

דוח רבעוני

ליום 30 בספטמבר, 2020

תוכן עניינים :

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



אמיליה פיתוח (מ.ע.פ.) בע"מ

דוח הדירקטוריון לבעלי המניות של החברה

ליום 30 בספטמבר, 2020

דוח הדירקטוריון לבעלי המניות של החברה ליום 30 בספטמבר, 2020

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

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

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה

1.1 תיאור תמציתי של פעילות הקבוצה

החברה הינה חברת החזקות 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, פיננסי וטיפול בפסולת מסוכנת הכולל את פעילות כימוביל בע"מ וחברות מוחזקות שלה (להלן - "קבוצת כימוביל"); **שירותים לוגיסטיים** - מתן שירותים לוגיסטיים בישראל ומחוצה לה באמצעות מסופי מכולות ומטענים, מחסני ערובה ומחסנים לוגיסטיים ושירותים משלימים נוספים, באמצעות אוברסיז קומרס בע"מ וחברות בנות שלה (להלן - "קבוצת אוברסיז"); **מוצרי טיפוח כמותג פרטי** - יצור מוצרי צריכה בתחום הקוסמטיקה, הטואלטיקה והתרופות ללא מרשם, הכולל את פעילות אמיליה קוסמטיקס בע"מ וחברות בנות שלה (להלן - "קוסמטיקס").

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

1.2 אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה

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

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

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

1.2.4 במהלך תקופת הדוח התקשרה קוסמטיקס עם תאגיד בינלאומי לייצור מוצרי חטוי בהיקף משמעותי בארה"ב, עד סוף שנת 2020, בתמורה לסך של כ-57 מיליון ש"ח. להערכת קוסמטיקס צפי ההכנסות עד לתום תקופת ההתקשרות (שנת 2020) הינו כ-38 מיליון ש"ח מתוכם נכללו בדוחות הרבעון השלישי, 2020 הכנסות בהיקף של כ-34 מיליון ש"ח.

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

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

1.2.7 ביום 6 באוגוסט, 2020 אישרה האסיפה הכללית של החברה, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, הארכת התקשרות החברה בהסכם הניהול עם חברה פרטית בבעלותו ובשליטתו המלאה של בעל השליטה בחברה, מר עודד פלר וכן התקשרויות נוספות עם בעל השליטה וקרוביו. לפרטים נוספים ראה באור 5 ה' לדוחות הכספיים ודוחות מיידיים מהימים 3 באוגוסט, 2020 ו-6 באוגוסט, 2020 (אסמכתאות: 2020-01-082416 ו-2020-01-085494), המובאים כאן על דרך ההפניה.

1.2.8 לפרטים בדבר אירועים נוספים בתקופת הדיווח ולאחריה ראה באור 5 לדוחות הכספיים.

1.2.9 גילוי ייעודי בדבר השפעות משבר הקורונה על הגילוי והדיווח הכספי

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

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

יחד עם זאת, החברה מצאה לנכון לעדכן בהקשר כדלקמן:

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

לפרטים נוספים ראה באור 1 ג' לדוחות הכספיים המאוחדים.

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

תמצית תוצאות הפעילות והשינויים בהון (באלפי ש"ח)

תוצאות הקבוצה בתשעת החודשים הראשונים של 2020, מראות שיפור משמעותי בכל הפרמטרים לעומת התקופה המקבילה אשתקד.

הרווח התפעולי של הקבוצה בתקופת הדוח הסתכם לסך של כ-110 מיליון ש"ח, גבוה משמעותית בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד (עלייה של כ-101%) והושפע בעיקר משיפור המרווח הגולמי, בכל תחומי הפעילות של הקבוצה, לרבות צעדי התייעלות שנקטו בחברות הקבוצה אשר הביאו לצמצום ההוצאות התפעוליות ומהקלות מהמדינה בעקבות משבר הקורונה.

ה-EBITDA של הקבוצה בתשעת החודשים הראשונים של 2020 עומד על כ-204 מיליון ש"ח, והוא גבוה בכ-53 מיליון ש"ח בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד (עלייה של כ-35%) כתוצאה מהגידול ברווח התפעולי כאמור לעיל.

הרווח הנקי של הקבוצה בתשעת החודשים הראשונים של 2020, הסתכם לסך של כ-61 מיליון ש"ח בהשוואה לסך של כ-24 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עלייה של כ-159%). העלייה ברווח הנקי הושפעה בעיקר מהעלייה ברווח התפעולי כאמור לעיל. הרווח הנקי המיוחס לבעלים הסתכם לכ-42 מיליון ש"ח, עלייה של כ-240% לעומת התקופה המקבילה אשתקד.

תזרים המזומנים מפעילות שוטפת של הקבוצה בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2020 הסתכם לכ-134 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-113 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, עלייה של כ-21 מיליון ש"ח (כ-19%). עיקר השיפור נבע מהעלייה ברווח התקופה.

הכנסות הקבוצה ברבעון השלישי של השנה הסתכמו לסך של כ-475 מיליון ש"ח, מראות אף הן שיפור לעומת הרבעון המקביל אשתקד (עלייה של כ-7%).

הרווח התפעולי, ה-EBITDA והרווח הנקי של הקבוצה ברבעון השלישי של שנת 2020, היו גבוהים משמעותית בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד (עלייה של 192%, 55% ו-334% בהתאמה) בעיקר כתוצאה משיפור המרווח הגולמי, בכל תחומי פעילות הקבוצה, לרבות צעדי התייעלות, כאמור לעיל.

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר				
שיעור השינוי	2019	2020	שיעור השינוי	2019	2020	
7%	442,572	474,801	0%	1,360,077	1,363,605	הכנסות ממכירות ומתן שירותים
192%	13,846	40,439	101%	54,691	110,116	רווח תפעולי ¹
55%	46,422	71,815	35%	151,543	204,263	EBITDA ¹
334%	5,049	21,920	159%	23,576	61,057	רווח נקי
913%	1,593	16,132	240%	12,312	41,896	רווח נקי המיוחס לבעלים של החברה

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

הון החברה

הון החברה ליום 30 בספטמבר, 2020 הסתכם לסך של כ-898 מיליון ש"ח, גידול בסך של כ-35 מיליון ש"ח, בהשוואה להון החברה ליום 31 בדצמבר, 2019. הגידול בהון נובע בעיקר מהרווח לתקופה כמפורט בסעיף 1.5 להלן, בקיזוז חלוקת דיבידנד ששולם, רכישת מניות בחברת אוברסיז ורכישת זכויות מיעוט בחברה בת של אוברסיז.

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

1.4 מצב כספי

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

1.4.1 נכסים שוטפים:

סך הנכסים השוטפים לתאריך הדוח הינו כ-1,005 מיליוני ש"ח, לעומת סך של כ-955 מיליוני ש"ח ליום 31 לדצמבר, 2019. הגידול בסך של כ-50 מיליון ש"ח נובע בעיקרו מעלייה בסך של כ-14 מיליון ש"ח ביתרת המזומנים (עלייה של כ-7 מיליון ש"ח **בקבוצת כימוביל**, כ-8 מיליון ש"ח **בקבוצת אוברסיז** וכ-11 מיליון ש"ח **בקבוצת מנדלסון** בקיזוז ירידה של כ-1 מיליון ש"ח **בקוסמטיקס** וכ-11 מיליון ש"ח **במטה הקבוצה**) כתוצאה מנטילת הלוואות לזמן ארוך בקיזוז צרכי הון חוזר, רכישת מניות אוברסיז ופרעונות שוטפים של הלוואות בתקופה, מעלייה בסך של כ-27 מיליון ש"ח ביתרת הלקוחות (כ-21 מיליון ש"ח **בקוסמטיקס** וכ-7 מיליון ש"ח **בקבוצת כימוביל**) בעיקר כתוצאה מגידול במכירות ברבעון בהשוואה לרבעון הרביעי של שנת 2019 ומעלייה בסך של כ-5 מיליון ש"ח ביתרת המלאי (כ-11 מיליון ש"ח **בקבוצת מנדלסון** בקיזוז כ-3 מיליון ש"ח **בקבוצת כימוביל** וכ-3 מיליון ש"ח **בקוסמטיקס**) בעיקר כתוצאה מהתאמת רמות המלאי לצפי המכירות.

