

# דוח רבעוני

## ליום 30 בספטמבר, 2019

### 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.ע.פ.) בע"מ  
דוח הדירקטוריון לבעלי המניות של החברה  
ליום 30 בספטמבר, 2019

## דוח הדירקטוריון לבעלי המניות של החברה ליום 30 בספטמבר, 2019

### 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 תשעה ושלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2019 (להלן - "תקופת הדוח"). היקפו של דוח זה הינו מצומצם והוא נערך תחת ההנחה שבפני קוראו מצוי הדוח התקופתי של החברה ליום 31 בדצמבר, 2018, שפורסם ביום 27 במרץ, 2019 (מספר אסמכתא: 2019-01-026971), אשר האמור בו מובא בזאת על דרך ההפניה (להלן - "הדוח התקופתי").

#### 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**<sup>1</sup> - 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 (ראה סעיף 1.2.4 להלן) וחברות בנות שלה (להלן - "קוסמטיקס").

בנוסף, לקבוצה השקעות נוספות, הכוללות, בין היתר, את ההשקעות בפלציב - עין הנציב אגש"ח בע"מ, טנא הון צמיחה (קרן השקעות), ש.מ. וטנא הון צמיחה 3 פי.אי.א.ף, ש.מ (להלן - "טנא"), מקסימה המרכז להפרדת אוויר בע"מ (להלן - "מקסימה") (ההשקעה נמכרה ביום 21 באוגוסט, 2019 - ראה סעיף 1.2.5 להלן) והשקעות פיננסיות, במסגרת פעילות זאת נבחנו באופן שוטף הצעות והזדמנויות להשקעה בפעילויות שונות בתחומי הפעילות של הקבוצה.

##### 1.2 אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה

1.2.1 לפרטים בדבר חלוקות דיבידנד של החברה וחברות בנות שלה ראה באור 6 ב' - ו' בדוחות הכספיים.

1.2.3 ביום 1 במאי, 2019 אישרה האסיפה הכללית השנתית של בעלי המניות של החברה, בין היתר, את מינוי משרד רואי החשבון קוסט פורר גבאי את קסירר, כרואה החשבון המבקר של החברה, זאת חלף משרד רואי החשבון דלויט ישראל אשר כהונתם הסתיימה באותו מועד, שיפוי לדירקטורים שהינם קרוביו של בעל השליטה ועדכון תנאי העסקתו של מר עומר פלר. באותו מועד אישרה האסיפה הכללית של החברה את מינויים של ה"ה יעל פלר-טל, נועה ממון, ענבר פלר ועומר פלר כדירקטורים בחברה. לפרטים נוספים ראה דוח מיידי של החברה מיום 3 באפריל, 2019 (אסמכתא: 2019-01-032542), המובא כאן על דרך ההפניה.

1.2.4 ביום 12 במאי, 2019 אישר דירקטוריון החברה את החלטת החברה הבת קוסמטיקס בדבר סגירת אתר קוסמטיקס בירוחם (להלן: "אתר ירוחם"), לנוכח מגמות שליליות<sup>2</sup>. ביום 14 בנובמבר, 2019 אישר דירקטוריון החברה תהליכי התייעלות באתר ירוחם, הכוללים בין היתר שינוי בתמהיל המוצרים, צמצום בשטחי הייצור וניצול השטחים המתפנים לשימושים אחרים, הקטנת עלויות עבודה ועוד. בהתאם, החליט הדירקטוריון לאשר את ההסכם הקיבוצי המיוחד עליו חתמה קוסמטיקס עם ההסתדרות הלאומית, וכן את המלצת דירקטוריון קוסמטיקס להמשך עבודתו של אתר ירוחם בהיקפו המוקטן.

לפרטים נוספים ראה דוחות מיידיים שפירסמה החברה בימים 15 באפריל, 2019, 2 במאי, 2019, 5 במאי, 2019, 7 בנובמבר, 2019 ו-17 בנובמבר, 2019 (אסמכתאות: 2019-01-036865, 2019-01-042625, 2019-01-043474, 2019-01-045502, 2019-01-095406 ו-2019-01-098553), המובאים כאן על דרך ההפניה וכן באור 6 א' בדוחות הכספיים.

<sup>1</sup> החל מחודש ספטמבר, 2018 - ראה סעיף 1.3 להלן ובאור 19 בדוחות הכספיים לשנת 2018.

<sup>2</sup> שאפינו את פעילות אתר ירוחם.

1.2.5 ביום 21 באוגוסט, 2019 הושלמה הצעת הרכש של מניות מקסימה, על ידי יוניון השקעות ופיתוח בע"מ, בעלת המניות של מקסימה, והחברה מכרה את מלוא החזקותיה במקסימה (2,871,208 מניות רגילות המהוות החזקה בשיעור של 14.65%). תמורת המכירה, ברוטו, הסתכמה לכ-45 מיליון ש"ח, 15.81 ש"ח למניה. לפרטים נוספים ראה דוחות מיידים שפירסמה החברה בימים 3 ביולי, 2019, ו-22 באוגוסט, 2019 (אסמכתאות: 2019-01-067801 ו-2019-01-087379), המובאים כאן על דרך ההפניה וכן באור 6 י' בדוחות הכספיים.

1.2.6 לפרטים בדבר בקשה לתובענה ייצוגית וכתב תביעה שהוגשו, בין היתר, כנגד קוסמטיקס בקשר לסימון מוצרי הגנה מהשמש, ראה באור 6 יא' בדוחות הכספיים וכן דוח מידי מיום 22 באוגוסט, 2019 (אסמכתא: 2019-01-087376), המובא כאן על דרך ההפניה.

1.2.7 ביום 19 בנובמבר, 2019 חתמה החברה על הסכם הלוואה לזמן ארוך בסך 100 מיליון ש"ח לפרטים ראה באור 6 יב' בדוחות הכספיים וכן דוח מידי מיום 19 בנובמבר, 2019 (אסמכתא: 2019-01-099759), המובא כאן על דרך ההפניה.

לפרטים בדבר אירועים נוספים בתקופת הדיווח ולאחריה ראה באור 6 לדוחות הכספיים.

### 1.3 תמצית תוצאות הפעילות והשינויים בהון (באלפי ש"ח)

תוצאות הקבוצה בתקופה המצטברת של השנה, כוללות את תוצאות הפעולות של תחום השירותים הלוגיסטיים המופעל על ידי קבוצת אוברסיז, אשר השליטה בה הושלמה ביום 22 באוגוסט, 2018 (לפרטים ראו סעיף 1.2.4 בדוח הדירקטוריון לשנת 2018), שכלולים בנתוני התקופה המקבילה אשתקד באופן חלקי החל ממועד הכניסה לאיחוד ב-31 באוגוסט 2018.

תוצאות הקבוצה בתקופת הדוח, מראות עלייה בהכנסות הקבוצה (עלייה של כ-14%) לעומת התקופה המקבילה אשתקד. העלייה נובעת מהכללת תחום השירותים הלוגיסטיים, בקיזוז ירידה בשאר תחומי פעילות הקבוצה (תחום מוצרי טיפוח כמותג פרטי (כ-2.4%), תחום הולכת זורמים וסניטציה (כ-4.7%) ובתחום השירותים לתעשייה (כ-2.2%).

הרווח הנקי של הקבוצה בתשעת החודשים הראשונים של השנה, מתאפיין בשחיקה בתוצאות פעילויות הקבוצה, בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד, כתוצאה מיישום תקן חשבונאות IFRS16 - חכירות (להלן - "תקן IFRS16") וכן בשל התגברות התחרות בתחומי פעילות הקבוצה (קיטון ברווח הנקי בסך של כ-28 מיליון ש"ח).

הרווח התפעולי של הקבוצה בתשעת החודשים הראשונים של 2019, היה נמוך בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד (קיטון של כ-17%) והושפע מקיטון ברווח התפעולי בתחומי הפעילות של החברה בקיזוז הרווח התפעולי שנבע מהכללת תחום השירותים הלוגיסטיים.

ה-EBITDA של הקבוצה בתשעת החודשים הראשונים של 2019 עומד על כ-152 מיליון ש"ח, והוא גבוה בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד (עלייה של כ-59%) והושפע בעיקר מהכללה של תחום השירותים הלוגיסטיים ומהשפעת היישום לראשונה של תקן IFRS16 אשר הביא לגידול ב-EBITDA המאוחד בסך של כ-55 מיליון ש"ח.

בצד הירידה ברווח הנקי, השתפר משמעותית תזרים המזומנים מפעילות שוטפת של הקבוצה בתקופת הדוח, בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד, והסתכם לכ-113 מיליון ש"ח לעומת תזרים של כ-7 מיליון ש"ח (ברבעון השלישי של השנה כ-45 מיליון ש"ח לעומת כ-17 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד). עיקר השיפור נבע מפעולות לצמצום צרכי ההון החוזר התפעולי (בעיקר הורדת יתרות מלאי ולקוחות לעומת עלייה בתקופה המקבילה) וכן ייחוס תשלומים בגין חכירות לפעילות מימון במקום לפעילות שוטפת כתוצאה מיישום תקן IFRS16.

## להלן יובאו עיקרי תוצאות הפעילות:

| לתקופה של שלושה חודשים<br>שהסתיימה ביום 30 בספטמבר |         |         | לתקופה של תשעה חודשים<br>שהסתיימה ביום 30 בספטמבר |           |           |                                 |
|--|---------|---------|---|-----------|-----------|---------------------------------|
| שיעור<br>השינוי                                    | 2018    | 2019    | שיעור<br>השינוי                                   | 2018      | 2019      |                                 |
| 11%  | 399,185 | 442,572 | 14%   | 1,188,933 | 1,360,077 | הכנסות ממכירות ומתן שירותים     |
| (17%)  | 16,749  | 13,846  | (17%)   | 65,800    | 54,691    | רווח תפעולי <sup>3</sup>        |
| 63%  | 28,476  | 46,422  | 59%   | 95,415    | 151,543   | EBITDA <sup>3</sup>             |
| (63%)  | 13,670  | 5,049   | (55%)   | 52,652    | 23,576    | רווח נקי                        |
| (83%)  | 9,540   | 1,593   | (68%)   | 38,771    | 12,312    | רווח נקי המיוחס לבעלים של החברה |

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

### הון החברה

הון החברה הסתכם ליום 30 בספטמבר, 2019 לסך של כ-881 מיליון ש"ח, קיטון בסך של כ-6 מיליון ש"ח, בהשוואה להון החברה ליום 31 בדצמבר, 2018. הקיטון בהון נובע בעיקר מזיבדנד שחילקה החברה וחלוקת דיבדנד לזכויות שאינן מקנות שליטה במנדלסון תשתיות ובאברסיז ומהפסד כולל אחר לתקופה כתוצאה מירידה בשערי החליפין, בקיזוז הרווח לתקופה כמפורט בסעיף 1.5 להלן.

### 1.4 מצב כספי

להלן יפורטו עיקרי ההתפתחויות שחלו בסעיפי הדוח על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר, 2019 לעומת הדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר, 2018:

#### 1.4.1 נכסים שוטפים:

סך הנכסים השוטפים לתאריך הדוח הינו כ-967 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ-1,034 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2018. הקיטון בסך של 67 מיליון ש"ח נובע בעיקרו מירידה בסך של כ-43 מיליון ש"ח ביתרת המלאי שנבעה בעיקר **מקבוצת מנדלסון** (כ-24 מיליון ש"ח), **קוסמטיקס** (כ-14 מיליון ש"ח) ו**בקבוצת כימוביל** (כ-5 מיליון ש"ח), מירידה בסך של כ-23 מיליון ש"ח ביתרת הלקוחות (כ-15 מיליון ש"ח **בקבוצת כימוביל** וכ-6 מיליון ש"ח **בקוסמטיקס**).

#### 1.4.2 נכסים לא שוטפים:

סך הנכסים הלא שוטפים לתאריך הדוח הינו כ-1,378 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ-1,030 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2018. העלייה בסך של כ-348 מיליון ש"ח נובעת בעיקרה מרישום נכס זכות שימוש בסך של כ-414 מיליון ש"ח (כ-61 מיליון ש"ח **בקבוצת כימוביל**, כ-106 מיליון ש"ח **בקבוצת מנדלסון**, כ-243 מיליון ש"ח **בקבוצת אוברסיז** וכ-3 מיליון ש"ח **בקוסמטיקס**) בהתאם לתקן IFRS16 (לפרטים נוספים ראה ביאורים ג'1 לדוחות הכספיים), אשר נכנס לתוקף מחייב לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2019 בקיזוז ירידה ביתרות נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד בסך כ-38 מיליון ש"ח שנבעה בעיקר ממימוש מניות חברת מקסימה, וכן ירידה ביתרות רכוש קבוע, נכסים בלתי מוחשיים ויתרות חובה לזמן ארוך, נטו בסך של כ-24 מיליון ש"ח כתוצאה מהפחתות התקופה מעבר לרכישות והשקעות בתקופת הדוח.

<sup>3</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.

#### 1.4.3 התחייבויות שוטפות :

ההתחייבויות השוטפות לתאריך הדוח מסתכמות לסך של כ-787 מיליוני ש"ח, לעומת סך של כ-813 מיליוני ש"ח ליום 31 לדצמבר, 2018. הקיטון בסך כ-26 מיליון ש"ח נובע בעיקר מירידה של כ-50 מיליון ש"ח ביתרת ספקים ונותני שירותים שנבעה בעיקר **מקבוצת כימוביל** (כ-12 מיליון ש"ח), **קבוצת מנדלסון** (כ-23 מיליון ש"ח) ו**קוסמטיקס** (כ-14 מיליון ש"ח), ירידה ביתרת אשראי מתאגידים בנקאיים של כ-9 מיליון ש"ח שנבע בעיקר **מקבוצת כימוביל** (כ-41 מיליון ש"ח) בקיזוז עלייה **בקוסמטיקס** (כ-17 מיליון ש"ח), **בקבוצת אוברסיז** (כ-12 מיליון ש"ח) ו**בקבוצת מנדלסון** (כ-4 מיליון ש"ח), ירידה של כ-10 מיליון ש"ח ביתרת הזכאים ויתרות זכות שנבעה בעיקר **מקבוצת מנדלסון**, וכן ירידה של כ-6 מיליון ש"ח ביתרת התמורה הנדחית כתוצאה מתשלום היתרה **בקבוצת כימוביל**, בקיזוז גידול מרישום התחייבויות בגין חכירה כתוצאה מיישום לראשונה של תקן IFRS16 בסך של כ-49 מיליון ש"ח (כ-9 מיליון ש"ח **בקבוצת כימוביל**, כ-12 מיליון ש"ח **בקבוצת מנדלסון**, כ-27 מיליון ש"ח **בקבוצת אוברסיז** וכ-2 מיליון ש"ח **בקוסמטיקס**).

#### 1.4.4 התחייבויות לא שוטפות :

ההתחייבויות הלא שוטפות לתאריך הדוח מסתכמות לסך של כ-677 מיליוני ש"ח, לעומת סך של כ-363 מיליוני ש"ח ליום 31 לדצמבר, 2018. הגידול בסך כ-314 מיליון ש"ח נובע בעיקר מרישום התחייבויות בגין חכירה כתוצאה מיישום לראשונה של תקן IFRS16 בסך של כ-360 מיליון ש"ח (כ-53 מיליון ש"ח **בקבוצת כימוביל**, כ-91 מיליון ש"ח **בקבוצת מנדלסון**, כ-214 מיליון ש"ח **בקבוצת אוברסיז** וכ-2 מיליון ש"ח **בקוסמטיקס**), בקיזוז קיטון של כ-38 מיליון ש"ח ביתרות הלוואות מתאגידים בנקאיים בגין פירעון התקופה של הלוואות לזמן ארוך של **חברות הקבוצה**.

#### 1.4.5 הון :

ההון לתאריך הדוח הסתכם בכ-881 מיליוני ש"ח והיווה כ-38% מסך הנכסים, לעומת ההון ביום 31 בדצמבר, 2018 בסך של 887 מיליוני ש"ח שהיווה כ-43% מסך הנכסים. הקיטון בסך של כ-6 מיליון ש"ח בהון של החברה נובע בעיקר מהרווח בתקופה בסך של כ-24 מיליון ש"ח, כמפורט בסעיף 1.5 להלן, בקיזוז הפסד כולל אחר בגובה של כ-8 מיליון ש"ח שנבע בעיקר מהשפעת הפרשי שער **בקבוצה**, וכן מחלוקת דיבידנד **בחברה** בסך של כ-9 מיליון ש"ח ומחלוקת דיבידנד לזכויות שאינן מקנות שליטה **בקבוצת מנדלסון ובקבוצת אוברסיז** בסך כ-12 מיליון ש"ח.

