

נספח 1

העתק הבקשה המתוקנת והמאוחדת לאישור תובענה כייצוגית

במחלקה לעניינים כלכליים
בבית משפט המחוזי בתל אביב

ת"צ 57346-07-14

ת"צ 55750-07-14

ת"צ 56158-07-14

ת"צ 58065-07-14

ת"צ 18998-07-14

בפני כב' השופטת רות רוני

1. מאיר אזנקוט

(המבקש בת"צ 57346-07-14)

ע"י ב"כ עוה"ד רון דרור ו/או אופיר מנצ'ל
מאדם משרד עורכי דין
מרח' דניאל פריש 3, תל-אביב
טל. 03-6078888 פקס. 03-6078889

וע"י ב"כ עוה"ד אילן ורדניקוב
מרח' מיכל 14, תל-אביב

2. שמעון ריטבלט

(המבקש בת"צ 55750-07-14)

ע"י ב"כ עוה"ד רוני להב ו/או גיל להב
מרח' השילוח 4, בית מישורים, ת.ד. 6907, פתח תקווה
טל. 03-6128040 פקס. 077-5558075

3. עזרא מורד

(המבקש בת"צ 56158-07-14 ובת"צ 58065-07-14)

ע"י ב"כ עוה"ד ישראל וולנרמן ו/או יחל בקר
מרח' ויצמן 14, תל-אביב
טל. 03-7181111 פקס. 03-7181112

שכתובתם לצורך הליך זה אצל אדם משרד עורכי דין
רח' דניאל פריש 3, תל-אביב
טל. 03-6078888 פקס. 03-6078889

המבקשים

נגד

1. א. דורי בניה בע"מ

ע"י ב"כ עוה"ד ניר כהן ואח'
מרח' ברקוביץ' 4, מגדל המוזיאון, תל אביב
טל. 03-6968270 פקס. 03-6968277

2. קבוצת א. דורי בע"מ

ע"י ב"כ עוה"ד אהרון מיכאלי ואח'
ממשרד גולדפרב זליגמן ושות'
מרח' יגאל אלון 98, תל אביב
טל. 03-710135 פקס. 03-7101618

3. גזית גלוב ישראל (פיתוח) בע"מ

4. גזית גלוב בע"מ

ע"י ב"כ עוה"ד ד"ר ישראל לשם ואח'
ממשרד מיתר ליקוורניק גבע לשם טל, עורכי דין
מדוד אבא הלל סילבר 16, רמת גן
טל. 03-6103100 פקס. 03-6103111

5. רוני אשכנזי

ע"י ב"כ עוה"ד שמשון (שוני) אלבק
ממשרד פישר בכר חן וול אוריון ושות'
מרח' דניאל פריש 3, תל אביב
טל. 03-6944111 פקס. 03-6091116

6. עוזי ורדי- זר
 7. שמואל סלבין
 8. נחמה זואק
 9. איריס ציבולסקי חבילין
 10. יחזקאל ברקוביץ'
 עי"י ב"כ עוה"ד מאיה צברי
 ממשד מטרי מאירי ושות'
 מדרך בגין 7, בית גיבור ספורט, רמת גן
 טל. 03-6109000 פקס. 03-6109009

11. איתמר אלדד
 12. אריאל חביב וילנסקי
 עי"י ב"כ עוה"ד יואב נרי
 מדרך בן גוריון 2, רמת גן
 טל. 03-6033665 פקס. 03-5702243

13. אריה מינטקביץ
 14. דוד יוסף סגל
 15. יעקב אלינג
 16. שרון זוזובסקי
 17. מתי דב
 18. עמוס ספיר
 19. רינת רמלר
 20. יחזקאל צאיג
 עי"י ב"כ עוה"ד אהרון מיכאלי ואח'
 ממשד גולפרב זליגמן ושות'
 מרח' יגאל אלון 98, תל אביב
 טל. 03-710135 פקס. 03-7101618

21. קוסט פורר גבאי את קסירר, משרד רואי חשבון
 עי"י ב"כ עוה"ד ירון קוסטליץ
 ממשד קוסטליץ ושות', עורכי דין
 רח' כנרת 5, מגדל ב.ס.ר. 3, בני ברק
 טל. 03-7671500 פקס. 7671501

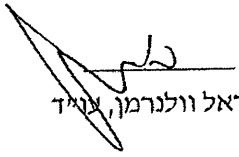
המשיבים

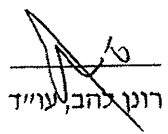
הודעה בדבר הגשת בקשה מתוקנת ומאוחדת לאישור תובענה כייצוגית ובקשה בכתב מטעם המבקשים

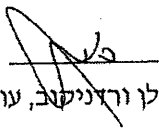
1. בהתאם להחלטת בית המשפט הנכבד מיום 9.11.2014 מתכבדים המבקשים לצרף בזאת בקשה מתוקנת ומאוחדת לאישור תובענה כייצוגית.
 2. כמו כן, ובהתאם להחלטה הנ"ל, מתכבדים המבקשים להודיע כי עורך הדין המרכז את הקבוצה הינו עו"ד רון דרור. הכתובת להמצאת כתבי בי-דין תהיה במשרד אדם עורכי דין, דניאל פריש 3 תל אביב.
 3. על מנת לייעל את אופן ניהול ההליך באמצעות מערכת "נט המשפט" יתבקש בית המשפט הנכבד להורות כדלקמן:
- א. להורות למזכירות בית המשפט הנכבד לאפשר גישה לכל התיקים שבכותרת לכל ב"כ הצדדים (ב"כ המבקשים וב"כ המשיבים) כמפורט בכותרת הבקשה דין.

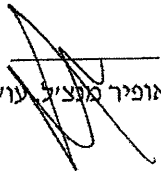
ב. להורות כי מעתה ואילך כתבי הטענות השונים יוגשו מבחינה טכנית במסגרת תיק ת"צ 57346-07-14 בלבד, וזאת על מנת למנוע כפל הגשות ועל מנת לאפשר התנהלות יעילה ומסודרת במסגרת ההליך המאוחד דנן.

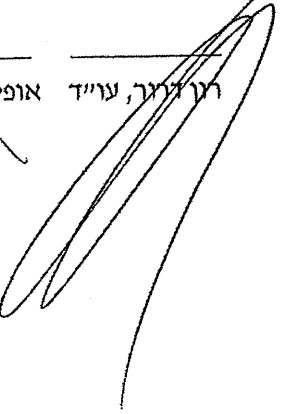
4. יהא זה מן הדין ומן הצדק להיעתר לבקשה.

 ישראל וולנרמן, עו"ד

 רונן גהב, עו"ד

 אילן ורדניקוב, עו"ד

 אופיר מנצ'ל, עו"ד

 רון דגור, עו"ד

ב"כ המבקשים

במחלקה לעניינים כלכליים
בבית משפט המחוזי בתל אביב

ת"צ 57346-07-14

ת"צ 55750-07-14

ת"צ 56158-07-14

ת"צ 58065-07-14

ת"צ 18998-07-14

בפני כב' השופטת רות רוני

1. מאיר אזנקוט (המבקש בת"צ 57346-07-14)

ע"י ב"כ עוה"ד רוני דרור ו/או אופיר מנציל
מאדם משרד עורכי דין
מרח' דניאל פריש 3, תל-אביב
טל. 03-6078888 פקס. 03-6078889

וע"י ב"כ עוה"ד אילן ורדניקוב
מרח' מיכל 14, תל-אביב

2. שמעון ריטבלט (המבקש בת"צ 55750-07-14)

ע"י ב"כ עוה"ד רוני להב ו/או גיל להב
מרח' השילוח 4, בית מישורים, ת.ד. 6907, פתח תקווה
טל. 03-6128040 פקס. 077-5558075

3. עזרא מורד (המבקש בת"צ 56158-07-14 ובת"צ 58065-07-14)

ע"י ב"כ עוה"ד ישראל וולנרמן ו/או יחל בקר
מרח' ויצמן 14, תל-אביב
טל. 03-7181112 פקס. 03-7181112

שכתובתם לצורך הליך זה אצל אדם משרד עורכי דין
רח' דניאל פריש 3, תל-אביב
טל. 03-6078888 פקס. 03-6078889

המבקשים

נגד

1. א.דורי בניה בע"מ

ע"י ב"כ עוה"ד ניר כהן ואח'
מרח' ברקוביץ 4, מגדל המוזיאון, תל אביב
טל. 03-6968270 פקס. 03-6968277

2. קבוצת א.דורי בע"מ

ע"י ב"כ עוה"ד אהרון מיכאלי ואח'
ממשרד גולדפרב זליגמן ושות'
מרח' יגאל אלון 98, תל אביב
טל. 03-710135 פקס. 03-7101618

3. גזית גלוב ישראל (פיתוח) בע"מ

4. גזית גלוב בע"מ

ע"י ב"כ עוה"ד די"ר ישראל לשם ואח'
ממשרד מיתר ליקוורניק גבע לשם טל, עורכי דין
מד"ר אבא הלל סילבר 16, רמת גן
טל. 03-6103100 פקס. 03-6103111

5. רוני אשכנזי

ע"י ב"כ עוה"ד שמשון (שוני) אלבק
ממשרד פישר בכר חן וול אוריון ושות'
מרח' דניאל פריש 3, תל אביב
טל. 03-6944111 פקס. 03-6091116

6. עוזי ורדי- זר
 7. שמואל סלבין
 8. נחמה דואק
 9. איריס ציבולסקי חביליו
 10. יחזקאל ברקוביץ'
 עי"י ב"כ עוה"ד מאיה צברי
 ממשד מטר"ד מאירי ושות'
 מדרך בגין 7, בית גיבור ספורט, רמת גן
 טל. 03-6109000 פקס. 03-6109009

11. איתמר אלדז
 12. אריאל חביב וילנסקי
 עי"י ב"כ עוה"ד יואב נרי
 מדרך בן גוריון 2, רמת גן
 טל. 03-6033665 פקס. 03-5702243

13. אריה מינטקביץ
 14. דוד יוסף סגל
 15. יעקב אלינב
 16. שרון זוזובסקי
 17. מתי דב
 18. עמוס ספיר
 19. רינת רמלר
 20. יחזקאל צאיג
 עי"י ב"כ עוה"ד אהרון מיכאלי ואח'
 ממשד גולפרב זליגמן ושות'
 מרח' יגאל אלון 98, תל אביב
 טל. 03-710135 פקס. 03-7101618

21. קוסט פורר גבאי את קסירר, משרד רואי חשבון
 עי"י ב"כ עוה"ד ירון קוסטליץ
 ממשד קוסטליץ ושות', עורכי דין
 רחי כנרת 5, מגדל ב.ס.ר. 3, בני ברק
 טל. 03-7671500 פקס. 7671501

המשיבים

בקשה מתוקנת ומאוחדת לאישור תובענה כייצוגית

בית המשפט הנכבד מתבקש:

(א) לאשר למבקשים להגיש את התובענה (המוגשת בד בבד עם בקשה זו) כנגד המשיבים כתובענה ייצוגית, בהתאם לחוק תובענות ייצוגיות, תשס"ו-2006 (להלן: חוק התובענות הייצוגיות);

(ב) להגדיר את הקבוצה בשמה מוגשת התובענה ("הקבוצה המיוצגת"), כדלקמן: "כל מי שרכש מניות של החברות – אחת מן המשיבות 1-2 - במהלך תקופת ההטעיה (כהגדרתה להלן), והחזיק את המניות שרכש (או חלקן) במהלך תקופת הגילוי (כולה או חלקה) (כהגדרתה להלן), למעט המשיבים ו/או מי מטעמם"; או כל קבוצה אחרת, כפי שיקבע ביהמ"ש הנכבד.

הקבוצה נחלקת לרוכשי מניות המשיבה 1 ולרוכשי מניות המשיבה 2.

תקופת ההטעיה כמפורט להלן היא החל מיום 1.1.2012 ועד ליום 28.8.2014 (שאז פרסמה החברה את

מלוא הסטייה בדוחותיה, כפי שיטתה).

תקופת הגילוי היא מיום 12.3.2014 (יום טרם מועד פרסום הדוח השנתי לשנת 2013 לרבות הפרסום בדבר קשיים בתזרים המזומנים) ולחילופין מאז 12.5.2014 (מועד הפרסום אזהרת רווח והצורך "לעדכן" את דיווחי החברה) ועד ליום 28.8.2014.

- (ג) לקבוע כי המבקשים יוכרו כתובעים הייצוגיים בשם הקבוצה המיוצגת, וכי ב"כ הח"מ במשותף ו/או מי ממשרדם יהיו ב"כ המייצגים של הקבוצה;
- (ד) להורות כי על המשיבים לשלם לכל חברי הקבוצה המיוצגת את סכום הנזק;
- (ה) לפסוק גמול לתובעים הייצוגיים, שכר טרחה לבאי כוחם;
- (ו) לתת הוראות בדבר אופן פרסום ההחלטה ונוסחה, ולחייב את המשיבים בהוצאות הפרסום;
- (ז) לתת כל צו או הוראה או סעד אחר שהוא נכון וצודק בנסיבות העניין כפי שיוורה ביהמ"ש הנכבד;
- (ח) לחייב את המשיבים בתשלום הוצאות הדיון בבקשה זו, בצירוף שכר טרחת עורכי דין ובתוספת מע"מ;

אלה נימוקי הבקשה:

פרק א': מבוא

1. דברי פתיחה

- 1.1 עניינה של תביעה זו בנוקמים שנגרמו לקבוצה המיוצגת כתוצאה ממחדלי המשיבים שהובילו לפרסום דיווחים ודוחות כספיים הכוללים פרטים מטעים בנוגע למצבה הפיננסי האמיתי של המשיבה 1 (להלן: "החברה" או "דורי בנייה" או "המשיבה 1") וכן ובאופן נגרר ביחס למצבה של המשיבה 2 (להלן: "דורי קבוצה" או "המשיבה 2").
- 1.2 במעשיהם ובמחדליהם המשיבים הפרו את חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968 (להלן: "חוק ניירות ערך"), התקנות שהותקנו מכוחו והוראות דין נוספות, כפי שיפורט בהרחבה להלן.
- 1.3 ודוק; אין מדובר באירוע נקודתי ו/או חד-פעמי של נתון כספי בודד שדווח בטעות לציבור, אלא בכשל מערכתי חמור המבטא טעויות המתמשכות על פני שנים ומספר רב של פרויקטים שונים שבוצעה החברה.
- 1.4 הטעויות בעלות השפעה קריטית הן על שווי השוק של החברה (שצנח) והן על האיתנות הפיננסית(שהורעה), בדורי בניה ובדורי קבוצה. זאת עד כדי מצב חמור (ובלתי נתפס עד לאחרונה), של הון עצמי שלילי של מאות מיליוני ש"ח בדורי בניה. כאשר גם דורי קבוצה, נזקקה בעקבות גילוי הטעויות להזרמת כספים דחופה בהיקף מהותי של כ-200 מיליוני שקלים מבעלת השליטה בה (המשיבה 4).

- 1.5 החברה הודתה ש"הסטיות באומדני העלויות" (לעומת אלו שדיווחה בעבר) עומדות על 445 מיליון ₪ (לאחר שקודם לכן פרסמה הערכות נמוכות יותר), וכי היקף ההפסד הנובע מכך נאמד אף הוא בכ- 445 מיליון ₪.
- 1.6 המשמעות היא מחיקה של ההון העצמי של החברה, שהסתכם בסוף שנת 2013 בכ- 240 מיליון ₪ על פי הדוחות הכספיים של החברה שדווחו לציבור ב-13.03.2014, דיווח שהתברר חודשים בודדים לאחר מכן כמופרז ושגוי לחלוטין.
- 1.7 לפי הודאת דורי קבוצה בדיווח מיידי מ-27.7.2014, לטעויות קשות אלו, השפעה מהותית בדמות קיטון בהון העצמי המיוחס לבעלי המניות של דורי קבוצה:
- "השפעת האמור בדיווחה של דורי בניה על הדוחות הכספיים של החברה לרבעון השני של שנת 2014, הינה קיטון בהון המיוחס לבעלי המניות של החברה בטווח הנאמד בין 150 מיליון ש"ח עד 210 מיליון ₪".
- א' העתק הדיווח המיידי מיום 27.7.2014 מצ"ב כנספח א' לבקשה זו.
- 1.8 על פי דיווח החברה מיום 28.8.2014 על פי בדיקות הנהלת החברה, הסטייה באומדנים היא בסכום של 445 מיליון ₪ והיא צפויה לגרום הפסד לבעלי המניות בסכום דומה לסכום הסטייה המוערכת. לפי הנטען הסטייה נובעת ברובה המכריע משינויים באומדני העלויות של פרויקטים בביצועה של החברה ומקצתם בשינויים באומדני ההכנסות הצפויות. לפי הערכת החברה מדובר בסטייה המיוחסת לרבעון הרביעי לשנת 2012 ועד הרבעון הראשון לשנת 2014.
- ב' העתק הדיווח המיידי מיום 28.8.2014 מצ"ב כנספח ב' לבקשה זו.
- 1.9 מדובר במעבר מהון עצמי חיובי של כ- 207 מיליון ₪ להון עצמי שלילי של כ- 250 מיליון ₪.
- 1.10 אי לכך, המניות של המשיבות 1 ו-2 נרכשו, לאורך תקופת ההטעיה, במחיר מופרז שלא הביא בחשבון את המידע השלילי לגבי מצבן הפיננסי האמיתי של דורי בניה ודורי קבוצה.
- מובן מאליו שגילוי של המידע השלילי האמור בדבר פרטים מטעים מהותיים בדיווחי המשיבות 1 ו-2 הוביל לירידה חדה בשווי השוק של המניות של דורי בניה ודורי קבוצה (לאורך תקופת הגילוי), ובכך גרם לנזקים כבדים לקבוצה המיוצגת.
- 1.11 להוכחת ההיקף הקריטי של הטעויות, הרי שבמועד הדיווח של יום 27.7.2014, שווי השוק הכולל של החברה (לאחר שכבר "נפגעה" מדיווחי חסר ותיקונים שונים) הסתכם בכ- 87 מיליון ₪ בלבד.
- דהיינו, ההפסדים החריגים שרשמה דורי בניה כתוצאה מדיווחיה השגויים גבוהים פי 5 משווי השוק המצרפי של כל מניות החברה באותו זמן.

- 1.12 במעשיהם ומחדליהם של המשיבים, הם גרמו נזקים כספיים כבדים לחברי הקבוצה המיוצגת.
- שערי מניות דורי בניה קרסו במהלך תקופת הגילוי בלמעלה מ- 80% במצטבר, כאשר מרבית הירידה בשווי המניות התרחשה בסמיכות זמנים מובהקת לחשיפת הטעויות המהותיות בדיווחי החברה.
- כך גם בעלי מניות מהציבור בקבוצת דורי ניוזקו, כאשר שערי המניות של קבוצת דורי קרסו במהלך תקופת הגילוי בלמעלה מ- 50% (במצטבר). גם בדורי קבוצה מרבית הירידה בשווי המניות התרחשה בסמיכות זמנים מובהקת לחשיפת הטעויות המהותיות בדיווחי החברה והיא נובעת ממנה.
- 1.13 מדובר בסטיות שהן כמעט חסרות תקדים בשוק ההון הישראלי, כאשר למעשה התברר שבין דוחות החברה לבין המציאות במשך שנים לא היה כל קשר, וכי הסטיות הן עצומות מבחינת היקפן, רוחביות במובן זה שהן מקיפות כמעט את כל הפרוייקטים של החברה, וחד-כיווניות במובן זה שהן מביאות להפסדים לעומת התוצאות שדווחו בדוחות. פירוט הדברים מצוי בחוות דעת המומחה ד"ר מאיר אמיר המצורפת לבקשה זו.
- 1.14 עוד יצוין שחשיפת המידע השלילי וההיקף הנרחב של הטעויות בדוחות הכספיים במהלך תקופת הגילוי הדחימה את ציבור בעלי המניות במשיבות 1 ו-2, שהחלו למכור את מניות החברה במחזור מסחר גבוהים וחריגים.
- 1.15 האמור נעשה לאחר שכבר נעשתה "הצגה מחדש" של הדו"ח השנתי לשנת 2013 של החברה, הנובעת מתיקון בדיעבד של טעויות מהותיות שנכללו בדו"ח השנתי המקורי: התגלה חלק מהמידע אשר לימד על מצבה הפיננסי האמיתי של החברה, שהיה גרוע עוד יותר ממה שדווח קודם לכן בדו"ח הכספי של החברה לשנת 2013 שפורסם ביום 13.3.2014.
- כך התברר לציבור רק בדיעבד, שברבעון הרביעי נוצר לראשונה הפסד גולמי (לפני הוצאות שוטפות מפעילות) של כ-1.5 מיליון ₪. יתרה מכך, ההפסד התפעולי של דורי בניה זינק פי 12 ביחס לרבעון הקודם. בשורת ההפסד הנקי לבעלי המניות, דווח בדיעבד שההפסד הנקי האמיתי היה כ-14.1 מיליון ₪ לעומת כ-5.7 מיליון ש"ח שדווחו במסגרת הדו"ח המקורי מיום 13.03.2014.
- ודוק; מדובר בהפסדים חריגים במיוחד, בהתחשב בכך שדורי בניה דיווחה באופן עקבי לאורך שנים, מזי רבעון, על רווחים (מאז הנפקתה לציבור). כגון: רווח גולמי רבעוני ממוצע של 23.5 מיליון ₪ לרבעון בשנת 2013; ורווח תפעולי רבעוני ממוצע של 11.5 מיליון ₪ לרבעון בשנת 2013 (לעומת הפסד תפעולי של למעלה מ-12 מיליון ₪ ברבעון הרביעי לבדו).

פרק ב' : א.דורי בניה, דורי קבוצה והמשיבים

2. א.דורי בניה בע"מ (כאמור, לעיל ולהלן: "דורי בניה" או "החברה" או "המשיבה 1")
- 2.1 דורי בניה הינה חברה ציבורית אשר מניותיה נסחרות בבורסה לני"ע בתל-אביב (החל מהתאריך 15.03.2010).
- 2.2 במסגרת הדו"ח הכספי לשנת 2013 (עמ' 3-4 לדו"ח), מוגדרת החברה כדלהלן:
- "נכון למועד הדוח, פועלת דורי בניה, בעצמה ובאמצעות תאגידים בשליטתה... כחברה קבלנית העוסקת בניהול ובביצוע של עבודות בניה בפרויקטים קבלניים בתחומים שונים כגון מגורים, מלונאות, מבני ציבור, זיור..."**
- 2.3 החברה הונפקה לציבור בתאריך 10.03.2010 לפי שווי שוק כולל לחברה של למעלה מ-230 מיליון ₪. נכון למועד הגשת בקשה זו, שווי השוק הכולל של החברה הינו כ-50 מיליון ₪ בלבד, ומשקף לציבור שרכש את המניות בתקופת ההטעה הפסדים כבדים של למעלה מ-80%.
- 2.4 קבוצת א. דורי בע"מ (כאמור, לעיל ולהלן גם: "דורי קבוצה" או "המשיבה 2") הינה חברה ציבורית ובעלת השליטה בדורי בניה מכוח אחזקתה בכ-59.7% מהון המניות של החברה נכון לדו"חות הכספיים לשנת 2013. דורי קבוצה אינה רק בעלת השליטה, אלא מי שהעניקה שירותי ניהול לחברה על פי הסכם למותן שירותים מיום 1.1.2008 אשר תוקן ביום 18.1.2008 וביום 25.2.2010 (כאמור בדוחותיה הכספיים של החברה, ראו למשל דוח 2013 ביאור 29). על פי דוחותיה הכספיים של החברה, על פי הסכם הניהול על תיקוני סיפקה דורי קבוצה שירותי ניהול של פעולותיה כנגד תשלום. יצוין כי שירותי הניהול המשיכו להינתן בפועל במשך כל התקופה (כולל ביחס למועג שתוקפו של הסכם הניהול הסתיים). יתרה מכך, חלק מן העבודות שהחברה מבצעת היא מבצעת עבור דורי קבוצה.
- 2.5 יצוין כי האחזקה של דורי קבוצה במניות החברה היא אחזקה מהותית לדורי קבוצה, למעשה אחת מזרועות הפעילות המרכזית שלה, ובהתאם לכך במסגרת הדיווחים של דורי קבוצה ובמסגרת הדו"חות הכספיים שלה היא מדווחת על תוצאות החברה. שווי אחזקותיה של דורי קבוצה בחברה מהותי לתוצאותיה הכספיות של דורי קבוצה ולהון העצמי שלה.
3. המשיבים
- 3.1 המשיבות 3-4 הן בעלות השליטה במשיבה 2 ובדורי בניה (המשיבה 1). המשיבה 3 התזיקה במועדים הרלבנטיים בכ-73.9% מהון המניות של דורי קבוצה (באמצעות חברה בת בבעלות מלאה). המשיבה 3 הינה חברה פרטית המוחזקת על ידי המשיבה 4 (כ-82.5% מהמניות) ועל ידי המשיב 5, מר רוני אשכנזי (כ-17.5% מהמניות).
- 3.2 המשיב 12 כיהן כמנכ"ל קבוע של החברה החל מיום 10.03.2013, ועד לתאריך 15.07.2014 (ביום 16.06.2014 הודיע על התפטרותו). המשיב 12 שימש כמנהל פעילות בסלובקיה של החברה בתקופה

- מאי 2012 - דצמבר 2012; דירקטור בחברה, וסגן יו"ר הדירקטוריון בתקופה פברואר 2012 - מרץ 2012 וממלא מקום המנכ"ל בתקופה דצמבר 2012 - מרץ 2012. לפיכך, המשיב 12 הכיר היטב את החברה עם מינויו לתפקיד המנכ"ל, במרץ 2013.
- 3.3 המשיב 5 הוא יו"ר הדירקטוריון של החברה ומבעלי השליטה בה (עד שהתפטר בחודש 10.2014 אך נותר דירקטור בחברה). המשיב 5 שימש אף כמנכ"ל דורי קבוצה עד להתפטרותו.
המשיבים 5 ו-12 חתומים באופן אישי על הדוחות הכספיים המטעים.
- 3.4 המשיבים 6-10 הינם דירקטורים בחברה במועדים הרלבנטיים. מתוקף תפקידם הם ערכו דיונים לגבי מצבה הפיננסי של החברה ואישורו פרסום דוחותיה הכספיים על הנתונים הכלולים בהם. המשיבים 6-10 אף בחנו מקרוב את אומדני העלויות בפרויקטים השונים שנכללו בדוחות, את תזרימי המזומנים והתחייבויותיה הצפויות של דורי בניה, שעל בסיס כל אלו גם אישרו חלוקות דיבידנדים עקביות במהלך השנים 2011-2013.
- יתרה מכך, המשיבים 6,7,9 המכהנים כדירקטורים וחברי ועדת מאזן, אף מסרו הצהרות בדבר היותם בעלי "מומחיות חשבונאית ופיננסית", ותוארו ככאלו בדיווחיה של דורי בניה לציבור. התרשלותם הבוטה והבולטת לעיני כל, של "מומחים חשבונאיים ופיננסיים" אלו באישור הדוחות הכספיים שכללו שורה של טעויות מהותיות בהיקפים כספיים קריטיים של מאות מיליוני שקלים.
- 3.5 המשיב 11 כיהן כמנכ"ל כספים בחברה, עד שהתפטר בחודש דצמבר 2014.
- 3.6 המשיב 12 שימש כמנכ"ל החברה, בפועל החל מ-1.2013. גם קודם לכן שימש כדירקטור בדורי קבוצה.
- 3.7 המשיבים 11-12 הצהירו רק לאחרונה, על אפקטיביות הבקרה הפנימית של החברה על הדיווח הכספי (בהתאם להוראת תקנה 99 בתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970).
- ב' העתק הצהרת המשיבים שצורפה לדוח השנתי (המתוקן) של החברה לשנת 2013 מצ"ב כנספח ב'1 לבקשה זו.
- 3.8 המשיבים 5, 13-20 הינם דירקטורים ומנכ"ל דורי קבוצה, אשר במסגרת תפקידם אתראים לאישור הדו"חות הכספיים של דורי קבוצה הכוללים אף את תוצאות החברה כאמור לעיל.
- 3.9 המשיב 21 הינו משרד רואי החשבון (להלן גם: "רואה החשבון") שמסר - בשנים 2010 - 2014 - חוות דעת לפיהן הדו"חות הכספיים שפרסמה החברה וכן דורי קבוצה, בוקרו או נסקרו על ידו (לפי העניין), והם משקפים, כביכול, כיאות את מצב עסקי החברה ודורי קבוצה בהתאם לתקני ביקורת מקובלים.

4. המבקשים

- 4.1 המבקש 1, מר מאיר אזנקוט, הינו בעל מניות בחברה. המבקש החזיק בתקופה הרלוונטית ב-158 מניות של החברה, אשר רכש בתאריך 30.04.2014. המבקש ממשיך להחזיק במניותיו אלו עד היום.
- 4.2 המבקש 1 הינו בעל מניות בדורי קבוצה. הוא החזיק בתקופה הרלבנטית ב- 313 מניות של דורי קבוצה אשר רכש בתאריך 30.04.2014. המבקש ממשיך להחזיק במניותיו אלו עד היום.
- ג' העתק מאישור הבעלות החתום מחבר הבורסה אי.בי.אי בע"מ מצ"ב כנספת ג' לבקשה זו.
- 4.3 המבקש 2, מר שמעון ריטבלט, הינו בעל מניות בחברה ממועד רכישתן ביום 18.3.2014. המבקש 2 ממשיך להחזיק במניותיו אלה עד היום.
- ד' העתק פירוט הרכישה ואישור בעלות של המבקש 2 מצורף כנספת ד' לבקשה זו.
- 4.4 המבקש 3, מר עזרא מוראד, רכש מניות בחברה בשנת 2012 והגדיל אחזקותיו בשנת 2014. המבקש אף רכש מניות של דורי קבוצה בשנת 2012.
- ה' העתק אישור בעניין מצורף כנספת ה' לבקשה זו.
- 4.5 המבקשים מתאימים להיות תובעים ייצוגיים ראויים והם מקיימים את כל התנאים הנדרשים לייצוג הקבוצה באופן ראוי וחולם, כמפורט גם להלן בפרק ו'.