1.4.2 נכסים לא שוטפים:

סך הנכסים הלא שוטפים לתאריך הדוח הינו כ-1,322 מיליוני ש"ח, לעומת סך של כ-1,376 מיליוני ש"ח ליום 31 לדצמבר, 2019. הירידה בסך של כ-53 מיליון ש"ח נובעת בעיקרה מהפחתות התקופה של נכס זכות שימוש בסך של כ-48 מיליון ש"ח (כ-36 מיליון ש"ח **בקבוצת אוברסיז**, כ-6 מיליון ש"ח **בקבוצת כימוביל** וכ-6 מיליון ש"ח **בקבוצת מנדלסון**) וירידה ברכוש קבוע, נטו וביתרות נכסים בלתי מוחשיים בסך של כ-13 מיליון ש"ח כתוצאה מההפחתות השוטפות בתקופה **בחברות הקבוצה** בקיזוז עלייה של כ-7 מיליון ש"ח ביתרת נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד כתוצאה משערוך השקעות אחרות **בקבוצת אוברסיז**.

1.4.3 התחייבויות שוטפות:

ההתחייבויות השוטפות לתאריך הדוח מסתכמות לסך של כ-698 מיליוני ש"ח, לעומת סך של כ-681 מיליוני ש"ח ליום 31 לדצמבר, 2019. הגידול בסך כ-17 מיליון ש"ח נובע בעיקר מעלייה של כ-16 מיליון ש"ח ביתרת ספקים ונותני שירותים (כ-14 מיליון ש"ח **בקבוצת מנדלסון**, כ-8 מיליון ש"ח **בקבוצת אוברסיז** וכ-3 מיליון ש"ח **בקוסמטיקס** בקיזוז ירידה של כ-7 מיליון ש"ח **בקבוצת כימוביל**) ומעלייה של כ-9 מיליון ש"ח ביתרת זכאים ויתרות זכות, בקיזוז ירידה של כ-7 מיליון ש"ח ביתרת אשראי מתאגידים בנקאיים בעיקר **בקבוצת מנדלסון** (כ-18 מיליון ש"ח) אשר נבעה מהשיפור בתזרים המזומנים שקוזה מעלייה של כ-12 מיליון ש"ח **בקוסמטיקס** לצרכי הון חוזר.

1.4.4 התחייבויות לא שוטפות:

ההתחייבויות הלא שוטפות לתאריך הדוח מסתכמות לסך של כ-733 מיליוני ש"ח, לעומת סך של כ-787 מיליוני ש"ח ליום 31 לדצמבר, 2019. הקיטון בסך כ-54 מיליון ש"ח נובע בעיקרו מירידה של כ-40 מיליון ש"ח בהתחייבות בגין חכירה (כ-30 מיליון ש"ח **בקבוצת אוברסיז**, כ-4 מיליון ש"ח **בקבוצת כימוביל** וכ-6 מיליון ש"ח **בקבוצת מנדלסון**) כתוצאה מפירעונות שוטפים בתקופה ומירידה ביתרת הלוואות מתאגידים בנקאיים, נטו בסך של כ-13 מיליון ש"ח (כ-12 מיליון ש"ח **בקבוצת אוברסיז** וכ-8 מיליון ש"ח **במטה הקבוצה** בקיזוז עלייה של כ-6 מיליון ש"ח **בקבוצת כימוביל** וכ-1 מיליון ש"ח **בקבוצת מנדלסון**) כתוצאה מנטילת הלוואות לזמן ארוך בקיזוז פרעונות שוטפים בתקופה.

ההון לתאריך הדוח הסתכם בכ-898 מיליוני ש"ח והיווה כ-39% מסך הנכסים, לעומת ההון ביום 31 בדצמבר, 2019 בסך של 863 מיליוני ש"ח שהיווה כ-37% מסך הנכסים. הגידול בסך של כ-35 מיליון ש"ח בהון של החברה נובע בעיקר מהרווח לתקופה בסך של כ-61 מיליון ש"ח כמפורט בסעיף 1.5 להלן, בקיזוז סך של כ-13 מיליון ש"ח, נטו בגין רכישת מניות **בחברת אוברסיז** ורכישת זכויות מיעוט **בחברה בת של אוברסיז** (קיטון בזכויות שאינן מקנות שליטה אל מול שינוי בקרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה), חלוקת דיבידנד על ידי **החברה** בסך של כ-8 מיליון ש"ח וחלוקת דיבידנד לזכויות שאינן מקנות שליטה **בקבוצת מנדלסון וקבוצת אוברסיז** בסך של כ-6 מיליון ש"ח.

1.5 תוצאות הפעילות

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

מאוחד		התאמות למאוחד		אוברסיז		מנדלסון		קוסמטיקס		כימוביל		מטה הקבוצה		סעיף
2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	
לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר														
1,360,077	1,363,605	(12,661)	(12,548)	239,755	239,099	603,154	609,004	161,823	178,884	362,652	343,778	5,354	5,388	הכנסות ממכירות ומתן שירותים
1,087,116	1,049,765	(5,762)	(6,112)	190,722	179,885	462,241	456,755	143,100	148,209	296,815	271,028	-	-	עלות המכירות
272,961	313,840	(6,899)	(6,436)	49,033	59,214	140,913	152,249	18,723	30,675	65,837	72,750	5,354	5,388	רווח (הפסד) גולמי
127,477	119,360	2,103	2,391	-	-	87,851	85,832	18,390	16,388	19,133	14,749	-	-	הוצאות מכירה ושיווק
95,919	90,924	(1,718)	(1,228)	21,694	23,116	30,348	29,685	10,511	9,691	28,458	23,359	6,626	6,301	הוצאות הנהלה וכלליות
(5,126)	(6,560)	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,719)	(4,285)	(1,407)	(2,275)	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
54,691	110,116	(7,284)	(7,599)	27,339	36,098	22,714	36,732	(10,178)	4,596	21,965	38,927	135	1,362	רווח (הפסד) תפעולי
(28,701)	(29,347)	176	160	(14,931)	(13,642)	(3,679)	(6,436)	(2,924)	(1,159)	(3,444)	(4,936)	(3,899)	(3,334)	סה"כ הכנסות (הוצאות) מימון נטו
7,794	4,916	-	-	-	5,030	-	-	-	-	-	-	7,794	(114)	הכנסות בגין נכסים פיננסיים לזמן ארוך
33,784	85,685	(7,108)	(7,439)	12,408	27,486	19,035	30,296	(13,102)	3,437	18,521	33,991	4,030	(2,086)	רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה
10,208	24,628	(2,044)	(1,719)	3,310	6,996	4,535	12,956	41	-	4,286	6,585	80	(190)	הוצאות (הכנסות) מסים
23,576	61,057	(5,064)	(5,720)	9,098	20,490	14,500	17,340	(13,143)	3,437	14,235	27,406	3,950	(1,896)	רווח (הפסד) לתקופה

מאוחד		התאמות למאוחד		אוברסיז		מנדלסון		קוסמטיקס		כימוביל		מטה הקבוצה		סעיף
2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר														
442,572	474,801	(3,750)	(4,562)	74,958	77,687	208,303	206,063	41,776	77,256	119,481	115,814	1,804	2,543	הכנסות ממכירות ומתן שירותים
355,925	366,792	(1,388)	(1,669)	60,532	59,632	160,121	152,172	39,311	64,721	97,349	91,936	-	-	עלות המכירות
86,647	108,009	(2,362)	(2,893)	14,426	18,055	48,182	53,891	2,465	12,535	22,132	23,878	1,804	2,544	רווח גולמי (הפסד)
42,638	39,504	642	818	-	-	29,794	28,380	5,956	5,559	6,246	4,747	-	-	הוצאות מכירה ושיווק
31,727	30,994	(581)	(1,161)	7,207	7,699	9,442	10,328	4,405	3,535	9,210	8,405	2,044	2,188	הוצאות הנהלה וכלליות
(1,564)	(2,928)	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,235)	(1,647)	(329)	(1,281)	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
13,846	40,439	(2,423)	(2,550)	7,219	10,356	8,946	15,183	(7,896)	3,441	7,911	12,373	89	1,636	רווח תפעולי (הפסד)
(9,217)	(10,545)	29	53	(4,786)	(4,641)	(1,021)	(2,901)	(1,262)	(281)	(880)	(1,761)	(1,297)	(1,014)	סה"כ הכנסות (הוצאות) מימון נטו
4,553	5,021	-	-	-	5,021	-	-	-	-	-	-	4,553	-	הכנסות בגין נכסים פיננסיים לזמן ארוך
9,182	34,915	(2,394)	(2,497)	2,433	10,736	7,925	12,282	(9,158)	3,160	7,031	10,612	3,345	622	רווח לפני מסים על הכנסה (הפסד)
4,133	12,995	(636)	(210)	775	2,634	1,869	8,649	-	-	1,674	1,702	451	220	הוצאות (הכנסות) מסים
5,049	21,920	(1,758)	(2,287)	1,658	8,102	6,056	3,633	(9,158)	3,160	5,357	8,910	2,894	402	רווח (הפסד) לתקופה

הכנסות ממכירות ומתן שירותים

ההכנסות ממכירות ומתן שירותים בתקופת הדוח הסתכמו בכ-1,364 מיליון ש"ח, לעומת כ-1,360 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עלייה של כ-4 מיליון ש"ח הנובעת בעיקרה מעלייה בהכנסות **קוסמטיקס** (כ-17 מיליון ש"ח) בעיקר כתוצאה מהתקשרות עם תאגיד בינלאומי להספקת אלכוהול כמפורט בסעיף 1.2.4 לעיל ו**קבוצת מנדלסון** (כ-6 מיליון ש"ח) כתוצאה מזכייה במספר פרויקטים אשר בחלקם הגדול מומשו ברבעון השני של שנת 2020 בקיזוז ירידה **בקבוצת כימוביל** (כ-19 מיליון ש"ח) בשל קיטון בפעילות.

