

**אמיליה פיתוח (מ.ע.פ.) בע"מ**  
**דוח הדירקטוריון לבעלי המניות של החברה**  
**ליום 30 ביוני, 2016**

החברה הינה "תאגיד קטן" כמשמעות המונח בתקנה 5ג תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970 (להלן "התקנות").

ביום 5 במרץ 2014 אישר דירקטוריון החברה את ההקלות המנויות בתקנות ד5(ב)(1), ד5(ב)(2) ו-ד5(ב)(4) לתקנות, שעיקרן: (1) ביטול החובה לפרסם דוח על הבקרה הפנימית ודוח רואה החשבון המבקר על הבקרה הפנימית וכן שינוי נוסח ההצהרות של המנהל הכללי ושל נושא המשרה הבכירה בתחום הכספים; (2) הכפלת סף המהותיות הכמותי בקשר עם צירוף הערכות שווי; (3) העלאת סף כמותי לצירוף דוחות חברות כלולות לדוחות ביניים ל-40%.

דירקטוריון החברה החליט שלא לאמץ את ההקלה המקנה פטור מיישום הוראות התוספת השניה בתקנות (פרטים בדבר חשיפה לסיכוני שוק ודרך ניהולם).

**חלק א': הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה, תוצאות פעולותיה, הונה העצמי ותזרימי המזומנים שלה**

**הסברי הדירקטוריון על מצב עסקי החברה**

בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל-1970 (להלן: "תקנות דוחות תקופתיים ומיידיים"), דירקטוריון החברה מתכבד להציג להלן את הסבריו לגבי פעילות החברה ותאגידים בשליטתה לתקופות של שישה חודשים שנסתיימו ביום 30 ביוני, 2016. היקפו של דוח זה הינו מצומצם והוא נערך תחת ההנחה שבפני קוראו מצוי דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 31 בדצמבר 2015 אשר צורף לדוח התקופתי של החברה לשנת 2015, שפרסמה החברה ביום 31 במרץ, 2016, מספר אסמכתא: 2016-01-022449 (להלן: "הדוח התקופתי").

**1.1 כללי**

הדוחות המאוחדים כוללים את תוצאות הפעולות של החברה ושל תאגידים בשליטתה – מנדלסון תשתיות ותעשיות בע"מ, אמיליה קוסמטיקס בע"מ, אמיליה חיתום בע"מ, אמיליה אחזקות (מ.עו.פ) בע"מ, אמיליה החזקות בפלציב בע"מ ומחסני ערובה אלבני (1982) בע"מ.

**1.2 תיאור תמציתי של הפעילות והסביבה העסקית**

החברה היא חברת השקעות, העוסקת בביצוע השקעות ריאליות בעיקר בתחום התעשייה והמסחר. בנוסף להשקעותיה כאמור לחברה יתרות כספיות המושקעות בפקדונות, בטוחות סחירות והשקעות פיננסיות אחרות.

**לפרטים אודות פעילות החברה על פי תחומי הפעילות שלה, ראה הדוח התקופתי.**

**1.3 אירועים בתקופת הדוח**

ביום 31 בינואר, 2016 השלימה החברה את רכישת השליטה במנדלסון תשתיות ותעשיות בע"מ (להלן "מנדלסון"), חברה ציבורית שניירות ערך שלה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ.

מנדלסון פועלת באמצעות תאגידים בשליטתה באספקת מוצרי הולכת זורמים (כגון: צנרת, אביזרי צנרת, מגופים, מחברים ושסתומים) לתחומי הבנייה ואינסטלציה, תשתיות, תעשייה וכיבוי אש. כמו כן, מנדלסון פועלת בפעילויות נוספות המשקיות לתחומי הפעילות שתוארו לעיל, כגון שיפוץ והרכבה של משאבות מים, שיווק מוצרי סניטציה ועוד.

לפרטים בדבר רכישת השליטה במנדלסון ראה ביאור 5 לדוחות הכספיים ליום 30 ביוני, 2016. בעקבות רכישת השליטה במנדלסון על ידי החברה, פעילותה של מנדלסון מוצגת בדוחותיה הכספיים של החברה כמגזר פעילות נפרד, כמפורט בביאור 8 לדוחות הכספיים ליום 30 ביוני, 2016.

לפרטים נוספים אודות עסקי מנדלסון ראה חלק א' – תיאור עסקי התאגיד, בדוח התקופתי של החברה לשנת 2015, במסגרתו הוצגה פעילותה של מנדלסון, לרבות ניתוח נתונים תפעוליים וכספיים פרופורמה של פעילותה כפי שקיבלו ביטוי בדוח התקופתי של מנדלסון לשנת 2015, כתחום פעילות של השקעות בתחום מוצרי הולכת זורמים וסניטציה ואחרים.

לפרטים אודות נתוני פרופורמה של החברה ליום 31 בדצמבר 2015 ולתוצאות פעילותה פרופורמה בשנים 2013-2015 בעקבות רכישת השליטה במנדלסון ראה דוח פרופורמה מיום 21 באפריל 2016, מס' אסמכתא 2016-01-054631, המובא בדוח זה על דרך הפניה.

פרטים בדבר אירועים נוספים בתקופת הדוח ובדבר אירועים לאחר תאריך המאזן ראה ביאורים 6 ו 7 בהתאמה לדוחות הכספיים ליום 30 ביוני, 2016.

1.4 **מצב כספי**

1.4.1 להלן יפורטו עיקרי ההתפתחויות שחלו בסעיפי הדוח על המצב הכספי ליום 30 ביוני, 2016 לעומת הדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר, 2015 (במיליוני ש"ח):

עיקרי ההסברים ליתרות ולשנויים המהותיים	ליום 31 בדצמבר 2015	ליום 30 ביוני 2016	סעיף
גידול של 322 ו 141 מיליון ש"ח ביתרת הלקוחות והמלאי בהתאמה כתוצאה מאיחוד נכסי מנדלסון. ירידה של 15 מיליון ש"ח במלאי אמיליה קוסמטיקס. ירידה של כ 20 מיליון ש"ח במזומנים ושווי מזומנים כתוצאה מרכישת מנדלסון. לפרטים ראה ביאור 5 לדוחות הכספיים ליום 30 ביוני, 2016.	227	681	נכסים שוטפים
גידול בסך 90 מיליון ש"ח כתוצאה מאיחוד פיקדונות ונכסים מיועדים של מנדלסון, המשמשים להבטחת פרעונות קרן אגרות החוב של מנדלסון (סדרות ג' ו-ח'), לפרטים ראה סעיף 1.12.3.3 לדוח התקופתי לשנת 2015. גידול בסך 31 מיליון ש"ח כתוצאה מאיחוד יתרות חובה לזמן ארוך של מנדלסון. גידול בסך של 53 מיליון ש"ח ביתרת הנכסים הלא מוחשיים, כתוצאה מנכסים אשר הוכרו ברכישת מנדלסון. לפרטים ראה ביאור 5 לדוחות הכספיים ליום 30 ביוני, 2016. גידול בסך 66 מיליון ש"ח ברכוש הקבוע כתוצאה מאיחוד הרכוש הקבוע של מנדלסון.	155	409	נכסים לא שוטפים
גידול של 189 מיליון ש"ח באשראי לזמן קצר (אשראי בנקאי וחלויות שוטפות של אגרות חוב) כתוצאה מאיחוד מנדלסון. גידול של 181 מיליון ש"ח כתוצאה מאיחוד יתרת הספקים של מנדלסון, גידול של 50 מיליון ש"ח כתוצאה מאיחוד יתרת הזכאים של מנדלסון.	133	547	התחייבויות שוטפות
נטילת הלוואה לזמן ארוך בסך 62 מיליון ש"ח, לצורך מימון רכישת השליטה במנדלסון. לפרטים ראה ביאור 5 לדוחות הכספיים ליום 30 ביוני, 2016. גידול של 41 מיליון ש"ח באשראי הבנקאי לזמן ארוך כתוצאה מאיחוד מנדלסון, גידול של 96 מיליון ש"ח בגין אגרות חוב ואגרות חוב להמרה של מנדלסון וגידול בסך 7 מיליון ש"ח ביתרת המסים הנדחים.	50	261	התחייבויות לא שוטפות
גידול בסך 83 מיליון ש"ח כתוצאה מזכויות שאינן מקנות שליטה אשר נוצרו ברכישת מנדלסון בסך 78 מיליון ש"ח ומהרווח לתקופה בסך 5 מיליון ש"ח.	199	282	הון עצמי

בהמשך לעמדת סגל רשות ניירות ערך מיום 31 באוקטובר 2011 בעניין "אירוע אשראי בר דווח" להלן פרטים בדבר אמות מידה פיננסיות החלות על החברה והעמידה בהן:

מס"ד	התאגיד הלווה	התאגיד המלווה	יתרת קרן ליום 30 ביוני, 2016	התחייבויות פיננסיות/התחייבויות אחרות	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 30 ביוני, 2016
1	החברה	בנק א'	61,700 אלפי ש"ח	ההון העצמי לא יפחת מ 100 מיליון ש"ח. היחס בין ההון העצמי לסך המאזן של החברה (סולו) לא יפחת מ-25%. יצוין כי במידה והיחס יפחת מ-30% התחייבה החברה לשלם תוספת ריבית בשיעור של 0.5% לשנה. מזומנים ושווי מזומנים לא יפחתו מסך תשלומי הריבית בגין האשראי ובגין אגרות החוב לתקופה של 12 חודשים עוקבים <sup>1</sup> .	הון עצמי = 201 מיליון ש"ח. הון עצמי/סך מאזן = 58% מזומנים ושווי מזומנים = 25 מיליון ש"ח, תשלומי ריבית ב 12 החודשים העוקבים = 5 מיליון ש"ח.
2	החברה	אג"ח סחיר סדרה א'	42,432 אלפי ש"ח	ההון העצמי לא יפחת מ 100 מיליון ש"ח. היחס בין ההון העצמי לסך המאזן של החברה (סולו) לא יפחת מ-25%. יצוין כי במידה והיחס יפחת מ-30% תחייבה החברה לשלם תוספת ריבית בשיעור של 0.5% לשנה. מזומנים ושווי מזומנים לא יפחתו מסך תשלומי הריבית בגין אגרות החוב לתקופה של 12 חודשים עוקבים.	הון עצמי = 201 מיליון ש"ח. הון עצמי/סך מאזן = 58% מזומנים ושווי מזומנים = 25 מיליון ש"ח, תשלומי ריבית ב 12 החודשים העוקבים = 3 מיליון ש"ח.

<sup>1</sup> החל מהדוחות הכספיים ליום 31/12/2018 יחולו אמות המידה הבאות:

- ההון העצמי של החברה (סולו) לא יפחת מ 30% מסך המאזן.
  - יחס כיסוי חוב של מנדלסון בתקופה החלה מיום 31/12/2018 ועד 30/9/2022 (כולל) לא יעלה, בכל עת, על 6; והחל מהדוחות הכספיים ליום 31/12/2022 ואילך לא יעלה, בכל עת, על 4.
- יחס כיסוי חוב- המנה המתקבלת מחלוקת הסכום המצטבר של החוב הפיננסי נטו (חובות פיננסיים בניכוי יתרות נזילות) במנדלסון בתוספת יתרת אשראי הרכישה משוקלל בשיעור ההחזקה של החברה במניות מנדלסון המשועבדות, ב EBITDA של מנדלסון.

אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 30 ביוני, 2016	התחייבויות פיננסיות / התחייבויות אחרות	יתרת קרן ליום 30 ביוני, 2016	התאגיד המלווה	התאגיד הלווה	מס"ד
הון עצמי = 49 מיליון ש"ח ובתוספת הלוואות בעלים בסך של כ- 68.5 מיליון ש"ח = סך של כ- 117.5 מיליון ש"ח < 70 מיליון ש"ח. יחס הון העצמי כאמור למאזן כ- 26.5% < 20%.	ההון העצמי של מנדלסון-ש.בר, כהגדרתו בהסכם, בתוספת הלוואות בעלים מוכפפות, לא יפחת מסך של 70 מיליון ש"ח וכן לא יפחת משיעור של 20% מסך המאזן של מנדלסון-ש.בר (סולו).				
חוב הלקוחות בסך של כ- 232.4 מיליון ש"ח בתוספת יתרת המלאי שהינו 89.8 מיליון ש"ח, בקיזוז יתרת הספקים בסך של כ- 143.4 מיליון ש"ח = כ- 178.7 מיליון ש"ח. האשראי הבנקאי בסך של כ- 157.8 מיליון ש"ח בניכוי מזומנים ושווי מזומנים בסך של כ- 4.6 מיליון ש"ח = כ- 153.3 מיליון ש"ח. היחס $178.7/153.3 = 1.17 < 1$ .	יחס חוב לקוחות במאזן מנדלסון-ש.בר (סולו) בתוספת המלאי בקיזוז ספקים לבין האשראי השוטף (אשראי בנקאי במנדלסון-ש.בר (סולו) בניכוי מזומנים ושווי מזומנים לא יפחת מ-1.	36,750 (אוונקול)	בנק ב' (מתחדשת)	מנדלסון-ש.בר	.3
לא יעשה שום שינוי בזהות בעלי המניות ובשיעור אחזקותיהם במנדלסון-ש.בר, ללא קבלת הסכמת הבנק לכך בכתב ומראש.					
הון העצמי = 49 מיליון ש"ח בניכוי הלוואות לחברות קשורות בסך של כ- 5 מיליון ש"ח ובניכוי נכסים בלתי מוחשיים בסך של כ- 11.8 מיליון ש"ח ובתוספת הלוואות בעלים מהחברה בסך של כ- 78.3 מיליון ש"ח = סך של כ- 110.5 מיליון ש"ח < 70 מיליון ש"ח. יחס הון עצמי כאמור למאזן כ- 24.9% < 20%.	ההון העצמי של מנדלסון-ש.בר, כהגדרתו בהסכם, לא יפחת משיעור של 20% מסך המאזן וכן לא יפחת מסך של 70 מיליון ש"ח.				
במאזן מנדלסון-ש.בר (סולו), חוב הלקוחות בסך של כ- 232.4 מיליון ש"ח בניכוי מקדמות מלקוחות בסך של כ- 0.7 מיליון ש"ח, בצרוף יתרת המלאי שהינו 89.7 מיליון ש"ח, בקיזוז יתרת הספקים בסך של כ- 143.4 מיליון ש"ח בתוספת מקדמות לספקים בסך של כ- 1.3 מיליון ש"ח = כ- 179.2 מיליון ש"ח. האשראי לזמן קצר הינו כ- 140.2 מיליון ש"ח. היחס $179.2/140.2 = 1.28 < 1$ .	היחס שיתקבל מחלוקת סכום חוב לקוחות (בניכוי מקדמות מלקוחות) במאזן מנדלסון-ש.בר (סולו) בצרוף המלאי בניכוי התחייבויות שוטפות לספקים ונותני שירותים (בתוספת מקדמות לספקים), בסך האשראי לזמן קצר של מנדלסון-ש.בר (סולו), לא יפחת מ-1.	27,000 (אוונקול)	בנק א' (מתחדשת)	מנדלסון-ש.בר	.4
לא יעשה שום שינוי בזהות בעלי המניות ובשיעור אחזקותיהם במנדלסון-ש.בר, ללא קבלת הסכמת הבנק לכך בכתב ומראש.					

אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 30 ביוני, 2016	התחייבויות פיננסיות / התחייבויות אחרות	יתרת קרן ליום 30 ביוני, 2016	התאגיד המלווה	התאגיד הלווה	מס' סידורי
<p>הון עצמי = 49 מיליון ש"ח בניכוי הלוואות לחברות קשורות בסך של כ- 5 מיליון ש"ח ובניכוי נכסים בלתי מוחשיים בסך של כ- 11.8 מיליון ש"ח ובתוספת הלוואות בעלים מהחברה בסך של כ- 78.3 מיליון ש"ח = סך של כ- 110.5 מיליון ש"ח &lt; 70 מיליון ש"ח.</p> <p>יחס ההון העצמי כאמור למאזן כ- 24.9% &lt; 20%.</p>	<p>ההון העצמי של מנדלסון-ש.בר, כהגדרתו בהסכם, לא יפחת משיעור של 20% מסך המאזן של מנדלסון-ש.בר (סולו) וכן לא יפחת מסך של 70 מיליון ש"ח.</p>				
<p>במאזן מנדלסון-ש.בר (סולו) חוב הלקוחות בסך של כ- 232.4 מיליון ש"ח בתוספת 50% מיתרת המלאי בסך של כ- 44.9 מיליון ש"ח = 277.2 מיליון ש"ח. האשראי הבנקאי בסך של כ- 157.9 מיליון ש"ח בניכוי מזומנים ושווי מזומנים בסך של כ- 4.6 מיליון ש"ח = כ- 153.2 מיליון ש"ח היחס 277.2/153.2 = כ- 1.81 &lt; 1.</p>	<p>היחס שיתקבל מחלוקת סכום חוב לקוחות במאזן מנדלסון-ש.בר (סולו) בתוספת שווי המלאי (לעניין זה "שווי המלאי"- 50% המלאי על פי הדוחות הכספיים של מנדלסון-ש.בר (סולו) אך לא יותר מ- 25% מסכום חוב לקוחות במאזן מנדלסון-ש.בר (סולו)), בסך האשראי של מנדלסון-ש.בר (סולו), לא יפחת מ- 1</p>	35,000 (אוונקול)	בנק ג' (מתחדשת)	מנדלסון-ש.בר	.5
<p>במכתב ההסכמה של הבנק מיום 7 בינואר 2016, הסכים הבנק להעברת השליטה במסגרת הסכמי מכירת השליטה בחברה לאמיליה בכפוף לקיום מספר תנאים.</p>	<p>לא יעשה שום שינוי בזהות בעלי המניות ובשיעור אחזקותיהם במנדלסון-ש.בר, ללא קבלת הסכמת הבנק לכך בכתב ומראש.</p>				

1.5 תוצאות הפעילות

1.5.1 להלן יוסברו עיקרי ההתפתחויות שחלו בסעיפי הדוח על רווח והפסד המאוחד של החברה לתקופה של ששה ושלושה חודשים שנסתיימו ביום 30 ביוני, 2016 ולתקופה המקבילה (במיליוני ש"ח). (תוצאות הפעילות של מנדלסון מאוחדות החל מיום 1 בפברואר, 2016).

עיקרי ההסברים ליתרות ולשנויים המהותיים	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני,		לתקופה של ששה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני,		סעיף
	2015	2016	2015	2016	
עיקר הגידול נובע מאיחוד הכנסות מנדלסון לתקופה בסך 345 מיליון ש"ח (לתקופה של שלושה חודשים 200 מיליון ש"ח). מנגד, קיטון בהכנסות אחרות בסך 8 מיליון ש"ח, הנובע מירידה בהכנסות החברה משיערוך ומדיבידנדים מהשקעותיה בטנא ובמקסימה. בהכנסות אמיליה קוסמטיקס קיטון של 6 מיליון ש"ח ביחס לתקופה המקבילה (קיטון של 2 מיליון ש"ח לתקופה של שלושה חודשים).	55	259	134	469	הכנסות
עיקר הגידול נובע מאיחוד עלות המכר של מנדלסון בסך 263 מיליון ש"ח (לתקופה של שלושה חודשים 153 מיליון ש"ח).	50	202	105	364	עלות המכירות
עיקר הגידול נובע מאיחוד הוצאות המכירה ושווק של מנדלסון בסך 51 מיליון ש"ח (לתקופה של שלושה חודשים 32 מיליון ש"ח).	5	38	10	62	הוצאות מכירה ושווק
עיקר הגידול נובע מאיחוד הוצאות ההנהלה וכלליות של מנדלסון לתקופה בסך 18 מיליון ש"ח (לתקופה של שלושה חודשים 10 מיליון ש"ח). נוסף, הסתכמו עלויות רכישת מנדלסון אשר נכללו בסעיף זה בכ 2 מיליון ש"ח, לעומת הוצאות בחינת השקעות בסך של כ 0.5 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה.	3	14	7	27	הוצאות הנהלה וכלליות
עיקר הגידול נובע מאיחוד הוצאות המימון של מנדלסון לתקופה בסך 7 מיליון ש"ח (לתקופה של שלושה חודשים 4 מיליון ש"ח).	2	6	3	10	הוצאות מימון

1.6 נזילות

1.6.1 להלן יוסברו עיקרי ההתפתחויות שחלו בדוח תזרים המזומנים המאוחד של החברה לתקופות של ששה ושלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2016 ולתקופה המקבילה (במיליוני ש"ח). (תזרים המזומנים של מנדלסון מאוחד החל מיום 1 בפברואר, 2016).