1.5 תוצאות הפעילות

להלן יוסברו עיקרי ההתפתחויות שחלו בסעיפי הדוח על רווח והפסד המאוחד של החברה לתקופות של תשעה ושלש חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר, 2019 ולתקופות המקבילות (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  |
|--|----------------|----------------|----------------|--------------|---------------|----------------|----------------|---------------|-----------------|---------------|---------------|---------------|--------------|---|
| לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר |                |                |                |              |               |                |                |               |                 |               |               |               |              |   |
| 2018   | 2019           | 2018           | 2019           | 2018         | 2019          | 2018           | 2019           | 2018          | 2019            | 2018          | 2019          | 2018          | 2019         |   |
| 1,188,933                                      | 1,360,077      | (13,508)       | (12,661)       | 24,739       | 239,755       | 633,039        | 603,154        | 165,804       | 161,823         | 370,797       | 362,652       | 7,612         | 5,354        | הכנסות ממכירות ומתן שירותים                           |
| 928,438  | 1,087,116      | (5,461)        | (5,762)        | 19,857       | 190,722       | 476,444        | 462,241        | 136,265       | 143,100         | 301,333       | 296,815       | -             | -            | עלות המכירות  |
| <b>260,495</b>                                 | <b>272,961</b> | <b>(7,597)</b> | <b>(6,899)</b> | <b>4,882</b> | <b>49,033</b> | <b>156,595</b> | <b>140,913</b> | <b>29,539</b> | <b>18,723</b>   | <b>69,464</b> | <b>65,837</b> | <b>7,612</b>  | <b>5,354</b> | <b>רווח גולמי</b>                                     |
| 127,934  | 127,477        | 2,198          | 2,103          | -            | -             | 88,288         | 87,851         | 18,895        | 18,390          | 18,553        | 19,133        | -             | -            | הוצאות מכירה ושיווק                                   |
| 74,173   | 95,919         | (6,932)        | (1,718)        | 1,912        | 21,694        | 31,419         | 30,348         | 8,500         | 10,511          | 31,181        | 28,458        | 8,093         | 6,626        | הוצאות הנהלה וכלליות                                  |
| (7,412)  | (5,126)        | -              | -              | -            | -             | -              | -              | -             | -               | (3,837)       | (3,719)       | (3,575)       | (1,407)      | חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני |
| <b>65,800</b>                                  | <b>54,691</b>  | <b>(2,863)</b> | <b>(7,284)</b> | <b>2,970</b> | <b>27,339</b> | <b>36,888</b>  | <b>22,714</b>  | <b>2,144</b>  | <b>(10,178)</b> | <b>23,567</b> | <b>21,965</b> | <b>3,094</b>  | <b>135</b>   | <b>רווח תפעולי</b>                                    |
| (11,828)                                       | (28,701)       | 18             | 176            | (389)        | (14,931)      | (4,768)        | (3,679)        | (215)         | (2,924)         | (3,184)       | (3,444)       | (3,290)       | (3,899)      | סה"כ הכנסות (הוצאות) מימון נטו                        |
| 11,037   | 7,794          | -              | -              | -            | -             | -              | -              | -             | -               | -             | -             | 11,037        | 7,794        | הכנסות (הוצאות) בגין נכסים פיננסיים לזמן ארוך         |
| <b>65,009</b>                                  | <b>33,784</b>  | <b>(2,845)</b> | <b>(7,108)</b> | <b>2,581</b> | <b>12,408</b> | <b>32,120</b>  | <b>19,035</b>  | <b>1,929</b>  | <b>(13,102)</b> | <b>20,383</b> | <b>18,521</b> | <b>10,841</b> | <b>4,030</b> | <b>רווח לפני מסים על הכנסה</b>                        |
| 12,357   | 10,208         | (1,113)        | (2,044)        | 416          | 3,310         | 7,076          | 4,535          | 87            | 41              | 3,997         | 4,286         | 1,894         | 80           | הוצאות (הכנסות) מסים                                  |
| <b>52,652</b>                                  | <b>23,576</b>  | <b>(1,732)</b> | <b>(5,064)</b> | <b>2,165</b> | <b>9,098</b>  | <b>25,044</b>  | <b>14,500</b>  | <b>1,842</b>  | <b>(13,143)</b> | <b>16,386</b> | <b>14,235</b> | <b>8,947</b>  | <b>3,950</b> | <b>רווח לתקופה</b>                                    |

| מאוחד   |               | התאמות למאוחד  |                | אוברסיז      |               | מנדלסון       |               | קוסמטיקס     |                | כימוביל       |               | מטה הקבוצה   |              | סעיף  |
|---|---------------|----------------|----------------|--------------|---------------|---------------|---------------|--------------|----------------|---------------|---------------|--------------|--------------|---|
| לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר |               |                |                |              |               |               |               |              |                |               |               |              |              |   |
| 2018  | 2019          | 2018           | 2019           | 2018         | 2019          | 2018          | 2019          | 2018         | 2019           | 2018          | 2019          | 2018         | 2019         |   |
| 399,185   | 442,572       | (4,569)        | (3,750)        | 24,739       | 74,958        | 202,305       | 208,303       | 49,371       | 41,776         | 124,812       | 119,481       | 2,527        | 1,804        | הכנסות ממכירות ומתן שירותים                           |
| 315,049   | 355,925       | (2,079)        | (1,388)        | 19,857       | 60,532        | 153,706       | 160,121       | 41,055       | 39,311         | 102,510       | 97,349        | -            | -            | עלות המכירות  |
| <b>84,136</b>                                   | <b>86,647</b> | <b>(2,490)</b> | <b>(2,362)</b> | <b>4,882</b> | <b>14,426</b> | <b>48,599</b> | <b>48,182</b> | <b>8,316</b> | <b>2,465</b>   | <b>22,302</b> | <b>22,132</b> | <b>2,527</b> | <b>1,804</b> | <b>רווח גולמי</b>                                     |
| 42,844  | 42,638        | 732            | 642            | -            | -             | 30,051        | 29,794        | 6,188        | 5,956          | 5,873         | 6,246         | -            | -            | הוצאות מכירה ושיווק                                   |
| 26,204  | 31,727        | (2,013)        | (581)          | 1,912        | 7,207         | 9,937         | 9,442         | 2,715        | 4,405          | 10,259        | 9,210         | 3,394        | 2,044        | הוצאות הנהלה וכלליות                                  |
| (1,661)   | (1,564)       | -              | -              | -            | -             | -             | -             | -            | -              | (737)         | (1,235)       | (924)        | (329)        | חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני |
| <b>16,749</b>                                   | <b>13,846</b> | <b>(1,209)</b> | <b>(2,423)</b> | <b>2,970</b> | <b>7,219</b>  | <b>8,611</b>  | <b>8,946</b>  | <b>(587)</b> | <b>(7,896)</b> | <b>6,907</b>  | <b>7,911</b>  | <b>57</b>    | <b>89</b>    | <b>רווח תפעולי</b>                                    |
| (3,811)   | (9,217)       | 18             | 29             | (389)        | (4,786)       | (967)         | (1,021)       | (299)        | (1,262)        | (816)         | (880)         | (1,358)      | (1,297)      | סה"כ הכנסות (הוצאות) מימון נטו                        |
| 5,007   | 4,553         | -              | -              | -            | -             | -             | -             | -            | -              | -             | -             | 5,007        | 4,553        | הכנסות (הוצאות) בגין נכסים פיננסיים לזמן ארוך         |
| <b>17,945</b>                                   | <b>9,182</b>  | <b>(1,191)</b> | <b>(2,394)</b> | <b>2,581</b> | <b>2,433</b>  | <b>7,644</b>  | <b>7,925</b>  | <b>(886)</b> | <b>(9,158)</b> | <b>6,091</b>  | <b>7,031</b>  | <b>3,706</b> | <b>3,345</b> | <b>רווח לפני מסים על הכנסה</b>                        |
| 4,275   | 4,133         | (471)          | (636)          | 416          | 775           | 1,655         | 1,869         | (105)        | -              | 1,396         | 1,674         | 1,384        | 451          | הוצאות (הכנסות) מסים                                  |
| <b>13,670</b>                                   | <b>5,049</b>  | <b>(720)</b>   | <b>(1,758)</b> | <b>2,165</b> | <b>1,658</b>  | <b>5,989</b>  | <b>6,056</b>  | <b>(781)</b> | <b>(9,158)</b> | <b>4,695</b>  | <b>5,357</b>  | <b>2,322</b> | <b>2,894</b> | <b>רווח לתקופה</b>                                    |



**הכנסות ממכירות ומתן שירותים**

ההכנסות ממכירות ומתן שירותים בתקופת הדוח הסתכמו בכ-1,360 מיליון ש"ח, לעומת כ-1,189 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עלייה של כ-171 מיליון ש"ח הנובעת בעיקרה מהכללת הכנסות **קבוצת אוברסיז** שאוחדו בתקופה המקבילה באופן חלקי החל ממועד הכניסה לאיחוד (כ-215 מיליון ש"ח), בקיזוז ירידה בהכנסות **קוסמטיקס** (כ-4 מיליון ש"ח) הנובעת בעיקרה מקיטון במכירות בשוק המקומי של כ-14 מיליון ש"ח וגידול במכירות בחו"ל של כ-10 מיליון ש"ח, ירידה בהכנסות **קבוצת מנדלסון** (כ-30 מיליון ש"ח) כתוצאה מירידה בביקושים והקפאת תקציבים בתחום התשתיות שגרמו לדחיית ביצוע פרויקטים וירידה בהכנסות **קבוצת כימוביל** (כ-8 מיליון ש"ח) בשל קיטון בפעילות.

**עלות המכירות והשירותים**

עלות המכירות והשירותים בתקופת הדוח הסתכמה בכ-1,087 מיליון ש"ח, לעומת כ-928 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עלייה של כ-159 מיליון ש"ח הנובעת בעיקרה מהכללת עלות המכירות של **קבוצת אוברסיז** שאוחדו בתקופה המקבילה באופן חלקי החל ממועד הכניסה לאיחוד (כ-171 מיליון ש"ח), וכן **מקוסמטיקס** (כ-7 מיליון ש"ח) בשל הוצאות חריגות בעלויות הייצור בעיקר בארה"ב, בקיזוז ירידה **קבוצת מנדלסון** (כ-14 מיליון ש"ח) ו**קבוצת כימוביל** (כ-5 מיליון ש"ח) שנבעה בעיקר מהירידה בהכנסות כפי שהוסבר לעיל.

**הוצאות מכירה, שיווק והנהלה וכלליות**

הוצאות מכירה, שיווק והנהלה וכלליות בתקופת הדוח הסתכמו בכ-223 מיליון ש"ח, לעומת כ-202 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, עלייה של כ-21 מיליון ש"ח הנובעת בעיקרה מהכללת הוצאות **קבוצת אוברסיז** שאוחדו בתקופה המקבילה באופן חלקי החל ממועד הכניסה לאיחוד (כ-20 מיליון ש"ח).

**הכנסות (הוצאות) מימון**

הוצאות מימון, נטו בתקופת הדוח הסתכמו בכ-29 מיליון ש"ח, לעומת כ-12 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עלייה של כ-17 מיליון ש"ח הנובעת בעיקרה מהכללת הוצאות **קבוצת אוברסיז** (כ-5 מיליון ש"ח, לפני השפעת תקן IFRS16) שאוחדו בתקופה המקבילה באופן חלקי החל ממועד הכניסה לאיחוד, עלייה כתוצאה מיישום תקן IFRS16 **במאוחז** (כ-15 מיליון ש"ח), בקיזוז קיטון בהוצאות המימון **במרבית חברות הקבוצה** (כ-3 מיליון ש"ח) בשל שינויים בהפרשי שער בתקופה.

**הכנסות בגין נכסים פיננסיים לזמן ארוך**

בתקופת הדוח הסתכמו ההכנסות לסך של כ-8 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ-11 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. ירידה בהכנסות של כ-3 מיליון ש"ח הנובעת בעיקר משינויים בשווי ההשקעה בטנא (כ-4 מיליון ש"ח), בקיזוז העלייה בשווי מניות מקסימה (כ-1 מיליון ש"ח) בהתאם למחיר המימוש כפי שנקבע בהצעת הרכש (ראה באור 6 י' בדוחות הכספיים).

**הוצאות מסים**

הוצאות המסים בתקופת הדוח הסתכמו בכ-10 מיליון ש"ח, לעומת הוצאות בסך של כ-12 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

### **הכנסות ממכירות ומתן שירותים**

ההכנסות ממכירות ומתן שירותים ברבעון השלישי של שנת 2019 הסתכמו בכ-443 מיליון ש"ח, לעומת כ-399 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עלייה של כ-44 מיליון ש"ח הנובעת בעיקרה מהכללת הכנסות **קבוצת אוברסיז** שאוחדו בתקופה המקבילה באופן חלקי החל ממועד הכניסה לאיחוד (כ-50 מיליון ש"ח), עלייה בהכנסות **קבוצת מנדלסון** (כ-6 מיליון ש"ח) כתוצאה מכך שחגי תשרי חלו השנה בחודש אוקטובר לעומת חודש ספטמבר בשנה שעברה בקיזוז ירידה בהכנסות **קוסמטיקס** (כ-8 מיליון ש"ח) הנובעת בעיקרה מקיטון בשוק המקומי, וירידה בהכנסות **קבוצת כימוביל** (כ-5 מיליון ש"ח) הנובעת בעיקרה מירידה בביקושים.

### **עלות המכירות והשירותים**

עלות המכירות והשירותים ברבעון השלישי של שנת 2019 הסתכמה בכ-356 מיליון ש"ח, לעומת כ-315 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עלייה של כ-41 מיליון ש"ח הנובעת בעיקרה מהכללת עלות המכירות **מקבוצת אוברסיז** שאוחדו בתקופה המקבילה באופן חלקי החל ממועד הכניסה לאיחוד (כ-41 מיליון ש"ח), **מקבוצת מנדלסון** (כ-7 מיליון ש"ח) בשל גידול במכירות כפי שהוסבר לעיל, בקיזוז ירידה **בקוסמטיקס** (כ-2 מיליון ש"ח) ו**בקבוצת כימוביל** (כ-5 מיליון ש"ח) שנבעה בעיקר מהירידה בהכנסות כפי שהוסבר לעיל.

### **הוצאות מכירה, שיווק והנהלה וכלליות**

הוצאות מכירה, שיווק והנהלה וכלליות ברבעון השלישי של שנת 2019 הסתכמו בכ-74 מיליון ש"ח, לעומת כ-69 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, עלייה של כ-5 מיליון ש"ח הנובעת בעיקרה מהכללת הוצאות **קבוצת אוברסיז** שאוחדו בתקופה המקבילה באופן חלקי החל ממועד הכניסה לאיחוד.

### **הכנסות (הוצאות) מימון**

הוצאות מימון, נטו ברבעון השלישי של שנת 2019 הסתכמו בכ-9 מיליון ש"ח, לעומת כ-4 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עלייה של כ-5 מיליון ש"ח הנובעת בעיקרה מהכללת הוצאות **קבוצת אוברסיז** שאוחדו בתקופה המקבילה באופן חלקי החל ממועד הכניסה לאיחוד (כ-2 מיליון ש"ח, לפני השפעת תקן IFRS16) עלייה כתוצאה מיישום תקן IFRS16 **במאוחז** (כ-4 מיליון ש"ח), בקיזוז קיטון בהוצאות המימון **במרבית חברות הקבוצה** (כ-1 מיליון ש"ח) בשל שינויים בהפרשי שער בתקופה.

### **הכנסות בגין נכסים פיננסיים לזמן ארוך**

ברבעון השלישי של שנת 2019 הסתכמו ההכנסות לסך של כ-5 מיליון ש"ח, בדומה לתקופה המקבילה אשתקד.

### **הוצאות מסים**

הוצאות המסים ברבעון השלישי של שנת 2019 הסתכמו בכ-4 מיליון ש"ח, בדומה לתקופה המקבילה אשתקד.

**1.6 נזילות**

סך הנכסים השוטפים בניכוי התחייבויות שוטפות ליום 30 בספטמבר, 2019 הסתכם ליתרה של כ-180 מיליון ש"ח וליתרה של כ-221 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2018.

היחס השוטף ליום 30 בספטמבר, 2019 הינו כ-1.23 וליום 31 בדצמבר, 2018 הינו כ-1.27.