פרק ג' : העובדות – דיווחים מטעים לציבור המשקיעים

5. הדו"חות הכספיים של החברה, כקבלן מבצע, מבוססים על אומדן ביחס לעלויות הפרויקטים.
6. ההכנסות והרווח בפרוייקטים מוכרים על סמך התקדמות העבודות המחושבת בדרך כלל על סמך העלויות שהוצאו בפועל מחולקות בסך העלויות המוערכות על בסיס אומדן של נושאי משרה בחברה.
7. יחד עם זאת, אם מתברר שמדובר בפרוייקט מפסיד, החברה מחויבת להכיר בכל ההפסד הצפוי באופן מיידי.
8. מאחר ושיטה זו רגישה להערכת עלויות הנעשית על ידי החברה, תנאי להחלטה הוא יכולת אמידה מהימנה של העלויות הצפויות. אחרת, יכול הקבלן להכיר רק ברווחים עם סיום הפרוייקט. כך לפי הודאת החברה בביאור 3 לדוחות הכספיים השנתיים של דורי בניה:

"הכנסה מעבודות על פי חוזה הקמה מוכרת, בין השאר, כאשר ההכנסות והעלויות הכרוכות בביצוע העבודה ידועות או ניתנות לאומדן מהימן. קביעת אומדני ההכנסות והעלויות בגין חוזה הקמה דורשת מהנהלת החברה לבצע תחזית מפורטת של תזרימי מזומנים עתידיים הצפויים להתקבל ממזמין העבודה ולצאת מידי החברה בכדי לממן את ביצוע העבודה"

9. החברה, כאמור דיווחה באופן עקבי על בסיס השיטה כאמור לעיל, שגלומה בה הצהרה של החברה, נושאי המשרה בה והנהלתה על יכולת מהימנה לאמידת העלויות הצפויות.
10. אלא שהצהרות לחוד ומציאות לחוד. כך, ביום 27.7.2014, הודיעה החברה על סטייה מהותית באומדני עלויות והכנסות של פרויקטים, לעומת האומדנים עד כה, באופן שמוביל לפער של בין 250 ל-350 מליון ₪ (כמובן לרעת החברה ולרעת בעלי המניות – "סטייה" חד צדדית), כאשר הסטייה צפויה להוביל להפסד דומה לבעלי המניות ולמחיקת יותר מאשר ההון העצמי של החברה, כולל פגיעה באפשרותה לעמוד בהתחייבויותיה ובכל מקרה להעביר אותה להפסד עצום.
11. המשמעות היא שכל הדו"חות הכספיים שפרסמה החברה, ואשר עליהם היה זכאי להתבסס הציבור, היו לא נכונים לחלוטין. לא קרובים אפילו למציאות.
12. על פי דיווח מאוחר יותר של דורי בניה מיום 28.8.2014 על פי בדיקות הנהלת החברה, הסטייה באומדנים הינה משמעותית גבוהה יותר מהטווח שצויין בדיווח מיום 27.7.2014 והיא בסכום של 445 מליון ₪ (!); הסטייה צפויה לגרום הפסד לבעלי המניות בסכום דומה לסכום הסטייה המוערכת; הסטייה נובעת ברובה המכריע משינויים באומדני העלויות של פרויקטים בניצועה של החברה ומקצתם בשינויים באומדני ההכנסות הצפויות. לפי הערכת החברה מדובר בסטייה המיוחסת לרבעון הרביעי לשנת 2012 ועד הרבעון הראשון לשנת 2014.
13. באופן זה חויבה דורי בניה להציג דוחות מתוקנים החל מהרבעון האחרון של שנת 2012 ואילך.
14. במסגרת הדו"חות המתוקנים שהציגה דורי בניה, התברר כי נערכה הצגה מחדש של 35 פרויקטים גדולים (רובם למגורים) שהחלו להיות מבוצעים החל משנת 2009, כאשר במקום רווח מצטבר של כ-157 מליון ₪ שהוצגו בדו"חות של הרבעון הראשון לשנת 2014, הצביעו הדו"חות המתוקנים על הפסד מצטבר של 109 מליון ₪ כלומר פער של 266 מליון ₪!
15. למעשה, עשרות פרויקטים של מגורים שהחברה דיווחה עד אותו מועד על רווחים בהם, הפכו כולם להפסדיים! כולל בפרוייקטים שעמדו ערב סיום וכולל פרויקטים שרק החלו.
16. לא רק זאת, אלא שביחס לכל הפרוייקטים (למעט אחד) ההצגה מחדש כללה רישום הפסד נוסף, ובמקרים רבים משמעותי ביותר. לשם הדוגמא – פרויקט שהוגדר מגורים ל"ו ששנת ההתחלה שלו 2010 עבר מהפסד של 5.66 מליון ₪ להפסד של 42.948 מליון ₪! פער של מעל ל-37 מליון ₪ בפרוייקט מגורים בודד!
17. להלן פירוט הפרוייקטים האמורים ושיעור הסטייה לגביהם בין הדו"חות כפי שכורסמו לבין הדו"חות המתוקנים:

התפתחות רווח והפסד בפרויקטים גדולים (מעל 40 מיליון ₪) בעקבות ההצגה מחדש אלפי ₪						
סך הפסד מצטבר שנחשף בעקבות ההצגה מחדש	רווח גולמי מצטבר רבעון 1 2014 לפני הצגה מחדש	רווח גולמי מצטבר רבעון 1 2014 לפני הצגה מחדש	אחוז ביצוע מצטבר	היקף כספי מיליוני ₪	שנת התחלה	שם הפרויקט
1,798	22,862	21,064	100%	179	2009	מגורים פ
-22,168	-6,305	15,863	82%	280	2009	מגורים ב
-1,989	6,029	8,018	100%	177	2009	מרכז מסחרי ג
-	45,198	45,198	100%	305	2009	ת"כ דוראד
-10,430	-28,321	-17,891	100%	137	2009	מגורים נ"ג
-6,027	-4,827	1,200	100%	163	2009	מגורים צ
-6,359	-1,149	5,210	94%	168	2010	מגורים מ"ח
-1,253	-4,137	-2,884	100%	80	2010	מגורים ל
-	-968	-968	100%	87	2010	מגורים ת"ב
-37,288	-42,948	-5,660	86%	335	2010	מגורים ל"ו
-2,928	74	3,002	64%	276	2010	מגורים ל"ג
-14,232	-5,811	8,421	87%	110	2010	מגורים מ"א
-22,172	-30,475	-8,303	100%	97	2010	מגורים ע
-	3,894	3,894	86%	113	2010	משרדים ר"ג
-	3,007	3,007	100%	81	2010	רב מבני ב
-37,933	-15,530	22,403	74%	446	2010	מגורים ל"ז
-16,452	825	17,277	75%	295	2010	מגורים מ"ו
-	7,285	7,285	77%	91	2011	מגורים ש
-16,585	-27,357	-10,772	93%	52	2011	מגורים כ"א
-13,028	-31,218	-18,190	94%	85	2011	מגורים י"ח
-	1,600	1,600	7%	357	2012	מגורים ע"ג
-9,152	9,459	18,611	37%	398	2012	משרדים ל"ח
-3,153	-952	2,201	100%	69	2012	משרדים ס"א
-12,185	-302	11,883	77%	164	2012	מגורים צ"ב
-25,157	-25,492	-335	92%	150	2012	מגורים נו
-874	926	1,800	30%	66	2013	מגורים ע"ב
-7,095	-5,271	1,824	47%	60	2013	מגורים כ"ב
-1,410	428	1,838	28%	54	2013	מגורים פ"ד
-	-	-	0%	155	2013	מגורים ס"ג
-219	1,032	1,251	23%	74	2013	מגורים כ"ח
-	4,637	4,637	100%	73	2013	רב מבני נ"ד
-	6,862	6,862	100%	62	2013	משרדים מ"ג
-	4,543	4,543	61%	93	2013	רב מבני ס"ב
-	2,332	2,332	47%	50	2013	רב מבני כ"ז
-	983	983	18%	46	2013	מרכז מסחרי ס"ז
-266,291	-109,087	157,204		5428		סה"כ פרויטים שהוכרו מעל 40 מיליון ₪

18. האמור מלמד על סטייה של 266 מיליון ₪ (בצירוף הפסד נוסף של 20 מיליון ₪) אך החברה לא סיפקה הסבר להפסד נוסף של 159 מיליון ₪ שלא יוחס לפרוייקט ספציפי.

19. ממילא, המשמעות היא לפי דיווחי החברה עצמה, שהמידע השגוי גלום לכל הפחות מאז הרבעון הרביעי של שנת 2012, כלומר מאז אוקטובר 2012 - שכן כבר אז בהתאם לדו"חות המתוקנים לפי שיטות החברה היה צריך להציג הפסד שלא דווח בסך 52 מיליון ₪ שהעביר את החברה מרווח של 36 מיליון ₪ כפי שדווח להפסד משמעותי.

20. המבקשים סבורים כי ניסיון החברה "לגלגל" את התיקון אך ורק לרבעון האחרון של שנת 2012 אינו סביר לאור היקף התיקון שיוחס לאותו רבעון (52 מיליון ₪) כמו גם לאור מועדי ביצוע הפרוייקטים שתוקנו שאין

כל סיבה להניח שהדיווחים השגויים לגביהם החלו דווקא ברבעון האחרון לשנת 2012 ויש לראות בתקופת ההטעיה ככזו שמתחילה לכל המאוחר כבר בתחילת 2012 ולחילופין בתחילת הרבעון הרביעי לשנת 2012.

21. החברה טענה כי השינוי באומדני הפרוייקטים נובע "בין היתר" מהתמשכות לוחות הזמנים, כשלים הנדסיים, קשיים תזרימיים, יעדים לחיסכון בעלויות אשר לא יושמו, חולשה בניהול הבקרה התקציבית אשר מנעה חשיפת חריגות מהתקציב בזמן אמת ותחלופת כוח אדם ניהולי וביצועי.

22. כל הפרמטרים האמורים הם נושאים שבשליטה מלאה של המשיבים, שבידיעתם המלאה ובפיקוחם המלא. אין מדובר ב"מכת שמים". אם "נפרק" את הדברים נראה שבאף אחד מהם אין סיבה לכך שלא נערכו דו"חות אמיתיים, למעט הרצון "ליפות" את הנתונים:

א. התמשכות לוחות הזמנים - מדובר בנתון שידוע כמובן לחברה ואשר אמור לבוא לידי ביטוי בדו"חות הכספיים בזמן אמת.

ב. כשלים הנדסיים שגרמו לגידול בהוצאות - אלה נתונים שהיו צריכים לבוא לידי ביטוי בדו"חות הכספיים.

ג. קשיים תזרימיים - החברה לא דיווחה לציבור על קשיים תזרימיים כאמור, נתון שבהחלט מחייב דיווח. אדרבא, כמפורט להלן היא שללה אותם.

ד. ניהול בקרה תקציבית - קשה להבין כיצד החברה טוענת שלא ידוע היה לה מה ההוצאות בפועל בפרוייקט. מכל מקום כשל זה חייב את החברה לדווח על פי שיטת עלות במקום על פי אומדנים מטעים.

ה. תחלופת כוח אדם - אף נושא זה הוא באחריות מלאה של המשיבים.

23. כך או כך, די במה שהחברה עצמה ציינה (ומדובר ב"קצה הקצה", בכלל זאת החברה נמנעה לפרסם את דו"ח הבדוק מטעמה) על מנת ללמד שמדובר לכל הפחות ברשלנות חמורה.

24. זאת ועוד, מדובר בענייננו בפרוייקטים של ביצוע בנייה, חלק ניכר ממנה למגורים, נושא שדורי בניה מנוסה ובקיאיה בו. לא אמור להיות קושי ממשי לבדוק לאיזה קומה הגיעה הבנייה וכיו"ב.

25. יתרה מכך, בנושאים אלה קיים אף פיקוח חיצוני - מפקח מטעם מוזמין העבודה, מפקח מטעם הבנק שנתון ליווי בנקאי כמו גם אמור להיות פיקוח מטעם החברה על מנהל הפרוייקט.

26. מדובר בפרק זמן כה ארוך כאשר חלק מהפרוייקטים המדוברים כבר הגיעו לסיום או לקראת סיום שבו כבר בודאי התברר לחברה כי האומדנים שלה אינם תואמים את המציאות אבל היא המשיכה להסתמך על אומדנים ואף "ניפתה" אותם כמובן זה שהגדילה מעת לעת את היקפי ההכנסות באומדנים.

27. מכל מקום, עיקר הוא כי החברה דיווחה באופן שנתמך בהצהרת החברה והמשיבים כי קיימת יכולת אומדן מהימנה שאם לא כן עליהם היה לדווח בשיטת העלות ולהכיר ברווחים רק עם סיום הפרוייקט (אם בכלל). משעה שבחרו להצהיר על יכולת האומדן המהימנה, ולשיטתם כשלו בכך ולא היתה יכולת מהימנה כאמור, עליהם לשאת בתוצאות.

28. זאת ועוד, עיון בדיווחי החברה מעלה שבניגוד לאופן שבו נעשה ניסיון להציג הדברים, ההטעיה בדיווחים ובדוחות של החברה היא יסודית הרבה יותר.

29. לשם הדוגמא, פרוייקט מגורים בי שנתגלתה לגביו סטייה של כ- 22 מליון ₪. פרוייקט זה על פי דוחות 2013 (טרם תיקונם) היה ב- 74.96% ביצוע והציג רווח של כ- 14 מליון ₪ שהפכו להפסד של קרוב ל- 7 מליון ₪ עם תיקון הדוחות. ניתן לראות שאין מדובר בפרוייקט עתידי או שרק החל ביצועו אלא בפרוייקט שהתקרב לסיום לפי דיווחי החברה.
30. או פרוייקט מגורים ליי שעל פי דוחות 2013 (טרם תיקונם) היה ב- 79.61% ביצוע ומאוזן (הפסד 36 אלף ₪). איזון זה הפך להפסד של כ- 43 מליון ₪! ניתן לראות לאור סטטוס הפרוייקט, ומעבר לנדרש, שאין מדובר בסטייה באומדן זה או אחר (שכאמור כאשר המשיבים נטלו על עצמם אחריות ביחס לכך יש משמעות להפרת החובה שלהם) אלא בדיווחים שגויים.
31. דוגמא ממחישה נוספת הוא פרוייקט מגורים עי. מדובר בפרוייקט שלפי הדיווח בדוחות 2013 עמד על שיעור ביצוע של 98.64% כלומר סיום בפועל והפסד של כ- 6 מליון ₪. הפסד זה צמת בדוחות המתוקנים להפסד של מעל 30 מליון ₪ וזאת בפרוייקט שהדיווחים השגויים לגביו נעשו בשלבי סיומו! וגם אין מדובר ב"סטייה" של מה בכך, אחוז פה או לשם, ההפסד של 30 מליון ₪ הוא כשליש מן ההכנסות בפרוייקט - כ- 97 מליון ₪.
32. או טול לדוגמא את פרוייקט נוי. מדובר בפרוייקט שלפי הדיווח בדוחות 2013 עמד על 91.26% ביצוע, שדווח בו על רווח של כ- 11 מליון ₪ שהפכו להפסד של 25 מליון ₪ (הדבר, כמו גם ביחס לפרוייקטים אחרים, נעשה בשתי "פעילות" של תיקון כמפורט להלן).

הדיווחים שקדמו לדיווח ביום 27.7.2014

33. יצוין, כי הדיווח ביום 27.7.2014, היה מאוחר לשורה של דיווחים של החברה, אשר לא גולה בהם מלוא ההיקף העצום של הפרטים המטעים בדוחות המשיבות 1 ו-2, אך היה בהם כדי להאיר במעט את המצב הכספי הבעייתי של דורי בניה וכפועל יוצא גם דורי קבוצה. גם בדיווחים חלקיים אלה היה כדי להביא לירידת מחיר המניה לאורך תקופת הגילוי (כמפורט להלן).
34. בתאריך 12.05.2014, לראשונה דיווחה דורי בניה על אזהרת רווח שעניינה הפסד צפוי שבין 27 ל-37 מיליוני שקלים, כתוצאה מ"הוצאות בלתי צפויות" להשלמת פרויקטים של החברה. דהיינו עדכון לרעה (כלפי מעלה) של אומדני עלויות שדיווחה עליהן החברה בעבר, באופן שיצר הפסד מהותי וחריג הנרשם לראשונה בדוח של הרבעון הראשון לשנת 2014.
- ה' העתק הדיווח מיום 12.5.2014 כפי שהוא מופיע באתר הבורסה, מצורף כנספח ה' לבקשה זו.
35. באותו מועד (12.05.2014), הודיעה חברת דירוג האשראי "מידרוג" על הכנסת דירוג סדרה אג"ח אי (שהונפקה ע"י דורי בניה) לבחינת דירוג אשראי (Credit Review) עם השלכות שליליות. זאת בהמשך לדיווחי דורי בניה על הגידול בהוצאות בלתי צפויות, על הצורך בהגדלת מקורותיה התזרימים באמצעות קווי אשראי בסכום של כ-130 מיליון ₪ (לאותו מועד), שהועמדו לטובתה בסיוע של בעלות השליטה (המשיבות 3-4).
36. בסמוך לדיווחים אלו, הפותחים את תקופת הגילוי - צנחו מניות דורי בניה בכ-10% מייד ביום המסחר הראשון ובסה"כ בכ-15% במצטבר (ב5 ימי מסחר רצופים). שערי המניות של דורי קבוצה ירדו מייד ביום המסחר הראשון בכ-5% ובסה"כ בכ-10% במצטבר (ב5 ימי מסחר רצופים).

37. ביום 25.05.2014 דיווחה החברה לבורסה על "קיומה של טעות מהותית המחייבת תיקון של הדו"חות הכספיים". למעשה, עולה מהדיווח כי הדו"חות הכספיים של החברה לשנת 2013, כללו שורה של טעויות מהותיות הן בדו"ח המאזן והן בדו"ח הרווח והפסד, ולכן החברה נדרשה להציג מתדש (להלן: "הדיווח הראשון על טעויות").

ו' העתק הדיווח, כפי שהוא מופיע באתר ההודעות הרשמי של הבורסה לניירות ערך (מאיה) (לעיל ולהלן: "אתר הבורסה"), מצורף כנספח ו' לבקשה זו.

במסגרת הדיווח הראשון על טעויות שכלל "הצגה מחדש" של הדוח השנתי של 2013, התברר שדו"חותיה הכספיים לשנת 2013 (בעיקר ביחס לרבעון האחרון), היו גרועים עוד יותר מכפי שדווחו לציבור ב-13.03.2014.

ונדגיש כי הסבריה של דורי בניה לטעויות האמורות היו רחוקים מלחשוף בפני הציבור את מלוא המידע המהותי, ולא היה בהם כדי להעיד על הצפוי בהמשך. בדיווח המידי מיום 25.05.2014 נאמר כך:

"במסגרת הכנת הדוחות הכספיים של החברה לרבעון הראשון של שנת 2014 ("דוח רבעון ראשון") הסתבר לחברה כי באומדן העלויות הצפויות והרווח הנגזר מהן נפלה טעות מהותית במספר פרויקטים בקשר עם סכומים שהתגלו במהלך שנת 2014, ואשר היו צריכים לקבל ביטוי באומדנים אשר שימשו לדוחות הכספיים השנתיים של החברה לשנת 2013 ("הדוחות הכספיים השנתיים").

לאחר תהליך של בירור וביקור נמצא, כי הטעות האמורה נבעה מעיכוב בזרימת מידע במספר פרויקטים, ממנהלי הפרויקטים להנהלת החברה, בקשר לשינויים משמעותיים שנוצרו במהלך הרבעון הראשון של שנת 2014 אך טרם אישור הדוחות הכספיים השנתיים בעלויות הפרויקטים הרלוונטיים.

...

לאור האמור לעיל, הגיעו ההנהלה, ועדת הביקורת והמאזן ודירקטוריון החברה למסקנה, כי קיימת חולשה מהותית בתהליך ההכרה בהכנסה ואומדן עלויות הפרויקטים. החברה בוחנת את הסיבות שהובילו לחולשה המהותית האמורה ונמצאת בתהליך הפקת לקחים למניעת הישנות מקרים כאמור".

38. בהמשך, אף דווח על החלפת מנכ"ל החברה ועל התפטרות סמנכ"ל הביצוע, כאשר לא מדווחים הטעמים הקונקרטיים לכך. קודם לכן, בתאריך 26.08.2013 דיווחה דורי בניה על פיטורי סמנכ"ל הכספים שלה, מר אריאל ליברמן. כאשר בדיווח לציבור נכתב שסיום הכהונה של סמנכ"ל הכספים "אינה כרוכה בנסיבות שיש להביאן לידיעת המחזיקים בני"ע של התאגיד". בדיווחים חסרים, מטעים ועמומים אלו נמנעה מהמבקשים ומיתר חברי הקבוצה המיוצגת האפשרות לדעת בזמן אמת על מידת האחריות של נושאי משרה בכירים אלו למהימנות הדיווחים והדוחות הכספיים של החברה ועל הבעיות שהתגלו.

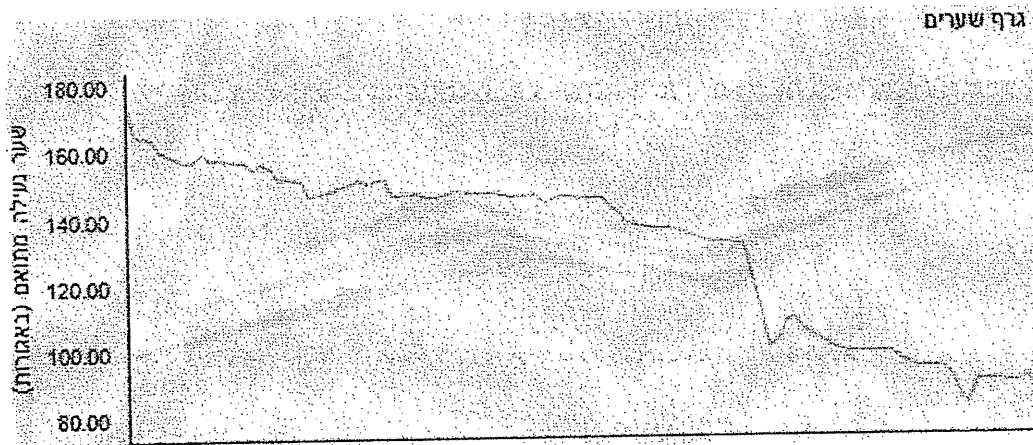
39. בהינתן קיומם של פרטים מטעים מהותיים בדוחות החברה: מובן מאליו שמניות החברה נסחרו במחירים מופרזים, שאינם משקפים כהוא זה את מצבה הפיננסי האמיתי של דורי בניה, אשר לא דווח לקבוצה המיוצגת במשך תקופה ארוכה.

באופן טבעי, גילוי המידע השלילי, בשלב מאוחר יותר, הוביל לנפילה חדה ומהירה בשווי מניות החברה.

40. למעשה, החברה במועדים אלה החלה בגילוי "טיפין טיפין" של העובדה שמצבה האמיתי אינו משתקף בדו"חותיה וגילוי זה כשלעצמו כבר החל להשפיע על מניית דורי ודורי קבוצה.
41. התקופה שמיום 12.05.2014 עד 28.8.2014, תיקרא להלן בפרק זה: "תקופת הגילוי" (בכל הקשור לכך שהדוחות הכספיים אינם משקפים את עסקי החברה, מעבר לנושא תזרים המזומנים שיצוין להלן).
42. בסופו של דבר, כתוצאה מחשיפת המידע לאורך תקופת הגילוי, צנחו מניות דורי בניה בלמעלה מ-80% (במצטבר). ובכך, ירד שווי השוק הכולל של דורי בניה בלמעלה מ-90 מיליוני שקלים (משווי שוק של כ-128 מיליוני שקלים עובר לדיווח הראשון לשווי שוק של כ-35 מיליוני שקלים בתום יום המסחר של ה-28.08.2014) במהלך תקופת הגילוי.
- אם כן, שערי מניות החברה ירדו באופן עקבי לאורך תקופת הגילוי ככל שהלך והתבהר מצבה הפיננסי העגום של דורי בניה. שיא הירידה נרשם ביום מסחר בודד של ה-27.07.2014 בו התרסקו מניות החברה בכ-45% לאור חשיפת היקף ההפסדים הנובעים מטעויות בדיווחי החברה על אומדני עלויות בעבר.
- ז' העתק הדיווח, כפי שהוא מופיע באתר הבורסה, מצורף כנספח ז' לבקשה זו.
43. התגובה תמהירה של ציבור בעלי המניות למידע השלילי שהחל להיחשף מעידה הן על מהותיות המידע והן על כך שהמשקיעים הופתעו מגילוי. הפתעת המשקיעים, נובעת מהדיווחים החסרים והמטעים שנסקרו לעיל, וכן גם מדיווחים נוספים של דורי בניה, אשר טשטשו את מצבה הפיננסי העגום לאורך תקופת ההטעיה.
44. נוכח כל האמור לעיל, ברי, כי הדיווחים והדו"חות הכספיים המטעים שהציגה החברה לציבור, שיפרו את האטרקטיביות של מניות החברה בעיני המשקיעים, כאשר רק בדיעבד (במהלך תקופת הגילוי), נסתבר כי האטרקטיביות הנ"ל נבעה ממידע מטעה.
45. כך, במשך תקופת הגילוי, ירדו מניות החברה בשיעור מצטבר של כ-83% כאשר בתום תקופת הגילוי שווי השוק של החברה הסתכם בכ-35 מיליון ₪ בלבד, לעומת שווי שוק של כ-128 מיליון ₪ בתום תקופת ההטעיה ובטרם תקופת הגילוי.
46. להלן גרף הממחיש התנהגות שערי המניות במהלך תקופת הגילוי (11.5.2014 - 29.8.2014):

להלן גרף של דורי בניה:





ח' העתק נתוני המסחר הרשמיים של מניות דורי בניה ודורי קבוצה (כל אחד לחוד) בכל יום (שער המניה, שינוי יומי, שווי שוק ומחזור המסחר) בתקופה הרלוונטית, כפי שהם מופיעים באתר הבורסה, מצורף כנספת ח' לבקשה זו.

47. על יסוד האמור לעיל תחילתה של תקופת ההטעיה היא לכל המאוחר ביום 1.1.2012, בהתחשב באמור לעיל. סופה של תקופת ההטעיה הוא כאמור ביום 28.8.2014. יודגש כי האמור הוא רק לצורך זהירות והמבקשים שומרים על זכותם לבקש לתקן את הבקשה ביחס לתקופת ההטעיה. בהתאם לנתונים שיתגלו במסמכי החברה שאינם גלויים.

48. זאת ועוד: על חומרת ההטעיה ניתן ללמוד אף מן הדוגמא הבאה. יצוין כי על פי הנראות חוק הריכוזיות (חוק לקידום התחרות ולצמצום הריכוזיות) על בעלת השליטה בחברה, שהינה במבנה פרימדיאלי, "לשטח" את הפירמידה לשתי שכבות בלבד.

49. במסגרת זו, פרסמה דורי קבוצה ביום 1.6.2014 הצעת רכש לרכישת מניות הציבור שבדורי בניה, ששיקפה סכום של כ-3.695 ₪ למניה, כאשר רק 2% מקרב בעלי המניות מהציבור נענו להצעת הרכש. דהיינו שעל פי הדו"חות הכספיים של החברה כפי שפורסמו באותו מועד, הערכת השווי של השוק היתה הרבה מעבר לסכום האמור בהצעת הרכש ששיקף לדורי בניה שווי חברה נמוך.

50. לא למותר לציין, כי במסגרת המשבר שאליו נקלעה החברה עקב האמור לעיל, שהוא באחריות בעלי השליטה, פעלו בעלי השליטה לנצל את הדברים על ידי המרת חלק מהלוואות בעלים למניות על בסיס שווי של 2.5 ₪ למניה (ורי בעניין זה הדיווח המצורף כנספת א'). המשמעות היא דילול חלקו של הציבור על פי שווי זה, שהוא נמוך באופן משמעותי מן השווי העולה מן הדו"חות הכספיים של החברה כפי שפורסמו לפני שהתברר שהם מטעים כאמור לעיל. שווי דורי בניה שבו יתבצע כעת הדילול של בעלי המניות מהציבור, נמוך משמעותית מהשווי שבו ניסו זה מכבר, בעלות השליטה לרכוש את חלקו של הציבור. כך שהקריסה בשערי מניות דורי בניה ודורי קבוצה מסייעת לבעלות השליטה בהן, בכדי לרכוש את חלקו של הציבור במחיר זול משמעותית, ביחס למצב שבו לא היו מתגלות לפתע הטעויות המהותיות בדוחות הכספיים של דורי בניה ודורי קבוצה. בכך אף פעלו המשיבים לקפח את בעלי המניות מהציבור במקום לקבל את אחריות על מחדליהם.

51. המשיבים החמירו לעשות, ופרסמו לאחר קריסת המניה בעקבות המתואר לעיל הצעת רכש נוספת בסכום של 1.25 ₪ למניה בבחינת "הרצחת וגם ירשת". הצעת רכש זו לא התקבלה, אולם יש בה כדי להוות מניעות כנגד המשיבים ביחס לכך שמנית החברה לאור הדו"חות המתוקנים שווה **לכל היותר** כ- 1.25 ₪ למניה.

הסתרת הבעייתיות בתזרים המזומנים

52. אף שנוכח מה שגילתה החברה בסופו של דבר והפערים העצומים שבין דוחותיה לבין המציאות, המפורט להלן נראה פחות ערך הרי יש בו כדי ללמד על תרבות של הסתרה והעדר דיווח בחברה.

53. המדובר בהיווצרותו של **תזרים מזומנים גירעוני בפעילות שוטפת בבסך 72 מיליון ₪**, מפעילות העסקית של החברה **ברבעון הרביעי** לשנת 2013. מידע מהותי זה הובא לידיעת ציבור המשקיעים רק מספר חודשים לאחר תום הרבעון בו נוצר הגירעון. כתוצאה מהעיכוב בדיווח, מניות החברה נרכשו, לאורך תקופת ההטעיה, במחיר מופרז שלא הביא בחשבון את המידע השלילי האמור. כתוצאה מכך, גילוי של המידע האמור בשלב מאוחר מן הנדרש, הוביל לירידה חדה בערך מניות החברה מיד עם הגילוי המאוחר.

54. ביום 13.3.2014 פרסמה חברת דורי את הדו"ח הכספי השנתי לשנת 2013. בשלב זה **דיווחה החברה לראשונה** על אודות גירעון משמעותי בתזרים המזומנים, בסכום של 72 מיליון ₪, אשר נוצר, כאמור, ברבעון הרביעי לאותה שנה. עוד במסגרת אותו הדו"ח, הודתה החברה **לראשונה** כי הגירעון התזרימי הינו תוצאה של סכסוך כספי שהתגלע בין החברה לבין הקבלן הראשי – חברת GTS (להלן: "הקבלן") – בפרויקט להקמת תחנת הכוח "דוראד" (להלן: "סכסוך דוראד"). כפי שמיד יוסבר, נתון זה למעשה מלמד על כך שהחברה ידעה **ויכולה הייתה לדווח על הגירעון התזרימי זמן רב לפני תום תקופת ההטעיה, אולם בחרה שלא לעשות זאת.**

55. **סכסוך דוראד החל, לכל המאוחר, ביום 1.8.2013**, היום בו הגישה החברה תביעה נגד הקבלן אשר הודיע (עוד באותו היום) על ביטול ההסכם בינו לבין החברה, הפסקת התשלומים לחברה (על אף שלטענתה היא השלימה את העבודות אותן התחייבה לבצע) ואף כי בכוונתו לתבוע ממנה תשלומים ששולמו ביתר.¹ תביעתה של דורי בנייה הוגשה על סכום של 13.8 מיליון דולר, כאשר מלכתחילה היא מציינת שאין בתביעה זו כדי למצות את טענותיה. מספר חודשים לאחר מכן, הגישה תביעה נוספת נגד הקבלן בסך של כ- 42 מיליון דולר (הכוללת סכומי עירבון שעוכבו על ידי הקבלן הראשי).²

56. **סכומים אלו מלמדים כי אי התשלום מצד הקבלן גרם להיווצרותו של "בור" תזרימי משמעותי ביותר, וזאת ידעה החברה עוד בחודש אוגוסט 2013.**

57. יצוין כי כתוצאה מאותו "בור" תזרימי, נוכח הסכומים הגדולים נגעה קשות יכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה לצדדים שלישיים. ואכן, הוגשו נגדה מספר תביעות בגין אי עמידה בתשלומים מצד קבלני משנה (תביעות שניתן היה לצפות מראש, בפרט לאור מדיניות התשלום של "שוטף פלוס").³ במאמר מוסגר יצוין כי על פי פרסומים באשר לתביעה שלא דווחה על ידי החברה, עולה כי נציגי החברה התוודו כבר בחודש נואר 2013, כי החברה סובלת מבעיות תזרים. כאמור, מידע שלילי ומהותי זה לא דווח בזמן אמת לציבור.

¹ ראו דיווח מידי מיום 4.8.2013, מצייב **כנספת ט'** וכמפורט בביאור 19(ד) לדוח הכספי לשנת 2013.

² דיווח החברה מיום 17.4.2014.

³ ביום 31.10.2013 דיווחה החברה על תביעה בולטת בסך 15 מיליון ₪ של קבלן משנה (בלא פירוט חקושי התזרימי של החברה).

