיבלה החברה בגין ההנפקה הסתכמה בכ-84,870 אלפי ש"ח, וסך התמורה העתידית הצפויה לחברה, בהנחה כי מלוא כתבי האופציה (סדרה 2) שהונפקו כאמור לעיל, ימומשו למניות חברה עד למועד האחרון למימוש, תסתכם בכ-18,450 אלפי ש"ח, בכפוף להתאמות במחיר המימוש. לפרטים אודות תנאי אגרות החוב (סדרה א') ראה סעיף 7 לדוח הדירקטוריון וכן באור 3 ז' לדוחות הכספיים. פרטים נוספים מובאים כאן בדרך של הפניה ראה דוחות מידיים שפרסמה החברה ביום 25 באפריל, 2013 (מס' אסמכתא 2013-01-044998, 2013-01-045865).

ד. ביום 2 ביוני, 2013 הודיעה החברה על התאמת מחיר המימוש של כתבי אופציה (סדרה 2) של החברה בעקבות חלוקת הדיבידנד שהוכרזה ביום 16 במאי, 2013 כאמור בסעיף 1 ב' לעיל, לסך של 4.44 ש"ח. לפרטים נוספים המובאים כאן בדרך של הפניה ראה דוח מידי שפרסמה החברה ביום 2 ביוני, 2013 (מס' אסמכתא 2013-01-081637)

ה. ביום 8 ביולי, 2013, לאחר תאריך המאזן, הנפיקה החברה 8,000,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה א') בדרך של הרחבת סדרה שנרשמה לראשונה למסחר בבורסה על-פי דוח הצעת מדף מיום 25 באפריל 2013. דוח הצעת המדף ביום 7 ביולי, 2013 פורסם מכוח תשקיף המדף של החברה מיום 24 באוגוסט, 2011, כפי שתוקן בתיקון תשקיף מיום 21 באפריל, 2013. אגרות החוב (סדרה א') הוצעו לציבור בדרך של הצעה אחידה, בדרך של מכרז על מחיר ליחידה, אשר לא יפחת מ-1,033 ש"ח ליחידה. כל יחידה הורכבה מ-1,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה א'). המחיר ליחידה אשר נקבע במכרז הציבורי שהתקיים ביום 8 ביולי, 2013 הינו 1,052 ש"ח ובהתאם לתוצאות ההנפקה התמורה המיידית שקיבלה החברה בגין ההנפקה הסתכמה בכ-8,416 אלפי ש"ח, לפרטים אודות תנאי אגרות החוב (סדרה א') ראה סעיף 7 לדוח הדירקטוריון וכן באור 4 א' לדוחות הכספיים. פרטים נוספים מובאים כאן בדרך של הפניה ראה דוחות מידיים שפרסמה החברה ביום 7 ביולי, 2013 (מס' אסמכתא 2013-01-086745) וביום 8 ביולי, 2013 (מס' אסמכתא 2013-01-087759).

### 3. עדכון לסעיף 12.10 – אופציות לעובדים

ביום 25 באפריל, 2013 פרסמה החברה דוח מידי בדבר התאמת יחס המימוש של האופציות הלא רשומות הקיימות בחברה בהתאם למרכיב ההטבה של הזכויות בעקבות הנפקת הזכויות כאמור בסעיף 2 א' לעיל, באופן שכל אופציה לא רשומה תהא ניתנת למימוש ל-1.0124 מניות רגילות של החברה בנות 0.01 ש"ח ערך נקוב כל אחת. פרטים נוספים מובאים כאן בדרך של הפניה לדוח מידי שפרסמה החברה ביום 25 באפריל, 2013 (מס' אסמכתא 2013-01-044860).

### 4. עדכון סעיף 14 - מימון

א. כאמור בסעיף 2 א' לעיל, ביום 28 באפריל, 2013 הנפיקה החברה 2,798,201 כתבי אופציה (סדרה 2), ללא תמורה, בדרך של זכויות לבעלי מניותיה, על-פי דוח הצעת מדף של החברה מיום 18 באפריל, 2013. לפרטים אודות תנאי כתבי האופציה ואודות התמורה העתידית לחברה, בהנחה וכל כתבי האופציה (סדרה 2) שהונפקו כאמור לעיל ימומשו למניות החברה, ראה סעיף 2 א' לעיל וכן באור 3 ו' לדוחות הכספיים.

ב. כאמור בסעיף 2 ג' לעיל, ביום 25 באפריל, 2013 הנפיקה החברה 82,000,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה א') ו-4,100,000 כתבי אופציה (סדרה 2) הניתנים למימוש למניות החברה, על-פי דוח הצעת מדף מיום 25 באפריל, 2013. אגרות החוב (סדרה א') הונפקו ללא ניכיון. לפרטים אודות תנאי אגרות החוב (סדרה א') ואודות התמורה המיידית (ברוטו) שהתקבלה על-ידי החברה מההנפקה האמורה והתמורה העתידית, בהנחה וכל כתבי האופציה (סדרה 2) שהונפקו כאמור לעיל ימומשו למניות החברה, ראה סעיף 2 ג' לעיל וכן באור 3 ז' לדוחות הכספיים. עד למועד הדוח מומשו 783,253 כתבי אופציה (סדרה 2) למניות החברה.

ג. בהמשך לדוח פעולת דירוג מחודש נובמבר 2012, פרסמה החברה ביום 8 באפריל, 2013 דוח מידי לפיו דוח הדירוג האמור (A3) הינו בתוקף. פרטים נוספים מובאים כאן בדרך של הפניה לדוח מידי שפרסמה החברה ביום 9 באפריל, 2013 (מס' אסמכתא 2013-01-031624).

ד. ביום 24 באפריל, 2013 פרסמה החברה דוח מידי על פיו אישרה חברת מידרוג בע"מ כי דירוג A3 באופק יציב חל על הנפקת סדרת אגרות חוב בהיקף של עד 90 מיליון ש"ח ע.נ. (חלף 70 מיליון ש"ח ע.נ. כפי שפורסם בדוח הדירוג מחודש נובמבר 2011). פרטים נוספים מובאים כאן בדרך של הפניה לדוח מידי שפרסמה החברה ביום 24 באפריל, 2013 (מס' אסמכתא 2013-01-044065).

ה. כאמור בסעיף 2 ה' לעיל, ביום 8 ביולי, 2013 לאחר תאריך המאזן, הנפיקה החברה 8,000,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה א') בדרך של הרחבת סדרה שנרשמה לראשונה למסחר בבורסה על-פי דוח הצעת מדף מיום 25 באפריל 2013.

#### 5. עדכון לסעיף 20 – הליכים משפטיים

א. בהמשך לאמור בביאור 19 ה (1) לדוחות הכספיים השנתיים, בעניין תביעה בסך של כ- 19.5 מיליון ש"ח שהגישה חברה פרטית, העוסקת בניהול חוזים בתחום הבניה והתשתית ("התובעת") נגד החברה ונגד קבוצת א. דורי בע"מ, בעלת השליטה בחברה ("הנתבעות"), יעודכן, כי בחודש אפריל 2013 בית המשפט המחוזי מרכז דחה את התביעה על כל מרכיביה, והנתבעות לא חוייבו בתשלום כלשהו לתובעת. עוד יעודכן, כי בחודש יוני 2013 התובעת הגישה הודעת ערעור על פסק הדין לבית המשפט העליון. לדעת יועציה המשפטיים של החברה שבחנו את הערעור, סיכויי הערעור להתקבל נמוכים.

ב. ביום 1 באוגוסט, 2013 לאחר תאריך המאזן, הגישה החברה יחד עם קבוצת א. דורי בע"מ, בעלת השליטה בחברה ("התובעות"), תביעה כנגד קבלן ההקמה בפרויקט להקמת תחנת כוח באשקלון של דוראד אנרגיה בע"מ, בקשר לדרישת חוב של התובעות בסך של כ-13.8 מיליון דולר ארה"ב בגין עבודות שביצעו התובעות בפרויקט ותמורתן לא שולמה. לפרטים נוספים המובאים כאן בדרך של הפניה ראה סעיף ג'7 להלן, ביאור 4 ג' בדוחות הכספיים וכן דוח מידי שפרסמה החברה ביום 4 באוגוסט, 2013 (מס' אסמכתא 2013-01-107367).

#### עדכון לחלק ד' – פרטים נוספים על החברה

#### 6. עדכון לתקנה 21: תשלומים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה:

א. בהמשך לאמור בסעיף 2.1 לתקנה 21 לעניין אישור תנאי העסקתו של מר אריאל וילנסקי כמנכ"ל החברה בכפוף לאישורה של האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, יעודכן, כי ביום 8 באוגוסט, 2013 אישרה אסיפה כללית מיוחדת של בעלי המניות של החברה (לאחר קבלת אישורם של וועדת התגמול ודירקטוריון החברה) את תנאי העסקתו של המנכ"ל. לפרטים נוספים אודות תנאי העסקה של מנכ"ל החברה אשר אושרו ע"י האסיפה הכללית, המובאים כאן בדרך של הפניה ראה ביאור 4 ב' בדוחות הכספיים וכן דוח מידי שפרסמה החברה ביום 3 ביולי, 2013 (מס' אסמכתא 2013-01-081945).

ב. בהמשך לאמור בסעיף 2.2 לתקנה 21 לעניין גמול לדירקטורים, יעודכן, כי ביום 4 במרס, 2013, אישר דירקטוריון החברה (לאחר שהתקבל אישורה של ועדת התגמול) מתן גמול דירקטורים לפי "הסכום הקבוע" שנקבע בתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000 ובהתאם לדרגת ההון של החברה כמוגדר בתקנות אלה וכן את תנאי כהונתו (פטור, ביטוח והתחייבות לשיפוי) של הדירקטור, מר יחזקאל ברקוביץ' וזאת החל ממועד מינויו (18 בנובמבר, 2012), על-פי תקנון החברה וכנהוג בחברה לגבי הדירקטורים המכהנים, בתנאים שאושרו ע"י האסיפה הכללית ביום 25 בפברואר, 2010.

**7. עדכון לתקנה 22 – עסקאות עם בעל שליטה:**

א. בהמשך לאמור בבאור 29(ה)(1)(ח) לדוחות השנתיים, לגבי התקשרותה של החברה בהסכם עם קבוצת א. דורי בע"מ, בעלת שליטה בחברה ("החברה האם") להקמת קוטג'ים ובנייני מגורים במרכז הארץ בפרויקט בייזום של החברה האם ("הפרויקט"), יעודכן, כי ביום 16 במאי, 2013 אישר דירקטוריון החברה (לאחר שהתקבל אישורה של ועדת הביקורת) את התקשרות החברה עם החברה האם בהסכם להקמת בניין מגורים נוסף בפרויקט, בן 5 קומות מעל קומת חניון תת קרקעי, הכולל 18 יח"ד. היקף העסקה הינו כ- 12.6 מיליון ש"ח, פאושלי. משך העבודות המוסכם הינו 14 חודשים מצו התחלת עבודה בתוספת 2 חודשי גרייס.

ב. ביום 16 במאי, 2013 אישר דירקטוריון החברה (לאחר שהתקבל אישורה של ועדת הביקורת) את התקשרות החברה עם החברה האם בהסכם להקמת בניין מגורים בן 18 קומות מעל 2 קומות חניון תת קרקעי, הכולל 65 יח"ד, במרכז הארץ. היקף העסקה הינו כ- 53.5 מיליון ש"ח, פאושלי. משך העבודות המוסכם הינו 26 חודשים מצו התחלת עבודה בתוספת 2 חודשי גרייס.

ג. בהמשך לאמור בביאור 29 (ה) (1) (ה) לדוחות השנתיים, בקשר להתקשרותה של החברה עם החברה האם, בהסכם לביצוע עבודות הנדסה אזרחית בפרויקט להקמת תחנת כוח באשקלון של דוראד אנרגיה בע"מ, כקבלן משנה של החברה האם וזאת בהמשך להתקשרותה של החברה האם בהסכם עם GTS Power Solutions Ltd, שהינה קבלן ההקמה של תחנת הכוח ("קבלן ההקמה" ו-"ההסכם הראשי", בהתאמה), יעודכן, כי ביום 1 באוגוסט 2013 לאחר תאריך המאזן, הגישה החברה יחד עם החברה האם ("התובעות"), תביעה כנגד קבלן ההקמה בקשר לדרישת חוב של התובעות בסך של כ-13.8 מיליון דולר ארה"ב בגין עבודות שביצעו התובעות בהתאם להסכמים האמורים ותמורתם לא שולמה. באותו היום (1 באוגוסט 2013), הודיע קבלן ההקמה על ביטול ההסכם הראשי ועל כוונתו לחלט את ערבות הביצוע שהעמידה החברה האם עפ"י ההסכם הראשי. זאת בעקבות טענותיו להפרת ההסכם הראשי על ידי התובעות ("הודעת הביטול"). לפרטים נוספים המובאים כאן בדרך של הפניה ראה ביאור ג' בדוחות הכספיים וכן דוח מידי שפרסמה החברה ביום 4 באוגוסט, 2013 (מס' אסמכתא 2013-01-107367).

**8. עדכון לתקנה 24א – הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים:**

בעקבות הנפקת הזכויות כאמור בסעיף 2 א' לעיל, הנפקת אגרות חוב (סדרה א') וכתבי אופציה (סדרה 2) כאמור בסעיף 2 ג' לעיל והנפקת אגרות חוב (סדרה א') כאמור בסעיף 2 ה' לעיל, חלו שינויים בהון המונפק ובמרשם ניירות הערך של החברה. פרטים אודות ההון המונפק של החברה וניירות הערך ההמירים שלה נכון למועד הדוח, מובאים כאן בדרך של הפניה לדוח מידי שפרסמה החברה ביום 11 באוגוסט, 2013 (מס' אסמכתא 2013-01-114468).

**9. עדכון לתקנה 26 – הדירקטורים של התאגיד:**

ביום 9 במאי, 2013 סיימו ה"ה שמואל סלבין ונתן פרנקל את כהונתם כדירקטורים חיצוניים בחברה.

ביום 12 ביוני, 2013 אישרה אסיפה כללית מיוחדת של בעלי המניות של החברה את מינויו מחדש של מר שמואל סלבין כדירקטור חיצוני בחברה לתקופת כהונה שנייה בת שלוש שנים החל ממועד האסיפה הכללית.

**10. עדכון לתקנה 29א – ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה:**

ביום 11 באוגוסט, 2013 אישר דירקטוריון החברה (לאחר שהתקבל אישורה של ועדת התגמול) את חידוש הפוליסה לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה, לרבות למנכ"ל החברה, לתקופה שתסתיים ביום 31 באוגוסט 2014. דירקטוריון החברה קבע כי תנאי פוליסת הביטוח, לרבות גבול האחריות והפרמיה הינם בתנאי שוק ואינם עשויים להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכושה או התחייבויותיה. כמו כן, לא חלו שינויים מהותיים בתנאי הביטוח והפרמיה מהשנה הקודמת ופוליסת הביטוח עומדת בתנאים שאושרו על ידי האסיפה הכללית של החברה מיום 25 בפברואר 2010.

**דוח דירקטוריון על מצב  
ענייני החברה  
ליום 30 ביוני, 2013**

---

## דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2013

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש בזה את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2013 (להלן: "התקופה"), על פי תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל - 1970.

כל הנתונים בדוח זה מתייחסים לדוחות הכספיים המאוחדים, אלא אם כן יצוין אחרת.

### **1. כללי**

#### **1.1 מדיניות עסקית של החברה**

בהתאם לאסטרטגיה העסקית של החברה, החברה מקפידה שלא להיות חשופה מול לקוח בודד ולפיכך הינה בעלת פיזור נרחב של מזמיני עבודה ופרויקטים. החברה נוהגת לבצע פרויקטים הכוללים מרכיב שלד ומרכיב גמר. כמו כן, החברה נוהגת להתקשר בפרויקטים בעלי ליווי בנקאי.