תזרים המזומנים שנבע מפעילותה השוטפת של הקבוצה, הסתכם בתקופת הדוח לסך חיובי של כ-113 מיליון ש"ח ונבע בעיקר מרווח התקופה שהסתכם לכ-24 מיליון ש"ח בתוספת התאמת הוצאות והכנסות שאינן כרוכות בתזרים מזומנים בסך של כ-79 מיליון ש"ח, בתוספת שינויים בסעיפי הרכוש וההתחייבויות בסך של כ-10 מיליון ש"ח.

מזומנים ששימשו לפעילות השקעה בתקופת הדוח הסתכמו בכ-5 מיליון ש"ח, ושימשו בעיקר לרכישת רכוש קבוע בסך של כ-46 מיליון ש"ח ותשלום בגין תמורה נדחית בסך כ-6 מיליון ש"ח, בקיזוז תמורה ממימוש השקעה בנכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד לזמן ארוך (מניות מקסימה) בסך כ-45 מיליון ש"ח.

מזומנים ששימשו לפעילות מימון הסתכמו בתקופת הדוח בכ-108 מיליון ש"ח, ושימשו בעיקר לפרעון הלוואות לזמן ארוך בסך של כ-50 מיליון ש"ח, לתשלום מרכיב הקרן בדמי החכירה (פירעון התחייבויות בגין חכירה שנוצרו כתוצאה מיישום תקן IFRS16) בסך של כ-39 מיליון ש"ח, לתשלום דיבידנד בסך כ-9 מיליון ש"ח, לתשלום דיבידנד לזכויות שאינן מקנות שליטה בסך כ-12 מיליון ש"ח, לפירעון אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו בסך של כ-12 מיליון ש"ח, בקיזוז עלייה בהלוואות לזמן ארוך בסך של כ-15 מיליון ש"ח.

**1.7 מימון**

החברה (סולו) מממנת את פעילותה באמצעות הלוואות לזמן קצר וארוך אשר הועמדו לה לצורך ביצוע השקעות אשר יתרתן ליום 30 בספטמבר, 2019 מסתכמת בכ-151 מיליון ש"ח.

קבוצת כימוביל מממנת את פעילותה באמצעות תזרים מפעילות שוטפת, אשראים מתאגידים בנקאיים לזמן קצר ולזמן ארוך ואשראי לזמן קצר מהחברה אשר יתרתם ליום 30 בספטמבר, 2019 מסתכמת בכ-65 מיליון ש"ח ובכ-48 מיליון ש"ח, בהתאמה.

קוסמטיקס מממנת את פעילותה באמצעות אשראים מתאגידים בנקאיים לזמן קצר ולזמן ארוך אשר יתרתם ליום 30 בספטמבר, 2019 מסתכמת בכ-81 מיליון ש"ח.

קבוצת מנדלסון מממנת את פעילותה באמצעות תזרים מפעילות שוטפת וכן אשראים מתאגידים בנקאיים לזמן קצר ולזמן ארוך אשר יתרתם ליום 30 בספטמבר, 2019 מסתכמת בכ-147 מיליון ש"ח.

קבוצת אוברסיז מממנת את פעילותה באמצעות תזרים מפעילות שוטפת וכן אשראים מתאגידים בנקאיים לזמן קצר ולזמן ארוך אשר יתרתם ליום 30 בספטמבר, 2019 מסתכמת בכ-148 מיליון ש"ח.

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

| בשנת 2018 |        |            | 01-09/2019 |       |            |   |
|-----------|--------|------------|------------|-------|------------|---|
| % שנתי    | עלות   | היקף ממוצע | % שנתי     | עלות  | היקף ממוצע |   |
| 4.05%     | 13,600 | 335,419    | 3.19%      | 8,279 | 346,001    | חוב פיננסי לזמן ארוך ממוסדות פיננסיים כולל חלויות |
| 8.59%     | 1,115  | 12,973     | -          | -     | -          | חוב פיננסי לזמן ארוך בגין אג"ח כולל חלויות        |
| 3.45%     | 31     | 898        | 2.87%      | 16    | 744        | הלוואה מבעל זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה בת     |
| 2.27%     | 5,501  | 242,223    | 2.22%      | 4,609 | 277,373    | אשראי לזמן קצר ממוסדות פיננסיים לא כולל חלויות    |
| -         | -      | 315,555    | -          | -     | 317,056    | אשראי מספקים                                      |
| -         | -      | 596,986    | -          | -     | 626,470    | אשראי ללקוחות                                     |

1.7.2 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 בתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר, 2019:

| מאוזן     | השלמה למהות והתאמות |               |               |               | אוברס"ז       |               | כימוביל       |               | מנדלטון       |               | אמיליה קוסמטיקס |               | החברה         |               | אמצעים נזילים |           |           |           |           |           |
|-----------|---------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|           | אמצעים נזילים       | אמצעים נזילים | אמצעים נזילים | אמצעים נזילים | אמצעים נזילים | אמצעים נזילים | אמצעים נזילים | אמצעים נזילים | אמצעים נזילים | אמצעים נזילים | אמצעים נזילים   | אמצעים נזילים | אמצעים נזילים | אמצעים נזילים |               |           |           |           |           |           |
|           | (342,492)           |               | 20,636        |               | (32,265)      |               | (78,885)      |               | (89,696)      |               | (53,505)        |               | (108,777)     |               |               |           |           |           |           |           |
|           | (299,933)           |               | 21,556        |               | (119,778)     |               | (47,803)      |               | (64,172)      |               | (14,000)        |               | (75,736)      |               |               |           |           |           |           |           |
| (594,637) | (642,425)           | 47,788        | 42,297        | 105           | (151,414)     | 629           | (111,286)     | (126,688)     | 15,402        | (143,282)     | (153,868)       | 10,586        | (63,126)      | (67,505)      | 4,379         | (167,827) | (184,513) | 16,687    |           |           |
|           |                     |               |               |               |               |               |               |               |               |               |                 |               |               |               |               |           |           |           |           |           |
| (594,637) | (642,425)           | 47,788        | 42,297        | 42,192        | 105           | (151,414)     | (152,043)     | 629           | (111,286)     | (126,688)     | 15,402          | (143,282)     | (153,868)     | 10,586        | (63,126)      | (67,505)  | 4,379     | (167,827) | (184,513) | 16,687    |
|           |                     |               |               |               |               |               |               |               |               |               |                 |               |               |               |               |           |           |           |           |           |
|           | (6,193)             |               | (6,193)       |               |               |               | (6,193)       |               | (6,193)       |               |                 |               |               |               |               |           |           |           |           |           |
|           | (2,832)             |               | 2,832         |               |               |               | (12,437)      | 12,437        | 29,319        | (29,319)      |                 | 3,046         |               | (3,046)       |               | 16,668    |           |           |           |           |
|           |                     | 49,518        | (49,518)      |               |               |               | 15,298        | (15,298)      |               | 11,786        | (11,786)        |               | 9,051         | (9,051)       |               | 3,000     | (3,000)   |           | 10,383    | (10,383)  |
|           | (38,759)            |               | (38,759)      |               |               | (20,331)      |               | (20,331)      |               | (7,590)       |                 | (9,384)       |               | (9,384)       |               | (1,454)   |           | (1,454)   |           |           |
|           |                     |               | 8,500         | 28,000        | (19,500)      |               |               |               |               | (28,000)      | 28,000          |               |               |               |               |           |           | (8,500)   |           | (8,500)   |
|           |                     | 109           | (109)         |               |               |               |               |               |               |               | 109             | (109)         |               |               |               |           |           |           |           |           |
|           |                     |               |               |               |               |               |               |               |               |               |                 |               |               |               |               |           |           |           |           |           |
|           | 2                   | 16            | (14)          | 738           | 738           | (14)          |               | (14)          |               |               | 16              | 16            |               |               |               |           |           | (738)     | (738)     |           |
|           |                     | 737           | (737)         |               |               |               |               |               |               |               |                 |               |               |               |               |           |           |           |           | 737       |
|           | (7,716)             | (545)         | (7,171)       | (545)         | (545)         |               |               |               |               |               |                 |               |               |               |               |           |           |           | (7,171)   | (7,171)   |
|           | 4,039               |               | 4,039         | (15,370)      |               | (15,370)      | (1,579)       |               | (1,579)       | (537)         |                 | (537)         | (2,355)       |               | (2,355)       | (567)     |           | (567)     |           | 24,447    |
|           |                     |               |               |               |               |               |               |               |               |               |                 |               |               |               |               |           |           |           |           |           |
|           |                     |               |               | 19,500        |               | 19,500        |               |               |               |               |                 |               |               |               |               |           |           |           |           | (19,500)  |
|           | (20,914)            |               | (20,914)      | 15,370        |               | 15,370        | (6,400)       |               | (6,400)       | (6,984)       |                 | (6,984)       | (13,600)      |               | (13,600)      |           |           |           | (9,300)   | (9,300)   |
|           | 117,202             | 845           | 116,357       | (86)          | 20            | (106)         | 49,081        | 637           | 48,444        | 47,112        |                 | 47,112        | 33,599        |               | 33,599        | (2,933)   |           | (2,933)   |           | 188       |
|           | (406)               |               | (406)         |               |               |               | (16,887)      |               | (16,887)      | (17,227)      |                 | (17,227)      | (8,405)       |               | (8,405)       | (3,149)   |           | (3,149)   |           | 45,262    |
| (547,382) | (594,577)           | 47,195        | 70,404        | 70,405        | (1)           | (147,544)     | (148,545)     | 1,001         | (102,705)     | (113,583)     | 10,878          | (143,411)     | (147,738)     | 4,327         | (71,229)      | (81,173)  | 9,944     | (152,898) | (173,943) | 21,046    |
|           | (333,129)           |               | 48,139        |               |               |               | (44,105)      |               | (44,105)      | (66,242)      |                 | (66,242)      | (94,223)      |               | (94,223)      | (70,173)  |           | (70,173)  |           | (106,525) |
|           | (261,448)           |               | 22,266        |               |               |               | (104,440)     |               | (104,440)     | (47,341)      |                 | (47,341)      | (53,515)      |               | (53,515)      | (11,000)  |           | (11,000)  |           | (67,418)  |
|           |                     |               |               |               |               | (5)           |               |               | (4)           |               | (3)             |               |               |               | (2)           |           |           | (1)       |           |           |

- הנתונים המוצגים בעמודה 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 בספטמבר, 2019 עומדת על כ-19 מיליון ש"ח. כמו כן מחוייבת קוסמטיקס לעמוד ביחסים פיננסיים כמפורט בסעיף 2.ג.14 בדוחות הכספיים השנתיים.
- יתרת העודפים הראויים לחלוקה של קבוצת מנדלטון ליום 30 בספטמבר, 2019 עומדת על כ-84 מיליון ש"ח. כמו כן מחוייבת קבוצת מנדלטון לעמוד ביחסים פיננסיים כמפורט בסעיף 3.ג.14 בדוחות הכספיים השנתיים.
- יתרת העודפים הראויים לחלוקה של קבוצת כימוביל ליום 30 בספטמבר, 2019 עומדת על כ-274 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 אוברס"ז ליום 30 בספטמבר, 2019 עומדת על כ-89 מיליון ש"ח. כמו כן מחוייבת קבוצת אוברס"ז לעמוד ביחסים פיננסיים כמפורט בסעיף 5.ג.14 בדוחות הכספיים השנתיים.

### 1.7.3 אמות מידה פיננסיות

נכון למועד דוח זה, חברות הקבוצה לא נטלו הלוואה או אשראי אשר היקפו או יתרתו בדוחות הכספיים מהווה 5% או יותר מסך נכסי החברה (מאוחד) וכן מהווה 10% או יותר מסך כלל הלוואות החברות הבנות של החברה (ולגבי החברה גם מסך הלוואות שנטלה החברה סולו), כפי שהן מוצגות בדוחות הכספיים. ביום 19 בנובמבר, 2019 חתמה החברה על הסכם הלוואה לזמן ארוך בסך 100 מיליון ש"ח לפרטים ראה באור 6 יב' בדוחות הכספיים.

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 השנתיים, ולעניין אמות המידה הפיננסיות של החברה ראה גם באור 6 יב'). יישום תקן IFRS16 ביום 1.1.2019 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.

---

עודד פלר,

מנכ"ל

25 בנובמבר, 2019

---

יוסי שחק,

יו"ר דירקטוריון

אמיליה פיתוח (מ.עו.פ.) בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 30 בספטמבר, 2019

(בלתי מבוקרים)

אמיליה פיתוח (מ.עו.פ.) בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים

(בלתי מבוקרים)

ליום 30 בספטמבר, 2019

תוכן העניינים

עמוד

|    |  |
|----|--|
| 2  | דוח סקירת דוחות כספיים ביניים מאוחדים<br><u>דוחות כספיים מאוחדים (בלתי מבוקרים):</u> |
| 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 בספטמבר, 2019 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה 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.

הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2018 ולשנה שהסתיימו באותו תאריך והמידע הכספי ביניים תמציתי המאוחד ליום 30 בספטמבר 2018 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בוקרו ונסקרו, בהתאמה, על ידי רואי חשבון מבקרים אחרים, אשר הדוחות שלהם עליהם מיום 26 במרס 2019 ומיום 27 בנובמבר 2018, בהתאמה, כללו חוות דעת בלתי מסוייגת ומסקנה בלתי מסוייגת, בהתאמה.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-27% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 בספטמבר, 2019, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-18% וכ-17%, בהתאמה, מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. כמו כן, לא סקרנו את המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני אשר ההשקעה בהן הינה 88,870 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר, 2019 וחלקה של הקבוצה בתוצאותיהן הינו 5,126 וכ-1,564 אלפי ש"ח, בהתאמה, לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. 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 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 לנו להשיג ביטחון שניוודע 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<br>בדצמבר | ליום 30 בספטמבר  |                  |
|-------------------|------------------|------------------|
| 2018              | 2018             | 2019             |
| (מבוקר)           | אלפי ש"ח         |                  |
|                   | (בלתי מבוקר)     |                  |
| 46,599            | 40,329           | 46,176           |
| -                 | 216              | -                |
| 1,189             | 15,921           | 997              |
| 638,170           | 630,602          | 614,769          |
| 35,933            | 44,197           | 36,970           |
| 311,717           | 315,473          | 268,305          |
| <u>1,033,608</u>  | <u>1,046,738</u> | <u>967,217</u>   |
| 81,008            | 83,210           | 42,750           |
| 30,394            | 30,904           | 25,320           |
| 4,159             | 4,055            | 3,795            |
| 90,643            | 88,127           | 88,870           |
| 617,205           | 615,545          | 606,638          |
| -                 | -                | 413,588          |
| 118,020           | 118,020          | 118,020          |
| 77,630            | 80,218           | 68,880           |
| 10,505            | 9,803            | 10,179           |
| <u>1,029,564</u>  | <u>1,029,882</u> | <u>1,378,040</u> |
| <u>2,063,172</u>  | <u>2,076,620</u> | <u>2,345,257</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  
רכוש קבוע, נטו  
נכסי זכות שימוש  
מוניטין  
נכסים בלתי מוחשיים אחרים  
נכסי מסים נדחים

**סה"כ נכסים**

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

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

| ליום 31<br>בדצמבר | ליום 30 בספטמבר  |                  |                                      |
|-------------------|------------------|------------------|--------------------------------------|
|                   | 2018             | 2019             |                                      |
|                   | אלפי ש"ח         |                  |                                      |
| (מבוקר)           | (בלתי מבוקר)     |                  |                                      |
|                   |                  |                  | <b>התחייבויות והון</b>               |
|                   |                  |                  | <b>התחייבויות שוטפות</b>             |
| 342,292           | 357,465          | 333,129          | אשראי מתאגידים בנקאיים               |
| -                 | -                | 49,251           | חלות שוטפת של התחייבות בגין חכירה    |
| 636               | 636              | -                | יתרות זכות מול בעל שליטה             |
| -                 | 14,159           | -                | חלויות שוטפות של אגרות חוב           |
| 341,814           | 329,238          | 292,298          | ספקים ונותני שירותים                 |
| 122,015           | 118,416          | 112,124          | זכאים ויתרות זכות                    |
| 6,170             | 6,147            | -                | תמורה נדחית                          |
| <u>812,927</u>    | <u>826,061</u>   | <u>786,802</u>   |                                      |
|                   |                  |                  | <b>התחייבויות לא שוטפות</b>          |
| 299,335           | 312,454          | 260,999          | הלוואות מתאגידים בנקאיים             |
| -                 | -                | 359,835          | התחייבות בגין חכירה                  |
| 10,298            | 11,847           | 9,716            | התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו   |
| 598               | 649              | 449              | הלוואה מבעל זכויות שאינן מקנות שליטה |
| 949               | 453              | 391              | התחייבויות אחרות לזמן ארוך           |
| 1,511             | 1,511            | 1,511            | תמורה מותנית                         |
| 50,809            | 53,019           | 44,355           | התחייבויות מסים נדחים                |
| <u>363,500</u>    | <u>379,933</u>   | <u>677,256</u>   |                                      |
|                   |                  |                  | <b>הון</b>                           |
| 27,993            | 27,993           | 27,993           | הון מניות רגילות                     |
| 103,562           | 103,562          | 103,562          | פרמיה על מניות                       |
| 10,673            | 8,669            | 3,932            | קרנות הון                            |
| 461,770           | 453,485          | 464,782          | עודפים                               |
| 603,998           | 593,709          | 600,269          | סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה      |
| 282,747           | 276,917          | 280,930          | זכויות שאינן מקנות שליטה             |
| 886,745           | 870,626          | 881,199          | סה"כ הון                             |
| <u>2,063,172</u>  | <u>2,076,620</u> | <u>2,345,257</u> | <b>סה"כ התחייבויות והון</b>          |

