

# דוח רבעוני

## ליום 30 ביוני, 2020

### תוכן עניינים :

דוח הדירקטוריון לבעלי המניות של החברה  
דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים (בלתי מבוקרים)  
מידע כספי ביניים נפרד (בלתי מבוקר)  
הצהרות מנהלים



**אמיליה פיתוח (מ.עו.פ.) בע"מ**

**דוח הדירקטוריון לבעלי המניות של החברה**

**ליום 30 ביוני, 2020**

## דוח הדירקטוריון לבעלי המניות של החברה ליום 30 ביוני, 2020

### פרק א': הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה, תוצאות פעולותיה, הונה ותזרימי המזומנים שלה

בהתאם לתקנות, דירקטוריון אמיליה פיתוח (מ.ע.פ.) בע"מ (להלן - "החברה") מתכבד להציג להלן את הסבריו לגבי פעילות החברה ותאגידים בהחזקתה (להלן - "הקבוצה") לתקופה של שישה ושלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2020 (להלן - "תקופת הדוח"). היקפו של דוח זה הינו מצומצם והוא נערך תחת ההנחה שבפני קוראו מצוי הדוח התקופתי של החברה ליום 31 בדצמבר, 2019, שפורסם ביום 31 במרץ, 2020 (מספר אסמכתא: 2020-01-034011), אשר האמור בו מובא בזאת על דרך ההפניה.

#### **1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה**

##### **1.1 תיאור תמציתי של פעילות הקבוצה**

החברה הינה חברת אחזקות תפעולית, הפועלת לצמיחה בפעילות החברות שבשליטתה ומשתמשת בהונה וביתרות הנזילות שלה לרכישת חברות בעיקר בתחום ההפצה, הלוגיסטיקה והתעשייה.

החברה פועלת ב-4 תחומים עיקריים: **הולכת זורמים וסניטציה** - הפצה של צנרת, אביזרי צנרת, מגופים, מחברים ושסתומים, הכולל את פעילותה של מנדלסון תשתיות ותעשיות בע"מ (להלן - "מנדלסון תשתיות") וחברות בנות שלה (להלן - "קבוצת מנדלסון"); **שירותים לתעשייה** - הפצת כימיקלים, הובלות חומרי גלם ואחסנתם, שרותי מעבדות, פינוי וטיפול בפסולת מסוכנת הכולל את פעילות כימוביל בע"מ וחברות מוחזקות שלה (להלן - "קבוצת כימוביל"); **שירותים לוגיסטיים** - מתן שירותים לוגיסטיים בישראל ומחוצה לה באמצעות מסופי מכולות ומטענים, מחסני ערובה ומחסנים לוגיסטיים ושירותים משלימים נוספים, באמצעות אוברסיז קומרס בע"מ וחברות בנות שלה (להלן - "קבוצת אוברסיז"); **מוצרי טיפוח כמותג פרטי** - יצור מוצרי צריכה בתחום הקוסמטיקה, הטואלטיקה והתרופות ללא מרשם, הכולל את פעילות אמיליה קוסמטיקס בע"מ וחברות בנות שלה (להלן - "קוסמטיקס").

בנוסף, לקבוצה השקעות נוספות, הכוללות, בין היתר, את ההשקעות בפלצ'ב - עין הנציב אגש"ח בע"מ, טנא הון צמיחה (קרן השקעות), ש.מ. וטנא הון צמיחה 3 פי.אי.אף, ש.מ. (להלן - "טנא"), והשקעות פיננסיות, במסגרת פעילות זאת נבחנות באופן שוטף הצעות והזדמנויות להשקעה בפעילויות שונות בתחומי הפעילות של הקבוצה.

##### **1.2 אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה**

1.2.1 לפרטים בדבר החלטות על חלוקות דיבידנד של החברה וחברות בנות ראה באור 5 בדוחות הכספיים.

1.2.2 ביום 1 באפריל, 2020 וביום 21 באפריל, 2020 רכשה החברה (באמצעות חברה בת בבעלות מלאה) 2,396,806 ו-960,300 מניות אוברסיז, בהתאמה, בעסקה מחוץ לבורסה במחיר 2.50 ו-2.44 ש"ח למניה, בהתאמה. בנוסף, במהלך החודשים אפריל ומאי, 2020 ביצעה אוברסיז רכישות עצמיות של 151,814 מניות במחיר ממוצע של כ-2.50 ש"ח למניה. כתוצאה מהעסקאות לעיל שיעור החזקה של החברה במניות אוברסיז עלה מ-36.8% בתאריך 31 למרץ, 2020 ל-43.1% במועד אישור הדוח.

1.2.3 ביום 16 ביוני, 2020 החליט דירקטוריון החברה, לאחר הסכמת כלל הדירקטורים המכהנים בחברה, לרבות הדירקטורים החיצוניים והדירקטור הבלתי תלוי, לוותר באופן בלתי חוזר על 15% מהגמול השנתי ומגמול ההשתתפות להם הם זכאים בגין התקופה שהחל מחודש אפריל 2020 ועד סוף ספטמבר 2020, זאת על רקע הפעולות להקטנת ההוצאות כאמור בבאור 1 ג' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2020, וכן מתוך הזדהות והירתמות להתמודדות בתקופה זו. מובהר כי הגמול שישולם לדירקטורים בתקופת הויתור כאמור, עולה על הגמול המזערי בהתאם לדרגתה של החברה על פי תקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני) תש"ס-2000. אין בהפחתת הגמול הזמנית והוולונטרית לבקשת הדירקטורים כדי לשנות את יתר תנאי כהונתם בחברה.

1.2.4 במהלך תקופת הדוח התקשרה קוסמטיקס עם תאגיד בינלאומי לייצור כ-21 מיליון יחידות של אלכוהול ג'ל בארה"ב, עד סוף 2020, בתמורה לסך של כ-57 מיליון ש"ח.

1.2.5 במהלך תקופת הדוח זכתה חברה מקבוצת כימוביל במכרז מטעם רשות הכבאות בישראל לאספקה ואחסון מלאי המדינה, של חומרים מעכבי בעירה, לתקופות מצטברות של עד 8 שנים ובהיקף כספי כולל של כ-100 מיליון ש"ח.

1.2.6 ביום 22 ביולי, 2020 חודש הסכם הניהול של החברה עם מנדלסון תשתיות. לפרטים נוספים ראה באור 5 ד' לדוחות הכספיים.

1.2.7 ביום 6 באוגוסט, 2020 אישרה האסיפה הכללית של החברה, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, הארכת התקשרות החברה בהסכם הניהול עם חברה פרטית בבעלותו ובשליטתו המלאה של בעל

השליטה בחברה, מר עודד פלר וכן התקשרויות נוספות עם בעל השליטה וקרוביו. לפרטים נוספים ראה באור 5 ה' לדוחות הכספיים ודוחות מיידים מהימים 3 באוגוסט, 2020 ו- 6 באוגוסט, 2020 (אסמכתאות: 2020-01-082416 ו- 2020-01-085494), המובאים כאן על דרך ההפניה.

#### **1.2.8 גילוי ייעודי בדבר השפעות משבר הקורונה על הגילוי והדיווח הכספי**

בהמשך לאמור בסעיף 1.2.7 בדוח הדירקטוריון בדוח התקופתי בקשר להשפעות משבר הקורונה, הנהלת החברה ממשיכה לעקוב אחר השינויים וההתפתחויות והשלכותיו על פעילותה העסקית של הקבוצה. נכון למועד אישור הדוח, להערכת החברה, השלכות משבר הקורונה על הקבוצה אינן משמעותיות ואינן עולות כדי השפעה מהותית על פעילותה העסקית של הקבוצה, לרבות על הכנסותיה, הוצאותיה ורווחיותה. כמו כן, להערכת החברה, נכון למועד אישור הדוח, משבר הקורונה אינו משפיע על הנזילות ועל מקורות המימון של החברה וכן על יכולתה לעמוד בהתחייבויותיה.

בהנחה שמגמת התאוששות המשק מהמשבר תימשך, להערכת החברה, נכון למועד הדוח, למשבר הקורונה לא צפויה להיות השפעה מהותית על רווחיות הקבוצה ברבעון השלישי לשנת 2020.

יחד עם זאת, החברה מצאה לנכון לעדכן בהקשר כדלקמן:

1. לאור המשבר, חלק לא מהותי מלקוחותיה של הקבוצה, צמצם את פעילותו, במהלך תקופת המשבר.
2. הנהלת החברה בחנה את הצורך בהכרה בירידת ערך של נכסים מוחשיים ובלתי מוחשיים בגין השקעות בחברות הקבוצה, לרבות עדכון לשיעור הניכיון וניתוחי רגישות, והגיעה לכלל מסקנה כי נכון למועד זה אין צורך להכיר בירידת ערך בדוחות הכספיים.
3. חברות הקבוצה פועלות בדרכים שונות להקטנת הוצאות, לרבות התייעלות בכוח אדם, בין היתר על ידי הוצאת עובדים לחל"ת, לחופשה והקטנת אחוזי משרה. נכון למועד פרסום הדוח חזרו מרבית העובדים לעבודה סדירה.
4. חברות הקבוצה הוחרגו מההגבלות על מספר העובדים החל מפרוץ המשבר ולכל אורכו, ופעלו כמפעל למתן שירותים קיומיים.
5. חברות הקבוצה פעלו וממשיכות לפעול לצמצום הסיכון להידבקות עובדיהן, כולל אך לא רק, המשך עבודה מהבית במידת האפשר ו/או עבודה במשמרות של עובדים רלוונטיים, מניעה וצמצום של מגע פיזי בין העובדים, חלוקת אמצעי הגנה לעובדים, הסברה פנים ארגונית ועוד, הכל תוך כדי היצמדות להנחיות משרד הבריאות.
6. הקבוצה שמרה על תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת וחברות הקבוצה מגבירות את מאמצי הגביה, לאור זאת שסיכוני האשראי בשוק עלו וניכר כי הגבייה נעשתה קשה יותר. בנוסף, נטלו חלק מחברות הקבוצה הלוואות לזמן ארוך בסך של כ-32 מיליון ש"ח.
7. חברות הקבוצה פועלות לטובת קבלת הלוואות בערבות מדינה בארץ ובחו"ל, בתקופת הדוח, גייסה הקבוצה סך של כ-24 מיליון ש"ח, מתוכן הלוואות בסך של כ-5 מיליון ש"ח, בהתקיים תנאים מסוימים, עשויות להפוך למענק כחלק מתכנית הסיוע של ממשלת ארה"ב להתמודדות עם משבר הקורונה. כמו כן, חברות הקבוצה קיבלו הקלות בתשלומי ארנונה מהמדינה בגובה של כ-7 מיליון ש"ח.
8. דירקטוריון החברה, מנדלסון תשתיות ואוברסיז החליטו כי לאור אי הוודאות לגבי משך האירועים והיקפם ולמרות מדיניות חלוקת הדיבידנד של החברות, להשעות את חלוקת רווחי שנת 2019 ובאוברסיז גם את חלוקת רווחי הרבעון הראשון של שנת 2020, וזאת מתוך ניהול זהיר ומושכל של הסיכונים הפיננסיים בעת הזו.

לפרטים נוספים ראה באור 1 ג' לדוחות הכספיים המאוחדים.

מובהר כי הערכותיה ותחזיותיה של החברה בדבר השפעות משבר הקורונה ויכולתה להתמודד עם משבר הקורונה כאמור לעיל, הינן בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח 1968, אשר מבוססות, בין היתר על הנתונים שבידי החברה נכון למועד זה ועל אופן התמודדות המשק עם המשבר ועם יכולת המשק להתאושש מהמשבר. לפיכך ככל שיחול שינוי כלשהו בנתונים כאמור או ככל שינוי במגמת ההתאוששות של המשק או ככל שתתרחש התפרצות חוזרת של הנגיף, עשויות הערכותיה של החברה שלא להתממש או להתממש באופן שונה.

**תמצית תוצאות הפעילות והשינויים בהון (באלפי ש"ח)**

תוצאות הקבוצה במחצית הראשונה של 2020, מראות שיפור משמעותי בכל הפרמטרים למרות ירידה לא מהותית בהכנסות הקבוצה (כ-3%) לעומת התקופה המקבילה אשתקד, הנובעת בעיקר מצמצום פעילות במפעל ירוחם בתחום מוצרי טיפוח ומותג פרטי ומהאטה מסויימת ברוב תחומי פעילות הקבוצה.

הרווח התפעולי של הקבוצה בתקופת הדוח הסתכם לסך של כ-70 מיליון ש"ח, גבוה משמעותית בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד (עלייה של כ-71%) והושפע בעיקר משיפור המרווח הגולמי, בכל תחומי הפעילות של הקבוצה, לרבות צעדי התייעלות שנקטו בחברות הקבוצה אשר הביאו לצמצום הוצאות התפעוליות ומהקלות מהמדינה בעקבות משבר הקורונה.

ה-EBITDA של הקבוצה במחצית הראשונה של 2020 עומד על כ-132 מיליון ש"ח, והוא גבוה בכ-27 מיליון ש"ח בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד (עלייה של כ-26%) כתוצאה מהגידול ברווח התפעולי כאמור לעיל.

הרווח הנקי של הקבוצה במחצית הראשונה של 2020, הסתכם לסך של כ-39 מיליון ש"ח בהשוואה לסך של כ-19 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עלייה של כ-111%). העלייה ברווח הנקי הושפעה בעיקר מהעלייה ברווח התפעולי שקוזה מירידה בהכנסות מהשקעות אחרות בשל מכירת מקסימה בחודש אוגוסט 2019.

הרווח הנקי המיוחס לבעלים הסתכם לכ-26 מיליון ש"ח, עלייה של כ-140% לעומת התקופה המקבילה אשתקד.

תזרים המזומנים מפעילות שוטפת של הקבוצה במחצית הראשונה של שנת 2020 הסתכם לכ-101 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-67 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, עלייה של 34 מיליון ש"ח (כ-51%). עיקר השיפור נבע מהעלייה ברווח התקופה וצמצום צרכי ההון החוזר ביחס לתקופה המקבילה אשתקד.