עיקרי ההסברים ליתרות ולשנויים המהותיים	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני,		לתקופה של ששה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני,		סעיף
	2015	2016	2015	2016	
גידול בתזרים מפעילות שוטפת בסך 15 מיליון ש"ח כתוצאה מאיחוד מנדלסון. מנגד, ירידה בסך 4 מיליון ש"ח בתזרים מפעילות שוטפת באמיליה קוסמטיקס וירידה של 4 מיליון ש"ח בדיבידנדים מטנא. בתקופה של שלושה חודשים הגידול נובע בעיקר מתזרים מפעילות שוטפת ממנדלסון בסך 11 מיליון ש"ח.	2	9	11	18	תזרים מזומנים מפעילות שוטפת
עיקר השינוי נובע מתזרים מזומנים נטו בסך של כ 83 מיליון ש"ח ששימש לרכישת השליטה במנדלסון (ראה ביאור 5 לדוחות הכספיים). מנגד, בתקופה המקבילה, תזרים מזומנים נטו ממש בסך של כ 17 מיליון ש"ח ממימוש השקעות קרן טנא. מימוש נכסים פיננסיים נטו בתקופה הסתכם בכ 22 מיליון ש"ח לעומת רכישת נכסים פיננסיים בסך של כ-4 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה. השקעות במבנים ובציוד בתקופה הסתכמו ב 17 מיליון ש"ח לעומת 7 מיליון בתקופה המקבילה.	(15)	(12)	9	(78)	תזרים מזומנים מפעילות השקעה (ששימשו לפעילות השקעה)
עיקר השינוי נובע מאשראי שניטל לצורך מימון רכישת השליטה במנדלסון בסך של כ 62 מיליון ש"ח. כמו כן בתקופה הנוכחית פרעה מנדלסון אשראי בסך של כ 17 מיליון ש"ח. בתקופה המקבילה שולם דיבידנד בסך 7 מיליון ש"ח.	(12)	(2)	(10)	40	תזרים מזומנים מפעילות מימון (ששימשו לפעילות מימון)



1.6.2 להלן יוסברו עיקרי ההתפתחויות שחלו בסעיפי הדוח על רווח והפסד המאוחד של החברה פרופורמה לתקופה של ששה ושלושה חודשים שנסתיימו ביום 30 ביוני, 2016 ולתקופה המקבילה (במיליוני ש"ח), לפירוט ההנחות, על פיהן נערכו הדוחות פרופורמה ראה ביאור 4 לדוחות הכספיים פרופורמה.

עיקרי ההסברים ליתרות ולשנויים המהותיים	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני,		לתקופה של ששה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני,		סעיף
	2015	2016	2015	2016	
עיקר הגידול נובע מעליה בסך 70 מיליון ש"ח, בהכנסות מנדלסון, בעיקר כתוצאה מרכישת פעילויות במהלך שנת 2015. מנגד, קיטון בהכנסות אחרות בסך 8 מיליון ש"ח, הנובע מירידה בהכנסות החברה משיערוך ומדיבידנדים מהשקעותיה בטנא ובמקסימה. בהכנסות אמיליה קוסמטיקס קיטון של 6 מיליון ש"ח.	227	259	475	531	הכנסות
עיקר הגידול נובע מהגידול בפעילות מנדלסון, כתוצאה מרכישת פעילויות במהלך שנת 2015.	183	201	362	411	עלות המכירות
הגידול נובע מרכישת הפעילויות במנדלסון במהלך שנת 2015.	29	38	55	71	הוצאות מכירה ושיווק
גידול בסך של כמיליון ש"ח בהוצאות ההנהלה והכלליות של מנדלסון כתוצאה מרכישת פעילויות במהלך שנת 2015, כמו כן הסתכמו עלויות רכישת מנדלסון אשר נכללו בסעיף זה בכ 2 מיליון ש"ח, לעומת הוצאות בחינת השקעות בסך של כ 0.5 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה.	12	14	26	30	הוצאות הנהלה וכלליות
עיקר הקיטון נובע מירידה בהוצאות המימון של מנדלסון, בעיקר כתוצאה ממדידה מחדש של אגרות החוב סדרה ג' וח' של מנדלסון במהלך שנת 2015. לפרטים ראה סעיף 1.7.3 להלן.	8	5	16	12	הוצאות מימון

**מימון** 1.7

1.7.1 החברה מממנת את פעילותה באמצעות הלוואות לזמן ארוך אשר הועמדו לה לצורך ביצוע השקעות אשר יתרתן ליום 30 ביוני, 2016 מסתכמת ב 73 מיליון ש"ח ובאמצעות אגרות חוב שהנפיקה, שיתרתן מסתכמת ב 42 מיליון ש"ח.

1.7.2 אמיליה קוסמטיקס מממנת את פעילותה השוטפת בהון עצמי, באשראי בנקאי וכן באשראי מספקים ונותני שירותים.

1.7.3 מנדלסון ממנת את פעילותה באמצעות אשראים מתאגידים בנקאיים לזמן קצר ולזמן ארוך, מאשראי ספקים, מאשראי חוץ בנקאי (אגרות חוב שהחברה הנפיקה) וממקורות הון עצמאיים (בעיקר ממזומנים שנבעו לחברה מעסקת מכירת דודסון באוגוסט 2014 ויולי 2015 וכן מהנפקת מניות שביצעה החברה באוגוסט 2013).

יצוין כי קרן אגרות החוב של מנדלסון (סדרות ג' ו-ח') מובטחת במלואה בפיקדונות על שם נאמנים המשועבדים לטובתם בשעבודים יחידים מדרגה ראשונה (לפרטים ראה סעיף 1.12.3.3 לדוח התקופתי לשנת 2015). יצוין כי במסגרת העמדת בטחונות כאמור ובהתאם לכללי החשבונאות המקובלים, בוצעה בשנת 2015 מדידה מחדש של אגרות החוב.

1.7.4 היקף ממוצע של מקורות המימון ועלותם (באלפי ש"ח) :

בשנת 2015			01-06/2016			
%	עלות	היקף ממוצע	%	עלות	היקף ממוצע	
2.35%	507	21,619	3.67%	1,870	101,828	חוב פיננסי לזמן ארוך למוסדות פיננסיים כולל חלויות
6.78%	3,361	49,561	2.90%	2,516	173,456	חוב פיננסי לזמן ארוך למחזיקי אג"ח כולל חלויות
0.00%	-	-	2.17%	22	1,995	הלוואה מבעל זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה בת
2.22%	1,281	57,794	1.90%	1,947	205,245	אשראי לזמן קצר ממוסדות פיננסיים לא כולל חלויות
-	-	38,646	-	-	206,267	אשראי מספקים
-	-	53,947	-	-	359,953	אשראי ללקוחות

2.1.1.1 בהמשך לעמדה משפטית 105-31 שפורסמה ע"י סגל רשות ני"ע בדבר הגילוי הנדרש מחברות אחזקה, גילוי בדבר "זרימת המשאבים בתוך הקבוצה" יצויין כי בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2016 לא חל שינוי מהותי באופן זרימת המשאבים בתוך הקבוצה ביחס לגילוי בדבר זרימת המשאבים בתוך הקבוצה בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ב 31 במרץ, 2016 אשר נכלל בדוח הדירקטוריון ליום 31 במרץ, 2016 שפורסם ביום 30 במאי, 2016 (מס' אסמכתא 039525-01-2016).

## חלק ב' – חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

### דיווח בדבר חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

2.1 כחברת השקעות, חשופה החברה, בין היתר, לגורמי סיכון אליהם חשופות החברות המוחזקות בתחומי פעילותן. לחברה נציגות בדירקטוריונים של החברות המאוחדות והכלולות שלה. כמו כן, חשופה החברה לסיכוני שוק הנוגעים לניהול היתרות הכספיות שלה. להלן פרטים לגבי ניהול היתרות הכספיות בחברה:

לחברה יתרות כספיות, המיועדות לביצוע רכישות של חברות בעיקר בתחום התעשייה. היתרות הכספיות שטרם נוצלו לפעילות זו מושקעות בהשקעות פיננסיות, בעיקר בפיקדונות בתאגידים בנקאיים ובניירות ערך סחירים, הכוללים בעיקר השקעה באגרות חוב ובמניות. כמו כן כוללות ההשקעות הפיננסיות השקעות מיעוט (בדרך של מתן הלוואות) בחברות זרות המשקיעות בנדל"ן.

2.2 יתרת ההשקעות של החברה במאוחד לתאריך 30 ביוני, 2016 מסתכמת לכ- 179 מיליון ש"ח.

להלן הרכב תיק ההשקעות לפי סוגי ההשקעות:

ליום 31 בדצמבר		ליום 30 ביוני		סוגי השקעות
2015		2016		
%	אלפי ש"ח	%	אלפי ש"ח	
60%	61,603	23%	41,724	מזומנים, פיקדונות וקרנות כספיות
0%	-	29%	51,916	פקדונות מיועדים
6%	6,176	9%	16,084	אג"ח ממשלתי (**)
11%	11,033	30%	53,204	אג"ח קונצרני בדרוג השקעה (BBB ומעלה) (*)
11%	11,735	5%	9,703	אג"ח קונצרני בדרוג נמוך מדירוג השקעה BBB
8%	7,886	1%	1,719	מניות
0%	407	1%	1,060	קרנות נאמנות ואחרים
4%	4,000	2%	3,979	הלוואות לחברות נדל"ן
100%	102,840	100%	179,389	<b>סה"כ</b>

(\*) מתוך השקעות באג"ח קונצרני בדרוג BBB ומעלה, סך של 45,838 אלפי ש"ח כלולים בסעיף נכסים פיננסיים מיועדים.

(\*\*) כל ההשקעות במלוות ממשלתיים כלולים בסעיף בנכסים פיננסיים מיועדים.

מתחילת שנת 2016 ועד למועד הדוח לא חלו שינויים מהותיים בסיכוני השוק אליהם חשופה החברה, במדיניות ניהול סיכוני השוק של החברה ובפיקוח על מדיניות ניהול סיכוני השוק ואופן מימושה, מהנתונים שהתפרסמו בדוח הדירקטוריון לשנת 2015 (המצורף לדוח התקופתי).

### סיכוני שוק עיקריים אליהם חשופה הקבוצה

2.3 ליום 30 ביוני, 2016, לקבוצה מזומנים, שווי מזומנים ונכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד בסך של 62 מיליון ש"ח, המהווים 6% מסך המאזן, אשר הושקעו בעיקר בפקדונות לזמן קצר בבנקים, באג"ח קונצרני וממשלתי ובמניות כמו כן לקבוצה השקעות מיעוט (בדרך של מתן הלוואות) בחברות זרות המשקיעות בנדל"ן בסך של כ- 4 מיליון ש"ח.

שינויים בשוק ההון בארץ ובעולם עשויים להשפיע על סחירותם ושוויים של ניירות הערך המוחזקים על ידי החברה. כמו כן הרעה בשוקי ההון עלולה להשפיע על יכולתה של החברה לגייס מימון לפעילותה.

בנוסף לאמור, לחברה השקעות סחירות במניות מקסימה והשקעות באמצעות קרן טנא המוצגות בשווי של 68 מיליון ש"ח ליום 30 ביוני, 2016.

ליום 30 ביוני, 2016 לקבוצה התחייבויות נטו (בניכוי נכסים) הצמודות למדד המחירים לצרכן בסך של 65 מיליון ש"ח וכן נכסים נטו הצמודים לשער הדולר בסך של 13 מיליון ש"ח. עליה במדד המחירים לצרכן או ירידה בשער החליפין של הדולר ביחס לשקל בהתאמה, יביאו לעליה בהתחייבויותיה של החברה או לירידה בשווי נכסיה הפיננסיים ולפגיעה בתוצאותיה.

החברה נוהגת לעיתים להשתמש במכשירים פיננסיים כגון אופציות או עסקאות אקדמה לצמצום החשיפה לדולר.

לפרטים נוספים בדבר מדיניות הקבוצה בניהול סיכונים שוק, אמצעי פיקוח ומימוש המדיניות ראה סעיף 2.2.4 לדוח הדירקטוריון שצורף לדוח התקופתי.

**2.4 פוזיציות בנגזרים**

ליום 30 ביוני, 2016, לחברה עסקאות הגנת מט"ח בסכום כולל של כ 36 מיליון ש"ח.

**2.5 דוח בסיסי הצמדה ליום 30 ביוני 2016**

מאן נאחד	סה"כ	לאאכסמי	לאאצמדה	מטבעות אדים	זולר אסטראלי	לישיט	איוז	זולר ארה"ב	מדד המזורים לצרן	
<b>נכסים</b>										
41,724	41,724		29,823	542		461	612	10,286		מזומנים ושוי מזומנים
113,835	113,835		51,916						61,919	פקדונות ונכסים פיננסיים מועדים
19,851	19,851		3,253	91			1,461	11,608	3,438	נכסים פיננסיים בשוי חוץ
383,844	383,844		331,442			1,085	853	50,464		לקוחות
19,132	19,132	4,740	9,701		25			507	4,159	חייבים ויתדות חוץ
193,144	193,144	193,144								מלא
68,228	68,228	68,228								נכסים פיננסיים בשוי חוץ
32,282	32,282	32,053	229							חייבים אדים למן אורך
3,979	3,979	106					1,535	2,338		הלוואות והשקעות בישויות אחרות
35,510	35,510	35,510								השקעות במחזקות כלולות
19,647	19,647	19,647								מוניטון
33,900	33,900	33,900								נכסים בלתי מוחשיים
116,229	116,229	116,229								רשמי קביע נטו
8,698	8,698	8,698								נכס מסים מרחים
<b>1,090,003</b>	<b>1,090,003</b>	<b>512,255</b>	<b>426,364</b>	<b>633</b>	<b>25</b>	<b>1,546</b>	<b>4,461</b>	<b>75,203</b>	<b>69,516</b>	<b>סה"כ נכסים</b>
<b>התחייבויות</b>										
264,394	264,394		204,269					23,076	37,049	אשראי מראגידים בבנקאים ותלויות שטפת של
211,725	211,725		161,795	471			14,660	34,799		אחרות חוב
70,515	70,515	14,165	29,710					2,754	23,886	ספקים ונותני שירותים
110,762	110,762		110,130						632	זכאות ויתדות זכות
72,747	72,747								72,747	הלוואות מראגידים בבנקאים
51,250	51,250		51,250							אחרות חוב
4,549	4,549		4,549							אחרות חוב תיתות להמדה במניות
4,581	4,581		3,685					896		התחייבויות בגן המות לשוברים נטו
743	743							743		התחייבויות אחרות למן אורך
1,995	1,995		1,995							התחייבויות פיננסיים בשוי חוץ דרך חווא הפסד
14,744	14,744	14,744								הלוואה ממעל זסיות שאין מקנות שליטה
										התחייבויות ממסים מרחים
<b>808,005</b>	<b>808,005</b>	<b>28,909</b>	<b>567,383</b>	<b>471</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>14,660</b>	<b>62,268</b>	<b>134,314</b>	<b>סה"כ התחייבויות</b>
<b>281,998</b>	<b>281,998</b>	<b>483,346</b>	<b>(141,019)</b>	<b>162</b>	<b>25</b>	<b>1,546</b>	<b>(10,199)</b>	<b>12,935</b>	<b>(64,798)</b>	<b>סה"כ יתדה במאנית נטו</b>

מאן מאחד	סה"כ	לאכספי	לא הצמדה	מטבעות אחרים	זולר אסטראלי	לישיט	אחר	זולר ארה"ב	מד הנזורים לפרק	
<b>נכסים</b>										
61,603	61,603		55,972			21	33	5,577		מזומנים ושוי מזומנים
227	227		227							פקדונות ונכסים פיננסיים מועדים
37,237	37,237		15,378	88		1,553	1,490	11,104	7,624	נכסים פיננסיים בשוי דו"ק
49,854	49,854		7,210			1,994		40,650		לקורות
10,880	10,880		10,220		25			635		חייבים ויחזות חבה
67,215	67,215	67,215								מלא
64,777	64,777	64,777								נכסים פיננסיים
4,000	4,000	106					1,522	2,372		הלוואות והשקעות ביישיות אחרות
35,331	35,331	35,331								השקעות בתחנות כללות
1,647	1,647	1,647								נכסים בלתי מחשיים
47,948	47,948	47,948								רששקיע, נטו
1,553	1,553	1,553								נכסי נסיס נדחים
<b>382,272</b>	<b>382,272</b>	<b>218,577</b>	<b>89,007</b>	<b>88</b>	<b>25</b>	<b>3,568</b>	<b>3,045</b>	<b>60,338</b>	<b>7,624</b>	<b>סה"כ נכסים</b>
										<b>החייבויות</b>
78,122	78,122		40,567					23,538	14,017	אשרא מרעאידים בנקאיים ותליות
34,123	34,123		28,994				2,093	3,036		שוטות של אחרות חוב
20,792	20,792	10,123	8,374					2,295		ספקים ונותני שירותים
9,849	9,849		9,849							זכאום ויחזות זסות
27,732	27,732								27,732	הלוואות מרעאידים בנקאיים
3,309	3,309		3,309							אחרות חוב
1,822	1,822							1,822		החייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו
7,185	7,185	7,185								החייבויות אחרות לזמן ארוך
										החייבויות נסיס נדחים
<b>182,934</b>	<b>182,934</b>	<b>17,308</b>	<b>91,093</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2,093</b>	<b>30,691</b>	<b>41,749</b>	<b>סה"כ החייבויות</b>
<b>199,338</b>	<b>199,338</b>	<b>201,269</b>	<b>(2,086)</b>	<b>88</b>	<b>25</b>	<b>3,568</b>	<b>952</b>	<b>29,647</b>	<b>(34,125)</b>	<b>סה"כ יחרה מאנית, נטו</b>

רגישות לשינויים במחיר שוק של נכסים פיננסיים בשווי הוגן (באלפי ש"ח):					
ירידה בשווי השוק		שווי הוגן ליום 30/06/2016	עלייה בשווי השוק		מכשירים רגישים
הפסד			רווח		
5%	3%		3%	5%	
3,146	1,887	62,907	1,887	3,146	אג"ח קונצרני
804	482	16,084	482	804	אג"ח ממשלתיים
86	52	1,719	52	86	מניות
53	32	1,060	32	53	קרנות נאמנות תעודות סל ואחרים
רגישות הוצאות ריבית על הלוואות בריבית משתנה:					
ירידה בשיעור הריבית		הוצאות ריבית שנתיות לפי שיעור ריבית נוכחי	עלייה בשיעור הריבית		מכשירים רגישים
קיטון בהוצאות המימון			גידול בהוצאות המימון		
2%	1%		1%	2%	
6,076	3,038	7,099	3,038	6,076	ריבית על הלוואות בריבית משתנה
רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן:					
הפסד מעליית המדד		שווי הוגן 30/06/2016	רווח מירידת המדד		מכשירים רגישים
3%	1%			1%	
1,944	648	64,798	648	1,944	עודף התחייבויות במאזן הצמדה
רגישות לשינויים בשער הדולר:					
הפסד מירידת שער הדולר		שווי הוגן 30/06/2016	רווח מעליית שער הדולר		מכשירים רגישים
3%	1%			1%	
388	129	12,935	129	388	עודף נכסים במאזן הצמדה

## חלק ד' – הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי

### 4.1 אירועים לאחר תאריך המאזן

ראה ביאור 7 לדוחות הכספיים ליום 30 ביוני, 2016.