58. מהאמור עולה כי החברה סברה שקיים חוב של קרוב ל- 60 מיליון דולר שטרם שולם כתוצאה מסכסוך דוראד, כפי שתואר. משמעות הדבר היא כי המידע בדבר הגירעון בתזרים המזומנים של החברה, היה בידיה עוד בטרם היווצרות הגירעון ולפני הרבעון הרביעי של 2013. יחד עם זאת, דיווח לציבור על אודות המצוקה התזרימית הקשה הגיע רק חודשים רבים לאחר מכן.
59. אם לא די בכך, חודש בודד לפני כן, ביום 13.2.2014, פרסמה החברה דיווח מיידי בנוגע ללקיחת קו אשראי מבעלת השליטה בה – חברה גזית גלוב – בסכום "מקרי" של 75 מיליון ₪. זאת, מבלי לציין, ולו ברמיזה, על קיומו של גירעון תזרימי עצום שכבר נוצר ברבעון הרביעי של השנה הקודמת. לא זו אף זו, החברה פירטה במסגרת אותו דיווח את השיקולים ללקיחת קו האשראי באופן שיוצר מצג ברור של "עסקים כרגיל", בכותבה כי האשראי נדרש למימוש צרכיה השוטפים של החברה, כעניין שבשגרה.
60. מדברים אלו עולה כי לא די שפעלה החברה בכל הקשור לדיווחים הנדרשים בפאסיביות מוחלטת במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2013, והעדיפה שלא לפרסם לציבור המשקיעים את המידע בדבר מצוקתה התזרימית, אלא שמצאה להימנע מחשיפת אותו מידע מהותי, ורלוונטי ביותר בשלב זה, במסגרת הדיווח על לקיחת קו אשראי שככל הנראה אף שימש לכסות על אותו גירעון עליו איש מציבור המשקיעים לא יכול היה לדעת.
61. לא יכול להיות ספק בכך שהמידע אותו בחרה החברה שלא לגלות – היינו המצוקה התזרימית אליה נקלעה כתוצאה מהסכסוך הידוע זה מכבר (לשיטתה, ובפועל כפי הנראה בעקבות ההפסדים האמיתיים הנצברים שלה בניגוד לדו"חות) – מהווה מידע מהותי המחייב דיווח מיידי. זאת, בין היתר בהתחשב בתריגות המידע ביחס לביצועי החברה בעבר, ובהתחשב בתגובת השוק למידע לאחר גילוי.
62. ראשית, 72 מיליון ₪ הם גירעון גדול פי 60 מתזרים המזומנים המצטבר מפעילות שוטפת, של שמונת הרבעונים של השנים 2011-2012, נתון חריג מאין כמוהו.
63. שנית, שערי מניות דורי בניה קרסו תחילה בכ- 20% במהלך 4 ימי מסחר בלבד, בסמוך לחשיפת המידע המהותי השלילי. חשיפת המידע השלילי הדהימה את הציבור, שהחל למכור את מניות החברה במחזורי מסחר גבוהים פי כ-20 מהממוצע.
64. שלישית, וכפי שיפורט בהמשך, הגירעון התזרימי שהוסתר יצר צורך בקבלת 3 קווי אשראי בסכום כולל של כ-250 מיליון ₪, בסיוע של בעלות השליטה. זאת נודע לציבור המשקיעים רק בדיעבד.
65. יצוין כי ביום 12.11.2013 פירסמה החברה את הדו"ח הכספי של הרבעון השלישי בו התייחסות מפורשת למצב תזרים המזומנים של החברה ונאמר כי "לדעת הדירקטוריון, לא מתקיים בחברה תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת". כמו כן, באותו מועד אף חולק דיבידנד שחייב בין השאר בדיקת מצב התזרים בחברה ושאר נתונים הכספיים ע"י המשיבים 6-11.
66. בתאריך 13.02.2014 דורי בניה דיווחה באופן מטעה וחסר במידע מהותי, על קבלת קו אשראי "בסך של עד 75 מיליון ₪" מבעלי השליטה בחברה. דורי בניה החסירה מהדיווח את הסיבה השלילית לנטילת האשראי החריג - הגירעון התזרימי העצום בגובה של כ-72 מיליון ₪ שסבלה ממנו החברה בחודשים אוקטובר-דצמבר 2013. חלף זאת, דיווחה דורי בניה לציבור על שיקולי המשיבים 6-11 לאישור העסקת, בזו הלשון (ההדגשות הוספו):

"החברה נוהגת מעת לעת לממן את פעילותה השוטפת במסגרת הלוואות שונות, וקו האשראי של דורי בניה וההלוואות שיועמדו לפיו ישמשו את החברה לצרכיה השוטפים והינם בתנאים טובים יותר ממקורות מימון אלטרנטיביים לרבות מגיוסי חוב לזמן ארוך ומתנאי האשראי הקיימים של החברה הניתנים לה מגופים פיננסיים חיצוניים), ועל כן העסקה הינה לטובת החברה."

[כל ההדגשות לעיל ולהלן הוספו אלא אם צוין אחרת].

י העתק הדיווח המיידני, כפי שהוא מופיע באתר הבורסה, מצורף כנספח י' לבקשה זו.

מנוסח הדיווח הנ"ל, ניכר הניסיון ליצור רושם שמדובר בפעולה רגילה ושוטפת, ולא בהלוואה הנדרשת בבהילות לנוכח גירעון תזרימי עצום (כפי שאירע בפועל).

על כך נאמר כי חצי אמת לעיתים גרועה משקר. שכן החברה נמנעה מלציין, כפי שמתבקש ונדרש, מדוע היא נדרשת לאותו קו אשראי, מה הרקע לכך, מה מצבה הכספי האמיתי.

67. מן העובדות המפורטות כאן עולה כי ככל הנראה, הרקע לבקשת קו האשראי הוא המצוקה התזרימית הקשה אליה נקלעה דורי, בין כתוצאה מסכסוך דוראד ובין מגורמים נוספים הקשורים בכך שלא היה קשר בין דוחותיה למציאות ובפועל היא נקלעה להפסדים כבדים.

68. המידע השלילי שהיה ברשות דורי בניה והיה ידוע לכל המשיבים, לא דווח בזמן אמת לציבור. בנוסף להיעדר דיווח במועד בו התרחש האירוע, ניתן אף דיווח מאוחר, חסר ומטעה, על עסקה מהותית עם בעלת השליטה (המשיבה 3), המשדר לציבור "עסקים כרגילי" – כאילו מדובר במימון שוטף /או מחזור חוב ע"י החברה, מבלי לאזכר אפילו ברמיזה שהחברה נאלצה לפנות באופן דחוף לבעלת השליטה, עקב גירעון תזרימי עצום.

69. כך, בניגוד למשיבים אשר ברשותם היה המידע השלילי, חברי הקבוצה המיוצגת הוטעו מדיווחי החברה, ולא היה ביכולתם לצפות את הגירעון התזרימי העצום בשל היותו חריג וחסר תקדים, בין היתר בשל קביעות והחלטות הדירקטוריון.

70. הדיווח לציבור על נטילת האשראי היה לאקונוי, חסר ומטעה. למרות שכל המשיבים ידעו את המידע השלילי המהותי והחריג, הוא לא אוזכר כלל במועד היווצרותו או בדיווח המאוחר יותר מיום 13.02.2014.

71. כך דווח לחברי הקבוצה רק בדיעבד, שלסכסוך דוראד השפעות קריטיות ונמשכות על תזרים המזומנים ורווחי דורי בניה עד כדי כך שסיכנו את המשך פעילותה של דורי בניה. שהרי אלמלא ניתנה תמיכה חיצונית של בעלת השליטה שהעמידה קו אשראי בגובה של עד 75 מיליון ₪, קשה לדעת כיצד הייתה דורי בניה מתמודדת עם גירעון תזרימי עצום של 72 מיליון ₪ ברבעון הרביעי.

72. כתוצאה מחשיפת המידע, צנחו מניות החברה בכ-13.3% ביום המסחר הראשון שלאחר הדו"ח השנתי. ובכך, ירד שווי השוק של החברה בלמעלה מ-20 מיליוני שקלים במהלכו של יום מסחר אחד. שערי מניות החברה המשיכו לצנוח מזי יום, ובתום 4 ימי מסחר בלבד לאחר הדיווח, הם היו נמוכים בכ-20% לעומת שער המניה טרם הדיווח. כך שבמצטבר, ירד שווי השוק של החברה בלמעלה מ-30.5 מיליוני שקלים במהלך חד של ימי מסחר בודדים. ממילא האמור אף השפיע על מניות דורי קבוצה שדורי בניה היא אחזקתה העיקרית.

73. בהתאם לאמור תקופת הגילוי של הכשלים בדיווחי החברה, שהסתברו להיות עמוקים הרבה מעבר לכל דמיון, החלה למעשה כבר ביום 13.3.2014 וכאמור לעיל ולהלן החברה בחרה לגלות את הכשלים צעד אחר צעד ובכל פעם התגלו כשלים חמורים יותר ויותר.
74. מדובר בדיווחים מטעים המתארים החלטות ושיקולים של חברי הדירקטוריון, אשר יוצרים רושם של "עסקים כרגיל" בדורי בניה, ואינם רומזים אפילו על גירעון תזרימי עצום והפסדים חריגים ברבעון הרביעי לשנת 2013.
75. התקיימו אף קביעות עקביות של חברי הדירקטוריון במסגרת הדו"חותיה הכספיים לשנת 2013, לפיהן לדורי בניה אין תזרים מזומנים שלילי מתמשך ולכן לא מתקיים "סימן האזהרה" המחייב פרסום דו"ח תזרים מזומנים חזוי לשנתיים הבאות.⁴
76. ואם לא די בכך, ככל הידוע – ואם לא כך הוא הדבר יתכבדו המשיבים ויכחישו זאת מפורשות – בטיוטות ראשונות של הדיווח הראשון מיום 13.02.2014 נכלל הגילוי בדבר הגירעון התזרימי העצום שהוא הסיבה האמיתית לקבלת קו האשראי מבעלת השליטה. ככל הידוע – ובהיעדר הכחשה מפורשת – היועצת המשפטית ומוכירת החברה עו"ד טל שניידר זפט, עמדה על הצורך בגילוי בנושא.
77. למרות זאת, נציגי בעלת השליטה התנגדו לדיווח המלא כאמור – שהיה גם ידוע וגם נדרש. כך, בסופו של דבר מידע מהותי זה לא נכלל בדיווח הסופי החסר והמטעה שניתן לציבור בתאריך 13.02.2014.

פרק ד': הטיעון המשפטי ביחס לעילות התביעה של הקבוצה המיוצגת

78. בפתח הדברים נדגיש, כי הצגת המידע המטעה בדוחות הכספיים של דורי בניה, לרבות דיווח שגוי המבוסס על הערכות מופרזות לגבי העלויות והרווחיות של החברה בפרויקטים שביצעה. כולם מקימים מספר עילות תביעה מוצקות לקבוצה המיוצגת, מכוח דינים שונים, ובראשם כמובן דיני ניירות ערך.

התייחסות למשיבים באופן מפורט

79. להלן התייחסות למשיבים ולבסיס אחריותם (מבלי לגרוע מן האמור להלן ביחס לעילות התביעה) באופן מפורט:

- א. המשיבה 1 אחראית כלפי בעלי מניותיה באשר לפרטים מטעים בדיווחיה.
- ב. המשיבה 2 אחראית כלפי בעלי מניותיה באשר לפרטים מטעים בדיווחיה ובעלת שליטה במשיבה 1 כלפי בעלי המניות של המשיבה 1. יתרה מכך, כאמור לעיל, המשיבה 2 העניקה שירותי ניהול למשיבה 1 ואף מינתה נושאי משרה מטעמה (נושאי משרה הן בה והן בחברה) וחלק מהפרוייקטים שביצעו בוצעה עבורה. דהיינו המשיבה 2 לא שימשה כחברת אתזקות גרידא. בנסיבות אלה למשיבה

⁴ תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים) התשי"ל-1970.

- 2 היתה אחריות מיוחדת ביחס לדיווחי המשיבה 1 שאף נכללו בדוחותיה, לרבות בהיותה של המשיבה 1 אחזקה עיקרית שלה ובעל השפעה מכרעת על דוחותיה.
- ג. המשיבות 3-4 אחראיות כלפי בעלי המניות במשיבות 1-2 כבעלות השליטה במשיבות 1-2.
- ד. המשיב 5 היה במועדים הרלבנטיים יו"ר הדירקטוריון של החברה, והוא חתום באופן אישי על הדוחות המטעים. המשיב 5 שימש במקביל גם כמנכ"ל דורי קבוצה וכדירקטור בה ואחריותו בשני כובעיו אלה היא מרכזית לכשלים נשוא בקשה זו. על המשיבה 5 היתה חובה מיוחדת למנוע את הכשלים שפורטו בבקשה זו.
- ה. המשיבים 6,7,9 הם חברי דירקטוריון החברה המכהנים בין השאר בועדת מאזן של החברה. הם הצהירו על עצמם כבעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית. במסגרת זו היתה מוטלת עליהם חובה מיוחדת למנוע את הכשלים שפורטו בבקשה זו.
- ו. המשיבים 8,10 הם חברי דירקטוריון החברה. המשיבים 8,10 הוגדרו כדירקטורים בלתי תלויים וככאלה אף מוטלת עליהם חובה מיוחדת לבחון פעולות בעלת השליטה ונושאי המשרה מטעמה וזאת מעבר לחובה המוטלת עליהם כחברי הדירקטוריון בחברה.
- ז. המשיב 11 כיהן כמנכ"ל הכספים בחברה, ובין השאר יש לו אחריות ביחס לדוחותיהן הכספיים והדיווחים הקשורים בכך, לרבות בקרה ובדיקה של המצב הכספי האמור. המשיב 11 אף הצהיר על אפקטיביות הבקרה הפנימית של החברה.
- ח. המשיב 12 שימש כמנכ"ל דורי בניה. ככזה היתה לו חובה לפקח על פעילותה ועל התאמת דיווחיה למציאות. המשיב 12 בין השאר הצהיר על אפקטיביות הבקרה הפנימית של החברה על הדיווחי הכספי.
- ט. המשיב 13 הוא יו"ר דירקטוריון דורי קבוצה. ככזה מעבר לאחריותו כדירקטור ביחס לדוחות דורי קבוצה הכוללים את דוחות החברה, חלה עליו אחריות ביחס לפעילות דורי קבוצה ובכלל זאת שירותי הניהול שהיא נותנת לחברה.
- י. המשיבים 12-20 שימשו במועדים הרלבנטיים כדירקטורים בדורי קבוצה ואחראים לדיווחיה. בכלל זאת המשיבים 13-14 דווחו כבעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, והמשיבים 17-18 שימשו כחברי ועדת מאזן.
- יא. באופן כללי, ומעבר לתפקידיהם הספציפיים כמפורט לעיל והחובה המוטלת עליהם לדיווחי החברה כאמור כחוק ניירות ערך, מוטלת על חברי דירקטוריון דורי ודורי קבוצה כאמור לעיל חובה לפקח על עסקי החברה ועל פעילות הנהלת החברה, לבחון את התוצאות הכספיות הממשיות של החברה ואת התאמת הדיווחים למתרחש בשטח, לבקר ולבחון את הדיווחים שמועברים אליהם ולקיים בקרה אפקטיבית על פעילות החברה. חברה ולרבות דורי קבוצה שקשורה הדוקות לחברה ואשר החברה מהווה אחזקה ופעילות עיקרית שלה) שמתגלה כך פתאום סטייה גירעונית של מעל 400 מליון ש"ח שעולה על ההון העצמי של החברה ואשר נצברה במשך שנים (לטענת החברה) משמעה העדר כל בקרה של הדירקטוריון וכשל במילוי תפקידו.

יב. המשיבה 21 שימשה כרואי החשבון של החברה ושל דורי קבוצה.

80. הכללת פרטים מטעים בדו"חות הכספיים ודיווחים חסרים ומטעים – הפרת חובת הגילוי

80.1 המחוקק, במסגרת חוק ניירות ערך, הטיל אחריות חמורה על הממרטס פרטים מטעים בתשקיף, כאמור בסעיף 31(א)(1) לחוק ניירות ערך:

"31(א)(1) מי שחתם על תשקיף לפי סעיף 22 אחראי כלפי מי שרכש ניירות ערך במסגרת המכירה על פי התשקיף, וכלפי מי שמכר או רכש ניירות ערך תוך כדי המסחר בבורסה או מחוצה לה, לנזק שנגרם להם מחמת שהיה בתשקיף פרט מטעה.

(2) האחריות לפי פסקה (1) תחול גם על מי שהיה, במועד שבו אישר הדירקטוריון את הנוסח הסופי של התשקיף, דירקטור של המנפיק, המנהל הכללי שלו או בעל שליטה בו."

80.2 פרט מטעה מוגדר בסעיף 1 לחוק ניירות ערך: "לרבות דבר העלול להטעות משקיע סביר וכל דבר חסר שהעדרו עלול להטעות משקיע סביר".

80.3 בסעיף 44 א1 לחוק ניירות ערך נקבע האיסור לכלול פרט טעה לרבות בהודעות המוגשות לפי חוק לרשות ניירות ערך וכן בחוות דעות או בדותות שנכללו או נזכרו בהודעות כאמור:

"1א44. (א) בטיטת תשקיף, בתשקיף, בדוח, בהודעה, במסמך או במפרט הצעת רכש, המוגשים לפי חוק זה לרשות (בסעיף זה – דיווח), לא יהיה פרט מטעה.

(ב) בחוות דעת, בדוח, בסקירה או באישור (בסעיף זה – חוות דעת), שנכללו או שזכרו בדיווח, בהסכמתו המוקדמת של נתן חוות הדעת, לא יהיה פרט מטעה".

80.4 אין גם ולו צל צילו של ספק, כי כל משקיע סביר היה רואה במחיקת הון החברה וייחוס ההפסד העצום לבעלי המניות, בהיקף אותו הציגה החברה בדיווח המיידני – כמידע מהותי למשקיע הסביר.

80.5 בענייננו, אין מדובר בתשקיף אלא בדיווחים של החברה שנעשו מעת לעת לפי דין – אלא שהמחוקק החיל הוראות דומות ביחס לדיווחים מסוג זה, בסעיף 38 לחוק ניירות ערך:

"38ג. (א) הוראות סעיפים 31 עד 34 יחולו, לפי הענין ובשינויים המחויבים –

(1) על תאגיד, דירקטור של תאגיד, המנהל הכללי שלו ובעל שליטה בו – לגבי פרט מטעה שהיה בדוח, בהודעה או במסמך שהגיש התאגיד לפי חוק זה (בסעיף זה – דיווח);

(2) על מי שנתן חוות דעת, דוח, סקירה או אישור שנכללו או שזכרו, בהסכמתו המוקדמת, בדיווח – לגבי פרט מטעה שהיה בחוות הדעת, בדוח, בסקירה או באישור האמורים.

(ב) בסעיף זה, "בעל שליטה" – למעט המדינה."

80.6 אין חולק שהדיווחים שהגישה החברה, לרבות הדו"חות הכספיים שבהם נכללו הפרטים המטעים כאמור לעיל, היו דיווחים שהוגשו לפי חוק ניירות ערך, וסעיף 338 חל עליהם.

80.7 בהתאם לסעיף 338 לחוק ניירות ערך, האחריות מוטלת הן על דורי בניה והן על הדירקטורים, המנכ"ל ובעלי השליטה. כל הדיווחים של המשיבות 1-2 החל ממועד תחילת תקופת ההטעיה כאמור לעיל היו לא נכונים ומטעים, לרבות הדו"חות הכספיים הכלולים בהם ולמעשה כל המידע שהיה בהם.

80.8 מדובר בדיווחים שהוגשו בין השאר לפי סעיף 36 לחוק ניירות ערך, אשר מטיל על חברה שניירות הערך שלה נסחרים בבורסה חובת דיווח וגילוי נאות על בסיס שוטף:

"תאגיד שניירות ערך שלו הוצעו לציבור על פי תשקיף חייב להגיש לרשות דוחות או הודעות לפי פרק זה כל עוד ניירות הערך שלו נמצאים בידי הציבור; תאגיד שניירות ערך שלו נסחרים בבורסה או רשומים בה למסחר חייב להגיש דוחות או הודעות לפי פרק זה לרשות ולבורסה".

80.9 מעבר לנדרש, מכח סעיף 36 לחוק ניירות ערך, הותקנו תקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970 (להלן: "תקנות ניירות ערך"). בתקנה 36 (א) לתקנות ניירות ערך נקבע, כדלקמן:

"36. (א) בדוח יובאו פרטים בדבר כל אירוע או ענין החורגים מעסקי התאגיד הרגילים בשל טיבם, היקפם או תוצאתם האפשרית ואשר יש להם או עשויה להיות להם השפעה מהותית על התאגיד, וכן בדבר כל אירוע או ענין שיש בהם כדי להשפיע באופן משמעותי על מחיר ניירות הערך של התאגיד."

80.10 כפי שנראה להלן, המשיבים הפרו את הוראת תקנה 36(א) לתקנות ניירות ערך, בכך שלא פרסמו במועד, דיווח מיידי על אירוע החורג מעסקיה הרגילים של החברה, ואשר יש בו כדי להשפיע באופן משמעותי על מחיר נייר הערך שלה.

נפנה לעניין זה לת"א 1570-06 עוז מירב ואח' נ' פרבר ג'ון ואח' (פורסם במאגר נבו) ביחס לדרישה לדיווח מיידי:

"בעניין ברנוביץ הדברים נקבעו כבר בשנות ה-90, כאשר מידע מהותי הוגדר בפרשת ברנוביץ (ע' 837) כך:

"כל מידע, שהינו מהותי למשקיע הסביר, ואשר אין מגבלה חוקית או מגבלה שבסבירות המצדיקות מניעת גילוי. אמת המידה של ה'מהותיות' (materiality) הינה זו השלטת במשפט האמריקני, שם נקבע, כי למרות שאופיין של העובדות המהותיות (material facts) משתנה לאור נסיבותיו של כל מקרה נתון – ניתן להכליל ולומר, כי חובת הגילוי משתרעת על עובדה אשר לו המשקיע הסביר בניירות ערך היה יודע אודותיה, היה בכך כדי לשנות באופן משמעותי את מכלול האינפורמציה שעל בסיסה יקבל החלטות הנוגעות להשקעה בניירות ערך בחברה הנוגעת לעניין...".

80.11 עפ"י הדין וההלכה הפסוקה, החברה מחויבת למסור גילוי מלא ונאות, כאשר גם פרט חסר שהעדרו עלול להטעות משקיע סביר הוא בגדר "פרט מטעה"⁵.

עוד יצוין כי הטעיה יכולה להיעשות אף על דרך המחדל. כך בע"פ 5640/97 רייד נ' מדינת ישראל, פ"ד נג(2) 433, בעמ' 476 (1999), נקבע:

"לשיטתי, העלמת מידע בעל משמעות להשקעה בני"ע – שחייבים על פי הדין להביא לידיעתו של המשקיע הסביר – כמוה כ'הטעייתו'. לשיטה זו 'הטעייה' בהקשר זה אינה חייבת לבוא לכלל ביטוי בהטיה פוזיטיבית לתוצאה שגויה; ודי לעניין זה בהעלמת מידע חיוני לקבלתה של החלטת השקעה במניות על ידי משקיע סביר. הדגש מושם כאן על חיוניות המידע נושא חובת הדיווח – שלא נתמלאה – למערך השיקולים ששוקל משקיע סביר לגבי השקעה במניות..."

80.12 זאת ועוד. לאור תגובת השוק לרבות צניחת המניה במהלך יום מסחר בודד. עיננו הרואות, הפרטים המטעים בדוחותיה של דורי בניה, עולים כדי עניין שיש בו כדי להשפיע באופן משמעותי על מחיר ניירות הערך של החברה (ר' תקנה 36 לתקנות ניירות ערך).

80.13 מבלי שיהא בכך כדי לשנות את נטל הראיה וההוכחה ביחס לכל טענת הגנה המועלת על ידי המשיבים (כפי שיובהר להלן), יודגש כי החברה בחרה גם שלא לפרסם עד כה לציבור את המסקנות המפורטות ביחס לגורמים שהובילו לטעויות הנ"ל בדוחותיה הכספיים.

80.14 המשיבים אחראים גם מכוח סעיף 52 לחוק ניירות ערך, הואיל והפרו הוראות של חוק ניירות ערך והוראות התקנות לפיו. סעיף 52 קובע:

"52א. (א) מנפיק אחראי כלפי המחזיק בניירות ערך שהנפיק לנזק שנגרם לו כתוצאה מכך שהמנפיק הפר הוראה של חוק זה או תקנות לפיו, או הוראה של שטר הנאמנות שלפיה חלה חובה על המנפיק כלפי הנאמן למחזיקים בתעודות התחייבות שהנפיק.
(ב) האחריות האמורה בסעיף קטן (א) תחול גם על הדירקטורים של המנפיק, על המנהל הכללי שלו ועל בעל שליטה במנפיק."

80.15 הגשה ופרסום של דיווחים ודו"חות כספיים חסרים ומטעים על ידי חברה ציבורית, מקימים עילת תביעה ישירה לכל מי שרכש ניירות ערך של החברה, במחיר מופרז המבוסס על דו"חות הכתולים נתונים שגויים ומטעים.

80.16 יובהר, כי אחריות המשיבים קמה גם אם המבקשים לא הסתמכו באופן ישיר על הפרט המטעה, ודי בקיומו של קשר סיבתי בין הפרט המטעה או הפרת הוראות החוק לבין הנזק שנגרם למבקשים ואין נדרשת הסתמכות ישירה של המבקשים. ראה ברע"א 8286/96 רייכרט נ' שמש פ"ד נה(5) 276,

⁵ ס' 1 ו-1א4 לחוק ניירות ערך התשכ"ח - 1968 (לעיל ולהלן: "חוק ני"ע").

311-312. בענייננו, ההסתמכות על אמינות הדיווח המלא, ועל "השורות התחתונות" של רווח והון בדו"חות הכספיים היא מובנת מאליה.

80.17 לסיכום נקודה זו, אין עוררין בדבר החשיבות הרבה של דו"חות כספיים מהימנים, לא רק עבור ציבור בעלי המניות, הנושים, העובדים וכלל המשתמשים בדוחות החברה, אלא גם להבטחת קיומו של שוק הון הוגן ויעיל. יפים לעניין זה, דבריו של יו"ר הרשות לניירות ערך, פרופ' האוזר, במסגרת ההנחיה "גילוי בדבר הצגה מחדש של דוחות כספיים", שנוסחה המחייב כפי שפורסם ביום 11.03.2012, מצ"ב כנספח יא' לבקשה זו:

"דו"חות הכספיים של תאגיד מהווים חלק מרכזי מהליך הדיווח הכספי של התאגיד. מטרת הדוחות הינה לספק מידע לגבי המצב הכספי, הביצועים והשינויים במצב הכספי של התאגיד, אשר יהא שימושי למגוון רחב של משתמשים בקבלת החלטות כלכליות. קיומן של טעויות מהותיות בדוחות עשוי לפגום ביכולתם של המשתמשים בהם לנתח ולהעריך את ביצועי התאגיד. לפיכך, על מנת להבטיח את אמינות ומהימנות הדיווחים הכספיים של תאגידים, ואת יכולת המשתמשים לקבל החלטות השקעה באופן מושכל על בסיס מסכת עובדות נכונה ומלאה, קיימת חשיבות רבה במתן גילוי אודות טעויות מהותיות בדוחות, ופרטים בדבר תיקונן."

80.18 החובה להקפיד בעריכת הדו"חות הכספיים בהתאם לכל הכללים, הינה בגדר עניין מובן מאליו והיא מעקרונות היסוד של דיני ניירות ערך ומעוגן בסדרה ארוכה של הוראות דין.

כך למשל, מחייב סעיף 172 לחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות") כי:

"הדוחות ייערכו לפי כללי חשבונאות מקובלים וישקפו באופן נאות את אשר הם אמורים לשקף בהתאם לכללים אלה".

80.19 כך גם קובעת תקנה 3(א) לתקנות ניירות ערך (עריכת דוחות כספיים שנתיים), תשי"ע-2010, לעניין עריכת הדוחות הכספיים של התאגיד:

"הדו"חות ייערכו לפי כללי חשבונאות המקובלים ויצוגו באופן נאות ובצורה נאמנה את מצבו הכספי של התאגיד, את ביצועיו ותזרימי המזומנים שלו ואת השינויים במצבו הכספי של התאגיד, את ביצועיו ותזרימי המזומנים שלו ואת השינויים במצבו הכספי ובהונו העצמי בשנות הדיווח".

עיננו הרואות, לפי תקנה 3(א) הנ"ל, דוחות כספיים של תאגיד מדווח חייבים להציג ב"צורה נאמנה" את מצבו הכספי של התאגיד, בדגש על הונו העצמי ותזרימי המזומנים שלו. לא יכול להיות חולק על כך שהפרטים המטעים שנכללו בדוחות הכספיים של דורי בניה גרמו להפרת תקנה זו.

80.20 כבי הנשיא ברק הצביע בפרשת ישקר על חשיבותו המכרעת של הגילוי נאות במסגרת הדו"חות הכספיים:

"חשיבות מכרעות טמונה, במסגרתו של עקרון הגילוי הנאות, בגילוי דו"חות כספיים (שנתיים ורבעוניים). הדו"חות הכספיים הם מקור חיוני למידע על מצבה של החברה. עמד על כך פרופ' א. פרוקצ'יה בציינו: "מכל הפרטים המדווחים לרשם החברות אין אף לא אחד שיש בו תועלת רבה יותר לשיקוף מצבה הכלכלי והפיננסי של החברה מחשבונותיה הכספיים. המתקשר החיצוני החפץ לשקול האם להיכנס ליחסים משפטיים עם החברה מעוניין לדעת, בראש ובראשונה, פרטים על יציבותה הפיננסית, רווחיותה, נזילותה, מבנה ההון שלה וכיוצא באלה פרטים. בלי מידע זה אין משמעות של ממש להעדפתו של תאגיד אחד על תאגיד אחר (א.פרוקצ'יה, דיני חברות חדשים בישראל, עמ' 135 (התשמ"ט)). במסגרת חובת הגילוי של דו"חות כספיים של חברה בורסאית, נדרשת החברה לחשוף את רווחיה או הפסדיה של כל חברת בת או חברה קשורה לה... ביסוד חובות גילוי אלה עומד הצורך ליתן תמונה מלאה על מצב עסקי החברה לציבור המשקיעים. בכך, ביקש מחוקק המשנה לוודא כי בהירות התמונה לגבי החברה הציבורית לא תתערפל מקום בו זו פועלת באמצעות חברות מוחזקות."

ויפים לעניין זה, גם דבריו של כב' השופט כבוב בהחלטתו במסגרת תביעה ייצוגית בשל אי-מתן "אזהרת רווח" בזמן אמת, בעניין אפריקה ישראל⁶:

"כפי שידוע לכל, שוק ההון נשען ברובו על מידע שזורם מהחברות אל המשקיעים. עיכוב או הטעיה בדיווח, אפילו בזמן לא רב יחסית, עלולים להיות בעלי השלכות משמעותיות (ת"פ (מחוזי-ת"א) 8256-05-11 מדינת ישראל נ' אפרים קדץ, עמ' 14 (פורסם בנבו, 5.7.2012)):

"שוק הון משוכלל נשען על זרימה בלתי פוסקת של מידע, המשמש בסיס (מבחינת המשקיעים) לביצוען של עסקות בניירות ערך. לא בקדי מכוונה המידע בתור 'סם החיים הזורם ללא הרף בעורקיו של שוק ניירות הערך' (י' גרוס ונ' מימון-שעשוע 'הנעה בתרמית לביצוע עסקה בניירות ערך' הפרקליט מד(ב) 181 (תשנ"ח-תש"ס); כן עיינו: ל' פסרמן-יוזפוב דיני ניירות ערך: חובת הגילוי 11-12 (2009)). הצורך בזרימה בלתי פוסקת של מידע מחייב שהמידע יגיע לצרכניו – המשקיעים – בזמן אמת. אי הגעת המידע בזמן אמת למשקיעים מובילה להיווצרות חסר מידע: המשקיעים אינם מחזיקים בכל המידע הרלוונטי הקיים בנקודת זמן מסוימת. כפועל יוצא, הם מבצעים את החלטתם 'הטקטית' – האם לרכוש מניות או להימנע מרכישתן; האם למכור מניות או להימנע ממכירתן – בהתבסס על מידע חסר ובלתי מספק. במילים אחרות, הם מנועים מלבצע החלטה מודעת (informed decision) (ראו: א' אברמזון "תחזיות ומידע רך' בחברה הציבורית – החובה לגלות ועקרונות האחריות המשפטית" משפטים כב 55, 56 (תשנ"ג-תשנ"ד)), דהיינו החלטה מושכלת הנשענת על כל המידע הרלוונטי הנדרש לשם קבלתה."

⁶ ת"צ 28110-09-12 מלכה נ' אפריקה ישראל להשקעות, בעמ' 10-11 (פורסם בנבו 11.07.2013).