להלן יובאו עיקרי תוצאות הפעילות (באלפי ש"ח):

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני			לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני			
שיעור השינוי	2019	2020	שיעור השינוי	2019	2020	
(2%)	444,831	435,984	(3%)	917,505	888,804	הכנסות ממכירות ומתן שירותים
138%	14,600	34,735	71%	40,845	69,677	רווח תפעולי <sup>1</sup>
197%	22,298	66,164	26%	105,121	132,448	EBITDA <sup>1</sup>
412%	3,741	19,172	111%	18,527	39,137	רווח נקי
1102%	997	11,984	140%	10,719	25,764	רווח (הפסד) נקי המיוחס לבעלים של החברה

לפירוט בדבר ניתוח תוצאות פעילות הקבוצה לפי פילוח מגזרי ראה סעיף 1.5 להלן.

**הון החברה**

הון החברה ליום 30 ביוני, 2020 הסתכם לסך של כ-892 מיליון ש"ח, גידול בסך של כ-29 מיליון ש"ח, בהשוואה להון החברה ליום 31 בדצמבר, 2019. הגידול בהון נובע בעיקר מהרווח לתקופה כמפורט בסעיף 1.5 להלן.

<sup>1</sup> יצויין כי נתוני הרווח התפעולי וה-EBITDA כוללים את חלקה של החברה ברווח הנקי בהשקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני שהינו לאחר ניכוי פחת והפחתות, מימון ומיסים.

#### 1.4 מצב כספי

להלן יפורטו עיקרי ההתפתחויות שחלו בסעיפי הדוח על המצב הכספי ליום 30 ביוני, 2020 לעומת הדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר, 2019:

##### 1.4.1 נכסים שוטפים:

סך הנכסים השוטפים לתאריך הדוח הינו כ-1,002 מיליוני ש"ח, לעומת סך של כ-955 מיליוני ש"ח ליום 31 לדצמבר, 2019. הגידול בסך של כ-47 מיליון ש"ח נובע בעיקרו מעלייה בסך של כ-19 מיליון ש"ח ביתרת המזומנים (עלייה של כ-5 מיליון ש"ח בקבוצת כימוביל, כ-8 מיליון ש"ח בקבוצת אוברסיז וכ-18 מיליון ש"ח בקבוצת מנדלסון בקיזוז ירידה של כ-6 מיליון ש"ח בקוסמטיקס וירידה של כ-6 מיליון ש"ח במטה הקבוצה) כתוצאה מנטילת הלוואות לזמן ארוך בקיזוז עלייה בצרכי הון חוזר, רכישת מניות אוברסיז ופרעונות שוטפים של הלוואות בתקופה, ומעלייה בסך של כ-26 מיליון ש"ח ביתרת המלאי (כ-15 מיליון ש"ח בקבוצת מנדלסון, כ-10 מיליון ש"ח בקבוצת כימוביל וכ-1 מיליון ש"ח בקוסמטיקס) בעיקר כתוצאה מהצטיידות במלאי כחלק מההתארגנות עקב משבר הקורונה והתאמת רמות המלאי למכירות הצפויות.

##### 1.4.2 נכסים לא שוטפים:

סך הנכסים הלא שוטפים לתאריך הדוח הינו כ-1,335 מיליוני ש"ח, לעומת סך של כ-1,376 מיליוני ש"ח ליום 31 לדצמבר, 2019. הירידה בסך של כ-41 מיליון ש"ח נובעת בעיקרה מהפחתות התקופה של נכס זכות שימוש בסך של כ-34 מיליון ש"ח (כ-28 מיליון ש"ח בקבוצת אוברסיז, כ-4 מיליון ש"ח בקבוצת כימוביל וכ-3 מיליון ש"ח בקבוצת מנדלסון) וירידה ביתרות נכסים בלתי מוחשיים בסך של כ-6 מיליון ש"ח כתוצאה מההפחתות השוטפות בתקופה בחברות הקבוצה.

##### 1.4.3 התחייבויות שוטפות:

ההתחייבויות השוטפות לתאריך הדוח מסתכמות לסך של כ-685 מיליוני ש"ח, לעומת סך של כ-681 מיליוני ש"ח ליום 31 לדצמבר, 2019. הגידול בסך של כ-4 מיליון ש"ח נובע בעיקר מעלייה של כ-21 מיליון ש"ח ביתרת ספקים ונותני שירותים (כ-22 מיליון ש"ח בקבוצת מנדלסון וכ-6 מיליון ש"ח בקבוצת אוברסיז בקיזוז ירידה של כ-5 מיליון ש"ח בקבוצת כימוביל וכ-2 מיליון ש"ח בקוסמטיקס) ומעלייה של כ-9 מיליון ש"ח ביתרת זכאים ויתרות זכות בעיקר בקבוצת מנדלסון (כ-3 מיליון ש"ח) ובקבוצת אוברסיז (כ-8 מיליון ש"ח), בקיזוז ירידה של כ-27 מיליון ש"ח ביתרת אשראי מתאגידים בנקאיים בעיקר בקבוצת מנדלסון ואוברסיז אשר נבעה מהשיפור בתזרים המזומנים.

##### 1.4.4 התחייבויות לא שוטפות:

ההתחייבויות הלא שוטפות לתאריך הדוח מסתכמות לסך של כ-761 מיליוני ש"ח, לעומת סך של כ-787 מיליוני ש"ח ליום 31 לדצמבר, 2019. הקיטון בסך של כ-26 מיליון ש"ח נובע בעיקרו מירידה של כ-30 מיליון ש"ח בהתחייבות בגין חכירה (כ-24 מיליון ש"ח בקבוצת אוברסיז, כ-3 מיליון ש"ח בקבוצת כימוביל וכ-3 מיליון ש"ח בקבוצת מנדלסון) כתוצאה מפרעונות שוטפים בתקופה, בקיזוז עלייה ביתרת הלוואות מתאגידים בנקאיים, נטו בסך של כ-6 מיליון ש"ח (כ-10 מיליון ש"ח בקבוצת כימוביל כ-4 מיליון ש"ח בקבוצת מנדלסון וכ-3 מיליון ש"ח בקוסמטיקס בקיזוז ירידה של כ-7 מיליון ש"ח בקבוצת אוברסיז וכ-4 מיליון ש"ח במטה הקבוצה) כתוצאה מנטילת הלוואות לזמן ארוך בקיזוז פרעונות שוטפים בתקופה.

##### 1.4.5 הון:

ההון לתאריך הדוח הסתכם בכ-892 מיליוני ש"ח והיווה כ-38% מסך הנכסים, לעומת ההון ביום 31 בדצמבר, 2019 בסך של 863 מיליוני ש"ח שהיווה כ-37% מסך הנכסים. הגידול בסך של כ-29 מיליון ש"ח בהון של החברה נובע בעיקר מהרווח לתקופה בסך של כ-39 מיליון ש"ח כמפורט בסעיף 1.5 להלן, בקיזוז סך של כ-9 מיליון ש"ח, נטו בגין רכישת מניות בחברת אוברסיז (קיטון בזכויות שאינן מקנות שליטה אל מול שינוי בקרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה) וחלוקת דיבידנד לזכויות שאינן מקנות שליטה בקבוצת מנדלסון בסך של כ-1 מיליון ש"ח.

1.5 תוצאות הפעילות

להלן יוסברו עיקרי ההתפתחויות שחלו בסעיפי הדוח על רווח והפסד המאוחד של החברה לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2020 ולתקופה המקבילה (באלפי ש"ח). בוצע ניתוח תוצאות הפעילות תוך הבחנה בין כלל פעילות הקבוצה ללא פעילות קוסמטיקס, קבוצת מנדלסון, קבוצת כימוביל וקבוצת אוברסיז (להלן בסעיף זה - "מטה הקבוצה") ובין פעילות קוסמטיקס, קבוצת מנדלסון, קבוצת כימוביל וקבוצת אוברסיז.

מאוחד		התאמות למאוחד		אוברסיז		מנדלסון		קוסמטיקס		כימוביל		מטה הקבוצה		סעיף
2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	
<b>לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני</b>														
917,505	888,804	(8,911)	(7,986)	164,797	161,412	394,851	402,941	120,047	101,628	243,171	227,964	3,550	2,845	הכנסות ממכירות ומתן שירותים
731,191	682,973	(4,374)	(4,443)	130,190	120,253	302,120	304,583	103,789	83,488	199,466	179,092	-	-	עלות המכירות
<b>186,314</b>	<b>205,831</b>	<b>(4,537)</b>	<b>(3,543)</b>	<b>34,607</b>	<b>41,159</b>	<b>92,731</b>	<b>98,358</b>	<b>16,258</b>	<b>18,140</b>	<b>43,705</b>	<b>48,872</b>	<b>3,550</b>	<b>2,845</b>	<b>רווח (הפסד) גולמי</b>
84,839	79,856	1,461	1,573	-	-	58,057	57,452	12,434	10,829	12,887	10,002	-	-	הוצאות מכירה ושיווק
64,192	59,930	(1,137)	(67)	14,487	15,417	20,906	19,357	6,106	6,156	19,248	14,954	4,582	4,113	הוצאות הנהלה וכלליות
(3,562)	(3,632)	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,484)	(2,638)	(1,078)	(994)	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
<b>40,845</b>	<b>69,677</b>	<b>(4,861)</b>	<b>(5,049)</b>	<b>20,120</b>	<b>25,742</b>	<b>13,768</b>	<b>21,549</b>	<b>(2,282)</b>	<b>1,155</b>	<b>14,054</b>	<b>26,554</b>	<b>46</b>	<b>(274)</b>	<b>רווח (הפסד) תפעולי</b>
(19,484)	(18,802)	147	107	(10,145)	(9,001)	(2,658)	(3,535)	(1,662)	(878)	(2,564)	(3,175)	(2,602)	(2,320)	סה"כ הכנסות (הוצאות) מימון נטו
3,241	(105)	-	-	-	9	-	-	-	-	-	-	3,241	(114)	הכנסות (הוצאות) בגין נכסים פיננסיים לזמן ארוך
<b>24,602</b>	<b>50,770</b>	<b>(4,714)</b>	<b>(4,942)</b>	<b>9,975</b>	<b>16,750</b>	<b>11,110</b>	<b>18,014</b>	<b>(3,944)</b>	<b>277</b>	<b>11,490</b>	<b>23,379</b>	<b>685</b>	<b>(2,708)</b>	<b>רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה</b>
6,075	11,633	(1,408)	(1,509)	2,535	4,362	2,666	4,307	41	-	2,612	4,883	(371)	(410)	הוצאות (הכנסות) מסים
<b>18,527</b>	<b>39,137</b>	<b>(3,306)</b>	<b>(3,433)</b>	<b>7,440</b>	<b>12,388</b>	<b>8,444</b>	<b>13,707</b>	<b>(3,985)</b>	<b>277</b>	<b>8,878</b>	<b>18,496</b>	<b>1,056</b>	<b>(2,298)</b>	<b>רווח (הפסד) לתקופה</b>

מאוחד		התאמות למאוחד		אוברסיז		מנדלסון		קוסמטיקס		כימוביל		מטה הקבוצה		סעיף
2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	
<b>לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני</b>														
444,831	435,984	(4,092)	(4,526)	81,948	81,391	186,991	199,460	59,233	49,101	119,027	109,066	1,724	1,492	הכנסות ממכירות ומתן שירותים
356,441	333,744	(1,955)	(2,814)	64,060	58,799	143,978	152,612	51,605	39,338	98,753	85,809	-	-	עלות המכירות
<b>88,390</b>	<b>102,240</b>	<b>(2,137)</b>	<b>(1,712)</b>	<b>17,888</b>	<b>22,592</b>	<b>43,013</b>	<b>46,848</b>	<b>7,628</b>	<b>9,763</b>	<b>20,274</b>	<b>23,257</b>	<b>1,724</b>	<b>1,492</b>	<b>רווח (הפסד) גולמי</b>
42,580	38,289	727	818	-	-	29,225	27,392	5,996	5,311	6,632	4,768	-	-	הוצאות מכירה ושיווק
32,449	30,785	(529)	30	7,254	8,614	10,902	9,477	3,138	3,657	9,303	7,032	2,381	1,975	הוצאות הנהלה וכלליות
(1,239)	(1,569)	-	-	-	-	-	-	-	-	(837)	(1,534)	(402)	(35)	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
<b>14,600</b>	<b>34,735</b>	<b>(2,335)</b>	<b>(2,560)</b>	<b>10,634</b>	<b>13,978</b>	<b>2,886</b>	<b>9,979</b>	<b>(1,506)</b>	<b>795</b>	<b>5,176</b>	<b>12,991</b>	<b>(255)</b>	<b>(448)</b>	<b>רווח (הפסד) תפעולי</b>
(10,408)	(8,657)	3	55	(5,058)	(3,679)	(1,452)	(1,434)	(954)	(1,388)	(1,732)	(1,072)	(1,215)	(1,139)	סה"כ הכנסות (הוצאות) מימון נטו
1,314	(948)	-	-	-	(86)	-	-	-	-	-	-	1,314	(862)	הכנסות (הוצאות) בגין נכסים פיננסיים לזמן ארוך
<b>5,506</b>	<b>25,130</b>	<b>(2,332)</b>	<b>(2,505)</b>	<b>5,576</b>	<b>10,213</b>	<b>1,434</b>	<b>8,545</b>	<b>(2,460)</b>	<b>(593)</b>	<b>3,444</b>	<b>11,919</b>	<b>(156)</b>	<b>(2,449)</b>	<b>רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה</b>
1,765	5,958	(702)	(717)	1,363	2,693	333	2,015	31	-	1,131	2,368	(391)	(401)	הוצאות (הכנסות) מסים
<b>3,741</b>	<b>19,172</b>	<b>(1,630)</b>	<b>(1,788)</b>	<b>4,213</b>	<b>7,520</b>	<b>1,101</b>	<b>6,530</b>	<b>(2,491)</b>	<b>(593)</b>	<b>2,313</b>	<b>9,551</b>	<b>235</b>	<b>(2,048)</b>	<b>רווח (הפסד) לתקופה</b>



**ניתוח תוצאות לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2020****הכנסות ממכירות ומתן שירותים**

ההכנסות ממכירות ומתן שירותים בתקופת הדוח הסתכמו בכ-889 מיליון ש"ח, לעומת כ-918 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. ירידה של כ-29 מיליון ש"ח הנובעת בעיקרה מירידה בהכנסות **קוסמטיקס** (כ-18 מיליון ש"ח) כתוצאה מקיטון במכירות בעיקר בשל צמצום היקף פעילות הטואלטיקה באתר ירוחם וכתוצאה ממשבר הקורונה, ירידה **בקבוצת כימוביל** (כ-15 מיליון ש"ח) ו**קבוצת אוברסיז** (כ-3 מיליון ש"ח) בשל קיטון בפעילות בקיזוז עלייה **בקבוצת מנדלסון** (כ-8 מיליון ש"ח) כתוצאה מזכייה במספר פרויקטים אשר בחלקם הגדול מומשו ברבעון השני של שנת 2020.