### 4.2 גילוי בדבר הערכות שווי מהותיות

בעקבות צירוף עסקי מנדלסון לעסקי החברה בתקופת הדוח ולצורך ביסוס נתונים בדוח הכספי המאוחד של החברה, בוצעה עבודת הקצאת עלות הרכישה (PPA) של ההחזקות במנדלסון (להלן: "הקצאת התמורה"), אשר נערכה בהתאם לתקן בינלאומי IFRS 3 ליום 31 בינואר 2016, ואשר בהתאם להבהרות של סגל רשות ניירות ערך לעמדה משפטית 105-23 בדבר פרמטרים לבחינת מהותיות הערכות שווי: שאלות ותשובות (שאלה ותשובה מס' 6) - אינה עולה כדי הערכת שווי מהותית מאוד בחברה כיתאגיד קטן.

לפרטים בדבר נכסים והתחייבויות של מנדלסון נשוא הקצאת התמורה הערכת השווי ראה ביאור 5 לדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2016.

הקצאת התמורה בוצעה על-ידי ואדים פורטנוי יעוץ עסקי בע"מ באמצעות ואדים פורטנוי, רו"ח (להלן ביחד: "מעריך השווי"), אשר בהתאם לעמדת רשות ניירות ערך על פי החלטה 105-30: גילוי על קיומה של תלות בין מעריך השווי לבין התאגיד וגילוי בנוגע למעריך שווי שהערכתיו מהותיות מאוד לתאגיד (להלן: "עמדת הרשות לגבי מעריך שווי"), ועקב ביצוע הקצאת התמורה, עונה על הגדרת "מעריך שווי מהותי מאוד" כהגדרתה בעמדת הרשות לגבי מעריך שווי.

לפיכך, בנוסף לאמור לעיל, להלן יובאו פרטים נוספים אודות מעריך השווי בהתאם לעמדת הרשות לגבי מעריך השווי:

(א) להלן עיקרי ההשכלה והניסיון המקצועי של ואדים פורטנוי, רו"ח:

השכלה: בוגר האוניברסיטה העברית בירושלים בכלכלה וחשבונאות (1994), רואה חשבון (מ-1997), בוגר תואר MBA של האוניברסיטה העברית בירושלים (1998).

ניסיון: משנת 2004 – מייסד ומנהל של ואדים פורטנוי יעוץ עסקי בע"מ, חברה המתמחה בהערכת שווי חברות, מיזוגים ורכישות, הכנת חוות דעת כלכליות ועוד. בין לקוחות החברה נמנים בנקים, חברות החזקה, חברות תעשייה ומסחר, חברות נדל"ן וכד' מן המובילים בתחומם בישראל.

2000-2003 – יועץ בכיר בסוארי יוכמן יעוץ עסקי בע"מ

1998-2000 – רו"ח במחלקת חשבונאות ודיווח ברשות ניירות ערך

1997-1998 – רו"ח במחלקה לפיקוח על הבנקים בבנק ישראל

1993-1997 – מתמחה ורו"ח במשרד בן עמרם ושות' רו"ח

(ב) להלן יובאו פרטי ההתקשרות עם מעריך השווי:

פרטי התקשרות: הערכת השווי הוזמנה ממעריך השווי על-ידי הנהלת החברה ביום 2 בפברואר 2016, ונחתמה בתאריך 25 במאי, 2016.

אחריות ושיפוי: במסגרת ההתקשרות עם מעריך השווי להכנת הערכת השווי, הוגבלה תקרת אחריותו של מעריך השווי בגין נזקים מכל סוג ומין שהם למעט נזקים שנגרמו בזדון לסכום שכר הטרחה המשולם בגין ההתקשרות כשהוא מוכפל ב- 3. כן העניקה החברה למעריך השווי שיפוי בגין כל סכום שיחויב בו מעריך השווי כלפי צד שלישי בפסק דין חלוט בקשר להכנת חוות דעתו וכן בגין הוצאות משפטיות סבירות אלא אם ייקבע כי פעל בקשר לחוות הדעת בזדון, וזאת מעבר לסכום ההשתתפות העצמית בגובה שכר הטרחה המשולם בגין ההתקשרות כשהוא מוכפל ב- 3.

כמו כן, למען הגילוי הנאות יודגש, כי אין למעריך השווי עניין אישי בחברה, במנדלסון או בבעלי העניין בהן ולא מתקיימת תלות בינו לבין החברה, מנדלסון, חברות בשליטתן או חברות המוחזקות על-ידי, או בינו לבין בעלי העניין בהן. לעניין זה יצוין, כי במסגרת תהליך הרכישה של מניות מנדלסון על-ידי החברה (להלן: "העסקה") הוכנה על-ידי מעריך השווי הערכת שווי של מנדלסון עבור החברה. מעריך השווי לא היה מעורב במו"מ עם המוכרים של מניות מנדלסון לחברה (להלן: "המוכרים"), לא שימש כמתווך ולא קיבל תגמול כלשהו במסגרת העסקה זולת שכר טרחה קצוב שסוכם מראש. לאור העובדה כי הקצאת התמורה אינה בוחנת את שווי

מנדלסון, אלא מקצה את השווי שנקבע בעסקה בין החברה לבין המוכרים, לרכיביו השונים, לעמדת מעריך השווי, ביצוע הקצאת התמורה כאמור לעיל אינו פוגע באי תלות שלו כמעריך שווי כלפי החברה.

### חלק ה' - גילוי יעודי למחזיקי אג"ח

#### גילוי יעודי למחזיקי אג"ח

ראה סעיף 2.5 לדוח הדירקטוריון שצורף לדוח התקופתי.

למועד הדוח עומדת החברה בכל התנאים וההתחייבויות על פי שטר הנאמנות

---

עודד פלר  
יו"ר הדירקטוריון

30 באוגוסט, 2016

---

ליאור סוס,  
מנכ"ל ונושא  
המשרה הבכיר  
בתחום הכספים



אמיליה פיתוח (מ.עו.פ.) בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים

ליום 30 ביוני 2016

**אמיליה פיתוח (מ.עו.פ.) בע"מ**  
**דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים**  
**ליום 30 ביוני 2016**

**תוכן העניינים**

**עמוד**

2	<b><u>דוח סקירה של רואי החשבון</u></b>
	<b><u>דוחות כספיים מאוחדים (בלתי מבוקרים):</u></b>
3-4	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
5-6	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר
7-8	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
9-10	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
11-22	באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים



**דו"ח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של אמיליה פיתוח (מ.ע.פ.) בע"מ**  
**לתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2016**

**מבוא**

סקרנו את המידע הכספי המצורף של אמיליה פיתוח (מ.ע.פ.) בע"מ והחברות הבנות (להלן – "הקבוצה"), הכולל את הדו"ח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני, 2016 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתיים של חברה שנכללה על בסיס השווי המאזני, אשר ההשקעה בה הינה כ-35,510 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני, 2016 וחלקה של הקבוצה בתוצאותיה הינו כ-2,152 אלפי ש"ח וכ-1,216 אלפי ש"ח לתקופות של שישה ושלשה חודשים, שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתיים של אותה חברה נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותה חברה, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

**היקף הסקירה**

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

**מסקנה**

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

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

**בריטמן אלמגור זרר ושות'**

**רואי חשבון**

**Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited**

**חיפה, 30 באוגוסט, 2016**

**תל אביב - משרד ראשי**

מרכז עזריאלי 1 תל אביב, ת.ד. 6701101 | טלפון: 03-6085555 | פקס: 03-6094022 | info@deloitte.co.il

תל אביב, 6116402 | טלפון: 03-6085555 | פקס: 03-6094022 | info@deloitte.co.il

משרד ירושלים	משרד חיפה	משרד באר שבע	משרד אילת	Deloitte	Deloitte Analytics	Seker - Deloitte
קרית המדע, 3 מגדל הר חוצבים ירושלים, 9777603 ת.ד. 45396 ירושלים, 9145101	מעלה השחרור 5 ת.ד. 5648 חיפה, 3105502	אלומות 12 פארק התעשייה עומר ת.ד. 1369 עומר, 8496500	המרכז העירוני ת.ד. 583 אילת, 8810402	מרכז עזריאלי 3 תל אביב, 6701101	הסיבים 7 ת.ד. 7796 פתח תקווה, 4959368	גיבורי ישראל 7 ת.ד. 8458 נתניה דרום, 4250407
טלפון: 02-5018888 פקס: 02-5374173 info-jer@deloitte.co.il	טלפון: 04-8607333 פקס: 04-8672528 info-haifa@deloitte.co.il	טלפון: 08-6909500 פקס: 08-6909600 info-beersheva@deloitte.co.il	טלפון: 08-6375676 פקס: 08-6371628 info-ilat@deloitte.co.il	טלפון: 03-6070500 פקס: 03-6070501 info@deloitte.co.il	טלפון: 077-8322221 פקס: 03-9190372 info@deloitte.co.il	טלפון: 09-8922444 פקס: 09-8922440 info@deloitte.co.il

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee, and its network of member firms, each of which is a legally separate and independent entity. Please see www.deloitte.com/about for a detailed description of the legal structure of Deloitte Touche Tohmatsu Limited and its member firms.

**אמיליה פיתוח (מ.ע.פ.) בע"מ**  
**דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי**

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		באור	
	2015	2016		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
	(בלתי מבוקר)			
				<b>נכסים</b>
				<b>נכסים שוטפים</b>
61,603	30,369	41,724		מזומנים ושווי מזומנים
227	228	23,768	3 א' (1)	פקדונות ונכסים פיננסיים מיועדים
37,237	89,202	19,851	3 א' (1)	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
49,854	60,759	383,844		לקוחות
10,880	7,420	19,132		חייבים ויתרות חובה
67,215	72,792	193,144		מלאי
<u>227,016</u>	<u>260,770</u>	<u>681,463</u>		
				<b>נכסים לא שוטפים</b>
64,777	65,107	68,228	3 א' (2)	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
-	-	90,067	3 א' (2)	פקדונות ונכסים מיועדים
-	-	32,282		יתרות חובה לזמן ארוך
4,000	3,909	3,979	3 א' (3)	הלוואות והשקעות ביישיות אחרות בשווי הוגן
35,331	33,136	35,510	4	השקעות בחברה כלולה
-	-	19,647	5	מוניטין
1,647	1,777	33,900	5	נכסים בלתי מוחשיים אחרים
47,948	48,203	116,229		רכוש קבוע, נטו
1,553	898	8,698		נכסי מסים נדחים
<u>155,256</u>	<u>153,030</u>	<u>408,540</u>		
<u>382,272</u>	<u>413,800</u>	<u>1,090,003</u>		<b>סה"כ נכסים</b>

הבאורים לדוחות התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

**אמיליה פיתוח (מ.ע.פ.) בע"מ**  
**דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי**

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		באור	
	2015	2016		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
	(בלתי מבוקר)			
				<b>התחייבויות והון</b>
				<b>התחייבויות שוטפות</b>
64,105	70,166	227,345		אשראי מתאגידים בנקאיים
14,017	14,074	37,049	3 ג'	חלויות שוטפות של אגרות חוב
34,123	39,072	211,725		ספקים ונותני שירותים
20,792	17,109	70,515		זכאים ויתרות זכות
-	-	743	3א'(4)	התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
<u>133,037</u>	<u>140,421</u>	<u>547,377</u>		
				<b>התחייבויות לא שוטפות</b>
9,849	11,364	110,762		הלוואות מתאגידים בנקאיים
27,732	41,816	72,747	3 ג'	אגרות חוב
-	-	51,250	3 ג'	אגרות חוב הניתנות להמרה במניות החברה הבת
3,309	3,504	4,549		התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו
-	-	1,995		הלוואה מבעל זכויות שאינן מקנות שליטה
1,822	2,638	4,581		התחייבויות אחרות לזמן ארוך
<u>7,185</u>	<u>7,923</u>	<u>14,744</u>		התחייבויות מסים נדחים
<u>49,897</u>	<u>67,245</u>	<u>260,628</u>		
				<b>הון</b>
35,418	35,418	35,418		הון מניות רגילות (1 ש"ח ע.נ.)
86,263	86,263	86,263		פרמיה על מניות
(1,588)	(1,588)	(1,588)		מניות באוצר
6,535	6,709	6,643		קרנות הון
<u>72,710</u>	<u>79,332</u>	<u>73,935</u>		עודפים
<u>199,338</u>	<u>206,134</u>	<u>200,671</u>		סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
-	-	81,327		זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>199,338</u>	<u>206,134</u>	<u>281,998</u>		סה"כ הון
<u>382,272</u>	<u>413,800</u>	<u>1,090,003</u>		<b>סה"כ התחייבויות והון</b>

הבאורים לדוחות התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

ליאור סום	עודד פלר	30 באוגוסט, 2016
מנכ"ל ונושא המשרה הבכיר בתחום הכספים	יו"ר הדירקטוריון	תאריך אישור הדוחות הכספיים

**אמיליה פיתוח (מ.ע.פ.) בע"מ**

**דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2015	2016	2015	2016	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
226,488	57,335	255,123	121,769	462,156	<b>הכנסות</b>
1,700	(3,483)	2,220	286	2,686	הכנסות ממכירות
4,592	1,246	1,385	2,193	2,343	הכנסות מימון
16,642	325	753	9,924	2,277	חלק החברה ברווחי חברות כלולות
249,422	55,423	259,481	134,172	469,462	הכנסות אחרות
					<b>סה"כ הכנסות</b>
					<b>הוצאות</b>
200,696	50,378	201,853	104,526	363,755	עלות המכירות
19,537	4,883	37,611	9,950	61,622	הוצאות מכירה ושיווק
13,809	2,873	13,900	7,126	26,768	הוצאות הנהלה וכלליות
5,651	1,953	5,644	2,876	10,306	הוצאות מימון
9,675	-	225	-	732	הוצאות אחרות
249,368	60,087	259,233	124,478	463,183	<b>סה"כ הוצאות</b>
54	(4,664)	248	9,694	6,279	<b>רווח לפני מסים על ההכנסה</b>
(174)	(1,255)	315	2,601	1,580	הוצאות (הכנסות) מסים על ההכנסה
228	(3,409)	(67)	7,093	4,699	<b>רווח לתקופה</b>
					<b>רווח (הפסד) כולל אחר נטו ממס</b>
(49)	(292)	-	(292)	-	<b>סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח או הפסד נטו ממס</b>
(49)	(292)	-	(292)	-	מדידות מחדש של התחייבות נטו בגין הטבה מוגדרת
(4)	260	(26)	173	18	<b>סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד נטו ממס</b>
(1,041)	(538)	75	(1,044)	90	הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ
(1,045)	(278)	49	(871)	108	חלק ברווח (הפסד) כולל אחר של חברות כלולות
(866)	(3,979)	(18)	5,930	4,807	<b>סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה</b>

הבאורים לדוחות התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**אמיליה פיתוח (מ.ע.פ.) בע"מ**

**דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2015	2016	2015	2016
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
228	(3,409)	(916)	7,093	1,225
-	-	849	-	3,474
<u>228</u>	<u>(3,409)</u>	<u>(67)</u>	<u>7,093</u>	<u>4,699</u>
(866)	(3,979)	(867)	5,930	1,333
-	-	849	-	3,474
<u>(866)</u>	<u>(3,979)</u>	<u>(18)</u>	<u>5,930</u>	<u>4,807</u>
0.03	(0.39)	(0.11)	0.82	0.14
<u>0.03</u>	<u>(0.39)</u>	<u>(0.10)</u>	<u>0.82</u>	<u>0.11</u>
<u>8,683,268</u>	<u>8,683,268</u>	<u>8,683,268</u>	<u>8,683,268</u>	<u>8,683,268</u>

**רווח לתקופה מיוחס ל:**

בעלים של החברה  
זכויות שאינן מקנות שליטה

**רווח כולל לתקופה מיוחס ל:**

בעלים של החברה  
זכויות שאינן מקנות שליטה

**רווח למניה רגילה אחת (בש"ח) בת 1 ש"ח ע.נ. המיוחס לבעלי המניות של החברה**

רווח נקי בסיסי  
רווח נקי מדולל

כמות מניות משוקללת לצורך חישוב רווח נקי בסיסי ומדולל למניה

**אמיליה פיתוח (מ.ע.פ.) בע"מ**  
**דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון**

סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה	קרן הון בגין הפרשי תרגום	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות ואחרות	עודפים	מניות באוצר	פרמיה על מניות	הון מניות
<b>אלפי ש"ח</b>								
199,338	-	199,338	(1,773)	8,308	72,710	(1,588)	86,263	35,418
<p align="right"><b>יתרה ליום 1 בינואר, 2016</b>  <b>תנועה בשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2016</b></p> <p align="right"><b>(בלתי מבוקר)</b>  רכישת חברה מאוחדת  רווח לתקופה  רווח כולל אחר לתקופה  <b>יתרה ליום 30 ביוני, 2016</b></p>								
77,853	77,853	-	-	-	-	-	-	-
4,699	3,474	1,225	-	-	1,225	-	-	-
108	-	108	108	-	-	-	-	-
<u>281,998</u>	<u>81,327</u>	<u>200,671</u>	<u>(1,665)</u>	<u>8,308</u>	<u>73,935</u>	<u>(1,588)</u>	<u>86,263</u>	<u>35,418</u>
207,204	-	207,204	(728)	8,308	79,531	(1,588)	86,263	35,418
<p align="right"><b>יתרה ליום 1 בינואר, 2015</b>  <b>תנועה בשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2015</b></p> <p align="right"><b>(בלתי מבוקר)</b>  רווח לתקופה  הפסד כולל אחר לתקופה  דיבידנד ששולם  <b>יתרה ליום 30 ביוני, 2015</b></p>								
7,093	-	7,093	-	-	7,093	-	-	-
(1,163)	-	(1,163)	(871)	-	(292)	-	-	-
(7,000)	-	(7,000)	-	-	(7,000)	-	-	-
<u>206,134</u>	<u>-</u>	<u>206,134</u>	<u>(1,599)</u>	<u>8,308</u>	<u>79,332</u>	<u>(1,588)</u>	<u>86,263</u>	<u>35,418</u>
282,016	80,478	201,538	(1,714)	8,308	74,851	(1,588)	86,263	35,418
<p align="right"><b>יתרה ליום 1 אפריל, 2016</b>  <b>תנועה בשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2016</b></p> <p align="right"><b>(בלתי מבוקר)</b>  רווח (הפסד) לתקופה  רווח כולל אחר לתקופה  <b>יתרה ליום 30 ביוני, 2016</b></p>								
(67)	849	(916)	-	-	(916)	-	-	-
49	-	49	49	-	-	-	-	-
<u>281,998</u>	<u>81,327</u>	<u>200,671</u>	<u>(1,665)</u>	<u>8,308</u>	<u>73,935</u>	<u>(1,588)</u>	<u>86,263</u>	<u>35,418</u>

הבאורים לדוחות התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.