81. עולות הרשלנות

- 81.1 תיקון מהותי של דו"חות כספיים כגון זה שהתרחש בענייננו, על רקע היקפו המשמעותי והתקופה הנמשכת, מלמד על התרשלנות של המשיבים. רשלנות זו יש לייחס לכל הגורמים המבקרים, המפקחים והעושים במלאכה, בכל הנוגע לפיקוח על עריכת דוחותיה הכספיים של דורי בניה, והערכים המוצגים במאזן ובדו"ח הרווח והפסד.
- 81.2 המשיבות 2-4, כבעלות השליטה בדורי בניה, והמשיבים הנוספים כנושאי משרה בחברה ובדורי קבוצה, חבים חובת זהירות מושגית כלפי בעלי מניות המיעוט בחברה (ובכלל זה, חברי הקבוצה המיוצגת).
- 81.3 כך לדוגמה קבעה כבי השופטת שטרסברג-כהן ברע"א 8268/96 רייכרט נ' שמש, נה(5) 276 (2003):
- "בתשתיתם של דיני ניירות ערך וההחזקה בנייר ערך עומד חוזה בין החברה לבין המחזיק בנייר הערך. מערכת היחסים הנוצרת בין המחזיק לחברה מהווה יחסי קירבה ושכנות ומקימה חובות זהירות וחובות אמון, ולפיכך נושקת היא לתחום דיני החוזים והנזיקין".**
- 81.4 בענייננו, בהתחשב בעובדה, כי הדו"חות הכספיים של החברה והנתונים הכספיים המוצגים בהם אמורים לשקף את מצבה הכלכלי והפיננסי האמיתי של החברה (כאמור, וראה למשל סעיפים 171-175 לחוק החברות), אזי על המשיבים היה לצפות שכל משקיע סביר יסתמך על האמור בדו"חות הכספיים – ומובן מאליו שפרטים מטעים ונתונים שגויים פוגעים במשקיעים מקרב הציבור וביכולתם לקבל החלטות מושכלות לגבי השקעתם בחברה. בעיקר הדברים אמורים שעה שה"סטייה" החד-כיוונית מתייחסת לנושאים שהם בתחום המקצועיות של החברה, אומדן עלויות, ואשר החברה באמצעות הדירקטוריון ונושאי המשרה אמורה לוודא את נכונותם.
- 81.5 אין כל ספק, כי החברה התרשלה בכך שלא פעלה כחברה ציבורית סבירה ו/או ברמת הזהירות אותה יש לצפות, וכמחויבת בדין, ממי שניירות ערך שלה נסחרים בבורסה. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, גם יתר המשיבים לא פעלו כבעלי שליטה וכדירקטורים ונושאי משרה סבירים בחברה ציבורית, ובכלל זאת כמפורט להלן:
- א. לא פיקחו על מתן גילוי מלא ונאות בדיווחי החברה לציבור.
- ב. לא ערכו בדיקות ביחס לרישום ההכנסות, העלויות והרווחים של החברה מהפרויקטים.
- ג. לא קיימו מערכות בקרה ביחס למהימנות דיווחי עובדים והנהלה (לרבות מנהלי פרויקטים).
- ד. לא ביצעו התאמה בין נתונים חשבונאיים וכספיים לבין דיווחי עובדים.
- ה. לא שלטו ולא פיקחו על הנתונים המהותיים הנדרשים לדו"חות הכספיים של החברה.

ו. לא קיימו בקרה פנימית אפקטיבית. זאת בהתאם להודאת בעל דין של המשיבה 1, וכך נכתב:

"ההנהלה וזירקטוריון התאגיד הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד ליום 31 בדצמבר 2013, אינה אפקטיבית וזאת בשל טעות מהותית שהתגלתה בתהליך ההכרה בהכנסה ואומדן עלויות במספר פרויקטים של החברה כתוצאה מעיכוב בזרימת מידע ממנהלי הפרויקטים להנהלת החברה בקשר לשינויים משמעותיים שנוצרו במהלך הרבעון הראשון של שנת 2014 אך טרם אישור הדוחות הכספיים השנתיים של החברה לשנת 2013 בעלויות הפרויקטים הרלוונטיים...

החברה בוחנת את הסיבות שהובילו לחולשה המהותית האמורה ונמצאת בתהליך הפקת לקחים למניעת הישנות מקרים כאמור."

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקרות 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. [הדגשות אינן במקור; לקוח מהדו"ח השנתי לשנת 2013].

פעולות אלו, אילו היו ננקטות מבעוד מועד על ידי המשיבים (במידת הזהירות הנדרשת מתוקף מעמדם בחברה), היה בהן כדי למנוע את הטעויות המתמשכות והמהותיות הנ"ל.

81.6 כך כתוצאה ממעשי ומחדלי המשיבים, פורסמו לאורך תקופת ההטעיה, דו"חות כספיים הכוללים פרטים מטעים. מכאן, ומאחר וקיימת למשיבים חובת זהירות מושגית וקונקרטיית כלפי ציבור מחזיקי ניירות הערך שלה (כאמור), הרי שהדיווחים המטעים לגבי מצבה הכספי האמיתי של דורי בניה, מהווים הפרה תמורה של חובת הזהירות. הפרה זו מטילה כמובן, חובת פיצוי בגין הנזקים שנגרמו לחברי הקבוצה המיוצגת.

81.7 יסודות העוולה כולם מתקיימים בנסיבות העניין, כמפורט לעיל בנוגע לעוולת הרשלנות: בין הצדדים קיימת חובת זהירות (מושגית וקונקרטית), המשיבים הפרו את חובת הזהירות וגרמו בכך לנזק. אין ספק שהמשיבים ידעו, או לכל הפחות היו צריכים לדעת, כי חברי הקבוצה יסתמכו על המצג שבדוחות התקופתיים (בין ישירות ובין בהסתמכם על כך כי השוק מסתמך על הדוחות) וכי לא היה למשיבים יסוד סביר להניח כי חברי הקבוצה יבצעו בדיקות בעצמם אשר היה בהן לגלות את דבר קיומה של הפרטים המטעים.

81.8 פעולת המשיבים היא אף בגדר מצג שווא רשלני שהוא חלק מעוולות הרשלנות. יסודות העוולה של מצג שווא רשלני פורטו על ידי כבוד השופט אור בע"א 790/81 אמריקן מיקרוסיסטמס נ' אלביט פ"ד (לט) 785, 795.

"בהסתמך על הוראות סעיפים 135-36 לפקודת הנזיקין [נוסח חדש] ועל האמור לעיל, כשבוחנים קיומה של עילה בשל התרשלות בהיצג רשלני במהלך משא ומתן, יש לבחון: האם הוכח היצג של עובדות; האם ההיצג לא היה מהימן, ובזהירות ושקידה ראויות היה על מציג העובדות לדעת, שההיצג אינו מבוסס; האם היה עליו לצפות, כי הצד האחר למשא ומתן יסתמך על דבריו ויפעל על פיהם, ואם יפעל כך עלול להיגרם נזק פיסי לגוף או לרכוש או נזק כלכלי לאחר; האם בפועל הסתמך האחר על ההיצג הרשלני וכתוצאה מכך נגרם לו נזק."

81.9 כל היסודות האמורים מתקיימים בענייננו: המשיבים הציגו עובדות כאמור בדוחות הכספיים. הדוחות לא היו מהימנים. המשיבים ידעו כי חברי הקבוצה, בין במישרין ובין בעקיפין מסתמכים על הדוחות. המשיבים ידעו כי הדבר עלול לגרום לנזק לחברי הקבוצה. המשיבים יכלו בשקידה ובזהירות ראויות לדעת כי הדוחות אינם תואמים את המציאות. לחברי הקבוצה נגרם הנזק המפורט להלן בגין האמור.

81.10 המשיבים בפעולתם כאמור גרמו לנזק לחברי הקבוצה המיוצגת כמפורט להלן בפרק ה'.

82. עולות הפרת חובת חקוקה מכוח סעיף 63 לפקודת הנזיקין

82.1 בנוסף, המבקשים יטענו כי התנהגות המשיבים, כמתואר לעיל, מהווה גם עולה בהתאם להוראות סעיף 63 לפקודת הנזיקין, אשר זו לשונה:

"63. (א) מפר חובה חקוקה הוא מי שאינו מקיים חובה המוטלת עליו על פי כל חיקוק — למעט פקודה זו — והחיקוק, לפי פירושו הנכון, נועד לטובתו או להגנתו של אדם אחר, וההפרה גרמה לאותו אדם נזק מסוגו או מטבעו של הנזק שאליו נתכוון החיקוק, אולם אין האדם האחר זכאי בשל ההפרה לתרופה המפורשת בפקודה זו, אם החיקוק, לפי פירושו הנכון, התכוון להוציא תרופה זו.

(ב) לענין סעיף זה רואים חיקוק כאילו נעשה לטובתו או להגנתו של פלוני, אם לפי פירושו הנכון הוא נועד לטובתו או להגנתו של אותו פלוני או לטובתם או להגנתם של בני-אדם בכלל או של בני אדם מסוג או הגדר שעמם נמנה אותו פלוני."

82.2 במקרה דנא, המשיבים הפרו שורה של הוראות דין, ביניהן הוראות חוק ניירות ערך והתקנות שהוצאו מכוחו, לרבות סעיפים 31-34 ו-38 לחוק ניירות ערך, וכן סעיפים 172 לחוק החברות וסעיף 3 לתקנות ניירות ערך (עריכת דוחות כספיים שנתיים), תשנ"ג-1993, הכל כפי שהובהר בהרחבה לעיל.

82.3 חיקוקים אלה, נועדו להגן על ציבור המשקיעים בניירות ערך. ואכן בענייננו, הפרתם גרמה לחברי הקבוצה המיוצגת את הנזק שמפניו התכוונו להגן. המבקשים יטענו, כי המשיבים כולם אחראים לנזקים מכוח העילה של הפרת חובה חקוקה.

82.4 בענייננו מתקיימים כל יסודות הפרת חובה חקוקה: מדובר בחובה המוטלת על המזיק מכוח חיקוק, החיקוק נועד לטובתו של הניזוק, המזיק הפר את החובה המוטלת עליו, ההפרה גרמה לניזוק נזק, הנזק הוא מסוג הנזק שאליו התכוון החיקוק והחיקוק לא התכוון לשלול את הסעד בנויקין.

83. התנהלות המשיבים מהווה קיפוח:

83.1 סעיף 191(א) לחוק החברות קובע כדלקמן:

"(א) התנהל ענין מענייניה של חברה בדרך שיש בה משום קיפוח של בעלי המניות שלה, כולם או חלקם, או שיש חשש מהותי שיתנהל בדרך זו, רשאי בית המשפט, לפי בקשת בעל מניה, לתת הוראות הנראות לו לשם הסרתו של הקיפוח או מניעתו, ובהן הוראות שלפיהן יתנהלו עניני החברה בעתיד, או הוראות לבעלי המניות בחברה, לפיהן ירכשו הם או החברה כפוף להוראות סעיף 301, מניות ממניותיה".

83.2 בע"א 2773/04 נצבא חברה להתנחלות בע"מ נ' מאיר עטר (פורסם במאגר נבו) נקבע כי:

"תכליתו של סעיף זה להבטיח יעילות והגינות בניהול ענייני החברה. הוא נועד להבטיח כי ענייני החברה יתנהלו ביעילות על ידי הרוב. אך בד בבד ביקש הסעיף להבטיח כי הרוב יפעל בהגינות כלפי המיעוט. השאיפה היא לאיזון בין שימוש בכוח השליטה של הרוב לבין הגנה על המיעוט באופן שיש בו כדי להבטיח ניהול יעיל והגון של החברה. איזון זה, מטבע אופיו, הוא איזון עדין. מכאן שימוש המחוקק במושג השסתום של "קיפוח". יציקת התוכן למושג זה נעשית על ידי בית המשפט ממקרה למקרה לאור מכלול הנסיבות בהתאם לתכלית האיזון העומדת ביסוד הסעיף ותוך פיתוח מבחני עזר, כגון מבחן הפגיעה בציפיות הלגיטימיות של בעלי המניות".

83.3 המשיבים פעלו תוך חוסר התחשבות מוחלט באינטרסים של בעלי המניות מהציבור אשר סירבו להצעת הרכש המלאה בדורי בניה, וכעת בעקבות פעולות בעלי השליטה המפורטת לעיל, ידולל חלקו של הציבור על פי שווי נמוך באופן משמעותי מהשווי שהוצע בהצעת הרכש המלאה.

התנהלות זו היא התנהלות מקפחת מובהקת.

84. הפרת חוב תום הלב

84.1 המשיבים הפרו את חובת תום הלב כלפי חברי הקבוצה ויש לחייבם בשל כך.

84.2 חובת תום הלב מקפלת בתוכה חובת גילוי מידע מהותי, במיוחד כשמדובר במידע שבידיעת צד מתקשר, כאשר הצד אינו יכול לגלותו בעצמו (ע"א 873/75 ספקטור נ' צרפתי, פ"ד לב(1) 231).

84.3 עיקרון תום הלב חל על עניינה של תובענה זו על פי סעיף 12 ו-39 לחוק החוזים (חלק כללי) בשל היחסים החוזיים הקיימים בין המשיבים, לבין חברי הקבוצה שרכשו את מניות דורי ודורי קבוצה

וכן בשל היותו עיקרון החולש על כל פעולה משפטית, בהתאם לסעיף 61(ב) לחוק החוזים. בנסיבות העניין קיימת חובת תום הלב מוגברת ועל המשיבים היה לפעול בתום לב ובהגינות בשל פערי המידע והכוחות שבין הצדדים.

84.4 גילוי דבר קיומם של הפרטים המטעים בדיווח המיידני גרם לירידת שער מניות דורי ודורי קבוצה ולפיכך לנזק לחברי הקבוצה.

84.5 לפיכך המשיבים אחרים לנזקים שנגרמו לחברי הקבוצה בשל הפרטים המטעים.

85. העברת נטל ההוכחה למשיבים

85.1 האחריות לפרטים מטעים בתשקיף ובדיווח היא מן החמורות המוכרות בדין האזרחי. לפי סעיף 33 לחוק ניירות ערך, נטל ההוכחה והראיה ביחס לטענות ההגנה מוטל על המשיבים כאמור בסעיף 33(1) לחוק ניירות ערך:

”33. האחריות לפי הסעיפים 31 או 32 לא תחול –

(1) על מי שהוכיח שנקט כל האמצעים הנאותים כדי להבטיח שלא יהיה פרט מטעה בתשקיף, בחוות הדעת, בדו"ח או באישור, הכל לפי הענין, וכי האמין בתום לב שאכן אין בו פרט כזה, ומילא חובתו לפי סעיף 25(ד)”

85.2 בנסיבות המקרה דנא, המבקשים יטענו כי לאור הודאתם של המשיבים בכך שהדוחות הכספיים שצוינו היו שגויים באורח מהותי, נטל הראיה וההוכחה מוטל עליהם ביחס לכל טענת הגנה, בהתאם לכלל האמור.

85.3 המבקשים ידגישו כי אף בהעדר ידיעה בפועל על הפרטים המטעים שנכללו בדוחות, אין די כדי לפטור מאחריות לפי חוק ניירות ערך. על המשיבים להוכיח לא ידעו את דבר ההפרה וגם לא היה עליהם לדעת עליה ולא יכלו לדעת עליה. בנסיבות העניין, לאור ההסברים שנתנה החברה עצמה להפרה שכולם בשליטת ובידיעת המשיבים, ברי כי המשיבים יכלו והיו צריכים לדעת אודות ההפרה. סטנדרט הזהירות הנדרש גבוה מסטנדרט הזהירות הרגיל של רשלנות (ראו למשל בעניין רייכרט המאוזכר לעיל, סעיפים 35,39 לפסק דינו של כבוד השופט עדיאל, סעי' 13 לפסק הדין של כבוד השופט ד"ר קלינג ת.א. (מתחזי ת"א) 2189/85 אילין נ' רוטנברג, דינים מחוזי כו(5) 551).

85.4 יתרה מכך, גם במסגרת דיני הנזיקין הנטל עובר למשיבים. נוכח השניים הארוכות בהן פורסם המידע המטעה וההיקף המשמעותי של המידע המטעה בדוחות החברה, חל במקרה דנן הכלל הראייתי המכונה "הדבר מעיד על עצמו" המעוגן בסעיף 41 לפקודת הנזיקין [נוסח חדש] (להלן: "פקודת הנזיקין"), וקובע כי:

”41. בתובענה שהוגשה על נזק והוכח בה כי לתובע לא היתה ידיעה או לא היתה לו יכולת לדעת מה היו למעשה הנסיבות שגרמו למקרה אשר הביא לידי הנזק, וכי הנזק נגרם על ידי נכס שלנתבע היתה שליטה מלאה עליו, ונראה לבית המשפט שאירוע

המקרה שגורם לנזק מתיישב יותר עם המסקנה שהנתבע לא נקט זהירות סבירה מאשר עם המסקנה שהוא נקט זהירות סבירה - על הנתבע הראיה שלא היתה לגבי המקרה שהביא לידי הנזק התרשלות שיחוב עליה".

על פי כלל זה, נטל הראיה עובר למשיבים גם משום שהם אלה שמחזיקים בכל המידע הרלבנטי ביחס למקור הטעויות בדוחות הכספיים של החברה, הואיל וביצעו תהליך של בדיקה מקיפה (כפי שדווח למשל בדו"ח המיידני מיום 29.7.14 ומיום 27.7.14), אך בחרו להסתיר את ממצאי הבדיקה ולא לגלותם באופן מלא ונאות לציבור.

85.5 כך נפסק גם במיוחד בהליך התובענה הייצוגית, שלעניין נטל הראיה וההוכחה ביחמ"ש יכול וצריך להביא בחשבון את העובדה שכל המסמכים והמידע מצויים בידי המשיבים ולא בידי התובע הייצוגי (ת"צ 33461-11-09 אסולין נ' אפריקה ישראל (פורסם בנבו, 13.2.2013)).

86. אחריות רואי החשבון

86.1 כאשר קיימת טעות כה מהותית בדו"ח כספי, ולבטח כאשר מדובר בטעות שאינה נובעת ממעילה או זיוף, אלא מתהליכים שגויים של הכרה בהכנסות ואומדן הוצאות, מדובר בטעות שרובצת בבירור לפתחם של רואי החשבון, שמתפקידם להעריך ולבקר את תהליכי ההכרה בהכנסות ואומדן הוצאות.

86.2 רואי החשבון הביעו את חוות דעתם לכל אורך התקופה הרלבנטית כי הדוחות הכספיים של דורי משקפים מכל הבחינות המהותיות את המצב הכספי של החברה ואת תוצאות פעולותיהן.

86.3 בהתאם לסעיף 170 לחוק החברות, לרואי החשבון המבקרים אחריות כלפי החברה ובעלי מניותיה (ובענייננו האמור ביתס לדורי ודורי קבוצה) לאמור בחוות דעתם ביחס לדוחות הכספיים, וזאת מבלי לשלול אחריות לפי כל דין.

86.4 כפי העולה מהודעת החברה הייתה קיימת "חולשה מהותית בתהליך ההכרה בהכנסות ואומדן עלויות פרויקטים", ואולם בין השאר:

א. רואי החשבון לא עשו תפקידם ולא ביקרו כראוי ולאורך השנים את תהליכי ההכרה בהכנסות ואומדן הוצאות.

ב. לא ויודאו כי מערך ביקורת הפנים של החברה עומד על תהליכים אלה כנדרש.

ג. תפקידם העיקרי של רואי החשבון הוא לבדוק המידע המובא בפניהם תוך נקיטת אמצעי זהירות סבירים. בענייננו, לאור הסטיות בין הדוחות הכספיים לתוצאות בפועל בכל אספקט שהוא, לאור גובה הסטיות ולאחר קיומן כמעט בכל הפרוייקטים של החברה, אין מנוס אלא לקבוע כי רואי החשבון לא נקטו באמצעי זהירות סבירים על מנת לבדוק המידע שהוא בפניהם על ידי הנהלת החברה.

86.5 יודגש כי על פי כללי החשבונאות המקובלים על רואי החשבון להיות שמרניים, זהירים וספקניים בכל הנוגע להכרה בהכנסות, ועליהם לוודא כי הנתונים המתקבלים מההנהלה ומהדירקטוריון אמין ומבוססים.

86.6 מטרתה של הביקורת על הדוחות הכספיים המתבצעת על ידי רואי החשבון, היא להבטיח במידה סבירה כי הדוחות הכספיים משקפים את המציאות על פי עקרונות חשבונאיים מקובלים.

86.7 על פי תקנות רואי החשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון):

3. "רואה חשבון יערוך את הביקורת בעצמו או על-ידי עוזריו שהם בעלי הכשרה מקצועית נאותה.
4. רואה חשבון יעשה את הביקורה בזהירות מקצועית ראויה.
5. רואה חשבון יתכנן את הפעולות הדרושות לביקורת.
6. רואה חשבון יערוך סקר על הבקרה הפנימית הקיימת אצל המבוקר, ובקביעת פעולות הביקורת הדרושות יביא בחשבון גם את ממצאי הסקר.
7. רואה חשבון העושה פעולת ביקורת על ידי עוזריו יקיים פיקוח נאות על עבודתם.
8. רואה חשבון יעשה את הביקורת בהיקף ובאופן שיש בהם כדי לשמש בסיס מהימן למתן חוות דעתו.
9. תוך עריכת הביקורת ינהל רואה החשבון רישומים שיטתיים ויאסוף אותם כראיה לעבודת הביקורת שנעשתה; רואה החשבון ישמור את הרישומים ככל שיהיה דרוש לביצוע ביקורת בעתיד.
10. רואה חשבון יבקר בין היתר אם דו"ח כספי ערוך בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים ואם יש בו גילוי נאות בהתחשב בנסיבות".

86.8 על רואה החשבון להימנע מלתת את חוות דעתו כאמור בתקנות רואי החשבון לעיל:

15. "רואה חשבון יכתוב בחוות הדעת כי הוא נמנע מלחוות דעה על דו"ח כספי או על פריטים מסויימים שבו, אם נתקיים אחד מאלה:
 - (1) הוא לא קיבל את כל הידיעות והביאורים שהיו דרושים לו לחוות דעתו על אותו דו"ח או אותם פריטים שבו;
 - (2) הוא לא ערך ביקורת בהיקף הדרוש לשם מתן חוות-דעת בין בשל הגבלה שהגביל אותו המבוקר ובין בגלל כל טעם אחר;
 - (3) הוא לא קיבל את הידיעות הדרושות לו כדי להעריך תוצאותיו של אירוע העשוי, לדעתו, להשפיע על המצב העסקי של המבוקר או על תוצאות פעולותיו המשתקמות באותו דו"ח כספי;
 - (4) אין אפשרות לקבוע לפי רשומותיו של המבוקר אם הדו"ח הכספי אמנם משקף בצורה נאותה את מצב עסקיו של המבוקר ואת תוצאות פעולותיו.
16. רואה חשבון יימנע מחוות דעת על דו"ח כספי כולו, במקום להימנע לגבי פריטים מסויימים שבו בלבד, כאשר הפריטים שלגביהם חייב רואה החשבון להימנע כאמור בתקנה 15 הם כה רבים או כה מהותיים עד כדי להטיל ספק במהימנות התמונה הכללית על מצב העסקים או תוצאות הפעולות כפי שהיא משתקפת בדו"ח הכספי".

86.9 על רואה החשבון המבקר במסגרת הביקורת בין השאר לבחון (בהתאם לגילוי דעת 93 של לשכת רואי החשבון בישראל) את פעילות הגוף המבוקר לרבות הסיכונים להצעה מוטעית בדוחות הכספיים, ובכלל זאת סיכונים מיוחדים הקשורים לאופן ולענף שבו פועל הגוף המבוקר.

86.10 על פי תקן חשבונאות בינלאומי 11 החל בענייננו ביחס לדוחות כספיים של קבלנים, תנאי להכרה בהכנסות ובעלויות של חוזה הקמה לפי שלב ההשלמה, שהוא יכול לאמוד באופן מהימן את התוצאה. כן נקבע כי הפסד חזוי מחויב להיות מוכר כהוצאה מיידיית.

יב' העתק תקן חשבונאות בינלאומי בתרגומו לעברית כפי המופיע באתר האינטרנט של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות, מצורף כנספח יב' לבקשה זו.

86.11 לצורך אומדן מהימן נדרש שהן ההכנסות והן עלויות החוזה יהיו ניתנים למדידה באופן מהימן.

86.12 בהתאם לתקן 11 (סעיף 32) כאשר התוצאה של חוזה ההקמה אינה ניתנת לאמידה באופן מהימן יש להכיר בהכנסות רק עד גובה העלויות, כלומר לא ניתן להכיר ברווח עד לסיום הפרוייקט. לעומת זאת הפסד יוכר באופן מיידי. למותר לציין כי נקיטה בדרך זו היתה מונעת חלק ניכר מהפערים בדוחות דורי והיתה הופכת אותם לקרובים יותר למציאות.

86.13 בענייננו, כאשר דוחות התברה התבססו על אומדנים, וכאשר יכולה האמידה המהימנה היא תנאי לדיווח בדרך זה, וכאשר אי דיוק באומדנים הוא בגדר סיכון מהותי לכך שהדוחות לא יהיו מדויקים, על רואי החשבון היה לוודא האומדנים ויכולת האומדנים על ידי ביקורת ממשית באמצעות אנשי מקצוע דוגמת שמאים ומפקחים כפי שמקובל בפרקטיקה של רואי חשבון המבקרים חברות בנייה. זאת בנוסף לבדיקה על פי דוחות מפקחים של מזמינים ובנקים. בדיקה כזו לאור ההיקפים העצומים של הסטיות בענייננו כמו גם היותן סטיות רוחביות, היתה מגלה שמדובר באומדנים שאינם קשורים למציאות.

86.14 יתרה מכך, על רואי החשבון היה להזהיר מפני התולשה של אומדנים שלא נבדקו על ידם.

86.15 יתרה מכך, כאשר רואי החשבון הבחינו שהאומדנים אינם מתקיימים בפועל, ודבר זה ניתן היה להבחנה על ידי השוואה של האומדנים משנה לשנה ושינויים הבלתי סביר כמו גם על ידי השוואה של תזרים המזומנים והעלויות בפרוייקט (ההוצאות) לאומדנים, היה עליהם להפסיק לאלתר דיווח על בסיס האומדנים.

פרק ה': נזקם של חברי הקבוצה והסעד המבוקש

87. המבקשים יטענו כי כתוצאה ישירה של מחדלי המשיבים בכל הקשור בפרסום המידע המטעה ואי דיווח של המידע האמיתי על מצבה הפיננסי של דורי בניה, כמתחייב מהוראות הדין, נגרמו לחברי הקבוצה הנזקים כמפורט להלן. לכן, על המשיבים חלה החובה לפצות את חברי הקבוצה המיוצגת בגינם.

88. כל חברי הקבוצה אשר רכשו מניות של החברות והחזיקו בהן בתקופה הרלוונטית, הסתמכו בעצם הרכישה על המידע הגלום בדיווחים ובדוחות הכספיים של החברה. כיום, כאשר לפי הודאת החברה, דוחותיה

הכספיים כללו שורה של פרטים מטעים (כפי שפורטו לעיל), אין מחלוקת שהמסחר בבורסה התבסס על מידע שגוי.

89. המשיבים נושאים באחריות לנוקים בגין פרטים מטעים בדיווחי החברה. כאמור, לפי ההלכה הפסוקה, לצורך גיבוש אחריות המשיבים מכוח חוק ניירות ערך, לנוקים שנגרמו לחברי הקבוצה, לא נדרשת הסתמכות של רוכשי מניות החברה על הפרטים המטעים (ר' רע"א 8268/96 רייכרט נ' שמש, נה(5) 276 (לעיל והלן: "עניין רייכרט"), וכן ע"א 8430/99 אנליסט נ' ערד השקעות ופיתוח תעשייה בע"מ, נו(2) 247).

90. באשר לכימות מדויק של הנזק, בשלב זה של ההליך לדיון באישור התובענה הייצוגית, בית המשפט הנכבד יכול להסתפק באומדן של הנזק. ודי בכך, שהמבקש יצביע על נזק לכאורי אשר נגרם לחברי הקבוצה המיוצגת שבשםם הוגשה הבקשה.

91. יפים לעניין זה, דבריו של כב' השופט גרוסקופף בת"צ 14144-05-09 הראל נ' לנדמארק ואח', פס' 154 (פורסם בנוב, 27.12.2012):

"משהוכח כי קיימת אפשרות סבירה שיוכח כי הפרט המטעה השפיע על הצלחת הנפקה, אינני סבור שיש להידרש, בשלב הנוכחי, לשאלה מהו הנזק שנגרם למשקיעים בעקבות זאת. סוגיה זו ראוי שתבחן במסגרת ההליך העיקרי, ולאחר קבלת חוות דעת של מומחים."

92. לפיכך, כימות הנזק המדויק יקבע במסגרת הדיון בתובענה לגופה. בדיון זה, שיערך לאחר אישור התובענה כייצוגית, יוכל בית המשפט להסתייע בחוות דעת מומחה כלכלי לעניין ההפרש המדויק בין המחיר ששילם כל חבר קבוצה עבור מניות החברה לבין הערך הריאלי של המניות במועד הרכישה.

93. בשלב זה ניתן רק לבצע הערכה ראשונית של הנזק. יחד עם זאת, המבקשים שומרים על זכותם לעדכן את אומדן הנזק בהתאם להתפתחויות ו/או למידע שיימסר להם במסגרת ניחול ההליך דין.

94. כמפורט בחוות דעת המומחה ד"ר אמיר, אומדן הנזק המינימאלי שנגרם לכל אחד מחברי הקבוצה באופן אישי, שווה לכל הפחות להפרש בין מחיר רכישת המניה בתקופת ההטעיה לבין מחיר המניה שנקבע במסחר לאחר סיום הגילוי (102 אגורות למניה למנית דורי ו- 88.1 אגורות למנית דורי קבוצה). ולחילופין: על הפער בין מחיר המניה יום לפני תחילת תקופת הגילוי (12.5.2014) שעמד על 369.7 אגורות (וביחס לדורי קבוצה 174.3 אגורות) לבין המחיר לאחר סיום תקופת הגילוי (102 אגורות למניה למנית דורי ו- 88.1 אגורות למנית דורי קבוצה) ובניכוי שינוי מדד הייחוס (מדד ת"א יתר שירד ב- 3.48%). באשר לבעלי מניות שרכשו אותן במהלך תקופת הגילוי הנזק הוא ההפרש בין מחיר הרכישה לבין המחיר לאחר סיום תקופת הגילוי.

95. לפיכך, בשלב זה של הדיון כאמור, די בכך שהמבקשים מראים באופן ברור שבסמוך לגילוי הפרטים המטעים המהותיים (תוך יום מסחר בודד) נפלו שערי מניות החברה בשיעור חד של כ-45% וכי בתום תקופת הגילוי ירדו בכ- 83% (במצטבר) וכן לגבי מניות דורי קבוצה כאמור לעיל.

96. אומדן הנזק המינימאלי מבוסס על הנחת היסוד המקובלת בפסיקה ובספרות המשפטית, לפיה בסמוך לחשיפת המידע המטעה בדיווחי חברה ציבורית, תגובת השוק היעיל תפחית את שער המניה לערך הריאלי וההוגן שמשקף את המידע שלא היה ידוע לפני כן (ראו והשוו: ת"א 1570-06 עוז מירב ואח' נ' פרבר ג'ון

ואח', פסקאות 66-62 לפסק דינה של כב' השופטת אבניאלי (פורסם בנבו, 19.05.2013); חנס וקלמנט "חישוב הנזק בתובענה ייצוגית בגין הטעיה בניירות ערך" **עיוני משפט** לה 639 (2013).

97. יצוין, כי לעמדת המבקשים הדו"חות של החברה שיקפו שווי הגבוה יותר משווי השוק ולפיכך גם נדחתה הצעת הרכש. לפיכך הנזק אף גדול יותר בהתחשב בשווי הממשי הנגזר מהדיווחים כפי שהיו.

98. בהתאם לאמור, סך הנזק לחברי הקבוצה הוא לכל הפחות בסכום מוערך שיפורט להלן.

99. נתונים ספציפיים לגבי גודל הקבוצה המיוצגת, אינם מצויים בידי המבקשים, אולם מצויים בידי חברי הבורסה ובהתאם להחלטת בית המשפט ניתן לקבלם כפי שנעשה למשל בעניין תביעת מכתשים אגן (ת"צ 26809-01-11 **דב כהנא נ' מכתשים אגן**, פורסם במאגר נבו).

לאור האמור לעיל ובהנחה הסבירה שכל בעלי המניות מהציבור בדורי בניה ובדורי קבוצה נכללים בקבוצה המיוצגת (נוכח העובדה שתקופת ההטעיה ארוכה במיוחד ועומדת, ככל הנראה, על יותר משנתיים), אומדן הנזק הינו למעלה מ-75 מיליון ₪.

100. יחד עם זאת, לאור הסחירות הנמוכה של מניות החברה, סבורים המבקשים כי בנסיבות אלה מדובר בנזק המינימאלי בלבד.

101. זאת ועוד, נוכח הסחירות הנמוכה יחסית של מניות החברה, נראה כי מחיר המניה בבורסה ערב גילוי ההטעיה לא שיקף את מלוא שווי החברה כפי שנגזר מן הדו"חות הכספיים. בנסיבות אלה, ברי כי ירידת שווי השוק מבטאת את הנזק המינימלי, אשר בפועל עשוי להיות אף גבוה יותר ובכלל זאת ביחס לפגיעה ב"מוניטין" של המניה ופגיעה לטווח הארוך באמון ציבור המשקיעים בדיווחיה ובשקיפותה...

102. בכלל זאת לאחרונה ובעקבות הדיווחים המטעים כאמור לעיל וירידת שווי המניה, יצאה המניה ממדד היתר בבורסת ת"א, ובעקבות זאת נגרם נזק נוסף לסחירות המניה ולשוויה אף בטווח הארוך.