**עלות המכירות והשירותים**

עלות המכירות והשירותים בתקופת הדוח הסתכמה בכ-683 מיליון ש"ח, לעומת כ-731 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. ירידה של כ-48 מיליון ש"ח הנובעת בעיקרה מהירידה בהכנסות כפי שהוסבר לעיל וכן הודות לשיפור בתנאי הסחר של **חברות הקבוצה** ומהקלות מהמדינה בעקבות משבר הקורונה.

**הוצאות מכירה, שיווק והנהלה וכלליות**

הוצאות מכירה, שיווק והנהלה וכלליות בתקופת הדוח הסתכמו בכ-140 מיליון ש"ח, לעומת כ-149 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. ירידה של כ-9 מיליון ש"ח הנובעת בעיקרה מצעדי התייעלות שננקטו **בחברות הקבוצה** ובעיקר **בקבוצת כימוביל וקבוצת מנדלסון**.

**הכנסות (הוצאות) מימון**

הוצאות מימון, נטו בתקופת הדוח הסתכמו בכ-19 מיליון ש"ח, בדומה לתקופה המקבילה אשתקד.

**הכנסות (הוצאות) בגין נכסים פיננסיים לזמן ארוך**

בתקופת הדוח ירדו ההכנסות בסך של כ-3 מיליון ש"ח לעומת התקופה המקבילה אשתקד, אשר כללו שינויים בשווי ההשקעה במניות מקסימה שנמכרה באוגוסט 2019 בעוד שבתקופת הדוח ההוצאה נובעת משינויים בשווי ההשקעה בטנא.

**הוצאות מסים**

הוצאות המסים בתקופת הדוח הסתכמו בכ-12 מיליון ש"ח, לעומת הוצאות בסך של כ-6 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, העלייה נובעת מהעלייה ברווח כפי שהוסבר לעיל.

**ניתוח תוצאות לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2020****הכנסות ממכירות ומתן שירותים**

ההכנסות ממכירות ומתן שירותים ברבעון השני של שנת 2020 הסתכמו בכ- 436 מיליון ש"ח, לעומת כ- 445 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. ירידה של כ-9 מיליון ש"ח הנובעת בעיקרה מירידה בהכנסות **קוסמטיקס** (כ-10 מיליון ש"ח) בעיקר כתוצאה מקיטון במכירות בשל צמצום היקף פעילות הטואלטיקה באתר ירוחם וכתוצאה ממשבר הקורונה, ירידה בהכנסות **בקבוצת כימוביל** (כ-10 מיליון ש"ח) ו**קבוצת אוברסיז** (כ-1 מיליון ש"ח) בשל קיטון בפעילות, בקיזוז עלייה **בקבוצת מנדלסון** (כ-12 מיליון ש"ח) כתוצאה מזכייה במספר פרויקטים אשר בחלקם הגדול מומשו ברבעון השני של שנת 2020.

**עלות המכירות והשירותים**

עלות המכירות והשירותים ברבעון השני של שנת 2020 הסתכמה בכ-334 מיליון ש"ח, לעומת כ-356 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. ירידה של כ-22 מיליון ש"ח הנובעת בעיקרה מהירידה בהכנסות כפי שהוסבר לעיל וכן הודות לשיפור בתנאי הסחר של **חברות הקבוצה** ומהקלות מהמדינה בעקבות משבר הקורונה.

**הוצאות מכירה, שיווק והנהלה וכלליות**

הוצאות מכירה, שיווק והנהלה וכלליות ברבעון השני של שנת 2020 הסתכמו בכ-69 מיליון ש"ח, לעומת כ-75 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. ירידה של כ-6 מיליון ש"ח הנובעת בעיקרה מצעדי התייעלות שננקטו **ברוב חברות הקבוצה** ובעיקר **בקבוצת כימוביל ובקבוצת מנדלסון**.

**הכנסות (הוצאות) מימון**

הוצאות מימון, נטו ברבעון השני של שנת 2020 הסתכמו בכ-9 מיליון ש"ח, ירידה של כ-2 מיליון ש"ח בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד הנובעת בעיקרה משיפור תנאי המימון וגריעת חוזה חכירה באוברסיז.

**הכנסות (הוצאות) בגין נכסים פיננסיים לזמן ארוך**

ברבעון השני של שנת 2020 הדוח ירדו ההכנסות בסך של כ-2 מיליון ש"ח, לעומת התקופה המקבילה אשתקד, אשר כללו שינויים בשווי ההשקעה במניות מקסימה שנמכרה באוגוסט 2019 בעוד שבתקופת הדוח ההוצאה נובעת משינויים בשווי ההשקעה בטנא.

**הוצאות מסים**

הוצאות המסים ברבעון השני של שנת 2020 הסתכמו בכ-6 מיליון ש"ח, לעומת הוצאות בסך של כ-2 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, העלייה נובעת מהעלייה ברווח כפי שהוסבר לעיל.

## 1.6 נזילות

סך הנכסים השוטפים בניכוי התחייבויות שוטפות ליום 30 ביוני, 2020 הסתכם ליתרה של כ-317 מיליון ש"ח וליתרה של כ-274 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2019.

היחס השוטף ליום 30 ביוני, 2020 הינו כ-1.46 וליום 31 בדצמבר, 2019 הינו כ-1.40.

תזרים המזומנים שנבע מפעילותה השוטפת של הקבוצה, הסתכם בתקופת הדוח לסך חיובי של כ-101 מיליון ש"ח ונבע מרווח לתקופה שהסתכם לכ-39 מיליון ש"ח בתוספת התאמת הוצאות והכנסות שאינן כרוכות בתזרים מזומנים בסך של כ-58 מיליון ש"ח ובתוספת שינויים בסעיפי הרכוש וההתחייבויות בסך של כ-4 מיליון ש"ח.

מזומנים ששימשו לפעילות השקעה בתקופת הדוח הסתכמו בכ-26 מיליון ש"ח, ושימשו בעיקר לרכישת רכוש קבוע בסך של כ-31 מיליון ש"ח, בקיזוז תמורות ממימוש רכוש קבוע בסך של כ-5 מיליון ש"ח.

מזומנים ששימשו לפעילות מימון הסתכמו בתקופת הדוח בכ-56 מיליון ש"ח, ושימשו בעיקר לפרעון הלוואות לזמן ארוך בסך של כ-50 מיליון ש"ח, לתשלום דמי שכירות וליסינג (מרכיב הקרן בדמי החכירה - פירעון התחייבויות בגין חכירה) בסך של כ-24 מיליון ש"ח, לפירעון אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו בסך של כ-27 מיליון ש"ח ולרכישת מניות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בסך של כ-9 מיליון ש"ח בקיזוז עלייה בהלוואות לזמן ארוך בסך של כ-56 מיליון ש"ח.

## 1.7 מימון

החברה (סולו) מממנת את פעילותה באמצעות הלוואות לזמן ארוך אשר הועמדו לה לצורך ביצוע השקעות אשר יתרתן ליום 30 ביוני, 2020 מסתכמת בכ-149 מיליון ש"ח, דיבידנדים ודמי ניהול.

קבוצת כימוביל מממנת את פעילותה באמצעות תזרים מפעילות שוטפת, אשראים מתאגידים בנקאיים לזמן קצר ולזמן ארוך ואשראי לזמן קצר מהחברה אשר יתרתם ליום 30 ביוני, 2020 מסתכמת בכ-72 מיליון ש"ח ובכ-45 מיליון ש"ח, בהתאמה.

קוסמטיקס מממנת את פעילותה באמצעות אשראים מתאגידים בנקאיים לזמן קצר ולזמן ארוך ואשראי לזמן ארוך מהחברה אשר יתרתם ליום 30 ביוני, 2020 מסתכמת בכ-89 מיליון ש"ח ובכ-5 מיליון ש"ח, בהתאמה.

קבוצת מנדלסון מממנת את פעילותה באמצעות תזרים מפעילות שוטפת וכן אשראים מתאגידים בנקאיים לזמן קצר ולזמן ארוך אשר יתרתם ליום 30 ביוני, 2020 מסתכמת בכ-107 מיליון ש"ח.

קבוצת אוברסיז מממנת את פעילותה באמצעות תזרים מפעילות שוטפת וכן אשראים מתאגידים בנקאיים לזמן קצר ולזמן ארוך אשר יתרתם ליום 30 ביוני, 2020 מסתכמת בכ-124 מיליון ש"ח.

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

בשנת 2019			בחציון 1, 2020			
% שנתי	עלות	היקף ממוצע	% שנתי	עלות	היקף ממוצע	
2.92%	11,340	388,742	2.90%	6,134	423,296	חוב פיננסי לזמן ארוך ממוסדות פיננסיים כולל חלויות
2.86%	20	699	2.91%	8	549	הלוואה מבעל זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה בת
2.23%	5,812	260,995	2.32%	1,578	135,901	אשראי לזמן קצר ממוסדות פיננסיים לא כולל חלויות
-	-	323,617	-	-	315,875	אשראי מספקים
-	-	612,888	-	-	589,945	אשראי ללקוחות

בהמשך לעמדה משפטית 31-105 שפורסמה ע"י סגל רשות ני"ע בדבר הגילוי הנדרש מחברות אחזקה, גילוי בדבר "זרימת המשאבים בתוך הקבוצה", להלן טבלה המפרטת את אופן זרימת המשאבים בתוך הקבוצה בשנה שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2020:

מאוחד		השלמה למאוחד והתאמות				אוברסיז		כימוביל		מנדלסון		אמיליה קוסמטיקס		החברה	
אמצעים נזילים נטו	אמצעים נזילים	אמצעים נזילים נטו	אמצעים נזילים	אמצעים נזילים נטו	אמצעים נזילים	אמצעים נזילים נטו	אמצעים נזילים	אמצעים נזילים נטו	אמצעים נזילים	אמצעים נזילים נטו	אמצעים נזילים	אמצעים נזילים נטו	אמצעים נזילים	אמצעים נזילים נטו	
(211,050)	(351,683)	53,099	22,504	(43,888)	(65,674)	(73,149)	(42,317)	(72,570)	(15,000)	(8,868)	(167,603)	17,953	(8,348)	(176,471)	
(494,380)	(562,733)	68,353	75,603	(141,587)	(143,201)	1,614	(78,316)	(107,991)	29,675	(118,900)	(123,103)	4,203	(72,662)	(87,570)	
(8,727)	(8,727)	(379)	(379)	(379)	(379)	(379)	(379)	(379)	(379)	(379)	(379)	(379)	(379)	(379)	
(55,508)	(55,508)	(55,508)	(55,508)	(55,508)	(55,508)	(55,508)	(55,508)	(55,508)	(55,508)	(55,508)	(55,508)	(55,508)	(55,508)	(55,508)	
(76,599)	(76,599)	(76,599)	(76,599)	(76,599)	(76,599)	(76,599)	(76,599)	(76,599)	(76,599)	(76,599)	(76,599)	(76,599)	(76,599)	(76,599)	
(24,214)	(24,214)	(24,214)	(24,214)	(24,214)	(24,214)	(24,214)	(24,214)	(24,214)	(24,214)	(24,214)	(24,214)	(24,214)	(24,214)	(24,214)	
(3,500)	(3,500)	(3,500)	(3,500)	(3,500)	(3,500)	(3,500)	(3,500)	(3,500)	(3,500)	(3,500)	(3,500)	(3,500)	(3,500)	(3,500)	
(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	
(765)	(765)	(765)	(765)	(765)	(765)	(765)	(765)	(765)	(765)	(765)	(765)	(765)	(765)	(765)	
(379)	(379)	(379)	(379)	(379)	(379)	(379)	(379)	(379)	(379)	(379)	(379)	(379)	(379)	(379)	
(157)	(157)	(157)	(157)	(157)	(157)	(157)	(157)	(157)	(157)	(157)	(157)	(157)	(157)	(157)	
(763)	(763)	(763)	(763)	(763)	(763)	(763)	(763)	(763)	(763)	(763)	(763)	(763)	(763)	(763)	
(1,409)	(1,409)	(1,409)	(1,409)	(1,409)	(1,409)	(1,409)	(1,409)	(1,409)	(1,409)	(1,409)	(1,409)	(1,409)	(1,409)	(1,409)	
102,013	624	101,389	1,033	668	365	48,106	(26)	48,132	21,759	43,457	(15)	43,472	(6,098)	(6,244)	
(26,871)	(402)	(26,469)	(3,881)	(3,881)	(7,847)	(7,847)	(12,818)	(12,818)	(1,571)	(1,571)	(4,957)	(402)	(4,555)	4,203	
(453,745)	(541,320)	87,575	73,520	72,771	749	(114,466)	(123,765)	9,299	(81,875)	(116,333)	34,458	(85,764)	(107,911)	22,147	
(188,688)	(352,733)	44,599	28,071	(31,716)	(92,049)	(63,667)	(53,838)	(54,073)	(75,956)	(18,090)	(8,110)	(163,926)	(172,036)	11,671	
(5)	(4)	(3)	(2)	(1)											

- הנתונים המוצגים בעמודות כוללים את החברה לרבות חברות בנות לא מהותיות ואת פלר אחזקות. לפרטים נוספים בדבר אמות מידה פיננסיות ראו סעיף 1.ג.14 בדוחות הכספיים השנתיים.
- יתרת העודפים הראויים לחלוקה של קוסמטיקס ליום 30 ביוני, 2020 עומדת על כ-7 מיליון ש"ח. כמו כן מחוייבת קוסמטיקס לעמוד ביחסים פיננסיים כמפורט בסעיף 2.ג.14 בדוחות הכספיים השנתיים.
- יתרת העודפים הראויים לחלוקה של קבוצת מנדלסון ליום 30 ביוני, 2020 עומדת על כ-100 מיליון ש"ח. כמו כן מחוייבת קבוצת מנדלסון לעמוד ביחסים פיננסיים כמפורט בסעיף 3.ג.14 בדוחות הכספיים השנתיים.
- יתרת העודפים הראויים לחלוקה של קבוצת כימוביל ליום 30 ביוני, 2020 עומדת על כ-288 מיליון ש"ח. כמו כן מחוייבת קבוצת כימוביל לעמוד ביחסים פיננסיים כמפורט בסעיף 4.ג.14 בדוחות הכספיים השנתיים.
- יתרת העודפים הראויים לחלוקה של קבוצת אוברסיז ליום 30 ביוני, 2020 עומדת על כ-103 מיליון ש"ח. כמו כן מחוייבת קבוצת אוברסיז לעמוד ביחסים פיננסיים כמפורט בסעיף 5.ג.14 בדוחות הכספיים השנתיים.