**אמיליה פיתוח (מ.ע.פ.) בע"מ**  
**דוחות תמציתיים מאוחדים על שינויים בהון**

סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה	קרן הון בגין הפרשי תרגום	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות ואחרות	עודפים	מניות באוצר	פרמיה על מניות	הון מניות
				אלפי ש"ח				
210,113	-	210,113	(1,321)	8,308	83,033	(1,588)	86,263	35,418
(3,409)	-	(3,409)	-	-	(3,409)	-	-	-
(570)	-	(570)	(278)	-	(292)	-	-	-
<u>206,134</u>	<u>-</u>	<u>206,134</u>	<u>(1,599)</u>	<u>8,308</u>	<u>79,332</u>	<u>(1,588)</u>	<u>86,263</u>	<u>35,418</u>
207,204	-	207,204	(728)	8,308	79,531	(1,588)	86,263	35,418
228	-	228	-	-	228	-	-	-
(1,094)	-	(1,094)	(1,045)	-	(49)	-	-	-
(7,000)	-	(7,000)	-	-	(7,000)	-	-	-
<u>199,338</u>	<u>-</u>	<u>199,338</u>	<u>(1,773)</u>	<u>8,308</u>	<u>72,710</u>	<u>(1,588)</u>	<u>86,263</u>	<u>35,418</u>

**יתרה ליום 1 באפריל, 2015**  
**תנועה בשלושה חודשים**  
**שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2015**

(בלתי מבוקר)  
הפסד לתקופה  
הפסד כולל אחר לתקופה  
**יתרה ליום 30 ביוני, 2015**

**יתרה ליום 1 בינואר, 2015**  
**תנועה בשנת 2015**

רווח לשנה  
הפסד כולל אחר לשנה  
דיבידנד ששולם  
**יתרה ליום 31 בדצמבר, 2015**

**אמיליה פיתוח (מ.ע.פ.) בע"מ**  
**דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי מזומנים**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה	
	ביום 30 ביוני		ביום 30 ביוני	
	2015	2016	2015	2016
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
228	(3,409)	(68)	7,093	4,699
20,521	5,806	8,710	3,832	13,197
20,749	2,397	8,643	10,925	17,896
(11,679)	(2,424)	(6,951)	(6,929)	(10,188)
(1,810)	9	(447)	(912)	(904)
499	106	383	106	443
-	-	-	-	(82,752)
-	-	-	-	(2,776)
(9,675)	-	-	-	-
25,549	-	-	19,760	339
(2,865)	-	-	(2,865)	-
50,798	(12,304)	(4,088)	(524)	21,520
-	-	(890)	-	(6,889)
-	-	-	(1)	3,341
50,817	(14,613)	(11,993)	8,635	(77,866)
(7,000)	(7,000)	-	(7,000)	-
(14,073)	-	-	-	(21,964)
(6,480)	(1,858)	(4,738)	(2,615)	(13,339)
(4,438)	(2,940)	2,924	(727)	6,720
-	-	-	-	68,700
(31,991)	(11,798)	(1,814)	(10,342)	40,117
39,575	(24,015)	(5,165)	9,218	(19,853)
22,290	55,941	46,782	22,290	61,603
(262)	(1,558)	107	(1,139)	(26)
61,603	30,369	41,724	30,369	41,724
967	2,729	138	2,729	138
951	-	-	-	-

**תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת**

רווח (הפסד) לתקופה  
 התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת (א)  
 מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

**תזרימי מזומנים מפעילות השקעה**

רכישת רכוש קבוע  
 תשלום בגין רכישת פעילות  
 תמורה מממוש רכוש קבוע  
 רכישת חברה מאוחדת (ראה ביאור 5)  
 השקעה בנכסים פיננסיים בשווי הוגן לזמן ארוך  
 תשלום בגין התאמת תמורת השקעת עבר  
 תמורה מממוש השקעה בשווי הוגן  
 מס ששולם בגין רווח מממוש השקעה בשווי הוגן  
 מכירה (רכישה) של נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד  
 לזמן קצר, נטו  
 יתרות חובה אחרות לזמן ארוך (כולל חייבים בגין הקמת מבנה לוגיסטי),  
 נטו

פקדונות ונכסים פיננסיים בשווי הוגן מוגבלים בשימוש  
 מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) השקעה

**תזרימי מזומנים מפעילות מימון**

דיבידנד ששולם  
 פרעון אגרות חוב  
 פרעון הלוואות לזמן ארוך  
 קבלת אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו  
 קבלת הלוואות לזמן ארוך  
 מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) מימון  
 עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה  
 הפרשי שער בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים  
 יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

**תנועות שלא במזומן**

רכישת רכוש קבוע באשראי ספקים  
 תמורה מממוש נכס מקרקעין

הבאורים לדוחות התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**אמיליה פיתוח (מ.ע.פ.) בע"מ**

**דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה	
	ביום 30 ביוני		ביום 30 ביוני	
	2015	2016	2015	2016
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	

**(א) התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת**

(896)	56	134	56	148	הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים :
5,776	1,343	4,535	2,680	8,106	הפסד (רווח) הון ממימוש רכוש קבוע
(47)	1,159	(293)	677	240	פחת והפחתות
					הוצאות (הכנסות) מימון בגין הפרשי שער
265	1,385	(78)	1,054	(9)	הפרשי שער בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים המוחזקות במטבע חוץ
-	-	(14)	-	(12)	שחיקה (שערודך) התחייבויות לתאגידים בנקאיים לזמן ארוך
(251)	657	(318)	(183)	(1,751)	שערודך (שחיקה) אגרות חוב
163	148	(48)	254	21	שערודך הלוואות לזמן ארוך שניתנו
(2,592)	(246)	(260)	(193)	(93)	חלק החברה בתוצאות חברות כלולות בניכוי דיבידנד שהתקבל, נטו
-	-	(264)	-	(278)	שערודך פקדונות ונכסים פיננסיים מיועדים
9,675	-	-	-	-	תשלום בגין התאמת תמורת השקעת עבר
(2,951)	(806)	(475)	(1,558)	(627)	שינוי במסים נדחים, נטו
107	5	39	59	7	שינוי בהתחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו
(8,841)	3,311	(1,948)	(4,025)	438	שערודך נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות הנמדדים בשווי ההוגן דרך רווח והפסד
3,273	7,012	1,010	1,686	6,190	

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות :  
 ירידה (עלייה) בלקוחות וחייבים ויתרות חובה  
 עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים  
 עלייה בזכאים ויתרות זכות  
 ירידה במלאי

6,300	(1,469)	(6,151)	(2,690)	(39,642)
(8,834)	(2,488)	432	(5,537)	11,797
1,923	(3,331)	364	(1,634)	4,366
17,859	6,082	13,054	12,007	30,486
17,248	(1,206)	7,699	2,146	7,007
20,521	5,806	8,709	3,832	13,197

**(ב) מידע נוסף על תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת**

מזומנים ששולמו בתקופה בגין :

4,906	2,002	4,239	2,633	8,259
258	30	906	71	1,844

ריבית

מסים על ההכנסה

מזומנים שהתקבלו בתקופה בגין :

509	1,278	342	1,780	1,089
6,948	1,608	1,564	6,948	3,337

ריבית

דיבידנד מחברות כלולות ומנכסים פיננסיים בשווי הוגן

(\* התאמה שאינה מהותית של מספרי השוואה (ראה באור 9 ב')

הבאורים לדוחות התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**אמיליה פיתוח (מ.ע.פ.) בע"מ**

**באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים  
לתקופה שנתיימה ביום 30 ביוני 2016**

**באור 1 - כללי**

- א. אמיליה פיתוח (מ.ע.פ.) בע"מ (להלן - "החברה") הינה חברת השקעות. החברה משתמשת בהונה וביתרות הנזילות שלה לרכישת חברות בעיקר בתחום התעשייה.
- ב. יש לעיין בדוחות תמציתיים אלו בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2015 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם.

**באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית**

**בסיס לעריכת הדוחות הכספיים**

הדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים (להלן - "דוחות כספיים ביניים") של הקבוצה נערכו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34, "דיווח כספי לתקופות ביניים" (להלן - "IAS 34").

בעריכת דוחות כספיים ביניים אלה, יישמה הקבוצה מדיניות חשבונאית, כללי הצגה ושיטות חישוב הזהים לאילו שיושמו בעריכת דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2015 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, ובנוסף לאמור בסעיפים א-ג להלן. הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים נערכו בהתאם להוראות הגילוי בפרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970.

**א. זכויות שאינן מקנות שליטה**

זכויות שאינן מקנות שליטה בגין חברות בנות מייצגות את ההון בחברות הבנות שאינן ניתן לייחוס, במישרין או בעקיפין, לחברה האם. הזכויות שאינן מקנות שליטה מוצגות בנפרד במסגרת ההון של החברה. רווח או הפסד וכל רכיב של רווח כולל אחר מיוחסים לחברה ולזכויות שאינן מקנות שליטה. הפסדים מיוחסים לזכויות שאינן מקנות שליטה גם אם כתוצאה מכך יתרת הזכויות שאינן מקנות שליטה בדוח המאוחד על המצב הכספי הינה שלילית.

השפעת עסקאות עם בעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה שתוצאותן אינה איבוד שליטה בחברה בת, מטופלות כעסקאות עם בעלי ההון של הקבוצה ומקבלות ביטוי במסגרת ההון בלבד. ההפרש בין השווי ההוגן של תמורה כלשהי ששולמה או שהתקבלה לבין הסכום שבו מתואמות הזכויות שאינן מקנות שליטה כדי לשקף את השינויים בזכויות היחסיות שלהן בחברה הבת, מוכר ישירות בהון ומיוחס לבעלי המניות של החברה האם. עסקאות כאמור, לא מביאות ליצירת מוניטין או רווח או הפסד.

תזרימי מזומנים שנוצרים מעסקאות עם בעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה מוצגים במסגרת פעילות המימון.

**ב. הסדרים משותפים**

החברה מיישמת את הוראות IFRS 11 "הסדרים משותפים", לפיו הסדרים משותפים הם הסדרים שבהם יש לחברה שליטה משותפת. שליטה משותפת היא שיתוף חוזי מוסכם על הסדר, אשר קיימת רק כאשר ההחלטות לגבי הפעילויות הרלוונטיות דורשות הסכמה פה אחד של הצדדים שחולקים שליטה. בהתאם לתקן, השקעות בהסדרים משותפים, מסווגות כפעילויות משותפו או כעסקאות משותפות כתלות במחויבויות של הצדדים להסדר כדלקמן:

**(א) עסקאות משותפות (Joint Ventures)**

בעסקאות משותפות לצדדים להסדר יש שליטה משותפת על הזכויות בנכסים נטו של ההסדר. עסקה משותפת מטופלת לפי שיטת השווי המאזני.

**(ב) פעילויות משותפות (Joint Operations)**

בפעילויות משותפות לצדדים להסדר יש שליטה משותפת על ההסדר, זכויות לנכסים ומחויבויות להתחייבויות של ההסדר. החברה מכירה בגין הפעילות המשותפת בחלקה היחסי בנכסים, בהתחייבויות, בהכנסות ובהוצאות של הפעילות המשותפת בהתאם לתקני הדיווח הכספי הבינלאומיים הרלוונטיים.

החברה סיווגה את העסקת בה התקשרה מנדלסון לרכישת הזכויות במקרקעין והקמת המבנה הלוגיסטי בצרעה כפעילות משותפת.

**ג. עלויות אשראי**

עלויות בגין אשראי ספציפי וכללי הניתנות לייחוס במישרין לרכישה, להקמה או לייצור של נכס כשיר (נכס שנדרש פרק זמן מהותי כדי להכין אותו לשימוש המיועד שלו או למכירתו) מהוונות כחלק מעלויות הנכס, במהלך התקופה החל מהמועד בו מתקיימים לראשונה כל התנאים הבאים: (א) מתהוות לקבוצה יציאות בגין הנכס, (ב) מתהוות לקבוצה עלויות אשראי, (ג) הקבוצה מבצעת פעילויות הנדרשות לשם הכנת הנכס לשימושו המיועד או למכירתו.

**אמיליה פיתוח (מ.ע.פ.) בע"מ**

**באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים  
לתקופה שנתיימה ביום 30 ביוני 2016**

**באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

ג. עלויות אשראי (המשך)  
היוון עלויות האשראי כאמור מופסק כאשר, באופן מהותי, הושלמו כל הפעילויות הנדרשות לשם הכנת הנכס הכשיר לשימוש המיועד או למכירתו.

**באור 3 - מכשירים פיננסיים**

א. רמות שווי הוגן:

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		מדרג מדידת שווי הוגן	
	2015	2016		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
	(בלתי מבוקר)			
				<b>(1) נכסים פיננסיים שוטפים הנמדדים בשווי הוגן</b>
22,768	48,181	17,072	1	אגרות חוב קונצרניות (*)
7,886	20,945	-	1	מלוות ממשלתיים
6,176	17,218	1,719	1	מניות
407	2,858	415	1	קרנות נאמנות, תעודות סל ואחרים
-	-	21,704	1	נכסים פיננסיים מיועדים (**)
-	-	645	2	אופציות וחוזי אקדמה (Forward) על מט"ח
<u>37,237</u>	<u>89,202</u>	<u>41,555</u>		
				<b>(2) נכסים פיננסיים לא שוטפים הנמדדים בשווי הוגן</b>
32,013	31,615	36,495	1	השקעה במניות מקסימה
32,764	33,492	31,733	3	השקעה בשותפות טנא הון צמיחה
-	-	40,215	1	נכסים פיננסיים מיועדים (**)
<u>64,777</u>	<u>65,107</u>	<u>108,443</u>		
				<b>(3) נכסים פיננסיים אחרים</b>
<u>4,000</u>	<u>3,909</u>	<u>3,979</u>	3	הלוואות והשקעות בישויות אחרות
				<b>(4) התחייבויות פיננסיות שוטפות הנמדדות בשווי הוגן</b>
<u>-</u>	<u>-</u>	<u>743</u>	2	אופציות וחוזי אקדמה (Forward) על מט"ח

(\*) מסכום זה סך של 9,703 אלפי ש"ח בדרוג נמוך מ-BBB (ליום 30 ביוני, 2015 סך של 23,780 אלפי ש"ח, וליום 31 בדצמבר, 2015 סך של 11,735 אלפי ש"ח).

(\*\*) מתוך נכסים פיננסיים מיועדים המוחזקים בנאמנות עבור מחזיקי האג"ח של מנדלסון, בסך של 61,919 אלפי ש"ח, לזמן קצר ולזמן ארוך, סך של 16,084 אלפי ש"ח מושקע במלוות ממשלתיים וסך של 45,835 אלפי ש"ח מושקע באגרות חוב קונצרניות בדרוג גבוה מ-BBB.

**אמיליה פיתוח (מ.ע.פ.) בע"מ**

**באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים  
לתקופה שנתיימה ביום 30 ביוני 2016**

**באור 3 - מכשירים פיננסיים (המשך)**

ב. נכסים פיננסיים הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן על פי רמה 3 :

**לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה  
ביום 30 ביוני, 2016**

אלפי ש"ח		
טנא הון צמיחה	הלוואות נדל"ן	סה"כ
32,764	4,000	36,764
(339)	-	(339)
(692)	(21)	(713)
<u>31,733</u>	<u>3,979</u>	<u>35,712</u>

יתרה לתחילת התקופה  
תמורה מממוש השקעה  
הפסדים המיוחסים לנכסים שטרם מומשו  
יתרה לסוף התקופה

**לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה  
ביום 30 ביוני, 2015**

אלפי ש"ח		
טנא הון צמיחה	הלוואות נדל"ן	סה"כ
52,743	4,163	56,906
(19,760)	-	(19,760)
509	(254)	255
<u>33,492</u>	<u>3,909</u>	<u>37,401</u>

יתרה לתחילת התקופה  
תמורה מממוש השקעה  
רווחים (הפסדים) בגין נכסים שמומשו  
יתרה לסוף התקופה

**לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה  
ביום 30 ביוני, 2016**

אלפי ש"ח		
טנא הון צמיחה	הלוואות נדל"ן	סה"כ
31,322	3,931	35,253
411	48	459
<u>31,733</u>	<u>3,979</u>	<u>35,712</u>

יתרה לתחילת התקופה  
רווחים המיוחסים לנכסים שטרם מומשו  
יתרה לסוף התקופה

**לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה  
ביום 30 ביוני, 2015**

אלפי ש"ח		
טנא הון צמיחה	הלוואות נדל"ן	סה"כ
33,645	4,057	37,702
(153)	(148)	(301)
<u>33,492</u>	<u>3,909</u>	<u>37,401</u>

יתרה לתחילת התקופה  
הפסדים המיוחסים לנכסים שטרם מומשו  
יתרה לסוף התקופה

**אמיליה פיתוח (מ.ע.פ.) בע"מ**

**באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים  
לתקופה שנתיימה ביום 30 ביוני 2016**

**באור 3 - מכשירים פיננסיים (המשך)**

ב. נכסים והתחייבויות פיננסיים הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן על פי רמה 3 (המשך):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2015					
אלפי ש"ח					
טנא הון צמיחה	הלוואות נדל"ן	סה"כ			
52,743	4,163	56,906			
(25,549)	-	(25,549)			<b>יתרה לתחילת השנה</b>
3,021	-	3,021			תמורה ממימוש השקעה
2,549	(163)	2,385			רווחים בגין נכסים שמומשו
32,764	4,000	36,764			רווחים (הפסדים) המיוחסים לנכסים שטרם מומשו
					<b>יתרה לסוף השנה</b>

**הנחות משמעותיות ששימשו בקביעת השווי ההוגן של נכסים פיננסיים על פי רמה 3:**

השווי ההוגן של רוב ההשקעות של קרן טנא חושב בשיטת מכפיל EBITDA על בסיס תוצאות החברות בשנת 2015 ועל פי מכפילים בטווח 5.5-7.5, או באמצעות הוון תזרים מזומנים בשיעור הוון 11%. יתר השקעות הקרן מוצגות לפי אינדיקציות לשווי בעסקה למימושן או בעסקאות שהתבצעו במניותיהן בתקופה האחרונה.

ג. התחייבויות פיננסיות אשר אינן נמדדות בשווי הוגן:

פרט למפורט בטבלה הבאה, סבורה הקבוצה כי ערכם בספרים של הנכסים הפיננסיים והתחייבויות הפיננסיות המוצגים בעלות מופחתת בדוחות הכספיים זהים בקירוב לשוויים ההוגן.

שווי הוגן			ערך בספרים			
ליום 31 בדצמבר 2015	ליום 30 ביוני 2015	ליום 31 בדצמבר 2016	ליום 31 בדצמבר 2015	ליום 30 ביוני 2015	ליום 31 בדצמבר 2016	
אלפי ש"ח			אלפי ש"ח			
44,892	61,432	44,778	41,749	55,890	41,655	אגרות חוב אמיליה סדרה א' (*) (**)
-	-	68,423	-	-	68,141	אגרות חוב מנדלסון סדרה ג' (**)
-	-	51,714	-	-	51,250	אגרות חוב מנדלסון סדרה ח' הניתנות להמרה במניות (***)

(\*) בניכוי אגרות חוב המוחזקות על ידי חברה בת.

(\*\*) שווי ההוגן של אגרות החוב מבוסס על שווי השוק שלהן בניכוי יתרת ריבית לשלם שנצברה בגין לתאריך הדוח על המצב הכספי המוצגת במסגרת סעיף "זכאים ויתרות זכות".

(\*\*\*) שווי ההוגן של אגרות החוב מבוסס על שווי השוק שלהן בניכוי יתרת ריבית לשלם שנצברה בגין לתאריך הדוח על המצב הכספי המוצגת במסגרת סעיף "זכאים ויתרות זכות" ובניכוי הערך הכלכלי התיאורטי של רכיב ההמרה אשר חושב לפי נוסחת בלאק ושולס על פי ההנחות שלהלן: שער מניית מנדלסון לתאריך הדוח על המצב הכספי הרלוונטי, סטיית תקן שנתית בשיעור של כ- 21.3% - 21.8% המבוססת על שערי המניה ההיסטוריים, מימוש על פי מועדי פירעון הקרן (ביום 31 בדצמבר 2018 וביום 31 בדצמבר 2019) ושיעורי היוון שנתיים המתבססים על תשואת אגרות חוב ממשלתיות שקליות בעלות מח"מ הדומה למועדי המימוש.

**אמיליה פיתוח (מ.ע.פ.) בע"מ**  
**באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים**  
**לתקופה שנתיימה ביום 30 ביוני 2016**

**באור 4 - השקעה בחברה כלולה**

א. להלן מידע תמציתי מתוך דוחותיה הכספיים של פלציב עין הנציב -אגודה שיתופית חקלאית בע"מ:

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		
	2015	2016	
	אלפי ש"ח		
137,733	130,388	139,068	נכסים שוטפים
103,675	89,640	111,701	נכסים לא שוטפים
(108,752)	(89,509)	(107,604)	התחייבויות שוטפות
(36,589)	(43,807)	(47,135)	התחייבויות לא שוטפות
96,067	86,712	96,030	<b>נכסים, נטו</b>
24,017	21,678	24,008	חלק החברה בהון
72,050	65,034	72,022	הון המיוחס לבעלי מניות אחרים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2015	2016	2015	2016	
	אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		
286,557	72,721	74,453	140,770	147,345	הכנסות
78,916	20,303	20,449	39,618	40,082	רווח גולמי
23,813	5,974	6,828	11,883	13,182	רווח תפעולי
18,088	4,683	4,863	8,745	8,607	רווח נקי לתקופה
(4,164)	(2,152)	298	(4,176)	356	רווח (הפסד) כולל אחר
13,924	2,531	5,161	4,569	8,963	סך הכל רווח כולל
3,481	633	1,290	1,142	2,241	חלק החברה ברווח כולל
10,443	1,898	3,871	3,427	6,722	רווח כולל המיוחס לבעלי מניות אחרים

ב. בתקופת הדוח, קיבלה החברה מפלציב דיבידנד בסך של 2,250 אלפי ש"ח.