עלות המכירות והשירותים

עלות המכירות והשירותים בתקופת הדוח הסתכמה בכ-1,050 מיליון ש"ח, לעומת כ-1,087 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. ירידה של כ-37 מיליון ש"ח הנובעת בעיקרה משיפור בתנאי הסחר של **חברות הקבוצה** ומהקלות מהמדינה בעקבות משבר הקורונה.

הוצאות מכירה, שיווק והנהלה וכלליות

הוצאות מכירה, שיווק והנהלה וכלליות בתקופת הדוח הסתכמו בכ-210 מיליון ש"ח, לעומת כ-223 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. ירידה של כ-13 מיליון ש"ח הנובעת בעיקרה מצעדי התייעלות שננקטו **בחברות הקבוצה** ובעיקר **בקבוצת כימוביל**.

הכנסות (הוצאות) מימון

הוצאות מימון, נטו בתקופת הדוח הסתכמו בכ-29 מיליון ש"ח, בדומה לתקופה המקבילה אשתקד.

הכנסות (הוצאות) בגין נכסים פיננסיים לזמן ארוך

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

הוצאות מסים

הוצאות המסים בתקופת הדוח הסתכמו בכ-25 מיליון ש"ח, לעומת הוצאות בסך של כ-10 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, העלייה נובעת בעיקר מהעלייה ברווח כפי שהוסבר לעיל ומהפרשה למס בגין שנים קודמות **בקבוצת מנדלסון**.

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

ההכנסות ממכירות ומתן שירותים ברבעון השלישי של שנת 2020 הסתכמו בכ-475 מיליון ש"ח, לעומת כ-443 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עלייה של כ-32 מיליון ש"ח הנובעת בעיקרה מעלייה בהכנסות **קוסמטיקס** (כ-35 מיליון ש"ח) בעיקר כתוצאה מהתקשרות עם תאגיד בינלאומי להספקת אלכוהול כמפורט בסעיף 1.2.4 לעיל ו**קבוצת אוברסיז** (כ-3 מיליון ש"ח) בעיקר כתוצאה מגידול בהיקף הפעילות בגאנה ומחסני קבוצת אוברסיז, בקיזוז ירידה בהכנסות **קבוצת כימוביל** (כ-4 מיליון ש"ח) ו**קבוצת מנדלסון** (כ-2 מיליון ש"ח) בשל קיטון בפעילות.

עלות המכירות והשירותים

עלות המכירות והשירותים ברבעון השלישי של שנת 2020 הסתכמה בכ-367 מיליון ש"ח, לעומת כ-356 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עלייה של כ-11 מיליון ש"ח הנובעת בעיקרה מהעלייה בהכנסות **קוסמטיקס** כמפורט לעיל בקיזוז ירידה ביתר **חברות הקבוצה** בשל הירידה בהכנסות וכן, הודות לשיפור בתנאי הסחר של **חברות הקבוצה**.

הוצאות מכירה, שיווק והנהלה וכלליות

הוצאות מכירה, שיווק והנהלה וכלליות ברבעון השלישי של שנת 2020 הסתכמו בכ-70 מיליון ש"ח, לעומת כ-74 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. ירידה של כ-4 מיליון ש"ח הנובעת בעיקרה מצעדי התייעלות שננקטו ב**רוב חברות הקבוצה** ובעיקר ב**קבוצת כימוביל**.

הכנסות (הוצאות) מימון

הוצאות מימון, נטו ברבעון השלישי של שנת 2020 הסתכמו בכ-11 מיליון ש"ח, ירידה של כ-2 מיליון ש"ח בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד הנובעת בעיקרה משיפור תנאי המימון וגריעת חוזה חכירה ב**קבוצת אוברסיז**.

הכנסות (הוצאות) בגין נכסים פיננסיים לזמן ארוך

ברבעון השלישי של שנת 2020 ההכנסות בגין נכסים פיננסיים לזמן ארוך הסתכמו בכ-5 מיליון ש"ח, בדומה לתקופה המקבילה אשתקד.

הוצאות מסים

הוצאות המסים ברבעון השלישי של שנת 2020 הסתכמו בכ-13 מיליון ש"ח, לעומת הוצאות בסך של כ-4 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, העלייה נובעת מהעלייה ברווח כפי שהוסבר לעיל ומהפרשה למס בגין שנים קודמות ב**קבוצת מנדלסון**.

1.6 נזילות

סך הנכסים השוטפים בניכוי התחייבויות שוטפות ליום 30 בספטמבר, 2020 הסתכם ליתרה של כ-308 מיליון ש"ח וליתרה של כ-274 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2019.

היחס השוטף ליום 30 בספטמבר, 2020 הינו כ-1.44 וליום 31 בדצמבר, 2019 הינו כ-1.40.

תזרים המזומנים שנבע מפעילותה השוטפת של הקבוצה, הסתכם בתקופת הדוח לסך חיובי של כ-134 מיליון ש"ח ונבע מרווח לתקופה שהסתכם לכ-61 מיליון ש"ח בתוספת התאמת הוצאות והכנסות שאינן כרוכות בתזרים מזומנים בסך של כ-84 מיליון ש"ח ובקיזוז שינויים בסעיפי הרכוש וההתחייבויות בסך של כ-11 מיליון ש"ח.

מזומנים ששימשו לפעילות השקעה בתקופת הדוח הסתכמו בכ-39 מיליון ש"ח, ושימשו בעיקר לרכישת רכוש קבוע בסך של כ-45 מיליון ש"ח והשקעה בנכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד בסך של כ-2 מיליון ש"ח בקיזוז תמורות ממימוש רכוש קבוע בסך של כ-8 מיליון ש"ח.

מזומנים ששימשו לפעילות מימון הסתכמו בתקופת הדוח בכ-81 מיליון ש"ח, ושימשו בעיקר לפרעון הלוואות לזמן ארוך בסך של כ-68 מיליון ש"ח, לתשלום דמי שכירות וליסינג (מרכיב הקרן בדמי החכירה - פירעון התחייבויות בגין חכירה) בסך של כ-37 מיליון ש"ח, לפירעון אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו בסך של כ-8 מיליון ש"ח, לרכישת מניות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בסך של כ-10 מיליון ש"ח ולתשלומי דיבידנד בסך של כ-13 מיליון ש"ח, בקיזוז עלייה בהלוואות לזמן ארוך בסך של כ-56 מיליון ש"ח.

1.7 מימון

החברה (סולו) מממנת את פעילותה באמצעות הלוואות לזמן ארוך אשר הועמדו לה לצורך ביצוע השקעות אשר יתרתן ליום 30 בספטמבר, 2020 מסתכמת בכ-145 מיליון ש"ח, דיבידנדים ודמי ניהול.

קבוצת כימוביל מממנת את פעילותה באמצעות תזרים מפעילות שוטפת, אשראים מתאגידים בנקאיים לזמן קצר ולזמן ארוך ואשראי לזמן קצר מהחברה אשר יתרתם ליום 30 בספטמבר, 2020 מסתכמת בכ-67 מיליון ש"ח ובכ-40 מיליון ש"ח, בהתאמה.

קוסמטיקס מממנת את פעילותה באמצעות אשראים מתאגידים בנקאיים לזמן קצר ולזמן ארוך ואשראי לזמן ארוך מהחברה אשר יתרתם ליום 30 בספטמבר, 2020 מסתכמת בכ-95 מיליון ש"ח ובכ-5 מיליון ש"ח, בהתאמה.

קבוצת מנדלסון מממנת את פעילותה באמצעות תזרים מפעילות שוטפת וכן אשראים מתאגידים בנקאיים לזמן קצר ולזמן ארוך אשר יתרתם ליום 30 בספטמבר, 2020 מסתכמת בכ-105 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, 2020 מסתכמת בכ-129 מיליון ש"ח.