החברה מתמחה בתחום הבנייה המתועשת ומציבה טכנולוגיות בנייה חדשניות ומתקדמות, יעילות, מיומנות הנדסית מורכבת וביצועית גבוהה, ובבעלותה ציוד בנייה ייחודי. לפיכך, לחברה יתרון תחרותי בעיקר בבנייה של פרויקטים מורכבים הכוללים בניינים רבי קומות, בכלל זה בניית מגדלי יוקרה, וכן בבנייה של מתקנים משולבים ומתקנים ביטחוניים.

החברה ערוכה ללוות את לקוחותיה בכל השלבים של פרויקט בנייה, החל משלב השלד ועד לשלב "מסירת מפתח" (Turn - key).

החברה פועלת הן כקבלן ראשי והן כקבלן משנה.

#### **1.2 תחומי הפעילות של החברה**

למועד הדוח, פועלת החברה בעצמה ובאמצעות תאגידים בשליטתה ("החברה") כחברה קבלנית המתמחה בתחום פעילות אחד- ניהול וביצוע של עבודות בניה בפרויקטים קבלניים מורכבים. תחום פעילות זה כולל עבודות בניה בתחומי המגורים- מגדלים בכלל ומגדלי יוקרה בפרט, מלונאות, מבני ציבור, דוור מוגן, משרדים, מרכזים מסחריים, מבני תעשייה, מתקנים ביטחוניים ומבנים משולבים.

### 1.3 עץ החזקות למועד אישור הדוחות הכספיים:



### 1.4 תאור תמציתי של החברה, עסקיה ופעילותה-הנפקת החברה

- בחודש מרס 2010 ביצעה החברה הנפקה ורישום למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ("הבורסה") והפכה לחברה ציבורית אשר ניירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסה.
- החברה פרסמה תשקיף מדף הנושא תאריך 24 באוגוסט 2011 ("תשקיף המדף"). ניתן לפרסם הצעה לציבור של ניירות ערך על פי תשקיף המדף במהלך 24 חודשים מיום פרסומו.
- ביום 21 באפריל, 2013 פורסם תיקון לתשקיף המדף.
- בחודש אפריל, 2013 הנפיקה החברה בדרך של זכויות של 2,798,201 כתבי אופציה (סדרה 2) לבעלי המניות של החברה, ללא תמורה וזאת מכח דוח הצעת מדף שפירסמה החברה.
- בחודש אפריל, 2013, הנפיקה החברה מכח תשקיף המדף כפי שתוקן ביום 21 באפריל, 2013 אגרות חוב (סדרה א') בסך של 82,000,000 ש"ח ע.ג. וכן 4,100,000 כתבי אופציה (סדרה 2) ללא תמורה. תמורת ההנפקה, ברוטו הסתכמה לסך של כ- 84.9 מיליון ש"ח.

אגרות החוב האמורות מדורגות בדרוג A3 ע"י חברת מידרוג בע"מ. לפרטים נוספים המובאים כאן בדרך של הפניה ראה דוח מידי שפרסמה החברה ביום 24 באפריל, 2013 (מס' אסמכתא 2013-01-044065).

לפרטים אודות ההנפקות כאמור ראה סעיף 7 להלן וכן באור 3 ז' לדוחות הכספיים.

- בחודש יולי, 2013, לאחר תאריך המאזן, הנפיקה החברה 8,000,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה א') בדרך של הרחבת סדרה. תמורת ההנפקה, ברוטו הסתכמה לסך של כ- 8.4 מיליון ש"ח. במסגרת פרסום דוח הצעת המדף להנפקה האמורה, חברת מדרוג בע"מ אישרה כי דרוג A3 האמור הינו בתוקף. לפרטים נוספים מובאים כאן בדרך של הפניה ראה דוחות מידיים שפרסמה החברה ביום 7 ביולי, 2013 (מס' אסמכתא 2013-01-086745) וביום 8 ביולי, 2013 (מס' אסמכתא 2013-01-087759). לתנאי אגרות החוב (סדרה א') ראה באור 3 ז' לדוחות הכספיים וכן סעיף 7 להלן.

## 1.5 צבר פרויקטים

צבר ההזמנות של החברה בתחום פעילותה ליום 30 ביוני, 2013 הסתכם בסך של כ- 2.2 מיליארד ש"ח וליום אישור הדוחות הכספיים הסתכם בסך של כ- 2.5 מיליארד ש"ח. פרויקטים אלה מיועדים לביצוע במהלך השנים 2013 - 2015. צבר ההזמנות של החברה ליום 31 בדצמבר, 2012 הסתכם בסך של כ- 2.4 מיליארד ש"ח וצבר ההזמנות ליום 30 ביוני, 2012 הסתכם להיקף של כ- 3 מיליארד ש"ח.

## 1.6 חלוקת דיבידנד

- ביום 10 במרס, 2013 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 1,250 אלפי ש"ח, על חשבון רווחי שנת 2012. הדיבידנד האמור חולק ביום 8 באפריל, 2013.
- ביום 16 במאי, 2013, הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 2,032 אלפי ש"ח על חשבון רווחי שנת 2013. הדיבידנד האמור חולק ביום 17 ביוני, 2013.
- ביום 11 באוגוסט, 2013 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 2,244 אלפי ש"ח על חשבון רווחי שנת 2013. הדיבידנד האמור יחולק ביום 16 בספטמבר, 2013.

## 2. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

### כללי

סך כל נכסי החברה ליום 30 ביוני, 2013 הסתכמו לסך של כ- 864 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 762 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2012 ולעומת סך של כ- 737 מיליון ש"ח ליום 30 ביוני, 2013.

היחס השוטף ליום 30 ביוני, 2013 הינו 1.41 לעומת 1.27 ליום 31 בדצמבר, 2012 ולעומת 1.26 ליום 30 ביוני, 2012.

### המצב הכספי

להלן נתונים עיקריים מתוך סעיפי המאזן (באלפי ש"ח):

31.12.2012		30.06.2012		30.06.2013		סעיף מאזני
אחוז מסך המאזן	סכום באלפי ש"ח	אחוז מסך המאזן	סכום באלפי ש"ח	אחוז מסך המאזן	סכום באלפי ש"ח	
100%	761,912	100%	737,232	100%	863,900	סך המאזן
26%	199,844	26%	192,406	25%	216,150	הון
10%	75,113	9%	69,647	15%	132,546	מזומנים והשקעות לזמן קצר
77%	589,376	78%	572,165	74%	636,866	רכוש שוטף
65%	498,407	65%	482,295	58%	504,754	התחייבויות שוטפות
12%	90,969	12%	89,870	15%	132,112	הון חוזר
3%	23,720	3%	23,221	3%	22,039	מקדמות בגין מקרקעין
7%	51,795	7%	50,046	6%	51,143	רכוש קבוע, נטו
3%	21,908	3%	22,153	2%	21,306	אחר
3%	21,907	3%	18,687	12%	103,889	אגרות חוב והתחייבויות לבעלים
4%	26,926	4%	30,437	3%	24,925	התחייבויות אחרות לזמן קצר
2%	14,828	2%	13,407	2%	14,182	התחייבויות אחרות לזמן ארוך

הגידול בסך המאזן נובע בעיקר משינויים שחלו בסעיפים הבאים:

## 2.1 מזומנים והשקעות לזמן קצר

ליום 30 ביוני, 2013 הסתכמו המזומנים וההשקעות לזמן קצר לסך של כ-132.5 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ-75 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2012 ולעומת סך של כ-70 מיליון ש"ח ליום 30 ביוני 2012. עיקר השינוי נובע מתמורת הנפקת אגרות חוב (סדרה א') בסך של כ-83 מיליון ש"ח שביצעה החברה בחודש אפריל 2013.

- **מזומנים** - ליום 30 ביוני, 2013 הסתכמה יתרת המזומנים לסך של כ-73 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ-74 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2012 ולעומת סך של כ-68.5 מיליון ש"ח ליום 30 ביוני, 2012.
- **פקדונות ושעבודים** - ליום 30 ביוני, 2013 אין בחברה פקדונות משועבדים, לעומת יתרה בסך של כ-1 מיליון ש"ח לימים 31 בדצמבר, 2012 ו-30 ביוני, 2012. השעבודים הוסרו במהלך המחצית הראשונה של 2013.
- **השקעות לזמן קצר** - ליום 30 ביוני, 2013 הסתכמה יתרת ההשקעות לזמן קצר לסך של כ-59 מיליון ש"ח, לעומת יתרה לא מהותית לימים 31 בדצמבר, 2012 ו-30 יוני, 2012. הגידול נובע מהשקעת מרבית תמורת הנפקת אגרות החוב שהונפקו בקרנות כספיות לצורך שמירה על ערך.

לפרטים נוספים ראה גם סעיף 3.1 בדבר תזרים מזומנים לתקופה להלן.

## 2.2 סך הון חוזר

ליום 30 ביוני, 2013 הסתכם ההון החוזר של החברה לסך של כ-132 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-91 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2012 וכ-90 מיליון ש"ח ליום 30 ביוני, 2012.

להלן הרכב השינוי בהון החוזר:

- **לקוחות והכנסות לקבל מעבודות בחו"זי הקמה, בניכוי מקדמות מלקוחות.**

ליום 30 ביוני, 2013 הסתכם סעיף הלקוחות וההכנסות לקבל מעבודות בחו"זי הקמה בניכוי מקדמות מלקוחות לסך של כ-612 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ-563 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2012 וסך של 543 מיליון ש"ח ליום 30 ביוני, 2012. חלק מהגידול ביחס ליתרה ביום 31 בדצמבר, 2012 נובע מגידול ביתרת החוב שנוצרה בפרויקט להקמת תחנת כח באשקלון של דוראד אנרגיה בע"מ.

ביום 1 באוגוסט, 2013 ולאחר תאריך המאזן, הגישה החברה יחד עם קבוצת א. דורי בע"מ, בעלת השליטה בחברה ("התובעות") תביעה בסדר דין מקוצר על סך של כ-13.8 מיליון דולר ארה"ב כנגד GTS Power Solutions Ltd ("קבלן ההקמה"), בגין עבודות שביצעו התובעות ותמורתן לא שולמה. הסכום הנתבע וסכומים נוספים מהווים חלק מיתרת החוב הכלולה בסעיף זה. אין בתביעה זו כדי למצות את טענותיהן של התובעות לסכומים נוספים בקשר לעבודות שבוצעו. לפרטים נוספים ראה ביאור 4 ג' לדוחות הכספיים.

#### • התחייבות לספקים ולנותני שירותים

ליום 30 ביוני, 2013 הסתכם סעיף התחייבויות לספקים ולנותני שירותים לסך של כ-473 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ-468 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2012 ולעומת סך של כ-444 מיליון ש"ח ליום 30 ביוני 2012.

#### • זכאים ויתרות זכות

ליום 30 ביוני, 2013 הסתכם סעיף זכאים ויתרות זכות לסך של כ-24.6 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ-22.4 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2012, ולעומת כ-24.5 מיליון ש"ח ליום 30 ביוני, 2012. הגידול בזכאים מתאריך 31 בדצמבר, 2013 נובע מגידול בהוצאות לשלם ומגידול בהפרשה לחופשה.

### 2.3 מלאי

#### • זכויות במקרקעין

ליום 30 ביוני, 2013 הסתכמו מקדמות בגין רכישת זכויות במקרקעין לסך של כ-22 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-24 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2012 וכ-23 מיליון ש"ח ליום 30 ביוני, 2012. הקיטון במקדמות ביחס לתקופות הקודמות נובע ממכירת מלוא זכויותיה של החברה באחד מהפרויקטים המיועדים למגורים במהלך הרבעון הראשון.

### 2.4 אחר

#### • נכסים בלתי מוחשיים

לחברה עודף עלות השקעה על יתרת הזכויות שאינן מקנות שליטה אשר נוצר ברכישת חברת בת בבעלות מלאה, רום גבס חיפוי וקירוי (1997) בע"מ ("רום גבס") בשנת 2008, ומהווה נכס בלתי מוחשי בעל אורך חיים שימושיים בלתי מוגדר. עודף עלות ההשקעה על יתרת הזכויות שאינן מקנות שליטה בגין רום גבס ליום הרכישה הסתכם לסך של 18,009 אלפי ש"ח ויוחס למוניטין בגין רום גבס.

#### • נגזרים פיננסיים, נטו

החברה ביצעה גידור כלכלי וגידור שווי הוגן חשבונאי על עסקאות עם מזמיני עבודות הנקובות בדולר אמריקאי. נכון לתאריך המאזן למועד הדוח הכספי נותרו עסקאות אשר שווין הכלכלי לא מהותי.

### 2.5 אגרות חוב, התחייבויות לבנקים ולאחרים

ליום 30 ביוני, 2013 הסתכמו ההתחייבויות בגין אגרות חוב, בנקים ומוסדות פיננסיים לסך של כ-104 מיליון ש"ח, לעומת סך של 22 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2012, ולעומת סך של כ-19 מיליון ש"ח ליום 30 ביוני, 2012.

- **אשראי תאגידיים בנקאיים**

ליום 30 ביוני, 2013 הסתכם סעיף האשראי מתאגידיים בנקאיים לסך של כ- 21 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 20 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2012 וכ- 17 מיליון ש"ח ליום 30 ביוני, 2012.

- **הלוואות לזמן ארוך מתאגידיים בנקאיים ומאחרים**

נכון ליום 30 ביוני, 2013 אין לחברה הלוואות לזמן ארוך מתאגידיים בנקאיים, וזאת בעקבות פירעון הלוואות ליווי בנקאי שניתנו בקשר עם רכישת זכויות במקרקעין אשר מומשו במהלך הרבעון הראשון בשנה זאת.

- **אגרות חוב**

ביום 25 באפריל, 2013 הנפיקה החברה 82,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה א'), לפרטים נוספים ראה גם סעיף 1.4 לעיל. נכון ליום 30 ביוני, 2013 הסתכם סעיף אגרות החוב, כולל חלויות שוטפות, לסך של כ- 83 מיליון ש"ח.

## 2.6 הון

ליום 30 ביוני, 2013 הסתכם סך ההון של החברה לכ- 216 מיליון ש"ח, אשר מהווה כ- 25% מסך המאזן, לעומת סך ההון במאזן החברה ליום 31 בדצמבר, 2012, אשר הסתכם בכ- 200 מיליון ש"ח, אשר היוו כ- 26% מסך המאזן ולעומת סך ההון במאזן החברה ליום 30 ביוני, 2012 אשר הסתכם בכ- 192 מיליון ש"ח אשר היוו כ- 26% מסך המאזן.

במהלך חודש אפריל 2013 הנפיקה החברה 6,898,201 כתבי אופציה (סדרה 2) אשר ניתנות למימוש למניות החברה באופן שכל כתב אופציה יהא ניתן למימוש ל-1 מניה רגילה, רשומה על שם, בת 0.01 ש"ח ערך נקוב של החברה (מניה רגילה). לפרטים נוספים ראה סעיף 1.4 לעיל. כתוצאה ממימוש חלקי של האופציות, גדלו הון המניות והפרמיה בסך של כ- 3.2 מיליון ש"ח. כמו כן, חל גידול בסעיף התקבולים ע"ח כתבי אופציה בסך של כ- 0.6 מיליון ש"ח כתוצאה מרישום חלק הפרמיה המיוחס לאופציות.

ההון למניה המיוחס לבעלי המניות הסתכם ליום 30 ביוני, 2013 בכ- 7.1 ש"ח למניה, לעומת כ- 6.72 ש"ח למניה ליום 31 בדצמבר, 2012 ולעומת 6.48 ש"ח למניה ליום 30 ביוני, 2012.