### 1.7.3 אמות מידה פיננסיות

לקבוצה הלוואות מבנקים לזמן ארוך אשר אמות המידה הפיננסיות שלהן כוללות יחסי EBITDA ויחס הון לסך המאזן (בדבר מגבלות ואמות מידה פיננסיות ראה באור 14 ג' בדוחות הכספיים השנתיים). יישום תקן IFRS16 משפיע על תוצאות מדדים אלה. הקבוצה הגיעה להסכמות (ברובן חתומות) עם הגורמים המממנים, לצורך עדכון אמות המידה החלות עליה מתוקף הסכמי המימון, כדי להתאימן להשפעה של היישום לראשונה של התקן כמתואר לעיל.

נכון למועד הדוח, חברות הקבוצה עומדות באמות המידה הפיננסיות להן הן מחוייבות במסגרת הסכמי המימון.

כמו כן, בהמשך לבאור 14 ג' בדוחות השנתיים, לחברה אשראי מהותי אשר במסגרתו התחייבה לעמוד באמות המידה שלהן:

- א. סכום ההון המיוחס לבעלים של החברה לא יפחת מסכום השווה ל- 40% מסך המאזן של החברה בדוחות המידע הנפרד (להלן: "דוחות הסולו"). נכון ליום 30 ביוני, 2020 יחס ההון המיוחס לבעלים למאזן הינו 77%.
- ב. סכום ההון המיוחס לבעלים של החברה לא יפחת מסך של 400 מיליון ש"ח. ליום 30 ביוני, 2020 סכום ההון המיוחס לבעלים הינו כ-610 מיליון ש"ח.
- ג. היחס המתקבל מחלוקת החוב הפיננסי, נטו המשוקלל ב-EBITDA המשוקללת בארבעת הרבעונים שקדמו למועד המדידה לא יעלה על 4.5. (השקלול מתייחס לנתונים, חוב פיננסי נטו ו-EBITDA, של החברה והחברות המאוחדות של החברה בהתאם לשיעור ההחזקה של החברה בהן). ליום 30 ביוני, 2020 היחס הינו 2.5.
- ד. סך המזומנים ושווי מזומנים, כמופיע בדוחות הסולו של החברה, לא יפחת מהסך המצטבר של תשלומי הריבית בגין היתרה הבלתי מסולקת של כלל האשראי שהועמד לחברה מגורם פיננסי כלשהו לתקופה של ששה חודשים עוקבים למועד המדידה (בכל רבעון)- כ-3 מיליון ש"ח. ליום 30 ביוני, 2020 יתרת המזומנים בדוחות הסולו של החברה הינה כ-4 מיליון ש"ח.

עודד פלר,

מנכ"ל

17 באוגוסט, 2020

יוסי שחק,

יו"ר דירקטוריון

אמיליה פיתוח (מ.ע.פ.) בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 30 ביוני, 2020

(בלתי מבוקרים)

אמיליה פיתוח (מ.עו.פ.) בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים

(בלתי מבוקרים)

ליום 30 ביוני, 2020

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח סקירה של רואה החשבון המבקר
	<b><u>דוחות כספיים מאוחדים (בלתי מבוקרים):</u></b>
3	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
5	דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל
7	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
10	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
12	באורים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

## דו"ח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של אמיליה פיתוח (מ.ע.פ.) בע"מ

### מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של אמיליה פיתוח (מ.ע.פ.) בע"מ (להלן – "החברה") וחברות בנות (להלן – "הקבוצה") הכולל את הדו"ח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני, 2020 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה 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 התמציתי של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ- 1.6% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 ביוני, 2020, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ- 1.1% וכ- 1% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של שישה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. כמו כן, לא סקרנו את המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של חברות המוצגות על בסיס השווי המאזני אשר ההשקעה בהן הסתכמה לסך של כ- 58,892 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני, 2020 ואשר חלקה של הקבוצה ברווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ- 2,421 אלפי ש"ח וכ- 537 אלפי ש"ח לתקופות של שישה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

### היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 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 מברורים, 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 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.



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

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
	2019	2020
	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
67,239	34,464	85,869
-	-	750
1,113	1,152	956
587,606	620,616	592,283
33,038	37,187	29,321
266,089	297,406	292,582
<u>955,085</u>	<u>990,825</u>	<u>1,001,761</u>
48,797	83,591	48,005
22,091	26,262	20,803
3,617	3,953	3,625
90,278	88,677	90,873
470,410 (*)	461,947	436,381
556,662 (*)	575,440	557,767
10,724	-	10,348
97,728	118,020	97,728
65,977	71,874	60,171
9,655	10,316	9,632
<u>1,375,939</u>	<u>1,440,080</u>	<u>1,335,333</u>
<u>2,331,024</u>	<u>2,430,905</u>	<u>2,337,094</u>

**נכסים**

**נכסים שוטפים**

מזומנים ושווי מזומנים  
פקדונות מיועדים  
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד  
לקוחות  
חייבים ויתרות חובה  
מלאי

**נכסים לא שוטפים**

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד  
יתרות חובה לזמן ארוך  
הלוואות והשקעות ביישויות אחרות בשווי הוגן  
השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני  
נכסי זכות שימוש  
רכוש קבוע, נטו  
נדל"ן להשקעה  
מוניטין  
נכסים בלתי מוחשיים אחרים  
נכסי מסים נדחים

**סה"כ נכסים**

(\*) סווג מחדש.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		
	2019	2020	
	אלפי ש"ח		
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
215,949	367,745	188,587	<b>התחייבויות והון</b>
47,628	49,006	48,429	<b>התחייבויות שוטפות</b>
-	184	-	אשראי מתאגידים בנקאיים
305,420	305,157	326,329	חלות שוטפת של התחייבות בגין חכירה
(*) 111,926	114,288	121,139	יתרות זכות מול בעל שליטה
680,923	836,380	684,484	ספקים ונותני שירותים
			זכאים ויתרות זכות
			<b>התחייבויות לא שוטפות</b>
346,284	278,162	352,434	הלוואות מתאגידים בנקאיים
383,218	371,959	353,028	התחייבות בגין חכירה
12,941	10,731	11,512	התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו
399	498	299	הלוואה מבעל זכויות שאינן מקנות שליטה
(*) 480	957	160	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
-	1,511	-	תמורה מותנית
43,704	50,429	43,283	התחייבויות מסים נדחים
787,026	714,247	760,716	
27,993	27,993	27,993	<b>הון</b>
103,562	103,562	103,562	הון מניות רגילות
3,810	6,375	8,037	פרמיה על מניות
443,887	463,189	470,065	קרנות הון
579,252	601,119	609,657	עודפים
283,823	279,159	282,238	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
863,075	880,278	891,895	זכויות שאינן מקנות שליטה
2,331,024	2,430,905	2,337,094	סה"כ הון
			<b>סה"כ התחייבויות והון</b>

(\*) סווג מחדש.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

יגאל סלהוב סמנכ"ל כספים	עודד פלר מנהל כללי	יוסי שחק יו"ר הדירקטוריון	17 באוגוסט, 2020 תאריך אישור הדוחות הכספיים
----------------------------	-----------------------	------------------------------	------------------------------------------------

**אמיליה פיתוח (מ.ע.פ.) בע"מ**

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2019	2020	2019	2020	
אלפי ש"ח					
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
1,793,686	444,831	435,984	917,505	888,804	הכנסות ממכירות ומתן שירותים
1,433,117	356,441	333,744	731,191	682,973	עלות המכירות והשירותים
<b>360,569</b>	<b>88,390</b>	<b>102,240</b>	<b>186,314</b>	<b>205,831</b>	<b>רווח גולמי</b>
169,958	42,580	38,289	84,839	79,856	הוצאות מכירה ושיווק
127,863	32,449	30,785	64,192	59,930	הוצאות הנהלה וכלליות
19,134	-	-	-	-	הוצאות אחרות, נטו
(6,587)	(1,239)	(1,569)	(3,562)	(3,632)	חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס
<b>50,201</b>	<b>14,600</b>	<b>34,735</b>	<b>40,845</b>	<b>69,677</b>	<b>רווח תפעולי</b>
5,922	1,166	572	3,405	1,018	הכנסות מימון
44,387	11,574	9,229	22,889	19,820	הוצאות מימון
(38,465)	(10,408)	(8,657)	(19,484)	(18,802)	סה"כ הוצאות מימון, נטו
11,707	1,314	(948)	3,241	(105)	הכנסות (הוצאות) בגין נכסים פיננסיים לזמן ארוך
<b>23,443</b>	<b>5,506</b>	<b>25,130</b>	<b>24,602</b>	<b>50,770</b>	<b>רווח לפני מסים על ההכנסה</b>
14,810	1,765	5,958	6,075	11,633	מסים על ההכנסה
<b>8,633</b>	<b>3,741</b>	<b>19,172</b>	<b>18,527</b>	<b>39,137</b>	<b>רווח לתקופה</b>
(2,275)	-	(274)	-	660	<b>רווח (הפסד) כולל אחר נטו ממס</b>
(2,275)	-	(274)	-	660	<b>סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח או הפסד נטו ממס</b>
מדידות מחדש של התחייבות נטו בגין הטבה מוגדרת					
(5,594)	(1,449)	(2,074)	(3,544)	(287)	<b>סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד נטו ממס</b>
הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ					
(3,208)	(402)	(539)	(1,898)	(1,032)	חלק החברה בהפסד כולל אחר של חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(8,802)	(1,851)	(2,613)	(5,442)	(1,319)	
<b>(2,444)</b>	<b>1,890</b>	<b>16,285</b>	<b>13,085</b>	<b>38,478</b>	<b>סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה</b>

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2019	2020	2019	2020	
	אלפי ש"ח				
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
(6,873)	997	11,984	10,719	25,764	<b>רווח (הפסד) לתקופה מיוחס ל:</b>
15,506	2,744	7,188	7,808	13,373	בעלים של החברה
8,633	3,741	19,172	18,527	39,137	זכויות שאינן מקנות שליטה
(15,446)	(431)	9,854	6,421	24,823	<b>רווח (הפסד) כולל לתקופה מיוחס ל:</b>
13,002	2,321	6,431	6,664	13,655	בעלים של החברה
(2,444)	1,890	16,285	13,085	38,478	זכויות שאינן מקנות שליטה
(0.25)	0.04	0.43	0.38	0.92	<b>רווח (הפסד) למניה רגילה אחת בת 1 ש"ח ע.נ. המיוחס לבעלי</b>
27,993,774	27,993,774	27,993,774	27,993,774	27,993,774	<b>המניות של החברה (בש"ח)</b>
					רווח (הפסד) למניה בסיסי ומדולל
					כמות מניות משוקללת לצורך חישוב רווח בסיסי ומדולל למניה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

**אמיליה פיתוח (מ.ע.פ.) בע"מ**

**דוחות מאוחדים על השינויים בהון**

סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה	עודפים	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות ואחרות אלפי ש"ח		קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן בגין עסקאות עם בעל שליטה	פרמיה על מניות	הון מניות	
				קרן הון בגין הפרשי תרגום	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות ואחרות אלפי ש"ח					
863,075	283,823	579,252	443,887	(8,284)	6,985	(3,419)	8,528	103,562	27,993	<b>יתרה ליום 1 בינואר, 2020 (מבוקר) תנועה בשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2020 (בלתי מבוקר)</b>
39,137	13,373	25,764	25,764	-	-	-	-	-	-	רווח לתקופה
(659)	282	(941)	414	(1,355)	-	-	-	-	-	רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה
(1,409)	(1,409)	-	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברות מאוחדות
477	477	-	-	-	-	-	-	-	-	תשלום מבוסס מניות בחברות מאוחדות
(8,726)	(14,308)	5,582	-	-	-	5,582	-	-	-	רכישת מניות בחברה מאוחדת
<b>891,895</b>	<b>282,238</b>	<b>609,657</b>	<b>470,065</b>	<b>(9,639)</b>	<b>6,985</b>	<b>2,163</b>	<b>8,528</b>	<b>103,562</b>	<b>27,993</b>	<b>יתרה ליום 30 ביוני 2020 (בלתי מבוקר)</b>
					<b>קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות ואחרות אלפי ש"ח</b>					
סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה	עודפים	קרן הון בגין הפרשי תרגום	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות ואחרות אלפי ש"ח	קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן בגין עסקאות עם בעל שליטה	פרמיה על מניות	הון מניות	
886,745	282,747	603,998	461,770	(1,421)	6,985	(3,419)	8,528	103,562	27,993	<b>יתרה ליום 1 בינואר, 2019 (מבוקר) תנועה בשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2019 (בלתי מבוקר)</b>
18,527	7,808	10,719	10,719	-	-	-	-	-	-	רווח לתקופה
(5,442)	(1,144)	(4,298)	-	(4,298)	-	-	-	-	-	הפסד כולל אחר לתקופה
(10,683)	(10,683)	-	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד שהוכרז לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברות מאוחדות
431	431	-	-	-	-	-	-	-	-	תשלום מבוסס מניות בחברה מאוחדת
(9,300)	-	(9,300)	(9,300)	-	-	-	-	-	-	דיבידנד ששולם
<b>880,278</b>	<b>279,159</b>	<b>601,119</b>	<b>463,189</b>	<b>(5,719)</b>	<b>6,985</b>	<b>(3,419)</b>	<b>8,528</b>	<b>103,562</b>	<b>27,993</b>	<b>יתרה ליום 30 ביוני 2019 (בלתי מבוקר)</b>