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

|                            |                       |                              |  |
|----------------------------|-----------------------|------------------------------|--|
| יגאל סלהוב<br>סמנכ"ל כספים | עודד פלר<br>מנהל כללי | יוסי שחק<br>יו"ר הדירקטוריון | 25 בנובמבר, 2019<br>תאריך אישור הדוחות הכספיים |
|----------------------------|-----------------------|------------------------------|--|

**אמיליה פיתוח (מ.ע.פ.) בע"מ**

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

| לשנה<br>שהסתיימה<br>ביום 31<br>בדצמבר | לתקופה של שלושה חודשים<br>שהסתיימה ביום 30 בספטמבר |                          | לתקופה של תשעה חודשים<br>שהסתיימה ביום 30 בספטמבר |                          | הכנסות ממכירות ומתן שירותים<br>עלות המכירות והשירותים<br><b>רווח גולמי</b><br>הוצאות מכירה ושיווק<br>הוצאות הנחלה וכלליות<br>חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי<br>המאזני, נטו ממס<br><b>רווח תפעולי</b><br>הכנסות מימון<br>הוצאות מימון<br>סה"כ הוצאות מימון, נטו<br>הכנסות בגין נכסים פיננסיים לזמן ארוך<br><b>רווח לפני מסים על ההכנסה</b><br>מסים על ההכנסה<br><b>רווח לתקופה</b><br><br><b>רווח (הפסד) כולל אחר נטו ממס</b><br><b>סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח או הפסד נטו ממס</b><br>מדידות מחדש של התחייבות נטו בגין הטבה מוגדרת<br><br><b>סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד נטו ממס</b><br>הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ<br>חלק החברה ברווח (הפסד) כולל אחר של חברות המטופלות<br>לפי שיטת השווי המאזני<br><br><b>סה"כ רווח כולל לתקופה</b> |
|---------------------------------------|--|--------------------------|---|--------------------------|---|
|                                       | 2018   | 2019                     | 2018  | 2019                     |   |
|                                       | אלפי ש"ח<br>(מבוקר)                                | אלפי ש"ח<br>(בלתי מבוקר) | אלפי ש"ח<br>(בלתי מבוקר)                          | אלפי ש"ח<br>(בלתי מבוקר) |   |
| 1,687,574                             | 399,185  | 442,572                  | 1,188,933   | 1,360,077                |   |
| 1,328,205                             | 315,049  | 355,925                  | 928,438   | 1,087,116                |   |
| <b>359,369</b>                        | <b>84,136</b>                                      | <b>86,647</b>            | <b>260,495</b>                                    | <b>272,961</b>           |   |
| 172,995                               | 42,844   | 42,638                   | 127,934   | 127,477                  |   |
| 106,426                               | 26,204   | 31,727                   | 74,173  | 95,919                   |   |
| (9,796)                               | (1,661)  | (1,564)                  | (7,412)   | (5,126)                  |   |
| <b>89,744</b>                         | <b>16,749</b>                                      | <b>13,846</b>            | <b>65,800</b>                                     | <b>54,691</b>            |   |
| 4,879                                 | (16)   | 1,514                    | 1,543   | 4,919                    |   |
| 22,068                                | 3,795  | 10,731                   | 13,371  | 33,620                   |   |
| (17,189)                              | (3,811)  | (9,217)                  | (11,828)  | (28,701)                 |   |
| 10,289                                | 5,007  | 4,553                    | 11,037  | 7,794                    |   |
| <b>82,844</b>                         | <b>17,945</b>                                      | <b>9,182</b>             | <b>65,009</b>                                     | <b>33,784</b>            |   |
| 16,361                                | 4,275  | 4,133                    | 12,357  | 10,208                   |   |
| <b>66,483</b>                         | <b>13,670</b>                                      | <b>5,049</b>             | <b>52,652</b>                                     | <b>23,576</b>            |   |
| 1,017                                 | -  | -                        | -   | -                        |   |
| 1,017                                 | -  | -                        | -   | -                        |   |
| 2,872                                 | (206)  | (1,623)                  | 1,511   | (5,167)                  |   |
| 1,323                                 | (159)  | (1,374)                  | 635   | (3,272)                  |   |
| 4,195                                 | (365)  | (2,997)                  | 2,146   | (8,439)                  |   |
| <b>71,695</b>                         | <b>13,305</b>                                      | <b>2,052</b>             | <b>54,798</b>                                     | <b>15,137</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<br>שהסתיימה<br>ביום 31<br>בדצמבר | לתקופה של שלושה חודשים<br>שהסתיימה ביום 30 בספטמבר |                   | לתקופה של תשעה חודשים<br>שהסתיימה ביום 30 בספטמבר |                   |   |
|---------------------------------------|--|-------------------|---|-------------------|---|
|                                       | 2018   | 2019              | 2018  | 2019              |   |
| אלפי ש"ח<br>(מבוקר)                   | אלפי ש"ח<br>(בלתי מבוקר)                           |                   | אלפי ש"ח<br>(בלתי מבוקר)                          |                   |   |
| 46,446                                | 9,540  | 1,593             | 38,771  | 12,312            | <b>רווח לתקופה מיוחס ל:</b>   |
| 20,037                                | 4,130  | 3,456             | 13,881  | 11,264            | בעלים של החברה  |
| <u>66,483</u>                         | <u>13,670</u>                                      | <u>5,049</u>      | <u>52,652</u>                                     | <u>23,576</u>     | זכויות שאינן מקנות שליטה  |
| 51,202                                | 9,175  | (850)             | 40,917  | 5,571             | <b>רווח כולל לתקופה מיוחס ל:</b>  |
| 20,493                                | 4,130  | 2,902             | 13,881  | 9,566             | בעלים של החברה  |
| <u>71,695</u>                         | <u>13,305</u>                                      | <u>2,052</u>      | <u>54,798</u>                                     | <u>15,137</u>     | זכויות שאינן מקנות שליטה  |
|                                       |  |                   |   |                   | <b>רווח למניה רגילה אחת בת 1 ש"ח ע.נ. המיוחס לבעלי המניות של החברה (בש"ח)</b> |
| <u>1.66</u>                           | <u>0.34</u>  | <u>0.06</u>       | <u>1.38</u>                                       | <u>0.44</u>       | רווח למניה בסיסי ומדולל   |
| <u>27,993,774</u>                     | <u>27,993,774</u>                                  | <u>27,993,774</u> | <u>27,993,774</u>                                 | <u>27,993,774</u> | 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      |                                   |   | קרן בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה | קרן בגין עסקאות עם בעל שליטה | פרמיה על מניות | הון מניות |  |
|----------------|--------------------------|---------------------------------|----------------|--------------------------|-----------------------------------|---|---|------------------------------|----------------|-----------|--|
|                |                          |                                 |                | קרן הון בגין הפרשי תרגום | תשלום מבוסס מניות ואחרות אלפי ש"ח | קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה |   |                              |                |           |  |
| 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 בתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר, 2019 (בלתי מבוקר)</b> |
| 23,576         | 11,264                   | 12,312                          | 12,312         | -                        | -                                 | -   | -   | -                            | -              | -         | רווח לתקופה  |
| (8,439)        | (1,698)                  | (6,741)                         | -              | (6,741)                  | -                                 | -   | -   | -                            | -              | -         | הפסד כולל אחר לתקופה   |
| (12,010)       | (12,010)                 | -                               | -              | -                        | -                                 | -   | -   | -                            | -              | -         | דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברות מאוחדות  |
| 627            | 627                      | -                               | -              | -                        | -                                 | -   | -   | -                            | -              | -         | תשלום מבוסס מניות בחברה מאוחדת   |
| (9,300)        | -                        | (9,300)                         | (9,300)        | -                        | -                                 | -   | -   | -                            | -              | -         | דיבידנד ששולם  |
| <b>881,199</b> | <b>280,930</b>           | <b>600,269</b>                  | <b>464,782</b> | <b>(8,162)</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 בספטמבר, 2019 (בלתי מבוקר)</b>   |

| סה"כ           | זכויות שאינן מקנות שליטה | סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה | עודפים         | קרן הון בגין עסקאות      |                                   |   | קרן בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה | קרן בגין עסקאות עם בעל שליטה | פרמיה על מניות | הון מניות |  |
|----------------|--------------------------|---------------------------------|----------------|--------------------------|-----------------------------------|---|---|------------------------------|----------------|-----------|--|
|                |                          |                                 |                | קרן הון בגין הפרשי תרגום | תשלום מבוסס מניות ואחרות אלפי ש"ח | קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה |   |                              |                |           |  |
| 699,174        | 129,185                  | 569,989                         | 429,689        | (5,571)                  | 6,985                             | (1,197)   | 8,528                                       | 103,562                      | 27,993         |           | <b>יתרה ליום 1 בינואר, 2018 (מבוקר) השפעת יישום לראשונה של תקן IFRS 9</b>  |
| (692)          | (217)                    | (475)                           | (475)          | -                        | -                                 | -   | -   | -                            | -              | -         | <b>יתרה ליום 1 בינואר, 2018 לאחר יישום השינויים האמורים תנועה בתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר, 2018 (בלתי מבוקר)</b> |
| 698,482        | 128,968                  | 569,514                         | 429,214        | (5,571)                  | 6,985                             | (1,197)   | 8,528                                       | 103,562                      | 27,993         |           | <b>יתרה ליום 30 בספטמבר, 2018 (בלתי מבוקר)</b>   |
| 52,652         | 13,881                   | 38,771                          | 38,771         | -                        | -                                 | -   | -   | -                            | -              | -         | רווח לתקופה  |
| 2,146          | -                        | 2,146                           | -              | 2,146                    | -                                 | -   | -   | -                            | -              | -         | רווח כולל אחר לתקופה   |
| (8,292)        | (8,292)                  | -                               | -              | -                        | -                                 | -   | -   | -                            | -              | -         | דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברות מאוחדות  |
| 129            | 129                      | -                               | -              | -                        | -                                 | -   | -   | -                            | -              | -         | תשלום מבוסס מניות בחברה מאוחדת   |
| (14,500)       | -                        | (14,500)                        | (14,500)       | -                        | -                                 | -   | -   | -                            | -              | -         | דיבידנד ששולם  |
| (5,186)        | (2,964)                  | (2,222)                         | -              | -                        | -                                 | (2,222)   | -   | -                            | -              | -         | רכישת מניות בחברה מאוחדת   |
| 145,195        | 145,195                  | -                               | -              | -                        | -                                 | -   | -   | -                            | -              | -         | רכישת חברה מאוחדת  |
| <b>870,626</b> | <b>276,917</b>           | <b>593,709</b>                  | <b>453,485</b> | <b>(3,425)</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 בספטמבר, 2018 (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**

| סה"כ            | זכויות שאינן מקנות שליטה | סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה | עודפים         | קרן הון בגין עסקאות                   |                          | קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה | קרן בגין עסקאות עם בעל שליטה | פרמיה על מניות | הון מניות     |   |
|-----------------|--------------------------|---------------------------------|----------------|---------------------------------------|--------------------------|---|------------------------------|----------------|---------------|---|
|                 |                          |                                 |                | קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות ואחרות | קרן הון בגין הפרשי תרגום |   |                              |                |               |   |
| סה"כ            | שליטה                    | של החברה                        | עודפים         | תרגום                                 | מניות ואחרות             | מקנות שליטה                                     | שליטה                        | מניות          | מניות         |   |
| <b>אלפי ש"ח</b> |                          |                                 |                |                                       |                          |   |                              |                |               |   |
| 880,278         | 279,159                  | 601,119                         | 463,189        | (5,719)                               | 6,985                    | (3,419)   | 8,528                        | 103,562        | 27,993        | יתרה ליום 1 ביולי, 2019 (בלתי מבוקר)<br>תנועה בשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר, 2019 (בלתי מבוקר) |
| 5,049           | 3,456                    | 1,593                           | 1,593          | -                                     | -                        | -   | -                            | -              | -             | רווח לתקופה   |
| (2,997)         | (554)                    | (2,443)                         | -              | (2,443)                               | -                        | -   | -                            | -              | -             | הפסד כולל אחר לתקופה  |
| (1,327)         | (1,327)                  | -                               | -              | -                                     | -                        | -   | -                            | -              | -             | דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברות מאוחדות   |
| 196             | 196                      | -                               | -              | -                                     | -                        | -   | -                            | -              | -             | תשלום מבוסס מניות בחברה מאוחדת  |
| <b>881,199</b>  | <b>280,930</b>           | <b>600,269</b>                  | <b>464,782</b> | <b>(8,162)</b>                        | <b>6,985</b>             | <b>(3,419)</b>                                  | <b>8,528</b>                 | <b>103,562</b> | <b>27,993</b> | יתרה ליום 30 בספטמבר, 2019 (בלתי מבוקר)   |
| <b>אלפי ש"ח</b> |                          |                                 |                |                                       |                          |   |                              |                |               |   |
| 711,997         | 127,463                  | 584,534                         | 443,945        | (3,060)                               | 6,985                    | (3,419)   | 8,528                        | 103,562        | 27,993        | יתרה ליום 1 ביולי, 2018 (בלתי מבוקר)<br>תנועה בשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר, 2018 (בלתי מבוקר) |
| 13,670          | 4,130                    | 9,540                           | 9,540          | -                                     | -                        | -   | -                            | -              | -             | רווח לתקופה   |
| (365)           | -                        | (365)                           | -              | (365)                                 | -                        | -   | -                            | -              | -             | הפסד כולל אחר לתקופה  |
| 129             | 129                      | -                               | -              | -                                     | -                        | -   | -                            | -              | -             | תשלום מבוסס מניות בחברה מאוחדת  |
| 145,195         | 145,195                  | -                               | -              | -                                     | -                        | -   | -                            | -              | -             | רכישת חברה מאוחדת   |
| <b>870,626</b>  | <b>276,917</b>           | <b>593,709</b>                  | <b>453,485</b> | <b>(3,425)</b>                        | <b>6,985</b>             | <b>(3,419)</b>                                  | <b>8,528</b>                 | <b>103,562</b> | <b>27,993</b> | יתרה ליום 30 בספטמבר, 2018 (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 עסקאות      |                          |                | קרן בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה | קרן בגין עסקאות עם בעל שליטה | פרמיה על מניות | הון מניות |
|----------------|--------------------------|---------------------------------|----------------|--------------------------|--------------------------|----------------|---|------------------------------|----------------|-----------|
|                |                          |                                 |                | קרן הון בגין הפרשי תרגום | תשלום מבוסס מניות ואחרות | אלפי ש"ח       |   |                              |                |           |
| 699,174        | 129,185                  | 569,989                         | 429,689        | (5,571)                  | 6,985                    | (1,197)        | 8,528                                       | 103,562                      | 27,993         |           |
| (692)          | (217)                    | (475)                           | (475)          | -                        | -                        | -              | -   | -                            | -              |           |
| 698,482        | 128,968                  | 569,514                         | 429,214        | (5,571)                  | 6,985                    | (1,197)        | 8,528                                       | 103,562                      | 27,993         |           |
| 66,483         | 20,037                   | 46,446                          | 46,446         | -                        | -                        | -              | -   | -                            | -              |           |
| 5,217          | 457                      | 4,760                           | 610            | 4,150                    | -                        | -              | -   | -                            | -              |           |
| (9,428)        | (9,428)                  | -                               | -              | -                        | -                        | -              | -   | -                            | -              |           |
| 482            | 482                      | -                               | -              | -                        | -                        | -              | -   | -                            | -              |           |
| (14,500)       | -                        | (14,500)                        | (14,500)       | -                        | -                        | -              | -   | -                            | -              |           |
| (5,186)        | (2,964)                  | (2,222)                         | -              | -                        | -                        | (2,222)        | -   | -                            | -              |           |
| 145,195        | 145,195                  | -                               | -              | -                        | -                        | -              | -   | -                            | -              |           |
| <b>886,745</b> | <b>282,747</b>           | <b>603,998</b>                  | <b>461,770</b> | <b>(1,421)</b>           | <b>6,985</b>             | <b>(3,419)</b> | <b>8,528</b>                                | <b>103,562</b>               | <b>27,993</b>  |           |