פרק ו': מתקיימים כל התנאים לאישור התובענה כייצוגית

103. המבקשים מתאימים להיות תובע ייצוגי וממלאים את כל התנאים הנדרשים לייצוג הקבוצה

103.1 המבקשים מתאימים להיות תובעים ייצוגיים ראויים ומקיימים את כל התנאים הנדרשים לייצוג הקבוצה באופן ראוי והולם.

103.2 בית המשפט הנכבד מתבקש לאשר תובענה זו כתובענה ייצוגית, לפי חוק תובענות ייצוגיות. תובענה זו מקיימת את כל התנאים הקבועים בקשר לכך:

103.3 מתקיימים כל התנאים בסי' 8 לחוק התובענות לאישור בקשה זו כתובענה ייצוגית:

(א) חברי הקבוצה הם אלו שהוטעו כשרכשו מניות בתקופת ההטעיה והחזיקו מניות בתקופת הגילוי - לכן התובענה מעוררת שאלות מהותיות של עובדה/משפט המשותפות לכלל חברי הקבוצה: חברי הקבוצה הם אלו שרכשו את המניות בתקופת ההטעיה במחיר מנופח והחזיקו מניות בתקופת הגילוי. המחיר המנופח נובע מדיווחים מטעים של החברה. לכן, המסכת העובדתית המהותית הרלבנטית לתביעה היא אחידה ומשותפת לכלל חברי הקבוצה. המשיבים, גרמו נזק לכל אחד מחברי הקבוצה. בולט לעין, כי עילות התביעה משותפות לכל חברי הקבוצה.

(ב) המבקשים הוכיחו הרבה למעלה מהסף הראייתי הנדרש וקיימת יותר מאפשרות סבירה שהשאלות המהותיות יוכרעו לטובת הקבוצה: הבקשה נתמכת בהודאת בעל דין של החברה כי דיווחיה הכספיים כללו טעויות מהותיות המחייבות תיקון והצגה מחדש. המבקשים הראו בנוסף, את הקריסה של מניות החברה, בסמוך לאחר שנחשף כי דיווחי החברה לאורך תקופת ההטעיה היו חסרים ומטעים.

אי לכך, הבקשה מבוססת הרבה למעלה מהסף הראייתי הנדרש לצורך אישור הבקשה.

מכאן שקיימת יותר מאפשרות סבירה שהשאלות המהותיות יוכרעו לטובת הקבוצה.

גם העברת נטל ההוכחה למשיבים (כפי שפורט לעיל) מחזקת את הסבירות שהשאלות בתובענה יוכרעו לטובת הקבוצה. למעשה די בהעברת הנטל, כשלעצמה, על מנת לעמוד במבחן הסיכוי הסביר כי השאלות תוכרענה לטובת הקבוצה.

(ג) המסכת העובדתית לכל אחד מחברי הקבוצה זהה - כולם רכשו מניות בחברה ובדורי קבוצה בתקופת ההטעיה, ולכן הדרך היעילה וההוגנת להכרעה במחלוקת היא בתובענה ייצוגית:

הנזק שנגרם באופן אישי לכל אחד מחברי הקבוצה לא בהכרח מצדיק הגשת תביעה אישית. לעומת זאת, הנזק שנגרם לכלל חברי הקבוצה, הוא משמעותי ומצדיק הגשת תביעה ייצוגית. המסכת העובדתית לכל אחד מחברי הקבוצה זהה - כולם רכשו והחזיקו מניות בחברה בתקופת ההטעיה. לכן, עפ"י ההלכה הפסוקה הדרך היעילה ביותר להכרעה במחלוקת היא בתובענה ייצוגית ולא בתביעות רבות ומפוזרות (ר' גם רע"א 4556/94 טצת נ' זילברשץ פ"ד מט (5), 774 (1996)).

בירור התביעה כייצוגית, ייעל את ההליך ויחסוך במשאבים, ימנע כפל התדיינויות וחוסר אחידות בפסיקה וכך יאפשר את הגשמת האינטרס הציבורי שבאכיפת דיני ניירות הערך.

אישור התביעה כייצוגית נדרש גם בשל כך שקיים סיכוי סביר שרוב חברי הקבוצה לא יגישו תביעות אישיות במידה והתביעה הייצוגית לא תאושר.

מצב דברים זה, יוביל לכך שהניזוקים לא יפוצו, ושהמשיבים לא יישאו בתוצאות מעשיהם ומחדליהם שגרמו לנזקים כבדים לחברי הקבוצה שרכשו מניות של החברה בתקופת ההטעיה (ר' בין היתר עניין רייכרט).

(ד) עניינם של כלל חברי הקבוצה ייוצג וינחה בדרך הולמת הן ע"י המבקשים והן על ידי באי

נוחם :

הפסיקה קובעת שדי בכך שהמבקשים מיוצגים על ידי עו"ד בעל כישורים, ידע, ניסיון, ויכולת מקצועית לנהל את התובענה הייצוגית באופן הולם.

באי כוח המבקשים שבהתאם להחלטות בית המשפט הנכבד משתפים פעולה במסגרת הבקשה, בעלי ניסיון מוכח, בקיאות בדיני ניירות ערך ובתובענות ייצוגיות בנושא זה, ועל כן הם יכולים לייצג באופן ראוי והולם את הקבוצה בתובענה זו.

(ה) עניינם של כלל חברי הקבוצה ייוצג וינחה בתום לב :

תנאי תום הלב נבחן באמצעות מבחן אובייקטיבי ומבחן סובייקטיבי. המבקשים עומדים באופן מלא בשני המבחנים הנ"ל – עילת התביעה מבוססת על שורת הפרות חוק ודין מצד המשיבים ויש בה בכדי להביא לתועלת של ממש לחברי הקבוצה (המבחן האובייקטיבי). התביעה מוגשת בתום לב, לאחר בדיקת המסמכים והוראות הדין הרלבנטיות (המבחן הסובייקטיבי). אין למבקשים דבר וחצי דבר אישי עם המשיבים.

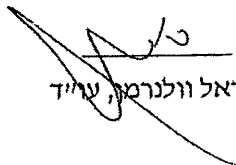
סיכום

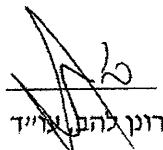
104. אשר על כן יתבקש בית המשפט הנכבד להורות כמפורט ברישא לבקשה.


105. לבית המשפט הסמכות לדון בבקשה שכן יש לו הסמכות לדון בתובענה הייצוגית.

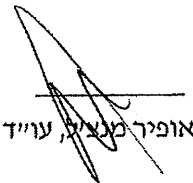
106. הבקשה נתמכת בתצהיר המבקשים ובחוות דעת המומחה ד"ר מאיר אמיר.

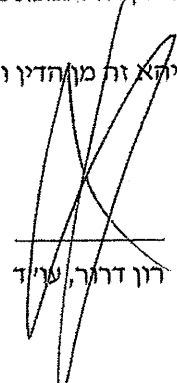
107. יקא זה מן הדין ומן הצדק להיעתר לבקשה.


ישראל ולנרמן, עו"ד


רון להט, עו"ד


אילון ורדניקוב, עו"ד
ב"כ המבקשים


אופיר מיצ'ל, עו"ד


רון דור, עו"ד

שם הנספח	סימון הנספח
העתק הדיווח המידי מיום 27.7.2014	א'
העתק הדיווח המידי מיום 28.8.2014	ב'
העתק הצהרת המשיבים שצורפה לדוח השנתי (המתוקן) של החברה לשנת 2013	ב'1
העתק מאישור בעלות החתום מתבר הבורסה אי.בי.אי בע"מ	ג'
העתק פירוט הרכישה ואישור בעלות של המבקש 2	ד'
העתק אישור בעניין	ה'
העתק הדיווח מיום 12.5.2014 כפי שהוא מופיע באתר הבורסה	ה'1
העתק הדיווח, כפי שהוא מופיע באתר ההודעות הרשמי של הבורסה לניירות ערך (מאיה)	ו'
העתק הדיווח, כפי שהוא מופיע באתר הבורסה	ז'
העתק נתוני המסחר הרשמיים של מניות דורי בניה ודורי קבוצה (כל אחד לחוד) בכל יום (שער המניה, שינוי יומי, שווי שוק ומחזור המסחר) בתקופה הרלוונטית, כפי שהם מופיעים באתר הבורסה	ח'

סימון הנספח	שם הנספח
ט'	העתק הדיווח המיידני מיום 4.8.2013
י'	העתק הדיווח המיידני, כפי שהוא מופיע באתר הבורסה
יא'	העתק הנחיה "גילוי בדבר הצגה מחדש של דוחות כספיים", שנוסחה המחייב כפי שפורסם ביום 11.03.2012
יב'	העתק תקן חשבוונאות בינלאומי בתרגומו לעברית כפי המופיע באתר האינטרנט של המוסד הישראלי לתקינה בחשבוונאות

נספח א'

**העתק הדיווח המידי מיום
27.7.2014**

X

תשס"ג
פומב

א. דורי בניה בע"מ
U. DORI CONSTRUCTION LTD

מספר ברשם: 512660341
ניירת ערך של התאגיד רשומים למסחר בבורסה בתל-אביב
שם מקוצר: דורי בניה
רחוב ירושלים 34, רעננה 43501
טלפון: 09-9705500, פקס: 09-9705506
דואר אלקטרוני: mail@dori.co.il

שודר במגא: 27/07/2014
אסמטא: 2014-01-121085

לכבוד
הבורסה לניירות ערך בת"א בע"מ
www.tase.co.il

לכבוד
רשות ניירות ערך
www.isa.gov.il

דוח מידי על אירוע או עניין החורגים מעסקי התאגיד הרגילים
תקנה 36 (א) לתקנה ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), תשל"ו - 1970
תוצאת הנפקה יש לדווח בת"א ולא בטופס זה.
דיווח על דירוג אגרות חוב או דיחג תאגיד יש להגיש באמצעות טופס ת25
מהות האירוע: עדכון כעניין דח רבעון 2 2014

1. התברה מודיעה בזאת כי בעקבות ההפסד שרשמה בדוחותיה הכספיים לרבעון הראשון של שנת 2014, היא מבצעת רחל"ך של בדיקה כוללת בקשר עם הנתונים והאומדנים המשמשים אותה להבנת דוחותיה הכספיים. על בסיס נתונים ראשוניים שהתבררו לאתרונה והטעמים עדיין בדיקות מסורת, נראה כי קיימת סטייה מהותית באומדני העלויות וההכנסות הצפויות של פרויקטים בבצועה של התברה לעמת האומדנים שהיו קיימים בזיה עד כה, בטווח הנאמד בין 250 מיליון ש"ח לבין 350 מיליון ש"ח. סטייה זו צפויה לגרום להפסד המיוחס לכעלי המניות של התברה בסכום דומה לסכום הסטייה. במסגרת בדיקה זו נבחנות גם ההשלכות וההשפעות של הפסד צפוי זה על החברה, לרבות התר"ך בהצגה מחדש של תוצאותיה הכספיות וההשלכות על עמידתה של התברה בהתחייבויותיה כלפי גורמים מממנים.
לדיקף הסטייה האמורה היט בבחינת אומדן ראשוני המצוי עדיין בתהליך של בדיקה ואימות ובשל כך עשויים לחול שינויים משמעותיים ביחס לדיקף הסטייה וממילא לגובה ההפסד הצפוי, חן כלפי מעלה והן כלפי מטה.
ביום 26 ביולי 2014, החליט דירקטוריון התברה למנות מפקח חיצוני שתפקידו בדיקה ואימות של הנתונים והאומדנים האמורים. המפקח ידווח על ממצאי בדיקתו לוגדת דירקטוריון מיוחדת, שחבריה הם כל חברי ועדת הביקורת של התברה וכן הדירקטור מר יחזקאל (דוד) ברקוביץ.

התברה בוחנת אפשרויות לחיזוק ולהרחבה של ההון העצמי שלה.

לתברה נמסר מגדת גלוב ישראל (פיתוח) בע"מ, מבעלי השליטה בתברה ("גזית פיתוח"), כי בטווחה לפעול להפרת 125 מיליון ש"ח מסך הלוואות הבעלים שהעמידה לחברה (אשר סכומן הכולל היום 250 מיליון ש"ח) למניות רגילות של החברה, בהתאם לטחיר הגעילה של מניות החברה בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ביום חמישי, 24 ביולי 2014, אשר עמד על 2.500 ש"ח למניה, באופן שלאחר ההמרה, תחזיק גזית פיתוח במישרין כ- 50% מהון המניות המוגפך של התברה (בנוסף להחזקתה באמצעות קבוצת א. דורי בע"מ). המרת הלוואות שהועמדו לתברה תבצע בכפוף לקבלת כל האישורים הדרושים על פי דין, לרבות אישור בעלי המניות של התברה (ברב מיוחד כנדרש לפי חוק החברות, התשל"ט - 1999).

2. התמריך והשעה בהם מדע לתאגיד לראשונה על האירוע או העניין:

24/07/2014 בשעה 19:00

נתמ על ידי:
חן אשכנזי, י"ר הדירקטוריון
איתמר אלדר, סמנ"ל כספים

מספר אסמטאות של מסמכים קודמים בנושא (אין האומר מהוה הכללה על דרך הפניה):

שמות קודמים של ישות מדווחת:

תאריך עדכון מבנה הסופס: 14/05/2014

שם מרוח אלקטרוני: שמי-דופס טל, ותפקידו: יועץ משפטי ומכזי התברה, שם תברה מעסיקה:
ירושלים 34 רעננה 43501, טלפון: 09-9705500, פקס: 09-9705506, דואר אלקטרוני: tals@dori.co.il

נספח ב'

העתק הדיווח המידי מיום

28.8.2014

28 באוגוסט 2014

הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ
באמצעות מערכת המגנ"א
א.ג.נ.,

לכבוד
רשות ניירות ערך
באמצעות מערכת המגנ"א
א.ג.נ.,

הנדון: א. דורי בניה בע"מ ("החברה") – עדכון בעניין הדוחות הכספיים של החברה

בהמשך לדיווחים המיידיים של החברה מיום 27 ביולי 2014, 28 ביולי 2014 ו-29 ביולי 2014 (אסמכתאות מספר 2014-01-121065, 2014-01-122148 ו-2014-01-122571, בהתאמה), בדבר סטייה מהותית באומדני העלויות וההכנסות הצפויות של פרויקטים שבביצועה ("האומדנים") וכתוצאה מכך הפסד צפוי המיוחס לבעלי המניות של החברה, ולאחר הליך של בדיקות ואימות של נתונים שביצעה החברה מאז פרסום הדיווחים המיידיים הקודמים ועד למועד דיווח זה, לרבות באמצעות הנהלת החברה, באמצעות ועדה מיוחדת של הדירקטוריון שהוקמה לשם כך ("הועדה המיוחדת") ובאמצעות מפקח חיצוני אשר מונה על-ידי הועדה המיוחדת האמורה, ובהתאם לממצאים המצויים בידי החברה בשלב זה, מודיעה החברה בזאת כדלקמן:

1. הנהלת החברה סיימה את עיקר בדיקותיה ביחס לנתונים עליהם מבוססים האומדנים בכל הפרויקטים בביצועה, אך הן טרם הושלמו. לאור הבדיקות האמורות, הנהלת החברה מעריכה כי קיימת סטייה באומדנים בסכום הנאמד למועד זה בכ-445 מיליון ש"ח ("סכום הסטייה"). מבדיקות שערך המפקח החיצוני עד למועד דוח זה ביחס למרבית הפרויקטים בביצועה של החברה, עולה כי סכום הסטייה הנאמד על-ידי הנהלת החברה כאמור לא צפוי להשתנות ביותר מ-5%, כלפי מעלה או כלפי מטה. מובהר, כי לאור העובדה שהמפקח החיצוני טרם השלים את בדיקותיו ביחס לכל הפרויקטים אותם התבקש לבחון על-ידי הועדה המיוחדת, קיימת אפשרות שסכום הסטייה הסופי עשוי להיות גבוה יותר או נמוך יותר מהסכום הנאמד על-ידי הנהלת החברה כאמור לעיל.
2. הסטייה המוערכת, צפויה לגרום להפסד המיוחס לבעלי המניות של החברה בסכום דומה לסכום הסטייה המוערכת. הסטייה המוערכת באומדנים נובעת, ברובה המכריע, משינויים באומדני העלויות הצפויות של פרויקטים בביצועה של החברה ומקצתה משינויים באומדני הכנסות צפויות.
3. יצוין כי, חלק מסכום הסטייה ייוחס למספר תקופות דיווח קודמות הכלולות בדוחות הכספיים של החברה. נכון למועד זה, החברה מעריכה כי תקופות דיווח אלה הינן החל מהרבעון הרביעי לשנת 2012 ועד וכולל הרבעון הראשון לשנת 2014, כמפורט בטבלה להלן. מובהר, כי תקופות הדיווח אליהן ייוחס חלק מסכום הסטייה בפועל יכול שתהיינה שונות ואף מוקדמות יותר



מהתקופות האמורות, כתלות בהשלמת בדיקת הנתונים, וכפוף לביקורת של רואי החשבון המבקרים של החברה:

רבעון 1 שנת 2014	רבעון 4 שנת 2013	רבעון 3 שנת 2013	רבעון 2 שנת 2013	רבעון 1 שנת 2013	רבעון 4 שנת 2012	
76	117	38	0	29	53	הערכת סכום הסטייה המיוחס (במיליוני ש"ח)

• הטבלה הנ"ל אינה כוללת את הסטייה המיוחסת לרבעון השני לשנת 2014 המוערכת, למועד זה, בסך של כ- 132 מיליון ש"ח.

4. מבדיקה ראשונית שערכה החברה באשר להשלכות ולהשפעות של ההפסד הצפוי כאמור על אמות מידה פיננסיות, ובהנחה שסכום ההפסד הצפוי יהא דומה לסכום הסטייה המוערכת כאמור לעיל, עולה כי נכון ליום 30 ביוני 2014, צפוי שהחברה לא תעמוד בחלק מאמות המידה הפיננסיות שהיא התחייבה לעמוד בהן כלפי גורמים מממנים, ובכלל זה באמות המידה המתייחסות ליחס הון עצמי לסך מאזן ולהון עצמי מזערי. החברה נמצאת בקשר שוטף עם גורמים מממנים אלה ביחס לאמור לעיל. יצוין, כי למרות שליום 30 ביוני 2014, החברה צפויה שלא לעמוד ביחסים הפיננסיים הקבועים בשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה א') של החברה ("אגרות החוב"), אין היא צפויה להיות בשל כך בהפרה של התחייבויותיה האמורות כלפי מחזיקי אגרות החוב לאותו מועד, בשל הוראות שטר הנאמנות ביחס לתקופות בדיקה וריפוי של אי העמידה ביחסים הפיננסיים.

לפרטים לעניין עסקה בין קבוצת א. דורי בע"מ (בעלת השליטה בחברה) ("דורי קבוצה") לבין גזית-גלוב ישראל (פיתוח) ישראל בע"מ (מבעלי השליטה בחברה) ("גזית פיתוח"), במסגרתה צפויה דורי קבוצה לקבל כספים מגזית פיתוח בסכום כולל של 200 מיליון ש"ח בדרך של הנפקה פרטית והעמדת קו אשראי, וכן לקבל בהמחאה קווי אשראי והלוואות בעלים שהעמידה גזית פיתוח לחברה בסכום כולל של 250 מיליון ש"ח, והכל בתנאים שנקבעו, ראה דוח מידי של החברה מיום 21 באוגוסט 2014 (אסמכתא מס' 138927-01-2014) ("עסקת בעלי השליטה" ו-"דוח העסקה של דורי קבוצה", בהתאמה). כאמור בדוח העסקה של דורי קבוצה, הכספים האמורים ישמשו ברובם המכריע לחיזוק מבנה ההון, הנוזלות ותזרים המזומנים של החברה, ובכללם להעמדת אמצעים נוזלים בהתאם לצרכיה השוטפים של החברה, באופן ובמועדים שייקבעו על-ידי דורי קבוצה. עוד יצוין, כי במסגרת דוח העסקה של דורי קבוצה הודיעה דורי קבוצה כי היא בוחנת, בין היתר, ביצוע הצעת רכש לאגרות החוב במחיר שלא יפחת מערך הפארי שלהן, וזאת בשים לב לעמידתן של דורי קבוצה והחברה באמות המידה הפיננסיות שלהן ובהתחייבויותיהן. כן התחייבה דורי קבוצה, במסגרת עסקת בעלי השליטה, להציע לחברה כי מתצית מסכום הלוואות הבעלים אשר הועמדו לטובת החברה על-ידי גזית פיתוח בסכום של 125 מיליון ש"ח, ואשר יומחו אל דורי קבוצה כאמור, יומרו למניות של החברה בתנאים כמתואר באותו דוח.

לפרטים לעניין קבלת מסגרות אשראי מבנקים על-ידי דורי קבוצה בסכום כולל של 110 מיליון ש"ח, במסגרתן תהא דורי קבוצה רשאית לקבל אשראי ו/או הלוואות לזמן קצר, לשימוש לצרכיה השוטפים של דורי קבוצה ו/או כאשראי גישור לצורך העמדת הלוואות בעלים לחברה, וביחס לאחד הבנקים, גם לשם רכישות של אגרות חוב של דורי קבוצה ו/או של החברה, ראה דוח מידי של החברה מיום 26 באוגוסט 2014 (אסמכתא מס' 142182-01-2014).

מובהר, כי ביצוע עסקת בעלי השליטה וכל שימוש במסגרות האשראי של דורי קבוצה לצרכי החברה (בכל אופן שהוא) אם וככל שיוחלט על כך על-ידי דורי קבוצה, כפופים לקבלת האישורים הנדרשים לפי דין, לרבות אישורי האורגניס המוסמכים של דורי קבוצה ושל החברה.

להערכת החברה, ביצועה של עסקת בעלי השליטה יהיה בה כדי לחזק את מבנה ההון של החברה ולתת מענה להשפעות השליליות הצפויות על החברה בשל הסטייה באומדנים כאמור לעיל. כן מעריכה החברה, כי אם עסקת בעלי השליטה לא תבוצע מכל סיבה שהיא, צפויה הסטייה באומדנים להביא להשפעות מהותיות לרעה על החברה ועל תוצאותיה העסקיות, לרבות על תזרים המזומנים שלה ועל אפשרות עמידתה באמות המידה הפיננסיות שלה ובהתחייבויותיה.

הערכות החברה כאמור מהוות מידע צופה פני עתיד כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968 וכן עשויות שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהצפוי, לרבות בשל אי קבלת האישורים הנדרשים לביצוע עסקת בעלי השליטה ו/או לשימוש במסגרות האשראי של דורי קבוצה לצרכיה של החברה, או בשל שינוי לרעה בנתונים הכספיים הסופיים של החברה, כפי שיתבררו.

5. מיד עם השלמת הליך הבדיקה והאימות של הנתונים והאומדנים המשמשים את החברה להכנת דוחותיה הכספיים, ולכשיתברר לחברה התיקף המלא של הסטייה וכל תקופות הדיווח אליהן תיוחס הסטייה, תפעל החברה לפרסום דוח מיידי כנדרש על-פי דין, לרבות לענין ההשפעות וההשלכות הצפויות על החברה ועל דוחותיה הכספיים, בשל הסטייה. בנוסף, וכתוצאה מהסטייה הצפויה באומדנים ומייחוס סטיות לתקופות דיווח קודמות כאמור לעיל, החברה צפויה לתאם דוחות כספיים לתקופות הרלוונטיות שיידרשו בדרך של הצגה מחדש (Restatement) ולפרסמם, וזאת על מנת לשקף בהם למפרע את השפעת תיקון הסטייה באומדנים.

בברכה,

א. דורי בניה בע"מ

נחתם על-ידי:

אסף מור, מנכ"ל
איתמר אלדר, סמנכ"ל כספים

נספח ב' 1

**העתק הצהרת המשיבים שצורפה
לדוח השנתי (המתוקן) של
החברה לשנת 2013**

17

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 9(ד)(1)
הצהרת מנהלים

אני, אריאל וילנסקי, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח התקופתי של א. דורי בניה בע"מ (להלן: "התאגיד") לשנת 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 לזעה 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 של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, 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 של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - (ג) הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, והצגתי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון והנהלה לגבי אפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות.

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

תאריך:

אריאל וילנסקי
מנהל כללי

25 במאי 2014

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 9ב(ד)2
הצהרת מנהלים

אני, איתמר אלדר, מצהיר כי:

(1) בתנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של א. דורי בניה בע"מ (להלן: "התאגיד") לשנת 2013 (להלן: "הדוחות");

(2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות בהן 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 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 ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, 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 של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן-

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

(ג) הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות למועד הדוחות; מסקנותיי לגבי הערכתי כאמור הובאו בפני הדירקטוריון והנהלה ומשולבות בדוח זה.

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

תאריך:

איתמר אלדר
סמנכ"ל כספים

25 במאי 2014

נספח ג'

**העתק מאישור הבעלות החתום
מחבר הבורסה אי.בי.אי בע"מ**

שירותי בורסה והשקעות בישראל אי.בי.אי. בע"מ
מסחר בניהול עצמאי | הידע שלנו, הדוח שלך



Trade

28 יולי 2014

לכל מעיד דבעי,

הריני מאשר שמר אזקוט מא"ר ת.ו. 03042429 רכש בתאריך ה-30.4.14 מניות

158 ע.ג. דורי בניה (1118322)

313 ע.ג. דורי קבוצה (473017)

ומחזיק במניות נכון לתאריך 27.7.14

עברתי

IBI

אני, **איל גל**, בע"מ, אי.בי.אי. בע"מ

נספח ד'

**העתק פירוט הרכישה ואישור
בעלות של המבקש 2**

ביירות ערב

ביירות ערב

ת.רישום ת.ח/ז ת.מסחר 18/03 19/03 18/03/14	מטבע ש.ח. מר דורי בניה 0.01 שח	ני"ע 1118322	ניה רצף
הועבר לחובת כב. ש 8,660.81	שער משוקלל עמלה 0.125% 10.81 346.0000		כמות 2500.0
יתרת נ"ע חדשה 2500.00			

לראש הדף

ת.רישום ת.ח/ז ת.מסחר 18/03 19/03 18/03/14	מטבע ש.ח. הראל פיא 00 פק"מ כספית	ני"ע 5113741	כירה
הועבר לזכות כב. ש 4,978.17	שער משוקלל 108.8600		כמות -4573.0
יתרת נ"ע חדשה 175000.00			

לראש הדף

שירותי בורסה והשקעות בישראל אי.בי.אי. בע"מ

מסחר בניהול עצמאי | הידע שלנו, הרווח שלך



28 יולי 2014

לכל מעין דבטי,

הריני מאשר שמר ריטבלט שמעון ת.ז. 055735526 הודיע בכוון ל 25.07.14

2,500 ע.ג. דורי בניה (1118322)

בכרפך,

IBI

שירותי בורסה והשקעות בישראל
אי.בי.אי. בע"מ

נספח ה'

העתק אישור בעניין

לכבוד
מוראד עזרא
פרופס 6
נונקה

יתרות

חשבון מספר: 60700 תאריך יתרות: 29/07/14 מודל: מודל 0
תיק מספר: 192

אחוז אחזקה	עלות FIFO שערות	שער סגירה 28/07/2014	יתרות כמות	שם ני"ע	מספר ני"ע
31.33	369,186	367,631.94	99.78	אג"ח בש"ח	01106970
4.25	50,037.12	50,652.28	34,272	ממשל השלוחה 0817	01129006
35.57	419,223	418,284	סה"כ	פסגות מטחדולר א	
12.50	147,345.38	149,102.53	91	מניות	00136010
0.00	2.12	5.56	2.10	להב	00192013
0.07	830.35	903.38	12.60	רזבאד-ש	00272013
3.22	37,888	34,629.93	25.60	גראדלינק	00318014
11.47	135,226.92	129,305.01	234	לידר השקעות	00342014
0.00	0.09	20.51	923.40	צאם	00363010
8.87	104,559.74	80,751.67	239.30	אפליי	00442012
2.27	26,799.56	38,847.56	102.70	סיאי	00473017
0.01	130	148.09	6.50	דורי קבוצה	00679019
7.43	87,540	86,500.29	583.60	אדוונטק-ש	00691212
0.60	7,076.46	16,753.02	910.80	דיסקונט א	00778019
4.52	53,254.40	52,403.42	1,256	סינג'י כבלים	01081009
3.17	37,317.60	52,833.50	360	רקח	01082585
0.87	10,245	10,711.93	68.30	תפרון	01101518
5.62	66,221.56	137,020.14	149	ביוליין	01118322
60.63	714,437	789,937	סה"כ	דורי בניה	
0.00	0	0	0.0001	פח"ק	09992985
0.06	752.93	0	100	מס עתיר	09993983
0.06	753	0	סה"כ	מגן מס	
3.74	44,039	44,039	44,038.70	פח"ק בבנק	
	1,178,452	1,252,259	סה"כ כללי		

סכום למשיכה מיידיית : 488,034

בטחונות נדרשים:	בטחונות קיימים:
בטחונות לערביות ואשראי: 513,720	בטחונות לערביות ואשראי שנכחו: 0
בטחונות לערביות קיימים: 513,720	

תיתרות אינן סופיות
הודפס ב: 29/7/14 10:03

תאריך נכמות: 28/07/14

תנועות לפי נייר ערך חקשוב עלות דוח
 תקופת השאלות מתאריך 01/07/2014 עד תאריך 28/07/2014

מוראד עמיר

29/07/14

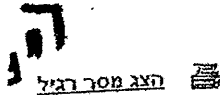
מספר נייר	שם נייר ערך	פעולה	תאריך ערך	כמות	תמורה	עמלה כש"ח	מס	תמורה במטח	ערך ניחוח	עלות	רווח / הפסד
00473017	דודי קובמה	מ/מ	02/07/2014	3133.00	4595.22	2.76		0.00	27733.00	42226.29	
00473017	דודי קובמה	מ/מ	07/07/2014	3000.00	4407.35	2.65		0.00	24600.00	37455.96	-175.09
00473017	דודי קובמה	ק/ק	08/07/2014	1022.00	-1474.60	0.88		0.00	21600.00	32888.14	-160.45
00473017	דודי קובמה	ק/ק	09/07/2014	63.00	-89.13	0.05		0.00	22685.00	34362.74	0.00
00473017	דודי קובמה	ק/ק	10/07/2014	3315.00	-4642.28	2.78		0.00	26000.00	34451.87	0.00
00473017	דודי קובמה	ק/ק	13/07/2014	95.00	-128.43	0.08		0.00	26095.00	34094.15	0.00
00473017				10628.00	2668.13	9.20		0.00		39222.58	-335.54

בנק ירושלים בע"מ

נספח ה'1

**העתק הדיווח מיום 12.5.2014
כפי שהוא מופיע באתר הבורסה**

מאיה-מערכת אינטרנט להודעות החברות



ת053
פומבי

א. דורי בניה בע"מ
U. DORI CONSTRUCTION LTD

מספר ברשם: 512660341
גירות ערך של התאגיד רשומים למסחר בבורסה בתל-אביב
שם מקוצר: דורי בניה
רחוב: ירושלים 34, רעננה 43501
טלפון: 09-9705500, פקס: 09-9705506
דואר אלקטרוני: mail@dori.co.il

שודר במגא: 12/05/2014
אסמכתא: 2014-01-061407

לכבוד

הבורסה לניירות ערך בת"א בע"מ
www.fase.co.il

לכבוד

רשות ניירות ערך
www.isa.gov.il

דוח מייד' על אירוע או עניין החורגים מעסקי התאגיד הרגילים

תקנה 36 (א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), תשל"ל - 1970
תוצאות הנפקה יש לדווח בת20 ולא בטופס זה.
דיווח על דירוג אגרות חוב או דירוג תאגיד יש להגיש באמצעות טופס ת125
מהות האירוע: עדכון בעניין דוח רבעון 1 2014

1. החברה מודיעה בזאת כי במסגרת תהליך קבלת, עיבוד וניתוח התוצאות הכספיות של החברה ושל החברות המוחזקות שלה לרבעון הראשון של שנת 2014, ועל בסיס הנתונים המצויים בידי החברה נכון למועד דיווח זה, מסתמן כי בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה לרבעון האמור

2. התאריך והשעה בהם נודע לתאגיד לראשונה על האירוע או העניין:

11/05/2014 בשעה 21:00

נחתם על ידי:
אריאל וילנסקי, מנכ"ל

מספר אסמכתאות של מסמכים קודמים במשא (אין האזכור מהווה הכללה על דרך הפניה):

שמות קודמים של ישות מדווחת:

תאריך עדכון מבנה הטופס: 02/03/2014

שם מדווח אלקטרוני: שניידר-זפט טל, תפקידו: יועץ משפטי ומזכיר החברה, שם חברה מעסיקה:
ירושלים 34 רעננה 43501, טלפון: 09-9705500, פקס: 09-9705506, דואר אלקטרוני: fals@dori.co.il

תוכן סעיף 1 לדו"ח מיידי מיום 25.5.2014:

בשל מגבלת ההדפסה מאתר הבורסה לניירות ערך, מופיע התוכן בדף זה כפי שהועתק מהדו"ח המידי המצורף

סעיף 1 לדו"ח:

החברה מודיעה בזאת כי במסגרת תהליך קבלת, עיבוד וניתוח התוצאות הכספיות של החברה ושל החברות המותזקות שלה לרבעון הראשון של שנת 2014, ועל בסיס הנתונים המצויים בידי החברה נכון למועד דיווח זה, מסתמן כי בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה לרבעון האמור ("הדוחות הכספיים") יירשם הפסד המיוחס לבעלי המניות של החברה הטאמד בשלב זה בטווח שבין 27 מיליון ש"ח ל- 37 מיליון ש"ח.