## תוצאות הפעולות

### 2.7 תמצית דוחות רווח והפסד מאוחדים:

4-6/12		1-6/12		1-12/12		4-6/13		1-6/13		
%	אלפי ש"ח	%	אלפי ש"ח	%	אלפי ש"ח	%	אלפי ש"ח	%	אלפי ש"ח	
100%	433,875	100%	831,190	100%	1,642,336	100%	433,665	100%	816,044	הכנסות מחוזי הקמה ודמי ניהול
-93.6%	(406,096)	-93.5%	(777,035)	-94.0%	(1,543,586)	-94.2%	(408,359)	-94.0%	(767,092)	עלות ביצוע חוזי הקמה ודמי ניהול
<b>6.4%</b>	<b>27,779</b>	<b>6.5%</b>	<b>54,155</b>	<b>6.0%</b>	<b>98,750</b>	<b>5.8%</b>	<b>25,306</b>	<b>6.0%</b>	<b>48,952</b>	<b>רווח גולמי</b>
-0.1%	(250)	-0.1%	(636)	-0.1%	(1,502)	-0.1%	(425)	-0.1%	(919)	הוצאות מכירה ושיווק
-3.0%	(13,177)	-3.0%	(24,648)	-2.7%	(44,417)	-2.7%	(11,907)	-2.8%	(23,211)	הוצאות הנהלה וכלליות
0.0%	(192)	-0.1%	(661)	-0.2%	(2,646)	-0.1%	(249)	-0.1%	(1,071)	הכנסות (הוצאות) אחרות
<b>3.3%</b>	<b>14,160</b>	<b>3.4%</b>	<b>28,210</b>	<b>3.1%</b>	<b>50,185</b>	<b>2.9%</b>	<b>12,725</b>	<b>2.9%</b>	<b>23,751</b>	<b>רווח תפעולי</b>
-0.4%	(1,862)	-0.1%	(1,045)	-0.1%	(1,869)	-0.3%	(1,245)	-0.3%	(2,051)	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
<b>2.8%</b>	<b>12,298</b>	<b>3.3%</b>	<b>27,165</b>	<b>2.9%</b>	<b>48,316</b>	<b>2.6%</b>	<b>11,480</b>	<b>2.7%</b>	<b>21,700</b>	<b>רווח לפני מיסים על ההכנסה</b>
-0.7%	(3,079)	-0.8%	(6,929)	0.8%	12,885	0.7%	3,092	-0.7%	(5,660)	מיסים על ההכנסה
<b>2.1%</b>	<b>9,219</b>	<b>2.4%</b>	<b>20,236</b>	<b>2.2%</b>	<b>35,431</b>	<b>1.9%</b>	<b>8,388</b>	<b>2.0%</b>	<b>16,040</b>	<b>רווח נקי</b>
										<b>רווח נקי מיוחס ל:</b>
	7,901		18,150		31,715		7,478		14,254	בעלי מניות של החברה
	1,318		2,086		3,716		910		1,786	זכויות שאינן מקנות שליטה

### 2.8 הכנסות ורווח גולמי

ההכנסות בששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2013 הסתכמו לסך של כ- 816 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 831.2 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, קיטון של כ-1.8% הקיטון נובע מירידה בהיקף הפעילות ברבעון הראשון של השנה ביחס לתקופה המקבילה אשתקד.

הרווח הגולמי בששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2013, הסתכם לסך של כ- 49 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 54.2 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

שיעור הרווח הגולמי בתקופה הינו 6% לעומת שיעור רווח גולמי של 6.5% בתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון נובע בעיקר מירידה ברווחיות בחברת הבת ביחס לתקופה המקבילה אשתקד עקב רווחיות נמוכה מהרגיל במספר פרויקטים שהחברה הבת מבצעת.

ההכנסות בשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2013 הסתכמו לסך של כ- 434 מיליון ש"ח בדומה לתקופה המקבילה אשתקד.

הרווח הגולמי בשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2013, הסתכם לסך של כ-25.3 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 27.8 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

שיעור הרווח הגולמי בתקופה הינו 5.8% לעומת שיעור רווח גולמי של 6.4% בתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון נובע בעיקר מירידה ברווחיות בחברת הבת.

### 2.9 הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות הנהלה וכלליות לששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2013 הסתכמו לסך של כ- 23.2 מיליון ש"ח, המהוות כ-2.8% מסך ההכנסות לתקופה, לעומת כ-24.6 מיליון ש"ח שהיוו 3% מסך ההכנסות בתקופה המקבילה אשתקד. הירידה נובעת בעיקר מהוצאותיה של חברה בת, שתוצאותיה אוחדו בדוחות הכספיים של החברה בתקופה המקבילה אשתקד, אשר נמכרה בסוף הרבעון השלישי של 2012.

הוצאות הנהלה וכלליות לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2013 הסתכמו לסך של כ- 11.9 מיליון ש"ח, המהוות כ-2.7% מסך ההכנסות לתקופה, לעומת כ-13.2 מיליון ש"ח שהיוו 3% מסך ההכנסות בתקופה המקבילה אשתקד.

## 2.10 הוצאות מימון והכנסות מימון

הוצאות המימון, נטו לששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2013 הסתכמו לסך של כ-2.1 מיליון ש"ח, לעומת הוצאות מימון, נטו בסך של כ-1.2 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר הגידול נובע מהוצאות הריבית והפרשי ההצמדה בגין אגרות החוב שהנפיקה החברה במהלך הרבעון השני של השנה. הוצאות המימון, נטו לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2013 הסתכמו לסך של כ-1.2 מיליון ש"ח, לעומת הוצאות מימון, נטו בסך של כ-1.9 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. בתקופה המקבילה אשתקד היו לחברה הוצאות מימון גדולות בגין נגזרים פיננסיים.

## 3. נזילות ומקורות המימון

### 3.1 תזרים מזומנים לתקופה

יתרות המזומנים ושווי המזומנים, הסתכמו ליום 30 ביוני, 2013 לסך של כ-73 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ-74 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2012 ולעומת סך של כ-69 מיליון ש"ח ליום 30 ביוני, 2012.

סך המזומנים ששימשו לפעילות שוטפת בששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2013 הסתכמו לסך של כ-23 מיליון ש"ח, לעומת מזומנים בסך של כ-3 מיליון ש"ח ששימשו לפעילות שוטפת בתקופה המקבילה אשתקד.

בשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2013 היה תזרים המזומנים מפעילות שוטפת חיובי והמזומנים שנבעו מהפעילות בתקופה זו הסתכמו לסך של כ-8.3 מיליון ש"ח, לעומת מזומנים בסך של כ-22.2 מיליון ש"ח שנבעו מפעילות שוטפת בתקופה המקבילה אשתקד.

סך המזומנים ששימשו לפעילות השקעה בששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2013 הסתכמו לסך של כ-59 מיליון ש"ח, לעומת מזומנים בסך של כ-21 מיליון ש"ח שנבעו מפעילות השקעה בתקופה המקבילה אשתקד. סכום המזומנים הגדול ששימש לפעילות השקעה בתקופה הנוכחית נובע בעיקר מהשקעה של כ-59 מיליון ש"ח בניירות ערך (קרנות כספיות) מתמורת הנפקת אגרות החוב בתקופה הנוכחית לעומת מימוש ניירות ערך בסך של כ-24.3 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

מזומנים שנבעו מפעילות מימון בתקופת הדוח הסתכמו לסך של כ-81 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ-11 מיליון ש"ח ששימשו לפעילות מימון בתקופה מקבילה אשתקד. עיקר ההסבר למזומנים שנבעו מפעילות מימון בתקופה הנוכחית הינו הנפקת איגרות חוב (סדרה א') שביצעה החברה ביום 25 באפריל, 2013. לפרטים נוספים ראה גם 1.4 לעיל.

### 3.2 דוח תזרים מזומנים חזוי

בהתאם לאמור בתקנה 10(ב)(14) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 (להלן: "התקנות"), נדרש תאגיד מדווח שתעודות התחייבות שהנפיק מוחזקות בידי הציבור ואשר מתקיימים סימני אזהרה, כמשמעותם בתקנה האמורה ("סימני האזהרה"), בדוחות הכספיים המאוחדים ו/או בדוחות הכספיים הנפרדים שלו לפי תקנה 9 לתקנות ("דוחות סולו"), לפרסם פירוט של התחייבויות ושל המקורות הכספיים מהם הוא צופה פירעון של התחייבויות אלה (להלן: "דוח תזרים חזוי") במהלך השנתיים שלאחר מועד פרסום הדוח הכספי.

בדוחות המאוחדים של החברה ועל-פי דוחות הסולו של החברה ליום 30 ביוני, 2013, לא מתקיימים סימני האזהרה האמורים. יצוין, כי בששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2013 לחברה תזרים שלילי מפעילות שוטפת על-פי דוחותיה המאוחדים ודוחות הסולו, אך יחד עם זאת, בשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2013 הציגה החברה בדוחותיה המאוחדים תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת. לדעת דירקטוריון החברה לא מצויה החברה במצב של תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת, ולפיכך לא מתקיים סימן אזהרה כאמור בתקנה 10(ב)(14) לתקנות.

### 3.3 מימון פעילות שוטפת

החברה מממנת את פעילותה השוטפת באמצעות -

- ניהול אחראי של ההון החוזר תוך שמירה על תזרים חיובי בסיום פרויקטים.
- לחברה יתרת מזומנים ושווי מזומנים שהסתכמה נכון ליום 30 ביוני, 2013 בסך של כ- 73 מיליון ש"ח.

31/12/2012	30/06/2013	
26.2%	25.0%	הון זכויות שאינן מקנות שליטה לסך המאזן
29.3%	27.5%	הון לסך מאזן סולו
9.6%	31.8%	חוב ל- "CAP" *
-34.6%	-14.8%	חוב נטו ל- "CAP" נטו

\* "CAP" – חוב + סך ההון העצמי במאזן (כולל זכויות מיעוט) + מסים נדחים לזמן ארוך במאזן.

### 3.4 אשראי בר דיווח

בהמשך לעמדת סגל רשות ניירות ערך מיום 30 באוקטובר, 2011 בעניין "אשראי בר דיווח", להלן עדכונים בדבר מסגרות אשראי מהותיות בחברה:

א. בהמשך לאמור בסעיף 14.5.1 לדוח התקופתי, בדבר מסגרת קו אשראי מחברת האם, יעודכן, כי ליום 30 ביוני, 2013, הסתכמה יתרת הערבויות ו/או הבטוחות שהעמידה החברה האם בהתאם לתנאי קו האשראי בכ- 71.4 מיליון ש"ח וסמוך למועד אישור הדוח הסתכמו הערבויות לסך של כ- 61.8 מיליון ש"ח.

ב. בהמשך לאמור בסעיף 14.5.2 לדוח התקופתי, בדבר הסכם מסגרת להוצאות ערבויות מסוג מכרז וערבויות ביצוע שהועמדה לחברה ולרום גבס ע"י חברת ביטוח, שהינה צד שלישי ("ההסכם"), יעודכן, כי נכון ליום 30 ביוני, 2013 וסמוך למועד פרסום הדוח יתרת הערבויות שהעמידה חברת הביטוח בהתאם להסכם הינה כ-79.5 מיליון ש"ח.

להלן תוצאות חישוב עמידת החברה ורום גבס באמות מידה פיננסיות המפורטות בסעיף האמור, נכון ליום 31 במרס, 2013 וליום 30 ביוני, 2013:

גובה הון עצמי (מיליוני ש"ח)		נזילות (מיליוני ש"ח)		יחס היקף חובות כספיים מסך המאזן		יחס הון עצמי למאזן		
30.6.13	31.3.13	30.6.13	31.3.13	30.6.13	31.3.13	30.6.13	31.3.13	
216	206	175	69	12.0%	2.6%	25.0%	28.4%	החברה במאוקד
94	91	71	52	0.5%	1.4%	41.6%	43.9%	רום גבס

ליום 31 במרס, 2013, ליום 30 ביוני, 2013 ולמועד אישור הדוח, החברה ורום גבס עומדות בכל אמות המידה הפיננסיות המפורטות לעיל.

ג. בנוסף, יעודכן, כי בהמשך לאמור בביאור 16 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2012, נכון ליום 30 ביוני, 2013, ולמועד אישור הדוח, החברה ורום גבס עומדות בכל אמות המידה הפיננסיות המפורטות בבאור האמור.

ד. ביום 25 באפריל, 2013 הנפיקה החברה 82,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה א'). התמורה המיידית, ברוטו שקיבלה החברה בגין ההנפקה הסתכמה בכ-84,870 אלפי ש"ח.

ביום 8 ביולי, 2013, לאחר תאריך המאזן, הנפיקה החברה 8,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה א') בדרך של הרחבת סדרה. התמורה המיידית ברוטו שקיבלה החברה בגין ההנפקה הסתכמה בכ-8,416

לפרטים אודות אגרות החוב האמורות, אודות אמות המידה הפיננסיות שהחברה התחייבה לעמוד בהן לשם הבטחת פרעון אגרות החוב (סדרה א') וכן אודות תוצאות חישוב עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות האמורות, ראה סעיף 7 להלן וכן באור 3 ז' לדוחות הכספיים.

#### 4. חשיפות לסיכונים שוק ודרכי ניהולן:

4.1 האחראי על ניהול סיכונים שוק בחברה הינו מנכ"ל החברה.

4.2 תאור סיכונים השוק העיקריים אליהם חשופה החברה:

##### שינוי במחירי תשומות-

עלויות במדד תשומה בבניה למגורים- מחירי חומרי הגלם בהם משתמשת החברה ושכר העבודה מושפעים מעלויות במדד תשומות בבניה למגורים ומהיקפי הביקוש וההיצע בכלל של חומרי הגלם ושל כוח העבודה בענף (עובדים ישראלים ועובדים זרים).

עלויות בתשומות שכר עבודה - המחסור הכללי בעובדים זרים וישראלים מביא לעליה במחירי תשומות העבודה והבנייה, דבר שעלול להשפיע על פעילות החברה.

עלויות במחירי חומרי גלם וזמינותם - למחירי חומרי הגלם ישנה השפעה מהותית על תוצאותיה העסקיות של החברה, בעיקר למחירי הברזל, המלט וחומרי המחצבה ולמחירי הדלק. כמו-כן, שיבוש באספקת חומרי הגלם לרבות שבתות, השבתות וסכסוכי עבודה בקרב ספקי החברה עלולים להביא לעיכוב או להפסקה של ביצוע פרויקטים על ידי החברה.

עיקר הכנסות החברה צמודות למדד תשומות הבניה למגורים. הצמדה כאמור מקטינה מהותית את החשיפות שתוארו כאמור.

##### קשיי מימון -

למערכת הבנקאית בישראל ישנה השפעה על ענף הבניה והנדל"ן. שינויים במדיניות המערכת הבנקאית ביחס למסגרות אשראי ובדרישה לביטחונות עלולים להשפיע על תנאי הלוואות חדשות ועל יכולתה של החברה למחזר הלוואות קיימות. בשנת 2012 חלה עליה במגבלת קשיי מימון שנמשכה גם במחצית הראשונה של 2013.