ג. דוחותיה הכספיים של פלציב ליום 30 ביוני, 2016, מצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים.



## אמיליה פיתוח (מ.ע.פ.) בע"מ

### באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים לתקופה שנתיימה ביום 30 ביוני 2016

#### באור 5 - צירופי עסקים

##### א. רכישת השליטה במנדלסון תשתיות ותעשיות בע"מ

ביום 5 בדצמבר 2015 אישר דירקטוריון החברה את התקשרות החברה עם קבוצת נץ בע"מ (להלן: "נץ"), רונקו קפיטל תעשיות בע"מ (להלן: "רונקו") ורנקי נכסים (שותפות מוגבלת) (להלן: "רנקי") (נץ, רונקו ורנקי יקראו להלן ביחד: "המוכרות"), בעלות השליטה המשותפת במנדלסון תשתיות ותעשיות בע"מ (להלן: "מנדלסון") מכח החזקתן של המוכרות ביחד בכ- 54.89% מהון המניות המונפק והנפרע של מנדלסון ומזכויות ההון וההצבעה בה (להלן: "הון מנדלסון"), בהסכם לרכישת החזקותיהן האמורות של המוכרות במניות מנדלסון, כולן או עיקרן, המהוות את גרעין השליטה במנדלסון (להלן: "ההסכם הרכישה").

מנדלסון פועלת באמצעות החברות הבנות שלה באספקת מוצרי הולכת זורמים (כגון: צנרת, אביזרי צנרת, מגופים, מחברים ושסתומים) לתחומי הבנייה ואינסטלציה, תשתיות, תעשייה וכיבוי אש. כמו כן, פועלת בפעילויות נוספות המשיקות לתחומי הפעילות שתוארו לעיל, כגון שיפוץ והרכבה של משאבות מים, שיווק מוצרי סניטציה ועוד.

להלן עיקרי ההתקשרות בהסכם הרכישה (להלן: "העסקה"):

במסגרת העסקה, התחייבה החברה לרכוש מהמוכרים, 17,050,744 מניות מנדלסון, המהוות כ-51% מהון מנדלסון (להלן: "המניות הנרכשות"), כפי שהן (AS IS), כשהן נקיות וחופשיות מכל זכות לטובת צד שלישי בתמורה לסך במזומן השווה ל-99,450 אלפי ש"ח (להלן: "התמורה"), המשקף 583.26 אגורות למניה נמכרת (להלן: "מחיר מניה נמכרת").

ביחס ליתרת 1,298,948 מניות מנדלסון המוחזקות על ידי המוכרות והמהוות כ-3.89% מהון מנדלסון, העניקה החברה ליחיד המוכרות (פרו-ראטה להחזקותיהן במניות הנוספות) אופציה למכור לה את המניות הנוספות, כולן או חלקן, כפי שהן (AS IS), כשהן נקיות וחופשיות, בתמורה למחיר למניה נמכרת עבור כל מניה, בכפוף להתאמות (להלן: "אופציית ה-PUT"). המוכרות תהיינה רשאיות לממש את אופציית ה-PUT בתקופה של שנתיים שתחל בתום שנתיים ממועד השלמת העסקה ותסתיים בתום ארבע שנים ממועד השלמתה.

כאמור בביאור 25 א' לדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2015, השלמת העסקה הותנתה בהתקיימות מספר תנאים מתלים, אשר התקיימותם הושלמה ביום 28 בינואר, 2016. ביום 31 בינואר, 2016 הושלמה העסקה והחברה הפכה לבעלת השליטה במנדלסון.

ביום 3 בפברואר 2016, רכשה החברה בעסקה מחוץ לבורסה מקבוצת נץ בע"מ, 625,587 מניות מנדלסון בתמורה כוללת של 3,060 אלפי ש"ח, המשקפת מחיר של 489.17 אגורות למניה. בהתאם, פקעה אופציית ה-PUT שהעניקה החברה לנץ ביחס ל-625,587 מניות מנדלסון כאמור.

לאחר רכישת המניות כאמור מחזיקה החברה ב-52.87% מהון המניות המונפק והנפרע של מנדלסון ומזכויות ההצבעה בה.

להלן השווי ההוגן למועד הרכישה של התמורה שהועברה:

<u>אלפי ש"ח</u>	
<u>(בלתי מבוקר)</u>	
102,510	מזומן
3,624	התחייבות בגין אופציית PUT
<u>106,134</u>	<b>סה"כ</b>

**אמיליה פיתוח (מ.ע.פ.) בע"מ**

**באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים  
לתקופה שנתיימה ביום 30 ביוני 2016**

**באור 5 - צירופי עסקים (המשך)**

**ב. מימון רכישת השליטה**

ביום 7 בפברואר, 2016 התקשרה החברה עם בנק מסחרי בישראל בהסכם מימון, לפיו בעקבות רכישת השליטה במנדלסון, העמיד הבנק לחברה מימון בסך של כ-62 מיליון ש"ח באמצעות שלוש הלוואות, לתקופה של 10 שנים ובשיעורי ריבית של 3.1%-4.16%. כנגד העמדת האשראי שיעבדה החברה לטובת הבנק, את מלוא החזקותיה במניות מנדלסון.

במסגרת קבלת האשראי התחייבה החברה לעמוד ביחסים הפיננסיים הבאים:

עד ליום 30/12/2018:

- ההון העצמי (לרבות הלוואות בעלים הנחותרות לאשראי הרכישה) של החברה לא יפחת מ-25% מסך המאזן (סולו).
- ההון העצמי של החברה לא יפחת מ-100 מיליון ש"ח.

כמו כן הוסכם כי במידה והיחס בין סכום ההון העצמי לסך המאזן של החברה (סולו) יפחת מ-30% (אך לא יפחת מ-25%) אזי יועלה שיעור הריבית על היתרה הבלתי מסולקת של אשראי הרכישה בשיעור של 0.5% לשנה, אשר תשולם במועדי התשלום הרלוונטיים.

החל מהדוחות הכספיים ליום 31/12/2018:

- ההון העצמי של החברה (סולו) לא יפחת מ-30% מסך המאזן.
- יחס כיסוי חוב של מנדלסון בתקופה החלה מיום 31/12/2018 ועד 30/9/2022 (כולל) לא יעלה, בכל עת, על – 6; והחל מהדוחות הכספיים ליום 31/12/2022 ואילך לא יעלה, בכל עת, על 4.

יחס כיסוי חוב- המנה המתקבלת מחלוקת הסכום המצטבר של החוב הפיננסי נטו (חובות פיננסיים בניכוי יתרות נזילות) במנדלסון בתוספת יתרת אשראי הרכישה משוקלל בשיעור החזקה של החברה במניות המשועבדות במנדלסון, ב EBITDA של מנדלסון.

בנוסף, התחייבה החברה כי סך המזומנים ושווי מזומנים, כמופיע בדוחות הכספיים סולו של החברה, לא יפחת, בכל עת, מתשלומי הריבית לבנק בגין היתרה הבלתי מסולקת של אשראי הרכישה בתוספת תשלומי הריבית בגין אגרות החוב שהוצאו ע"י החברה, לתקופה של 12 חודשים עוקבים למועד הבדיקה.

**ג. זרימת מזומנים נטו ברכישה**

<b>אלפי ש"ח</b>	
<b>(בלתי מבוקר)</b>	
106,134	סה"כ עלות הרכישה
(3,624)	בניכוי - התחייבות בגין אופציית PUT
102,510	<b>תמורה ששולמה במזומן</b>
(19,758)	בניכוי - מזומנים ושווי מזומנים שנרכשו
82,752	<b>סה"כ</b>

**אמיליה פיתוח (מ.ע.פ.) בע"מ**

**באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים  
לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2016**

**באור 5 - צירופי עסקים (המשך)**

**ד. הסכומים שהוכרו במועד הרכישה בגין נכסים והתחייבויות**

<u>אלפי ש"ח</u>	
<u>(בלתי מבוקר)</u>	
68,189	הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)
215,957	נכסים לא שוטפים
34,246	נכסים בלתי מוחשיים (*)
19,647	מוניטין שנוצר ברכישה
(165,248)	התחייבויות לא שוטפות
(8,562)	עתודה למס
(3,624)	התחייבות בגין אופציית PUT
(77,853)	זכויות שאינן מקנות שליטה שנוצרו בעת הרכישה
<u>82,752</u>	<b>סה"כ נכסים נטו ניתנים לזיהוי</b>

(\*) הנכסים הבלתי מוחשיים יוחסו בעיקרם לקשרי לקוחות ויפחתו על פני 8 שנים.

**ה. זכויות שאינן מקנות שליטה**

סכום הזכויות שאינן מקנות שליטה בחברת מנדלסון (45.11%) שהוכר במועד הרכישה הינו 77,853 אלפי ש"ח. הזכויות שאינן מקנות שליטה נאמדו בגובה חלקן בשווי ההוגן של הנכסים, ההתחייבויות וההתחייבויות התלויות של הישות הנרכשת למעט חלקן במוניטין, בתוספת השווי ההוגן של זכויות שאינן מקנות שליטה אשר לא מהוות זכויות בעלות נוכחיות במנדלסון.

הזכויות שאינן מקנות שליטה נמדדו בהנחה כי אופציית ה PUT המתוארת לעיל תמומש ולפיכך, בחישוב שיעור ההחזקה של בעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה לא נכללו המניות תחת אופציית ה PUT.

**ו. עלויות הקשורות לרכישה**

העלויות הקשורות לרכישה בגין יעוץ משפטי, תיווך ושירותים מקצועיים נכללו ברווח או הפסד לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2016 בסעיף הוצאות הנהלה וכלליות בסך של 2,157 אלפי ש"ח.

## אמיליה פיתוח (מ.ע.פ.) בע"מ

### באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים לתקופה שנתיימה ביום 30 ביוני 2016

#### באור 5 - צירופי עסקים (המשך)

##### ז. השפעת הרכישה על תוצאות הקבוצה

סך ההכנסות לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2016 כולל 345,409 אלפי ש"ח, המיוחסים למנדלסון, כמו-כן, סך הרווח (מיוחס לבעלי המניות של החברה) לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2016 כולל סך של 3,347 אלפי ש"ח, המיוחס למנדלסון.

במידה והרכישה הייתה מתבצעת בתחילת התקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2016, סך הכנסות הקבוצה היו מסתכמות ב 523,527 אלפי ש"ח, ורווחי הקבוצה (המיוחסים לבעלי המניות של החברה) היו מסתכמים ב 1,023 אלפי ש"ח.

לצורך קביעת הרווח (הפסד) פרופורמה נעשה שימוש בהנחות הבאות:

- בהוצאות המימון נכללו הוצאות רבית בגין הלוואות שניטלו לצורך מימון הרכישה, לא בוטלו הכנסות מימון בגין התשואה על הסכום אשר שימש לרכישה ושמקורו ביתרות הניזילות של החברה (מזומנים ושווי מזומנים ונכסים פיננסיים בשווי הוגן לזמן קצר), מחוסר מהותיות.
- הוצאות דמי הניהול של מנדלסון הותאמו להסכם הניהול עם ע.פלר אחזקות בע"מ, אשר אושר על ידי הדירקטוריון והאסיפה הכללית של מנדלסון בימים 10 במרץ ו 5 במאי, 2016 בהתאמה.
- הפחתות עודפי עלות חושבו בהתבסס על אומדן השווי ההוגן ותקופת ההפחתה של עודפי העלות כפי שהוערכו במועד צירוף העסקים, בהתאם בוטלו הפחתות שוטפות של נכסים לא מוחשיים אשר נכללו בדוחות מנדלסון.

#### באור 6 - אירועים בתקופת הדוח

##### א. תביעה כנגד מנדלסון ש.בר

ביום 11 בינואר, 2016 הוגשה תביעה משפטית על סך כ 2.3 מיליון ש"ח כנגד מנדלסון ש.בר. התביעה הוגשה על ידי לקוח הטוען כי סופקו לו מוצרים פגומים וכפועל יוצא נגרמו לו נזקים כספיים. החברה הגישה כתב הגנה. להערכת הנהלת מנדלסון ובהתבסס על חוות דעתם של היועצים המשפטיים של החברה, בשלב זה טרם ניתן להעריך את סיכויי התביעה שהוגשה מאחר ולמועד אישור הדוחות הכספיים, טרם התקיים דיון ראשוני בתיק.

##### ב. תיקון פקודת מס הכנסה בעניין שיעור מס החברות

בתחילת חודש ינואר, 2016 פורסם חוק לתיקון פקודת מס הכנסה הקובע כי שיעור מס החברות יופחת לשיעור של 25% (במקום 26.5%). שיעור מס החברות החדש יחול על הכנסה שהופקה או שנצמחה החל מיום 1.1.2016. התיקון אינו רלוונטי לשיעורי המס המוטלים על הכנסות מכח החוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959 (הכנסות ממפעל מועדף/מוטב/מאושר).

כתוצאה מהחקיקה האמורה, חל קיטון בהתחייבויות המיסים הנדחים של הקבוצה ליום 30 ביוני, 2016 בסך של כ-396 אלפי ש"ח שנוקף כנגד הכנסות מיסים לתקופה של שישה חודשים לאותו תאריך.

##### ג. הסכם עבודה באמיליה קוסמטיקס

תוקפו של הסכם העבודה הקיבוצי האחרון שחל על חלק מעובדי אמיליה קוסמטיקס בישראל פג בתאריך 31 במרץ 2015, בחודשים האחרונים מנהלת הנהלת אמיליה קוסמטיקס מו"מ עם נציגות העובדים על יישום תוכנית הבראה, אשר טרם הסתיים.

#### באור 7 - אירועים לאחר תאריך המאזן

##### א. שומת מע"מ

בהמשך לאמור בביאור 24 א' לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2015, בחודש אפריל 2016 התקבל בביהמ"ש המחוזי פסק דין לפיו נדחה הערעור אותה הגישה החברה, והחברה חויבה בתשלום בסך של כ 1.1 מיליון ש"ח בגין הפרשים בין סכומי מע"מ תשומות שנתבעו על ידה ובין הסכומים המותרים לפי גישת מע"מ.

דוחות הכספיים נכללה הפרשה על פי פסק הדין כאמור.

ביום 3 באוגוסט, 2016 הגישה החברה ערעור על פסק הדין לבית המשפט העליון.

החברה בוחנת את השפעת פסק הדין על החברה בגין תקופות אשר לא נכללו בשומה.

**אמיליה פיתוח (מ.ע.פ.) בע"מ**

**באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים  
לתקופה שנתיימה ביום 30 ביוני 2016**

**באור 7 - אירועים לאחר תאריך המאזן (המשד)**

**ב. הארכת תקופת השותפות בקרו טנא**

טנא החלה לפעול ביום 1 בספטמבר 2006 ועל פי הסכם השותפות אמורה היתה לפעול עד ליום השנה התשיעית לו (היינו: עד ליום 1 בספטמבר 2015). ע"פ החלטת השותף הכללי הוארכה תקופת השותפות עד ליום 31 באוגוסט 2017, וזאת על פי זכות הנתונה לו בהסכם ההשקעה.

**באור 8 - מגזרי פעילות**

**א.** החל מיום 31 בינואר, 2016 בו הושלמה רכישת השליטה במנדלסון, לחברה שלושה מגזרי פעילות מדווחים, מגזר קוסמטיקה וטואלטיקה הכולל את פעילות אמיליה קוסמטיקס (כולל חברות בנות בארה"ב), מגזר הולכת זורמים (שיווק צנרת, אביזרי צנרת, מגופים, מחברים ושסתומים) הכולל את פעילותה של קבוצת מנדלסון ומגזר אחר הכולל את השקעות החברה בפלציב, טנא, מקסימה והשקעות פיננסיות, ואשר במסגרתו נבחנות באופן שוטף הצעות והזדמנויות להשקעה בפעילויות שונות בתחומי התעשייה, יתרות מזומנים מושקעות בהשקעות פיננסיות.

**ב.** מידע לגבי המגזרים :

**לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2016**

(בלתי מבוקר)				
	<u>התאמות למאוחד</u>	<u>אחר</u>	<u>הולכת זורמים</u>	<u>קוסמטיקה וטואלטיקה</u>
<u>סך הכל</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>
469,462	2,299	5,007	345,409	116,747
<u>6,279</u>	<u>(910)</u>	<u>(1,717)</u>	<u>9,469</u>	<u>(563)</u>

הכנסות המגזר  
רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה

**לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2015**

(בלתי מבוקר)				
	<u>התאמות למאוחד</u>	<u>אחר</u>	<u>הולכת זורמים</u>	<u>קוסמטיקה וטואלטיקה</u>
<u>סך הכל</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>
134,172 (*)	(93) (*)	12,496 (*)	121,769	121,769
<u>9,694 (*)</u>	<u>(178) (*)</u>	<u>8,464 (*)</u>	<u>1,408</u>	<u>1,408</u>

הכנסות המגזר  
רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה

**לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום**

**30 ביוני, 2016**

(בלתי מבוקר)				
	<u>התאמות למאוחד</u>	<u>אחר</u>	<u>הולכת זורמים</u>	<u>קוסמטיקה וטואלטיקה</u>
<u>סך הכל</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>
259,481	2,125	2,233	200,098	55,025
<u>248</u>	<u>(910)</u>	<u>1,081</u>	<u>2,354</u>	<u>(2,278)</u>

הכנסות המגזר  
רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה

(\*) התאמה שאינה מהותית של מספרי השוואה (ראה ביאור 9 א' להלן).

**אמיליה פיתוח (מ.ע.פ.) בע"מ**  
**באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים**  
**לתקופה שנתיימה ביום 30 ביוני 2016**

**באור 8 - מגזרי פעילות (המשך)**

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום

30 ביוני, 2015  
 (בלתי מבוקר)

סך הכל אלפי ש"ח	התאמות	אחר אלפי ש"ח	קוסמטיקה וטואלטיקה
	למאוחד אלפי ש"ח		אלפי ש"ח
55,423 (*)	(643) (*)	(1,269)	57,335 (*)
(4,664) (*)	(178) (*)	(3,503)	(983) (*)

הכנסות המגזר  
הפסד לפני מסים על ההכנסה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015

סך הכל אלפי ש"ח	התאמות	אחר אלפי ש"ח	קוסמטיקה וטואלטיקה
	למאוחד אלפי ש"ח		אלפי ש"ח
249,422 (*)	(514) (*)	23,448	226,488 (*)
54	(9,675) (*)	15,542	(5,813) (*)

הכנסות המגזר  
רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה

(\*) התאמה שאינה מהותית של מספרי השוואה (ראה ביאור 9 א' להלן).

ג. נכסים והתחייבויות של מגזרים בני-דיווח שחל בהם שינוי מהותי

הסך הכולל של נכסי מגזר האחר ליום 30 ביוני, 2016 מסתכם לסך של 155,903 אלפי ש"ח, לעומת 204,201 אלפי ש"ח ב-31 בדצמבר, 2015. השינוי נובע בעיקר משימוש ביתרות נזילות לצורך רכישת מנדלסון כאמור בביאור 5 ב'.  
 הסך הכולל של התחייבויות מגזר האחר ליום 30 ביוני, 2016 מסתכם לסך של 140,682 אלפי ש"ח, לעומת 81,730 אלפי ש"ח ב-31 בדצמבר, 2015. השינוי נובע בעיקר מהלוואה שניטלה לצורך מימון רכישת השליטה במנדלסון כאמור בביאור 5 ב'.

**באור 9 - התאמה לא מהותית של מספרי השוואה**

א. לימים 31 בדצמבר, 2015 ו-30 ביוני, 2015 התאימה הקבוצה את מספרי ההשוואה של ביאור המגזרים ובכך הציגה את נתוני המגזרים כפי שנסקרים על ידי מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי (CODM).