יתרה ליום 1 בינואר, 2018 (מבוקר)  
השפעת יישום לראשונה של תקן IFRS 9  
יתרה ליום 1 בינואר, 2018 לאחר יישום השינויים האמורים

**תנועה בשנת 2018 (מבוקר)**

רווח לשנה  
רווח כולל אחר לשנה  
דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברות מאוחדות  
תשלום מבוסס מניות בחברה מאוחדת  
דיבידנד ששולם  
רכישת מניות בחברה מאוחדת  
רכישת חברה מאוחדת  
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2018 (מבוקר)

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

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

| לשנה<br>שהסתיימה<br>ביום 31<br>בדצמבר<br>2018 | לתקופה של שלושה<br>חודשים שהסתיימה<br>ביום 30 בספטמבר |                 | לתקופה של תשעה<br>חודשים שהסתיימה ביום<br>30 בספטמבר |                  |
|---|---|-----------------|--|------------------|
|   | 2018  | 2019            | 2018   | 2019             |
|   | אלפי ש"ח<br>(בלתי מבוקר)                              |                 | אלפי ש"ח<br>(בלתי מבוקר)                             |                  |
| 66,483  | 13,670  | 5,049           | 52,652   | 23,576           |
| (14,118)                                      | 2,861   | 40,449          | (45,204)   | 89,401           |
| <b>52,365</b>                                 | <b>16,531</b>   | <b>45,498</b>   | <b>7,448</b>   | <b>112,977</b>   |
| (39,007)                                      | (8,470)   | (13,710)        | (27,999)   | (46,451)         |
| 3,195   | 1,394   | 834             | 2,862  | 1,851            |
| (127,034)                                     | (127,034)   | -               | (127,034)  | -                |
| (572)   | -   | (241)           | -  | (898)            |
| (975)   | -   | -               | (975)  | -                |
| 9,706   | -   | 45,394          | 8,251  | 45,394           |
| 23,517  | 9,906   | 118             | 8,826  | 98               |
| (6,193)                                       | -   | -               | (6,193)  | (6,193)          |
| 1,118   | 297   | 234             | 841  | 815              |
| 216   | -   | -               | -  | -                |
| <b>(136,029)</b>                              | <b>(123,907)</b>                                      | <b>32,629</b>   | <b>(141,421)</b>                                     | <b>(5,385)</b>   |
| (14,500)                                      | -   | -               | (14,500)   | (9,300)          |
| (14,413)                                      | -   | -               | -  | -                |
| (19)  | (19)  | (285)           | (19)   | (737)            |
| (83,879)                                      | (31,260)  | (16,402)        | (69,328)   | (49,518)         |
| (200)   | (48)  | (49)            | (149)  | (149)            |
| (5,186)                                       | -   | -               | (5,186)  | -                |
| (9,428)                                       | -   | (1,327)         | (8,292)  | (12,010)         |
| 64,915  | 118,836   | (35,219)        | 80,368   | (11,668)         |
| -   | -   | (13,007)        | -  | (38,759)         |
| 151,300                                       | 31,000  | -               | 149,800  | 14,500           |
| <b>88,590</b>                                 | <b>118,509</b>  | <b>(66,289)</b> | <b>132,694</b>                                       | <b>(107,641)</b> |
| 4,926   | 11,133  | 11,838          | (1,279)  | (48)             |
| 41,243  | 29,187  | 34,464          | 41,243   | 46,599           |
| 430   | 9   | (125)           | 365  | (375)            |
| <b>46,599</b>                                 | <b>40,329</b>   | <b>46,176</b>   | <b>40,329</b>  | <b>46,176</b>    |
| 5,745   | -   | -               | -  | 1,681            |
| -   | -   | 1,714           | -  | 6,499            |

**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 מממוש רכוש קבוע  
רכישת חברה מאוחדת  
השקעה בנכסים בלתי מוחשיים  
השקעה בנכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד לזמן ארוך  
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  
שחרור פקדונות ונכסים פיננסיים בשווי הוגן מוגבלים בשימוש  
**מזומנים נטו שנבעו (ששימשו לפעילות) מפעילות השקעה**  
**תזרימי מזומנים מפעילות מימון**  
דיבידנד ששולם  
פרעון אגרות חוב  
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 בהתחייבות בגין החכירה  
קבלת הלוואות לזמן ארוך  
**מזומנים נטו שנבעו מפעילות (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**  
**תנועות מהותיות שאינן כרוכות בתזרים מזומנים**  
רכישת רכוש קבוע באשראי ספקים  
הכרה בנכס 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<br>שהסתיימה<br>ביום 31 | לתקופה של שלושה<br>חודשים שהסתיימה<br>ביום 30 בספטמבר |                          | לתקופה של תשעה<br>חודשים שהסתיימה ביום<br>30 בספטמבר |                          |
|-----------------------------|---|--------------------------|--|--------------------------|
|                             | 2018  | 2019                     | 2018   | 2019                     |
|                             | אלפי ש"ח<br>(מבוקר)                                   | אלפי ש"ח<br>(בלתי מבוקר) | אלפי ש"ח<br>(בלתי מבוקר)                             | אלפי ש"ח<br>(בלתי מבוקר) |
| 73                          | 124   | 6                        | (47)   | 475                      |
| 45,751                      | 11,727  | 16,977                   | 29,615   | 49,686                   |
| -                           | -   | 15,599                   | -  | 47,166                   |
| (373)                       | 217   | 425                      | (455)  | 1,376                    |
| (157)                       | 2   | 2                        | (155)  | 6                        |
| 144                         | (150)   | (105)                    | (68)   | (653)                    |
| 455                         | 44  | -                        | 201  | -                        |
| 6                           | 29  | 159                      | 109  | 363                      |
| (9,796)                     | (1,661)   | (1,564)                  | (7,412)  | (5,126)                  |
| 180                         | 69  | 354                      | 69   | (700)                    |
| 482                         | 129   | 196                      | 129  | 627                      |
| 114                         | 23  | -                        | 91   | 23                       |
| 58                          | 1,336   | (5,994)                  | 3,272  | (6,288)                  |
| (198)                       | (300)   | (989)                    | 83   | (529)                    |
| (9,325)                     | (5,206)   | (4,517)                  | (10,110)   | (7,042)                  |
| <b>27,414</b>               | <b>6,383</b>  | <b>20,549</b>            | <b>15,322</b>  | <b>79,384</b>            |
| (13,555)                    | 30,398  | 5,502                    | (6,515)  | 22,205                   |
| 7,310                       | 1,095   | (798)                    | (1,604)  | (2,335)                  |
| (30,220)                    | (15,101)  | 28,485                   | (34,908)   | 41,324                   |
| 9,808                       | (17,678)  | (11,793)                 | (225)  | (45,122)                 |
| (18,250)                    | (3,948)   | (2,558)                  | (20,448)   | (9,679)                  |
| 3,375                       | 1,712   | 1,062                    | 3,174  | 3,625                    |
| <b>(41,532)</b>             | <b>(3,522)</b>  | <b>19,900</b>            | <b>(60,526)</b>                                      | <b>10,017</b>            |
| <b>(14,118)</b>             | <b>2,861</b>  | <b>40,449</b>            | <b>(45,204)</b>                                      | <b>89,401</b>            |
| 16,279                      | 5,504   | 9,552                    | 10,945   | 30,416                   |
| 24,708                      | 1,900   | 8,941                    | 18,555   | 21,746                   |
| 1,398                       | 13  | 185                      | 949  | 564                      |
| 3,961                       | 1,713   | 1,062                    | 3,761  | 4,284                    |

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

**הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:**

הפסד (רווח) הון מממוש רכוש קבוע  
פחת והפחתות  
הפחתת נכס זכות שימוש  
הוצאות (הכנסות) מימון בגין הפרשי שער  
שערוך (שחיקה) יתרות מזומנים ושווי מזומנים המוחזקות  
במטבע חוץ  
שחיקה (שערוך) התחייבויות לתאגידים בנקאיים  
שחיקה אגרות חוב  
שחיקה הלוואות לזמן ארוך שניתנו  
חלק החברה בתוצאות חברות המטופלות לפי שיטת השווי  
המאזני, נטו ממס  
שינוי ביתרות חובה לזמן ארוך  
תשלום מבוסס מניות בחברה מאוחדת  
הוצאות מימון בגין תמורה נדחית  
שינוי במסים נדחים, נטו  
שינוי בהתחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו  
שערוך נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות הנמדדים  
בשווי הוגן דרך רווח או הפסד

**שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:**

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

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

**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**

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. הישות 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 כמותג פרטי, הולכת זורמים וסניטציה ובעקבות השלמת רכישת מניות אוברסיז קומרס בע"מ (להלן - "אוברסיז") ביום 22 באוגוסט, 2018 גם בתחום מתן שירותים לוגיסטיים. מניות החברה רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב.

**ב.** דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 בספטמבר, 2019 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. יש לעיין בדוחות תמציתיים אלו בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2018 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם (להלן - "הדוחות השנתיים").

#### 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 הזיהים לאילו שיושמו בעריכת דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2018 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, פרט לשינויים במדיניות החשבונאית שנבעו מיישום של תקנים ותיקונים לתקנים חדשים אשר נכנסו לתוקף בתקופת הדיווח כמפורט בסעיפים ב' ו-ג' להלן.

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

##### ב. חכירות

כמפורט בבאור 1ג(1) להלן בדבר יישום לראשונה של תקן דיווח כספי בינלאומי מספר 16 - חכירות (להלן - "התקן"), התקן נכנס לתוקף מחייב לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר, 2019 או לאחריו. הקבוצה בחרה ליישם את הוראות התקן למפרע חלקי (ללא הצגה מחדש של מספרי השוואה).

המדיניות החשבונאית שיושמה עד ליום 31 בדצמבר, 2018 בגין חכירות הינה כדלקמן:

המבחנים לסיווג חכירה כמימונית או כתפעולית מבוססים על מהות ההסכמים והם נבחנים במועד ההתקשרות על-פי הכללים להלן שנקבעו ב-IAS 17:

הקבוצה כחוכר:

##### 1. חכירה מימונית

נכסים אשר כל הסיכונים וההטבות הקשורים לבעלות על הנכס הועברו לקבוצה, מסווגים כחכירה מימונית. הנכס החכור נמדד בתחילת תקופת החכירה לפי הנמוך מבין השווי ההוגן של הנכס החכור או הערך הנוכחי של תשלומי החכירה המינימליים.

הנכס בחכירה מופחת לאורך תקופת החיים השימושיים שלו, או תקופת החכירה כנמוך שבהם.

##### 2. חכירה תפעולית

נכסים אשר לא מועברים באופן ממשי כל הסיכונים וההטבות הגלומים בבעלות על הנכס החכור, מסווגים כחכירה תפעולית. תשלומי החכירה מוכרים כהוצאה ברווח או הפסד בקו ישר על פני תקופת החכירה.

## אמיליה פיתוח (מ.ע.פ.) בע"מ

### באורים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

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

#### ב. חכירות (המשך)

המדיניות החשבונאית שמיושמת החל מיום 1 בינואר, 2019 בגין חכירות הינה כדלקמן:

הקבוצה מטפלת בחוזה כחוזה חכירה כאשר בהתאם לתנאי החוזה מועברת זכות לשלוט בנכס מזוהה לתקופת זמן בעבור תמורה.

#### 1. הקבוצה כחוכר

עבור העסקאות בהן הקבוצה מהווה חוכר היא מכירה במועד התחילה בחכירה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה וזאת למעט עסקאות חכירה לתקופה של עד 12 חודשים ועסקאות חכירה בהן נכס הבסיס בעל ערך נמוך, בהן בחרה הקבוצה להכיר בתשלומי החכירה כהוצאה ברווח או הפסד בקו ישר על פני תקופת החכירה. במסגרת מדידת ההתחייבות בגין חכירת כלי רכב בחרה הקבוצה ליישם את ההקלה הניתנת בתקן ולא ביצעה הפרדה בין רכיבי חכירה לרכיבים שאינם חכירה כגון: שירותי ניהול, שירותי אחזקה ועוד, הכלולים באותה עסקה.

בעסקאות בהן זכאי העובד לרכב מהקבוצה כחלק מתנאי העסקתו, מטפלת הקבוצה בעסקאות אלה כהטבות עובד בהתאם להוראות IAS 19 ולא כעסקת חכירת משנה.

במועד התחילה התחייבות בגין חכירה כוללת את כל תשלומי החכירה שטרם שולמו מהוונים בשיעור הריבית הגלומה בחכירה כאשר היא ניתנת לקביעה בנקל או בשיעור הריבית התוספתי של הקבוצה. לאחר מועד התחילה מודדת הקבוצה את ההתחייבות בגין חכירה בשיטת הריבית האפקטיבית. נכס זכות השימוש במועד התחילה מוכר בגובה ההתחייבות בגין חכירה בתוספת תשלומי חכירה ששולמו במועד התחילה או לפניו ובתוספת של עלויות עסקה שהתהוו. נכס זכות השימוש נמדד במודל העלות ומופחת לאורך החיים השימושיים שלו, או תקופת החכירה לפי הקצר שבהם. כאשר מתקיימים סימנים לירידת ערך, בוחנת הקבוצה ירידת ערך לנכס זכות השימוש בהתאם להוראות IAS 36.

#### 2. תשלומי חכירה הצמודים למדד

במועד התחילה משתמשת הקבוצה בשיעור המדד הקיים במועד התחילה לצורך חישוב תשלומי החכירה העתידיים.

בעסקאות בהן הקבוצה מהווה חוכר, שינויים בגובה תשלומי החכירה העתידיים כתוצאה משינוי במדד מהוונים (ללא שינוי בשיעור ההיוון החל על ההתחייבות בגין חכירה) ליתרת נכס זכות שימוש ונזקפים כהתאמה ליתרת ההתחייבות בגין חכירה, רק כאשר חל שינוי בתזרימי המזומנים הנובע משינוי במדד (כלומר, במועד שבו התיאום לתשלומי החכירה נכנס לתוקף).

#### 3. אופציות להארכה וביטול של תקופת חכירה

תקופת החכירה שאינה ניתנת לביטול כוללת גם תקופות המכוסות על ידי אופציה להאריך את החכירה כאשר ודאי באופן סביר שהאופציה להארכה תמומש וגם תקופות המכוסות על ידי אופציה לבטל את החכירה כאשר ודאי באופן סביר שהאופציה לביטול לא תמומש. במקרה בו חל שינוי בצפי למימוש אופציית הארכה או לאי מימוש אופציית ביטול, מודדת הקבוצה מחדש את יתרת ההתחייבות בגין החכירה בהתאם לתקופת החכירה המעודכנת, לפי שיעור ההיוון המעודכן ביום השינוי בצפי, כאשר סך השינוי נזקף ליתרת נכס זכות השימוש עד לאיפוסו ומעבר לכך לרווח או הפסד.

#### 4. תיקוני חכירה

כאשר מבוצע תיקון לתנאי החכירה אשר אינו מקטין את היקף החכירה ואינו מטופל כעסקת חכירה נפרדת, מודדת הקבוצה מחדש את יתרת ההתחייבות בגין חכירה בהתאם לתנאי החכירה המתוקנים, לפי שיעור ההיוון המעודכן ביום התיקון וזוקפת את סך השינוי ביתרת ההתחייבות בגין החכירה ליתרת נכס זכות השימוש.