##### סיכון נזילות -

כחברת ביצוע פרויקטים מהווה ההון החוזר מרכיב מרכזי באיתנות הפיננסית של החברה וביכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה כלפי ספקים וקבלני משנה. החברה נוהגת להתקשר בהסכמים עם קבלני משנה באופן המוגדר בעגה המקצועית "גב אל גב" (Back To Back), דהיינו התשלום בגין עבודה שביצעה החברה אשר אושר ושולם בפועל על ידי מזמין העבודה ישולם לקבלן המשנה. במידה שהמזמין לא אישר את התשלום בגין העבודה ו/או לא שילם את התשלום האמור לחברה, החברה לא תעביר במקביל לקבלן המשנה את התשלום לו הוא זכאי. הוראה כאמור המופיעה על פי רוב בהתקשרויות החברה עם קבלני משנה נועדה להבטיח לחברה הון חוזר חיובי ומצמצמת את החשיפה של החברה לסיכון זה.

#### 4.3 מדיניות החברה בניהול סיכונים שוק:

- בפרויקטים במטבע חוץ מבצעת החברה עסקאות הגנה לגידור מפני שינויים בשערי מטבע חוץ על מלוא החשיפה או על חלקה. כמו כן נעשה ניתוח צפי רכישת תשומות עיקריות הרגישות לשינויים במחירים ובהתאם החברה נוקטת בפעולות לגידור החשיפה כגון שריון מלאי והצמדת החוזים בהתאם לנכס הבסיס.
- החברה מבצעת בקרה תקציבית ובקרה תזרימית במרבית הפרויקטים לאיתור חריגות בכל שלבי הפרויקט ברמת סעיפי תקציב.
- בהתאם למדיניותה העסקית של החברה (ראה סעיף 1.1 לעיל) - לחברה פיזור נרחב של לקוחות ופרויקטים.

- החברה נוהגת להתקשר בפרויקטים בעלי ליווי בנקאי מוסדר.
- החברה מבצעת פרויקטים הכוללים מרכיב גמר ומרכיב שלד.
- החברה מוודאת כי בכל הסכם ביצוע תהייה הגנה מובנית מפני עלייה בתשומות הבניה על ידי הצמדת התקבולים הצפויים למדד התשומות בבניה למגורים.

סך הכל	לא כספי/אחר	סה"כ נכסים כספיים	באירו	בדולר	ללא הצמדה	בהצמדה למדד המחירים לצרכן	בהצמדה למדד תשומות הבניה	
<b>אלפי ש"ח</b>								
<b>נכסים שוטפים</b>								
73,278	-	73,278	136	310	72,832	-	-	מזומנים ושווי מזומנים
59,268	-	59,268	-	-	59,268	-	-	השקעות לזמן קצר לקוחות והכנסות לקבל מעבודות בחוזה הקמה
619,668	-	619,668	-	66,427	55,699	-	497,542	חייבים ויתרות חובה
16,352	14,048	2,304	-	-	2,304	-	-	מלאי
1,371	1,371	-	-	-	-	-	-	מקדמות בגין מקרקעין
22,039	22,039	-	-	-	-	-	-	החברה האם
846	-	846	-	-	846	-	-	
<b>792,822</b>	<b>37,458</b>	<b>755,364</b>	<b>136</b>	<b>66,737</b>	<b>190,949</b>	<b>-</b>	<b>497,542</b>	<b>סה"כ נכסים שוטפים</b>
<b>נכסים לא שוטפים</b>								
51,143	51,143	-	-	-	-	-	-	רכוש קבוע, נטו
18,009	18,009	-	-	-	-	-	-	נכסים בלתי מוחשיים
1,926	1,926	-	-	-	-	-	-	מסים נדחים
<b>71,078</b>	<b>71,078</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>סה"כ נכסים לא שוטפים</b>
<b>863,900</b>	<b>108,536</b>	<b>755,364</b>	<b>136</b>	<b>66,737</b>	<b>190,949</b>	<b>-</b>	<b>497,542</b>	<b>סה"כ נכסים</b>
<b>התחייבויות שוטפות</b>								
20,599	-	20,599	-	-	19,587	-	1,012	אשראי מתאידיים בנקאיים
10,411	-	10,411	-	-	-	10,411	-	חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
472,970	-	472,970	-	-	382,463	-	90,507	ספקים ונותני שירותים
24,554	-	24,554	-	-	24,554	-	-	זכאים ויתרות זכות
9,933	-	9,933	-	-	9,933	-	-	מיסים לשלם
7,230	7,230	-	-	-	-	-	-	מקדמות ממזמיני עבודות
14,992	14,992	-	-	-	-	-	-	הפרשות לתיקונים ואחריות
<b>560,689</b>	<b>22,222</b>	<b>538,467</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>436,537</b>	<b>10,411</b>	<b>91,519</b>	<b>סה"כ התחייבויות שוטפות</b>
<b>התחייבויות לא שוטפות</b>								
72,879	-	72,879	-	-	-	72,879	-	אגרות חוב
5,482	5,482	-	-	-	-	-	-	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
8,700	8,700	-	-	-	-	-	-	מסים נדחים
<b>87,061</b>	<b>14,182</b>	<b>72,879</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>72,879</b>	<b>-</b>	<b>סה"כ התחייבויות לא שוטפות</b>
<b>647,750</b>	<b>36,404</b>	<b>611,346</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>436,537</b>	<b>83,290</b>	<b>91,519</b>	<b>סך הכל התחייבויות</b>

\* פיקדונות במט"ח הינם חלק מאסטרטגיית הקטנת החשיפה לתנודות בשער החליפין של המט"ח.

## 5. היבטי ממשל תאגידי

### הליך אישור הדוחות:

ביום 7 באוגוסט, 2013 נערכה ישיבה של ועדת המאזן, שבה השתתפו ארבעת חברי ועדת המאזן: מר שמואל סלבין, דירקטור חיצוני (יו"ר הועדה); מר עוזי ורדי-זר, דירקטור; גב' נחמה דואק, דירקטורית וגב' איריס ציבולסקי חביליו, דירקטורית חיצונית. בנוסף, השתתפו בישיבה של ועדת המאזן מנכ"ל החברה, מר אריאל וילנסקי; סמנכ"ל הכספים, מר אריאל ליברמן; חשב החברה, מר ניצן עוזרי; ראוי החשבון המבקרים של החברה, רו"ח רונן קמחי, רו"ח איתי בר חיים ורו"ח רועי וישנוביצקי; מר שמואל רוזנבלום, מבקר הפנים ובעלי תפקידים אחרים בחברה. בישיבה בחנה ועדת המאזן וקיימה דיון, בין היתר, על שלמות ונאותות הגילוי בדוחות הכספיים, על המדיניות החשבונאית שאומצה והטיפול החשבונאי שיושם בעניינים המהותיים של החברה ועל ההערכות וההנחות והאומדנים שבבסיסן, שעליהן נסמכים נתונים בדוחות הכספיים, וגיבשה את המלצותיה בכתב בעניין הדוחות הכספיים. לאחר שבחנה את טיוטת הדוחות הכספיים גיבשה ועדת המאזן המלצות בנושאים האמורים לעיל, והעבירה את המלצותיה בכתב לדירקטוריון.

### דיווח על דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

בתקופה המצטברת מתום שנת 2012, לא חל שינוי במספר המזערי הנדרש של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית.

### דירקטורים בלתי תלויים

תקנון החברה אינו כולל הוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים.

### מבקר פנימי

בתקופה שמתום שנת 2012, לא חל שינוי מהותי בפרטים בדבר המבקר הפנימי של החברה, המתוארים בדוח התקופתי לשנת 2012.

## 6. אירועים לאחר תאריך המאזן

לפרטים בדבר אירועים מהותיים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראה ביאור 4 לדוחות הכספיים.

## 7. פרטים בדבר תעודות התחייבות שהונפקו על ידי החברה ואשר הוצעו על פי תשקיף

ביום 25 באפריל, 2013 הנפיקה החברה 82,000,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה א'), רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת וזאת על פי דוח הצעת מדף מיום 25 באפריל 2013 מכח תשקיף מדף של החברה מיום 24 באוגוסט 2011 אשר תוקן ביום 21 באפריל, 2013. סך כל התמורה המיידית ברוטו שהחברה קיבלה בגין ההנפקה עמדה על כ- 84,870 אלפי ש"ח.

ביום 8 ביולי, 2013, לאחר תאריך המאזן, הנפיקה החברה, בדרך של הרחבת סדרה רשומה, 8,000,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה א'), רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת וזאת על פי דוח הצעת מדף מיום 7 ביולי, 2013 מכח תשקיף מדף של החברה מיום 24 באוגוסט 2011 אשר תוקן ביום 21 באפריל, 2013. סך כל התמורה המיידית ברוטו שקיבלה החברה עמדה על כ- 8,416 אלפי ש"ח.

החברה התחייבה לעמוד באמות מידה פיננסיות בקשר עם אגרות החוב (סדרה א') כמפורט להלן:

התניות פיננסיות:

"EBITDA", משמעו – סך הרווח התפעולי הכולל של הרבעון הנבדק יחד עם שלושה רבעונים עוקבים אחרונים שקדמו למועד הבדיקה כמפורט בס"ק (ד) להלן, לפני ניכוי הוצאות מס, מימון, פחת, הפחתות מוניטין ומיסוי, כפי שייקבעו סכומים אלה בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

"הון עצמי", משמעו – הון עצמי מאוחד לפי כללי הדיווח החשבונאי הבינלאומי (IFRS), ולרבות זכויות מיעוט, שטר הון והלוואות בעלים.

"סך מאזן", משמעו – סך מאזן מאוחד לפי כללים חשבונאים מקובלים.

"חוב פיננסי", משמעו – חוב לזמן קצר, בתוספת חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך, בתוספת חוב לזמן ארוך ובתוספת התחייבויות בגין חכירה תפעולית, כפי שסעיפים אלה מופיעים בדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין.

"חוב פיננסי נטו", משמעו – חוב פיננסי (כהגדרתו לעיל) בניכוי יתרת מזומנים ושווי מזומנים ובניכוי יתרת השקעות לזמן קצר.

**א. התחייבות בקשר ל- EBITDA ולחוב הפיננסי נטו**

החברה מתחייבת כי במשך תקופת הבדיקה כמפורט בס"ק (ד) להלן, היחס בין סך החוב הפיננסי נטו ל- EBITDA, כהגדרתם לעיל, על בסיס נתוני הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, על בסיס חישוב שנתי, לא יעלה על 8, ובלבד שההון העצמי של החברה, כהגדרתו לעיל, לא יפחת מסך של 100 מיליון ש"ח.

**ב. הון עצמי מינימלי**

החברה מתחייבת כי למשך תקופת הבדיקה כמפורט בס"ק (ד) להלן, הונה העצמי של החברה, כהגדרתו לעיל, על-פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, לא יפחת מ-100 מיליון ש"ח.

**ג. יחס הון עצמי למאזן**

החברה מתחייבת כי למשך תקופת הבדיקה כמפורט בס"ק (ד) להלן, היחס בין הונה עצמי של החברה לסך המאזן של החברה, כהגדרתם לעיל, על-פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, לא יפחת מ-12%, ובלבד שההון העצמי של החברה, כהגדרתו לעיל, לא יפחת מסך של 120 מיליון ש"ח.

**ד. בדיקת התניות הפיננסיות והפרתן**

החברה התחייבה כי תציין בדוחותיה הכספיים, הרבעוניים או השנתיים, לפי העניין ("הדוחות הכספיים לבדיקה"), את דבר עמידתה או אי עמידתה בהתחייבויות לעמידה בהתניות הפיננסיות המפורטות בס"ק (א) – (ג) לעיל, בדוחות הכספיים השנתיים תפרט גם תחשיב מפורט ביחס לאמור לעיל.

להלן תוצאות חישוב עמידת החברה באמות מידה פיננסיות המפורטות בסעיף 8 להלן:

גובה הון עצמי (מיליוני ש"ח)	יחס הון עצמי למאזן	יחס חוב פיננסי נטו ל- EBITDA	
216	25.0%	-0.55	החברה במאחד

נכון למועד אישור הדוחות הכספיים החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות לעיל.

מועד ההנפקה	25 באפריל, 2013, 8 ביולי, 2013 (לאחר תאריך המאזן)
סך כל שווייה הנקוב במועד ההנפקה	90,000,000 ש"ח <sup>1</sup>
השווי הנקוב שלה	90,000,000 ש"ח <sup>1</sup>
השווי הנקוב שלה כשהוא מוערך מחדש לפי תנאי ההצמדה לתאריך הדוח ואם היו התעודות ניתנות להערכה מחדש לפי תנאים שונים תיעשה ההערכה לפי תנאי התעודות הנותנות את הסכום הגבוה ביותר	91,164,179 ש"ח <sup>1</sup>
סכום הריבית שנצברה	1,213,857 ש"ח
השווי ההוגן שלה כפי שנכלל בדוחות הכספיים האחרונים	83,289,174 ש"ח
השווי הבורסאי	97,722,000 ש"ח <sup>1</sup>
סוג הריבית (קבועה או משתנה)	4.5% צמוד למדד המחירים לצרכן
מועדי תשלום הקרן	31 במרס של כל אחת מהשנים 2014 עד 2021 (כולל)
מועדי תשלום הריבית	31 במרס ו-30 בספטמבר בכל אחת מהשנים 2013 עד 2021 (כולל)
בסיס ההצמדה ותנאיה	מדד המחירים לצרכן, שפורסם ביום 15 באפריל 2013 בגין חודש מרס 2013
זכות המרה	אין
זכות החברה לפרעון מוקדם או המרה כפויה	יש, כמפורט להלן
ערבות לתשלום ההתחייבות	אין
פרטים על הנאמן לאגרות החוב (סדרה א'):	
שם הנאמן	הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ
שם האחראי בחברת הנאמנות	עו"ד דן אבנון, מנכ"ל משותף
כתובת הנאמן	רח' הירקון 113, תל-אביב
טלפון:	03-5274867
פקס:	03-5271736
דואר אלקטרוני:	<a href="mailto:avnon@hermetic.co.il">avnon@hermetic.co.il</a>
דרוג:	
שם החברה המדרגת	מידרוג בע"מ
הדירוג שנקבע למועד הנפקת הסדרה;	A3 יציב
הדירוג הקבוע למועד הדוח ודירוגים נוספים שנקבעו בין מועד הנפקת הסדרה לבין מועד הדוח, לרבות ציון מועדיהם	A3 יציב; להיסטוריית דירוגי איגרות החוב של החברה על-ידי מידרוג בע"מ, ראה דוח מידי של החברה מיום 24 באפריל, 2013 (אסמכתא מספר 01-2013-044065) וכן דוח מידי של החברה מיום 7 ביולי, 2013 (אסמכתא מספר 01-2013-086745)
האם החברה עמדה נכון ועד למועד הדוח בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות	כן
האם התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב לפרעון מידי	לא
שעבודים להבטחת אגרות החוב	לא
הגבלות שחלות על החברה בקשר עם יצירת שעבודים נוספים על נכסיה או בקשר לסמכותה להנפיק אגרות חוב נוספות	יש, כמפורט להלן
האם הסדרה מהותית <sup>2</sup>	כן

<sup>1</sup> סך זה כולל את אגרות החוב (סדרה א') שהונפקו בדרך של הרחבת סדרה ביום 8 ביולי 2013 (לאחר תאריך המאזן).  
<sup>2</sup> לעניין זה "סדרה מהותית" משמעה סדרת אגרות חוב שסך ההתחייבויות החברה על-פיה ליום 30 ביוני 2013, כפי שהן מוצגות במסגרת הנתונים לפי תקנה 9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970, מהוות 5% או יותר מסך ההתחייבויות של החברה, כפי שהן מוצגות במסגרת הנתונים האמורים.

החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, בכל עת מהמועד בו ירשמו אגרות החוב (סדרה א') של החברה למסחר, להעמיד את אגרות החוב (סדרה א') לפדיון מוקדם, מלא או חלקי, בהתאם לתנאי אגרות החוב ושטר הנאמנות והכל כפוף להנחיות רשות ניירות ערך והוראות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחו כפי שיהיו במועד הרלבנטי.