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר, 2015 השפעת ההתאמה הלא מהותית על מגזר קוסמטיקה וטואלטיקה הינה קיטון בהכנסות בסך 681 אלפי ש"ח וקיטון בהפסד לפני מס בסך 1,615 אלפי ש"ח, קיטון בהכנסות המגזר האחר בסך 81 אלפי ש"ח, קיטון ברווח לפני מס בסך 1,615 אלפי ש"ח וגידול בהתאמות להכנסות מאוחד בסך 762 אלפי ש"ח.

לתקופה של שישה חודשים שנתיימה ביום 30 ביוני, 2015, השפעת ההתאמה הלא מהותית על מגזר קוסמטיקה וטואלטיקה הינה קיטון במכירות בסך 543 אלפי ש"ח וגידול ברווח לפני מס בסך 814 אלפי ש"ח, קיטון ברווח לפני מס של המגזר האחר בסך 636 אלפי ש"ח וגידול בהתאמות להכנסות במאוחד בסך 543 אלפי ש"ח, וקיטון ברווח לפני מס של התאמות למאוחד בסך 178 אלפי ש"ח.

ב. ליום 31 בדצמבר, 2015, התאימה הקבוצה את מספרי ההשוואה של הריבית ששולמה המוצגת בנספח ב' לדוח על תזרימי מזומנים לסך שך 4.9 מיליון ש"ח בדוחות המאוחדים ו 3.7 מיליון ש"ח בדוחות הנפרדים.

## אמיליה פיתוח (מ.עו.פ.) בע"מ

### באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים לתקופה שנתימה ביום 30 ביוני 2016

#### עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

באור 10 -

#### א. ביטוח נושאי משרה

ביום 29 במרץ, 2016 אישרו ואישרו (לפי העניין) ועדת התגמול ודירקטוריון החברה כיסוי ביטוחי עבור מר ליאור סוס, מנכ"ל החברה ונושא המשרה הבכיר בתחום הכספים ועבור מר עודד פלר, יו"ר דירקטוריון פעיל של החברה ובעל השליטה בה (בשרשור סופי), לצד כיסוי ביטוחי ליתר נושאי המשרה המכהנים בחברה במועד האישור, במסגרת פוליסות ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה ובחברות בנות וקשורות של החברה, כפי שתהיינה מעת לעת, למעט מנדלסון תשתיות ותעשיות בע"מ ותאגידים בשליטתה, בהן התקשרה ותתקשר החברה מעת לעת, בתנאי מסגרת ביטוחית המפורטת להלן (להלן: "הכיסוי הביטוחי"):

(1) פוליסת ביטוח כאמור בגבולות אחריות בסך של 5 מיליון דולר למקרה ולתקופה (בתוספת 20% מגבולות האחריות בגין הוצאות משפט לתביעות בישראל בלבד), אשר תהא בתוקף עד ליום 30 ביוני 2016, כפי שאושרה על ידי ועדת התגמול של החברה ביום 10 בספטמבר 2015, כאשר ההשתתפות העצמית בתביעות כנגד החברה שעניינן ניירות ערך הנסחרים בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ בלבד הינה בסך של 35,000 דולר ארה"ב, ההשתתפות העצמית של החברה בגין אחריות נושאי משרה הינה בסך של 35,000 דולר ארה"ב בגין תביעות המוגשות בארה"ב ו/או קנדה, ובסך של 7,500 דולר ארה"ב ביותר המקרים, תמורת פרמיה שנתית בסך של כ- 5.5 אלפי דולר ארה"ב.

(2) פוליסות ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בהן התקשרה ותתקשר החברה מעת לעת, בגבולות אחריות של עד 10 מיליון דולר ארה"ב (בתוספת 20% מגבולות האחריות בגין הוצאות משפט לתביעות בישראל בלבד), שהפרמיה השנתית בה תשא החברה בגינן לא תעלה על סך של 15 אלפי דולר וההשתתפות העצמית של החברה בגינן לא תעלה על 50 אלפי דולר בכל פרמטר רלוונטי, ובלבד שלא יחול שינוי מהותי ביחס ליתר תנאי פוליסת הביטוח.

הכיסוי הביטוחי ביחס למנכ"ל אושר ואושר על ידי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בתוקף ממועד תחילת כהונתו כממלא מקום מנכ"ל החברה ביום 27 במאי 2014 (ובהמשך כמנכ"ל החברה מיום 1 באוקטובר 2014) וכל עוד הוא מכהן כנושא משרה בחברה.

ביום 2 במאי, 2016 אישרה האסיפה הכללית של החברה כיסוי ביטוחי ביחס לדירקטורים: אירית שלומי (דב"ת), זק יששכר, עירן טאוס, אליעזר שריר (דח"צ) וישראל עוז (דח"צ) (להלן: "הדירקטורים") כל עוד הם מכהנים כנושאי משרה בחברה, ולאשררו לגבי מר ישראל עוז בתוקף ממועד מינויו כדח"צ בחברה ביום 27 בפברואר 2015, והכל במסגרת פוליסות ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה ובחברות בנות וקשורות של החברה, כפי שתהיינה מעת לעת, למעט מנדלסון תשתיות ותעשיות בע"מ ותאגידים בשליטתה, בהן התקשרה ותתקשר החברה מעת לעת, בתנאי הכיסוי הביטוחי שפורט לעיל.

#### ב. הסכם ניהול מנדלסון

ביום 5 במאי, 2016 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות במנדלסון, לאחר אישור הדירקטוריון, ועדת התגמול וועדת הביקורת של מנדלסון את התקשרותה החברה עם ע.פלר אחזקות בע"מ שבשליטתו של מר עודד פלר, בעל השליטה בחברה (להלן: "פלר אחזקות" ו-"פלר", בהתאמה, בהסכם ניהול על פיו החל מיום 1 בפברואר 2016, מועד מינויו של פלר ליו"ר דירקטוריון מנדלסון ועד תום שנה ממועד אישורה על ידי מנדלסון, תעמיד פלר אחזקות שירותי ניהול למנדלסון אשר כוללים שירותי יו"ר דירקטוריון פעיל בחברה בהיקף של 42% משרה לפחות, באמצעות פלר (להלן: "שירותי הניהול" ו-"הסכם הניהול", בהתאמה). בתמורה להעמדת שירותי הניהול, תשלם החברה לפלר אחזקות סך של 580 אלפי ש"ח לשנה (בתוספת מע"מ) צמוד למדד המחירים לצרכן (להלן - "המדד"). בנוסף, פלר אחזקות תהיה זכאית לתשלום מבוסס ביצועים בגין הרווח המתואם של מנדלסון, אשר לא יעלה על סך של 420 אלפי ש"ח בשנה, צמוד למדד.

#### ג. עסקאות זניחות

בתקופת הדוח רכשו אמיליה ואמיליה קוסמטיקס מוצרים ושירותים באמצעות חברה פרטית בבעלותו המלאה של בעל השליטה בסך של כ- 19 אלפי ש"ח. ועדת הביקורת אישרה כי העסקאות כאמור מהוות עסקאות זניחות, בהתאם לנוהל עסקאות זניחות שאומץ על ידי דירקטוריון החברה.

מידע כספי ביניים נפרד לאמיליה פיתוח (מ.עו.פ.) בע"מ  
ליום 30 ביוני, 2016

ערוך בהתאם להוראות תקנה 438'  
לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970



אמיליה פיתוח (מ.ע.פ.) בע"מ  
מידע כספי ביניים נפרד (בלתי מבוקר)

ליום 30 ביוני, 2016

תוכן העניינים

עמוד

2	<u>דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר</u> <u>מידע כספי ביניים נפרד (בלתי מבוקר):</u>
3	נתונים על המצב הכספי
4	נתונים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר
5-6	נתונים על תזרימי המזומנים
7	מידע נוסף

## לכבוד בעלי המניות של אמיליה פיתוח (מ.ע.פ.) בע"מ

א.ג.נ.,

### הנדון: דוח מיוחד לסקירת המידע הכספי הביניים הנפרד לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

#### מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של אמיליה פיתוח (מ.ע.פ.) בע"מ (להלן – "החברה") ליום 30 ביוני, 2016 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי ביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברה מוחזקת אשר סך ההשקעה בה מסתכם ל-35,510 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני, 2016 ואשר הרווח מחברה מוחזקת זו הסתכם לסך של כ-2,152 אלפי ש"ח וכ-1,216 אלפי ש"ח לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותה חברה נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים בגין אותה חברה מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

#### היקף הסקירה

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

#### מסקנה

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

### בריטמן אלמגור זהר ושות' רואי חשבון

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

חיפה, 30 באוגוסט, 2016

#### תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב, 6701101 ת.ד. 16593

תל אביב, 6116402 | טלפון: 03-6085555 | פקס: 03-6094022 | info@deloitte.co.il

<b>Seker - Deloitte</b> גיבורי ישראל 7 ת.ד. 8458 נתניה דרום, 4250407	<b>Deloitte Analytics</b> הטיבים 7 ת.ד. 7796 פתח תקווה, 4959368	<b>Deloitte</b> מרכז עזריאלי 3 תל אביב, 6701101	<b>משרד אילת</b> המרכז העירוני 583 ת.ד. 8810402	<b>משרד באר שבע</b> אלמות 12 פארק התעשייה עומר ת.ד. 1369 עומר, 8496500	<b>משרד חיפה</b> מעלה השחרור 5 ת.ד. 5648 חיפה, 3105502	<b>משרד ירושלים</b> קרית המדע 3 מגדל הר חובלים ירושלים, 9777603 ת.ד. 45396 ירושלים, 9145101
טלפון: 09-8922444 פקס: 09-8922440 info@deloitte.co.il	טלפון: 077-8322221 פקס: 03-9190372 info@deloitte.co.il	טלפון: 03-6070500 פקס: 03-6070501 info@deloitte.co.il	טלפון: 08-6375676 פקס: 08-6371628 info-ellat@deloitte.co.il	טלפון: 08-6909500 פקס: 08-6909600 info-beersheva@deloitte.co.il	טלפון: 04-8607333 פקס: 04-8672528 info-haifa@deloitte.co.il	טלפון: 02-5018888 פקס: 02-5374173 info-jer@deloitte.co.il

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee, and its network of member firms, each of which is a legally separate and independent entity. Please see www.deloitte.com/about for a detailed description of the legal structure of Deloitte Touche Tohmatsu Limited and its member firms.

**אמיליה פיתוח (מ.ע.פ.) בע"מ**

**נתונים על המצב הכספי**

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
	2015	2016
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)	
56,860	26,577	24,676
216	217	216
37,344	88,698	19,209
1,901	1,213	890
<u>96,321</u>	<u>116,705</u>	<u>44,991</u>
64,777	65,107	68,228
4,000	3,909	3,979
119,235	122,004	227,166
92	259	83
<u>188,104</u>	<u>191,279</u>	<u>299,456</u>
<u>284,425</u>	<u>307,984</u>	<u>344,447</u>
8,530	10,880	3,030
14,201	14,259	14,144
81	99	142
6,217	4,133	7,032
<u>29,029</u>	<u>29,371</u>	<u>24,348</u>
9,849	11,364	70,034
28,100	42,370	28,064
11,850	11,660	12,108
-	-	3,685
6,259	7,085	5,537
<u>56,058</u>	<u>72,479</u>	<u>119,428</u>
<u>199,338</u>	<u>206,134</u>	<u>200,671</u>
<u>284,425</u>	<u>307,984</u>	<u>344,447</u>

**נכסים**

**נכסים שוטפים**

מזומנים ושווי מזומנים  
פקדונות ונכסים פיננסיים מיועדים  
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד  
חייבים ויתרות חובה

**נכסים לא שוטפים**

נכסים פיננסיים בשווי הוגן  
הלוואות והשקעות ביישויות אחרות בשווי הוגן  
השקעות בחברות מוחזקות  
רכוש קבוע, נטו

**סה"כ נכסים**

**התחייבויות והון**

**התחייבויות שוטפות**

אשראי מתאגידים בנקאיים  
חלויות שוטפות של אגרות חוב  
ספקים ונותני שירותים  
זכאים ויתרות זכות

**התחייבויות לא שוטפות**

הלוואות מתאגידים בנקאיים  
אגרות חוב  
הלוואות מחברה מוחזקת  
התחייבויות אחרות לזמן ארוך  
התחייבויות מסים נדחים

**הון**

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

**סה"כ התחייבויות והון**

30 באוגוסט, 2016

ליאור סוס  
מנכ"ל ונושא המשרה  
הבכיר בתחום הכספים

עודד פלר  
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור  
הדוחות הכספיים

**אמיליה פיתוח (מ.ע.פ.) בע"מ**  
**נתונים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר**

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה	
	ביום 30 ביוני		ביום 30 ביוני	
	2015	2016	2015	2016
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
1,581	(3,038)	4	3	4
(7,936)	(164)	(474)	2,696	4,530
17,459	599	948	10,413	2,699
11,104	(2,603)	478	13,112	7,233
2,940	461	577	1,765	3,463
4,659	1,837	924	2,337	2,707
1,900	-	60	-	560
9,499	2,298	1,561	4,102	6,730
1,605	(4,901)	(1,083)	9,010	503
1,377	(1,492)	(167)	1,917	(722)
228	(3,409)	(916)	7,093	1,225
(1,094)	(570)	49	(1,163)	108
(1,094)	(570)	49	(1,163)	108
(866)	(3,979)	(867)	5,930	1,333

**הכנסות**  
הכנסות מימון  
חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות  
הכנסות אחרות  
**סה"כ הכנסות**

**הוצאות**  
הוצאות הנהלה וכלליות  
הוצאות מימון  
הוצאות אחרות  
**סה"כ הוצאות**

**רווח לפני מסים על ההכנסה**  
הוצאות (הכנסות) מסים על הכנסה  
**רווח לתקופה**

**רווח (הפסד) כולל אחר**  
חלק ברווח (הפסד) כולל אחר של חברות מוחזקות  
**רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה**  
**סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה**

**אמיליה פיתוח (מ.ע.פ.) בע"מ**

**נתונים על תזרימי המזומנים**

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה	
	ביום 30 ביוני		ביום 30 ביוני	
	2015	2016	2015	2016
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
31 בדצמבר				
228	(3,409)	(916)	7,093	1,225
13,694	3,968	969	(1,706)	(585)
13,922	559	53	5,387	640
-	-	-	-	(2)
215	-	-	-	-
-	-	-	-	(2,776)
-	-	-	-	(102,510)
49,654	(12,510)	(4,091)	(873)	17,431
25,549	-	-	19,760	339
(2,865)	-	-	(2,865)	-
(9,675)	-	-	-	-
(7,775)	-	-	-	-
-	-	-	(1)	-
55,103	(12,510)	(4,091)	16,020	(87,518)
(7,000)	(7,000)	-	(7,000)	-
-	-	-	-	61,700
(14,258)	-	-	-	-
(6,480)	(1,858)	(757)	(2,615)	(7,015)
(27,738)	(8,858)	(757)	(9,615)	54,685
41,287	(20,809)	(4,796)	11,793	(32,193)
15,838	48,771	29,393	15,838	56,860
(265)	(1,385)	78	(1,054)	9
56,860	26,576	24,677	26,577	24,676
951	-	-	-	-

**תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת**

רווח לתקופה

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת (א)

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

**תזרימי מזומנים מפעילות השקעה**

רכישת רכוש קבוע

תמורה ממיוש רכוש קבוע

השקעה בנכסים פיננסיים בשווי הוגן לזמן ארוך

רכישת חברת מוחזקת

מכירה (רכישה) של ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד לזמן

קצר, נטו

תמורה ממיוש השקעה בשווי הוגן

מס ששולם בגין רווח הון ממיוש השקעה בשווי הוגן

תשלום בגין התאמת תמורת השקעת עבר

העמדת הלוואות לזמן ארוך לחברות קשורות

פדיון פקדונות מיועדים, נטו

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) השקעה

**תזרימי מזומנים מפעילות מימון**

דיבידנד ששולם לבעלי המניות של החברה

קבלת הלוואות לזמן ארוך

פרעון אגרות חוב

פרעון הלוואות לזמן ארוך

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) מימון

עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

הפרשי שער בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף תקופה

**תנועות שלא במזומן**

תמורה ממיוש נכס מקרקעין

**אמיליה פיתוח (מ.ע.פ.) בע"מ**

**נתונים על תזרימי המזומנים**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2015	2016	2015	2016
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

(בלתי מבוקר)

**(א) התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת**

**הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:**

11	6	5	12	25
(9)	1,385	(78)	1,054	265
(93)	672	252	(191)	(261)
(118)	106	(116)	260	87
988	656	93	732	985
-	-	-	-	9,675
(2,280)	1,164	1,599	(696)	9,936
(722)	(889)	(167)	(1,905)	(2,731)
(249)	3,306	(588)	(4,078)	(8,710)
-	-	-	2,865	2,865
-	-	-	-	(1,012)
(2,472)	6,406	1,000	(1,947)	11,124
1,011	(906)	330	544	807
61	30	(38)	32	14
815	(1,562)	(323)	(335)	1,749
1,887	(2,438)	(31)	241	2,570
(585)	3,968	969	(1,706)	13,694

**שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:**

(עלייה) ירידה בחייבים ויתרות חובה  
עלייה (ירידה) בספקים ונותני שרותים  
עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות

**(ב) מידע נוסף על תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת**

**מזומנים ששולמו בתקופה בגין:**

1,576	1,970	1,475	2,114	3,749 (*)
383	-	-	11	138

**מזומנים שהתקבלו בתקופה בגין:**

573	1,278	229	1,760	434
3,337	1,608	1,564	6,948	6,948

(\*) התאמה שאינה מהותית של מספרי השוואה (ראה ביאור 9 ב') לדוחות הכספיים המאוחדים.

**אמיליה פיתוח (מ.עו.פ.) בע"מ**

**נתונים נוספים למידע הכספי הביניים הנפרד**

**ליום 30 ביוני, 2016**

**באור 1 - כללי**

**א. כללי**

המידע הכספי הנפרד של החברה ערוך בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל-1970. יש לעיין במידע כספי ביניים נפרד זה בהקשר למידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר, 2015 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולנתונים הנוספים אשר נלוו אליהם.

**ב. מדיניות חשבונאית**

המידע הכספי הנפרד נערך בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בבאור 2 לדוחות הכספיים הנפרדים השנתיים של החברה.

**ג. צירופי עסקים**

ביום 31 בינואר, 2016, הושלמה רכישת השליטה במנדלסון (ראה באור 5 לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים).

אמיליה פיתוח (מ.ע.פ.) בע"מ

מידע כספי פרופורמה

ליום 30 ביוני, 2016



## דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של אמיליה פיתוח (מ.ע.פ) בע"מ

### מבוא

סקרנו את המידע הכספי פרופורמה המצורף של אמיליה פיתוח (מ.ע.פ) בע"מ החברה וחברות בנות (להלן – "הקבוצה") הכולל את הדוח התמציתי המאוחד פרופורמה על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2016. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי פרופורמה לתקופות ביניים אלה בהתאם להוראות תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי פרופורמה לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופת הביניים של חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני, אשר חלקה של הקבוצה בתוצאותיה הינה כ-2,152 אלפי ש"ח וכ-1,216 אלפי ש"ח לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2016, בהתאמה. המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של אותה חברה נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותה חברה, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

### היקף הסקירה

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

### מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי פרופורמה הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 וזאת על בסיס הנחות המפורטות בביאור 4.