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

**אמיליה פיתוח (מ.ע.פ.) בע"מ**

**דוחות מאוחדים על השינויים בהון**

הון מניות	פרמיה על מניות	קרן בגין עסקאות עם בעל שליטה	קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות ואחרות	קרן הון בגין הפרשי תרגום	עודפים	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	קרן הון בגין	
										אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
27,993	103,562	8,528	(3,419)	6,985	(7,683)	458,255	594,221	289,716	883,937		
-	-	-	-	-	-	11,984	11,984	7,188	19,172		
-	-	-	-	-	(1,956)	(174)	(2,130)	(757)	(2,887)		
-	-	-	-	-	-	-	-	399	399		
-	-	-	5,582	-	-	-	5,582	(14,308)	(8,726)		
<b>27,993</b>	<b>103,562</b>	<b>8,528</b>	<b>2,163</b>	<b>6,985</b>	<b>(9,639)</b>	<b>470,065</b>	<b>609,657</b>	<b>282,238</b>	<b>891,895</b>		

יתרה ליום 1 באפריל, 2020 (בלתי מבוקר)  
 תנועה בשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2020 (בלתי מבוקר)  
 רווח לתקופה  
 הפסד כולל אחר לתקופה  
 תשלום מבוסס מניות בחברות מאוחדות  
 רכישת מניות בחברה מאוחדת  
 יתרה ליום 30 ביוני 2020 (בלתי מבוקר)

הון מניות	פרמיה על מניות	קרן בגין עסקאות עם בעל שליטה	קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות ואחרות	קרן הון בגין הפרשי תרגום	עודפים	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	קרן הון בגין	
										אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
27,993	103,562	8,528	(3,419)	6,985	(4,291)	462,192	601,550	277,633	879,183		
-	-	-	-	-	-	997	997	2,744	3,741		
-	-	-	-	-	(1,428)	-	(1,428)	(423)	(1,851)		
-	-	-	-	-	-	-	-	(1,010)	(1,010)		
-	-	-	-	-	-	-	-	215	215		
<b>27,993</b>	<b>103,562</b>	<b>8,528</b>	<b>(3,419)</b>	<b>6,985</b>	<b>(5,719)</b>	<b>463,189</b>	<b>601,119</b>	<b>279,159</b>	<b>880,278</b>		

יתרה ליום 1 באפריל, 2019 (בלתי מבוקר)  
 תנועה בשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2019 (בלתי מבוקר)  
 רווח לתקופה  
 הפסד כולל אחר לתקופה  
 דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברות מאוחדות  
 תשלום מבוסס מניות בחברה מאוחדת  
 יתרה ליום 30 ביוני, 2019 (בלתי מבוקר)

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

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

סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה	עודפים	קרן הון בגין הפרשי תרגום	קרן הון בגין עסקאות		קרן בגין עסקאות עם בעל שליטה	פרמיה על מניות	הון מניות	
					תשלום מבוסס מניות ואחרות אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה				
886,745	282,747	603,998	461,770	(1,421)	6,985	(3,419)	8,528	103,562	27,993	יתרה ליום 1 בינואר, 2019 (מבוקר)
8,633	15,506	(6,873)	(6,873)	-	-	-	-	-	-	<b>תנועה בשנת 2019</b>
(11,077)	(2,504)	(8,573)	(1,710)	(6,863)	-	-	-	-	-	רווח (הפסד) לשנה
(12,578)	(12,578)	-	-	-	-	-	-	-	-	הפסד כולל אחר לשנה
652	652	-	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברות מאוחדות
(9,300)	-	(9,300)	(9,300)	-	-	-	-	-	-	תשלום מבוסס מניות בחברה מאוחדת
<b>863,075</b>	<b>283,823</b>	<b>579,252</b>	<b>443,887</b>	<b>(8,284)</b>	<b>6,985</b>	<b>(3,419)</b>	<b>8,528</b>	<b>103,562</b>	<b>27,993</b>	דיבידנד ששולם
										יתרה ליום 31 בדצמבר, 2019 (מבוקר)

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2019	2020	2019	2020
	אלפי ש"ח			
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
8,633	3,741	19,172	18,527	39,137
182,638	39,025	42,985	48,853	61,769
<b>191,272</b>	<b>42,766</b>	<b>62,157</b>	<b>67,380</b>	<b>100,906</b>
(58,041)	(20,498)	(20,344)	(32,741)	(31,107)
2,877	438	2,649	1,017	4,779
(1,279)	(390)	(459)	(657)	(755)
196	-	-	-	-
45,394	-	-	-	687
98	(20)	-	(20)	104
(6,193)	-	-	(6,193)	-
482	270	291	581	573
-	-	(750)	-	(750)
<b>(16,466)</b>	<b>(20,200)</b>	<b>(18,613)</b>	<b>(38,013)</b>	<b>(26,469)</b>
(9,300)	(9,300)	-	(9,300)	-
(737)	(452)	-	(452)	-
(67,603)	(14,442)	(30,304)	(33,116)	(49,650)
(199)	-	(50)	-	(100)
-	-	(8,726)	-	(8,726)
(12,578)	(10,683)	(1,409)	(10,683)	(1,409)
(125,257)	18,735	(12,699)	23,551	(26,949)
(52,537)	(12,822)	(12,112)	(25,752)	(24,214)
114,500	14,500	23,508	14,500	55,508
<b>(153,711)</b>	<b>(14,464)</b>	<b>(41,792)</b>	<b>(41,252)</b>	<b>(55,540)</b>
21,094	8,102	1,752	(11,885)	18,897
46,599	26,481	84,317	46,599	67,239
(454)	(119)	(200)	(250)	(267)
<b>67,239</b>	<b>34,464</b>	<b>85,869</b>	<b>34,464</b>	<b>85,869</b>
3,537	568	1,934	2,528	3,622
9,209	5,992	(11,012)	4,785	(4,175)

<b>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</b>
רווח לתקופה
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת (א)
<b>מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת</b>
<b>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</b>
רכישת רכוש קבוע
תמורה מממוש רכוש קבוע
השקעה בנכסים בלתי מוחשיים
פדיון קרן הלוואות ליישויות אחרות בשווי הוגן
תמורה מממוש השקעה בשווי הוגן דרך רווח או הפסד לזמן ארוך
מכירה של נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד לזמן קצר, נטו
תשלום בגין תמורה מותנית
שינוי ביתרות חובה אחרות לזמן ארוך
השקעה בפקדונות מוגבלים בשימוש
<b>מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה</b>
<b>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</b>
דיבידנד ששולם
שינוי ביתרות זכות מול בעל שליטה
פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
פרעון הלוואה לבעל זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת
רכישת מניות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת
דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת
שינוי באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
פרעון התחייבויות בגין חכירה
קבלת הלוואות לזמן ארוך
<b>מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון</b>
<b>עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</b>
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
הפרשי שער בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים
<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</b>
<b>תנועות מהותיות שאינן כרוכות בתזרים מזומנים</b>
רכישת רכוש קבוע באשראי ספקים
הכרה בנכס (גריעת נכס) זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.



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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2019	2020	2019	2020
	אלפי ש"ח			
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	

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

**הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים :**

334	98	1,061	469	179
65,587 (*)	16,104	16,423 (*)	32,310	32,882
63,534 (*)	15,755	15,005 (*)	31,966	29,889
2,428	224	732	951	(604)
6	1	21	4	19
(821)	(182)	(288)	(548)	(14)
346	45	67	204	(8)
992	-	-	-	111
(6,587)	(1,239)	(1,569)	(3,562)	(3,632)
2,705	(301)	(131)	(1,054)	1
652	215	399	431	477
23	-	-	23	-
20,292	-	-	-	-
(1,511)	-	-	-	-
-	-	(1,038)	-	(1,038)
(6,136)	562	(382)	(294)	(646)
(954)	104	(318)	460	(14)
<b>(13,205)</b>	<b>(1,333)</b>	<b>908</b>	<b>(2,525)</b>	<b>160</b>
<b>127,685</b>	<b>30,053</b>	<b>30,890</b>	<b>58,835</b>	<b>57,762</b>

הפסד הון ממימוש רכוש קבוע  
 פחת והפחתות  
 הפחתת נכס זכות שימוש  
 הוצאות (הכנסות) מימון בגין הפרשי שער  
 שערך יתרות מזומנים ושווי מזומנים המוחזקות במטבע חוץ  
 שערך התחייבויות לתאגידים בנקאיים  
 שערך הלוואות לזמן ארוך שניתנו  
 הפסד מירידת ערך רכוש קבוע  
 חלק החברה בתוצאות חברות המטופלות לפי שיטת השווי  
 המאזני, נטו ממש  
 שינוי ביתרות חובה לזמן ארוך  
 עלות תשלום מבוסס מניות בחברות מאוחדות  
 הוצאות מימון בגין תמורה נדחית  
 הפסד מירידת ערך מוניטין  
 רווח בגין אי תשלום תמורה מותנית  
 רווח בגין גריעת התחייבויות בגין חכירה  
 שינוי במסים נדחים, נטו  
 שינוי בהתחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו  
 שערך נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות הנמדדים  
 בשווי הוגן דרך רווח או הפסד

**שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות :**

49,270	26,099	24,143	16,703	(4,655)
1,914	623	4,478	(1,537)	3,998
43,173	17,222	(25,626)	12,839	(26,450)
(33,368)	(31,857)	(172)	(33,329)	20,264
(9,660)	(5,378)	7,847	(7,221)	9,025
3,625	2,263	1,425	2,563	1,825
<b>54,954</b>	<b>8,972</b>	<b>12,095</b>	<b>(9,981)</b>	<b>4,007</b>
<b>182,639</b>	<b>39,025</b>	<b>42,985</b>	<b>48,854</b>	<b>61,769</b>

ירידה (עלייה) בלקוחות  
 ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה  
 ירידה (עלייה) במלאי  
 עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים  
 עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות והתחייבויות אחרות לזמן ארוך  
 דיבידנד שהתקבל מחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני

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

38,602	9,367	7,996	20,864	19,093
27,365	5,524	2,445	12,805	6,838
749	469	229	657	412
4,284	2,922	1,425	3,222	1,825

מזומנים ששולמו בתקופה בגין :  
**ריבית**  
**מסים על ההכנסה, נטו**  
 מזומנים שהתקבלו בתקופה בגין :  
**ריבית**

דיבידנד מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני  
 ומנכסים פיננסיים בשווי הוגן

(\*) סווג מחדש.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

## אמיליה פיתוח (מ.ע.פ.) בע"מ

### באורים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

באור 1 - כללי

#### א. היישות המדווחת

אמיליה פיתוח (מ.ע.פ.) בע"מ (להלן - "החברה") התאגדה בישראל בשנת 1945. החברה והחברות המאוחדות שלה (להלן - "הקבוצה") פועלות בעיקר ב-4 תחומים: שירותים לתעשייה, מוצרי טיפוח כמוטג פרטי, הולכת זורמים וסניטציה ושירותים לוגיסטיים. מניות החברה רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב.

ב. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני, 2020 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. יש לעיין בדוחות תמציתיים אלו בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2019 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם (להלן - "הדוחות השנתיים").

#### ג. השלכות משבר הקורונה

ברבעון הראשון של שנת 2020 התפרץ נגיף הקורונה, אשר הוגדר על ידי ארגון הבריאות הבינלאומי כמגפה גלובלית. עקב ההתפרצות, שוקי ההון בעולם, כמו גם בישראל, הגיבו בקיצוניות למשבר ונרשמו ירידות שערים חדות בבורסות המרכזיות בעולם ובבורסה לניירות ערך בתל אביב.

נכון למועד פרסום הדוח, להערכת חברות הקבוצה, השלכות משבר הקורונה אינן משמעותיות ואינן עולות כדי השפעה מהותית על הפעילות העסקית, לרבות על הכנסות, ההוצאות ותזרימי המזומנים וכן על יכולתה לעמוד בהתחייבויותיה.

חברות הקבוצה פעלו וממשיכות לפעול על מנת לצמצם את הסיכון להידבקות העובדים, כולל אך לא רק, המשך עבודה מהבית באפשרות האפשר ו/או עבודה במשמרות של עובדים רלוונטיים, מניעה וצמצום של מגע פיזי בין העובדים, חלוקת אמצעי הגנה לעובדים, הסברה פנים ארגונית ועוד, הכל תוך כדי הצמדות להנחיות משרד הבריאות.

בשל אי הודאות לגבי ההשפעה של המשבר על לקוחות חברות הקבוצה, אשר חלק לא מהותי מהם צמצם את פעילותו, פעלו חברות הקבוצה להקטנת הוצאות, לרבות התייעלות בכוח אדם, בין היתר, על ידי הוצאת עובדים לחל"ת והקטנת אחוזי משרה (נכון למועד פרסום הדוח חזרו מרבית העובדים לעבודה סדירה), הגברת מאמצי הגביה מהלקוחות וגיוס אשראי לזמן ארוך. נכון למועד פרסום הדוח גייסו חלק מחברות הקבוצה סך של 32 מיליון ש"ח.

בשל השפעות המשבר על הבורסות בעולם ובארץ, כאמור לעיל, והחשש מהשפעות אפשריות כתוצאה מכך על נכסים והתחייבויות של חברות הקבוצה, נבחנו ועודכנו, בהתאם לצורך, בעזרת יועצים מקצועיים, האומדנים המשמעותיים בדוחות הכספיים, בין השאר, בחינה וניתוח של הצורך לירידת ערך של נכסים מוחשיים ובלתי מוחשיים בגין השקעות בחברות הקבוצה, התחייבות נטו בגין תוכניות הטבה מוגדרת לאחר העסקה, ירידת ערך מלאי והפרשה לסיכונים אשראי לקוחות והגיעו לכלל מסקנה כי, במועד זה, אין צורך לבצע עדכון לאומדנים הנ"ל ולנכסים וההתחייבויות של חברות הקבוצה בדוחות הכספיים לחציין הראשון של שנת 2020.

בנוסף, עד למועד פרסום הדוח, חברות הקבוצה גייסו הלוואות בערבות מדינה בארץ ובחול"ל בסך של כ-24 מיליון ש"ח, מתוכן כ-5 מיליון ש"ח, בהתקיים תנאים מסוימים, עשויות להפוך למענק כחלק מתכנית הסיוע של ממשלת ארה"ב להתמודדות עם משבר הקורונה.