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

בשנת 2019			1-9/2020			
% שנתי	עלות	היקף ממוצע	% שנתי	עלות	היקף ממוצע	
2.92%	11,340	388,742	2.60%	8,127	416,886	חוב פיננסי לזמן ארוך ממוסדות פיננסיים כולל חלויות
2.86%	20	699	2.54%	10	524	הלוואה מבעל זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה בת
2.23%	5,812	260,995	2.20%	2,390	145,138	אשראי לזמן קצר ממוסדות פיננסיים לא כולל חלויות
-	-	323,617	-	-	313,239	אשראי מספקים
-	-	612,888	-	-	601,215	אשראי ללקוחות

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

מאחד	השלמה למאחד והתאמות				אוברסיז				כימוביל				מנדלסון				אמיליה קוסמטיקס				החברה			
	אמצעים נזילים נטו	אמצעים נזילים	אמצעים נזילים נטו	אמצעים נזילים	אמצעים נזילים נטו	אמצעים נזילים	אמצעים נזילים נטו	אמצעים נזילים	אמצעים נזילים נטו	אמצעים נזילים	אמצעים נזילים נטו	אמצעים נזילים	אמצעים נזילים נטו	אמצעים נזילים	אמצעים נזילים נטו	אמצעים נזילים	אמצעים נזילים נטו	אמצעים נזילים	אמצעים נזילים נטו	אמצעים נזילים	אמצעים נזילים נטו	אמצעים נזילים	אמצעים נזילים נטו	
	(211,050)			53,099			(43,888)			(65,674)			(73,149)			(72,570)			(8,868)					
	(351,683)			22,504			(99,313)			(42,317)			(49,954)			(15,000)			(167,603)					
	(494,380)		68,353	75,603			(141,587)			(107,991)			(118,900)			(87,570)			(158,519)					
	(9,777)		(9,777)	(379)			(1,050)			(1,050)			(12,000)			(15,365)			(8,348)					
	-	(64,865)	64,865	-	(379)		(15,000)			(22,500)			(12,000)			(15,365)			-					
	-	85,445	(85,445)	-	-		28,749			(28,749)			29,403			3,000			-					
	(36,778)	-	(36,778)	-	-		(18,421)			(7,100)			(9,751)			(1,506)			-					
	-	-	-	(8,500)	(8,500)		-			8,500			-			-			8,500					
	-	-	-	-	-		-			-			150			(150)			-					
	-	-	-	765	765		-			(765)			-			-			-					
	-	-	-	-	-		-			-			-			566			(566)					
	-	-	-	379	379		(379)			(379)			-			-			-					
	(597)	-	(597)	-	-		(12)			(12)			-			(95)			(490)					
	-	-	-	(3,853)	(3,853)		(1,289)			(6,976)			(1,532)			(675)			14,326					
	-	-	-	-	-		-			-			-			-			-					
	(1,409)	-	(1,409)	-	-		-			-			(1,409)			-			-					
	(11,842)	-	(11,842)	3,618	3,618		(3,760)			(3,760)			(4,000)			(4,000)			(7,700)					
	135,856	894	134,962	1,396	955		441			58,289			43,035			47,453			(3,831)					
	(40,082)	(596)	(39,486)	(223)	-		(223)			(11,702)			(19,362)			(2,212)			(7,067)					
	(459,009)	(541,705)	82,696	68,806	68,058		748			(119,911)			(90,351)			(85,866)			(162,204)					
		(203,640)		44,599			(42,681)			(57,884)			(54,861)			(84,703)			(8,110)					
		(338,290)		23,234			(86,797)			(48,682)			(50,720)			(15,262)			(160,063)					
							(5)			(4)			(3)			(2)			(1)					

- הנתונים המוצגים בעמודות כוללים את החברה לרבות חברות בנות לא מהותיות ואת פלר אחזקות. לפרטים נוספים בדבר אמות מידה פיננסיות ראו סעיף 1.ג.14 בדוחות הכספיים השנתיים.
- יתרת העודפים הראויים לחלוקה של קוסמטיקס ליום 30 בספטמבר, 2020 עומדת על כ-10 מיליון ש"ח. כמו כן מחוייבת קוסמטיקס לעמוד ביחסים פיננסיים כמפורט בסעיף 2.ג.14 בדוחות הכספיים השנתיים.
- יתרת העודפים הראויים לחלוקה של קבוצת מנדלסון ליום 30 בספטמבר, 2020 עומדת על כ-99 מיליון ש"ח. כמו כן מחוייבת קבוצת מנדלסון לעמוד ביחסים פיננסיים כמפורט בסעיף 3.ג.14 בדוחות הכספיים השנתיים.
- יתרת העודפים הראויים לחלוקה של קבוצת כימוביל ליום 30 בספטמבר, 2020 עומדת על כ-297 מיליון ש"ח. כמו כן מחוייבת קבוצת כימוביל לעמוד ביחסים פיננסיים כמפורט בסעיף 4.ג.14 בדוחות הכספיים השנתיים.
- יתרת העודפים הראויים לחלוקה של קבוצת אוברסיז ליום 30 בספטמבר, 2020 עומדת על כ-107 מיליון ש"ח. כמו כן מחוייבת קבוצת אוברסיז לעמוד ביחסים פיננסיים כמפורט בסעיף 5.ג.14 בדוחות הכספיים השנתיים.

1.7.3 אמות מידה פיננסיות

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

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

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

- א. סכום ההון המיוחס לבעלים של החברה לא יפחת מסכום השווה ל- 40% מסך המאזן של החברה בדוחות המידע הנפרד (להלן: "דוחות הסולו"). נכון ליום 30 בספטמבר, 2020 יחס ההון המיוחס לבעלים למאזן הינו 78%.
- ב. סכום ההון המיוחס לבעלים של החברה לא יפחת מסך של 400 מיליון ש"ח. ליום 30 בספטמבר, 2020 סכום ההון המיוחס לבעלים הינו כ-618 מיליון ש"ח.
- ג. היחס המתקבל מחלוקת החוב הפיננסי, נטו המשוקלל ב-EBITDA המשוקללת בארבעת הרבעונים שקדמו למועד המדידה לא יעלה על 4.5. (השקלול מתייחס לנתונים, חוב פיננסי נטו ו-EBITDA, של החברה והחברות המאוחדות של החברה בהתאם לשיעור ההחזקה של החברה בהן). ליום 30 בספטמבר, 2020 היחס הינו 2.2.
- ד. סך המזומנים ושווי מזומנים, כמופיע בדוחות הסולו של החברה, לא יפחת מהסך המצטבר של תשלומי הריבית בגין היתרה הבלתי מסולקת של כלל האשראי שהועמד לחברה מגורם פיננסי כלשהו לתקופה של ששה חודשים עוקבים למועד המדידה (בכל רבעון)- כ-3 מיליון ש"ח. ליום 30 בספטמבר, 2020 יתרת המזומנים בדוחות הסולו של החברה הינה כ-4 מיליון ש"ח.

<hr/> עודד פלר, מנכ"ל	27 בנובמבר, 2020	<hr/> יוסי שחק, יו"ר דירקטוריון
---------------------------------	-------------------------	---

אמיליה פיתוח (מ.ע.פ.) בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 30 בספטמבר, 2020

(בלתי מבוקרים)

אמיליה פיתוח (מ.ע.פ.) בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים

(בלתי מבוקרים)

ליום 30 בספטמבר, 2020

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח סקירה של רואה החשבון המבקר
	<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, 2020 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכת ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ- 1.5% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 בספטמבר, 2020, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ- 1% וכ- 0.9% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של תשעה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. כמו כן, לא סקרנו את המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של חברות המוצגות על בסיס השווי המאזני אשר ההשקעה בהן הסתכמה לסך של כ- 62,125 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר, 2020 ואשר חלקה של הקבוצה ברווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ- 5,654 אלפי ש"ח וכ- 3,233 אלפי ש"ח לתקופות של תשעה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מברורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

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

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר		
	2019	2020	
אלפי ש"ח			
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
67,239	46,176	81,588	נכסים
-	-	750	נכסים שוטפים
1,113	997	623	מזומנים ושווי מזומנים
587,606	614,769	621,216	פקדונות מיועדים
33,038	36,970	35,489	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
266,089	268,305	265,561	לקוחות
955,085	967,217	1,005,227	חייבים ויתרות חובה
			מלאי
			נכסים לא שוטפים
48,797	42,750	55,436	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
22,091	25,320	19,889	יתרות חובה לזמן ארוך
3,617	3,795	3,662	הלוואות והשקעות ביישויות אחרות בשווי הוגן
90,278	88,870	94,109	השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
470,410 (*)	447,269	422,805	נכסי זכות שימוש
556,662 (*)	572,957	552,814	רכוש קבוע, נטו
10,724	-	10,160	נדל"ן להשקעה
97,728	118,020	97,728	מוניטין
65,977	68,880	57,123	נכסים בלתי מוחשיים אחרים
9,655	10,179	8,761	נכסי מסים נדחים
<u>1,375,939</u>	<u>1,378,040</u>	<u>1,322,487</u>	
<u>2,331,024</u>	<u>2,345,257</u>	<u>2,327,714</u>	סה"כ נכסים