בריטמן אלמגור זהר ושות'  
רואי חשבון

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

חיפה, 30 באוגוסט, 2016

### תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב, ת.ד. 6701101 ת.ד. 16593

תל אביב, 6116402 | טלפון: 03-6085555 | פקס: 03-6094022 | info@deloitte.co.il

Seker - Deloitte  
ג'בויר ישראל 7  
ת.ד. 8458  
נתניה דרום, 4250407

Deloitte Analytics  
הסיבים 7  
ת.ד. 7796  
פתח תקווה, 4959368

Deloitte  
מרכז עזריאלי 3  
תל אביב, 6701101

משרד אילת  
המרכז העירוני  
ת.ד. 583  
אילת, 8810402

משרד באר שבע  
אלמות 12  
פארק התעשייה עומר  
ת.ד. 1369  
עומר, 8496500

משרד חיפה  
מעלה השחרור 5  
ת.ד. 5648  
חיפה, 3105502

משרד ירושלים  
קרית המדע 3  
מגדל הר חוצבים  
ירושלים, 9777603  
ת.ד. 45396  
ירושלים, 9145101

טלפון: 09-8922444  
פקס: 09-8922440  
info@deloitte.co.il

טלפון: 077-8322221  
פקס: 03-9190372  
info@deloitte.co.il

טלפון: 03-6070500  
פקס: 03-6070501  
info@deloitte.co.il

טלפון: 08-6375676  
פקס: 08-6371628  
info-ilat@deloitte.co.il

טלפון: 08-6909500  
פקס: 08-6909600  
info-beersheva@deloitte.co.il

טלפון: 04-8607333  
פקס: 04-8672528  
info-haifa@deloitte.co.il

טלפון: 02-5018888  
פקס: 02-5374173  
info-jer@deloitte.co.il

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee, and its network of member firms, each of which is a legally separate and independent entity. Please see www.deloitte.com/about for a detailed description of the legal structure of Deloitte Touche Tohmatsu Limited and its member firms.

**אמיליה פיתוח (מ.ע.פ.) בע"מ**

**דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר פרפורמה**

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2016			לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2016		
נתוני פרפורמה	נתונים בתאמות	נתונים בפועל	נתוני פרפורמה	נתונים בתאמות	נתונים בפועל
אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)			אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)		
255,123	-	255,123	523,527	61,371	462,156
2,220	-	2,220	3,219	533	2,686
1,385	-	1,385	2,343	-	2,343
753	-	753	2,277	-	2,277
<u>259,481</u>	<u>-</u>	<u>259,481</u>	<u>531,366</u>	<u>61,904</u>	<u>469,462</u>
201,853	-	201,853	411,193	47,438	363,755
37,611	-	37,611	71,236	9,614	61,622
13,698	(202)	13,900	30,105	3,337	26,768
5,562	(82)	5,644	11,623	1,317	10,306
225	-	225	777	45	732
<u>258,949</u>	<u>(284)</u>	<u>259,233</u>	<u>524,934</u>	<u>61,751</u>	<u>463,183</u>
532	284	248	6,432	153	6,279
386	71	315	1,719	139	1,580
<u>146</u>	<u>213</u>	<u>(67)</u>	<u>4,713</u>	<u>14</u>	<u>4,699</u>
(26)	-	(26)	18	-	18
75	-	75	90	-	90
49	-	49	108	-	108
<u>195</u>	<u>213</u>	<u>(18)</u>	<u>4,821</u>	<u>14</u>	<u>4,807</u>
-	-	-	-	-	-
(771)	145	(916)	1,132	(93)	1,225
917	68	849	3,581	107	3,474
<u>146</u>	<u>213</u>	<u>(67)</u>	<u>4,713</u>	<u>14</u>	<u>4,699</u>
(722)	145	(867)	1,240	(93)	1,333
917	68	849	3,581	107	3,474
<u>195</u>	<u>213</u>	<u>(18)</u>	<u>4,821</u>	<u>14</u>	<u>4,807</u>
(0.09)	0.02	(0.11)	0.13	(0.01)	0.14
(0.08)	0.02	(0.10)	0.11	0.00	0.11
<u>8,683,268</u>	<u>8,683,268</u>	<u>8,683,268</u>	<u>8,683,268</u>	<u>8,683,268</u>	<u>8,683,268</u>

**הכנסות**

הכנסות ממכירות  
הכנסות מימון  
חלק החברה ברווחי חברות כלולות  
הכנסות אחרות  
**סה"כ הכנסות**

**הוצאות**

עלות המכירות  
הוצאות מכירה ושיווק  
הוצאות הנהלה וכלליות  
הוצאות מימון  
הוצאות אחרות  
**סה"כ הוצאות**

**רווח לפני מסים על ההכנסה**

הוצאות מסים על ההכנסה  
**רווח (הפסד) לתקופה**

**רווח (הפסד) כולל אחר נטו ממס**

**סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד נטו ממס**  
הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ  
חלק ברווח כולל אחר של חברות כלולות

**סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה**

**רווח לתקופה מיוחס ל:**

בעלים של החברה  
זכויות שאינן מקנות שליטה

**רווח כולל לתקופה מיוחס ל:**

בעלים של החברה  
זכויות שאינן מקנות שליטה

**רווח למנייה רגילה אחת (בש"ח) בת 1 ש"ח ע.ג. המיוחס לבעלי המניות של החברה**

רווח נקי בסיסי  
רווח נקי מדולל  
כמות מניות משוקללת לצורך חישוב רווח נקי בסיסי ומדולל למנייה

30 באוגוסט, 2016

ליאור סום  
מנכ"ל ונושא המשרה  
הבכיר בתחום הכספיים

עודד פלר  
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור  
הדוחות הכספיים

הבאורים לדוחות התמציתיים המאוחדים פרפורמה מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**אמיליה פיתוח (מ.עו.פ.) בע"מ**

**דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר פרופורמה**

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2015			לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2015		
נתוני פרופורמה	התאמות אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	נתונים בפועל	נתוני פרופורמה	התאמות אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	נתונים בפועל
230,574	173,239	57,335	458,591	336,822	121,769
(5,402)	(1,919)	(3,483)	4,752	4,466	286
1,246	-	1,246	2,193	-	2,193
363	38	325	9,962	38	9,924
<u>226,781</u>	<u>171,358</u>	<u>55,423</u>	<u>475,498</u>	<u>341,326</u>	<u>134,172</u>
182,598	132,220	50,378	361,919	257,393	104,526
29,096	24,213	4,883	55,305	45,355	9,950
11,687	8,814	2,873	25,730	18,604	7,126
8,535	6,582	1,953	16,043	13,167	2,876
5	5	-	101	101	-
<u>231,921</u>	<u>171,834</u>	<u>60,087</u>	<u>459,098</u>	<u>334,620</u>	<u>124,478</u>
(5,140)	(476)	(4,664)	16,400	6,706	9,694
(1,725)	(470)	(1,255)	3,645	1,044	2,601
1,602	1,602	-	1,602	1,602	-
<u>(1,813)</u>	<u>1,596</u>	<u>(3,409)</u>	<u>14,357</u>	<u>7,264</u>	<u>7,093</u>
(292)	-	(292)	(292)	-	(292)
(292)	-	(292)	(292)	-	(292)
260	-	260	173	-	173
(538)	-	(538)	(1,044)	-	(1,044)
(278)	-	(278)	(871)	-	(871)
<u>(2,383)</u>	<u>1,596</u>	<u>(3,979)</u>	<u>13,194</u>	<u>7,264</u>	<u>5,930</u>
(2,570)	839	(3,409)	10,290	3,197	7,093
757	757	-	4,067	4,067	-
<u>(1,813)</u>	<u>1,596</u>	<u>(3,409)</u>	<u>14,357</u>	<u>7,264</u>	<u>7,093</u>
(3,140)	839	(3,979)	9,127	3,197	5,930
757	757	-	4,067	4,067	-
<u>(2,383)</u>	<u>1,596</u>	<u>(3,979)</u>	<u>13,194</u>	<u>7,264</u>	<u>5,930</u>
(0.30)	0.09	(0.39)	1.19	0.37	0.82
(0.30)	0.09	(0.39)	1.19	0.37	0.82
<u>8,683,268</u>	<u>8,683,268</u>	<u>8,683,268</u>	<u>8,683,268</u>	<u>8,683,268</u>	<u>8,683,268</u>

**הכנסות**

הכנסות ממכירות

הכנסות מימון

חלק החברה ברווחי חברות כלולות

הכנסות אחרות

**סה"כ הכנסות**

**הוצאות**

עלות המכירות

הוצאות מכירה ושיווק

הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות מימון

הוצאות אחרות

**סה"כ הוצאות**

**רווח לפני מסים על ההכנסה**

הוצאות (הכנסות) מסים על ההכנסה

רווח מפעילות שהופסקה, נטו

**רווח (הפסד) לתקופה**

**רווח (הפסד) כולל אחר נטו ממש**

מדידות מחדש של התחייבות נטו בגין הטבה מוגדרת

**סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד נטו ממש**

הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ

חלק בהפסד כולל אחר של חברות כלולות

**סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה**

**רווח לתקופה מיוחס ל:**

בעלים של החברה

זכויות שאינן מקנות שליטה

**רווח כולל לתקופה מיוחס ל:**

בעלים של החברה

זכויות שאינן מקנות שליטה

**רווח למנייה רגילה אחת (בש"ח) בת 1 ש"ח ע.נ.**

**המיוחס לבעלי המניות של החברה**

רווח נקי בסיסי

רווח נקי מדולל

הבאורים לדוחות התמציתיים המאוחדים פרופורמה מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**אמיליה פיתוח (מ.עו.פ.) בע"מ**

**דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר פרפורמה**

**לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2015**

נתוני פרפורמה אלפי ש"ח	התאמות אלפי ש"ח	נתונים בפועל אלפי ש"ח
942,751	716,263	226,488
13,723	12,023	1,700
4,592	-	4,592
16,705	63	16,642
<u>977,771</u>	<u>728,349</u>	<u>249,422</u>
754,529	553,833	200,696
121,579	102,042	19,537
52,326	38,517	13,809
42,088	36,437	5,651
10,064	389	9,675
<u>980,586</u>	<u>731,218</u>	<u>249,368</u>
(2,815)	(2,869)	54
(1,465)	(1,291)	(174)
1,602	1,602	-
<u>252</u>	<u>24</u>	<u>228</u>
(252)	(203)	(49)
(4)	-	(4)
(1,041)	-	(1,041)
(1,045)	-	(1,045)
<u>(1,045)</u>	<u>(179)</u>	<u>(866)</u>
(1,155)	(1,383)	228
1,407	1,407	-
<u>252</u>	<u>24</u>	<u>228</u>
(2,360)	(1,494)	(866)
1,315	1,315	-
<u>(1,045)</u>	<u>(179)</u>	<u>(866)</u>
(0.23)	(0.26)	0.03
0.10	0.10	-
<u>(0.13)</u>	<u>(0.16)</u>	<u>0.03</u>
<u>8,683,268</u>	<u>8,683,268</u>	<u>8,683,268</u>

**הכנסות**

הכנסות ממכירות  
הכנסות מימון  
חלק החברה ברווחי חברות כלולות  
הכנסות אחרות  
**סה"כ הכנסות**

**הוצאות**

עלות המכירות  
הוצאות מכירה ושיווק  
הוצאות הנהלה וכלליות  
הוצאות מימון  
הוצאות אחרות  
**סה"כ הוצאות**

**רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה**

הכנסות מסים על ההכנסה  
רווח מפעילות שהופסקה, נטו  
**רווח לשנה**

**הפסד כולל אחר נטו ממס**

**סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח או הפסד נטו ממס**  
מדידות מחדש של התחייבות נטו בגין הטבה מוגדרת  
**סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד נטו ממס**  
הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ  
חלק בהפסד כולל אחר של חברות כלולות

**סה"כ הפסד כולל לשנה**

**רווח (הפסד) לשנה מיוחס ל:**  
בעלים של החברה האם  
זכויות שאינן מקנות שליטה

**רווח (הפסד) כולל לשנה מיוחס ל:**

בעלים של החברה האם  
זכויות שאינן מקנות שליטה

**רווח (הפסד) למנייה רגילה אחת (בש"ח) בת 1 ש"ח ע.נ.**

**המיוחס לבעלי המניות של החברה**

**רווח (הפסד) למנייה בסיסי ומדולל**  
רווח (הפסד) נקי בסיסי ומדולל מפעילויות נמשכות  
רווח נקי בסיסי ומדולל מפעילות שהופסקה  
רווח (הפסד) למנייה בסיסי ומדולל

כמות מניות משוקללת לצורך חישוב רווח נקי בסיסי ומדולל למנייה

הבאורים לדוחות התמציתיים המאוחדים פרפורמה מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**אמיליה פיתוח (מ.ע.פ.) בע"מ**  
**באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים פרופורמה**

**באור 1 - כללי**

דוחות הפרופורמה ערוכים בהתאם להוראות תקנה 9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל – 1970.

עיקרי המדיניות החשבונאית אשר יושמו בדוחות הכספיים התמציתיים פרופורמה הינם עיקביים לאלה אשר יושמו בעריכת דוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני, 2016 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.

**באור 2 - אירוע הפרופורמה**

ביום 5 בדצמבר 2015 אישר דירקטוריון החברה את התקשרות החברה עם קבוצת נץ בע"מ (להלן: "נץ"), רונקו קפיטל תעשיות בע"מ (להלן: "רונקו") ורנקי נכסים (שותפות מוגבלת) (להלן: "רנקי") (נץ, רונקו ורנקי יקראו להלן ביחד: "המוכרות"), בעלות השליטה המשותפת במנדלסון תשתיות ותעשיות בע"מ (להלן: "מנדלסון") מכח החזקתן של המוכרות ביחד בכ- 54.89% מהון המניות המונפק והנפרע של מנדלסון ומזכויות ההון וההצבעה בה (להלן: "הון מנדלסון"), בהסכם לרכישת החזקותיהן האמורות של המוכרות במניות מנדלסון, כולן או עיקרן, המהוות את גרעין השליטה במנדלסון (להלן: "הסכם הרכישה").

מנדלסון פועלת באמצעות החברות הבנות שלה באספקת מוצרי הולכת זורמים (כגון: צנרת, אביזרי צנרת, מגופים, מחברים ושסתומים) לתחומי הבנייה ואינסטלציה, תשתיות, תעשייה וכיבוי אש. כמו כן, פועלת בפעילויות נוספות המשיקות לתחומי הפעילות של הקבוצה, כגון שיפוץ והרכבה של משאבות מים, שיווק מוצרי סניטציה ועוד.

להלן עיקרי ההתקשרות בהסכם הרכישה (להלן: "העסקה"): במסגרת העסקה, התחייבה החברה לרכוש מהמוכרים, 17,050,744 מניות מנדלסון, המהוות כ-51% מהון מנדלסון (להלן: "המניות הנרכשות"), כפי שהן (AS IS), כשהן נקיות וחופשיות מכל זכות לטובת צד שלישי בתמורה לסך במזומן השווה ל-99,450 אלפי ש"ח (להלן: "התמורה"), המשקף 583.26 אגורות למניה נמכרת (להלן: "מחיר מניה נמכרת").

ביחס ליתרת 1,298,948 מניות מנדלסון המוחזקות על ידי המוכרות והמהוות כ-3.89% מהון מנדלסון, העניקה החברה ליחיד המוכרות (פרו-ראטה להחזקותיהן במניות הנוספות) אופציה למכור לה את המניות הנוספות, כולן או חלקן, כפי שהן (AS IS), כשהן נקיות וחופשיות, בתמורה למחיר למניה נמכרת עבור כל מניה, בכפוף להתאמות (להלן: "אופציית ה-PUT"). המוכרות תהיינה רשאיות לממש את אופציית ה-PUT בתקופה של שנתיים שתחל בתום שנתיים ממועד השלמת העסקה ותסתיים בתום ארבע שנים ממועד השלמתה.

כאמור בביאור 25 א' לדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2015, השלמת העסקה הותנתה בהתקיימות מספר תנאים מתלים, אשר התקיימותם הושלמה ביום 28 בינואר, 2016. ביום 31 בינואר, 2016 הושלמה העסקה והחברה הפכה לבעלת השליטה במנדלסון.

ביום 3 בפברואר 2016, רכשה החברה בעסקה מחוץ לבורסה מקבוצת נץ בע"מ, 625,587 מניות מנדלסון בתמורה כוללת של 3,060 אלפי ש"ח, המשקפת מחיר של 489.17 אגורות למניה. בהתאם, פקעה האופציה ה-PUT שהעניקה החברה לנץ ביחס ל-625,587 מניות מנדלסון כאמור. לאחר רכישת המניות כאמור מחזיקה החברה ב-52.87% מהון המניות המונפק והנפרע של מנדלסון ומזכויות ההצבעה בה.

ביום 7 בפברואר, 2016 התקשרה החברה עם בנק מסחרי בישראל בהסכם מימון, לפיו בעקבות רכישת השליטה במנדלסון, העמיד הבנק לחברה מימון בסך של כ-62 מיליון ש"ח באמצעות שלוש הלוואות, לתקופה של 10 שנים ובשיעורי ריבית של 3.1%-4.16%. כנגד העמדת האשראי שיעבדה החברה לטובת הבנק, את מלוא החזקותיה במניות מנדלסון.

**באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית**

דוחות הפרופורמה נערכו בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2015, וזאת על בסיס ההנחות המפורטות בביאור 4 להלן.

**באור 4 - ההנחות ששימשו בבסיס עריכת הדוחות**

א. נתוני הפרופורמה נערכו על בסיס הנתונים הכספיים של החברה ושל מנדלסון. נתוני הפרופורמה משקפים את המצב הכספי ותוצאות הפעילות, במאוחד, לו רכישת מנדלסון הייתה מתבצעת ביום 1 בינואר, 2013.

ב. הוצאות המימון בדוחות הרווח או הפסד המאוחדים פרופורמה כוללות הוצאות בגין הלוואות שניטלו לצורך מימון הרכישה, כמתואר בביאור 2, בשיעורי ריבית של 3.1%-4.16%.

**אמיליה פיתוח (מ.ע.פ.) בע"מ**  
**באורים לדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה**

**באור 4 - ההנחות ששימשו בבסיס עריכת הדוחות (המשך)**

- ג. בוטלו הכנסות מימון בדוחות הרווח או הפסד המאוחדים פרופורמה בגין הסכום אשר שימש לרכישה ושמקורו ביתרות הנזילות של החברה (מזומנים ושווי מזומנים ונכסים פיננסיים בשווי הוגן לזמן קצר), בהתאם לתשואות על יתרות אלו בתקופות הרלוונטיות.
- ד. הוצאות דמי הניהול של מנדלסון הותאמו להסכם הניהול עם ע.פלר אחזקות בע"מ, אשר אושר על ידי הדירקטוריון והאסיפה הכללית של מנדלסון בימים 10 במרץ ו 5 במאי, 2016 בהתאמה.
- ה. עודף עלות הרכישה על השווי המאזני למועד הרכישה יוחס בעיקרו לקשרי לקוחות ולמוניטין. עודף העלות בגין קשרי הלקוחות מופחת על פני 8 שנים, בהתבסס על שווים ההוגן כפי שנקבע במסגרת הקצאת עלות הרכישה. דוחות הרווח או הפסד המאוחדים פרופורמה כוללים את הפחתת עודפי העלות כאמור.
- ו. הוצאות המסים בדוחות הרווח או הפסד המאוחדים פרופורמה חושבו לפי שיעורי המס שחלו בכל אחת מתקופות הדיווח.
- ז. בדוחות הרווח או הפסד המאוחדים פרופורמה בוטלו הפחתות שוטפות של נכסים לא מוחשיים והוצאות ירידת ערך מוניטין אשר נכללו בדוחות מנדלסון, לשנים 2015-2016, זאת כיוון שדוחות הרווח או הפסד המאוחדים פרופורמה כוללים הפחתה של הנכסים הלא מוחשיים שזוהו במסגרת הקצאת עלות הרכישה והמוניטין בו הכירה מנדלסון בדוחותיה, אינו נכס מזוהה.
- ח. הזכויות שאינן מקנות שליטה נמדדו בהנחה כי אופציית ה PUT המתוארת בביאור 2 תמומש ולפיכך, בחישוב שיעור החזקה של בעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה לא נכללו המניות תחת אופציית ה PUT. הזכויות שאינן מקנות שליטה נמדדו לפי חלקן בנכסים המזוהים נטו של מנדלסון.