כאשר מבוצע תיקון לתנאי החכירה אשר מביא לקיטון בהיקף החכירה, מכירה הקבוצה ברווח או בהפסד הנובע מהגריעה החלקית או המלאה של יתרת נכס זכות השימוש וההתחייבות בגין החכירה. לאחר מכן, מודדת הקבוצה מחדש את יתרת ההתחייבות בגין חכירה בהתאם לתנאי החכירה המתוקנים, לפי שיעור ההיוון המעודכן במועד התיקון וזוקפת את סך השינוי ביתרת ההתחייבות בגין החכירה ליתרת נכס זכות השימוש.

## אמיליה פיתוח (מ.ע.פ.) בע"מ

### באורים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

#### באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשד)

ג. יישום לראשונה של תקני דיווח כספי חדשים ותיקונים לתקני חשבונאות קיימים

#### 1. יישום לראשונה של IFRS 16 - חכירות

בחודש ינואר 2016 פורסם על ידי ה-IASB תקן דיווח כספי בינלאומי 16 - חכירות (להלן – "התקן"). התקן מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 17 (להלן – "התקן הישן"), את פרשנות מספר 4 של הוועדה לפרשנויות ואת פרשנות מספר 15 של הוועדה המתמדת לפרשנויות. בהתאם לתקן, חכירה מוגדרת כחווה, או חלק מחווה, אשר מעביר בתמורה לתשלום את זכות השימוש בנכס לתקופת זמן.

#### להלן עיקר השפעות התקן:

- התקן דורש מחוכרים להכיר בכל החכירות בדוח על המצב הכספי (פרט לחריגים מסוימים, ראה להלן). חוכרים יכירו בהתחייבות בגין תשלומי החכירה ומנגד יכירו בנכס זכות שימוש, באופן דומה לטיפול החשבונאי בחכירה מימונית בהתאם לתקן שבטל- IAS 17 חכירות. כמו כן, החוכרים יכירו בהוצאות ריבית ובהוצאות פחת בנפרד.
  - תשלומי חכירה משתנים שאינם תלויים במדד או בריבית אשר מבוססים על ביצוע או שימוש יוכרו כהוצאה מצד החוכרים או כהכנסה מצד המחכירים במועד היווצרותם.
  - במקרה של שינוי בתשלומי חכירה משתנים הצמודים למדד, על החוכר להעריך מחדש את ההתחייבות בגין החכירה כאשר השפעת השינוי תיזקף לנכס זכות השימוש.
  - התקן כולל שני חריגים שבהם החוכרים רשאים לטפל בחכירות בהתאם לטיפול החשבונאי הקיים בהתייחס לחכירות תפעוליות, וזאת במקרה של חכירות נכסים בעלי ערך כספי נמוך או במקרה של חכירות לתקופה של עד שנה.
  - הטיפול החשבונאי מצד המחכיר נותר ללא שינוי מהותי לעומת התקן הישן, קרי, סיווג כחכירה מימונית או כחכירה תפעולית.
- התקן מיושם לראשונה בדוחות כספיים אלה. כמתאפשר על פי התקן, בחרה הקבוצה לאמץ את התקן לפי גישת יישום למפרע חלקי כאשר יתרת נכסי זכות השימוש הינם בגובה יתרת ההתחייבות בגין חכירה.
- בהתאם לגישה זו לא נדרשת הצגה מחדש של מספרי ההשוואה. יתרת ההתחייבויות למועד יישום התקן לראשונה, מחושבת תוך שימוש בשיעורי הריבית התוספתית של הקבוצה הקיימים במועד יישום התקן לראשונה.
- לפירוט בדבר המדיניות החשבונאית המיושמת החל ממועד האימוץ לראשונה של התקן, ראה באור 2ב לעיל.

עיקר ההשפעה של יישום התקן לראשונה הינה בהתייחס לחוזי חכירה קיימים בהן הקבוצה מהווה חוכר. על פי התקן, כאמור בבאור 2ב לעיל, למעט חריגים, מכירה הקבוצה בגין כל חוזה חכירה בה היא מהווה חוכר ביתרת התחייבות כנגד יתרת נכס זכות שימוש וזאת בשונה מהמדיניות שיושמה תחת הוראות התקן הישן לפיו בחוזי חכירה בהן לא הועברו באופן ממשי כל הסיכונים וההטבות הגלומים בבעלות על הנכס החכור, הוכרו תשלומי החכירה כהוצאה ברווח או הפסד בקו ישר על פני תקופת החכירה.

**אמיליה פיתוח (מ.ע.פ.) בע"מ**

**באורים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים**

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

ג. יישום לראשונה של תקני דיווח כספי חדשים ותיקונים לתקני חשבונאות קיימים (המשך)

1. יישום לראשונה של IFRS 16 - חכירות (המשך)

להלן נתונים המתייחסים ליישום לראשונה של התקן ליום 1 בינואר, 2019 בגין חווי חכירה אשר בתוקף במועד היישום לראשונה:

א. ריכוז השפעות היישום לראשונה של התקן על הדוחות הכספיים של הקבוצה ביום 1 בינואר, 2019:

| כפי שמוצג בהתאם ל- IFRS 16 | השינוי אלפי ש"ח | בהתאם למדיניות הקודמת |   |
|----------------------------|-----------------|-----------------------|---|
| 34,737                     | (1,196)         | 35,933                | <b>נכסים שוטפים</b><br>חייבים ויתרות חובה                         |
| 26,460                     | (3,934)         | 30,394                | <b>נכסים לא שוטפים</b><br>יתרות חובה לזמן ארוך                    |
| 609,379                    | (7,826)         | 617,205               | רכוש קבוע   |
| 455,452                    | 455,452         | -                     | נכסי זכות שימוש   |
| (48,983)                   | (48,983)        | -                     | <b>התחייבויות שוטפות</b><br>חלויות שוטפת של התחייבויות בגין חכירה |
| (393,513)                  | (393,513)       | -                     | <b>התחייבויות לא שוטפות</b><br>התחייבות בגין חכירה                |

ב. הקבוצה נעזרה במעריך שווי חיצוני לצורך קביעת שיעור הריבית הנומינלי המתאימה להיוון חווי החכירה, זאת בהתאם לסיכון המימוני של החברות, בהתאם למח"מ חווי החכירה וכן בהתאם למשתנים כלכליים אחרים. שיעורי ריבית תוספתית של החוכר ששימשו להיוון תשלומי החכירה העתידיים בחישוב יתרת ההתחייבות בגין חכירה במועד היישום לראשונה של התקן הינם: בגין כלי רכב וציוד – טווח של 2.9%-4.6% ובגין מבנים – טווח של 1.5%-7.5%.

ג. התאמה בין סך התחייבויות לתשלומי חכירה מינימליים עתידיים ליום 31 בדצמבר, 2018 לבין יתרת ההתחייבות בגין חכירה ליום 1 בינואר 2019:

| <b>ליום 1 בינואר 2019</b> |   |
|---------------------------|---|
| <b>אלפי ש"ח</b>           |   |
| 521,970                   | סך תשלומי חכירה מינימליים עתידיים בגין חכירות, שאינן ניתנות לביטול, בהתאם להוראות IAS 17 לפי הדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2018            |
| 1,724                     | השפעה בגין חכירות לתקופות קצרות ו/או הכוללות נכס בסיס בעל ערך כספי נמוך ואשר בגינן תשלומי השכירות מוכרים כהוצאה בקו ישר על פני תקופת החכירה |
| 55,544                    | השפעה בגין שינויים בצפי למימוש אופציות הארכה ו/או ביטול של תקופת החכירה   |
| 579,238                   | <b>סך התחייבויות בגין חכירה בהתאם להוראות IFRS 16 לפני השפעת היוון התשלומים</b>   |
| (156,531)                 | השפעת היוון התשלומים העתידיים בשיעור הריבית התוספתית של החברה במועד היישום לראשונה  |
| 422,707                   | <b>סך התחייבויות בגין חכירת מבנים בהתאם להוראות IFRS 16</b>   |
| 19,789                    | סך התחייבויות בגין חכירת כלי רכב וציוד בהתאם להוראות IFRS 16  |
| 442,496                   | <b>סך התחייבויות בגין חכירה שנוצרו כתוצאה מיישום לראשונה של IFRS 16 ביום 1 בינואר, 2019</b>   |

## אמיליה פיתוח (מ.ע.פ.) בע"מ

### באורים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

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

ג. יישום לראשונה של תקני דיווח כספי חדשים ותיקונים לתקני חשבונאות קיימים (המשך)

1. יישום לראשונה של IFRS 16 - חכירות (המשך)

ד. הקלות אשר יושמו בעת יישום לראשונה של התקן:

1. הקבוצה בחרה שלא לבחון לפי הכללים בתקן האם חוזים מהווים חוזי חכירה או כוללים חכירה אלא המשיכה לסווג את החוזים כחוזי חכירה לפי הוראות IAS 17.
2. הקבוצה בחרה להשתמש בשיעור היוון יחיד עבור חוזי חכירה הכוללים מאפיינים דומים.

2. IFRIC 23 - טיפול באי-ודאות הקשורה למסים על ההכנסה

בחודש יוני 2017 פרסם ה-IASB את IFRIC 23 - טיפול באי-ודאות הקשורה למסים על ההכנסה (להלן - "הפרשנות"). הפרשנות מבהירה את כללי ההכרה והמדידה של נכסים או התחייבויות בהתאם להוראות IAS 12 מסים על ההכנסה במצבים בהם קיימת אי-ודאות הקשורה למסים על ההכנסה. הפרשנות מתייחסת ומספקת הנחיות לבחינת קיבוץ מקרים של אי-ודאות המתייחסים למסים על הכנסה, בחינת התייחסות של רשויות המס, מדידת השלכות אי-הודאות הקשורה למסים על הכנסה על הדוחות הכספיים וכן טיפול בשינויים בעובדות ובנסיבות של אי-הודאות.

הפרשנות מיושמת לראשונה בדוחות הכספיים אלו.

ליישום הפרשנות לראשונה לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של הקבוצה.

**אמיליה פיתוח (מ.ע.פ.) בע"מ**

**באורים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים**

**באור 3 - מכשירים פיננסיים**

א. רמות שווי הוגן:

| ליים 31<br>בדצמבר   | ליים 30 בספטמבר          |               | מדרג<br>מדידת<br>שווי הוגן |   |
|---------------------|--------------------------|---------------|----------------------------|---|
|                     | 2018                     | 2019          |                            |   |
| אלפי ש"ח<br>(מבוקר) | אלפי ש"ח<br>(בלתי מבוקר) |               |                            |   |
| 479                 | 10,683                   | 373           | 1                          | <b>1. נכסים פיננסיים שוטפים הנמדדים בשווי הוגן</b><br>אגרות חוב קונצרניות |
| 47                  | 1,268                    | 42            | 1                          | מניות   |
| 663                 | 3,970                    | 582           | 1                          | קרנות נאמנות, תעודות סל ואחרים  |
| <u>1,189</u>        | <u>15,921</u>            | <u>997</u>    |                            |   |
|                     |                          |               |                            | <b>2. נכסים פיננסיים לא שוטפים הנמדדים בשווי הוגן</b>                     |
| 35,834              | 38,993                   | -             | 1                          | השקעה במניות מקסימה <sup>(א)</sup>  |
| 45,174              | 44,217                   | 42,750        | 3                          | השקעות בשותפות טנא הון צמיחה <sup>(ב)</sup>                               |
| <u>81,008</u>       | <u>83,210</u>            | <u>42,750</u> |                            |   |
|                     |                          |               |                            | <b>3. נכסים פיננסיים אחרים</b>  |
| 4,159               | 4,055                    | 3,795         | 3                          | הלוואות והשקעות בישויות אחרות <sup>(א)</sup>                              |
|                     |                          |               |                            | <b>4. התחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן</b>                          |
| <u>1,511</u>        | <u>-</u>                 | <u>1,511</u>  | 3                          | תמורה מותנית בגין צירוף עסקים   |

- (א) בתאריך 13 במרץ, 2019 החליטה מקסימה המרכז להפרדת אויר בע"מ (להלן - "מקסימה") על חלוקת דיבידנד. הדיבידנד התקבל ביום 1 באפריל, 2019 בסך של כ-700 אלפי ש"ח (מייצג את חלקה של החברה). ביום 21 באוגוסט, 2019 הושלמה הצעת הרכש של מניות מקסימה, על ידי יוניון השקעות ופיתוח בע"מ, בעלת המניות של מקסימה והחברה מכרה את כל החזקותיה במקסימה, לפרטים ראה באור 6 י' להלן.
- (ב) לצורך מימוש ההשקעות הנותרות, טנא הון צמיחה פנתה לשותפים המוגבלים להארכת תקופת פעילותה לשנתיים נוספות עד ליום 31 באוגוסט, 2021. החברה נתנה את הסכמתה לכך.
- (ג) הלוואות והשקעות בתחום הנדל"ן בארה"ב ומזרח אירופה. ביום 7 בנובמבר, 2019 התקבל סך של כ-50 אלפי אירו כהחזר הלוואה מהשקעה בתחום הנדל"ן במזרח אירופה.

**אמיליה פיתוח (מ.עו.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 תשעה חודשים שהסתיימה**

**ביום 30 בספטמבר, 2019**

**אלפי ש"ח**

**(בלתי מבוקר)**

| טנא הון<br>צמיחה | הלוואות<br>נדל"ן | תמורה<br>מותנית | סה"כ    |
|------------------|------------------|-----------------|---------|
| 45,174           | 4,159            | (1,511)         | 47,822  |
| (2,424)          | (364)            | -               | (2,788) |
| 42,750           | 3,795            | (1,511)         | 45,034  |

**יתרה לתחילת השנה**

הפסדים המיוחסים לנכסים שטרם מומשו

**יתרה לסוף התקופה**

**לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה**

**ביום 30 בספטמבר, 2018**

**אלפי ש"ח**

**(בלתי מבוקר)**

| טנא הון<br>צמיחה | הלוואות<br>נדל"ן | תמורה<br>מותנית | סה"כ    |
|------------------|------------------|-----------------|---------|
| 49,369           | 4,164            | -               | 53,533  |
| (8,251)          | -                | (8,251)         | (8,251) |
| 975              | -                | 975             | 975     |
| 2,124            | (109)            | 2,015           | 2,015   |
| 44,217           | 4,055            | 48,272          | 48,272  |

**יתרה לתחילת השנה**

תמורה ממיוש השקעה

השקעות במהלך התקופה

רווחים (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)**

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

**לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה**

**ביום 30 בספטמבר, 2019**

**אלפי ש"ח**

**(בלתי מבוקר)**

| טנא הון | הלוואות | תמורה   | צמיחה   |
|---------|---------|---------|---------|
| נדל"ן   | נדל"ן   | מותנית  | סה"כ    |
| 43,767  | 3,953   | (1,511) | 46,209  |
| (1,017) | (158)   | -       | (1,175) |
| 42,750  | 3,795   | (1,511) | 45,034  |

**יתרה לתחילת התקופה**

הפסדים המיוחסים לנכסים שטרם מומשו

**יתרה לסוף התקופה**

**לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה**

**ביום 30 בספטמבר, 2018**

**אלפי ש"ח**

**(בלתי מבוקר)**

| טנא הון | הלוואות | תמורה  | צמיחה  |
|---------|---------|--------|--------|
| נדל"ן   | נדל"ן   | סה"כ   | סה"כ   |
| 44,034  | 4,084   | 48,118 | 48,118 |
| 183     | (29)    | 154    | 154    |
| 44,217  | 4,055   | 48,272 | 48,272 |

**יתרה לתחילת התקופה**

רווחים (הפסדים) המיוחסים לנכסים שטרם מומשו

**יתרה לסוף התקופה**

**לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2018**

**אלפי ש"ח**

**(מבוקר)**

| טנא הון | הלוואות | תמורה   | צמיחה   |
|---------|---------|---------|---------|
| נדל"ן   | נדל"ן   | מותנית  | סה"כ    |
| 49,369  | 4,164   | -       | 53,533  |
| 975     | -       | -       | 975     |
| -       | -       | (1,511) | (1,511) |
| (9,705) | -       | -       | (9,705) |
| 4,535   | (5)     | -       | 4,530   |
| 45,174  | 4,159   | (1,511) | 47,822  |

**יתרה לתחילת השנה**

השקעות במהלך השנה

רכישת חברה מאוחדת

תמורה ממימוש השקעה

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 2018 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 במניותיהן 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"**), לפרטים נוספים אודות עסקת רכישה מניות אוברסיו ראה באור 19 לדוחות השנתיים; (4) **מגזר מוצרי טיפוח כמותג פרטי** - יצור מוצרי צריכה בתחום הקוסמטיקה, הטואלטיקה והתרופות ללא מרשם, הכולל את פעילות אמיליה קוסמטיקס בע"מ (בדבר החלטות דירקטוריון החברה וקוסמטיקס לגבי המשך פעילות אתר ירוחם ראה באור 6א' להלן) וחברות בנות שלה (להלן - **"קוסמטיקס"**); (5) **מגזר אחר** הכולל את השקעות הקבוצה בפלציב עין הנציב אגשי"ח בע"מ (להלן - **"פלציב"**) וקרן טנא (ראה באור 6י') אשר במסגרתו נבחנות באופן שוטף הצעות והזדמנויות להשקעה בפעילויות שונות בתחומי התעשייה, יתרות מזומנים מושקעות בהשקעות פיננסיות לזמן קצר.