כמו כן, בתקופת הדוח חברות הקבוצה קיבלו הקלות בתשלומי ארנונה מהמדינה בסך כולל של כ-7 מיליון ש"ח.

בהמשך לאמור בבאור 25 ב' בדוחות השנתיים, בישיבות הדירקטוריון שהתקיימו בחברה, במנדלסון ואוברסיז הוחלט בשל משבר הקורונה להשעות את החלטה על חלוקת דיבידנד בגין שנת 2019, ובאוברסיז ביום 27 במאי, 2020 התקבלה החלטה להשעות גם את חלוקת רווחי הרבעון הראשון של שנת 2020. לפרטים בדבר החלטות לחלוקת דיבידנד של החברה ומנדלסון ותשתיות בגין רווחי המחצית הראשונה של שנת 2020 וחלוקת דיבידנד של אוברסיז בגין רווחי הרבעון השני לשנת 2020 ראה באור 5 להלן.

היות ומדובר באירוע אשר אינו בשליטת הקבוצה, וגורמים כגון המשך התפשטות הנגיף או עצירתו עשויים להשפיע על הערכות הקבוצה, הקבוצה ממשיכה לעקוב באופן שוטף אחר השינויים בשוקים בארץ ובעולם ובוחנת את ההשלכות על תוצאותיה העסקיות בטווח הבינוני והארוך.

## אמיליה פיתוח (מ.ע.פ.) בע"מ

### באורים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

#### באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

##### א. בסיס לעריכת הדוחות הכספיים

הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים (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 לאלו שישמו בעריכת דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2019 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, פרט לשינויים במדיניות החשבונאית שנבעו מיישום של תקנים ותיקונים לתקנים חדשים אשר נכנסו לתוקף בתקופת הדיווח כמפורט בסעיף ב' להלן.

הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים נערכו בהתאם להוראות הגילוי בפרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

##### ב. יישום לראשונה של תקני דיווח כספי חדשים ותיקונים לתקני חשבונאות קיימים:

##### תיקון ל-IFRS 16

לאור משבר הקורונה, פרסם ה-IASB בחודש מאי 2020, תיקון לתקן דיווח כספי בינלאומי 16 חכירות (להלן - התיקון).

מטרת התיקון הינה לאפשר לחוכרים ליישם הקלה פרקטית לפיה שינויים בדמי חכירה כתוצאה ממשבר הקורונה לא יטופלו כתיקוני חכירה אלא כדמי חכירה משתנים. התיקון יחול על צד החוכרים בלבד.

התיקון יחול רק לגבי שינויים בדמי החכירה העונים לשלושת הקריטריונים הבאים במצטבר:

- תשלומי החכירה העתידיים המעודכנים הינם זהים באופן מהותי או נמוכים יותר בהשוואה לתשלומים שהחוכר היה נדרש לשלם רגע לפני העדכון;
- קיטון תשלומי החכירה הינו בעבור תשלומים המתייחסים לתקופה של עד ליום 30 ביוני 2021; וכן,
- לא בוצע שינוי מהותי ליתר התנאים של חוזה החכירה.

התיקון יישם לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 ביוני, 2020 ויחול רטרואקטיבית, עם אפשרות ליישום מוקדם.

הקבוצה בחנה את השלכות התיקון ולהערכתה ליישום לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים שכן לא בוצעו שינויים בדמי החכירה כתוצאה ממשבר הקורונה וכן לא צפויים להתבצע שינויים כאמור.

##### תיקון ל-IAS 16 רכוש קבוע

בחודש מאי 2020, פרסם ה-IASB תיקון ל-IAS 16 (להלן - התיקון). התיקון אוסר על הפחתת תמורה שהתקבלה ממכירת פריטים שיוצרו בזמן שהחברה מכינה את הרכוש הקבוע לשימוש המיועד מעלותו. חלף זאת, החברה תכיר את תמורת המכירה ואת העלויות הנלוות ברווח או הפסד.

התיקון יישום לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 לינואר, 2022 או לאחריה. יישום מוקדם יותר אפשרי. התיקון יישום למפרע, אולם רק לפריטי רכוש קבוע המובאים למיקום ולמצב הדרושים לכך שהם יוכלו לפעול באופן שהתכוונה ההנהלה בתחילת תקופת הדיווח השנתית המוקדמת ביותר שמוצגת בדוחות הכספיים שבה החברה מיישמת לראשונה את התיקון או לאחריה. החברה תכיר בהשפעה המצטברת של היישום לראשונה של התיקון כתיאום ליתרת הפתיחה של העודפים בתחילת התקופה של מועד היישום לראשונה.

להערכת החברה, לתיקון לעיל לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

**אמיליה פיתוח (מ.ע.פ.) בע"מ**

**באורים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים**

**באור 3 - מכשירים פיננסיים**

א. רמות שווי הוגן :

ליד 31 בדצמבר	ליד 30 ביוני		מדרג מדידת שווי הוגן	
	2019	2020		
(מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)			
				<b>1. נכסים פיננסיים שוטפים הנמדדים בשווי הוגן</b>
373	479	368	רמה 1	אגרות חוב קונצרניות
42	42	50	רמה 1	מניות
698	631	539	רמה 1	קרנות נאמנות, תעודות סל ואחרים
<u>1,113</u>	<u>1,152</u>	<u>956</u>		
				<b>2. נכסים פיננסיים לא שוטפים הנמדדים בשווי הוגן</b>
-	39,824	-	רמה 1	השקעה במניות מקסימה <sup>(א)</sup>
45,764	43,767	44,963	רמה 3	השקעות בשותפות טנא הון צמיחה <sup>(ב)</sup>
3,033	-	3,042	רמה 3	השקעה במניות אקסלוט <sup>(ג)</sup>
<u>48,797</u>	<u>83,591</u>	<u>48,005</u>		
				<b>3. נכסים פיננסיים אחרים</b>
<u>3,617</u>	<u>3,953</u>	<u>3,625</u>	רמה 3	הלוואות והשקעות בישויות אחרות <sup>(ד)</sup>
				<b>4. התחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן</b>
-	1,511	-	רמה 3	תמורה מותנית בגין צירוף עסקים <sup>(ה)</sup>

- (א) ביום 21 באוגוסט, 2019 הושלמה הצעת הרכש של מניות מקסימה המרכז להפרדת אויר בע"מ (להלן - "מקסימה"), על ידי יוניון השקעות ופיתוח בע"מ, בעלת המניות של מקסימה, והחברה מכרה את כל החזקותיה במקסימה, ראה באור 5 בדוחות השנתיים.
- (ב) בתקופת הדוח התקבלו מטנא הון צמיחה שותפות מוגבלת II (להלן: "טנא II") סך של כ-0.7 מיליון ש"ח שנבעו ממימושי החזקות ורווחים אחרים מחברות הפורטפוליו של הקרן. לצורך מימוש ההשקעות הנתרות, ע"פ החלטת הרוב הנדרש של השותפים המוגבלים של הקרן הוארכה תקופת השותפות עד ליום 31 באוגוסט, 2021 וזאת על פי זכות הנתונה להם בהסכם השותפות של הקרן.
- (ג) השקעת אוברסיז במניות חברת אקסלוט בע"מ (להלן: "אקסלוט"), אשר פיתחה מערכת טכנולוגית מקצה לקצה בתחום לוגיסטיקת הסחר המקוון, ומתמחה באספקת שירותים לוגיסטיים בין מדינות לאורך השרשרת הלוגיסטית של הסחר המקוון, ראה באור 5 בדוחות השנתיים.
- (ד) הלוואות והשקעות בתחום הנדל"ן בארה"ב ומזרח אירופה.
- (ה) לע.פלר אחזקות בע"מ (להלן: "פלר אחזקות") הייתה קיימת התחייבות תמורה מותנית בגין רכישה אוברסיז. נכון ליום 31 בדצמבר, 2019 התנאי לתשלום התמורה המותנית לא התקיים, וסך התמורה המותנית הוכרה כרווח במסגרת סעיף הכנסות אחרות, ראה באור 5 בדוחות השנתיים.

**אמיליה פיתוח (מ.ע.פ.) בע"מ**

**באורים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים**

**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, 2020**

<b>אלפי ש"ח</b>			
<b>(בלתי מבוקר)</b>			
	<b>הלוואות</b>	<b>טנא הון</b>	
<b>סה"כ</b>	<b>נדל"ן</b>	<b>צמיחה</b>	<b>אקסלוט</b>
52,414	3,617	45,764	3,033
(687)	-	(687)	-
(97)	8	(114)	9
<u>51,630</u>	<u>3,625</u>	<u>44,963</u>	<u>3,042</u>

יתרה לתחילת השנה  
תמורה ממימוש השקעה  
הפסדים המיוחסים לנכסים שטרם מומשו  
יתרה לסוף השנה

**לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה**

**ביום 30 ביוני, 2019**

<b>אלפי ש"ח</b>			
<b>(בלתי מבוקר)</b>			
	<b>הלוואות</b>	<b>טנא הון</b>	
<b>סה"כ</b>	<b>נדל"ן</b>	<b>צמיחה</b>	<b>תמורה מותנית</b>
47,822	4,159	45,174	(1,511)
(1,613)	(206)	(1,407)	-
<u>46,209</u>	<u>3,953</u>	<u>43,767</u>	<u>(1,511)</u>

יתרה לתחילת השנה  
הפסדים המיוחסים לנכסים שטרם מומשו  
יתרה לסוף התקופה

## אמיליה פיתוח (מ.ע.פ.) בע"מ

### באורים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

#### באור 3 - מכשירים פיננסיים (המשך)

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

#### לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה

ביום 30 ביוני, 2020

אלפי ש"ח			
(בלתי מבוקר)			
טנא הון צמיחה	הלוואות נדל"ן	אקסלוט	סה"כ
45,825	3,691	3,128	52,644
(862)	(66)	(86)	(1,014)
<u>44,963</u>	<u>3,625</u>	<u>3,042</u>	<u>51,630</u>

יתרה לתחילת השנה  
הפסדים המיוחסים לנכסים שטרם מומשו  
יתרה לסוף השנה

#### לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה

ביום 30 ביוני, 2019

אלפי ש"ח			
(בלתי מבוקר)			
טנא הון צמיחה	הלוואות נדל"ן	תמורה מותנית	סה"כ
44,202	4,000	(1,511)	46,691
(435)	(47)	-	(482)
<u>43,767</u>	<u>3,953</u>	<u>(1,511)</u>	<u>46,209</u>

יתרה לתחילת התקופה  
הפסדים המיוחסים לנכסים שטרם מומשו  
יתרה לסוף התקופה

#### לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2019

אלפי ש"ח

(מבוקר)

טנא הון צמיחה	הלוואות נדל"ן	אקסלוט	תמורה מותנית	סה"כ
45,174	4,159	-	(1,511)	47,822
-	-	2,134	-	2,134
590	(542)	899	1,511	2,458
<u>45,764</u>	<u>3,617</u>	<u>3,033</u>	<u>-</u>	<u>52,414</u>

יתרה לתחילת השנה  
השקעות במהלך השנה  
רווחים (הפסדים) המיוחסים לנכסים שטרם מומשו  
יתרה לסוף השנה

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

השווי ההוגן של השקעות קרן טנא נמדד בהתאם לערך הנכסים נטו (Net asset value). רוב ההשקעות של קרן טנא חושבו בשיטת מכפיל EBITDA על בסיס תוצאות החברות בשנת 2019 ועל פי מכפילים בטווח 5-13 או באמצעות היוון תזרים מזומנים בשיעור היוון של 11%. יתר השקעות הקרן מוצגות לפי אינדיקציות לשווי בעסקה למימושן, בעסקאות שהתבצעו במנייתיהן בתקופה האחרונה או על פי מודל תמחור אופציות (Option Pricing Method).

**אמיליה פיתוח (מ.ע.פ.) בע"מ**

**באורים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים**

**באור 4 - מגזרי פעילות**

א. לחברה ארבעה מגזרי פעילות מדווחים: (1) **מגזר הולכת זורמים וסניטציה** - הפצה של צנרת, אביזרי צנרת, מגופים, מחברים ושסתומים, הכולל את פעילותה של מנדלסון תשתיות ותעשיות בע"מ (להלן - "**מנדלסון תשתיות**") וחברות בנות שלה (להלן - "**קבוצת מנדלסון**"); (2) **מגזר שירותים לתעשייה** - שיווק והפצת כימיקלים, הובלות חומרי גלם ואחסנתם, שירותי מעבדות, פינוי וטיפול בפסולת מסוכנת הכולל את פעילות כימוביל בע"מ (להלן - "**כימוביל**") וחברות מוחזקות שלה (להלן: "**קבוצת כימוביל**"); (3) **מגזר שירותים לוגיסטיים** - מתן שירותים לוגיסטיים בישראל ומחוצה לה, באמצעות מסופי מכולות ומטענים, מחסני ערובה ומחסנים ושירותים משלימים נוספים, הכולל את פעילותה של אוברסיו וחברות בנות שלה (להלן - "**קבוצת אוברסיו**"); (4) **מגזר מוצרי טיפוח כמותג פרטי** - יצור מוצרי צריכה בתחום הקוסמטיקה, הטואלטיקה והתרופות ללא מרשם, הכולל את פעילות אמיליה קוסמטיקס בע"מ (להלן - "**קוסמטיקס**") וחברות בנות שלה; (5) **מגזר אחר** הכולל את השקעות הקבוצה בפלציב עין הנציב אגש"ח בע"מ (להלן - "**פלציב**"), קרן טנא ומקסימה עד מועד מימוש ההשקעה במקסימה באוגוסט 2019 (ראה באור 3 א'), אשר במסגרתו נבחנו באופן שוטף הצעות והזדמנויות להשקעה בפעילויות שונות בתחומי התעשייה, יתרות מזומנים מושקעות בהשקעות פיננסיות לזמן קצר.