**פלציב עין הנצי"ב -  
אגודה שיתופית חקלאית בע"מ**

**תמצית דוחות כספיים ביניים**

**ליום 30 ביוני 2016**

**פלציב עין הנצי"ב - אגודה שיתופית חקלאית בע"מ**  
**תמצית דוחות כספיים ביניים ליום 30 ביוני 2016**

תוכן

3	דוח הסקירה
4-5	תמצית דוח על המצב הכספי
6	דוח תמציתי מאוחד על הרווח והפסד
7	דוח תמציתי מאוחד על הרווח הכולל
8-9	תמצית דוח על השינויים בהון ביניים מאוחד
10-11	תמצית דוח ביניים מאוחד על תזרימי המזומנים
12-13	באורים לדוחות הכספיים



Brasil Street, Tel-Aviv 69052 3  
P.O.B. 48002, Tel-Aviv 69364  
Tel: 03-6416155  
Fax: 03-6415417  
E-Mail: ez-sh@zahav.net.il

רחוב ברזיל 3, תל אביב 69052  
ת.ד. 48002, תל אביב 69364  
טל': 03-6416155  
פקס: 03-6415417  
דואר אלקטרוני: [ez-sh@zahav.net.il](mailto:ez-sh@zahav.net.il)

**פלציב עין הנצי"ב - אגודה שיתופית חקלאית בע"מ**

**דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של פלציב עין הנצי"ב - אגודה שיתופית**

מבוא

סקרתי את המידע הכספי המצורף של פלציב עין הנצי"ב אגודה שיתופית חקלאית בע"מ האגודה וחברות בנות שלה (להלן - הקבוצה), הכולל את תמצית הדוח על המצב הכספי ביניים המאוחד ליום 30 ביוני 2016 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח והפסד, רווח כולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970. אחריותי היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה

לא סקרתי את המידע הכספי התמציתי לתקופת ביניים זו של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ - 64% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 ביוני 2016 והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ - 59% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לי ומסקנתי, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים.

*דיקף הסקירה*

ערכתי את סקירתי בהתאם לתקן סקירה 1 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לי להשיג ביטחון שאוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אני מחווה חוות דעת של ביקורת.

*מסקנה*

בהתבסס על סקירתי ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבי דבר הגורם לי לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS

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

עזרא שמש  
רואה חשבון

תל אביב, 18 באוגוסט 2016.

**פלציב עין הנצי"ב - אגודה שיתופית חקלאית בע"מ**  
 תמצית דוח על המצב הכספי ביניים מאוחד  
 באלפי ₪

<u>ליום 31</u>	<u>ליום 30 ביוני</u>	
<u>בדצמבר</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>
<u>2015</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>
<u>(מבוקר)</u>	<u>(בלתי מבוקר)</u>	
22,706	18,144	14,479
55,066	58,105	62,676
7,966	7,753	9,905
<u>51,995</u>	<u>46,386</u>	<u>52,008</u>
<u>137,733</u>	<u>130,388</u>	<u>139,068</u>
-	754	-
99,461	84,534	107,354
4,214	4,352	4,347
<u>103,675</u>	<u>89,640</u>	<u>111,701</u>
<u><u>241,408</u></u>	<u><u>220,028</u></u>	<u><u>250,769</u></u>

**רכוש**

**נכסים שוטפים**

מזומנים ושווי מזומנים  
 לקוחות  
 חייבים ויתרות חובה  
 מלאי  
**סה"כ נכסים שוטפים**

**נכסים בלתי שוטפים**

הלוואות לזמן ארוך  
 רכוש קבוע  
 רכוש אחר והוצאות נדחות  
**סה"כ נכסים בלתי שוטפים**

**פלציב עין הנצי"ב - אגודה שיתופית חקלאית בע"מ**

תמצית דוח על המצב הכספי ביניים מאוחד

באלפי ₪

<u>ליום 31</u>	<u>ליום 30 ביוני</u>	<u>2016</u>	<u>באור</u>	
<u>בדצמבר</u>	<u>2015</u>	<u>2015</u>		
<u>2015</u>	<u>(בלתי מבוקר)</u>	<u>(מבוקר)</u>		
				<b>התחייבויות והון</b>
				<b>התחייבויות שוטפות</b>
41,685	28,955	38,846		אשראי מתאגיד בנקאי
23,173	17,190	25,881		חלויות שוטפות של התחייבויות לבנקים ואחרים לזמן ארוך
31,329	30,808	29,262	4	התחייבויות לספקים ונותני שירותים
12,565	12,556	13,615	4	זכאים אחרים
<u>108,752</u>	<u>89,509</u>	<u>107,604</u>		<b>סה"כ התחייבויות שוטפות</b>
				<b>התחייבויות שאינן שוטפות</b>
32,296	39,838	42,606		התחייבויות לבנקים ולאחרים
2,308	2,119	2,338		הטבות לעובדים
1,985	1,850	2,191		התחייבויות בשל מסים נדחים
<u>36,589</u>	<u>43,807</u>	<u>47,135</u>		<b>סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות</b>
				<b>הון עצמי</b>
200	200	200		הון מניות
(7,895)	(7,793)	(7,539)		התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
9,066	9,066	9,066		קרן הון מעסקה עם בעל שליטה
37,059	37,059	37,059		פרמיה על מניות
57,637	48,180	57,244		יתרת עודפים
<u>96,067</u>	<u>86,712</u>	<u>96,030</u>		<b>סה"כ הון עצמי</b>
<u><u>241,408</u></u>	<u><u>220,028</u></u>	<u><u>250,769</u></u>		

יונתן לוי מנהל כספים

מאיר לנגר מנכ"ל

אמנון ברודי יו"ר דירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים : 18 באוגוסט 2016.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים

## פלציב עין הנצי"ב - אגודה שיתופית חקלאית בע"מ

דוח תמציתי מאוחד על הרווח והפסד

באלפי ₪

לשנה		לשלושת החודשים		לששת החודשים		
שנסתיימה		שנסתיימו ב - 30 ביוני		שנסתיימו ב - 30 ביוני		
ב-31 בדצמבר		2015	2016	2015	2016	
(מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
286,492		72,721	74,360	140,738	147,283	<b>הכנסות</b>
65		32	93	32	62	ממכירות
<u>286,557</u>		<u>72,753</u>	<u>74,453</u>	<u>140,770</u>	<u>147,345</u>	הכנסות אחרות, נטו
207,576		52,418	53,911	101,120	107,201	<b>עלויות והוצאות</b>
33,148		8,474	8,271	16,496	16,388	עלות המכירות והעיבוד
19,491		5,007	4,687	9,827	9,480	הוצאות שיווק
1,970		455	536	1,012	1,040	הוצאות הנהלה וכלליות
559		425	220	432	54	הוצאות מחקר ופיתוח
<u>262,744</u>		<u>66,779</u>	<u>67,625</u>	<u>128,887</u>	<u>134,163</u>	הוצאות אחרות
23,813		5,974	6,828	11,883	13,182	<b>רווח לפני הוצאות מימון (נטו)</b>
(166)		242	113	(111)	(626)	הכנסות מימון
1,652		515	939	1,104	1,508	הוצאות מימון
<u>(1,818)</u>		<u>(273)</u>	<u>(826)</u>	<u>(1,215)</u>	<u>(2,134)</u>	<b>עלויות מימון נטו</b>
21,995		5,701	6,002	10,668	11,048	<b>רווח לפני מיסים על ההכנסה</b>
3,907		1,018	1,139	1,923	2,441	מיסים על ההכנסה
<u>18,088</u>		<u>4,683</u>	<u>4,863</u>	<u>8,745</u>	<u>8,607</u>	<b>רווח נקי לתקופה</b>

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים

## פלציב עין הנצי"ב - אגודה שיתופית חקלאית בע"מ

דוח תמציתי מאוחד על הרווח הכולל

באלפי ₪

לשנה שנסתיימה ב-31 בדצמבר	לשלושת החודשים שנסתיימו ב - 30 ביוני		לששת החודשים שנסתיימו ב - 30 ביוני		
	2015	2016	2015	2016	
	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
18,088	4,683	4,863	8,745	8,607	רווח לתקופה
(4,278)	(2,152)	298	(4,176)	356	פריטי רווח כולל אחר שלאחר ההכרה לראשונה במסגרת הרווח הכולל הועברו או יועברו לרווח והפסד התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
(4,278)	(2,152)	298	(4,176)	356	סך הכל רווח כולל אחר שלאחר ההכרה לראשונה במסגרת הרווח הכולל הועברו או יועברו לרווח והפסד, נטו ממס
114	-	-	-	-	פריטי רווח כולל אחר שלא יועברו לרווח והפסד רווחים אקטואריים מתכנית הטבה מוגדרת
114	-	-	-	-	סך הכל רווח כולל אחר שלא יועבר לרווח והפסד, נטו ממס
13,924	2,531	5,161	4,569	8,963	סך הכל רווח כולל לתקופה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים

## פלציב עין הנצי"ב - אגודה שיתופית חקלאית בע"מ

תמצית דוח על השינויים בהון ביניים מאוחד

באלפי ₪

הון מניות	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	קרן הון מעסקה עם בעל שליטה	פרמיה על מניות	עודפים	סך הכל	
<b>לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2016 (בלתי מבוקר)</b>						
200	(7,895)	9,066	37,059	57,637	96,067	<b>יתרה ליום 1 בינואר 2016 (מבוקר)</b>
-	-	-	-	8,607	8,607	רווח לתקופה
-	356	-	-	-	356	רווח כולל אחר לתקופה, נטו ממס
-	-	-	-	(9,000)	(9,000)	חלוקת רווחים
<u>200</u>	<u>(7,539)</u>	<u>9,066</u>	<u>37,059</u>	<u>57,244</u>	<u>96,030</u>	<b>יתרה ליום 30 ביוני 2016 (בלתי מבוקר)</b>
<b>לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2015 (בלתי מבוקר)</b>						
200	(3,617)	9,066	37,059	47,435	90,143	<b>יתרה ליום 1 בינואר 2015 (מבוקר)</b>
-	-	-	-	8,745	8,745	רווח לתקופה
-	(4,176)	-	-	-	(4,176)	הפסד כולל אחר לתקופה, נטו ממס
-	-	-	-	(8,000)	(8,000)	חלוקת רווחים
<u>200</u>	<u>(7,793)</u>	<u>9,066</u>	<u>37,059</u>	<u>48,180</u>	<u>86,712</u>	<b>יתרה ליום 30 ביוני 2015 (בלתי מבוקר)</b>
<b>לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2016 (בלתי מבוקר)</b>						
200	(7,837)	9,066	37,059	56,881	95,369	<b>יתרה ליום 1 באפריל 2016 (בלתי מבוקר)</b>
-	-	-	-	4,863	4,863	רווח לתקופה
-	298	-	-	-	298	רווח כולל אחר לתקופה, נטו ממס
-	-	-	-	(4,500)	(4,500)	חלוקת רווחים
<u>200</u>	<u>(7,539)</u>	<u>9,066</u>	<u>37,059</u>	<u>57,244</u>	<u>96,030</u>	<b>יתרה ליום 30 ביוני 2016 (בלתי מבוקר)</b>

## פלציב עין הנצי"ב - אגודה שיתופית חקלאית בע"מ

תמצית דוח על השינויים בהון ביניים מאוחד  
באלפי ₪

סך הכל	עודפים	פרמיה על מניות	קרן הון מעסקה עם בעל שליטה	התאמות הנבעות מתרגום דוחות כספיים	הון מניות	
<b>לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2015 (בלתי מבוקר)</b>						
<b>יתרה ליום 1 באפריל</b>						
88,181	47,497	37,059	9,066	(5,641)	200	<b>2015 (בלתי מבוקר)</b>
4,683	4,683	-	-	-	-	רווח לתקופה
(2,152)	-	-	-	(2,152)	-	הפסד כולל אחר לתקופה, נטו ממס
(4,000)	(4,000)	-	-	-	-	חלוקת רווחים
<u>86,712</u>	<u>48,180</u>	<u>37,059</u>	<u>9,066</u>	<u>(7,793)</u>	<u>200</u>	<b>יתרה ליום 30 ביוני 2015 (בלתי מבוקר)</b>
<b>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015 (מבוקר)</b>						
<b>יתרה ליום 1 בינואר 2015 (מבוקר)</b>						
90,143	47,435	37,059	9,066	(3,617)	200	
(8,000)	(8,000)	-	-	-	-	חלוקת רווחים
18,088	18,088					רווח לתקופה
(4,164)	114	-	-	(4,278)	-	רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה, נטו ממס
<u>96,067</u>	<u>57,637</u>	<u>37,059</u>	<u>9,066</u>	<u>(7,895)</u>	<u>200</u>	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2015 (מבוקר)</b>

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים

## פלציב עין הנצי"ב - אגודה שיתופית חקלאית בע"מ

תמצית דוח ביניים מאוחד על תזרימי המזומנים

באלפי ₪

לשנה שנסתיימה ב-31 בדצמבר	לשלושת החודשים שנסתיימו ב - 30 ביוני		לששת החודשים שנסתיימו ב - 30 ביוני		
	2015 (מבוקר)	2015 (בלתי מבוקר)	2015 (בלתי מבוקר)	2016 (בלתי מבוקר)	
18,088	4,683	4,863	8,745	8,607	רווח נקי לתקופה
					התאמות:
12,848	3,125	3,650	6,228	7,246	פחת והפחתות
					עליה (ירידה) בהתחייבויות בשל
100	(77)	367	(35)	206	מסים נדחים
					שינוי בהתחייבויות בשל סיום
330	14	15	27	30	יחסי עובד מעביד
1,818	273	826	1,215	2,134	עלויות מימון נטו
(20)	(37)	(99)	(37)	(62)	הפסד (רווח) הון
(3,829)	(2,884)	(5,147)	(6,868)	(7,610)	עליה בלקוחות
1,303	1,154	475	728	(1,953)	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
2,254	4,112	2,117	7,863	(13)	ירידה (עליה) במלאי
4,459	2,043	(4,943)	4,436	(2,266)	עליה בספקים ונותני שירותים
1,314	(362)	640	1,290	1,024	עליה בזכאים ויתרות זכות
<u>38,665</u>	<u>12,044</u>	<u>2,764</u>	<u>23,592</u>	<u>7,343</u>	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
					תזרימי מזומנים לפעילות השקעה
(37,516)	(11,145)	(7,972)	(15,702)	(16,860)	השקעות ברכוש קבוע
1,982	-	803	-	803	מענק השקעה
(1,748)	(229)	(88)	(1,527)	(513)	השקעות ברכוש אחר
873	315	214	315	538	תמורה ממימוש רכוש קבוע
74		55	-	146	תמורה ממימוש רכוש אחר
(166)	242	113	(111)	(626)	ריבית שהתקבלה
<u>(36,501)</u>	<u>(10,817)</u>	<u>(6,875)</u>	<u>(17,025)</u>	<u>(16,512)</u>	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה



## פלציב עין הנצי"ב - אגודה שיתופית חקלאית בע"מ

תמצית דוח ביניים מאוחד על תזרימי המזומנים

באלפי ₪

לשנה שנסתיימה ב-31 בדצמבר	לשלושת החודשים שנסתיימו ב- 30 ביוני		לששת החודשים שנסתיימו ב- 30 ביוני		
	2015 (מבוקר)	2015 (בלתי מבוקר)	2015 (בלתי מבוקר)	2016 (בלתי מבוקר)	
13,323	-	11,352	7,323	23,914	קבלת התחייבויות לזמן ארוך מבנקים
(17,854)	(4,593)	(5,234)	(9,098)	(10,026)	פירעון התחייבויות לזמן ארוך מבנקים
(45)	4	(38)	(30)	-	בעלי מניות
(8,000)	(4,000)	(4,500)	(8,000)	(9,000)	חלוקה לפי סעיף 62
21,067	10,329	(4,085)	8,337	(2,839)	קבלת (פירעון) אשראי בנקאי, נטו
(3,866)	(852)	(382)	(3,020)	1,147	קרן מהפרשי תרגום
(1,735)	(1,170)	(953)	(1,587)	(2,254)	ריבית ששולמה
2,890	(282)	(3,840)	(6,075)	942	מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) מ(ל) פעילות מימון
5,054	945	(7,951)	492	(8,227)	שינוי במזומנים ושווי מזומנים
17,652	17,199	22,430	17,652	22,706	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
22,706	18,144	14,479	18,144	14,479	<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</b>

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים

## פלציב עין הנצי"ב - אגודה שיתופית חקלאית בע"מ

באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

### באורים לדוחות הכספיים

#### ביאור 1 - הישות

##### המדווחת

פלציב עין הנצי"ב- אגודה שיתופית חקלאית (להלן - "האגודה") הינה חברה תושבת ישראל. הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 30 ביוני 2016, כוללים את אלה של האגודה ושל החברות הבנות שלה (להלן יחד - "הקבוצה"). האגודה הינה בבעלות של קבוצ עין הנצי"ב בשיעור של 75% ושל אמיליה פיתוח (מ.ע.פ) בע"מ בשיעור של 25%. האגודה עוסקת בתחום שיווק, יצור ועיבוד פוליאתילן מוקצף ומצולב בעל תאים סגורים.

#### ביאור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים

##### א. הצהרה על עמידה בתקני דיווח כספי בינלאומיים

תמצית הדוחות הכספיים הביניים המאוחדים נערכה בהתאם ל- IAS 34, דיווח כספי לתקופות ביניים ואינה כוללת את כל המידע הנדרש בדוחות כספיים שנתיים מלאים. יש לקרוא אותה ביחד עם הדוחות הכספיים ליום ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2012 (להלן: "הדוחות השנתיים"). כמו כן, דוחות אלו נערכו בהתאם להוראות פרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970. תמצית הדוחות הכספיים הביניים המאוחדים אושרה לפרסום על ידי דירקטוריון הקבוצה ביום 18 באוגוסט 2016.

##### ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת

בעריכת תמצית הדוחות הכספיים בהתאם ל- IFRS, נדרשת הנהלת החברה להשתמש בשיקול דעת בהערכות, אומדנים והנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות ועל הסכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר שהתוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה.

שיקול הדעת של ההנהלה, בעת יישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה וההנחות העיקריות ששימשו בהערכות הכרוכות באי וודאות, הינם עקביים עם אלו ששימשו בדוחות הכספיים השנתיים.

##### ג. עיקרי המדיניות החשבונאית

המדיניות החשבונאית של הקבוצה בתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים אלה, הינה המדיניות שיושמה בדוחות השנתיים.

## פלציב עין הנצי"ב - אגודה שיתופית חקלאית בע"מ

באורים לתמצית הדוחות כספיים ביניים מאוחדים

### באור 3 - שיעורי השינויים במדדים ובשערי חליפין:

שער החליפין של דולר ארה"ב %	מדד המחירים לצרכן "ידוע" %	
-1.44	-0.40	לתקופה של 6 חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2016
2.34	-0.91	לתקופה של 6 חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2015
0.33	99.2	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015
3.85	98.8	שער חליפין (בש"ח) ומדד (בנקודות) ליום 30 ביוני 2016

### באור 4 - יתרות עם בעלי מניות

ליום 31 בדצמבר 2015 (מבוקר)	ליום 30 ביוני 2015 (בלתי מבוקר)	2016	
1,960	2,435	2,177	כולל יתרות עם בעלי עניין :
67	131	93	ספקים
			זכאים

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

- אני, ליאור סוס, מצהיר כי:
- (1) בחנתי את הדוח הרבעוני של אמיליה פיתוח (מ.ע.פ.) בע"מ (להלן - **התאגיד**) לרבעון השני של שנת 2016 (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, כל תרמית בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בדיווח הכספי הגילוי ובבקרה עליהם;

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

30 באוגוסט, 2016

---

ליאור סוס,  
מנכ"ל ונושא המשרה  
הבכיר בתחום הכספים

## הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים לפי תקנה 38ג(ד)(2):

אני, ליאור סום, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של אמיליה פיתוח (מ.ע.פ.) בע"מ (להלן - **התאגיד**) לרבעון השני של שנת 2016 (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 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, כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בדיווח הכספי הגילוי ובבקרה עליהם;

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

30 באוגוסט, 2016

---

ליאור סום,  
מנכ"ל ונושא המשרה  
הבכיר בתחום הכספים