(*) סווג מחדש.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר		
	2019	2019	
	אלפי ש"ח		
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
			התחייבויות והון
			התחייבויות שוטפות
215,949	333,129	208,539	אשראי מתאגידים בנקאיים
47,628	49,251	47,007	חלות שוטפת של התחייבות בגין חכירה
305,420	292,298	321,058	ספקים ונותני שירותים
(*) 111,926	112,124	121,002	זכאים ויתרות זכות
680,923	786,802	697,606	
			התחייבויות לא שוטפות
346,284	260,999	332,917	הלוואות מתאגידים בנקאיים
383,218	359,835	342,999	התחייבות בגין חכירה
12,941	9,716	11,530	התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו
399	449	249	הלוואה מבעל זכויות שאינן מקנות שליטה
(*) 480	391	306	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
-	1,511	-	תמורה מותנית
43,704	44,355	44,541	התחייבויות מסים נדחים
787,026	677,256	732,542	
			הון
27,993	27,993	27,993	הון מניות רגילות
103,562	103,562	103,562	פרמיה על מניות
3,810	3,932	8,245	קרנות הון
443,887	464,782	478,181	עודפים
579,252	600,269	617,981	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
283,823	280,930	279,584	זכויות שאינן מקנות שליטה
863,075	881,199	897,565	סה"כ הון
2,331,024	2,345,257	2,327,714	סה"כ התחייבויות והון

(*) סווג מחדש.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

יגאל סלהוב סמנכ"ל כספים	עודד פלר מנהל כללי	יוסי שחק יו"ר הדירקטוריון	27 בנובמבר, 2020 תאריך אישור הדוחות הכספיים
----------------------------	-----------------------	------------------------------	--

אמיליה פיתוח (מ.ע.פ.) בע"מ

דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2019	2020	2019	2020	
	אלפי ש"ח				
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
1,793,686	442,572	474,801	1,360,077	1,363,605	הכנסות ממכירות ומתן שירותים
1,433,117	355,925	366,792	1,087,116	1,049,765	עלות המכירות והשירותים
360,569	86,647	108,009	272,961	313,840	רווח גולמי
169,958	42,638	39,504	127,477	119,360	הוצאות מכירה ושיווק
127,863	31,727	30,994	95,919	90,924	הוצאות הנהלה וכלליות
19,134	-	-	-	-	הוצאות אחרות, נטו
(6,587)	(1,564)	(2,928)	(5,126)	(6,560)	חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי
50,201	13,846	40,439	54,691	110,116	המאזני, נטו ממס
5,922	1,514	565	4,919	1,583	רווח תפעולי
44,387	10,731	11,110	33,620	30,930	הכנסות מימון
(38,465)	(9,217)	(10,545)	(28,701)	(29,347)	הוצאות מימון
11,707	4,553	5,021	7,794	4,916	סה"כ הוצאות מימון, נטו
23,443	9,182	34,915	33,784	85,685	הכנסות בגין נכסים פיננסיים לזמן ארוך
14,810	4,133	12,995	10,208	24,628	רווח לפני מסים על ההכנסה
8,633	5,049	21,920	23,576	61,057	מסים על ההכנסה
					רווח לתקופה
					רווח (הפסד) כולל אחר נטו ממס
(2,155)	-	(443)	-	396	סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח או הפסד נטו ממס
(120)	-	-	-	(179)	מדידות מחדש של התחייבות נטו בגין הטבה מוגדרת
(2,275)	-	(443)	-	217	חלק החברה ברווח (הפסד) כולל אחר של חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(5,594)	(1,623)	(567)	(5,167)	(854)	סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד נטו ממס
(3,208)	(1,374)	305	(3,272)	(727)	הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ
(8,802)	(2,997)	(262)	(8,439)	(1,581)	חלק החברה ברווח (הפסד) כולל אחר של חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(2,444)	2,052	21,215	15,137	59,693	סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2019	2020	2019	2020
	אלפי ש"ח			
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
(6,873)	1,593	16,132	12,312	41,896
15,506	3,456	5,788	11,264	19,161
<u>8,633</u>	<u>5,049</u>	<u>21,920</u>	<u>23,576</u>	<u>61,057</u>
(15,446)	(850)	15,730	5,571	40,553
13,002	2,902	5,485	9,566	19,140
<u>(2,444)</u>	<u>2,052</u>	<u>21,215</u>	<u>15,137</u>	<u>59,693</u>
<u>(0.25)</u>	<u>0.06</u>	<u>0.58</u>	<u>0.44</u>	<u>1.50</u>
<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>

רווח (הפסד) לתקופה מיוחס ל:

בעלים של החברה

זכויות שאינן מקנות שליטה

רווח (הפסד) כולל לתקופה מיוחס ל:

בעלים של החברה

זכויות שאינן מקנות שליטה

רווח (הפסד) למניה רגילה אחת בת 1 ש"ח ע.נ. המיוחס לבעלי

המניות של החברה (בש"ח)

רווח (הפסד) למניה בסיסי ומדולל

כמות מניות משוקללת לצורך חישוב רווח בסיסי ומדולל למניה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

אמיליה פיתוח (מ.ע.פ.) בע"מ

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה	עודפים	קרן הון בגין		קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן בגין עסקאות עם בעל שליטה	פרמיה על מניות	הון מניות	
				קרן הון בגין הפרשי תרגום	עסקאות תשלום מבוסס מניות ואחרות					
סה"כ	שליטה	של החברה	עודפים	קרן הון בגין הפרשי תרגום	מניות ואחרות	מקנות שליטה	שליטה	מניות	מניות	
אלפי ש"ח										
863,075	283,823	579,252	443,887	(8,284)	6,985	(3,419)	8,528	103,562	27,993	יתרה ליום 1 בינואר, 2020 (מבוקר) תנועה בתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר, 2020 (בלתי מבוקר)
61,057	19,161	41,896	41,896	-	-	-	-	-	-	רווח לתקופה
(1,364)	(21)	(1,343)	99	(1,442)	-	-	-	-	-	רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברות מאוחדות
(5,549)	(5,549)	-	-	-	-	-	-	-	-	תשלום מבוסס מניות בחברות מאוחדות
971	971	-	-	-	-	-	-	-	-	רכישת מניות בחברה מאוחדת
(12,925)	(18,801)	5,876	-	-	-	5,876	-	-	-	דיבידנד ששולם
(7,700)	-	(7,700)	(7,700)	-	-	-	-	-	-	
897,564	279,584	617,981	478,182	(9,726)	6,985	2,457	8,528	103,562	27,993	יתרה ליום 30 בספטמבר, 2020 (בלתי מבוקר)
אלפי ש"ח										
886,745	282,747	603,998	461,770	(1,421)	6,985	(3,419)	8,528	103,562	27,993	יתרה ליום 1 בינואר, 2019 (מבוקר) תנועה בתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר, 2019 (בלתי מבוקר)
23,576	11,264	12,312	12,312	-	-	-	-	-	-	רווח לתקופה
(8,439)	(1,698)	(6,741)	-	(6,741)	-	-	-	-	-	הפסד כולל אחר לתקופה דיבידנד שהוכרז לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברות מאוחדות
(12,010)	(12,010)	-	-	-	-	-	-	-	-	תשלום מבוסס מניות בחברה מאוחדת
627	627	-	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד ששולם
(9,300)	-	(9,300)	(9,300)	-	-	-	-	-	-	
881,199	280,930	600,269	464,782	(8,162)	6,985	(3,419)	8,528	103,562	27,993	יתרה ליום 30 בספטמבר, 2019 (בלתי מבוקר)