הסכום שישולם למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') במקרה של פדיון מוקדם יהיה הסכום הגבוה מבין: (1) שווי שוק של יתרת אגרות החוב (סדרה א') שבמחזור, אשר ייקבע על-פי מחיר הסגירה הממוצע של אגרות החוב (סדרה א') בשלושים (30) ימי המסחר שקדמו למועד קבלת החלטת דירקטוריון החברה בדבר ביצוע הפדיון המוקדם; (2) הערך ההתחייבתי של אגרות החוב (סדרה א') שבמחזור, דהיינו, קרן בתוספת ריבית והפרשי הצמדה (ככל שישנם), עד למועד הפדיון המוקדם בפועל; (3) יתרת תזרים המזומנים של אגרות החוב (סדרה א') (קרן בתוספת ריבית) כשהיא מהוונת לפי תשואת האג"ח הממשלתי, כהגדרתה להלן, בתוספת ריבית בשיעור של 1%. היוון אגרות החוב (סדרה א') יחושב החל ממועד הפדיון המוקדם ועד למועד הפירעון האחרון שנקבע ביחס לאגרות החוב (סדרה א').

הגבלות שחלות על החברה בקשר עם יצירת שעבודים נוספים על נכסיה:

(1) כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה א') קיימות במחזור (קרי כל עוד לא נפרעו או סולקו במלואן בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם), אזי, החברה מתחייבת לא ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי.

(2) על אף האמור לעיל, החברה תהא רשאית ליצור שיעבוד שוטף על נכסיה, כולם או חלקם, בכל אחד מהמקרים הבאים:

א. קבלה מראש של הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), שתתקבל באסיפה רגילה וברוב רגיל.

ב. ללא צורך בקבלת הסכמת בעלי אגרות החוב או הנאמן, ובלבד שבד בבד עם יצירת השעבוד השוטף על כלל נכסיה לטובת הצד השלישי, תיצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה גם לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') באותה דרגה, פרי פסו, אשר יוותר בתוקף עד למועד הסרת השעבוד שירשם לטובת הצד השלישי, וזאת כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה א') קיימות במחזור (קרי כל עוד לא נפרעו או סולקו במלואן בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם).

(3) למען הסר ספק מודגש כי לחברה הזכות, בכל עת (כפוף למגבלות על-פי כל דין ו/או הסכם אחר שהחברה צד לו), לשעבד את נכסיה, כולם או חלקם, בשעבודים קבועים, לרבות יצירת שעבודים שוטפים על נכס ספציפי, אחד או יותר, של החברה בקשר עם יצירת אותם שעבודים, וזאת חרף האמור בס"ק (1) לעיל, ומובהר כי שעבודים קבועים ו/או שוטפים אלו יגרעו מתחולתו של השעבוד השוטף ככל שזה יוטל על פי הוראות ס"ק (2) לעיל

הגבלות שחלות על החברה בקשר לסמכותה להנפיק אגרות חוב נוספות:

החברה לא תהא רשאית לבצע הרחבה של סדרת אגרות החוב אלא אם התקבל אישור של חברת הדירוג לפיו אין בהנפקת אגרות החוב הנוספות כדי לפגוע בדירוג אגרות החוב (סדרה א') הקיימות במחזור לפני הרחבת הסדרה, כפי שהוא באותה עת. על אף האמור לעיל, החברה תהא רשאית לבצע הרחבה של סדרת אגרות החוב גם אם יהא בהרחבה כדי לפגוע בדירוג אגרות החוב (סדרה א') הקיימות במחזור לפני הרחבת הסדרה, כפי שהוא באותה עת, כפוף להחלטה ברוב רגיל של מחזיקי אגרות החוב (סדרה א').

כמו כן, תנאי להרחבת סדרת אגרות החוב הוא שעצם ההרחבה לא יביא לאי עמידת החברה באיזו מבין ההתניות הפיננסיות המפורטות בסעיף 8 לעיל ("ההתניות הפיננסיות"). מובהר, כי הפרת התחייבות החברה שלא לבצע הרחבת סדרת אגרות חוב באופן שיביא לאי עמידת החברה באיזו מבין ההתניות הפיננסיות, תהווה עילה לפירעון מיידי של אגרות החוב (סדרה א'). אגרות החוב (סדרה א') תעמודנה בדרגה שווה פרי פסו, בין לבין עצמן, בלי זכות בכורה או עדיפות של האחת על פני האחרת.

הגבלות והתחייבויות נוספות שניתנו בקשר לאגרות החוב (סדרה א'):

ה. **מגבלות על חלוקת דיבידנד -**

כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה א') קיימות במחזור (קרי כל עוד אגרות החוב (סדרה א') לא נפרעו או סולקו במלואן בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם), התחייבה החברה לא לבצע חלוקת רווחים שנתית כמשמעם בחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("חוק החברות") (לרבות בדרך של רכישה עצמית של מניות החברה) ("חלוקה"), בהיקף העולה על 50% מסכום הרווחים הראויים לחלוקה בניכוי רווחי שערור. מובהר, כי בבדיקת הרווחים הראויים לחלוקה רשאית החברה לכלול רווחים אשר נכללו בעבר בבדיקת רווחים ראויים לחלוקה ערב חלוקה שביצעה החברה, ולא חולקו, והכל כפוף להוראות הדין. על אף האמור לעיל, יובהר כי במידה ונרשמו רווחי שערור בגין נכס מסוים (בדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין) ולאחר מכן אותו נכס נמכר על-ידי החברה, מרכיב התמורה העודף מבחינה תזרימית מעל ערכו המקורי של הנכס הנמכר לפני השערור יחשב כרווח מותר לחלוקה, בכפוף להוראות הדין.

ו. **דירוג אגרות החוב -**

החברה התחייבה כי כל עוד תהיינה אגרות חוב (סדרה א') במחזור, אגרות החוב (סדרה א') תהיינה מדורגות על-ידי חברה מדרגת, וזאת, כל עוד הסיבות ו/או הנסיבות הינן בשליטת החברה. החברה תפעל לכך שעד תום תקופת אגרות החוב (סדרה א') יהיו אגרות החוב (סדרה א') במחזור במעקב דירוג על-ידי חברה מדרגת כלשהי (לפחות אחת). לעניין זה מובהר, כי העברת אגרות החוב לרשימת מעקב ("watch list") או כל פעולה דומה אחרת המבוצעת על ידי החברה המדרגת לא ייחשבו כהפסקת דירוג או הורדת דירוג. מובהר כי אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותה של החברה להחליף בכל עת חברת דירוג, לפי שיקול דעתה הבלעדי ומכל סיבה שתמצא לנכון.

אריאל וילנסקי  
מנהל כללי

רון אשכנזי  
יו"ר דירקטוריון

תאריך : 11 באוגוסט, 2013

**דוחות כספיים ביניים  
מאוחדים  
ליום 30 ביוני, 2013**

---

א. דורי בניה בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 ביוני, 2013

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

עמוד

2	סקירת דוחות כספיים ביניים מאוחדים
3-4	מאזנים מאוחדים
5	דוחות מאוחדים על הרווח והפסד
6	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
7-9	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
10-11	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
12-18	באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

-----

## דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של א. דורי בניה בע"מ

### מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של א. דורי בניה בע"מ וחברות בנות (להלן - הקבוצה), הכולל את המאזן התמציתי המאוחד ליום 30 ביוני 2013 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח או הפסד, רווח כולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 34 IAS - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופות ביניים של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-26% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 ביוני, 2013 והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-31% וכ-30%, מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

### היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 1 של לשכת רואי חשבון בישראל - "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומישום נוהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחויבים חוות דעת של ביקורת.

### מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 34 IAS.

בנוסף לאמור בפסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

ליום 31 בדצמבר 2012	ליום 30 ביוני	
	2012	2013
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

נכסים שוטפים

73,974	68,515	73,278	מזומנים ושווי מזומנים
1,139	1,132	59,268	השקעות לזמן קצר
571,239	555,887	619,668	לקוחות והכנסות לקבל מעבודות בחוזי הקמה
14,258	16,278	16,352	חייבים ויתרות חובה
1,371	1,105	1,371	מלאי
23,720	23,221	22,039	זכויות במקרקעין
717	673	-	נגזרים פיננסיים
3,879	-	846	החברה האם
<u>690,297</u>	<u>666,811</u>	<u>792,822</u>	

נכסים לא שוטפים

51,795	50,046	51,143	רכוש קבוע, נטו
18,009	18,009	18,009	נכסים בלתי מוחשיים
1,811	2,366	1,926	מסים נדחים
<u>71,615</u>	<u>70,421</u>	<u>71,078</u>	
<u>761,912</u>	<u>737,232</u>	<u>863,900</u>	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

ליום 31 בדצמבר 2012	ליום 30 ביוני		
	2012	2013	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
<b>התחייבויות שוטפות</b>			
20,107	17,034	20,599	אשראי מתאגידים בנקאיים
-	-	10,411	חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
468,302	443,996	472,970	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
22,393	24,544	24,554	זכאים ויתרות זכות
9,686	11,809	9,933	מסים לשלם
7,712	12,687	7,230	מקדמות ממזמיני עבודות
497	1,477	-	נגזרים פיננסיים
-	1,068	-	החברה האם
16,743	17,151	14,992	הפרשות לתיקונים ואחריות
<u>545,440</u>	<u>529,766</u>	<u>560,689</u>	
<b>התחייבויות לא שוטפות</b>			
1,800	1,653	-	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
-	-	72,879	אגרות חוב
5,913	6,465	5,482	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
8,915	6,942	8,700	מסים נדחים
<u>16,628</u>	<u>15,060</u>	<u>87,061</u>	
<b>הון המיוחס לבעלי המניות</b>			
280	280	287	הון מניות
74,624	74,624	77,896	פרמיה על מניות
4,799	4,799	4,799	קרן בגין עסקה עם בעל שליטה
-	-	535	כתבי אופציה
108,325	101,693	120,029	יתרת רווח
188,028	181,396	203,546	
11,816	11,010	12,604	<b>זכויות שאינן מקנות שליטה</b>
199,844	192,406	216,150	<b>סה"כ הון</b>
<u>761,912</u>	<u>737,232</u>	<u>863,900</u>	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

11 באוגוסט, 2013			
אריאל ליברמן	אריאל וילנסקי	רוגן אשכנזי	תאריך אישור הדוחות
סמנכ"ל כספים	מנהל כללי	יו"ר דירקטוריון	הכספיים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (* 2012)	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
	(*2012)	2013	(*2012)	2013	
מבוקר	בלתי מבוקר				
אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח נקי למניה)					
1,642,336	433,875	433,665	831,190	816,044	הכנסות מחוזי הקמה ודמי ניהול
1,543,586	406,096	408,359	777,035	767,092	עלות ביצוע חוזי הקמה ודמי ניהול
98,750	27,779	25,306	54,155	48,952	רווח גולמי
1,502	250	425	636	919	הוצאות מכירה ושיווק
44,417	13,177	11,907	24,648	23,211	הוצאות הנהלה וכלליות
2,646	192	249	661	1,071	הוצאות אחרות
50,185	14,160	12,725	28,210	23,751	רווח תפעולי
1,169	(1,278)	(21)	145	(220)	הכנסות (הוצאות) מנגזרים פיננסיים, נטו
493	41	331	157	753	הכנסות מימון
(3,531)	(625)	(1,555)	(1,347)	(2,584)	הוצאות מימון
48,316	12,298	11,480	27,165	21,700	רווח לפני מסים על הכנסה
12,885	3,079	3,092	6,929	5,660	מסים על הכנסה
35,431	9,219	8,388	20,236	16,040	רווח נקי
סה"כ רווח נקי מיוחס ל:					
31,715	7,901	7,478	18,150	14,254	בעלי מניות של החברה
3,716	1,318	910	2,086	1,786	זכויות שאינן מקנות שליטה
35,431	9,219	8,388	20,236	16,040	
<u>רווח נקי למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (בש"ח)</u>					
1.13	0.3	0.26	0.67	0.5	רווח נקי בסיסי
(**) 1.12	(**) 0.3	0.26	(**) 0.66	0.49	רווח נקי מדולל

(\*) הוצג מחדש, ראה באור 2 (ב) (1).

(\*\*) הוצג מחדש, ראה באור 3 (ז).

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2012 (*)	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
	2012 (*)	2013	2012 (*)	2013	
מבוקר			בלתי מבוקר		
		אלפי ש"ח			
35,431	9,219	8,388	20,236	16,040	רווח נקי
					רווח כולל – סכומים שאינם משתחררים בעתיד לרווח או הפסד
571	507	682	507	659	רווח אקטוארי בגין תוכנית להטבה מוגדרת
36,002	9,726	9,070	20,743	16,699	סה"כ רווח כולל אחר
					סה"כ רווח כולל מיוחס ל:
32,286	8,408	8,160	18,657	14,913	בעלי מניות של החברה
3,716	1,318	910	2,086	1,786	זכויות שאינן מקנות שליטה
36,002	9,726	9,070	20,743	16,699	

(\*) הוצג מחדש, ראה באור 2 (ב) (1).

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה							
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	יתרת רווח	קרן בגין עסקה עם בעל שליטה	כתבי אופציה	פרמיה על מניות	הון מניות
בלתי מבוקר							
אלפי ש"ח							
199,844	11,816	188,028	108,325	4,799	-	74,624	280
16,040	1,786	14,254	14,254	-	-	-	-
659	-	659	659	-	-	-	-
16,699	1,786	14,913	14,913	-	-	-	-
597	-	597	-	-	597	-	-
3,217	-	3,217	-	-	(62)	3,272	7
(3,282)	-	(3,282)	(3,282)	-	-	-	-
(998)	(998)	-	-	-	-	-	-
73	-	73	73	-	-	-	-
216,150	12,604	203,546	120,029	4,799	535	77,896	287

יתרה ליום 1 בינואר, 2013 (מבוקר)

רווח נקי  
רווח כולל אחר  
סה"כ רווח כולל  
הנפקת כתבי אופציות (בניכוי הוצאות הנפקה)  
מימוש כתבי אופציות למניות (\*\*)  
דיבידנד  
דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה  
עלות תשלום מבוסס מניות  
יתרה ליום 30 ביוני, 2013

מיוחס לבעלי מניות החברה							
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	יתרת רווח	קרן בגין עסקה עם בעל שליטה	פרמיה על מניות	הון מניות	
בלתי מבוקר							
אלפי ש"ח							
177,642	9,423	168,219	88,516	4,799	74,624	280	יתרה ליום 1 בינואר, 2012 (מבוקר)
20,236	2,086	18,150	(* 18,150	-	-	-	רווח נקי
507	-	507	(* 507	-	-	-	רווח כולל אחר
20,743	2,086	18,657	18,657	-	-	-	סה"כ רווח כולל
(6,000)	-	(6,000)	(6,000)	-	-	-	דיבידנד
(499)	(499)	-	-	-	-	-	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
520	-	520	520	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
192,406	11,010	181,396	101,693	4,799	74,624	280	יתרה ליום 30 ביוני, 2012

(\* הוצג מחדש, ראה באור 2 (ב) (1).

(\*\* ראה ביאור 3 (ז).