עיקר הפסד האמור נובע מהצטברות הוצאות בלתי צפויות הנדרשות להשלמת מספר פרויקטים, אשר נדעו לחברה במהלך הכנת הדוחות הכספיים ולא ניתן היה לצפותן מראש. נכון למועד דיווח זה, החברה בוחנת את האפשרויות העומדות בפניה לקבלת החזרים בגין ההוצאות כאמור, כולן או חלקן, וזאת בין היתר על-ידי הגשת תביעות ביטוח ואו בדרך של גביה מקבלני המשנה שלה.

מודגש, כי הנתונים דלעיל הינם בבחינת אומדן המובא על בסיס הנתונים וההערכות של החברה הידועים נכון למועד דיווח זה, וכי הם עשויים להשתנות, בין היתר, כתוצאה מהשלמת תהליכי העיבוד והניתוח של הנתונים הכספיים לצורך הכנת הדוחות הכספיים. עוד יודגש, כי הנתונים האמורים טרם נסקרו באופן מלא על-ידי רואי החשבון המבקרים של החברה וטרם אושרו על-ידי האורגנים המוסמכים של החברה.

נספח ו'

**העתק הדיווח, כפי שהוא מופיע
באתר ההודעות הרשמי של
הבורסה לניירות ערך (מאיה)**

מאיה-מערכת אינטרנט להודעות החברה

נלוים לדיווח:

הצג מסך רגיל

ת935
פומבי

א. דורי בניה בע"מ
U. DORI CONSTRUCTION LTD

מספר ברשם: 512660341
ניירות ערך של התאגיד רשומים למסחר בבורסה בתל-אביב
שם מקוצר: דורי בניה
רחוב: ירושלים 34, רעננה 43501
טלפון: 09-9705500, פקס: 09-9705506
דואר אלקטרוני: mail@dori.co.il

שודר במגמ: 25/05/2014
אסמכתא: 2014-01-072240

לכבוד **רשות ניירות ערך** www.isa.gov.il
לכבוד **הבורסה לניירות ערך בת"א בע"מ** www.tase.co.il

דוח מידי אודות קיומה של טעות מהותית המחייבת תיקון של דוחות כספיים
מהות התיקון: הצגה מחדש-תיקון באומדן עלויות

- המועד בו הגיע התאגיד למסקנה לפיה דוחותיו הכספיים כפי שדווחו בעבר, כוללים טעות מהותית המחייבת את תיקונם: 25/05/2014
- הדוחות הכספיים הכוללים טעות מהותית:

2014-01-014460	31/12 לשנת 2013	13/03/2014
----------------	-----------------	------------

- תיאור הטעות ותיקונה:
במסגרת הכנת הדוחות הכספיים של החברה לרבעון הראשון של שנת 2014 ("דוח רבעון ראשון") הסתבר לחברה כי באומדן העלויות הצפויות והרווח הנגזר מהן נפלה טעות מהותית במספר סכום הטעות והסעיפים בדוחות הכספיים שהושפעו כתוצאה מקיומה:

תיאור	31/12 לשנת 2013	31/12 לשנת 2013	31/12 לשנת 2013	תיאור	31/12 לשנת 2013
דוחות מאוחדים	704,925	-10,780	715,705	לקוחות והכנסות לקבל מעבודות בחוזי הקמה	31/12 לשנת 2013
דוחות מאוחדים	22,308	572	21,736	זכאים ויתרות זכות	31/12 לשנת 2013
דוחות מאוחדים	2,118	-2,525	4,643	מסים לשלם	31/12 לשנת 2013
דוחות מאוחדים	11,171	-103	11,274	הפרשה לתיקונים ואחריות	31/12 לשנת 2013
דוחות מאוחדים	8,392	-304	8,696	מסים נדחים	31/12 לשנת 2013
דוחות מאוחדים	107,461	-8,420	115,881	יתרת רווח	31/12 לשנת 2013
דוחות מאוחדים	232,647	-8,420	241,067	סה"כ הון	31/12 לשנת 2013
דוחות מאוחדים	1,586,400	-10,780	1,597,180	הכנסות מחוזי הקמה ודמי ניהול	31/12 לשנת 2013
דוחות מאוחדים	1,516,987	611	1,516,376	עלות ביצוע חוזי הקמה ודמי ניהול	31/12 לשנת 2013
דוחות מאוחדים	41,422	-142	41,564	הוצאות הנהלה וכלליות	31/12 לשנת 2013

תוכן טעיף 1 לדו"ח מיידי מיום 25.5.2014:

בשל מגבלת ההדפסה מאתר הבורסה לניירות ערך, מופיע התוכן בדף זה לפי שהועתק מהדו"ח המיידי המצורף

טעיף 3 לדו"ח – תיאור הטעות והיקפונה:

במסגרת הכנת הדוחות הכספיים של החברה לרבעון הראשון של שנת 2014 (יידוח רבעון ראשון) הסתבר לחברה כי באומדן העלויות הצפויות והרווח הנגזר מהן נפלה טעות מהותית במספר פרויקטים בקשר עם סכומים שהתגלו במהלך שנת 2014, ואשר היו צריכים לקבל ביטוי באומדנים אשר שימשו לדוחות הכספיים השנתיים של החברה לשנת 2013 (יידוחות הכספיים השנתיים). לאחר תהליך של בירור ובדיקה נמצא, כי הטעות האמורה נבעה מעיכוב בורידת מידע במספר פרויקטים, ממנהלי הפרויקטים להנהלת החברה, בקשר לשינויים משמעותיים שנוצרו במהלך הרבעון הראשון של שנת 2014 אך טרם אישור הדוחות הכספיים השנתיים בעלויות הפרויקטים הרלוונטיים. כיוון שנתונים בדוחות הכספיים של החברה מבוססים על אומדנים כאמור, היה באמור לעיל כדי להביא לשינוי בחישוב של אומדן הרווח בהתייחס לשנת 2013, באותם פרויקטים.

בהתאם, תיאמה החברה בדרך של הצגה מחדש (Restatement) את הדוחות הכספיים השנתיים, וזאת על מנת לשקף בהם למפרע את השפעת האמור לעיל.

לפרטים בדבר השפעת טעות זו על סעיפי המאזן, דוח הרווח וההפסד והדוח על הרווח הכולל, הדוח על השינויים בהון והדוחות על תזרימי המזומנים בדוחות הכספיים המאוחדים ובדוחות על המידע הכספי הנפרד לפי תקנה 99 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 (ייתקנות הדוחות ו-יידוחות הסולוי, בהתאמה), של החברה ליום 31 בדצמבר 2013 ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2013, לפי העניין, ראה נספח א' לדוח זה.

לאור האמור לעיל, הגיעו ההנהלה, ועדת הביקורת והמאזן ודירקטוריון החברה למסקנה, כי קיימת חולשה מהותית בתהליך ההכרה בהכנסה ואומדן עלויות הפרויקטים. החברה בוחנת את הסיבות שהובילו לחולשה המהותית האמורה ונמצאת בתהליך הפקת לקחים למניעת הישנות מקרים כאמור. סמוך לאחר סיום תהליך הפקת הלקחים תפעל החברה ליישום הלקחים כאמור ובייחוד לחיזוק הבקורות לבחינת עיתוי זרימת המידע ושלמותו. בנוסף, דירקטוריון החברה הנוהה את ההנהלה החברה להמשיך ולפעול לתיקון החולשה המהותית כאמור בדגש על עדכון אומדני הפרויקטים על פי מידע הקיים בידי מנהלי הפרויקטים, בהקדם ככל האפשר ובכל מקרה לא יאוחר ממועד אישור הדוחות הכספיים של החברה לשנת 2014. ההנהלה, ועדת הביקורת והמאזן ודירקטוריון החברה ביצעו פעולות שונות כדי להבטיח כי על אף קיומה של החולשה המהותית בבקרה הפנימית הדוחות הכספיים השנתיים ערוכים כדן.

מובהר, כי גם לאחר התיקון בדוחות הכספיים השנתיים כאמור, עומדת החברה נכון ליום 31 בדצמבר 2013 ונכון למועד דוח זה, בכל אמות המידה הפיננסיות החלות על החברה.

טעיף 4 לדו"ח – סכום הטעות והסעיפים בדוחות הכספיים שהושפעו כתוצאה מקיומה:

שנת דיווח	סעיף	השפעת הטעות	השפעת הטעות	השפעת הטעות
31/12/2013	דוחות ממוזגים	704,925	-10,790	715,715
31/12/2013	דוחות ממוזגים	22,200	572	21,728
31/12/2013	דוחות ממוזגים	2,110	-2,525	4,635
31/12/2013	דוחות ממוזגים	11,571	-102	11,774
31/12/2013	דוחות ממוזגים	5,392	-304	5,696
31/12/2013	דוחות ממוזגים	107,401	-5,491	112,891
31/12/2013	דוחות ממוזגים	232,647	-0,070	232,617
31/12/2013	דוחות ממוזגים	1,585,430	-10,780	1,596,210
31/12/2013	דוחות ממוזגים	1,616,207	811	1,617,018
31/12/2013	דוחות ממוזגים	41,422	-142	41,564
31/12/2013	דוחות ממוזגים	4,710	-2,820	7,530
31/12/2013	דוחות ממוזגים	9,420	-0,420	9,840
31/12/2013	דוחות ממוזגים	6,051	-0,420	6,471
31/12/2013	דוחות ממוזגים	8,171	-0,250	8,421
31/12/2013	דוחות ממוזגים	0,171	-0,200	0,371
31/12/2013	דוחות ממוזגים	571,640	-70,140	641,780
31/12/2013	דוחות ממוזגים	34,720	572	35,292

תאריך	תיאור	כמות	מחיר	ערך	מחיר	ערך
31/12/2013	מספר רשום	4,643	-	4,643		
31/12/2013	הפרשה לתיקון שטחית	11,274	-	11,274		
31/12/2013	מספר נוסף	8,692	-	8,692		
31/12/2013	החלף חת	228,150	-	228,150		
31/12/2013	החלפת מניות הקמה	1,152,772	-	1,152,772		
31/12/2013	החלף מניות חזק	1,109,370	51	1,109,370		
31/12/2013	החלף מניות חזק	25,685	-	25,685		
31/12/2013	מספר על הנהגה	2,157	-	2,157		
31/12/2013	רמת נש	13,371	-	13,371		
31/12/2013	רמת למעלה השות של	13,985	-	13,985		
	מספר נוסף נוסף (שטח)		2,116		2,116	
	מספר נוסף נוסף (שטח)		11,177		11,177	
	מספר נוסף נוסף (שטח)		8,392		8,392	
	מספר נוסף נוסף (שטח)		217,730		217,730	
	מספר נוסף נוסף (שטח)		1,141,982		1,141,982	
	מספר נוסף נוסף (שטח)		1,118,937		1,118,937	
	מספר נוסף נוסף (שטח)		25,540		25,540	
	מספר נוסף נוסף (שטח)		-672		-672	
	מספר נוסף נוסף (שטח)		4,851		4,851	
	מספר נוסף נוסף (שטח)		5,585		5,585	

החבר: סעיף 5 לדו"ח - זהות האורגנים שדנו בסוגיית הטעות המהותית המתייבת תיקון של הדוחות הכספיים:
 הנהלת החברה, ועדת הביקורת והמאון ודירקטוריון החברה

סעיף 5 לדו"ח - זהות האורגנים שדנו בסוגיית הטעות המהותית המתייבת תיקון של הדוחות הכספיים:
 הנהלת החברה, ועדת הביקורת והמאון ודירקטוריון החברה

סעיף 6 לדו"ח - המועדים בהם נתקיימו דיונים אלה:

- 1. 22/5/2014
- 2. 25/5/2014

סעיף 7 לדו"ח - האם נכח בדיון רואת החשבון המבקש של התאגיד:

כן

סעיף 8 - פירוט הדוחות הכספיים במסגרתם יבוצע תיקון הטעות המהותית, ולוחות זמנים לפרסומם:

הדוחות הכספיים של החברה לשנת 2013 אשר יפורסמו עד ולא יאוחר מיום ה-26 במאי, 2014

מצורף קובץ נספח א_isa.pdf

המועד בו נודע לתאגיד לראשונה על האירוע: 25/05/2014 בשעה: 11:30

נחתם עיני:

אריאל וילנסקי, מנכ"ל החברה
 איתמר אלדר, סמנכ"ל כספים

נספח א'

1. דוחות כספיים מאוחדים :

בדוחות המאוחדים על המצב הכספי:

כמוצג בדוחות כספיים אלו	השפעת הצגה מחדש	כפי שדווח בעבר
<u>אלפי ש"ח</u>		
704,925	(10,780)	715,705
852,138	(10,780)	862,918
921,817	(10,780)	932,597
22,308	572	21,736
2,118	(2,525)	4,643
11,171	(103)	11,274
593,942	(2,056)	595,998
8,392	(304)	8,696
95,228	(304)	95,532
107,461	(8,420)	115,881
217,730	(8,420)	226,150
232,647	(8,420)	241,067

ליום 31 בדצמבר, 2013

נכסים שוטפים

לקוחות והכנסות לקבל מעבודות בחו"ל הקמה
סה"כ נכסים שוטפים

סך מאזן

התחייבויות שוטפות

זכאים ויתרות זכות
מסים לשלם

הפרשה לתיקונים ואחריות
סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות

מסים נדחים

סה"כ התחייבויות לא שוטפות

הון המיוחס לבעלי המניות

יתרת רווח

סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות

סה"כ הון

בדוחות המאוחדים על הרווח או הפסד :

כמוצג בדוחות כספיים אלו	השפעת הצגה מחדש	כפי שדווח בעבר
<u>אלפי ש"ח</u>		
<u>1,586,400</u>	<u>(10,780)</u>	<u>1,597,180</u>
<u>1,516,987</u>	<u>611</u>	<u>1,516,376</u>
<u>69,413</u>	<u>(11,391)</u>	<u>80,804</u>
<u>41,422</u>	<u>(142)</u>	<u>41,564</u>
<u>22,727</u>	<u>(11,249)</u>	<u>33,976</u>
<u>4,716</u>	<u>(2,829)</u>	<u>7,545</u>
<u>9,050</u>	<u>(8,420)</u>	<u>17,470</u>
<u>4,951</u>	<u>(8,420)</u>	<u>13,371</u>
<u>0.17</u>	<u>(0.29)</u>	<u>0.46</u>
<u>0.17</u>	<u>(0.28)</u>	<u>0.45</u>

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2013

הכנסות מחוזי הקמה דמי ניהול

עלות ביצוע חוזי הקמה דמי ניהול

רווח גולמי

הוצאות הנחלה וכלליות

רווח תפעולי

מסים על הכנסה

רווח נקי

סה"כ רווח נקי מיוחס ל:

בעלי מניות של החברה

רווח נקי למניח המיוחס לבעלי המניות של
החברה (בש"ח)

רווח נקי בסיסי

רווח נקי מדולל

בדוחות המאוחדים על הרווח הכולל :

כמוצג בדוחות כספיים אלו	השפעת הצגה מחדש	כפי שדווח בעבר
<u>אלפי ש"ח</u>		
9,050	(8,420)	17,470
9,664	(8,420)	18,084
5,565	(8,420)	13,985

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2013

רווח נקי

סה"כ רווח כולל

סה"כ רווח כולל מיוחס ל:

בעלי מניות החברה

בדוחות המאוחדים על תזרימי מזומנים

כמוצג בדוחות כספיים אלו	השפעת הצגה מחדש	כפי שדווח בעבר
<u>אלפי ש"ח</u>		
9,050	(8,420)	17,470
4,716	(2,829)	7,545
(138,560)	10,780	(149,340)
(86)	572	(658)
(5,572)	(103)	(5,469)
(96,039)	-	(96,039)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2013

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח נקי

מסים על ההכנסה

עלייה בלקוחות והכנסות לקבל

ירידה בזכאים ויתרות זכות

ירידה בהפרשה לתיקונים ואחריות

מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת

2. בדוחות על המידע הכספי הנפרד :

בדוחות על המצב הכספי :

כמוצג בדוחות כספיים אלו	השפעת הצגה מחדש	כפי שדווח בעבר
<u>אלפי ש"ח</u>		

ליום 31 בדצמבר, 2013

נכסים שוטפים

571,062	(10,780)	581,842	לקוחות והכנסות לקבל מעבודות בחו"ז הקמה
655,972	(10,780)	666,752	סה"כ נכסים שוטפים
800,929	(10,780)	811,709	

סד מאון

התחייבויות שוטפות

34,794	572	34,222	זכאים ויתרות זכות
2,118	(2,525)	4,643	מסים לשלם
11,171	(103)	11,274	הפרשה לתיקונים ואחריות
492,533	(2,056)	494,589	סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות

8,392	(304)	8,696	מסים נדחים
90,666	(304)	90,970	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
217,730	(8,420)	226,150	

סה"כ חוץ

בדוחות על הרווח או הפסד :

כמוצג בדוחות כספיים אלו	השפעת הצגה מחדש	כפי שדווח בעבר
<u>אלפי ש"ח</u>		
1,141,992	(10,780)	1,152,772
1,109,987	611	1,109,376
32,005	(11,391)	43,396
25,543	(142)	25,685
3,491	(11,249)	14,740
(672)	(2,829)	2,157
4,951	(8,420)	13,371
5,565	(8,420)	13,985

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2013

הכנסות מחוזי הקמה ודמי ניהול

עלות ביצוע חוזי הקמה ודמי ניהול

רווח גולמי

הוצאות הנהלה וכלליות

רווח תפעולי

מסים על הכנסה

רווח נקי

סה"כ רווח כולל המיוחס לחברה

בדוחות על תזרימי המזומנים :

כמוצג בדוחות כספיים אלו	השפעת הצגה מחדש	כפי שדווח בעבר
אלפי ש"ח		

לשנת שתסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2013

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

4,951	(8,420)	13,371
(672)	(2,829)	2,157
(140,548)	10,780	(151,328)
2,461	572	1,889
(5,572)	(103)	(5,469)
(98,359)	-	(98,359)

רווח נקי
מסים על ההכנסה
עלייה בלקוחות והכנסות לקבל
עלייה בזכאים ויתרות זכות
ירידה בהפרשה לזניקונים ואחריות
מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת

נספח ז'

**העתק הדיווח, כפי שהוא מופיע
באתר הבורסה**

מאיה-מערכת אינטרנט להודעות החברות

הצג מסך רגיל



ת053

פומבי

א. דורי בניה בע"מ
U. DORI CONSTRUCTION LTD

מספר ברשם: 512660341

ניירות ערך של התאגיד רשומים למסחר בבורסה בתל-אביב

שם מקוצר: דורי בניה

רחוב: ירושלים 34, רעננה 43501

טלפון: 09-9705500, פקס: 09-9705506

דואר אלקטרוני: mail@dori.co.il

שודר במגא: 27/07/2014

אסמכתא: 2014-01-121065

לכבוד

הבורסה לניירות ערך בת"א בע"מ

www.tase.co.il

לכבוד

רשות ניירות ערך

www.isa.gov.il

דוח מיידי על אירוע או עניין החורגים מעסקי התאגיד הרגילים

תקנה 36 (א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל - 1970

תוצאות הנפקה יש לדווח בת20 ולא בטופס זה.

דיווח על דירוג אגרות חוב או דירוג תאגיד יש להגיש באמצעות טופס ת125

מהות האירוע: עדכון בענין דוח רבעון 2 2014

1. החברה מודיעה בזאת כי בעקבות ההפסד שרשמה בדוחותיה הכספיים לרבעון הראשון של שנת 2014, היא מבצעת תהליך של בדיקה כוללת בקשר עם הנתונים והאומדנים המשמשים אותה להכנת דוחותיה הכספיים. על בסיס נתונים ראשוניים שהתבררו לאחרונה והטעונים עדיין בדיקות

2. התאריך והשעה בהם נודע לתאגיד לראשונה על האירוע או העניין:

24/07/2014 בשעה 19:00



נחתם על ידי:

רוחן אשכנזי, יו"ר הדירקטוריון

מספרי אסמכתאות של מסמכים קודמים בנושא (אין האזכור מהווה הכללה על דרך הפניה):

שמות קודמים של ישות מדוחת:

תאריך עדכון מבנה הטופס: 14/05/2014

שם מדוח אלקטרוני: שניידר-זפט טל, תפקידו: יועץ משפטי ומזכיר החברה, שם חברה מעסיקה: .
ירושלים 34 רעננה 43501, טלפון: 09-9705500, פקס: 09-9705506, דואר אלקטרוני: tals@dori.co.il

תוכן סעיף 1 לדו"ח מיידי מיום 27.7.2014:

בשל מגבלת ההדפסה מאתר הבורסה לניירות ערך, מופיע התוכן בדף זה כפי שהועתק מהדו"ח המיידי המצורף

סעיף 1 לדו"ח:

החברה מודיעה בזאת כי בעקבות ההפסד שרשמה בדוחותיה הכספיים לרבעון הראשון של שנת 2014, היא מבצעת תהליך של בדיקה כוללת בקשר עם הנתונים והאומדנים המשמשים אותה להכנת דוחותיה הכספיים. על בסיס נתונים ראשוניים שהתבררו לאחרונה והטעונויים עדיין בדיקות נוספות, נראה כי קיימת סטייה מהותית באומדני העלויות וההכנסות הצפויות של פרויקטים בביצועה של החברה לעומת האומדנים שהיו קיימים בידיה עד כה, בטווח הנאמד בין 250 מיליון ש"ח לבין 350 מיליון ש"ח. סטייה זו צפויה לגרום להפסד המיוחס לבעלי המניות של החברה בסכום דומה לסכום הסטייה. במסגרת בדיקה זו נבחנות גם ההשלכות וההשפעות של הפסד צפוי זה על החברה, לרבות הצורך בהצגה מחדש של תוצאותיה הכספיות וההשלכות על עמידתה של החברה בהתחייבויותיה כלפי גורמים מממנים.

יודגש כי, היקף הסטייה האמורה הינו בבחינת אומדן ראשוני המצוי עדיין בתהליך של בדיקה ואימות ובשל כך עשויים לחול שינויים משמעותיים ביחס להיקף הסטייה וממילא לגובה ההפסד הצפוי, הן כלפי מעלה והן כלפי מטה.

ביום 26 ביולי 2014, החליט דירקטוריון החברה למנות מפקח חיצוני שתפקידו בדיקה ואימות של הנתונים והאומדנים האמורים. המפקח ידווח על

ממצאי בדיקתו לוועדת דירקטוריון מיוחדת, שחבריה הם כל חברי ועדת הביקורת של החברה וכן הדירקטור מר יחזקאל (חזי) ברקוביץ.

החברה בוחנת אפשרויות לחיזוק ולהרחבה של ההון העצמי שלה.

לחברה נמסר מגזית גלוב ישראל (פיתוח) בע"מ, מבעלי השליטה בחברה ("גזית פיתוח"), כי בכוונתה לפעול להמרת 125 מיליון ש"ח מסך הלוואות הבעלים שהעמידה לחברה (אשר סכומן הכולל הינו 250 מיליון ש"ח) למניות רגילות של החברה, בהתאם למחיר הנעילה של מניית החברה בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ביום חמישי, 24 ביולי 2014, אשר עמד על 2.500 ש"ח למניה, באופן שלאחר ההמרה, תחזיק גזית פיתוח במישרין כ- 59% מהון המניות המונפק של החברה (בנוסף להחזקתה באמצעות קבוצת א. דורי בע"מ). המרת הלוואות שהועמדו לחברה תבוצע בכפוף לקבלת כל האישורים הנדרשים על פי דין, לרבות אישור בעלי המניות של החברה (ברוב מיוחד כנדרש לפי חוק החברות, התשנ"ט - 1999).

נספח ח'

העתק נתוני המסחר הרשמיים
של מניות דורי בניה ודורי קבוצה
(כל אחד לחוד) בכל יום (שער
המניה, שינוי יומי, שווי שוק
ומחזור המסחר) בתקופה
הרלוונטית, כפי שהם מופיעים
באתר הבורסה

נתונים היסטוריים - דורי בניה - 01118322
 מתאריך 11/05/2014 עד תאריך 28/08/2014, תדירות נתונים: יומי

תאריך	שער נעילה מתואם	שער נעילה (באגרות)	שינוי (%)	שער פריחה	שער ביטוי	שער גבוה	שער נמוך	הון רשום לחסות	שווי שוק (אלפי ש"ח)	מחזור מסחר (ש"ח)
28/08/2014	102	102	-12.89	105	117.1	107	95	34819587	35516	678921
27/08/2014	117.1	117.1	1.83	115	115	118.9	115	34819587	40774	135148
26/08/2014	115	115	4.83	109.7	109.7	118	111	34819587	40043	71584
25/08/2014	109.7	109.7	2.24	107.3	107.3	111	107	34819587	38197	49368
24/08/2014	107.3	107.3	-1.11	108.5	108.5	110	105.9	34819587	37361	13169
21/08/2014	108.5	108.5	-2.43	108.5	108.5	110	106	34819587	37779	71707
20/08/2014	111.2	111.2	-3.47	115.2	111.2	118	110	34819587	38719	64034
19/08/2014	115.2	115.2	-0.86	116.2	115.2	119	114	34819587	40112	33093
18/08/2014	116.2	116.2	-3.65	120.6	120.6	120.5	115.4	34819587	40460	50708
17/08/2014	120.6	120.6	-0.66	120	121.4	122.8	119	34819587	41992	18622
14/08/2014	121.4	121.4	-2.57	124.6	124.6	124.6	120	34819587	42271	147017
13/08/2014	124.6	124.6	2.55	121.5	121.5	128	120	34819587	43385	27721
12/08/2014	121.5	121.5	-2.96	125.2	125.2	125.2	121.3	34819587	42306	145826
11/08/2014	125.2	125.2	-2.19	128	128	126.9	124.2	34819587	43594	80902
10/08/2014	128	128	0.79	130	127	130	126.9	34819587	44569	106409
07/08/2014	127	127	-1.24	128.6	128.6	128.6	126.5	34819587	44221	43279
06/08/2014	128.6	128.6	-2.72	132.2	132.2	132.8	127	34819587	44778	91048
04/08/2014	132.2	132.2	-1.56	132.7	134.3	136.6	130	34819587	46031	134224
03/08/2014	134.3	134.3	0	134.3	134.3	135.9	132.2	34819587	46763	113486
31/07/2014	134.3	134.3	0.45	140.9	133.7	140.9	133.2	34819587	46763	434993
30/07/2014	133.7	133.7	-10.69	153	149.7	153	132	34819587	46554	730358
29/07/2014	149.7	149.7	0.47	149	149	156.5	144	34819587	52125	706004
28/07/2014	149	149	8.6	145	149	155	144	34819587	51881	516381
27/07/2014	137.2	137.2	-45.12	162.5	250	162.5	95	34819587	47772	1833088
24/07/2014	250	250	0.16	249.6	249.6	250	250	34819587	87049	6295
23/07/2014	249.6	249.6	-0.24	250.2	250.2	250.2	248	34819587	86910	4068
22/07/2014	250.2	250.2	-0.32	251	251	251	250	34819587	87119	30400
21/07/2014	251	251	0	251	251	251.1	251	34819587	87397	16527

E

מחזור מסחר (ש"ח)	שווי שוק (אלפי ש"ח)	חזן רשום לחסות	שער נמוך	שער גבוה	שער ביסיס	שער פתיחה	שינוי (%)	שער נעילה (באגורות)	שער נעילה מותאם	תאריך
78124	87397	34819587	251	252.3	253.9	253.9	-1.14	251	251	20/07/2014
212626	88407	34819587	252	255.2	255.2	253	-0.51	253.9	253.9	17/07/2014
65260	88860	34819587	253	262.9	258	262.9	-1.09	255.2	255.2	16/07/2014
34981	89835	34819587	255	258	258	258	0	258	258	15/07/2014
34545	89835	34819587	254	260.6	260.6	260.6	-1	258	258	14/07/2014
186	90740	34819587	265.8	265.8	260	260	0.23	260.6	260.6	13/07/2014
89678	90531	34819587	259.1	263	262.5	262.5	-0.95	260	260	10/07/2014
60404	91401	34819587	260	263	266.8	266.8	-1.61	262.5	262.5	09/07/2014
78370	92899	34819587	264	272.7	274.8	272.7	-2.91	266.8	266.8	08/07/2014
7865	96684	34819587	272.8	275.1	280	280	-1.86	274.8	274.8	07/07/2014
1182	97495	34819587	280	280	280	280	0	280	280	06/07/2014
32552	97495	34819587	280	280.1	279.7	280	0.11	280	280	03/07/2014
64741	97390	34819587	278.9	282	287	280	-2.54	279.7	279.7	02/07/2014
28710	99932	34819587	284.3	290	293.7	293.7	-2.28	287	287	01/07/2014
12951	102265	34819587	293.3	293.9	293.8	293.8	-0.03	293.7	293.7	30/06/2014
16174	102300	34819587	293.5	295	296.6	296.6	-0.94	293.8	293.8	29/06/2014
526	103276	34819587	295.5	295.5	297.1	297.1	-0.17	296.6	296.6	26/06/2014
6572	103449	34819587	296.1	298	299.5	299.5	-0.8	297.1	297.1	25/06/2014
23364	104285	34819587	298	300	299.9	300	-0.13	299.5	299.5	24/06/2014
59110	104424	34819587	299.5	304.9	303.2	304.9	-1.09	299.9	299.9	23/06/2014
81740	105573	34819587	300	304.9	298.6	300	1.54	303.2	303.2	22/06/2014
94031	103971	34819587	297	300	300	300	-0.47	298.6	298.6	19/06/2014
138803	104459	34819587	297.1	303	298	298	0.67	300	300	18/06/2014
119661	103762	34819587	297.2	301	299.8	299.8	-0.6	298	298	17/06/2014
174722	104389	34819587	297.9	303	302.5	301.5	-0.89	299.8	299.8	16/06/2014
44603	105329	34819587	301.1	304.9	305.6	305.6	-1.01	302.5	302.5	15/06/2014
146671	106409	34819587	304	306.6	305	305	0.2	305.6	305.6	12/06/2014
176561	106200	34819587	302	306	305	305	0	305	305	11/06/2014
297392	106200	34819587	303.2	306	304.8	303.2	0.07	305	305	10/06/2014
144999	106130	34819587	304.5	309	307.2	307.2	-0.78	304.8	304.8	09/06/2014
233080	106966	34819587	305.9	310	305.2	306	0.66	307.2	307.2	08/06/2014
50994	106269	34819587	305	308	311.8	307.1	-2.12	305.2	305.2	05/06/2014

מחזור מסחר (ש"ח)	שווי שוק (אלפי ש"ח)	חון רשום למסחר	שער נמוך	שער גבוה	שער ביסיס	שער פתיחה	שינוי (%)	שער נעילה (באגורות)	שער נעילה מחומם	שער נעילה מתחום	תאריך
610099	108567	34819587	300	323.1	331.1	331.1	-5.83	311.8	311.8	311.8	02/06/2014
333061	115288	34819587	330	334.4	335.1	332.9	-1.19	331.1	331.1	331.1	01/06/2014
342713	116680	34819587	332	335.2	334.8	334.8	0.09	335.1	335.1	335.1	29/05/2014
860283	116576	34819587	333.8	341.1	333.4	334.8	0.42	334.8	334.8	334.8	28/05/2014
4350776	116089	34819587	320	342	309.7	320	7.65	333.4	333.4	333.4	27/05/2014
16245	107836	34819587	307	311	311.7	311.7	-0.64	309.7	309.7	309.7	26/05/2014
32550	108533	34819587	309	311.8	310.8	310.8	0.29	311.7	311.7	311.7	25/05/2014
113902	108219	34819587	310	313.6	312.5	312.5	-0.54	310.8	310.8	310.8	22/05/2014
91372	108811	34819587	310	314.6	314.7	313	-0.7	312.5	312.5	312.5	21/05/2014
101494	109577	34819587	310.2	318	315.6	315.6	-0.29	314.7	314.7	314.7	20/05/2014
51581	109891	34819587	313	316	316.3	316.3	-0.22	315.6	315.6	315.6	19/05/2014
16698	110134	34819587	314	319	318.1	319	-0.57	316.3	316.3	316.3	18/05/2014
348406	110761	34819587	314.4	322.2	324.3	324.3	-1.91	318.1	318.1	318.1	15/05/2014
36224	112920	34819587	322.4	326	325	325	-0.22	324.3	324.3	324.3	14/05/2014
233863	113164	34819587	325	330	331.2	331.2	-1.87	325	325	325	13/05/2014
948296	115322	34819587	325	361	369.7	360.9	-10.41	331.2	331.2	331.2	12/05/2014
24670	128728	34819587	369.7	369.7	369.7	369.7	0	369.7	369.7	369.7	11/05/2014