ב. מידע לגבי המגזרים:

**לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2020**

(בלתי מבוקר)

סך הכל	התאמות		הולכת		מוצרי	
	למאוחד	אחר	שירותים לוגיסטיים	זורמים וסניטציה	טיפוח כמותג פרטי	שירותים לתעשייה
			<b>אלפי ש"ח</b>			
888,804	-	-	159,858	402,837	101,618	224,491
-	(7,986)	2,845	1,554	104	10	3,473
888,804	(7,986)	2,845	161,412	402,941	101,628	227,964
69,677	(5,065)	(257)	25,742	21,549	1,154	26,554
50,770	(4,959)	(2,690)	16,750	18,014	276	23,379
62,771	4,959	56	26,498	12,483	3,658	15,117

הכנסות מחיצוניים  
הכנסות בין-מגזריות  
סה"כ הכנסות ממכירות ושירותים  
רווח (הפסד) תפעולי  
רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה  
פחת והפחתות

**לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2019**

(בלתי מבוקר)

סך הכל	התאמות		הולכת		מוצרי	
	למאוחד	אחר	שירותים לוגיסטיים	זורמים וסניטציה	טיפוח כמותג פרטי	שירותים לתעשייה
			<b>אלפי ש"ח</b>			
917,505	-	-	163,912	394,788	120,032	238,773
-	(8,911)	3,550	885	63	15	4,398
917,505	(8,911)	3,550	164,797	394,851	120,047	243,171
40,845	(4,861)	46	20,120	13,768	(2,282)	14,054
24,602	(4,755)	726	9,975	11,110	(3,944)	11,490
64,276	4,755	49	27,786	12,807	3,904	14,975

הכנסות מחיצוניים  
הכנסות בין-מגזריות  
סה"כ הכנסות ממכירות ושירותים  
רווח (הפסד) תפעולי  
רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה  
פחת והפחתות

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

**באור 4 - מגזרי פעילות (המשך)**

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2020

(בלתי מבוקר)

סך הכל	התאמות		הולכת		מוצרי		שירותים לתעשייה	
	למאוחד	אחר	שירותים לוגיסטיים אלפי ש"ח	זורמים וסניטציה	טיפוח כמותג פרטי	שירותים		
435,984	-	-	80,390	199,379	49,098	107,117		הכנסות מחיצוניים
-	(4,526)	1,492	1,001	81	3	1,949		הכנסות בין-מגזריות
435,984	(4,526)	1,492	81,391	199,460	49,101	109,066		סה"כ הכנסות ממכירות ושירותים
34,735	(2,576)	(432)	13,978	9,979	795	12,991		רווח (הפסד) תפעולי
25,130	(2,555)	(2,399)	10,213	8,545	(593)	11,919		רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה
31,428	2,555	30	13,174	6,254	1,872	7,543		פחת והפחותות

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2019

(בלתי מבוקר)

סך הכל	התאמות		הולכת		מוצרי		שירותים לתעשייה	
	למאוחד	אחר	שירותים לוגיסטיים אלפי ש"ח	זורמים וסניטציה	טיפוח כמותג פרטי	שירותים		
444,831	-	-	81,444	186,957	59,233	117,197		הכנסות מחיצוניים
-	(4,092)	1,724	504	34	-	1,830		הכנסות בין-מגזריות
444,831	(4,092)	1,724	81,948	186,991	59,233	119,027		סה"כ הכנסות ממכירות ושירותים
14,600	(2,335)	(255)	10,634	2,886	(1,506)	5,176		רווח (הפסד) תפעולי
5,506	(2,373)	(115)	5,576	1,434	(2,460)	3,444		רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה
31,859	2,373	25	13,527	6,449	1,934	7,551		פחת והפחותות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2019

סך הכל	התאמות		הולכת		מוצרי		שירותים לתעשייה	
	למאוחד	אחר	שירותים לוגיסטיים אלפי ש"ח	זורמים וסניטציה	טיפוח כמותג פרטי	שירותים		
1,793,686	-	-	319,549	802,114	204,103	467,920		הכנסות מחיצוניים
-	(16,457)	7,151	1,888	114	40	7,264		הכנסות בין-מגזריות
1,793,686	(16,457)	7,151	321,437	802,228	204,143	475,184		סה"כ הכנסות ממכירות ושירותים
50,201	(30,024)	5,688	35,642	32,238	(20,770)	27,427		רווח (הפסד) תפעולי
23,443	(29,855)	11,694	16,750	26,759	(24,164)	22,259		רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה
149,413	29,855	93	55,142	26,210	7,642	30,471		פחת והפחותות



## אמיליה פיתוח (מ.ע.פ.) בע"מ

### באורים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

#### 5 באור - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה

- א. לפרטים בדבר השלכות משבר הקורונה, ראה באור 1 ג' לעיל.
- ב. בימים 1 באפריל ו- 21 באפריל, 2020 רכשה החברה באמצעות פלר אחזקות, חברה בת פרטית בבעלות ובשליטה מלאה, 2,396,806 ו-960,300 מניות אוברסיז, בהתאמה, בעסקאות מחוץ לבורסה במחיר 2.50 ו-2.44 ש"ח למניה, בהתאמה, בסך כולל של כ-8.3 מיליון ש"ח. בנוסף, במהלך החודשים אפריל ומאי, 2020 ביצעה אוברסיז רכישות עצמיות של 151,814 מניות במחיר ממוצע של כ-2.50 ש"ח למניה.
- כתוצאה מהעסקאות לעיל שיעור ההחזקה של החברה במניות אוברסיז עלה מ-36.87% ל-43.1% למועד פרסום הדוח וקרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה עלתה בכ-5.6 מיליון ש"ח.
- ג. בהמשך לאמור בבאור 16 ו' בדוחות הכספיים השנתיים, בעניין צו שהוצא למנדלסון תשתיות בקשר עם סכום רווח ההון לצרכי מס שנוצר כתוצאה מהשלמת עסקת מכירת החברה הבת בארה"ב (דודסון), ביום 20 בינואר, 2020 הגישה מנדלסון תשתיות הודעת ערעור על השומה בצו. פקיד השומה ומנדלסון תשתיות הגישו את נימוקיהם לשומה ולערעור, בהתאמה. ביום 25 ביוני, 2020 הגיש פקיד השומה בקשה מקדמית למחיקת טענות וסעדים נוספים, מנדלסון תשתיות הגישה את תגובתה, ודיון בבקשה חלף קדם משפט שהיה אמור להיערך ביום 28 ביוני, 2020, נקבע ליום 14 בספטמבר, 2020.
- עמדת מנדלסון תשתיות, בהתבסס על יועציה המשפטיים, בניגוד לעמדת שלטונות המס, היא כי מנדלסון תשתיות זכאית לקזז מהרווח לצרכי מס שנוצר ממימוש הזכויות בדודסון את הרווחים הראויים לחלוקה, בסך של כ-122 מיליון ש"ח, שהצטברו בדודסון למועד המימוש. סכום המס השנוי במחלוקת (כולל ריבית והצמדה) הינו כ-39 מיליון ש"ח.
- בהתאם, להערכת מנדלסון תשתיות, בהסתמך על חוות דעת של יועציה המשפטיים, נכללה בדוחות הכספיים הפרשה מספקת.
- ד. ביום 22 ביולי, 2020 חודש הסכם הניהול של החברה עם מנדלסון תשתיות על פיו תעניק החברה, בעצמה ו/או באמצעות חברות בת שלה ונושאי משרה במי מהן, שירותי ניהול לקבוצת מנדלסון (להלן - "הסכם הניהול"). שירותי הניהול כוללים, שירותי יו"ר דירקטוריון פעיל (להלן - "שירותי ניהול"), שירותי דירקטורים, למעט דירקטורים חיצוניים ו/או דירקטורים בלתי תלויים (להלן - "שירותי דירקטורים"), שירותי מזכירות חברה, יעוץ משפטי, דוברות, יחסי ציבור, שירותים פיננסיים, חשבונאיים וקשרי משקיעים, פיתוח עסקי, משאבי אנוש ומערכות מידע (להלן - "שירותים נוספים"). בתמורה למתן שירותי הניהול תשלם מנדלסון תשתיות לחברה דמי ניהול שנתיים קבועים בסך של 580 אלפי ש"ח, צמודים לעלייה במדד הידוע במועד התשלום לעומת מדד חודש אפריל, 2017 וכן מענק ניהול שנתי הנגזר מהרווח המצטבר לפני מס בהתאם לדוחות השנתיים הכספיים של מנדלסון תשתיות בשנה הרלבנטית, בנטרול השפעת תשלום מענק הניהול, בהתאם למדרגות המפורטות בהסכם הניהול ובלבד שסכום המענק השנתי לא יעלה על 510 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כדין, צמודים לעלייה במדד הידוע במועד התשלום לעומת מדד חודש אפריל, 2017. בתמורה למתן שירותי הדירקטורים תשלם מנדלסון תשתיות לחברה, עבור כל דירקטור המכהן או שיכהן בחברה, שאינו דירקטור חיצוני או דירקטור בלתי תלוי (ובכלל זה דירקטורים שהינם בעל השליטה בחברה או קרובו, אך למעט יו"ר דירקטוריון החברה), גמול בסכומים הקבועים הנקובים בתוספת השניה ובתוספת השלישית לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000.
- בתמורה למתן השירותים הנוספים מנדלסון תשתיות תשלם לחברה, תשלום חודשי עד סך של 153,000 ש"ח צמוד לשיעור עלייתו של המדד הידוע במועד התשלום לעומת מדד חודש אפריל, 2020. הסכם הניהול יעמוד בתוקפו למשך תקופה בת שלוש שנים החל מיום 5 במאי 2020.
- ה. ביום 6 באוגוסט, 2020 אישרה האסיפה הכללית של החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת והתגמול ודירקטוריון החברה:
1. הארכת התקשרות החברה בהסכם הניהול עם חברה פרטית בבעלותו ובשליטתו המלאה של בעל השליטה בחברה, מר עודד פלר (להלן: "חברת הניהול" ו-"הסכם הניהול", בהתאמה). בהתאם להוראות הסכם הניהול חברת הניהול באמצעות מר פלר בלבד תמשיך להעמיד לחברה ולחברות הבנות שירותי ניהול באמצעות מר פלר אשר ימשיך לכהן בתפקיד מנכ"ל החברה, יו"ר דירקטוריון מנדלסון ואוברסיז ודירקטור בחברות בשליטת החברה ומנדלסון. בתמורה לשירותי הניהול, חברת הניהול זכאית לסך חודשי של 125,000 ש"ח בתוספת מע"מ החל מיום 5 במאי, 2020. בהתאם להסכם הניהול מר פלר זכאי להחזר הוצאות כמקובל, לרכב והוצאות רכב. מר פלר רשאי יהיה שלא ליתן את שירותי הניהול לתקופה של עד 30 ימי עבודה בשנה מכל סיבה.

## אמיליה פיתוח (מ.עו.פ.) בע"מ

### באורים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

#### **באור 5 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך)**

- בנוסף, מר פלר זכאי לקבלת מענק מבוסס יעדים, אשר מחושב בהתאם לרווח לפני מיסים על הכנסה (לפני תשלום המענק) על פי הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה לאחר קיזוז הפסד משנה קודמת, הכל כמפורט בהסכם הניהול ובכפוף לתנאי הסף לקבלת מענק כמפורט במדיניות התגמול של החברה.
- כמו כן, מר פלר זכאי להיכלל בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה שהחברה תערוך, וכן לשיפוי לרבות התחייבות מראש לשיפוי בשל חבות או הוצאה שהוטלה עליו או שהוציא, לפי העניין, עקב פעולה שנעשתה על ידי מר פלר כנושא משרה בחברה, בתנאי השיפוי המקובלים לנושאי המשרה בחברה. תקופת ההתקשרות הינה ל-3 שנים, בכפוף להודעה מוקדמת כמפורט בהסכם הניהול.
2. התקשרויות נוספות של החברה עם בעל השליטה וקרוביו, לרבות התקשרות חברה בת בהסכם שירותי ניהול בדבר הענקת שירותי מנכ"ל על ידי הגב' יעל טל, התקשרות בין חברה בת וגב' ענבר פלר לעדכון תנאי העסקתה כסמנכ"לית מכירות גלובאלית, הארכת התקשרות בין חברה בת ומר עומר פלר והתקשרות חברה בת בהסכם שכירות עם חברה בשליטת בעל השליטה.
- ו. ביום 6 באפריל, 2020 התקבל דיבידנד מפלציב בסך של כ-325 אלפי ש"ח.
- ז. ביום 13 באוגוסט, 2020 החליט דירקטוריון אוברסיז לאשר חלוקת דיבידנד לבעלי המניות של אוברסיז, בסך כולל של כ-4 מיליון ש"ח (חלקה של החברה מתוך הדיבידנד הינו סך של כ-1.6 מיליון ש"ח). סכום הדיבידנד ישולם ביום 31 באוגוסט 2020.
- ח. ביום 16 באוגוסט, 2020 החליט דירקטוריון מנדלסון תשתיות לאשר חלוקת דיבידנד לבעלי המניות של מנדלסון תשתיות מתוך רווחי המחצית הראשונה של שנת 2020, בסך כולל של כ-4 מיליון ש"ח (חלקה של החברה מתוך הדיבידנד הינו סך של כ-2 מיליון ש"ח). סכום הדיבידנד ישולם ביום 30 באוגוסט, 2020.
- ט. ביום 17 באוגוסט, 2020 החליט דירקטוריון החברה לאשר חלוקת דיבידנד לבעלי המניות של החברה מתוך רווחי המחצית הראשונה של שנת 2020, בסך כולל של כ-7.7 מיליון ש"ח (כ-0.275 מיליון ש"ח). סכום הדיבידנד ישולם ביום 2 לספטמבר, 2020.