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

אמיליה פיתוח (מ.ע.פ.) בע"מ

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה	עודפים	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות ואחרות		קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן בגין עסקאות עם בעל שליטה	פרמיה על מניות	הון מניות	
				קרן הון בגין הפרשי תרגום	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות ואחרות					
אלפי ש"ח										
891,895	282,238	609,657	470,065	(9,639)	6,985	2,163	8,528	103,562	27,993	יתרה ליום 1 ביולי, 2020 (בלתי מבוקר) תנועה בשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר, 2020 (בלתי מבוקר)
21,920	5,788	16,132	16,132	-	-	-	-	-	-	רווח לתקופה
(705)	(303)	(402)	(316)	(87)	-	-	-	-	-	הפסד כולל אחר לתקופה
(4,140)	(4,140)	-	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד שהוכרז לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברות מאוחדות
494	494	-	-	-	-	-	-	-	-	תשלום מבוסס מניות בחברות מאוחדות
(4,199)	(4,493)	294	-	-	-	294	-	-	-	רכישת מניות בחברה מאוחדת
(7,700)	-	(7,700)	(7,700)	-	-	-	-	-	-	דיבידנד ששולם
897,564	279,584	617,981	478,182	(9,726)	6,985	2,457	8,528	103,562	27,993	יתרה ליום 30 בספטמבר, 2020 (בלתי מבוקר)
אלפי ש"ח										
אלפי ש"ח										
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) 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
881,199	280,930	600,269	464,782	(8,162)	6,985	(3,419)	8,528	103,562	27,993	יתרה ליום 30 בספטמבר, 2019 (בלתי מבוקר)

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

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

סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה	עודפים	קרן הון בגין הפרשי תרגום	קרן הון בגין עסקאות		קרן בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן בגין עסקאות עם בעל שליטה	פרמיה על מניות	הון מניות
					תשלום מבוסס מניות ואחרות אלפי ש"ח	תשלום מבוסס מניות ואחרות אלפי ש"ח				
886,745	282,747	603,998	461,770	(1,421)	6,985	(3,419)	8,528	103,562	27,993	
8,633	15,506	(6,873)	(6,873)	-	-	-	-	-	-	
(11,077)	(2,504)	(8,573)	(1,710)	(6,863)	-	-	-	-	-	
(12,578)	(12,578)	-	-	-	-	-	-	-	-	
652	652	-	-	-	-	-	-	-	-	
(9,300)	-	(9,300)	(9,300)	-	-	-	-	-	-	
863,075	283,823	579,252	443,887	(8,284)	6,985	(3,419)	8,528	103,562	27,993	

יתרה ליום 1 בינואר, 2019 (מבוקר)
תנועה בשנת 2019
רווח (הפסד) לשנה
הפסד כולל אחר לשנה
דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברות מאוחדות
תשלום מבוסס מניות בחברה מאוחדת
דיבידנד ששולם
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2019 (מבוקר)

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2019	2020	2019	2020
	אלפי ש"ח			
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
8,633	5,049	21,920	23,576	61,057
182,638	40,449	11,792	89,401	73,561
191,272	45,498	33,712	112,977	134,618
(58,041)	(13,710)	(14,028)	(46,451)	(45,135)
2,877	834	2,939	1,851	7,718
(1,279)	(241)	(233)	(898)	(988)
196	-	-	-	-
-	-	(2,410)	-	(2,410)
45,394	45,394	-	45,394	687
98	118	396	98	500
(6,193)	-	-	(6,193)	-
482	234	381	815	954
-	-	-	-	(750)
(16,466)	32,629	(12,955)	(5,385)	(39,424)
(9,300)	-	(7,700)	(9,300)	(7,700)
(737)	(285)	-	(737)	-
(67,603)	(16,402)	(18,464)	(49,518)	(68,114)
(199)	(49)	(50)	(149)	(150)
-	-	(1,050)	-	(9,776)
(12,578)	(1,327)	(4,140)	(12,010)	(5,549)
(125,257)	(35,219)	18,474	(11,668)	(8,475)
(52,537)	(13,007)	(12,564)	(38,759)	(36,778)
114,500	-	529	14,500	56,037
(153,711)	(66,289)	(24,965)	(107,641)	(80,505)
21,094	11,838	(4,208)	(48)	14,689
46,599	34,464	85,869	46,599	67,239
(454)	(125)	(73)	(375)	(340)
67,239	46,176	81,588	46,176	81,588
3,537	-	-	1,681	1,953
9,209	1,714	1,268	6,499	(2,907)
-	-	3,150	-	3,150

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
השקעה בנכסים בלתי מוחשיים
פדיון קרן הלוואות ליישיות אחרות בשווי הוגן
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
השקעה בפקדונות מוגבלים בשימוש
מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) לפעילות השקעה
תזרימי מזומנים מפעילות מימון
דיבידנד ששולם
שינוי ביתרות זכות מול בעל שליטה
פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
פרעון הלוואה לבעל זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת
רכישת מניות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת
דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת
שינוי באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
פרעון התחייבויות בגין חכירה
קבלת הלוואות לזמן ארוך
מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
הפרשי שער בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה
תנועות מהותיות שאינן כרוכות בתזרים מזומנים
רכישת רכוש קבוע באשראי ספקים
הכרה בנכס (גריעת נכס) זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה
רכישת מניות בחברה מאוחדת

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר אלפי ש"ח		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2019 2020	
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
334	6	606	475	785
65,587 (*)	16,977	16,692 (*)	49,686	49,574
63,534 (*)	15,599	14,684 (*)	47,166	44,573
2,428	425	483	1,376	(121)
6	2	5	6	24
(821)	(105)	(23)	(653)	(37)
346	159	(37)	363	(45)
992	-	-	-	111
(6,587)	(1,564)	(2,928)	(5,126)	(6,560)
2,705	354	54	(700)	55
652	196	494	627	971
23	-	-	23	-
20,292	-	-	-	-
(1,511)	-	-	-	-
-	-	(1)	-	(1,039)
(6,136)	(5,994)	2,187	(6,288)	1,541
(954)	(989)	(575)	(529)	(589)
<u>(13,205)</u>	<u>(4,517)</u>	<u>(5,084)</u>	<u>(7,042)</u>	<u>(4,924)</u>
<u>127,685</u>	<u>20,549</u>	<u>26,557</u>	<u>79,384</u>	<u>84,319</u>
49,270	5,502	(29,213)	22,205	(33,868)
1,914	(798)	(6,188)	(2,335)	(2,190)
43,173	28,485	26,768	41,324	318
(33,368)	(11,793)	(6,228)	(45,122)	14,036
(9,660)	(2,558)	97	(9,679)	9,121
3,625	1,062	-	3,625	1,825
<u>54,954</u>	<u>19,900</u>	<u>(14,764)</u>	<u>10,017</u>	<u>(10,758)</u>
<u>182,639</u>	<u>40,449</u>	<u>11,793</u>	<u>89,401</u>	<u>73,561</u>
38,602	9,552	10,668	30,416	29,761
27,365	8,941	7,119	21,746	13,958
749	185	170	564	582
4,284	1,062	-	4,284	1,825

(א) התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים :

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

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות :

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

(ב) מידע נוסף על תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

מזומנים ששולמו בתקופה בגין :

ריבית

מסים על ההכנסה, נטו

מזומנים שהתקבלו בתקופה בגין :

ריבית

דיבידנד מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

ומנכסים פיננסיים בשווי הוגן

(*) סווג מחדש.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

אמיליה פיתוח (מ.ע.פ.) בע"מ

באורים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

באור 1 - כללי

א. היישות המדווחת

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

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

ג. השלכות משבר הקורונה

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

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

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

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

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

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

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

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

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

אמיליה פיתוח (מ.ע.פ.) בע"מ

באורים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. בסיס לעריכת הדוחות הכספיים

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

בעריכת דוחות כספיים ביניים אלה, יישמה הקבוצה מדיניות חשבונאית, כללי הצגה ושיטות חישוב הזהים לאלו שישמו בעריכת דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2019 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, פרט לשינויים במדיניות החשבונאית שנבעו מיישום של תקנים ותיקונים לתקנים חדשים אשר נכנסו לתוקף בתקופת הדיווח כמפורט בסעיף ב' להלן.