ב. מידע לגבי המגזרים:

**לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2019**

| <b>(בלתי מבוקר)</b> |                      |               |                                   |                              |                               |                        |
|---------------------|----------------------|---------------|-----------------------------------|------------------------------|-------------------------------|------------------------|
| <b>סך הכל</b>       | <b>התאמות למאוחד</b> |               | <b>שירותים לוגיסטיים אלפי ש"ח</b> | <b>הולכת זורמים וסניטציה</b> | <b>מוצרי טיפוח כמותג פרטי</b> | <b>שירותים לתעשייה</b> |
|                     | <b>אחר</b>           | <b>למאוחד</b> |                                   |                              |                               |                        |
| 1,360,077           | -                    | -             | 238,269                           | 603,062                      | 161,783                       | 356,963                |
| -                   | (12,661)             | 5,354         | 1,486                             | 92                           | 40                            | 5,689                  |
| <u>1,360,077</u>    | <u>(12,661)</u>      | <u>5,354</u>  | <u>239,755</u>                    | <u>603,154</u>               | <u>161,823</u>                | <u>362,652</u>         |
| 54,691              | (7,285)              | 136           | 27,339                            | 22,714                       | (10,178)                      | 21,965                 |
| 33,784              | (7,124)              | 4,046         | 12,408                            | 19,035                       | (13,102)                      | 18,521                 |
| <u>96,852</u>       | <u>7,124</u>         | <u>107</u>    | <u>41,385</u>                     | <u>19,704</u>                | <u>5,802</u>                  | <u>22,730</u>          |

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

**לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2018**

| <b>(בלתי מבוקר)</b> |                      |               |   |                              |                               |                        |
|---------------------|----------------------|---------------|---|------------------------------|-------------------------------|------------------------|
| <b>סך הכל</b>       | <b>התאמות למאוחד</b> |               | <b>שירותים לוגיסטיים<sup>(א)</sup> אלפי ש"ח</b> | <b>הולכת זורמים וסניטציה</b> | <b>מוצרי טיפוח כמותג פרטי</b> | <b>שירותים לתעשייה</b> |
|                     | <b>אחר</b>           | <b>למאוחד</b> |   |                              |                               |                        |
| 789,748             | -                    | -             | 24,739  | 632,957                      | 165,637                       | 365,573                |
| -                   | (13,058)             | 7,585         | -   | 82                           | 167                           | 5,224                  |
| <u>1,188,933</u>    | <u>(13,058)</u>      | <u>7,612</u>  | <u>24,739</u>                                   | <u>633,039</u>               | <u>165,804</u>                | <u>370,797</u>         |
| 65,800              | (2,890)              | 3,121         | 2,970   | 36,888                       | 2,144                         | 23,567                 |
| 65,009              | (2,872)              | 10,868        | 2,581   | 32,120                       | 1,929                         | 20,383                 |
| <u>29,615</u>       | <u>2,872</u>         | <u>84</u>     | <u>1,876</u>                                    | <u>6,957</u>                 | <u>3,758</u>                  | <u>14,068</u>          |

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

(1) בעקבות רכישה אוברסיו ביום 22 באוגוסט, 2018, הנתונים כוללים את תוצאות פעילות המגזר החל מחודש ספטמבר 2018.

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

**באור 4 - מגזרי פעילות (המשך)**

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2019

(בלתי מבוקר)

| סך הכל  | התאמות  |       | שירותים<br>לוגיסטיים<br>אלפי ש"ח | הולכת<br>זורמים<br>וסניטציה | מוצרי<br>טיפוח<br>כמותג פרטי | שירותים<br>לתעשיה |
|---------|---------|-------|----------------------------------|-----------------------------|------------------------------|-------------------|
|         | למאוחד  | אחר   |                                  |                             |                              |                   |
| 442,572 | -       | -     | 74,357                           | 208,274                     | 41,751                       | 118,190           |
| -       | (3,750) | 1,804 | 601                              | 29                          | 25                           | 1,291             |
| 442,572 | (3,750) | 1,804 | 74,958                           | 208,303                     | 41,776                       | 119,481           |
| 13,846  | (2,424) | 90    | 7,219                            | 8,946                       | (7,896)                      | 7,911             |
| 9,182   | (2,370) | 3,321 | 2,433                            | 7,925                       | (9,158)                      | 7,031             |
| 32,576  | 2,370   | 57    | 13,599                           | 6,897                       | 1,898                        | 7,755             |

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2018

(בלתי מבוקר)

| סך הכל  | התאמות  |       | שירותים<br>לוגיסטיים <sup>(1)</sup><br>אלפי ש"ח | הולכת<br>זורמים<br>וסניטציה | מוצרי<br>טיפוח<br>כמותג פרטי | שירותים<br>לתעשיה |
|---------|---------|-------|---|-----------------------------|------------------------------|-------------------|
|         | למאוחד  | אחר   |   |                             |                              |                   |
| 399,185 | -       | -     | 24,739  | 202,288                     | 49,311                       | 122,847           |
| -       | (4,569) | 2,527 | -   | 17                          | 60                           | 1,965             |
| 399,185 | (4,569) | 2,527 | 24,739  | 202,305                     | 49,371                       | 124,812           |
| 16,749  | (1,246) | 94    | 2,970   | 8,611                       | (587)                        | 6,907             |
| 17,945  | (1,228) | 3,743 | 2,581   | 7,644                       | (886)                        | 6,091             |
| 11,727  | 1,228   | 38    | 1,876   | 2,412                       | 1,375                        | 4,798             |

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2018

(מבוקר)

| סך הכל    | התאמות   |        | שירותים<br>לוגיסטיים <sup>(1)</sup><br>אלפי ש"ח | הולכת<br>זורמים<br>וסניטציה | מוצרי<br>טיפוח<br>כמותג פרטי | שירותים<br>לתעשיה |
|-----------|----------|--------|---|-----------------------------|------------------------------|-------------------|
|           | למאוחד   | אחר    |   |                             |                              |                   |
| 1,687,574 | -        | -      | 109,383   | 867,662                     | 219,147                      | 491,382           |
| -         | (19,641) | 10,471 | 430   | 131                         | 193                          | 8,416             |
| 1,687,574 | (19,641) | 10,471 | 109,813   | 867,793                     | 219,340                      | 499,798           |
| 89,744    | (5,496)  | 4,699  | 10,998  | 48,761                      | 1,248                        | 29,534            |
| 82,844    | (5,411)  | 10,139 | 10,101  | 41,701                      | 1,402                        | 24,912            |
| 45,751    | 5,581    | 103    | 6,705   | 9,411                       | 5,132                        | 18,819            |

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

(1) בעקבות רכישת אוברסיז ביום 22 באוגוסט, 2018, הנתונים כוללים את תוצאות פעילות המגזר החל מחודש ספטמבר 2018.

## אמיליה פיתוח (מ.ע.פ.) בע"מ

### באורים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

#### באור 5 - 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' לדוחות השנתיים). יישום תקן IFRS16 - "חכירות" ביום 1.1.2019 השפיע על תוצאות מדדים אלה. הקבוצה הגיעה להסכמות (ברובן תומכות) 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 מחויבות במסגרת הסכמי המימון.

#### באור 6 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה

- א. ביום 12 במאי, 2019 אישר דירקטוריון החברה את החלטת החברה הבת קוסמטיקס בדבר סגירת אתר קוסמטיקס בירוחם (להלן: "אתר ירוחם"), לנוכח מגמות שליליות המאפיינות את התקופה האחרונה ונמצאות במגמת החרפה בחודשים האחרונים, שגרמו לשחיקה ברווח התפעולי של אתר ירוחם ולהפסד. ביום 14 בנובמבר, 2019 אישר דירקטוריון החברה שורת תהליכי התייעלות באתר ירוחם, הכוללים בין היתר שינוי בתמהיל המוצרים, צמצום בשטחי הייצור וניצול השטחים המתפנים לשימושים אחרים, הקטנת עלויות עבודה ועוד. כמו כן, החליט הדירקטוריון לאשר את ההסכם הקיבוצי המיוחד עליו חתמה קוסמטיקס עם ההסתדרות הלאומית, וכן את המלצת דירקטוריון קוסמטיקס להמשך עבודתו של אתר ירוחם בהיקפו המוקטן.
- ב. בהמשך לאמור בבאור 26 ד' בדוחות השנתיים, ביום 15 באפריל, 2019 וביום 15 ביולי, 2019 התקבל דיבידנד מפלציב בסך של כ-1.1 מיליון ש"ח וכ-1 מיליון ש"ח, בהתאמה.
- ג. בהמשך לאמור בבאור 26 ה' בדוחות השנתיים, ביום 14 באפריל, 2019 חילקה החברה דיבידנד במזומן בסך של 9.3 מיליון ש"ח (כ-0.332 ש"ח למניה).
- ד. בהמשך לאמור בבאור 26 א' בדוחות השנתיים, ביום 11 באפריל, 2019 חילקה כימוביל דיבידנד במזומן של כ-7 מיליון ש"ח לבעלי המניות של כימוביל.
- ה. בהמשך לאמור בבאור 26 ג' בדוחות השנתיים, ביום 7 באפריל, 2019 חילקה אוברסיז דיבידנד במזומן בסך של כ-2.7 מיליון ש"ח (חלקה של החברה מתוך הדיבידנד הינו סך של כ-1 מיליון ש"ח). בהמשך לשיבת דירקטוריון אוברסיז מיום 22 במאי, 2019, ביום 12 ביוני, 2019 חילקה אוברסיז דיבידנד במזומן בסך של כ-1.6 מיליון ש"ח (חלקה של החברה מתוך הדיבידנד הינו סך של כ-0.6 מיליון ש"ח). בהמשך לשיבת הדירקטוריון מיום 13 באוגוסט, 2019, ביום 5 בספטמבר, 2019 חילקה אוברסיז דיבידנד במזומן בסך של כ-2.1 מיליון ש"ח (חלקה של החברה מתוך הדיבידנד הינו סך של כ-0.8 מיליון ש"ח). ביום 19 בנובמבר, 2019 החליט דירקטוריון אוברסיז לאשר חלוקת דיבידנד לבעלי המניות של אוברסיז, בסך כולל של כ-0.9 מיליון ש"ח. סכום הדיבידנד יועמד לתשלום ביום 11 בדצמבר, 2019 (חלקה של החברה מתוך הדיבידנד הינו סך של כ-0.3 מיליון ש"ח).
- ו. בהמשך לאמור בבאור 26 ב' בדוחות השנתיים, ביום 4 באפריל, 2019 חילקה מנדלסון תשתיות דיבידנד במזומן בסך של כ-13.6 מיליון ש"ח לבעלי המניות של מנדלסון תשתיות (חלקה של החברה מתוך הדיבידנד הינו סך של כ-6.8 מיליון ש"ח).
- ז. בהמשך לאמור בבאור 25(2) בדוחות השנתיים, בדבר הודעת המשרד להגנת הסביבה, ביום 19 לפברואר, 2019 על כוונה להטלת עיצום כספי על חברה בת של כימוביל, החברה הבת באמצעות יועציה המשפטיים הגיבה להודעה זו של המשרד לאיכות הסביבה וטענה לביטול הכוונה להטלת עיצום, או לכל הפחות להקטנת סכום העיצום שצוין בהודעה כאמור. טרם התקבלה תגובת המשרד לאיכות הסביבה, על כן, בשלב זה טרם ניתן להעריך את החשיפה של החברה הבת.
- ח. בהמשך לאמור בבאור 25 ה' בדוחות השנתיים, בדבר הגשת בקשה לאישור תביעה כתביעה ייצוגית נגד חברה בת של כימוביל, ביום 7 במאי, 2019 התקבל פסק דין הדוחה את הבקשה לאשר את התביעה כיייצוגית. ביום 13 ביוני, 2019 הוגש ערעור על פסק הדין לבית הדין הארצי לעבודה אשר הדיון בו צפוי להיערך בחודש דצמבר 2019.
- ט. בהמשך לאמור בבאור 25(ii) בדוחות השנתיים, בשל עיכוב סכומים בסך של כ-6 מיליון ש"ח הגישה מנדלסון תשתיות כנגד אותו לקוח וחברה בת שלו תביעות בסדר דין מקוצר.
- י. ביום 21 באוגוסט, 2019 הושלמה הצעת הרכש של מניות מקסימה על ידי יוניון השקעות ופיתוח בע"מ, בעלת המניות של מקסימה, והחברה מכרה את מלוא החזקותיה במקסימה (2,871,208 מניות רגילות המהוות החזקה בשיעור של 14.65%). תמורת המכירה, ברוטו, הסתכמה לכ-45 מיליון ש"ח, 15.81 ש"ח למניה.

## אמיליה פיתוח (מ.ע.פ.) בע"מ

### באורים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

#### באור 6 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך)

יא. ביום 21 באוגוסט, 2019 הומצאו לקוסמטיקס, בקשה לאישור תובענה כייצוגית וכתב תביעה כנגד קוסמטיקס ואחרים (להלן - "משיבות") המייצרים ו/או המוכרים מוצרי הגנה מפני קרינת השמש (להלן - "המוצרים"). המבקשים טוענים, בעיקר, כי המשיבות, סימנו, שלא כדין, את המוצרים בסימון תכולה שגוי. הקבוצה אותה מבקשים התובעים לייצג בבקשה הינה כל לקוחות המשיבות, אשר במהלך שבע שנים קודם להגשת התובענה וסיומה ביום אישורה של התובענה כייצוגית, רכשו את המוצרים. הסעד העיקרי הינו פיצוי בגין נזק ממוני שמוערך לטענתם בכ- 56.7 מיליון ש"ח ונזק שאינו ממוני שמוערך לטענתם בכ-10 מיליון ש"ח. להערכת הנהלת קוסמטיקס ובהתבסס על חוות דעתם של יועציה המשפטיים, בשלב זה טרם ניתן להעריך את סיכויי הבקשה והתביעה.

יב. בהמשך לאמור בבאור 19 ב' בדוחות השנתיים בדבר נטילת הלוואה לזמן קצר מתאגיד בנקאי למימון חלק מרכישת מניות אוברסיז קומרס בע"מ (להלן: "אוברסיז") ביום 19 לנובמבר, 2019 חתמה החברה עם תאגיד בנקאי (להלן - "הבנק") על הסכם להעמדת שתי הלוואות בסך כולל של 100 מיליון ש"ח (להלן - "ההלוואה" ו-"הסכם הלוואה"), אשר יחליפו את ההלוואה לזמן קצר, בתנאים שעיקריהם מפורטים להלן:

1. הלוואה בסכום של 50 מיליון ש"ח הנושאת ריבית שקלית קבועה (לא צמודה) בשיעור שנתי של 3.6%.
2. הלוואה בסכום של 50 מיליון ש"ח הנושאת ריבית שקלית משתנה בשיעור שנתי של פריים + 1.3%.
3. פירעון קרן וריבית של ההלוואות האמורות יהיו לשיעורין, על בסיס רבעוני. סך השווה ל 2/3 מקרן ההלוואות יפרע ב-32 תשלומים שווים החל מיום 20 בפברואר, 2022 ויתרת קרן ההלוואות תיפרע ביום 20 בנובמבר, 2029.

4. להבטחת הלוואה וכל חובות והתחייבויות החברה מכל מין וסוג שהם (להלן - "האשראי"), ללא הגבלה בסכום, שיעבדה החברה לטובת הבנק, את מלוא החזקותיה במניות אוברסיז (20,275,631 מניות רגילות) ו-19,321,341 מניות רגילות של מנדלסון תשתיות ותעשיות בע"מ. בנוסף, התחייבה החברה שלא לשעבד את נכסי החברה, לטובת צד שלישי כלשהו (שעבוד שלילי).