**אמיליה פיתוח (מ.עו.פ.) בע"מ**  
**נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים**  
**המיוחסים לחברה**  
**ליום 30 ביוני, 2020**

**ערוך בהתאם להוראות תקנה 38'ד**  
**לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970**

**(בלתי מבוקר)**

**אמיליה פיתוח (מ.ע.פ.) בע"מ**

**מידע כספי ביניים נפרד**

**ליום 30 ביוני, 2020**

**(בלתי מבוקר)**

**תוכן העניינים**

**עמוד**

2	דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר
4	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה
5	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל המיוחסים לחברה
6	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה
8	מידע נוסף

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

**א.ג.נ.,**

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

**מבוא**

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה ד'38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של אמיליה פיתוח (מ.ע.פ.) בע"מ (להלן - "החברה") ליום 30 ביוני, 2020 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 לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר סך הנכסים בניכוי התחייבויות המיוחסים להן, נטו הסתכם לסך של כ-63,171 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני, 2020 ואשר חלקה של החברה ברווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ-2,627 אלפי ש"ח וכ-700 אלפי ש"ח לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים בגין אותן חברות מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

**היקף הסקירה**

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 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 מברורים, 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 ד'38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

קוסט פורר גבאי את קסירר  
רואי חשבון

חיפה,  
17 באוגוסט, 2020

## דוח מיוחד לפי תקנה 38ד'

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

#### המיוחסים לחברה

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד המיוחסים לחברה מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של הקבוצה ליום 30 ביוני, 2020 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - דוחות מאוחדים), המוצגים בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

**אמיליה פיתוח (מ.ע.פ.) בע"מ**

**נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחדים לחברה**

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		
	2019	2020	
	אלפי ש"ח		
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
			<b>נכסים</b>
			<b>נכסים שוטפים</b>
13,663	10,869	3,806	מזומנים ושווי מזומנים
723	635	562	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
48,000	104,895	44,500	הלוואות לזמן קצר לחברות הקבוצה
5,539	5,069	1,620	חייבים ויתרות חובה
<u>67,925</u>	<u>121,468</u>	<u>50,488</u>	
			<b>נכסים לא שוטפים</b>
26,428	65,769	26,478	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
89,895	-	100,524	הלוואות לזמן ארוך לחברות הקבוצה
3,307	3,628	3,314	הלוואות והשקעות ביישויות אחרות בשווי הוגן
574,165	604,457	606,143	השקעות בחברות מוחזקות
48	48	127	נכסים בלתי מוחשיים
628	595	578	רכוש קבוע, נטו
<u>694,471</u>	<u>674,497</u>	<u>737,164</u>	
<u>762,396</u>	<u>795,965</u>	<u>787,652</u>	<b>סה"כ נכסים</b>
			<b>התחייבויות והון</b>
			<b>התחייבויות שוטפות</b>
8,868	107,383	8,110	אשראי מתאגידים בנקאיים
80	80	46	ספקים ונותני שירותים
(*) 3,826	7,506	3,478	זכאים ויתרות זכות
<u>12,774</u>	<u>114,969</u>	<u>11,634</u>	
			<b>התחייבויות לא שוטפות</b>
144,607	48,663	140,552	הלוואות מתאגידים בנקאיים
22,996	22,626	23,374	הלוואות מחברה מוחזקת
2,287	7,776	2,275	התחייבויות מסים נדחים
(*) 480	812	160	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
<u>170,370</u>	<u>79,877</u>	<u>166,361</u>	
<u>579,252</u>	<u>601,119</u>	<u>609,657</u>	<b>הון</b>
			הון המיוחס לבעלי מניות החברה
<u>762,396</u>	<u>795,965</u>	<u>787,652</u>	<b>סה"כ התחייבויות והון</b>

(\*) סווג מחדש

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

יגאל סלהוב סמנכ"ל כספים	עודד פלר מנהל כללי	יוסי שחק יו"ר הדירקטוריון	17 באוגוסט, 2020 תאריך אישור המידע הכספי ביניים הנפרד
----------------------------	-----------------------	------------------------------	-------------------------------------------------------------

**אמיליה פיתוח (מ.ע.פ.) בע"מ**

**נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל המיוחסים לחברה**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2019	2020	2019	2020	
	אלפי ש"ח				
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
					<b>הכנסות</b>
(16,061)	877	13,306	10,166	27,453	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות
5,360	1,349	956	2,658	1,925	הכנסות דמי ניהול
2,642	533	1,100	1,093	2,160	הכנסות מימון
9,798	1,572	(286)	3,745	737	הכנסות בגין נכסים פיננסיים לזמן ארוך
3,959	22	-	22	-	הכנסות אחרות
<b>5,698</b>	<b>4,353</b>	<b>15,076</b>	<b>17,684</b>	<b>32,275</b>	<b>סה"כ הכנסות</b>
					<b>הוצאות</b>
8,462	2,383	1,877	4,545	3,906	הוצאות הנהלה וכלליות
5,419	1,305	1,486	2,675	3,011	הוצאות מימון
<b>13,881</b>	<b>3,688</b>	<b>3,363</b>	<b>7,220</b>	<b>6,917</b>	<b>סה"כ הוצאות</b>
(8,183)	665	11,713	10,464	25,358	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
(1,310)	(332)	(271)	(255)	(406)	הוצאות (הכנסות) מסים על הכנסה
<b>(6,873)</b>	<b>997</b>	<b>11,984</b>	<b>10,719</b>	<b>25,764</b>	<b>רווח (הפסד) לתקופה</b>
					<b>רווח (הפסד) כולל אחר נטו ממס</b>
					<b>סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח או הפסד נטו ממס</b>
(1,710)	-	(342)	-	246	מדידות מחדש של התחייבות נטו בגין הטבה מוגדרת
<b>(1,710)</b>	<b>-</b>	<b>(342)</b>	<b>-</b>	<b>246</b>	
					<b>סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד נטו ממס</b>
(3,655)	(1,026)	(1,249)	(2,400)	(155)	הפרשי תרגום בגין פעילות חוץ
(3,208)	(402)	(539)	(1,898)	(1,032)	חלק בהפסד כולל אחר של חברות מוחזקות
<b>(6,863)</b>	<b>(1,428)</b>	<b>(1,788)</b>	<b>(4,298)</b>	<b>(1,187)</b>	
<b>(15,446)</b>	<b>(431)</b>	<b>9,854</b>	<b>6,421</b>	<b>24,823</b>	<b>סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה</b>

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



**אמיליה פיתוח (מ.ע.פ.) בע"מ**

**נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2019	2020	2019	2020
	אלפי ש"ח			
	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
(6,873)	997	11,984	10,719	25,764
2,657	4,197	(12,845)	(7,824)	(29,397)
<b>(4,216)</b>	<b>5,194</b>	<b>(861)</b>	<b>2,895</b>	<b>(3,633)</b>
(173)	-	-	(87)	-
(57)	(18)	(50)	(48)	(88)
(*) (33,000)	-	(2,100)	-	(5,600)
(*) 8,500	8,500	-	8,500	3,500
-	-	-	-	104
45,394	-	-	-	687
196	-	-	-	-
<b>20,860</b>	<b>8,482</b>	<b>(2,150)</b>	<b>8,365</b>	<b>(1,397)</b>
(9,300)	(9,300)	-	(9,300)	-
(11,141)	(757)	-	(5,570)	(4,813)
100,000	-	-	-	-
(97,000)	-	-	-	-
<b>(17,441)</b>	<b>(10,057)</b>	<b>-</b>	<b>(14,870)</b>	<b>(4,813)</b>
<b>(797)</b>	<b>3,619</b>	<b>(3,011)</b>	<b>(3,610)</b>	<b>(9,843)</b>
14,431	7,247	6,826	14,431	13,663
30	3	(9)	48	(14)
<b>13,663</b>	<b>10,869</b>	<b>3,806</b>	<b>10,869</b>	<b>3,806</b>

**תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת**

רווח (הפסד) לתקופה

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת (א)

**מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת**

**תזרימי מזומנים מפעילות השקעה**

רכישת רכוש קבוע

השקעה בנכסים בלתי מוחשיים

מתן הלוואות לחברות בקבוצה

פרעון הלוואות לחברות בקבוצה

מכירה של ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד

לזמן קצר, נטו

תמורה מממוש השקעה בשווי הוגן דרך רווח או הפסד לזמן ארוך

פדיון קרן הלוואות ליישויות אחרות בשווי הוגן

**מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה**

**תזרימי מזומנים מפעילות מימון**

דיבידנד ששולם לבעלי המניות של החברה

פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים

קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים

שינוי באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו

**מזומנים נטו ששימשו 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 התקופה**

(\*) סווג מחדש.

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

**אמיליה פיתוח (מ.ע.פ.) בע"מ**

**נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2019	2020	2019	2020
	אלפי ש"ח			
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
110	25	30	49	61
6	1	21	4	19
325	57	66	198	(6)
931	375	187	556	375
-	-	(826)	-	(1,579)
16,061	(888)	(13,306)	(10,166)	(27,453)
(5,516)	198	(41)	(27)	(12)
(9,269)	(1,592)	258	(3,128)	(680)
<b>2,648</b>	<b>(1,824)</b>	<b>(13,611)</b>	<b>(12,514)</b>	<b>(29,275)</b>
(3,318)	(527)	256	(1,543)	262
(43)	(77)	11	(43)	(34)
(5,557)	(1,239)	175	(1,589)	(675)
8,927	7,865	325	7,865	325
<b>9</b>	<b>6,022</b>	<b>766</b>	<b>4,690</b>	<b>(122)</b>
<b>2,657</b>	<b>4,198</b>	<b>(12,845)</b>	<b>(7,824)</b>	<b>(29,397)</b>
4,233	581	809	2,294	2,654
4,985	146	148	288	247
4	-	20	-	22
<b>9,586</b>	<b>8,524</b>	<b>325</b>	<b>8,524</b>	<b>325</b>

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

**הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:**

פחת והפחתות  
שערוך יתרות מזומנים ושווי מזומנים  
המוחזקות במטבע חוץ  
שערוך הלוואות והשקעות ביישויות אחרות לזמן ארוך  
ריבית הלוואות לזמן ארוך שנתקבלו מצדדים קשורים  
ריבית הלוואות לזמן ארוך שניתנו לצדדים קשורים  
חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברות מוחזקות  
שינוי במסים נדחים, נטו  
שערוך נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות הנמדדים בשווי  
הגון דרך רווח או הפסד

**שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:**

ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה  
עלייה (ירידה) בספקים ונותני שרותים  
ירידה בזכאים ויתרות זכות והתחייבויות אחרות לזמן ארוך  
דיבידנד שהתקבל מחברות מוחזקות

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

**מזומנים ששולמו בתקופה בגין:**

ריבית  
מסים על ההכנסה, נטו

**מזומנים שהתקבלו בתקופה בגין:**

ריבית  
דיבידנד

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

## אמיליה פיתוח (מ.ע.פ.) בע"מ

### מידע נוסף

#### 1. כללי

א. המידע הכספי הנפרד של החברה ערוך בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970.

יש לעיין במידע כספי ביניים נפרד זה בהקשר למידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר, 2019 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולנתונים הנוספים אשר נלוו אליהם.

#### ב. השלכות משבר הקורונה

ברבעון הראשון של שנת 2020 התפרץ נגיף הקורונה, אשר הוגדר על ידי ארגון הבריאות הבינלאומי כמגיפה גלובלית.

לפרטים נוספים בדבר השלכות משבר הקורונה, בחינת הצורך בהכרה בירידת ערך בדוחות הכספיים והשעיית החלטות על חלוקת דיבידנד על ידי החברות המוחזקות ראה באור 1 ג' בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים.

#### 2. מדיניות חשבונאית

המידע הכספי הנפרד נערך בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בסעיף 2 למידע הנוסף לדוחות הכספיים הנפרדים השנתיים של החברה, פרט לתקנים חדשים אשר נוספו בתקופה ושלא קיבלו ביטוי בדוחות הכספיים השנתיים- ראה באור 2 ב' בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים.

#### 3. אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה

א. לפרטים בדבר החלטות על השעיית דיבידנד עקב משבר הקורונה על ידי החברה והחברות המוחזקות מתוך רווחי שנת 2019 ובאוברסיז גם לגבי רווחי רבעון 1, 2020, ראה באור 1 ג' בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים.

ב. לפרטים בדבר החלטות על חלוקת דיבידנד על ידי החברה וחברות מוחזקות לאחר תקופת הדוח, ראה באור 5 בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים.

ג. לצורך רכישת מניות אוברסיז על ידי חברה הבת פלר אחזקות, כמפורט בבאור 5 ב' בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים, העמידה החברה הלוואה בסך של 8.3 מיליון ש"ח בתנאים זהים להלוואות שהתקבלו ע"י החברה בנובמבר 2019 בשיעור ריבית ממוצעת של 3.33%, ממקורותיה העצמיים ומפרעון חלקי בסך 3.5 מיליון ש"ח של הלוואה שנתנה החברה לכימוביל.

ד. לפרטים בדבר חידוש הסכם הניהול של החברה עם מנדלסון תשתיות, ראה באור 5 ד' בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים.

ה. לפרטים בדבר חידוש הסכם הניהול של בעל השליטה בחברה עם החברה וכן התקשרויות נוספות של חברות מוחזקות על ידי החברה עם בעל השליטה וקרוביו, ראה באור 5 ה' בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים.

לפרטים נוספים בדבר אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה, ראה באור 5 לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים.

## דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38ג(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) תש"ל - 1970

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של אמיליה פיתוח (מ.עו.פ.) בע"מ (להלן - "התאגיד"), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד. לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. עודד פלר, מנהל כללי;
2. יגאל סלהוב, סמנכ"ל כספים

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

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

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

בדוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ, 2020 (להלן - "הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון") נמצאה הבקרה הפנימית כאפקטיבית.

עד למועד הדוח, לא הובא לידיעת הדירקטוריון וההנהלה כל אירוע או עניין שיש בהם כדי לשנות את הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית, כפי שהובאה במסגרת הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון.

למועד הדוח, בהתבסס על האמור בדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון, ובהתבסס על מידע שהובא לידיעת ההנהלה והדירקטוריון כאמור לעיל, הבקרה הפנימית היא אפקטיבית.

## הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 38ג(ד)1

אני, עודד פלר, מצהיר כי:

- (1) גחנתי את הדוח הרבעוני של אמיליה פיתוח (מ.ע.פ.) בע"מ (להלן - "התאגיד") לרבעון השני של שנת 2020 (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 ובחינת הדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
  - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
  - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
- (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
  - (א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
  - (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
  - (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח הרבעוני האחרון לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

17 באוגוסט, 2020

עודד פלר

מנכ"ל

תאריך

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

אני, יגאל סלהוב, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של אמיליה פיתוח (מ.עו.פ.) בע"מ (להלן - "התאגיד") לרבעון השני של שנת 2020 (להלן - "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");
  - (2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית, ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
  - (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים 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 ובחינת הדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
    - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
    - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
- (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
- (א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
  - (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
  - (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח הרבעוני האחרון לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות להערכתי את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

17 באוגוסט, 2020

יגאל סלהוב

סמנכ"ל כספים

תאריך