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

ב. יישום לראשונה של תקני IFRS ותיקונים לתקני חשבונאות קיימים:

תיקון ל-IAS 16 רכוש קבוע

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

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

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

אמיליה פיתוח (מ.ע.פ.) בע"מ

באורים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

באור 3 - מכשירים פיננסיים

א. רמות שווי הוגן :

ליים 31 בדצמבר	ליים 30 בספטמבר		מדרג מדידת שווי הוגן	
	2019	2020		
(מבוקר)	אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר)		
				1. נכסים פיננסיים שוטפים הנמדדים בשווי הוגן
373	373	24	רמה 1	אגרות חוב קונצרניות
42	42	1	רמה 1	מניות
698	582	598	רמה 1	קרנות נאמנות, תעודות סל ואחרים
<u>1,113</u>	<u>997</u>	<u>623</u>		
				2. נכסים פיננסיים לא שוטפים הנמדדים בשווי הוגן
45,764	42,750	44,963	רמה 3	השקעות בשותפות טנא הון צמיחה ^(נ)
3,033	-	10,473	רמה 3	השקעה במניות אקסלוט ^(ב)
<u>48,797</u>	<u>42,750</u>	<u>55,436</u>		
				3. נכסים פיננסיים אחרים
3,617	3,795	3,662	רמה 3	הלוואות והשקעות בישויות אחרות ^(ג)
				4. התחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן
-	1,511	-	רמה 3	תמורה מותנית בגין צירוף עסקים ^(ד)

(א) בתקופת הדוח התקבלו מטנא הון צמיחה שותפות מוגבלת II (להלן: "טנא II") סך של כ-0.7 מיליון ש"ח שנבעו ממימושי החזקות ורווחים אחרים מחברות הפרוטפוליו של הקרן. לצורך מימוש ההשקעות הנתרות, ע"פ החלטת הרוב הנדרש של השותפים המוגבלים של הקרן הוארכה תקופת השותפות עד ליום 31 באוגוסט, 2021 וזאת על פי זכות הנתונה להם בהסכם השותפות של הקרן.

(ב) השקעת אוברסיו במניות חברת אקסלוט בע"מ (להלן: "אקסלוט"), אשר פיתחה מערכת טכנולוגית מקצה לקצה בתחום לוגיסטיקת הסחר המקוון, ומתמחה באספקת שירותים לוגיסטיים בין מדינות לאורך השרשרת הלוגיסטית של הסחר המקוון, ראה באור 5 בדוחות השנתיים. ביום 23 בספטמבר, 2020 השקיעה אוברסיו סך של כ-700 אלפי דולר במניות אקסלוט במסגרת סבב גיוס הון, בו הנפיקה אקסלוט מניות בכורה, ובכך שמרה אוברסיו על חלקה היחסי באקסלוט. בגין שערך ההשקעה ליום 30 בספטמבר, 2020 נרשמו הכנסות בגין נכסים פיננסיים לזמן ארוך בסך של כ-5 מיליון ש"ח.

(ג) הלוואות והשקעות בתחום הנדל"ן בארה"ב ומזרח אירופה.

(ד) לע.פלר אחזקות בע"מ (להלן: "פלר אחזקות") הייתה קיימת התחייבות תמורה מותנית בגין רכישת אוברסיו. נכון ליום 31 בדצמבר, 2019 התנאי לתשלום התמורה המותנית לא התקיים, וסך התמורה המותנית הוכרה כרווח במסגרת סעיף הכנסות אחרות, ראה באור 5 בדוחות השנתיים.

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

באור 3 - מכשירים פיננסיים (המשך)

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

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה

ביום 30 בספטמבר, 2020

אלפי ש"ח			
(בלתי מבוקר)			
טנא הון צמיחה	הלוואות נדל"ן	אקסלוט	סה"כ
45,764	3,617	3,033	52,414
-	-	2,410	2,410
(687)	-	-	(687)
(114)	45	5,030	4,961
44,963	3,662	10,473	59,098

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

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה

ביום 30 בספטמבר, 2019

אלפי ש"ח			
(בלתי מבוקר)			
טנא הון צמיחה	הלוואות נדל"ן	תמורה 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

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

באור 3 - מכשירים פיננסיים (המשך)

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2020

אלפי ש"ח			
(בלתי מבוקר)			
טנא הון צמיחה	הלוואות נדל"ן	אקסלוט	סה"כ
45,825	3,691	3,128	52,644
-	-	2,410	2,410
(862)	(29)	4,935	4,044
44,963	3,662	10,473	59,098

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2019

אלפי ש"ח			
(בלתי מבוקר)			
טנא הון צמיחה	הלוואות נדל"ן	תמורה 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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2019

אלפי ש"ח			
(מבוקר)			
טנא הון צמיחה	הלוואות נדל"ן	תמורה מותנית	סה"כ
45,174	4,159	(1,511)	47,822
-	-	-	2,134
590	(542)	1,511	2,458
45,764	3,617	3,033	52,414

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

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

השווי ההוגן של השקעות קרן טנא נמדד בהתאם לערך הנכסים נטו (Net asset value). רוב ההשקעות של קרן טנא חושבו בשיטת מכפיל EBITDA על בסיס תוצאות החברות בשנת 2019 ועל פי מכפילים בטווח 5-13 או באמצעות היוון תזרים מזומנים בשיעור היוון של 11%. יתר השקעות הקרן מוצגות לפי אינדיקציות לשווי בעסקה למימושן, בעסקאות שהתבצעו 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**"); (4) **מגזר מוצרי טיפוח כמותג פרטי** - יצור מוצרי צריכה בתחום הקוסמטיקה, הטואלטיקה והתרופות ללא מרשם, הכולל את פעילות אמיליה קוסמטיקס בע"מ (להלן - "**קוסמטיקס**") וחברות בנות שלה; (5) **מגזר אחר** הכולל את השקעות הקבוצה בפלציב עין הנציב אגש"ח בע"מ (להלן - "**פלציב**"), קרן טנא ומקסימה עד מועד מימוש ההשקעה במקסימה באוגוסט 2019 (ראה באור 5 א' בדוחות הכספיים השנתיים), 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, 2020							
(בלתי מבוקר)							
סך הכל	התאמות למאוחד	אחר	שירותים לוגיסטיים אלפי ש"ח	מוצרי		שירותים לתעשייה	
				זורמים וסניטציה	טיפוח כמותג פרטי		
1,363,605	-	-	236,493	608,872	178,813	339,427	הכנסות מחיצוניים
-	(12,549)	5,389	2,606	132	71	4,351	הכנסות בין-מגזריות
1,363,605	(12,549)	5,389	239,099	609,004	178,884	343,778	סה"כ הכנסות ממכירות ושירותים
110,116	(7,631)	1,395	36,098	36,732	4,595	38,927	רווח (הפסד) תפעולי
85,685	(7,472)	(2,052)	27,486	30,296	3,436	33,991	רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה
94,147	7,472	117	39,893	18,628	5,468	22,569	פחת והפחתות
לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2019							
(בלתי מבוקר)							
סך הכל	התאמות למאוחד	אחר	שירותים לוגיסטיים אלפי ש"ח	מוצרי		שירותים לתעשייה	
				זורמים וסניטציה	טיפוח כמותג פרטי		
1,360,077	-	-	238,269	603,062	161,783	356,963	הכנסות מחיצוניים
-	(12,661)	5,354	1,486	92	40	5,689	הכנסות בין-מגזריות
1,360,077	(12,661)	5,354	239,755	603,154	161,823	362,652	סה"כ הכנסות ממכירות ושירותים
54,691	(7,285)	136	27,339	22,714	(10,178)	21,965	רווח (הפסד) תפעולי
33,784	(7,124)	4,046	12,408	19,035	(13,102)	18,521	רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה
96,852	7,124	107	41,385	19,704	5,802	22,730	פחת והפחתות

אמיליה פיתוח (מ.ע.פ.) בע"מ

באורים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

באור 4 - מגזרי פעילות (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2020

(בלתי מבוקר)

סך הכל	התאמות		שירותים לוגיסטיים אלפי ש"ח	הולכת זורמים וסניטציה	מוצרי טיפוח כמותג פרטי	שירותים לתעשיה	
	למאוחד	אחר					
474,801	-	-	76,635	206,035	77,195	114,936	הכנסות מחיצוניים
-	(4,563)	2,544	1,052	28	61	878	הכנסות בין-מגזריות
474,801	(4,563)	2,544	77,687	206,063	77,256	115,814	סה"כ הכנסות ממכירות ושירותים
40,439	(2,566)	1,652	10,356	15,183	3,441	12,373	רווח (הפסד) תפעולי
34,915	(2,513)	638	10,736	12,282	3,160	10,612	רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה
31,376	2,513	61	13,395	6,145	1,810	7,452	פחת והפחתות

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2019

(בלתי מבוקר)

סך הכל	התאמות		שירותים לוגיסטיים אלפי ש"ח	הולכת זורמים וסניטציה	מוצרי טיפוח כמותג פרטי	שירותים לתעשיה	
	למאוחד	אחר					
442,572	-	-	74,357	208,274	41,751	118,190	הכנסות מחיצוניים
-	(3,750)	1,804	601	29	25	1,291	הכנסות בין-מגזריות
442,572	(3,750)	1,804	74,958	208,303	41,776	119,481	סה"כ הכנסות ממכירות ושירותים
13,846	(2,424)	90	7,219	8,946	(7,896)	7,911	רווח (הפסד) תפעולי
9,182	(2,370)	3,321	2,433	7,925	(9,158)	7,031	רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה
32,576	2,370	57	13,599	6,897	1,898	7,755	פחת והפחתות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2019