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה							
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	יתרת רווח	קרן בגין עסקה עם בעל שליטה	כתבי אופציה	פרמיה על מניות	הון מניות
בלתי מבוקר							
אלפי ש"ח							
206,246	12,692	193,554	113,851	4,799	-	74,624	280
8,388	910	7,478	7,478	-	-	-	-
682	-	682	682	-	-	-	-
9,070	910	8,160	8,160	-	-	-	-
597	-	597	-	-	597	-	-
3,217	-	3,217	-	-	(62)	3,272	7
(2,032)	-	(2,032)	(2,032)	-	-	-	-
(998)	(998)	-	-	-	-	-	-
50	-	50	50	-	-	-	-
216,150	12,604	203,546	120,029	4,799	535	77,896	287

יתרה ליום 1 באפריל, 2013

רווח נקי

רווח כולל אחר

סה"כ רווח כולל

הנפקת כתבי אופציות (בניכוי הוצאות הנפקה)

מימוש כתבי אופציות (\*\*)

דיבידנד

דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

עלות תשלום מבוסס מניות

יתרה ליום 30 ביוני, 2013

מיוחס לבעלי מניות החברה							
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	יתרת רווח	קרן בגין עסקה עם בעל שליטה	פרמיה על מניות	הון מניות	
בלתי מבוקר							
אלפי ש"ח							
185,921	10,191	175,730	96,027	4,799	74,624	280	יתרה ליום 1 באפריל, 2012
9,219	1,318	7,901	7,901 (*)	-	-	-	רווח נקי
507	-	507	507 (*)	-	-	-	רווח כולל אחר
9,726	1,318	8,408	8,408	-	-	-	סה"כ רווח כולל
(3,000)	-	(3,000)	(3,000)	-	-	-	דיבידנד
(499)	(499)	-	-	-	-	-	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
258	-	258	258	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
192,406	11,010	181,396	101,693	4,799	74,624	280	יתרה ליום 30 ביוני, 2012

(\*) הוצג מחדש, ראה באור 2 (ב) (1).

(\*\*) ראה ביאור 3 (ז).

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה							
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	יתרת רווח מבוקר	קרן בגין עסקה עם בעל שליטה	פרמיה על מניות	הון מניות	
אלפי ש"ח							
177,642	9,423	168,219	88,516	4,799	74,624	280	<u>יתרה ליום 1 בינואר, 2012</u>
35,431	3,716	31,715	(* 31,715	-	-	-	רווח נקי
571	-	571	(* 571	-	-	-	רווח כולל אחר
36,002	3,716	32,286	32,286	-	-	-	סה"כ רווח כולל
(12,000)	-	(12,000)	(12,000)	-	-	-	דיבידנד
(998)	(998)	-	-	-	-	-	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(477)	-	(477)	(477)	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
(325)	(325)	-	-	-	-	-	יציאה מאיחוד של חברה מאוחדת לשעבר
<u>199,844</u>	<u>11,816</u>	<u>188,028</u>	<u>108,325</u>	<u>4,799</u>	<u>74,624</u>	<u>280</u>	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2012</u>

(\* הוצג מחדש, ראה באור 2 (ב) (1).

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (* 2012)	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		מבוקר
	(* 2012)	2013	(* 2012)	2013	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
35,431	9,219	8,388	20,236	16,040	רווח נקי
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת					
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:					
התאמות לסעיפי רווח והפסד:					
6,013	1,522	1,438	3,045	3,581	פחת
705	(2)	-	(2)	155	הפסד (רווח) ממימוש רכוש קבוע
326	-	-	-	-	הפסד ממימוש השקעה בחברה מאוחדת
1,007	-	-	-	-	הפרשה לירידת ערך מקדמות בגין מקרקעין
12,885	3,079	3,092	6,929	5,660	מסים על הכנסה
3,038	584	1,224	1,190	1,831	הוצאות מימון, נטו
(1,169)	1,278	21	(145)	220	הוצאות (הכנסות) מנגזרים פיננסיים, נטו
1,014	676	(165)	1,234	448	שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
(477)	258	50	520	73	עלות תשלום מבוסס מניות
23,342	7,395	5,660	12,771	11,968	
שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:					
(95,263)	(31,309)	(51,110)	(67,835)	(50,922)	עלייה בלקוחות והכנסות לקבל
1,440	7,539	2,470	6,387	2,865	החברה האם בחשבון שוטף
7,968	3,045	56	6,179	(2,204)	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
(266)	-	-	-	-	עלייה במלאי
2,596	4,675	(707)	4,102	1,681	ירידה (עלייה) במקדמות בגין מקרקעין
49,640	20,667	49,359	18,194	4,667	עלייה בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
(1,610)	1,144	2,462	(62)	1,560	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
(2,900)	3,527	(3,195)	2,075	(482)	עלייה (ירידה) במקדמות ממזמיני עבודות
1,104	597	(1,855)	1,512	(1,751)	עלייה (ירידה) בהפרשה לתיקונים ואחריות
(37,291)	9,885	(2,520)	(29,448)	(44,586)	
מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך התקופה עבור:					
(3,350)	(486)	(508)	(1,185)	(967)	ריבית ששולמה
541	4	51	225	142	ריבית שהתקבלה
(12,191)	(3,855)	(2,794)	(5,685)	(5,932)	מסים ששולמו
(15,000)	(4,337)	(3,251)	(6,645)	(6,757)	
6,482	22,162	8,277	(3,086)	(23,335)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת

(\* הוצג מחדש, ראה באור 2 (ב) (1).

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (* 2012)	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
	(* 2012)	2013	(* 2012)	2013
מבוקר	בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח			

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

(5,091)	(1,384)	(476)	(3,429)	(696)
652	107	4	107	107
24,309	5,112	(59,002)	24,306	(59,000)
71	42	1,193	41	985
19,941	3,877	(58,281)	21,025	(58,604)

רכישת רכוש קבוע  
תמורה ממימוש רכוש קבוע  
תמורה (רכישה) ממימוש ניירות ערך  
הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד,  
נטו  
משיכה מפקדונות, נטו

מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) לפעילות  
השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

(998)	(499)	(998)	(499)	(998)
730	290	-	430	-
-	-	83,025	-	83,025
(3,865)	(3,047)	-	(3,628)	(1,800)
1,965	(1,638)	1,590	(1,446)	484
(12,000)	(6,000)	(3,282)	(6,000)	(3,282)
-	-	3,217	-	3,217
-	-	597	-	597
(14,168)	(10,894)	84,149	(11,143)	81,243

דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה  
קבלת הלוואות והתחייבויות מתאגידים  
בנקאיים לזמן ארוך  
הנפקת אגרות חוב, נטו  
פרעון הלוואות והתחייבויות מתאגידים  
בנקאיים לזמן ארוך  
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו  
דיבידנד ששולם לבעלי המניות של החברה  
תמורה ממימוש אופציות למניות  
תקבולים על חשבון אופציות

מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון  
(ששימשו לפעילות מימון)

עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

12,255	15,145	34,145	6,796	(696)
61,719	53,370	39,133	61,719	73,974

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת  
התקופה

73,974	68,515	73,278	68,515	73,278
--------	--------	--------	--------	--------

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף  
התקופה

(\* הוצג מחדש, ראה באור 2 (ב) (1).

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

באור 1: - כללי

א. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני, 2013 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2012 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם (להלן - הדוחות הכספיים השנתיים).

ב. הגדרות

"החברה האם" – קבוצת א. דורי בע"מ

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ערוכים בהתאם לכללים חשבונאיים מקובלים לעריכת דוחות כספיים לתקופות ביניים כפי שנקבעו בתקן חשבונאות בינלאומי 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן בהתאם להוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

ב. תקנים חדשים, פרשנויות ותיקונים שיושמו לראשונה על ידי החברה

המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים עקבית לזו שיושמה בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, למעט האמור להלן:

1. IAS 19 (המתוקן) – הטבות עובד

בחודש יוני 2011 פרסם ה-IASB את IAS 19 (מתוקן) שנדרש ליישמו החל מ-1 בינואר, 2013. יישום התקן נעשה בדרך של הצגה מחדש.

ההשפעה בדוח על הרווח הכולל לשנה שהסתיימה ביום ה-31 בדצמבר, 2012 הינה גידול בסעיף עלות המכר בסך של כ-489 אלפי ש"ח, וגידול בהוצאות ההנהלה והכלליות בסך של כ-272 אלפי ש"ח. הוצאות המיסים קטנו בסך של כ-190 אלפי ש"ח, והרווח הנקי קטן בסך של כ-571 אלפי ש"ח מאידך, הכירה החברה בשנת 2012 ברווח אקטוארי בסך של 571 אלפי ש"ח אשר נזקף לרווח כולל אחר. ההשפעה בדוח על הרווח הכולל לתקופה של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2012 הינה גידול בסעיף עלות המכר בסך של כ-602 אלפי ש"ח, וגידול בהוצאות ההנהלה והכלליות בסך של כ-75 אלפי ש"ח. הוצאות המיסים קטנו בסך של כ-170 אלפי ש"ח, והרווח הנקי קטן בסך של כ-507 אלפי ש"ח מאידך, הכירה החברה ברווח אקטוארי בסך של 507 אלפי ש"ח אשר נזקף לרווח כולל אחר. לשינויים האמורים לעיל, לא הייתה השפעה על הרווח הכולל לשנת 2012 וכן על הרווח הכולל לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2012.

2. הנפקת ניירות ערך בחבילה

בהנפקה של ניירות ערך בחבילה, מוקצית התמורה שהתקבלה (לפני הוצאות הנפקה) לניירות הערך שהונפקו בחבילה בהתאם לסדר ההקצאה להלן: נגזרים פיננסיים ומכשירים פיננסיים אחרים המוצגים בשווי הוגן מידי תקופה. לאחר מכן נקבע השווי ההוגן עבור התחייבויות פיננסיות ומכשירים מורכבים המוצגים הנמדדים בתקופות עוקבות בעלות מופחתת כאשר התמורה המוקצית עבור מכשירים הוננים נקבעת כערך שייר. עלויות ההנפקה מוקצות לכל רכיב בהתאם ליחס הסכומים שנקבע לכל רכיב

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

בחבילה. הקצאת התמורה למכשירים פיננסיים באותה רמת המדרג נעשית לפי יחס שווי הוגן.

3. חוק ההסדרים

ביום 30 ביולי, 2013 אושרה בכנסת בקריאה שנייה ושלישית התכנית הכלכלית לשנים 2013-2014 (חוק התקציב), אשר כוללת בין היתר שינויים פיסקאליים אשר מטרתם העיקרית היא העמקת גביית המיסים לאותן השנים.

השינויים האמורים כוללים, בין היתר, העלאת שיעור מס החברות מ- 25% ל- 26.5%, מיסוי רווחי שערך וזאת החל מיום 1 בינואר, 2014.

יתרות המסים הנדחים הנכללות בדוחות הכספיים ליום 30 ביוני, 2013 מחושבות לפי שיעורי המס שבתוקף לתאריך המאזן ואינן מביאות בחשבון את ההשפעות העשויות לנבוע משינוי החוק. ההשפעות האמורות תיכללנה בדוחות הכספיים שיפורסמו החל מהמועד שבו חקיקת החוק הושלמה למעשה, קרי במסגרת הרבעון השלישי של שנת 2013.

ההשפעה הצפויה על דוחותיה הכספיים של החברה אינה מהותית.

באור 3: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח

א. בהמשך לאמור בבאור 29 ה' (1) ח' לדוחות הכספיים השנתיים, לעניין התקשרותה של החברה בהסכם עם החברה האם להקמת קוטג'ים ובנייני מגורים במרכז הארץ בפרויקט בייזום של החברה האם ("הפרויקט"), יעודכן, כי ביום 4 במרס, 2013 אישר דירקטוריון החברה (לאחר שהתקבל אישורה של ועדת הביקורת) את התקשרות החברה עם החברה האם בהסכם להקמת בניינים וקוטג'ים נוספים בפרויקט, כדלקמן: שני מגדלי מגורים בני 36 יח"ד כל אחד מעל קומת מרתף ו- 38 קוטג'ים דו משפחתיים ללא מרתף. ההתקשרות אושרה בהתאם להוראות תקנה 1 לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), התש"ס 2000- ("תקנות ההקלות"). היקף העסקה הינו כ- 111 מיליון ש"ח, פאושלי. משך העבודות המוסכם הינו למגדלי המגורים – 22 חודשים מצו התחלת עבודה; לקוטג'ים – 12 חודשים מצו התחלת עבודה לכל קוטג'.

ב. ביום 10 במרס, 2013 אישר דירקטוריון החברה את מינויו של מר אריאל וילנסקי כמנכ"ל החברה. עם מינויו כאמור, סיים מר אריאל וילנסקי את כהונתו כדירקטור וסגן יו"ר דירקטוריון החברה.

ג. ביום 10 במרס, 2013 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד נוסף על חשבון ריווחי שנת 2012 בסך כולל של 1.25 מיליון ש"ח (0.044 ש"ח למניה). הדיבידנד האמור חולק ביום 8 באפריל, 2013.

ד. בהמשך לאמור בבאור 19ה(1) לדוחות הכספיים השנתיים בעניין תביעה בסך של כ-19.5 מיליון ש"ח שהגישה חברה פרטית, העוסקת בניהול חוזים בתחום הבניה והתשתית ("התובעת") נגד החברה ונגד החברה האם ("הנתבעות"), יעודכן, כי בחודש אפריל 2013 בית המשפט המחוזי מרכז דחה את התביעה על כל מרכיביה, והנתבעות לא חוייבו בתשלום כלשהו לתובעת. עוד יעודכן, כי בחודש יוני 2013 התובעת הגישה הודעת ערעור על פסק הדין לבית המשפט העליון. לדעת יועציה המשפטיים של החברה שבחנו את הערעור, סיכויי הערעור להתקבל נמוכים.

ה. בהמשך לדוח פעולת דירוג מחודש נובמבר 2012, ביום 8 באפריל, 2013 ניתן אישור של מידרוג בע"מ ("מידרוג") כי דוח הדירוג הינו בתוקף וביום 24 באפריל, 2013 בוצע עדכון לפעולת דירוג

באור 3: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

במסגרתו אישרה מידרוג כי הדירוג האמור (A3) חל על הנפקת סדרת אגרות חוב בהיקף של עד 90 מיליון ש"ח ע.ג. (חלף 70 מיליון ש"ח ע.ג. כפי שפורסם בדוח הדירוג האמור).

1. ביום 18 באפריל, 2013 פרסמה החברה דוח הצעת מדף מכח תשקיף המדף של החברה מיום 24 באוגוסט, 2011, להנפקה בדרך של זכויות לבעלי המניות של החברה של 2,798,201 כתבי אופציה (סדרה 2) הניתנים למימוש באופן שכל כתב אופציה יהא ניתן למימוש ל-1 מניה רגילה, רשומה על שם, בת 0.01 ש"ח ערך נקוב של החברה (מניה רגילה), החל מיום 1 במאי 2013 ועד ליום 30 בנובמבר 2013 (כולל) בתמורה לתשלום במזומן של מחיר המימוש שהינו 4.5 ש"ח לא צמוד. כתב אופציה (סדרה 2) שלא ימומש עד ליום 30 בנובמבר 2013 (כולל), יפקע, יהא בטל ולא יקנה לבעליו כל זכות שהיא.

על פי דוח הצעת המדף, הקצתה החברה ביום 28 באפריל, 2013 לכל בעל מניות אשר החזיק 10 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ערך נקוב כל אחת של החברה אשר היו רשומות על שמו בתום יום המסחר של ה-25 באפריל 2013 יחידת זכות אחת שכללה כתב אופציה (סדרה 2) ללא תמורה. נכון ליום ההקצאה שווי ההטבה היה כ-1.54% והערך הכלכלי של כל כתב אופציה (סדרה 2) היה כ-0.802 ש"ח.

סך התמורה העתידית הצפויה לחברה, בהנחה כי מלוא כתבי האופציות (סדרה 2) האמורות לעיל ימומשו למניות החברה, תסתכם לסך של 12,592 אלפי ש"ח בכפוף להתאמות במחיר המימוש (ראה סעיף י' להלן).