נתונים היסטוריים - דורי קבוצה - 00473017
 מתאריך 11/05/2014 עד תאריך 28/08/2014, תדירות נתונים: יומי

מחזור מסחר (ש"ח)	מחזור מסחר (ש"ח)	שווי שוק (אילפי ש"ח)	הון רשום לחסות	שער נמוך	שער גבוה	שער כניסה	שער פתיחה	שער סגירה (%)	שינוי(ות)	שער נעילה (באגרות)	שער נעילה מתואם	תאריך
32546		119367	135489912	83.4	90.9	91.4	88	-3.61		88.1	88.1	28/08/2014
1574		123838	135489912	91.6	91.6	89.7	89.7	1.9		91.4	91.4	27/08/2014
870		121534	135489912	89.7	91.9	89.7	91.9	0		89.7	89.7	26/08/2014
323		121534	135489912	88.2	88.2	90	90	-0.33		89.7	89.7	25/08/2014
3266		121941	135489912	87.3	92	90	92	0		90	90	24/08/2014
160441		121941	135489912	83	90.7	83	83	8.43		90	90	21/08/2014
53277		112457	135489912	83	83.6	86.1	86.1	-3.6		83	83	20/08/2014
66880		116657	135489912	85.9	88.9	91.1	91.1	-5.49		86.1	86.1	19/08/2014
15695		123431	135489912	88.8	92.5	94	94	-3.09		91.1	91.1	18/08/2014
6		127361	135489912	94	94	94	94	0		94	94	17/08/2014
14640		127361	135489912	94	94.4	95.5	95.5	-1.57		94	94	14/08/2014
11868		129393	135489912	95	98.1	96.5	96.6	-1.14		95.5	95.5	13/08/2014
9718		130883	135489912	96.5	96.7	98.8	98.8	-2.23		96.6	96.6	12/08/2014
988		133864	135489912	98.8	98.8	98.8	98.8	0		98.8	98.8	11/08/2014
0		133864	135489912	0	0	98.8	98.8	0		98.8	98.8	10/08/2014
1		133864	135489912	98.8	98.8	98.8	98.8	0		98.8	98.8	07/08/2014
99824		133864	135489912	97.6	99	100	100	-1.2		98.8	98.8	06/08/2014
44538		135490	135489912	100	100.1	101.5	101.5	-1.48		100	100	04/08/2014
16009		137522	135489912	101	103.5	106	106	-4.25		101.5	101.5	03/08/2014
15813		143619	135489912	105.2	107	109.3	109.3	-3.02		106	106	31/07/2014
92599		148090	135489912	104.6	110	108.3	108.3	0.92		109.3	109.3	30/07/2014
79594		146736	135489912	103	110	102.7	102.7	5.45		108.3	108.3	29/07/2014
100440		139148	135489912	98.4	103.3	100.8	98.4	1.88		102.7	102.7	28/07/2014
456256		136574	135489912	90.1	115	131.3	115	-23.23		100.8	100.8	27/07/2014
269		177898	135489912	130	130	131.5	131.5	-0.15		131.3	131.3	24/07/2014
70262		178169	135489912	130.4	131.8	132	132	-0.38		131.5	131.5	23/07/2014
32348		178847	135489912	132	132.1	132	132	0		132	132	22/07/2014
61116		178847	135489912	131.9	132.4	132	132	0		132	132	21/07/2014

מחזור מסחר (ש"ח)	מחזור מסחר (ש"ח)	שווי שוק (אלפי ש"ח)	הון רשום למסחר	שער נמוך	שער גבוה	שער ביטוס	שער פתיחה	שער פתיחה (%)	שינוי (%)	שער נעילה (באחרות)	שער נעילה	שער נעילה מתואם	תאריך
158710	158710	178847	135489912	130	132.3	135	135	135	-2.22	132	132	132	20/07/2014
33751	33751	182911	135489912	135	135	135.6	135.6	135.6	-0.44	135	135	135	17/07/2014
3794	3794	183724	135489912	134	135.8	136.1	136.1	136.1	-0.37	135.6	135.6	135.6	16/07/2014
0	0	184402	135489912	0	0	136.1	136.1	136.1	0	136.1	136.1	136.1	15/07/2014
4106	4106	184402	135489912	136	136.2	136	136	136	0.07	136.1	136.1	136.1	14/07/2014
3048	3048	184266	135489912	135.1	136.1	138.2	138.2	138.2	-1.59	136	136	136	13/07/2014
150951	150951	187247	135489912	132.5	140	141.6	141.6	141.6	-2.4	138.2	138.2	138.2	10/07/2014
1787	1787	191854	135489912	141.4	141.4	143.4	143.4	143.4	-1.26	141.6	141.6	141.6	09/07/2014
21094	21094	194293	135489912	143	144.2	145.6	144.2	144.2	-1.51	143.4	143.4	143.4	08/07/2014
103276	103276	197273	135489912	144.1	147	145.6	145.6	145.6	0	145.6	145.6	145.6	07/07/2014
16711	16711	197273	135489912	145.6	145.7	146.1	146.1	146.1	-0.34	145.6	145.6	145.6	06/07/2014
74705	74705	197951	135489912	145.2	147.9	146	146	146	0.07	146.1	146.1	146.1	03/07/2014
43182	43182	197815	135489912	144.7	147.7	144.9	144.7	144.7	0.76	146	146	146	02/07/2014
24141	24141	196325	135489912	144.5	145	144.2	144.2	144.2	0.49	144.9	144.9	144.9	01/07/2014
7053	7053	195376	135489912	143.2	145	146.5	146.5	146.5	-1.57	144.2	144.2	144.2	30/06/2014
47203	47203	198493	135489912	145.2	148.1	146.3	146.3	146.3	0.14	146.5	146.5	146.5	29/06/2014
91574	91574	198222	135489912	146.3	146.4	146.8	146.8	146.8	-0.34	146.3	146.3	146.3	26/06/2014
120432	120432	198899	135489912	146.2	147.3	147.1	147.1	147.1	-0.2	146.8	146.8	146.8	25/06/2014
10760	10760	199306	135489912	147.1	147.1	147.5	147.5	147.5	-0.27	147.1	147.1	147.1	24/06/2014
30487	30487	199848	135489912	146.7	147.5	147.2	147.2	147.2	0.2	147.5	147.5	147.5	23/06/2014
113211	113211	199441	135489912	147	147.7	147.7	147.7	147.7	-0.34	147.2	147.2	147.2	22/06/2014
37809	37809	200119	135489912	147	148.5	147	147	147	0.48	147.7	147.7	147.7	19/06/2014
91097	91097	199170	135489912	145.2	149.1	145.9	145.9	145.9	0.75	147	147	147	18/06/2014
14587	14587	197680	135489912	145.9	145.9	145.9	145.9	145.9	0	145.9	145.9	145.9	17/06/2014
143809	143809	197680	135489912	145.2	147.5	147.4	147.4	147.4	-1.02	145.9	145.9	145.9	16/06/2014
79455	79455	199712	135489912	146	148.8	147	147	147	0.27	147.4	147.4	147.4	15/06/2014
1918973	1918973	199170	135489912	147	154.5	151.6	151.6	151.6	-3.03	147	147	147	12/06/2014
95293	95293	205403	135489912	151	152	151.4	151.4	151.4	0.13	151.6	151.6	151.6	11/06/2014
230794	230794	205132	135489912	150	154	150.4	150.4	150.4	0.66	151.4	151.4	151.4	10/06/2014
341867	341867	203777	135489912	149	151.3	151.3	151.3	151.3	-0.59	150.4	150.4	150.4	09/06/2014
112761	112761	204996	135489912	148.3	152.5	148.3	148.3	148.3	2.02	151.3	151.3	151.3	08/06/2014
107510	107510	200932	135489912	145.4	150.1	147	147	147	0.88	148.3	148.3	148.3	05/06/2014

מחזור מסחר (ש"ח)	שוי שוק (אלפי ש"ח)	הון רשום למסחר	שער נומר	שער גבוה	שער ביסיס	שער פתיחה	שינוי (%)	שער נעילה (באגורות)	שער נעילה מחזאם	שער נעילה	תאריך
157222	199170	135489912	146	154	151.6	151.6	-3.03	147	147	151.6	02/06/2014
39512	205403	135489912	149.4	152.3	152.3	150.8	-0.46	151.6	151.6	151.6	01/06/2014
45553	206351	135489912	149.4	154	155.3	155.3	-1.93	152.3	152.3	152.3	29/05/2014
125413	210416	135489912	154.7	162.8	156.6	156.6	-0.83	155.3	155.3	155.3	28/05/2014
335063	212177	135489912	154.6	157	154.8	154.8	1.16	156.6	156.6	156.6	27/05/2014
62982	209738	135489912	154.2	157.4	157	157	-1.4	154.8	154.8	154.8	26/05/2014
79627	212719	135489912	156.6	158	157.6	157.6	-0.38	157	157	157	25/05/2014
40704	213532	135489912	155	158	158	158	-0.25	157.6	157.6	157.6	22/05/2014
34584	214074	135489912	155	159.3	159.3	159.3	-0.82	158	158	158	21/05/2014
96640	215835	135489912	156.7	161.2	157.5	157.5	1.14	159.3	159.3	159.3	20/05/2014
41576	213397	135489912	155	159.1	157	157	0.32	157.5	157.5	157.5	19/05/2014
54733	212719	135489912	155	160.8	160.8	160.8	-2.36	157	157	157	18/05/2014
357111	217868	135489912	160	163	164	163	-1.95	160.8	160.8	160.8	15/05/2014
44868	222203	135489912	161.1	167.4	164.5	164.5	-0.3	164	164	164	14/05/2014
362528	222881	135489912	160.7	166	165.5	165.5	-0.6	164.5	164.5	164.5	13/05/2014
422829	224236	135489912	165.5	179.2	174.3	178	-5.05	165.5	165.5	165.5	12/05/2014
61274	236159	135489912	173.3	178.4	173.3	173.3	0.58	174.3	174.3	174.3	11/05/2014

נספח ט'

העתק הדיווח המידי מיום

4.8.2013

ט

ת053

פומבי

א. דורי בניה בע"מ
U. DORI CONSTRUCTION LTD

מספר ברשם: 512660341

ניירות ערך של התאגיד רשומים למסחר בבורסה בתל-אביב

שם מקוצר: דורי בניה

רחוב: ירושלים 34, רעננה 43501

טלפון: 09-9705500, פקס: 09-9705506

דואר אלקטרוני: mail@dori.co.il

שודר במגנא: 04/08/2013

אסמכתא: 2013-01-107367

לכבוד

הבורסה לניירות ערך בת"א בע"מ

www.tase.co.il

לכבוד

רשות ניירות ערך

www.isa.gov.il

דוח מיידי על אירוע או עניין החורגים מעסקי התאגיד הרגילים

תקנה 36 (א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל - 1970

תוצאות הנפקה יש לדווח בת20 ולא בטופס זה.

דיווח על דירוג אגרות חוב או דירוג תאגיד יש להגיש באמצעות טופס ת125

מהות האירוע: הגשת תביעה כספית

1. בהמשך לאמור בביאור ה.29 ה.1. לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2012, בקשר להתקשרותה של החברה עם קבוצת א. דורי בע"מ, בעלת השליטה בחברה ("דורי קבוצה"), בהסכם לביצוע עבודות הנדסה אזרחית בפרויקט להקמת תחנת כוח באשקלון של דוראד אנרגיה

2. התאריך והשעה בהם נודע לתאגיד לראשונה על האירוע או העניין:

01/08/2013 בשעה 11:30

נחתם ע"י:

אריאל וילנסקי, מנכ"ל

מספרי אסמכתאות של מסמכים קודמים במשא (אין האזכור מהווה הכללה על דרך הפניה):

שמות קודמים של ישות מדווחת:

תאריך עדכון מבנה הטופס: 26/06/2013

שם מדווח אלקטרוני: שניידר-זפט טל, תפקידו: יועץ משפטי ומזכיר החברה, שם חברה מעסיקה: ירושלים 34 רעננה 43501, טלפון: 09-9705500, פקס: 09-9705506, דואר אלקטרוני: tais@dori.co.il

תוכן סעיף 1 לדו"ח מיידי מיום 4.8.2013:

בשל מגבלת ההדפסה מאתר הבורסה לניירות ערך, מופיע התוכן בדף זה כפי שהועתק מהדו"ח המיידי המצורף

סעיף 1 לדו"ח:

בהמשך לאמור בביאור 1ה.29.ה. לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2012, בקשר להתקשרותה של החברה עם קבוצת א. דורי בע"מ, בעלת השליטה בחברה ("דורי קבוצה"), בהסכם לביצוע עבודות הנדסה אזרחית בפרויקט להקמת תחנת כוח באשקלון של דוראד אנרגיה בע"מ (חברה פרטית, שדורי קבוצה מחזיקה בעקיפין ב- 11.25% מהונה המונפק), כקבלן משנה של דורי קבוצה וזאת בהמשך להתקשרותה של דורי קבוצה בהסכם עם GTS Power Solutions Ltd, שהינה קבלן ההקמה של תחנת הכוח ("קבלן ההקמה" ו-"ההסכם הראשי", בהתאמה), מתכבדת החברה להודיע כדלקמן:

ביום 1 באוגוסט 2013 הגישה החברה יחד עם דורי קבוצה ("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.

באותו היום (1 באוגוסט 2013), הודיע קבלן ההקמה על ביטול ההסכם הראשי ועל כוונתו לחלט את ערבות הביצוע שהעמידה דורי קבוצה 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 החולכה הארצית של חברת החשמל.

למועד הודעת הביטול, העבודות נשוא ההסכם הראשי הן לקראת סיום ובהתאם לאמור בהודעה, בכוונת קבלן ההקמה להשלים את ביצוען בעצמו.

נספח י'

**העתק הדיווח המיידני, כפי שהוא
מופיע באתר הבורסה**

א. דורי בניה בע"מ
U. DORI CONSTRUCTION LTD

מספר ברשם: 512660341

ניירות ערך של התאגיד רשומים למסחר בבורסה בתל-אביב

שם מקוצר: דורי בניה

רחוב: ירושלים 34, רעננה 43501

טלפון: 09-9705500, פקס: 09-9705506

דואר אלקטרוני: mail@dori.co.il

שודר במגנא: 13/02/2014

אסמכתא: 2014-01-038494

לכבוד

הבורסה לניירות ערך בת"א בע"מ

www.tase.co.il

לכבוד

רשות ניירות ערך

www.isa.gov.il

דוח מידי על עסקה עם בעל שליטה או עם דירקטור שאינה טעונה אישור אסיפה כללית

תקנה 37 א(5) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התשס"ו-2006

1. מוגש בזה דוח על אישור עסקה בהתאם לתקנה 1 לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), התש"ס - 2000.
2. מועד אישור העסקה על ידי הדירקטוריון 12/02/2014.
3. תמצית עיקרי העסקה ותמצית נימוקי הדירקטוריון וועדת הביקורת לאישור העסקה.

דוח מידי קו אשראי isa.pdf

4. עיקרי חוות דעת רשות החברות ועיקרי החלטת ועדת השרים לעניני הפרטה או פירוט החלופה שלפיה ניתן הפטור הסבר: יש למלא אם מדובר בעסקה חריגה של חברה ציבורית שבשליטת הממשלה.

5. מצורף קובץ

6. להלן נוסח תקנה 1 ג. לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), התש"ס - 2000: (א) ההקלות על פי תקנות 1 עד 1 ב לא יחולו על חברה ציבורית אם בעל מניה אחד או יותר המחזיק אחוז אחד לפחות מההון המונפק או מזכויות ההצבעה בחברה, הודיע על התנגדותו למתן ההקלה כאמור, ובלבד שההתנגדות הוגשה לחברה בכתב לא יאוחר מארבעה עשר ימים מהיום שבו הגישה החברה הציבורית דוח לפי חוק ניירות ערך על קבלת ההחלטה או מהיום שבו הגישה דוח מתקן לדוח האמור. (ב) הוגשה התנגדות כאמור בתקנה משנה (א), טעונה העסקה אישור בהתאם לקבוע בסעיף 273 או 275, לפי הענין.

נחתם על ידי:

אריאל וילנסקי - מנכ"ל

מספרי אסמכתאות של מסמכים קודמים במשא (אין האזכור מהווה הכללה על דרך הפניה):

שמות קודמים של ישות מדווחת:

תאריך עדכון מבנה הטופס: 31/12/2013

שם מדוח אלקטרוני: שניידר-זפט טל, תפקידו: יועץ משפטי ומזכיר החברה, שם חברה מעסיקה: .
ירושלים 34 רעננה 43501, טלפון: 09-9705500, פקס: 09-9705506, דואר אלקטרוני: tals@dori.co.il

13 בפברואר, 2014

הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ
באמצעות מערכת המגנ"א

לכבוד
רשות ניירות ערך
באמצעות מערכת המגנ"א

שלום רב,

הנדון: דוח מיזדי

ביום 12 בפברואר 2014, אישר דירקטוריון החברה (לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת), קבלת קו אשראי שיועמד לה על-ידי גזית-גלוב ישראל (פיתוח) בע"מ, מבעלי השליטה בחברה ("גזית פיתוח"), בעצמה או באמצעות חברה בת פרטית בבעלותה ("חברת הבת"), בסך של עד 75 מיליון ש"ח ("תקרת קו האשראי"), לתקופה שתסתיים ביום 7 בספטמבר 2014 ("תום תקופת הניצול") ולפיו, תהא החברה זכאית לקבל הלוואות, לפי דרישתה, בתנאים המפורטים בדוח זה ("קו האשראי של דורי בניה").

גזית פיתוח אישרה לחברה, כי עומד לזכותה קו אשראי ("קו האשראי של גזית פיתוח") בתאגיד בנקאי ישראלי ("הבנק") שמועד פירעונו הוא 7 בספטמבר 2014, וכי ההלוואות שיועמדו לפיו לדורי בניה, יהיו בתנאים מסחריים זהים ("Back to Back") לתנאים המסחריים (גובה ההלוואה, שיעור הריבית, מועד העמדה מועד תשלום הריבית ופירעון הקרן) של ההלוואות שיועמדו, מעת לעת לגזית פיתוח, על-ידי הבנק.

להלן עיקרי תנאי קו האשראי של דורי בניה וההלוואות שיועמדו לפיו עד תום תקופת הניצול: ההלוואות יהיו לא צמודות, בריבית שנתית ששיעורה 2.55% מעל הריבית הסיטונאית (כהגדרתה להלן), שסכומן הכולל בכל נקודת זמן לא יעלה על תקרת קו האשראי. לעניין זה, "ריבית סיטונאית" הינה הריבית הנקבעת על-ידי הבנק לפי עלות המקורות לבנק, והמשמשת בסיס לקביעת שיעורי הריבית להלוואות שמעמיד הבנק ללקוחות הבנק, מאותו סוג ולתקופות דומות. נכון למועד הדוח, שיעור הריבית הכולל (כולל המרווח) הינו 3.65%. החברה תפרע את כל היתרות הבלתי מסולקות של ההלוואות שיועמדו לפי קו האשראי לא יאוחר מתום תקופת הניצול. פירעון הריבית יהא בתשלום אחד, אשר יחול במועד פירעון הקרן או בתום תקופה של שלושה חודשים ממועד העמדת ההלוואה הרלוונטית, המוקדם מביניהם. בשונה מתנאי קו האשראי של גזית פיתוח, קו האשראי של דורי בניה וההלוואות שיועמדו לפיו יועמדו לרשות החברה ללא בטחונות, והחברה לא תידרש לעמוד באמות מידה פיננסיות ואו בהתחייבויות אחרות ואו לשאת בתשלום עמלות כלשהן בגינן, למעט תשלום הריבית ופירעון ההלוואות במועדן כאמור.

במקרה בו תקבל החברה הודעה בכתב מגזית פיתוח כי קו האשראי של גזית פיתוח הוארך או חודש בתנאיו הנוכחיים לתקופה של עד 10 בפברואר 2015 לפחות, אזי תקופת קו האשראי של דורי בניה תוארך



באופן אוטומטי, כך שתום תקופת הניצול תהיה עד ליום 10 בפברואר 2015. מלבד הארכת תום תקופת הניצול כאמור, לא יחולו שינויים ביתר התנאים המתוארים לעיל. גזית פיתוח התחייבה לנסות לפעול להארכת תקופת קו האשראי שלה מעבר לתום תקופת הניצול, ולהודיע לחברה על הארכת תקופת קו האשראי, ככל שתוארך.

עוד אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, כי אין בהעמדת קו האשראי וההלוואות לפיו אלא כדי לזכות את החברה, כאמור בתקנה 1(2) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000 ("תקנות ההקלות"), ובהתייחס להנחיית רשות ניירות ערך מס' 7-101 מחדש יוני 2005 בעניין זה.

תמצית שיקוליהם של ועדת הביקורת ודירקטוריון לאישור העסקה האמורה הנה כדלקמן: החברה נוהגת מעת לעת לממן את פעילותה השוטפת במסגרת הלוואות שונות, וקו האשראי של דורי בניה וההלוואות שיועמדו לפיו ישמשו את החברה לצרכיה השוטפים והינם בתנאים טובים יותר ממקורות מימון אלטרנטיביים (לרבות מגיוסי חוב לזמן ארוך ומתנאי האשראי הקיימים של החברה הניתנים לה מגופים פיננסיים חיצוניים), ועל כן העסקה הינה לטובת החברה.

למר רונן אשכנזי, יו"ר דירקטוריון החברה, עשוי להיות עניין אישי בעסקה האמורה לאור החזקתו ב-17.5% מהון המניות של גזית פיתוח (25% בדילול מלא) וכהונתו כדירקטור וכמנכ"ל גזית פיתוח וכדירקטור בחברת הבת שלה.

בכבוד רב,

א. דורי בניה בע"מ

נחתם על ידי:
אריאל וילנסקי, מנכ"ל
טל שניידר זפט, יועצת משפטית ומזכירת החברה

נספח יא'

**העתק הנחיה "גילוי בדבר הצגה
מחדש של דוחות כספיים",
שנוסחה המחייב כפי שפורסם
ביום 11.03.2012**

דא

11 במרץ 2012

הנדון: גילוי בדבר הצגה מחדש של דוחות בסמיום

הנחיה לפי סעיף 36א(ב) לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968

הריני מודיע על פרסום הנוסח המחייב של ההנחיה הרציב.

שמואל האוזר,
יושב ראש רשות ניירות ערך

רשות ניירות ערך

גילוי בדבר הצגה מחדש של דוחות כספיים

הנחיה לפי סעיף 36א(ב) לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968

דברי הסבר

רקע

דוחותיו הכספיים של תאגיד (להלן - "הדוחות") מהווים חלק מרכזי מהליך הדיווח הכספי של התאגיד.

מטרת הדוחות הינה לספק מידע לגבי המצב הכספי, הביצועים והשינויים במצב הכספי של התאגיד, אשר יהא שימושי למגוון רחב של משתמשים בקבלת החלטות כלכליות.

קיומן של טעויות מהותיות בדוחות עשוי לפגום ביכולתם של המשתמשים בהם לנתח ולהעריך את ביצועי התאגיד. לפיכך, על מנת להבטיח את אמינות ומהימנות הדיווחים הכספיים של תאגידים, ואת יכולת המשתמשים לקבל החלטת השקעה באופן מושכל על בסיס מסכת עובדות נכונה ומלאה, קיימת חשיבות רבה במתן גילוי אודות טעויות מהותיות בדוחות, ופרטים בדבר תיקונן.

תקנה 36א(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 (להלן - "תקנות דוחות תקופתיים ומידיים") קובעת כי "בדוח יובאו פרטים בדבר כל אירוע או עניין החורגים מעסקי התאגיד הרגילים בשל טיבם, היקפם, או תוצאתם האפשרית ואשר יש להם או עשויה להיות להם השפעה מהותית על התאגיד וכן בדבר כל אירוע או עניין שיש בהם כדי להשפיע באופן משמעותי על מחיר ניירות הערך של התאגיד".

לעמדת הרשות, כמפורט לעיל, קיומה של טעות מהותית בדוחות כספיים כפי שמורסמו בעבר, המחייבת את תיקונם, הינה בגדר "אירוע או עניין" שיש לדווח עליו בדוח מידי בהתאם לתקנה 36א(א) לתקנות דוחות תקופתיים ומידיים. זאת, הואיל וטעות מהותית מהווה אירוע החורג מעסקי התאגיד הרגילים בשל טיבו, היקפו או תוצאתו האפשרית. משכך, כדש תאגיד לפרסם דיווח מידי מקום בו נפלה טעות מהותית המחייבת תיקון של הדוחות כאמור, ואין מקום להסתפק בגילוי בדבר הטעות במסגרת הדוחות הכספיים.

בנוסף, על מנת שהמשקיע יוכל להעריך את כלל השלכות הטעות המהותית ותיקונה על הדוחות, וכן להעריך את הבחינה והדיונים שקיימו האורגנים של התאגיד בנושא, רואה הרשות חשיבות במתן התייחסות של הדירקטוריון להצגה מחדש של הדוחות הכספיים במסגרת דוח הדירקטוריון שיצורף לדוחות הכספיים בהם בוצע תיקון הטעות המהותית.

על רקע האמור, ובשים לב לחשיבות המידע בדבר קיומן של טעויות מהותיות בדוחות, השלכותיהן על הדוחות והשפעות תיקון, ועל מנת לייצר אחידות בפרטי הגילוי שעל חברות לתת במסגרת הדיווחים על תיקון טעות כמפורט לעיל, מוצע לקבוע במסגרת הנחיה זו את פרטי הגילוי בעניין.

עיקרי ההנחיה

במסגרת הדוח המידי אודות קיומה של טעות מהותית בדוחות, ייכלל כל פרט החשוב למשקיע לצורך הבנת הטעות המהותית, השלכותיה על הדוחות והשפעת תיקונה, ולרבות פרטים בדבר המועד בו נודע לראשונה לתאגיד על דבר קיומה, זיהוי כל התקופות אשר הדוחות הכספיים לגביהן כוללים טעות מהותית, תיאור תיקון הטעות, לרבות סכומי התיקון, ואופן תיקון הדוחות הכספיים הכוללים את הטעות המהותית תוך פירוט לוחות זמנים לפרסומם. בהתאם להוראות ההנחיה, הדוחות הכספיים המתוקנים יפורסמו מחדש לא יאוחר מחלוף עשרה ימי עסקים מן המועד בו קמה החובה לפרסם דיווח מידי בדבר קיומה של הטעות המהותית.

כמו כן, בהתאם להוראות ההנחיה יכלול התאגיד במסגרת דוח הדירקטוריון המצורף לדוח התקופתי או הרבעוני בו בוצע תיקון הטעות המהותית, התייחסות של הדירקטוריון להצגה מחדש של הדוחות, ולרבות - תיאור כל פרט הנדרש לשם הבנת הטעות והשפעות תיקונה; השלכות הטעות על מסקנת הדירקטוריון והנהלת התאגיד בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי, אשר הובאה במסגרת דוחות התאגיד לתקופות שתוקטן; פירוט מנגנונים אותם החליט דירקטוריון התאגיד ליישם וכלים בהם החליט לנקוט בעקבות הטעות, בכדי למנוע הישנותן של טעויות בדיווח הכספי; התייחסות הדירקטוריון לשאלה האם תיקון הטעות הוביל להשפעות מהותיות על עסקי התאגיד ואו יצר לתאגיד חשיפות שונות, למשל, האם וכיצד השפיעה הטעות המהותית על:

1. עמידת התאגיד באמות מידה פיננסיות שנקבעו בקשר עם התחייבויות פיננסיות. ככל שבעקבות תיקון הטעות הפר התאגיד אמת מידה כלשהי תצוין אמת המידה שהופרה ותתואר החשיפה לתאגיד בקשר עם הפרתה;
2. מצבו הפיננסי של התאגיד, טיולתו וחשפעה על הנחת "העסק החיי";
3. עמידת התאגיד במבחני החלוקה, לעניין דיבידנדים שהוכרוזו וטרם חולקו, והאם בכונתו, ככל שבעקבות התיקון הוא אינו עומד במבחני החלוקה, לבטל את החלוקה או לפנות לבית משפט לצורך אישורה;
4. עמידת התאגיד במבחני החלוקה לעניין דיבידנדים שהוכרוזו וחולקו, והחשיפה הקיימת לו בקשר עם חלוקות אלו;
5. תגמולי עובדים, ותגמולי נושאי משרה בכירה וטתני שירותים אחרים (ובכלל זה סכומים המשולמים לבעלי השליטה בתאגיד מכוח הסכמי ייעוץ או ניהול עימם). כך למשל, במסגרת זו על התאגיד לפרט האם בעקבות התיקון חלו שינויים בזכאות לתגמול או בסכומיו, והאם בכונתו, ככל שחל שינוי כאמור, לדרוש החזר סכומים ששולמו ולאחר

תיקון הטעות התברר כי לא קיימת זכאות לקבלם, או לחילופין לחוסיף סכומי תגמול שלא שולמו ובעקבות תיקון הטעות התברר כי קמה זכות לקבלם ;

6. מחויבות התאגיד לתשלומים הנגזרים מביצועים כספיים בקשר עם עסקאות רכישת פעילות ואו רכישת נכסים ואו מכירת פעילות וכדומה (תשלומי תמורה מותנית לרבות החזר סכומים שנתקבלו על ידי התאגיד).

ההנחיה אינה עוסקת בקביעת אמות מידה להערכת מהותיות של טעות לצורך תיקון דוחות כספיים, אלא בדרישות הגילוי, אחת שנודע לתאגיד על דבר קיומה של טעות מהותית המחייבת את תיקון הדוחות כאמור.

למען הסר ספק יצוין כי דרישות הגילוי המובאות בהנחיה זו אינן מהוות רשימה סגורה וממצת של פרטים אותם נדרש תאגיד ליתן במסגרת הדוח המידי אודות הצגה מחדש של דוחות כספיים, ובמסגרת דוח הדירקטוריון המצורף לדוחות כספיים בהם נכלל תיקון טעות מהותית. מובן כי, על תאגיד לכלול כל מידע אשר עשוי להיות חשוב למשקיע סביר.

גילוי בדבר הצגה מחדש של דוחות כספיים

(הנחיה לפי סעיף 36א לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן: "החוק"))

1. הגדרות

בהנחיה זו-

"דוח הדיסקטוריון" - כמשמעותו בתקנה 10 ובתקנה 48 לתקנות דוחות תקופתיים ומיידיים.

"דוח מייד" - כמשמעו בתקנות דוחות תקופתיים ומיידיים.

"ועדה לבחינת הדוחות הכספיים" - כמשמעותה בתקנות תקנות החברות (הוראות ותנאים לעניין הליך אישור הדוחות הכספיים), התשי"ע - 2010.

"טעות מהותית" - כהגדרתה בכללי חשבונאות מקובלים.

"תקנות דוחות תקופתיים ומיידיים" - תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התשי"ל - 1970.

2. גילוי

2.1. דיווח מידי אודות קיומה של טעות מהותית המחייבת תיקון הדוחות הכספיים

נפלה טעות מהותית בדוחותיו הכספיים של תאגיד, יכלול התאגיד במסגרת הדיווח המידי אודות קיומה של הטעות המהותית והצורך בתיקון דוחותיו הכספיים של התאגיד, כל פרט החשוב למשקיע לצורך הבנת הטעות, השלכותיה על מצבו הפיננסי של התאגיד ועל דוחותיו הכספיים וכן השפעת תיקונה, ולרבות:

2.1.1. המועד בו נודע לתאגיד על דבר קיומה של טעות מהותית בדוחותיו הכספיים.

2.1.2. זיהוי כל התקופות אשר הדוחות הכספיים לגביהן כוללים טעות מהותית.

2.1.3. מהות הטעות, הסעיפים בדוחות הכספיים שהושפעו כתוצאה מקיומה, והסכומים הכרוכים בה.