5. במסגרת ההסכם התחייבה החברה לעמוד ביחסים הפיננסיים הבאים:

א. סכום ההון המיוחס לבעלים של החברה לא יפחת מסכום השווה ל- 40% מסך המאזן של החברה בדוחות המידע הנפרד (להלן - "דוחות הסולו").

ב. סכום ההון המיוחס לבעלים של החברה לא יפחת מסך של 400 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).

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).

6. החברה התחייבה כי במקרה של חלוקת דיבידנד בסכום הגבוה מ- 20 מיליון ש"ח במצטבר בשנה קלנדרית, תפרע חלק מיתרת הלוואה בתנאים שהוסכמו.

7. הסכם הלוואה כולל מנגנון ריפוי במקרה של אי עמידה באחד או יותר מהיחסים הפיננסיים המפורטים בסעיף 5 א-ג לעיל, מנגנון שחרור בטוחות בתנאים שנקבעו, חובות דיווח והמצאת דוחות כפי שמקובל בהסכמי הלוואה דומים.

8. הבטוחות והיחסים הפיננסיים כאמור בסעיפים 4, 5 ו-7 מחליפים את האמור בהסכמי הלוואות שנלקחו בשנת 2016 לטובת רכישת מניות מנדלסון תשתיות (לפרטים ראה באור 14 ג' (1) בדוחות השנתיים).

לפרטים נוספים אודות אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ראה באור 26 בדוחות השנתיים.

אמיליה פיתוח (מ.עו.פ.) בע"מ  
נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים  
המיוחסים לחברה  
ליום 30 בספטמבר, 2019

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 בספטמבר, 2019**

**(בלתי מבוקר)**

**תוכן העניינים**

**עמוד**

|   |  |
|---|--|
| 2 | <b><u>דוח מיוחד לפי תקנה 38ד'</u></b>  |
| 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 בספטמבר, 2019 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2018 ולשנה שהסתיימו באותו תאריך והמידע הכספי ביניים תמציתי המאוחד ליום 30 בספטמבר 2018 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בוקרו ונסקרו, בהתאמה, על ידי רואי חשבון מבקרים אחרים, אשר הדוחות שלהם עליהם מיום 26 במרס 2019 ומיום 27 בנובמבר 2018, בהתאמה, כללו חוות דעת בלתי מסוייגת ומסקנה בלתי מסוייגת, בהתאמה.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר סך ההשקעה בהן הסתכם לסך של 1,644,221 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר, 2019 ואשר הרווח מחברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של 6,789 אלפי ש"ח וסך של כ- 1,644 אלפי ש"ח לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים בגין אותן חברות מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

**היקף הסקירה**

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 1 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי נפרד לתקופות ביניים מורכבת 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 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,  
25 בנובמבר, 2019



## 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 בספטמבר, 2019 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - דוחות מאוחדים), המוצגים בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

**אמיליה פיתוח (מ.ע.פ.) בע"מ**

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

| ליים 31<br>בדצמבר<br>2018 | ליים 30 בספטמבר |                | באור         |  |
|---------------------------|-----------------|----------------|--------------|--|
|                           | 2018            | 2019           |              |  |
| (מבוקר)                   | אלפי ש"ח        | אלפי ש"ח       | (בלתי מבוקר) |  |
|                           |                 |                |              | <b>נכסים</b>                               |
|                           |                 |                |              | <b>נכסים שוטפים</b>                        |
| 14,431                    | 3,863           | 17,398         |              | מזומנים ושווי מזומנים                      |
| -                         | 216             | -              |              | פקדונות מיועדים                            |
| 594                       | 15,388          | 629            |              | נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד |
| 113,395                   | 133,023         | 132,895        |              | הלוואות לזמן קצר לחברות הקבוצה             |
| 2,673                     | 2,101           | 4,620          |              | חייבים ויתרות חובה                         |
| <u>131,093</u>            | <u>154,591</u>  | <u>155,542</u> |              |  |
|                           |                 |                |              | <b>נכסים לא שוטפים</b>                     |
| 62,682                    | 64,961          | 25,488         | ג'           | נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד |
| 3,816                     | 3,717           | 3,491          |              | הלוואות והשקעות ביישויות אחרות בשווי הוגן  |
| 607,516                   | 595,769         | 600,724        |              | השקעות בחברות מוחזקות                      |
| -                         | -               | 53             |              | נכסים בלתי מוחשיים                         |
| 557                       | 580             | 655            |              | רכוש קבוע, נטו                             |
| <u>674,571</u>            | <u>665,027</u>  | <u>630,411</u> |              |  |
| <u>805,664</u>            | <u>819,618</u>  | <u>785,953</u> |              | <b>סה"כ נכסים</b>                          |
|                           |                 |                |              | <b>התחייבויות והון</b>                     |
|                           |                 |                |              | <b>התחייבויות שוטפות</b>                   |
| 108,141                   | 108,141         | 106,626        |              | אשראי מתאגידים בנקאיים                     |
| -                         | 14,350          | -              |              | חלויות שוטפות של אגרות חוב                 |
| 123                       | 1,171           | 177            |              | ספקים ונותני שירותים                       |
| 9,263                     | 8,303           | 9,150          |              | זכאים ויתרות זכות                          |
| -                         | 9,043           | -              |              | הלוואות מחברה מוחזקת                       |
| <u>117,527</u>            | <u>141,008</u>  | <u>115,953</u> |              |  |
|                           |                 |                |              | <b>התחייבויות לא שוטפות</b>                |
| 53,475                    | 54,233          | 44,607         |              | הלוואות מתאגידים בנקאיים                   |
| 22,261                    | 22,080          | 22,811         |              | הלוואות מחברה מוחזקת                       |
| 7,803                     | 8,540           | 1,967          |              | התחייבויות מסים נדחים                      |
| 600                       | -               | 346            |              | התחייבויות אחרות לזמן ארוך                 |
| <u>84,139</u>             | <u>84,853</u>   | <u>69,731</u>  |              |  |
| <u>603,998</u>            | <u>593,757</u>  | <u>600,269</u> |              | <b>הון</b>                                 |
|                           |                 |                |              | הון המיוחס לבעלי מניות החברה               |
| <u>805,664</u>            | <u>819,618</u>  | <u>785,953</u> |              | <b>סה"כ התחייבויות והון</b>                |

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

יגאל סלהוב  
סמנכ"ל כספים

עודד פלך  
מנהל כללי

יוסי שחק  
יו"ר הדירקטוריון

25 בנובמבר, 2019  
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<br>שהסתיימה<br>ביום 31<br>בדצמבר | לתקופה של שלושה<br>חודשים שהסתיימה<br>ביום 30 בספטמבר |              | לתקופה של תשעה<br>חודשים שהסתיימה<br>ביום 30 בספטמבר |               |  |
|---------------------------------------|---|--------------|--|---------------|--|
|                                       | 2018  | 2019         | 2018   | 2019          |  |
|                                       | אלפי ש"ח  |              |  |               |  |
|                                       | (מבוקר)   | (בלתי מבוקר) | (בלתי מבוקר)   |               |  |
|                                       |   |              |  |               | <b>הכנסות</b>  |
| 40,946                                | 6,308   | (1,419)      | 31,767   | 8,747         | חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות               |
| 9,731                                 | 2,511   | 1,357        | 7,484  | 4,015         | הכנסות דמי ניהול                                     |
| 2,348                                 | (29)  | 644          | 274  | 1,737         | הכנסות מימון   |
| 9,461                                 | 4,834   | 5,113        | 10,286   | 8,858         | הכנסות בגין נכסים פיננסיים לזמן ארוך                 |
| 528                                   | 5   | 6            | 14   | 28            | הכנסות אחרות   |
| <b>63,014</b>                         | <b>13,629</b>   | <b>5,701</b> | <b>49,825</b>  | <b>23,385</b> | <b>סה"כ הכנסות</b>                                   |
|                                       |   |              |  |               | <b>הוצאות</b>  |
| 9,333                                 | 2,151   | 2,003        | 6,481  | 6,548         | הוצאות הנהלה וכלליות                                 |
| 5,702                                 | 594   | 1,344        | 2,770  | 4,019         | הוצאות מימון   |
| <b>15,035</b>                         | <b>2,745</b>  | <b>3,347</b> | <b>9,251</b>   | <b>10,567</b> | <b>סה"כ הוצאות</b>                                   |
| 47,979                                | 10,884  | 2,354        | 40,574   | 12,818        | רווח לפני מסים על ההכנסה                             |
| 1,533                                 | 1,344   | 761          | 1,803  | 506           | הוצאות מסים על הכנסה                                 |
| <b>46,446</b>                         | <b>9,540</b>  | <b>1,593</b> | <b>38,771</b>  | <b>12,312</b> | <b>רווח לתקופה</b>                                   |
|                                       |   |              |  |               | <b>רווח (הפסד) כולל אחר נטו ממס</b>                  |
| 4,756                                 | (365)   | (2,443)      | 2,146  | (6,741)       | <b>סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד נטו ממס</b> |
| 4,756                                 | (365)   | (2,443)      | 2,146  | (6,741)       | חלק ברווח (הפסד) כולל אחר של חברות מוחזקות           |
| <b>51,202</b>                         | <b>9,175</b>  | <b>(850)</b> | <b>40,917</b>  | <b>5,571</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<br>שהסתיימה<br>ביום 31<br>בדצמבר<br>2018 | לתקופה של שלושה<br>חודשים שהסתיימה ביום<br>30 בספטמבר |                | לתקופה של תשעה<br>חודשים שהסתיימה ביום<br>30 בספטמבר |                 |
|---|---|----------------|--|-----------------|
|   | 2018  | 2019           | 2018   | 2019            |
|   | אלפי ש"ח  |                |  |                 |
| (מבוקר)                                       | (בלתי מבוקר)  |                | (בלתי מבוקר)   |                 |
| 46,446  | 9,540   | 1,593          | 38,771   | 12,312          |
| (38,770)                                      | (8,681)   | (7,538)        | (31,027)   | (15,362)        |
| <b>7,676</b>                                  | <b>859</b>  | <b>(5,945)</b> | <b>7,744</b>   | <b>(3,050)</b>  |
| (583)   | (105)   | (86)           | (583)  | (173)           |
| -   | -   | (9)            | -  | (57)            |
| (5,186)                                       | -   | -              | (5,186)  | -               |
| 216   | -   | -              | -  | -               |
| (93,395)                                      | (111,734)   | (28,000)       | (111,734)  | (19,500)        |
| 23,044  | 9,413   | -              | 8,249  | -               |
| 9,706   | -   | 45,394         | 8,251  | 45,394          |
| <b>(66,198)</b>                               | <b>(102,426)</b>                                      | <b>17,299</b>  | <b>(101,003)</b>                                     | <b>25,664</b>   |
| (14,500)                                      | -   | -              | (14,500)   | (9,300)         |
| -   | 9,000   | -              | 9,000  | -               |
| (14,413)                                      | -   | -              | -  | -               |
| (8,994)                                       | 92,188  | (4,813)        | 88,764   | (10,383)        |
| 97,000  | -   | -              | -  | -               |
| <b>59,093</b>                                 | <b>101,188</b>  | <b>(4,813)</b> | <b>83,264</b>  | <b>(19,683)</b> |
| <b>571</b>                                    | <b>(379)</b>  | <b>6,541</b>   | <b>(9,995)</b>                                       | <b>2,931</b>    |
| 13,703  | 4,244   | 10,869         | 13,703   | 14,431          |
| 157   | (2)   | (12)           | 155  | 37              |
| <b>14,431</b>                                 | <b>3,863</b>  | <b>17,398</b>  | <b>3,863</b>   | <b>17,398</b>   |
| 5,207   | -   | -              | -  | -               |

**תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת**  
רווח 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  
רכישת מניות חברה מוחזקת  
החזר פקדון מיועד  
מתן הלוואות לחברות בקבוצה, נטו  
מכירה של ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד  
לזמן קצר, נטו  
תמורה מממוש השקעה בשווי הוגן דרך רווח או הפסד לזמן ארוך  
**מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה**  
**תזרימי מזומנים מפעילות מימון**  
דיבידנד ששולם לבעלי המניות של החברה  
קבלת הלוואות לזמן ארוך מחברה בת  
פרעון אגרות חוב  
קבלה (פרעון) הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים  
שינוי באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו  
**מזומנים נטו שנבעו מפעילות (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**  
**תנועות מהותיות שאינן כרוכות בתזרים מזומנים**  
פרעון חו"ז חברה מאוחדת כנגד דיבידנד

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<br>שהסתיימה<br>ביום 31<br>בדצמבר<br>2018 | לתקופה של שלושה<br>חודשים שהסתיימה ביום<br>30 בספטמבר |         | לתקופה של תשעה<br>חודשים שהסתיימה ביום<br>30 בספטמבר |          |
|---|---|---------|--|----------|
|   | 2018  | 2019    | 2018   | 2019     |
|   | אלפי ש"ח  |         |  |          |
| (מבוקר)                                       | (בלתי מבוקר)  |         | (בלתי מבוקר)   |          |
| 46  | 22  | 30      | 23   | 79       |
| (157)   | 2   | 2       | (155)  | 6        |
| 261   | 46  | -       | 198  | -        |
| (218)   | (68)  | 138     | (214)  | 336      |
| 908   | 217   | 182     | 767  | 738      |
| 7,922   | 1,063   | 1,062   | 7,922  | 8,927    |
| (40,872)                                      | (6,308)   | 1,419   | (31,767)   | (8,747)  |
| 1,066   | 1,343   | (5,809) | 1,803  | (5,836)  |
| (8,648)                                       | (5,099)   | (5,107) | (9,472)  | (8,235)  |
| (39,692)                                      | (8,782)   | (8,083) | (30,895)   | (12,732) |
| (1,102)                                       | 17  | (731)   | (452)  | (2,274)  |
| (44)  | (262)   | 97      | (188)  | 54       |
| 2,068   | 346   | 1,179   | 508  | (410)    |
| 922   | 101   | 545     | (132)  | (2,630)  |
| (38,770)                                      | (8,681)   | (7,538) | (31,027)   | (15,362) |
| 4,482   | 1,953   | 1,618   | 3,737  | 3,913    |
| 137   | 89  | 4,538   | 65   | 4,825    |
| 411   | 81  | -       | 378  | -        |
| 8,508   | 1,063   | 1,063   | 8,508  | 9,586    |

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

**הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:**

|   |
|---|
| פחת והפחתות   |
| שחיקה (שערוך) יתרות מזומנים ושווי מזומנים               |
| המוחזקות במטבע חוץ                                      |
| שחיקה אגרות חוב   |
| שחיקה (שערוך) הלוואות לזמן ארוך שניתנו                  |
| שערוך הלוואות לזמן ארוך שנתקבלו מצדדים קשורים           |
| דיבידנד שהתקבל מחברות מוחזקות                           |
| חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברות מוחזקות                  |
| שינוי במסים נדחים, נטו                                  |
| שערוך נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות הנמדדים בשווי |
| הוגן דרך רווח או הפסד                                   |

**שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:**

|  |
|--|
| ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה                            |
| עלייה (ירידה) בספקים ונותני שרותים                           |
| עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות והתחייבויות אחרות לזמן ארוך |

**(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.עו.פ.) בע"מ

### מידע נוסף

#### **1. 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, 2018 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולנתונים הנוספים אשר נלוו אליהם.

#### **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 סעיפים ב' ו-ג' בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים.

#### **3. אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה**

- א. לפרטים בדבר אירועים מהותיים בחברת הבת קוסמטיקס ראה באור 6 א' בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים.
- ב. לפרטים בדבר חלוקת דיבידנד על ידי החברה וחברות מוחזקות בתקופת הדוח ולאחריה ראה באור 6 ב'-ו' בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים.
- ג. לפרטים בדבר השלמת הצעת הרכש של מניות מקסימה על ידי יוניון השקעות ופיתוח בע"מ, בעלת מניות של מקסימה, ומכירת מניות מקסימה שהוחזקו על ידי החברה ראה באור 6 י' בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים.
- ד. לפרטים בדבר נטילת הלוואה לזמן ארוך על ידי החברה ראה באור 6 יב' בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים.

לפרטים נוספים בדבר אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה, ראה באור 6 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 30 ביוני, 2019 (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) בחנתי את הדוח הרבעוני של אמיליה פיתוח (מ.עו.פ.) בע"מ (להלן - "התאגיד") לרבעון השלישי של שנת 2019 (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.

25 בנובמבר, 2019

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 השלישי של שנת 2019 (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.

25 בנובמבר, 2019

תאריך

יגאל סלהוב

סמנכ"ל כספים