כתוצאה מהנפקת הזכויות, מרכיב ההטבה הגלום בהנפקת הזכויות קיבל ביטוי בנתוני הרווח למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה, לרבות הצגה מחדש של מספרי ההשוואה.

2. ביום 25 באפריל, 2013 הנפיקה החברה 82,000,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה א') ו-4,100,000 כתבי אופציה (סדרה 2) הניתנים למימוש למניות החברה.

אגרות חוב (סדרה א'), רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת והעומדות לפירעון (קרן) בשמונה (8) תשלומים שנתיים שווים, אשר ישולמו ביום 31 במרס של כל אחת מהשנים 2014 עד 2021 (כולל). אגרות החוב (סדרה א') תשאנה ריבית שנתית נקובה בשיעור של 4.5% ותהיינה צמודות, קרן וריבית, למדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15 באפריל 2013 בגין חודש מרס 2013. הריבית על היתרה בלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה א') תשולם מדי חצי שנה בשני תשלומים חצי שנתיים ביום 31 במרס וביום 30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2013 עד 2021 (כולל).

כתבי אופציה (סדרה 2) ניתנים למימוש באופן שכל כתב אופציה יהא ניתן למימוש ל-1 מניה רגילה, רשומה על שם, בת 0.01 ש"ח ערך נקוב של החברה (מניה רגילה), החל מיום 1 במאי 2013 ועד ליום 30 בנובמבר 2013 (כולל) בתמורה לתשלום במזומן של מחיר המימוש שהינו 4.5 ש"ח לא צמוד. ניירות הערך האמורים הוצעו במסגרת 82,000 יחידות בדרך של הצעה אחידה בדרך של מכרז על מחיר היחידה אשר לא יפחת מ-1,025 ש"ח ליחידה. כל יחידה הורכבה מ-1,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה א') במחיר של 1,025 ש"ח, ו-50 כתבי אופציה (סדרה 2) ללא תמורה.

החברה התחייבה לעמוד באמות מידה פיננסיות בקשר עם אגרות החוב (סדרה א') כמפורט להלן:

1. היחס בין סך החוב הפיננסי נטו ל-EBITDA, כהגדרתם בשטר הנאמנות, על בסיס נתוני הדוחות הכספיים המאוחדים, על בסיס חישוב שנתי, לא יעלה על 8, ובלבד שההון העצמי של החברה, לא יפחת מסך של 100 מיליון ש"ח.

באור 3: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

2. הונה העצמי של החברה, על-פי הדוחות הכספיים המאוחדים, לא יפחת מ-100 מיליון ש"ח.
3. היחס בין הונה עצמי של החברה לסך המאזן של החברה, על-פי הדוחות הכספיים המאוחדים, לא יפחת מ-12%, ובלבד שההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 120 מיליון ש"ח.
- נכון למועד אישור הדוחות הכספיים החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות לעיל.
- המחיר ליחידה אשר נקבע במכרז הציבורי שהתקיים ביום 25 באפריל, 2013 הינו 1,035 ש"ח ובהתאם לתוצאות ההנפקה, הקצתה החברה ביום 28 לאפריל, 2013 את מלוא אגרות החוב (סדרה א') וכתבי אופציה (סדרה 2) שהוצעו כאמור. סך כל התמורה המיידית ברוטו שהחברה קיבלה בגין ההנפקה הסתכמה בכ- 84,870 אלפי ש"ח כאשר מסך זה יוחסו כ- 607 אלפי ש"ח לתמורת כתבי האופציה, וסך התמורה העתידית הצפויה לחברה, בהנחה כי מלוא כתבי האופציה (סדרה 2) שהונפקו כאמור לעיל, ימומשו למניות החברה עד למועד האחרון למימוש, קרי עד ליום 30 בנובמבר, 2013 (כולל) תסתכם לסך של 18,450 אלפי ש"ח, בכפוף להתאמת מחיר המימוש (ראה סעיף י' להלן). אגרות החוב (סדרה א') וכתבי האופציה (סדרה 2) הונפקו כאמור ללא ניכיון.
- השווי ההוגן של אגרות החוב כפי שהוצג בדוחות הכספיים ליום 30 ביוני, 2013 אינו שונה מהותית משוויין ההוגן ביום ההנפקה.
- עד לתאריך המאזן ועד למועד אישור הדוח מומשו 671,876 ו- 783,253 כתבי אופציה (סדרה 2) למניות החברה, בהתאמה.
- ח. ביום 16 במאי, 2013 אישר דירקטוריון החברה (לאחר שהתקבל אישורה של ועדת הביקורת) את התקשרות החברה עם החברה האם בהסכם להקמת בניין מגורים בן 18 קומות מעל 2 קומות חניון תת קרקעי, הכולל 65 יח"ד, במרכז הארץ. היקף העסקה הינו כ- 53.5 מיליון ש"ח, פאושלי. משך העבודות המוסכם הינו 26 חודשים מצו התחלת עבודה בתוספת 2 חודשי גרייס.
- ט. בהמשך לאמור בבאור 29 ה' (1) ח' לדוחות הכספיים השנתיים ובהמשך לאמור בבאור 3 א' לעיל, לעניין התקשרותה של החברה בהסכם עם החברה האם להקמת קוטג'ים ובנייני מגורים במרכז הארץ בפרויקט בייזום של החברה האם ("הפרויקט"), ביום 16 במאי, 2013 אישר דירקטוריון החברה (לאחר שהתקבל אישורה של ועדת הביקורת) את התקשרות החברה עם החברה האם בהסכם להקמת בניין מגורים נוסף בפרויקט, בן 5 קומות מעל קומת חניון תת קרקעי, הכולל 18 יח"ד. היקף העסקה הינו כ- 12.6 מיליון ש"ח, פאושלי. משך העבודות המוסכם הינו 14 חודשים מצו התחלת עבודה בתוספת 2 חודשי גרייס.
- י. ביום 16 במאי, 2013, הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 2,032 אלפי ש"ח (0.071 ש"ח למניה) על חשבון רווחי שנת 2013, אשר חולק ביום 17 ביוני, 2013. בעקבות חלוקת הדיבידנד האמורה הותאם מחיר המימוש של כתבי אופציה (סדרה 2) ונכון למועד פרסום הדוח מחיר המימוש עומד על סך של 4.44 ש"ח.

א. בהמשך לאמור בבאור 3 ז' לעיל, ביום 8 ביולי 2013 הנפיקה החברה 8,000,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה א'), בדרך של הרחבת סדרה שנרשמה לראשונה למסחר בבורסה על-פי דוח הצעת מדף מיום 25 באפריל 2013. במסגרת פרסום דוח הצעת המדף כאמור, אישרה חברת מדרוג בע"מ כי דוח פעולת דירוג מחודש נובמבר 2012 ומחודש באפריל, 2013 הינם בתוקף.

ב. ביום 8 באוגוסט, 2013, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (לאחר שהתקבלו אישורם של דירקטוריון החברה ושל ועדת התגמול) את תנאי ההעסקה של מר אריאל וילנסקי כמנכ"ל החברה ("המנכ"ל"), בתוקף מיום 10 בדצמבר 2012 ("מועד תחילת הכהונה"), שלהלן עיקריהם:

העסקתו של המנכ"ל תהא בהיקף של 100% משרה. בתמורה לשירותי הניהול, תשלם החברה למנכ"ל משכורת חודשית בסך של 90,000 ש"ח ברוטו ("המשכורת"). המשכורת תהא צמודה לעלייה במדד המחירים לצרכן. המנכ"ל יהא זכאי להחזר הוצאות סבירות ומקובלות שיוציא במסגרת ולשם ביצוע תפקידו כמנכ"ל עד לשווי של 5,000 ש"ח בחודש וכן רכב מנהלים בשווי של עד כ-350,000 ש"ח לשימושו של המנכ"ל, ותישא בכל הוצאות אחזקת הרכב, ביטוח, הפעלתו והשימוש בו למעט גילום לצרכי מס אשר יחול על המנכ"ל. לחילופין, יהא המנכ"ל זכאי לשווי ההטבה (הנאמדת בכ- 10,000 ש"ח לחודש), ככל שלא יועמד רכב כאמור לשימושו, בתוספת הוצאות דלק. כמו-כן המנכ"ל יהא זכאי לתנאים סוציאליים, ובכללם ביטוח מנהלים (לרבות ביטוח אבדן כושר עבודה), קרן השתלמות, 30 ימי מחלה בשנה, חופשה שנתית בת 22 ימים ודמי הבראה לפי דין.

המנכ"ל יהא זכאי למענק שנתי מוגבל בתקרה של עד 24 משכורות חודשיות, אשר יחושב כמפורט להלן. המענק יורכב משני רכיבים:

- **רכיב כמותי** אשר ייגזר מממוצע של הרווח השנתי של החברה לפני מס לפי הדוחות הכספיים המבוקרים המאוחדים של החברה של השנתיים הקודמות למועד הענקת המענק, בנטרול רווחים משערוך נכסים שלא אגב עסקה ובנטרול אירועים חד פעמיים ("הרווח"). המענק השנתי יחושב לפי הסכום המצטבר של: (1) סף הרווח לתשלום המענק יהא סך של 20 מיליון ש"ח. בהגעה לסף זה, ישולם סך של 250 אלפי ש"ח. ("הרווח המינימאלי"); (2) תוצאת מכפלת 2.5% ברווח שמעל סך של 20 מיליון ש"ח ועד לסך של 40 מיליון ש"ח (כולל); ו- תוצאת מכפלת 5% ברווח שמעל סך של 40 מיליון ש"ח ואילך.

- **רכיב איכותי** אשר ייקבע לפי הערכה של ועדת התגמול ושל דירקטוריון החברה את תפקוד המנכ"ל במהלך השנה בגינה ניתן המענק, על בסיס קריטריונים שיוגדרו מראש. סכום המענק לפי הרכיב האיכותי לא יעלה על סך של 2 משכורות חודשיות לשנה.

במקרה של סיום תקופת ההעסקה של המנכ"ל מכל סיבה שהיא, למעט בנסיבות השוללות פיצויי פיטורין לפי דין, במהלך שנה קלנדרית, יהא זכאי המנכ"ל לתשלום החלק היחסי מהמענק השנתי ביחס לרווח לפני מס שיופיע בדוחות הכספיים של החברה שפורסמו בגין התקופה שעד למועד סיום תקופת ההעסקה, בהתאם למפורט בהסכם, ובלבד שהרווח שיוצג (במונחים שנתיים) לא יפחת מסכום הרווח המינימאלי.

אם בתקופה שעד שלוש שנים לאחר תום השנה בגינה חושב כל מענק שנתי למנכ"ל ושולם לו, באופן חלקי או מלא כאמור לעיל, יתברר שהמענק שולם על בסיס נתונים שהתבררו כמוטעים ושלגביהם ביצעה החברה הצגה מחדש בדוחות הכספיים של החברה (restatement) - יחויב המנכ"ל להחזיר את החלק העודף ששולם לו על-פי ההפרש שבין המענק המחושב לפי הנתונים המתוקנים והמענק שחושב לפי הנתונים המקוריים שפורסמו, ככל ששולם.

באור 4: - אירועים לאחר תאריך המאזן (המשך)

החברה תקצה למנכ"ל אופציות לא רשומות לרכישת 2,000,000 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ערך נקוב כל אחת של החברה ("האופציות"), ללא תמורה. תקופת ההבשלה של האופציות תהיה כך שהאופציות תהיינה ניתנות למימוש במלואן לאחר חלוף שלוש שנים ממועד תחילת הכהונה, כמפורט להלן: 1/2 מכמות האופציות תהיינה ניתנות למימוש החל מחלוף 24 חודשים ממועד המינוי לפי מחיר מימוש של 5.868 ש"ח לאופציה, 1/2 מכמות האופציות החל מחלוף 36 חודשים ממועד תחילת הכהונה לפי מחיר מימוש של 6.755 ש"ח לאופציה.

מחירי המימוש יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן הידוע במועד האישור הדירקטוריון (היינו מדד חודש מאי 2013). האופציות תמומשנה למניות בשיטת ה"מימוש נטו". בהתאם לכך, החברה תקצה למנכ"ל (או לנאמן עבורו, לפי המקרה) כמות מניות אשר השווי המצטבר של שער הנעילה שלהן ביום המסחר שיקדם למועד המימוש שווה לסכום ההטבה האמור בלבד ("מניות המימוש החלקי"), ובלבד שהמנכ"ל שילם לחברה את סכום הערך הנקוב המצטבר של המניות שתוקצינה לו בפועל.

למרות האמור לעיל, במועד מימוש האופציות למניות "סכום ההטבה" כהגדרתו בדוח הקודם, לא יעלה על הפרש שבין: (א) 11 ש"ח מוכפל במספר האופציות אשר ביחס אליהן ניתנה הודעת המימוש, לבין – (ב) מחיר המימוש למניה, מוכפל במספר האופציות אשר ביחס אליהן ניתנה הודעת המימוש.

האופציות תפקענה, במידה שלא מומשו קודם לכן, מייד עם המוקדם מבין: (א) 5 שנים ממועד תחילת הכהונה; ו-(ב) סיום ההתקשרות של המנכ"ל עם החברה.

המניות שתנבענה ממימוש האופציות ("מניות המימוש") תהווה, בהנחה שתמומשנה כל האופציות המוקנות, כ-6.51% מהונה המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה במועד ההענקה וכן כ-5.41% מהונה המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה בהנחה של דילול מלא.

להלן יפורטו הנתונים ששימשו במדידת השווי ההוגן של האופציות למניות במועד אישור הדירקטוריון בהתאם למודל הבינומי לתמחור אופציות ("מועד ההענקה"):

סטיית התקן נאמדה בטווח של כ-46% - 19% על בסיס סטיית התקן היומית (בחישוב שנתי) של מניית החברה בשילוב עם בסיס סטיית התקן היומית (בחישוב שנתי) של מניית החברה האם אשר ניירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסה, כקירוב להתפלגות מניית החברה ובהתאמה למשך חיי האופציה; מקדם ההיוון השנתי (חסר סיכון) לאופציות חושב על בסיס עקום תשואות נורמטיבי חסר סיכון בישראל, אשר נע בטווח של כ-0.3% - (0.5%) בהתאמה למשך חיי האופציות; ומועדי ההבשלה של המנות השונות של האופציות שימשו כמועדי אפשרות המימוש הראשונית של האופציות. סך שווי האופציות הכולל מוערך בכ-1.9 מיליון ש"ח.

באור 4: - אירועים לאחר תאריך המאזן (המשך)

עוד הוסכם כי במקרה של סיום העסקתו של המנכ"ל בחברה (בין ביוזמת החברה ובין ביוזמת המנכ"ל) בעקבות שינוי שליטה של החברה האם בחברה בתוך תקופה של שישה חודשים לאחר מועד שינוי השליטה האמור (למעט בנסיבות השוללות פיצויי פיטורין לפי דין): (1) יואץ מועד ההבשלה של המנה הבאה של האופציות אשר הייתה אמורה להבשיל, לולא הייתה מסתיימת העסקתו של המנכ"ל בנסיבות האמורות לפני מועד הבשלתה, ובלבד שחלפה לפחות שנה ממועד תחילת העסקתו של המנכ"ל. כל האופציות אשר הבשילו כאמור, תהיינה ניתנות למימוש בתוך שלושה חודשים ממועד סיום ההתקשרות, ואופציות שלא מומשו, תפקענה; ו-(2) המנכ"ל יהיה זכאי למענק חד פעמי של 6 משכורות.