2.1.4. תיאור תיקון הטעות, לרבות סכומי תיקון הסעיפים בדוחות הכספיים אשר הושפעו כתוצאה מקיומה (זאת במתכונת דומה לגילוי בגין טעויות בתקופה קודמת, הנדרש בדוחות הכספיים המתוקנים בהתאם להוראות תקן חשבונאות בינלאומי 8, מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים חשבונאיים וטעויות).

ככל שהתגלו מספר טעויות מהותיות, ינתן הגילוי הנדרש לפי סעיף זה ביחס לכל אחת מהטעויות בנפרד, וכן במצטבר ביחס לכל הטעויות יחד.

מקום בו לאור רמת מורכבות הטעות ותיקונה, פירוט הסכומים המדויקים לתיקון הטעות כאמור, אינו ישים לשם עמידה בלוחות הזמנים לפרסום הדיווח המידי, יכלול התאגיד במסגרת הדיווח המידי, אומדן ראשוני להערכתו באשר להשפעת תיקון הטעות. כפועל יוצא, חובה על התאגיד לפרסם דיווח מידי

משלים אשר יכלול את מלוא הגילוי הנדרש בסעיף 2.1 זה, במועד בו ישלים את הבחינה בדבר השפעת הטעות ותיקונה.

2.1.5 פירוט הדוחות הכספיים במסגרתם יבוצע תיקון הטעות המהותית ולוחות זמנים לפרסומם.

הדוחות הכספיים המתוקנים יפורסמו מחדש לא יאוחר מחלוף עשרה ימי עסקים מן המועד בו קמה החובה לפרסם דיווח מיידי בלבד קיומה של הטעות בהתאם להנחיה זו.

יובהר כי מניין פרק הזמן האמור יחל ממועד פרסום הדיווח המיידי בדבר קיומה של הטעות המהותית, וזאת גם אם דיווח מיידי זה כולל אומדן ראשוני בלבד באשר להשפעת הטעות המהותית, כמתאפשר בהתאם להוראות סעיף 2.1.4 לעיל.

ברי, כי לרשות או לעובד שהסמיכה הסמכות להאריך את המועד לפרסום מחדש של הדוחות הכספיים המתוקנים בהתאם להוראות סעיף 36(ח) לחוק.

2.2 גילוי בדוח הדירקטוריון

תאגיד אשר הציג מחדש את דוחותיו הכספיים כפי שפורסמו בעבר, לאור קיומה של טעות מהותית, יכלול במסגרת דוח הדירקטוריון שיצורף לדוחות הכספיים בהם בוצע תיקון הטעות המהותית, התייחסות של הדירקטוריון להצגה מחדש של הדוחות הכספיים, וזאת ללא תלות באופן תיקונם.

התייחסות הדירקטוריון תכלול לכל הפחות את המפורט להלן:

2.2.1 תיאור הטעות, מהותה, הסעיפים בדוחות הכספיים שהושפעו כתוצאה מקיומה וסכומי ההשפעה, פרטים בדבר תיקון הטעות לרבות הסעיפים שהושפעו וסכומי התיקון, וכן כל פרט נוסף הנדרש לשם הבנת הטעות ואופן תיקונה. ככל שמידע זה ניתן במלואו במסגרת הדוחות הכספיים, יכלול התאגיד הפניה לביאור הרלוונטי חלף מתן המידע המלא בשנית.

2.2.2 השלכות הטעות על מסקנת הדירקטוריון והנהלת התאגיד בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי, אשר הובאה במסגרת דוחות התאגיד לתקופות שתוקנו, בהתאם להוראות תקנות 39 ו-38 לתקנות דוחות תקופתיים ומיידיים, וכן פירוט מנגנונים אותם החליט הדירקטוריון ליישם, ופעולות בהן החליט לנקוט בעקבות הטעות, בכדי למנוע הישנותן של טעויות מסוג זה בדיווח הכספי.

2.2.3 האם תיקון הטעות הוביל להשפעות מהותיות על עסקי התאגיד ואו יצר לתאגיד חשיפות שונות, לרבות, אך לא רק, בהתייחס לעמידה באמות מידה

פיננסיות, עמידה במבחני החלוקה, השפעה על תגמול עובדים, נושאי משרה ונותני שירותים אחרים ומחויבויות תשלום אחרות הנגזרות מביצועים כספיים.
2.2.4. ככל שלטעות ולתיקונה היו השלכות על מצבו הפיננסי של התאגיד, ו/או על נילותו ו/או על הנחת "העסק החי", תצוין עובדה זו.

3. תחילה

תחילתה של הנחיה זו 14 יום ממועד פרסומה.

נספח יב'

העתק תקן חשבונאות בינלאומי
בתרגומו לעברית כפי המופיע
באתר האינטרנט של המוסד
הישראלי לתקינה בחשבונאות

11

IAS 11

תקן חשבונאות בינלאומי 11

חוזי הקמה

International Accounting Standard 11

Construction Contracts

גרסה זו כוללת תיקונים הנובעים מתקני דיווח כספי בינלאומיים, אשר פורסמו עד 31 במאי 2013 ומועד תחילתם לא מאוחר מיום 1 לינואר 2014.

תוכן עניינים

החל
מסעיף

תקן חשבונאות בינלאומי 11

חוזי הקמה

מטרת התקן

תחולה

הגדרות

צירוף ופיצול חוזי הקמה

הכנסות חוזה

עלויות חוזה

הכרה בהכנסות ובהוצאות חוזה

הכרה בהפסדים חזויים

שינויים באומדנים

גילוי

מועד תחילה

דוגמאות להמחשה:

גילוי למדיניות חשבונאית*

קביעת הכנסות חוזה והוצאות חוזה*

גילויים לגבי חוזים*

* לא תורגם לעברית.

תקן חשבונאות בינלאומי 11

חוזי הקמה

תקן חשבונאות בינלאומי 11 חוזי הקמה (IAS 11) מפורט בסעיפים 1-46. כל הסעיפים בתקן מחייבים באותה מידה, אך נשמרה תבנית התקן, כפי שהיתה בעת שאומץ על ידי ה-IASB. יש לקרוא את תקן חשבונאות בינלאומי 11 בהקשר למטרת התקן, להקדמה לתקני דיווח כספי בינלאומיים ולמסגרת המושגית להכנת דוחות כספיים ולהצגתם. תקן חשבונאות בינלאומי 8 מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים חשבונאיים וטעויות, מספק בסיס לבחירה ויישום של מדיניות חשבונאית בהעדר הנחיות מפורשות.

מטרת התקן

מטרת התקן היא לקבוע את הטיפול החשבונאי בהכנסות ובעלויות הקשורות לחוזי הקמה. לאור אופי הפעילות המבוצעת בחוזי הקמה, המועד בו מתחילים את הפעילות לפי החוזה והמועד בו הפעילות מסתיימת חלים, בדרך כלל, בתקופות חשבונאיות שונות. לכן, הסוגיה העיקרית בטיפול החשבונאי בחוזי הקמה היא הקצאת הכנסות ועלויות החוזה לתקופות החשבונאיות שבהן מבוצעת עבודת ההקמה. תקן זה משתמש בקריטריון ההכרה, המופיע במסגרת המושגית לעריכת דוחות כספיים והצגתם¹, על מנת לקבוע מתי יש להכיר בהכנסות ועלויות חוזה כהכנסות והוצאות בדוח על הרווח הכולל. התקן גם מספק הנחיות מעשיות ליישום קריטריון זה.

תחולה

1. יש ליישם תקן זה בטיפול חשבונאי בחוזי הקמה בדוחות הכספיים של קבלנים (contractors).
2. תקן זה מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 11 הטיפול החשבונאי בחוזי הקמה, שאושר ב-1978.

¹ המסגרת המושגית לעריכת דוחות כספיים ולהצגתם של הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (IASB) אומצה על ידי הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (IASB) בשנת 2001. בספטמבר 2010 הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (IASB) החליפה את המסגרת המושגית במסגרת מושגית לדיווח כספי.

הגדרות

3. המונחים הבאים משמשים בתקן זה במשמעות הבאה:

חוזה הקמה (construction contract) הוא חוזה שנערך (negotiated) באופן ספציפי להקמת נכס או שילוב של נכסים הקשורים ביניהם או תלויים אחד בשני באופן הדוק באשר לתכנון, טכנולוגיה ותפקוד או במטרה או בשימוש הסופיים שלהם.

חוזה במחיר קבוע (fixed price contract) הוא חוזה הקמה שבו הקבלן מסכים למחיר חוזה קבוע, או למחיר קבוע ליחידת תפוקה, שבמקרים מסוימים כפוף לסעיפים בחוזה המתייחסים למקרה של התייקרות העלויות (cost escalation clauses).

חוזה עלות בתוספת רווח (cost plus contract) הוא חוזה הקמה שבו הקבלן משופה בגין עלויות המותרות או המוגדרות בדרך אחרת, בתוספת אחוז מעלויות אלה או בתוספת עמלה קבועה.

4. חוזה הקמה עשוי להיות מיועד להקמת נכס בודד כמו גשר, מבנה, סכר, קו צינורות, כביש, אנייה או מנהרה. חוזה הקמה יכול להתייחס גם להקמת מספר נכסים שקשורים ביניהם או תלויים אחד בשני באופן הדוק באשר לתכנון, טכנולוגיה ותפקוד או במטרה או השימוש הסופיים שלהם; דוגמאות של חוזים כאלה כוללות חוזים להקמת בתי זיקוק וסוגים מורכבים אחרים של מפעלים או ציוד.

5. לצורך תקן זה, חוזי הקמה כוללים:

(א) חוזים למתן שירותים שקשורים באופן ישיר להקמת הנכס, לדוגמה, חוזים למתן שירותים על ידי מנהלי פרויקטים ואדריכלים; וכן

(ב) חוזים להריסה או שיחזור נכסים, ושיחזור הסביבה לאחר הריסת נכסים.

6. חוזי הקמה מנוסחים בדרכים שונות, אשר לצורכי תקן זה, הם מסווגים כחוזים במחיר קבוע וכחוזי עלות בתוספת רווח. חוזי הקמה מסוימים עשויים לכלול מאפיינים של חוזה במחיר קבוע וגם של חוזה עלות בתוספת רווח, לדוגמה במקרה של חוזה עלות בתוספת רווח עם מחיר מקסימום שהוסכם מראש. במצבים

כאלה, קבלן צריך לבחון את כל התנאים בסעיפים 23 ו-24 על מנת לקבוע מתי להכיר בהכנסות ובהוצאות חוזה.

צירוף ופיצול חוזי הקמה

7. דרישות התקן מיושמות, בדרך כלל, בנפרד לכל אחד מחוזי ההקמה. אולם, במצבים מסוימים, צריך ליישם את התקן למרכיבים של חוזה בודד, הניתנים לזיהוי בנפרד, או לקבוצה של חוזים על מנת לשקף את מהותו של חוזה או קבוצת חוזים.
8. כאשר חוזה מתייחס למספר נכסים, ההקמה של כל אחד מהנכסים תטופל כחוזה הקמה נפרד כאשר:
- (א) הוגשו הצעות נפרדות לגבי כל אחד מהנכסים;
 - (ב) כל אחד מהנכסים היה נתון למשא ומתן נפרד והקבלן והלקוח היו יכולים לקבל או לדחות אותו חלק מהחוזה המתייחס לכל אחד מהנכסים; וכן
 - (ג) ניתן לזהות את העלויות וההכנסות של כל אחד מהנכסים.
9. קבוצה של חוזים, בין עם לקוח יחיד או עם מספר לקוחות, תטופל כחוזה הקמה יחיד כאשר:
- (א) המשא ומתן לגבי קבוצת החוזים נוהל כתבילה יחידה;
 - (ב) הקשר בין החוזים כה הדוק כך שהם מהווים, למעשה, חלק מפרויקט אחד בעל מרווח רווח כולל; וכן
 - (ג) החוזים מבוצעים בו-זמנית או כסדרה מתמשכת.
10. חוזה עשוי להתייחס להקמת נכס נוסף לבחירת הלקוח או יכול לעבור שינויים על מנת לכלול את הקמת הנכס הנוסף. הקמת הנכס הנוסף תטופל כחוזה הקמה נפרד כאשר:
- (א) הנכס שונה באופן משמעותי בתכנון, בטכנולוגיה, ובתפקוד מהנכסים הנכללים בחוזה המקורי; או
 - (ב) המשא ומתן לקביעת מחיר הנכס נוהל ללא קשר למחיר החוזה המקורי.

הכנסות חוזה

11. הכנסות חוזה יכללו:

- (א) סכום ההכנסות הראשוני שהוסכם עליו בחוזה; וכן
- (ב) שינויים (variations) בעבודה לפי החוזה, תביעות (claims) ותמריצים (incentive payments):
- (i) במידה שצפוי (probable) שהם יגרמו להכנסות; וכן
- (ii) ניתן למדוד אותם באופן מהימן.
12. הכנסות חוזה נמדדות בשווי ההוגן של התמורה שהתקבלה או התמורה שהישות זכאית לקבל. מדידת הכנסות חוזה מושפעת ממגוון של אי-וודאויות שתלויות בתוצאתם של אירועים עתידיים. לעיתים קרובות, נדרש לתקן את האומדנים כאשר מתרחשים האירועים והאי-וודאויות באו על פתרון. לפיכך, הסכום של הכנסות חוזה עשוי לגדול או לקטון מתקופה אחת לתקופה הבאה. לדוגמה:
- (א) קבלן ולקוח עשויים להסכים על שינויים או תביעות שמגדילים או מקטינים את הכנסות החוזה בתקופה העוקבת לזו שבה החוזה סוכם לראשונה;
- (ב) הסכום של הכנסות חוזה, שהוסכם בחוזה במחיר קבוע, עשוי לגדול כתוצאה מהוראות חוזיות למקרה של התייקרות העלויות;
- (ג) הסכום של הכנסות חוזה עשוי לקטון כתוצאה מקנסות הנובעים מאיחורים בהשלמת החוזה שנגרמו על ידי הקבלן; או
- (ד) כאשר חוזה במחיר קבוע קובע מחיר קבוע ליחידת תפוקה, הכנסות החוזה גדלות כאשר מספר היחידות עולה.
13. שינוי הוא הוראה של לקוח לשינוי בהיקף העבודה שיש לבצע בהתאם לחוזה. שינוי עשוי להוביל לגידול או לקיטון בהכנסות חוזה. דוגמאות של שינויים כוללות שינויים במפרט או בתכנון של הנכס ושינויים באורך תקופת החוזה. שינוי נכלל בהכנסות חוזה כאשר:

IAS 11

(א) צפוי כי הלקוח יאשר את השינוי ואת סכום ההכנסות שיווצרו מהשינוי; וכן

(ב) סכום ההכנסות ניתן למדידה באופן מהימן.

14. תביעה מהווה סכום שהקבלן מבקש לקבל מהלקוח או מצד אחר כשיפוי בגין עלויות שאינן כלולות במחיר החוזה. לדוגמה, תביעה עשויה להיווצר כתוצאה מאיחורים שנגרמו על ידי הלקוח, טעויות במפרט או בתכנון, ומשינויים בעבודה לפי החוזה הנמצאים במחלוקת. מדידת סכום ההכנסות הנובעות מתביעות נתונה לרמה גבוהה של אי-ודאות ולעיתים קרובות תלויה בתוצאה של משא ומתן. לכן, תביעות נכללות בהכנסות חוזה רק כאשר:

(א) המשא המתן נמצא בשלב מתקדם כך שצפוי כי הלקוח יקבל את התביעה; וכן

(ב) הסכום שצפוי כי יהיה מקובל על הלקוח ניתן למדידה באופן מהימן.

15. תמריצים מהווים סכומים נוספים המשולמים לקבלן אם משיגים רמות ביצוע מסוימות או אם עוברים אותן. לדוגמה, חוזה עשוי לקבוע תמריצים לקבלן במקרה של השלמה מוקדמת של החוזה. תמריצים נכללים בהכנסות חוזה כאשר:

(א) החוזה נמצא בשלב מספיק מתקדם כך שצפוי כי רמות ביצוע מסוימות יושגו או שיעברו אותן; וכן

(ב) סכום התמריצים ניתן למדידה באופן מהימן.

עלויות חוזה

16. עלויות חוזה יכללו:

(א) עלויות הקשורות באופן ישיר לחוזה הספציפי;

(ב) עלויות שניתן לייחס באופן כללי לפעילות לפי החוזה ושניתן להקצות לחוזה; וכן

(ג) אותן עלויות אחרות שניתן לחייב בגינן את הלקוח בהתאם לתנאי החוזה.

17. עלויות הקשורות באופן ישיר לחוזה הספציפי כוללות:

- (א) עלויות עובדים באתר, לרבות פיקוח באתר;
- (ב) עלויות חומרים המשמשים בהקמה;
- (ג) הפחתת רכוש קבוע המשמש בהקמה;
- (ד) עלויות העברת רכוש קבוע וחומרים לאתר ההקמה וממנו;
- (ה) עלויות שכירות רכוש קבוע;
- (ו) עלויות תכנון וסיוע טכני הקשורות באופן ישיר לחוזה;
- (ז) אומדן עלויות תיקונים ועבודות לפי אחריות, לרבות עלויות חזויות בגין אחריות; וכן
- (ח) תביעות מצדדים שלישיים.

ניתן להקטין עלויות אלה על ידי הכנסה משנית (incidental) שאינה כלולה בהכנסות חוזה, לדוגמה הכנסה ממכירת חומרים עודפים וממימוש רכוש קבוע בסיום החוזה.

18. עלויות שניתן לייחס באופן כללי לפעילות לפי החוזה ושניתן להקצות לחוזה כוללות:

- (א) ביטוח;
- (ב) עלויות תכנון וסיוע טכני שאינן קשורות באופן ישיר לחוזה ספציפי; וכן
- (ג) תקורה של ההקמה (construction overheads).

עלויות כאלה מוקצות על ידי שימוש בגישות שיטתיות ורציונאליות ויש ליישמן באופן עקבי לכל העלויות בעלות מאפיינים דומים. ההקצאה מבוססת על רמה רגילה של פעילות ההקמה. תקורה של ההקמה כוללת עלויות כמו הכנה ועיבוד משכורות של העובדים שמועסקים בהקמה. עלויות שניתן לייחס באופן כללי לפעילות לפי החוזה ושניתן להקצות לחוזה כוללות גם עלויות אשראי.

19. עלויות שניתן לחייב בגינן את הלקוח בהתאם לתנאי החוזה עשויות לכלול עלויות מסוימות של ניהול אדמיניסטרטיבי כללי ועלויות פיתוח מסוימות שלגביהן נקבע שיפוי בתנאי החוזה.
20. עלויות, שלא ניתן לייחס לפעילות לפי החוזה או שלא ניתן להקצות לחוזה, אינן נכללות בעלויות חוזה ההקמה. עלויות כאלה כוללות:
- (א) עלויות ניהול אדמיניסטרטיבי שלגביהן לא נקבע שיפוי בחוזה;
- (ב) עלויות מכירה;
- (ג) עלויות מחקר ופיתוח שלגביהן לא נקבע שיפוי בחוזה; וכן
- (ד) פחת רכוש קבוע מושבת (idle) שאינו משמש בחוזה ספציפי.
21. עלויות חוזה כוללות את העלויות שניתן לייחס לחוזה בתקופה ממנועד סגירת החוזה (securing the contract) ועד להשלמתו. אולם, ניתן לכלול כחלק מעלויות חוזה את העלויות שקשורות באופן ישיר לחוזה ושהתהוו במהלך סגירת החוזה, אם ניתן לזהותן בנפרד ולמדוד אותן באופן מהימן ואם צפוי שהחוזה יושג. כאשר עלויות, שהתהוו במהלך סגירת החוזה, מוכרות כהוצאה בתקופה שבה הן התהוו, אין לכלול אותן בעלויות חוזה כאשר החוזה מושג בתקופה עוקבת.

הכרה בהכנסות ובהוצאות חוזה

22. כאשר התוצאה של חוזה ההקמה ניתנת לאמידה באופן מהימן, יש להכיר בהכנסות ובעלויות חוזה, הקשורות לחוזה ההקמה, כהכנסות והוצאות בהתאמה לפי שלב ההשלמה של פעילות לפי החוזה בסוף תקופת הדיווח. הפסד חזוי בגין חוזה ההקמה יוכר כהוצאה מיידיית בהתאם לסעיף 36.
23. במקרה של חוזה במחיר קבוע, התוצאה של חוזה ההקמה ניתנת לאמידה באופן מהימן כאשר כל התנאים הבאים מתקיימים:
- (א) סך הכנסות חוזה ניתן למדידה באופן מהימן;
- (ב) צפוי שהטבות כלכליות הקשורות לחוזה יזרמו לישות;

- (ג) הן עלויות החוזה עד להשלמת החוזה והן שלב ההשלמה של החוזה בסוף תקופת הדיווח ניתנים למדידה באופן מהימן; וכן
- (ד) עלויות חוזה, שניתן לייחסן לחוזה, ניתנות לזיהוי באופן ברור ולמדידה באופן מהימן כך שניתן יהיה להשוות בין עלויות חוזה שהתהוו בפועל לבין האומדנים הקודמים.
24. במקרה של חוזה עלות בתוספת רווח, התוצאה של חוזה ההקמה ניתנת לאמידה באופן מהימן כאשר כל התנאים הבאים מתקיימים:
- (א) צפוי שהטבות כלכליות הקשורות לחוזה יזרמו לישות; וכן
- (ב) העלויות שניתן לייחס לחוזה, בין אם הן ניתנות לשיפוי ספציפי ובין אם לא, ניתנות לזיהוי באופן ברור וניתנות למדידה באופן מהימן.
25. לעיתים קרובות, ההכרה בהכנסות ובהוצאות לפי שלב ההשלמה של החוזה מכונה שיטת שיעור ההשלמה. בהתאם לשיטה זו, הכנסות חוזה מותאמות (matched) לעלויות חוזה שהתהוו בהשגת שלב ההשלמה, וכתוצאה מכך מדווחים על הכנסות, הוצאות ורווח שניתנים לייחוס לשיעור העבודה שהושלמה. שיטה זו מספקת מידע שימושי לגבי שיעור הפעילות לפי החוזה ולגבי הביצועים במהלך התקופה.
26. בהתאם לשיטת שיעור ההשלמה, הכנסות חוזה מוכרות כהכנסות ברווח או הפסד בתקופות חשבונאיות שבהן בוצעה העבודה. עלויות חוזה, בדרך כלל, מוכרות כהוצאות ברווח או הפסד בתקופות חשבונאיות שבהן בוצעה העבודה שאליה הן מתייחסות. אולם, עודף כלשהו של סך עלויות חוזה על סך הכנסות חוזה בגין החוזה מוכר כהוצאה באופן מידי לפי סעיף 36.
27. לקבלן עשויות להתהוות עלויות, המתייחסות לפעילות עתידית לפי החוזה. עלויות חוזה כאלה מוכרות כנכס בתנאי שצפוי כי הן יהיו ניתנות להשבה (recovered). עלויות אלה מייצגות סכומים לקבל מהלקוח והן בדרך כלל מסווגות כעבודה בתהליך לפי החוזה.
28. התוצאה של החוזה ניתנת לאמידה באופן מהימן רק כאשר צפוי שההטבות הכלכליות הקשורות לחוזה יזרמו לישות. אולם, כאשר קיימת אי-ודאות לגבי יכולת הגבייה של סכום, שכבר נכלל

IAS 11

בהכנסות חוזה וכבר הוכר ברווח או הפסד, הסכום שלא ניתן לגבייה או הסכום, שהחשבה שלו אינה צפויה עוד, מוכר כהוצאה ולא כתיקון לסכום של הכנסות חוזה.

29. בדרך כלל, ישות מסוגלת לקבוע אומדנים מהימנים לאחר שהיא הסכימה לחוזה אשר קובע:

(א) את הזכויות, הניתנות לאכיפה, של כל אחד מהצדדים בהתייחס לנכס שיוקם;

(ב) את התמורה שתועבר; וכן

(ג) את האופן ואת התנאים של הסילוק.

בדרך כלל, נדרש גם שלישות תהיה מערכת תקצוב ודיווח כספי פנימית אפקטיבית. הישות צריכה לבחון מחדש, וכאשר נדרש, לעדכן את האומדנים של הכנסות ועלויות חוזה כאשר החוזה מתקדם. הצורך בעדכונים כאלה אינו בהכרח מעיד כי תוצאת החוזה אינה ניתנת לאמידה באופן מהימן.

30. השלב של השלמת החוזה ניתן לקביעה במגוון של דרכים. הישות תשתמש בשיטה שמודדת באופן מהימן את העבודה שבוצעה. תלוי במהות החוזה, השיטות עשויות לכלול:

(א) היחס בין עלויות חוזה שהתהוו בגין עבודה שבוצעה עד למועד הבדיקה לבין סך אומדן עלויות חוזה;

(ב) הערכות (surveys) של העבודה שבוצעה; או

(ג) השלמת חלק מוחשי (physical) של העבודה לפי החוזה.

לעיתים קרובות, תשלומים או מקדמות שהתקבלו מהלקוחות עם התקדמות העבודה אינם משקפים את העבודה שבוצעה.

31. כאשר שלב ההשלמה נקבע בהתייחס לעלויות חוזה שהתהוו עד למועד הבדיקה, יש לכלול רק אותן עלויות שמשקפות את העבודה שבוצעה בעלויות שהתהוו עד למועד הבדיקה. להלן דוגמאות לעלויות חוזה שאינן נכללות:

(א) עלויות חוזה שמתייחסות לפעילות עתידית לפי החוזה, כמו עלויות תומרים שהובאו לאתר ההקמה או שהושארו

לשימוש בחקמה אך עדיין לא הותקנו, שימשו או יושמו במהלך ביצוע החוזה, אלא אם החומרים נעשו במיוחד לחוזה; וכן

(ב) תשלומים שהועברו לקבלני משנה (subcontractors) כמקדמה לעבודה שתבוצע בהתאם לחוזה המשנה (subcontract).

32. כאשר התוצאה של חוזה ההקמה אינה ניתנת לאמידה באופן מהימן:

(א) יש להכיר בהכנסות רק עד גובה עלויות חוזה שהתהוו שצפוי כי יהיו ניתנות להשבה; וכן

(ב) עלויות חוזה יוכרו כהוצאות בתקופה שבה הן מתהוות.

הפסד חזוי בגין חוזה ההקמה יוכר כהוצאה באופן מיידי לפי סעיף 36.

33. לעיתים קרובות, במהלך השלבים המוקדמים של החוזה, תוצאות החוזה אינה ניתנת לאמידה באופן מהימן. אף על פי כן, יכול להיות שצפוי כי הישות תשיב את עלויות החוזה שהתהוו. לכן, הכנסות חוזה מוכרות רק עד גובה עלויות שהתהוו ושחזוי כי יהיו ניתנות להשבה. משום שתוצאת החוזה אינה ניתנת לאמידה באופן מהימן, אין להכיר בשום רווח. אולם, למרות שתוצאת החוזה אינה ניתנת לאמידה באופן מהימן, יכול להיות צפוי כי סך עלויות חוזה יעלה על סך הכנסות חוזה. במקרים כאלה, עודף חזוי כלשהו של סך עלויות חוזה על סך הכנסות חוזה בגין החוזה יוכר באופן מיידי כהוצאה לפי סעיף 36.

34. עלויות חוזה, שלא צפוי כי יהיו ניתנות להשבה, יוכרו כהוצאה מיידי. דוגמאות למצבים, שבהם יכולת ההשבה של עלויות חוזה שהתהוו עשויה לא להיות צפויה ושבהם עשוי להידרש להכיר בעלויות חוזה כהוצאה מיידי, כוללות חוזים:

(א) שלא ניתן לאכוף אותם באופן מלא, כלומר תוקפם מוטל בספק משמעותי;

(ב) שהשלמתם כפופה לתוצאה של הליכים משפטיים או חקיקתיים התלויים ועומדים;

(ג) שקשורים לנדליין שסביר כי ייפסל לשימוש (condemned) או יופקע (expropriated);

(ד) שבהם הלקוח אינו מסוגל לעמוד במחויבויותיו; או

(ה) שבהם הקבלן אינו מסוגל להשלים את החוזה או בדרך אחרת לעמוד במחויבויותיו לפי החוזה.

35. כאשר האי-וודאויות, שלא אפשרו לאמוד באופן מהימן את תוצאת החוזה, אינן קיימות עוד, יש להכיר בהכנסות ובהוצאות הקשורות לחוזה ההקמה לפי סעיף 22 ולא לפי סעיף 32.

הכרה בהפסדים חזויים

36. כאשר צפוי כי סך עלויות חוזה יעלה על סך הכנסות חוזה, יש להכיר בהפסד החזוי כהוצאה מיידיית.

37. הסכום של הפסד כזה נקבע מבלי להתחשב בגורמים הבאים:

(א) אם התחילה העבודה בהקשר לחוזה;

(ב) שלב ההשלמה של הפעילות בהקשר לחוזה; או

(ג) הסכום של הרווחים שתזויים להיווצר בגין חוזים אחרים שאינם מטופלים כחוזה הקמה אחד לפי סעיף 9.

שינויים באומדנים

38. שיטת שיעור ההשלמה מיושמת על בסיס מצטבר בכל תקופה חשבונאית לגבי האומדנים השוטפים של הכנסות חוזה ועלויות חוזה. לפיכך, השפעת השינוי באומדן להכנסות חוזה או לעלויות חוזה, או השפעת השינוי באומדן לתוצאת החוזה, מטופלת כשינוי באומדן חשבונאי (ראה תקן חשבונאות 8 מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים חשבונאיים וטעויות). האומדנים שהשתנו משמשים בקביעת סכום ההכנסות וההוצאות, המוכרות ברווח או הפסד בתקופה שבה בוצע השינוי ובתקופות העוקבות.

גילוי

39. ישות תיתן גילוי לפרטים הבאים:
- (א) הסכום של הכנסות חוזה שהוכרו כהכנסות בתקופה;
- (ב) השיטות ששימשו לקביעת הכנסות חוזה שהוכרו בתקופה; וכן
- (ג) השיטות ששימשו לקביעת השלב של השלמת החוזים בתהליך.
40. ישות תיתן גילוי לכל אחד מהפרטים הבאים לגבי חוזים בתהליך בסוף תקופת הדיווח:
- (א) הסכום המצטבר של העלויות שהתהוו ושל הרווחים שהוכרו (בניכוי הפסדים שהוכרו);
- (ב) סכום המקדמות שהתקבלו; וכן
- (ג) סכום התשלומים שהושהו (retentions).
41. תשלומים שהושהו הם סכומים של חשבונות על התקדמות העבודה (progress billings) שאינם משולמים עד להתקיימות התנאים שנקבעו בחוזה לתשלום סכומים כאלה או עד שהליקויים יתוקנו. חשבונות על התקדמות העבודה הם סכומים שחויבו בגין עבודה שבוצעה לפי החוזה, בין אם הם שולמו על ידי הלקוח ובין אם לא שולמו. מקדמות הם סכומים שהתקבלו על ידי הקבלן לפני ביצוע של העבודה הרלוונטית.
42. ישות תציג את הסכומים הבאים:
- (א) סכום ברוטו לקבל מהלקוחות בגין עבודה לפי החוזה כנכס; וכן
- (ב) סכום ברוטו לשלם ללקוחות בגין עבודה לפי החוזה כהתחייבות.

IAS 11

43. סכום ברוטו לקבל מהלקוחות בגין עבודה לפי החוזה מהווה את הסכום נטו של:

(א) העלויות שהתהוו בתוספת רווחים שהוכרו; פחות

(ב) הסכום של הפסדים שהוכרו וחשבונות על התקדמות העבודה

עבור כל החוזים בתהליך שלגביהם העלויות שהתהוו בתוספת רווחים שהוכרו (בניכוי הפסדים שהוכרו) עולים על החשבונות על התקדמות העבודה.

44. סכום ברוטו לשלם ללקוחות בגין עבודה לפי החוזה מהווה את הסכום נטו של:

(א) העלויות שהתהוו בתוספת רווחים שהוכרו; פחות

(ב) הסכום של הפסדים שהוכרו וחשבונות על התקדמות העבודה

עבור כל החוזים בתהליך שלגביהם החשבונות על התקדמות העבודה עולים על העלויות שהתהוו בתוספת רווחים שהוכרו (בניכוי הפסדים שהוכרו).

45. ישות נותנת גילוי להתחייבויות תלויות או לנכסים תלויים כלשהם בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 37 הפרשות, התחייבויות תלויות ונכסים תלויים. התחייבויות תלויות ונכסים תלויים עשויים להיווצר מפריטים כמו עלויות בגין אחריות, תביעות, קנסות או הפסדים אפשריים.

מועד תחילה

46. תקן זה יחול על דוחות כספיים לתקופות המתחילות ביום 1 בינואר 1995 או לאחריו.