התנאים האמורים יהיו בתוקף מיום תחילת הכהונה ולתקופה קצובה בת 5 שנים, כאשר בתום 3 שנים מיום 10 בדצמבר, 2012 יובא ההסכם לאישור מחדש של האורגנים המוסמכים של החברה על פי דין. כל צד להסכם יהא רשאי לסיים את ההסכם על-ידי מתן הודעה מוקדמת של 120 יום מראש לצד השני ("תקופת ההודעה המוקדמת"). במשך תקופת ההודעה המוקדמת, תשלם החברה למנכ"ל את מלוא השכר וההטבות הנלוות להם הוא זכאי.

ג. בהמשך לאמור בביאור 29ה(1) לדוחות הכספיים השנתיים, בקשר להתקשרותה של החברה עם החברה האם, בהסכם לביצוע עבודות הנדסה אזרחית בפרויקט להקמת תחנת כוח באשקלון של דוראד אנרגיה בע"מ (חברה פרטית, שהחברה האם מחזיקה בעקיפין ב- 11.25% מהונה המונפק), קבלן משנה של החברה האם וזאת בהמשך להתקשרותה של החברה האם בהסכם עם GTS Power Solutions Ltd, שהינה קבלן ההקמה של תחנת הכוח ("קבלן ההקמה" ו-"ההסכם הראשי", בהתאמה), יעודכן, כי ביום 1 באוגוסט 2013 הגישה החברה יחד עם החברה האם ("התובעות"), תביעה בסדר דין מקוצר בבית המשפט המחוזי בתל-אביב, כנגד קבלן ההקמה בקשר לדרישת חוב של התובעות בסך של כ-13.8 מיליון דולר ארה"ב בגין עבודות שביצעו התובעות בהתאם להסכמים האמורים ותמורתם לא שולמה. אין בתביעה זו כדי למצות את טענותיהן של התובעות לסכומים נוספים, בקשר לעבודות שביצעו התובעות בהתאם להסכמים האמורים ואשר נכללו בדוחות הכספיים. להערכת הנהלת החברה, הסכומים אשר צפוי שתקבל החברה בגין העבודות שבוצעו על ידה לא יהיו נמוכים מהסכומים אשר נכללו בדוחות הכספיים.

באותו היום (1 באוגוסט 2013), הודיע קבלן ההקמה על ביטול ההסכם הראשי ועל כוונתו לחלט את ערבות הביצוע שהעמידה החברה האם עפ"י ההסכם הראשי. זאת בעקבות טענותיו להפרת ההסכם הראשי על ידי התובעות ("הודעת הביטול"). התובעות דוחות את טענות קבלן ההקמה במלואן ולעמדתן, הוראת הביטול ניתנה שלא כדין. כחלק מהכנות להפעלה של תחנת הכוח של דוראד, הושלם בחודש יולי 2013 חיבורה של התחנה לרשת ההולכה הארצית של חברת החשמל. למועד הודעת הביטול, העבודות נשוא ההסכם הראשי הן לקראת סיום ובהתאם לאמור בהודעה, בכוונת קבלן ההקמה להשלים את ביצוען בעצמו.

ד. ביום 11 באוגוסט, 2013, הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 2,244 אלפי ש"ח על חשבון רווחי שנת 2013, אשר יחולק ביום 16 בספטמבר, 2013.

א. דורי בניה בע"מ

נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים ביניים ומאוחדים

המיוחסים לחברה

ליום 30 ביוני, 2013

בלתי מבוקרים

לכבוד  
בעלי המניות של חברת א.דורי בניה בע"מ  
ירושלים 34, רעננה

א.ג.ג.,

**הנדון: דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר על מידע כספי ביניים נפרד לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך  
(דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970**

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של חברת א. דורי בניה בע"מ (להלן - החברה), ליום 30 ביוני, 2013 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר הנכסים בניכוי ההתחייבויות המיוחסים להן, נטו הסתכמו לסך של כ- 94,065 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני, 2013 ואשר חלקה של החברה ברווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ- 7,597 אלפי ש"ח וסך של כ- 3,948 אלפי ש"ח לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים בגין אותן חברות מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

### היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 1 של לשכת רואי חשבון בישראל - "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי נפרד לתקופות ביניים מורכבת במינור, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נוהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

### מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הביניים הנפרד הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

## דוח מיוחד לפי תקנה ד'38

### נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

#### המיוחסים לחברה

ליום 30 ביוני, 2013

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד המיוחסים לחברה מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של הקבוצה ליום 30 ביוני, 2013 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - דוחות מאוחדים), המוצגים בהתאם לתקנה ד'38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

ליום 31 בדצמבר 2012	ליום 30 ביוני		
	2012	2013	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
22,049	18,471	31,382	<b>נכסים שוטפים</b>
985	1,017	59,186	מזומנים ושווי מזומנים
435,388	391,416	466,775	השקעות זמן קצר
11,541	12,766	13,136	לקוחות והכנסות לקבל מעבודות בחוזי הקמה
23,720	23,221	22,039	חייבים ויתרות חובה
717	673	-	זכויות במקרקעין
3,880	-	846	נגזרים פיננסיים
			החברה האם
<b>498,280</b>	<b>447,564</b>	<b>593,364</b>	
95,091	100,733	99,470	<b>נכסים לא שוטפים</b>
47,930	45,224	47,952	נכסים בניכוי התחייבויות המיוחסים לחברות מוחזקות, נטו
			לרבות מוניטין
			רכוש קבוע
<b>143,021</b>	<b>145,957</b>	<b>147,422</b>	
<b>641,301</b>	<b>593,521</b>	<b>740,786</b>	
19,107	16,202	19,587	<b>התחייבויות שוטפות</b>
-	-	10,411	אשראי מתאגידים בנקאיים
368,227	319,170	363,325	חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
30,844	29,150	37,063	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
5,024	5,287	5,535	זכאים ויתרות זכות
443	4,601	3,238	מסים לשלם
497	1,477	-	מקדמות ממזמיני עבודות
-	7,788	-	נגזרים פיננסיים
16,743	17,151	14,992	החברה האם
			הפרשות לתיקונים ואחריות
<b>440,885</b>	<b>400,826</b>	<b>454,151</b>	
1,800	1,500	-	<b>התחייבויות לא שוטפות</b>
-	-	72,879	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
1,673	2,857	1,510	אגרות חוב
8,915	6,942	8,700	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
			מסים נדחים
<b>12,388</b>	<b>11,299</b>	<b>83,089</b>	
<b>188,028</b>	<b>181,396</b>	<b>203,546</b>	<b>סה"כ הון</b>
<b>641,301</b>	<b>593,521</b>	<b>740,786</b>	

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

11 באוגוסט, 2013

אריאל ליברמן סמנכ"ל כספים	אריאל וילנסקי מנהל כללי	רונן אשכנזי יו"ר דירקטוריון	תאריך אישור הדוחות הכספיים
------------------------------	----------------------------	--------------------------------	-------------------------------

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (* 2012) מבוקר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני (* 2012)		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני (* 2012)		בלתי מבוקר אלפי ש"ח	
	2013	(* 2012)	2013	(* 2012)		
1,236,589	318,440	302,451	627,309	566,072		הכנסות מחוזי הקמה ודמי ניהול
1,186,337	303,799	288,990	597,939	540,285		עלות ביצוע חוזי הקמה ודמי ניהול
50,252	14,641	13,461	29,370	25,787		רווח גולמי
25,541	7,391	7,203	14,232	14,123		הוצאות הנהלה וכלליות
2,254	198	249	667	936		הוצאות אחרות, נטו
22,457	7,052	6,009	14,471	10,728		רווח תפעולי
1,169	(1,278)	(21)	145	(220)		הכנסות (הוצאות) מנגזרים פיננסיים, נטו
343	85	78	157	153		הכנסות מימון
(1,380)	(295)	(1,211)	(635)	(1,786)		הוצאות מימון
14,982	3,008	3,956	7,540	7,597		חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
37,571	8,572	8,811	21,678	16,472		רווח לפני מסים על הכנסה
5,856	671	1,333	3,528	2,218		מסים על הכנסה
31,715	7,901	7,478	18,150	14,254		רווח נקי
						רווח כולל אחר המיוחס לחברה (לאחר השפעת מס):
204	56	261	56	230		רווח אקטוארי בגין תוכנית להטבה מוגדרת
367	451	421	451	429		חלק החברה ברווח כולל אחר של חברה מוחזקת
32,286	8,408	8,160	18,657	14,913		סה"כ רווח כולל המיוחס לחברה

(\* הוצג מחדש, ראה באור 2.

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (* 2012)	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני (* 2012)		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני (* 2012)	
	2013	2012	2013	2012
	בלתי מבוקר			
מבוקר	אלפי ₪			

## תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה

31,715	7,901	7,478	18,150	14,254
--------	-------	-------	--------	--------

רווח נקי המיוחס לחברה

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים  
מפעילות שוטפת של החברה:

התאמות לסעיפי רווח והפסד של החברה:

(14,982)	(3,008)	(6,508)	(7,540)	(7,597)
13,000	-	3,647	-	3,647
4,353	1,088	1,129	2,165	2,946
637	4	-	4	20
1,037	210	1,133	478	1,633
(1,169)	1,278	21	(145)	220
5,856	671	1,333	3,528	2,218
(790)	205	(198)	197	144
(477)	258	50	520	73
7,465	706	607	(793)	3,304

חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות

דיבידנד מחברות מוחזקות

פחת

הפסד ממימוש רכוש קבוע

הוצאות מימון, נטו

הכנסות מנגזרים פיננסיים, נטו

מסים על הכנסה

שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו

עלות תשלום מבוסס מניות

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של  
החברה:

(110,486)	(24,926)	(42,945)	(62,044)	(33,880)
(3,496)	6,414	2,470	8,172	2,864
6,427	1,207	763	5,202	(1,705)
3,647	4,675	(707)	4,146	1,681
66,187	5,947	31,371	17,178	(4,902)
1,104	597	(1,855)	1,512	(1,751)
12,202	9,345	(4,214)	10,508	5,319
(3,815)	(751)	(3,173)	343	2,795
(28,230)	2,508	(18,290)	(14,983)	(29,579)

עלייה בלקוחות והכנסות לקבל

החברה האם בחשבון שוטף

ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה

ירידה (עלייה) במקדמות בגין מקרקעין

עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני

שירותים

עלייה (ירידה) בהפרשה לתיקונים ואחריות

עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות

עלייה (ירידה) במקדמות ממזמיני עבודות

מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך התקופה  
בחברה עבור:

(975)	(156)	(263)	(392)	(445)
343	48	79	72	151
(1,767)	(1,000)	(520)	(1,100)	(2,004)
(2,399)	(1,108)	(704)	(1,420)	(2,298)
8,551	10,007	(10,909)	954	(14,319)

ריבית ששולמה

ריבית שהתקבלה

מסים ששולמו

מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) מפעילות  
שוטפת של החברה

(\* הוצג מחדש, ראה באור 2.

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (* 2012)	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
	(* 2012)	2013	(* 2012)	2013
	בלתי מבוקר אלפי ש"ח			
מבוקר				

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה

(4,809)	(1,344)	(447)	(3,352)	(553)
450	50	4	50	64
75	40	1,193	39	985
-	-	(59,000)	-	(59,000)

רכישת נכסים קבועים  
תמורה ממימוש נכסים קבועים  
משיכה מפקדונות בתאגידים בנקאיים, נטו  
רכישת ניירות ערך סחירים

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה של החברה

(4,288)	(1,254)	(58,250)	(3,263)	(58,504)
---------	---------	----------	---------	----------

תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה

1,287	(1,546)	3,433	(1,419)	399
-	-	83,025	-	83,025
730	290	-	430	-
(3,026)	(3,026)	-	(3,026)	(1,800)
(12,000)	(6,000)	(3,282)	(6,000)	(3,282)
-	-	597	-	597
-	-	3,217	-	3,217

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו  
הנפקת אגרות חוב, נטו  
קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים  
בנקאיים  
פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים  
דיבידנד ששולם לבעלי המניות של החברה  
תקבולים על חשבון אופציות  
תמורה ממימוש אופציות למניות

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון של החברה

(13,009)	(10,282)	86,990	(10,015)	82,156
----------	----------	--------	----------	--------

עלייה (ירידה) ביתרת מזומנים ושווי מזומנים

(8,746)	(1,529)	17,831	(12,324)	9,333
---------	---------	--------	----------	-------

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

30,795	20,000	13,551	30,795	22,049
--------	--------	--------	--------	--------

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

22,049	18,471	31,382	18,471	31,382
--------	--------	--------	--------	--------

(\* הוצג מחדש, ראה באור 2.

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

1. כללי

מידע כספי נפרד זה ערוך במתכונת מתומצתת בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים ומיידים), התש"ל-1970. יש לעיין במידע כספי נפרד זה בהקשר למידע הכספי על הדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר, 2012 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם.

2 מדיניות חשבונאית

המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים עקבית לזו שיושמה בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, למעט האמור להלן:

IAS 19 (המתקן) – הטבות עובד

בחודש יוני 2011 פרסם ה-IASB את IAS 19 (מתקן) שנדרש ליישמו החל מ-1 בינואר, 2013. יישום התקן נעשה בדרך של הצגה מחדש.

ההשפעה על דוחותיה הכספיים של החברה אינה מהותית.

-----

**דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית  
על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38 ג (א)**

## מצורף בזאת דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38 ג'(א)-

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של חברת א.דורי בניה בע"מ (להלן- התאגיד), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. מר אריאל וילנסקי, מנכ"ל
2. מר אריאל ליברמן, סמנכ"ל כספים

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקורות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד, אשר נועדו לספק ביטחון סביר בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקורות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישות הגילוי.

בשל המגבלות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אינה מיועדת לספק ביטחון מוחלט שהצגה מוטעית או השמטת מידע בדוחות תימנע או תתגלה.

דוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנתיימה ביום 31 במרס, 2013 (להלן- הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון), נמצאה הבקרה הפנימית אפקטיבית.

עד למועד הדוח, לא הובא לידיעת הדירקטוריון וההנהלה כל אירוע או עניין שיש בהם כדי לשנות את הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית, כפי שנמצאה בדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון. למועד הדוח, בהתבסס על הפנימית האמור בדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון, ובהתבסס על מידע שהובא לידיעת ההנהלה והדירקטוריון כאמור לעיל, הבקרה הפנימית היא אפקטיבית.

**(א) הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 38 ג(ד)1:**

**הצהרת מנהל כללי**

אני, אריאל וילנסקי, מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוח הרבעוני של חברת א.דורי בניה בע"מ (להלן- התאגיד) לרבעון השני של שנת 2013 (להלן- הדוחות);

(2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;

(3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;

(4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

(א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן-

(ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;

(5) אני לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:

(א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן-

(ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;

(ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (רבעוני או תקופתי לפי העניין) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

אין באמור כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

**תאריך:**

אריאל וילנסקי  
מנהל כללי

11 באוגוסט, 2013

**(ב) הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספיים לפי תקנה 38 ג(ד)(2):**

**הצהרת נושא משרה בכיר בתחום הכספיים**

אני, אריאל ליברמן, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של חברת א.דורי בניה בע"מ (להלן- התאגיד) לרבעון השני של שנת 2013 (להלן- "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");
  - (2) לפי ידיעתי, הדוחות והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
  - (3) לפי ידיעתי, הדוחות והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
  - (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
- (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן-
- (ב) כל תרמית בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;

(5) אני לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:

- (א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן-
- (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
- (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (רבעוני או תקופתי לפי העניין) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות להערכתי את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

**תאריך:**

אריאל ליברמן  
סמנכ"ל כספיים

11 באוגוסט, 2013