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

אמיליה פיתוח (מ.ע.פ.) בע"מ

באורים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

5 באור - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה

- א. לפרטים בדבר השלכות משבר הקורונה, ראה באור 1 ג' לעיל.
- ב. בימים 1 באפריל ו-21 באפריל, 2020 רכשה החברה באמצעות פלר אחזקות, חברה בת פרטית בבעלות ובשליטה מלאה, 2,396,806 ו-960,300 מניות אוברסיז, בהתאמה, בעסקאות מחוץ לבורסה במחיר 2.50 ו-2.44 ש"ח למניה, בהתאמה, בסך כולל של כ-8.3 מיליון ש"ח. בנוסף, במהלך החודשים אפריל ומאי, 2020 ביצעה אוברסיז רכישות עצמיות של 151,814 מניות במחיר ממוצע של כ-2.50 ש"ח למניה.
- כתוצאה מהעסקאות לעיל שיעור ההחזקה של החברה במניות אוברסיז עלה מ-36.87% ל-43.1% וקרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה עלתה בכ-5.6 מיליון ש"ח.
- ג. בהמשך לאמור בבאור 16 ו' בדוחות הכספיים השנתיים, בעניין צו שהוצא למנדלסון תשתיות בקשר עם סכום רווח ההון לצרכי מס שנוצר כתוצאה מהשלמת עסקת מכירת החברה הבת בארה"ב (דודסון), ביום 20 בינואר, 2020 הגישה מנדלסון תשתיות הודעת ערעור על השומה בצו. פקיד השומה ומנדלסון תשתיות הגישו את נימוקיהם לשומה ולערעור, בהתאמה. ביום 25 ביוני, 2020 הגיש פקיד השומה בקשה מקדמית למחיקת טענות וסעדים נוספים, מנדלסון תשתיות הגישה את תגובתה, דיונים בבקשת המחיקה התקיימו ביום 16 בספטמבר, 2020 ו-16 בנובמבר, 2020 ונקבע לוח זמנים להגשת סיכומים על ידי הצדדים, שהאחרון בהם הינו עד ליום 1 בפברואר, 2021. עמדת מנדלסון תשתיות, בהתבסס על יועציה המשפטית, בניגוד לעמדת שלטונות המס, היא כי מנדלסון תשתיות זכאית לקזז מהרווח לצרכי מס שנוצר ממימוש הזכויות בדודסון את הרווחים הראויים לחלוקה, בסך של כ-122 מיליון ש"ח, שהצטברו בדודסון למועד המימוש. סכום המס השנוי במחלוקת (כולל ריבית והצמדה) הינו כ-40 מיליון ש"ח.
- בהתאם, להערכת מנדלסון תשתיות, בהסתמך על חוות דעת של יועציה המשפטית, נכללה בדוחות הכספיים הפרשה מספקת.
- ד. ביום 22 ביולי, 2020 חודש הסכם הניהול של החברה עם מנדלסון תשתיות על פיו תעניק החברה, בעצמה ו/או באמצעות חברות בת שלה ונושאי משרה במי מהן, שירותי ניהול לקבוצת מנדלסון (להלן - "הסכם הניהול"). שירותי הניהול כוללים, שירותי יו"ר דירקטוריון פעיל (להלן - "שירותי ניהול"), שירותי דירקטורים, למעט דירקטורים חיצוניים ו/או דירקטורים בלתי תלויים (להלן - "שירותי דירקטורים"), שירותי מזכירות חברה, יעוץ משפטי, דוברות, יחסי ציבור, שירותים פיננסיים, חשבונאיים וקשרי משקיעים, פיתוח עסקי, משאבי אנוש ומערכות מידע (להלן - "שירותים נוספים"). בתמורה למתן שירותי הניהול תשלם מנדלסון תשתיות לחברה דמי ניהול שנתיים קבועים בסך של 580 אלפי ש"ח, צמודים לעלייה במדד הידוע במועד התשלום לעומת מדד חודש אפריל, 2017 וכן מענק ניהול שנתי הנגזר מהרווח המצטבר לפני מס בהתאם לדוחות השנתיים הכספיים של מנדלסון תשתיות בשנה הרלבנטית, בנטרול השפעת תשלום מענק הניהול, בהתאם למדרגות המפורטות בהסכם הניהול ובלבד שסכום המענק השנתי לא יעלה על 510 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כדון, צמודים לעלייה במדד הידוע במועד התשלום לעומת מדד חודש אפריל, 2017. בתמורה למתן שירותי הדירקטורים תשלם מנדלסון תשתיות לחברה, עבור כל דירקטור המכהן או שיכהן בחברה, שאינו דירקטור חיצוני או דירקטור בלתי תלוי (ובכלל זה דירקטורים שהינם בעל השליטה בחברה או קרובו, אך למעט יו"ר דירקטוריון החברה), גמול בסכומים קבועים הנקובים בתוספת השניה ובתוספת השלישית לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000.
- בתמורה למתן השירותים הנוספים מנדלסון תשתיות תשלם לחברה, תשלום חודשי עד סך של 153,000 ש"ח צמוד לשיעור עלייתו של המדד הידוע במועד התשלום לעומת מדד חודש אפריל, 2020. הסכם הניהול יעמוד בתוקפו למשך תקופה בת שלוש שנים החל מיום 5 במאי 2020.
- ה. ביום 6 באוגוסט, 2020 אישרה האסיפה הכללית של החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת והתגמול ודירקטוריון החברה:
1. הארכת התקשרות החברה בהסכם הניהול עם חברה פרטית בבעלות ובשליטתו המלאה של בעל השליטה בחברה, מר עודד פלר (להלן: "חברת הניהול" ו-"הסכם הניהול", בהתאמה). בהתאם להוראות הסכם הניהול חברת הניהול באמצעות מר פלר בלבד תמשיך להעמיד לחברה ולחברות הבנות שירותי ניהול באמצעות מר פלר אשר ימשיך לכהן בתפקיד מנכ"ל החברה, יו"ר דירקטוריון מנדלסון ואוברסיז ודירקטור בחברות בשליטת החברה ומנדלסון. בתמורה לשירותי הניהול, חברת הניהול זכאית לסך חודשי של 125,000 ש"ח בתוספת מע"מ החל מיום 5 במאי, 2020. בהתאם להסכם הניהול מר פלר זכאי להחזר הוצאות כמקובל, לרכב והוצאות רכב. מר פלר רשאי יהיה שלא ליתן את שירותי הניהול לתקופה של עד 30 ימי עבודה בשנה מכל סיבה.

אמיליה פיתוח (מ.ע.פ.) בע"מ

באורים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

באור 5 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך)

בנוסף, מר פלר זכאי לקבלת מענק מבוסס יעדים, אשר מחושב בהתאם לרווח לפני מיסים על הכנסה (לפני תשלום המענק) על פי הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה לאחר קיזוז הפסד משנה קודמת, הכל כמפורט בהסכם הניהול ובכפוף לתנאי הסף לקבלת מענק כמפורט במדיניות התגמול של החברה.

כמו כן, מר פלר זכאי להיכלל בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה שהחברה תערוך, וכן לשיפוי לרבות התחייבות מראש לשיפוי בשל חבות או הוצאה שהוטלה עליו או שהוציא, לפי העניין, עקב פעולה שנעשתה על ידי מר פלר כנושא משרה בחברה, בתנאי השיפוי המקובלים לנושאי המשרה בחברה. תקופת ההתקשרות הינה ל-3 שנים, בכפוף להודעה מוקדמת כמפורט בהסכם הניהול.

2. התקשרויות נוספות של החברה עם בעל השליטה וקרוביו, לרבות התקשרות חברה בת בהסכם שירותי ניהול בדבר הענקת שירותי מנכ"ל על ידי הגב' יעל טל, התקשרות בין חברה בת וגב' ענבר פלר לעדכון תנאי העסקתה כסמנכ"לית מכירות גלובאלית, הארכת התקשרות בין חברה בת ומר עומר פלר והתקשרות חברה בת בהסכם שכירות עם חברה בשליטת בעל השליטה.

ו. ביום 6 באפריל, 2020 וביום 14 באוקטובר, 2020 התקבל דיבידנד מפלציב בסך של כ-325 וכ-362 אלפי ש"ח בהתאמה.

ז. ביום 13 באוגוסט, 2020 החליט דירקטוריון אוברסיז לאשר חלוקת דיבידנד לבעלי המניות של אוברסיז, בסך כולל של כ-3.8 מיליון ש"ח (חלקה של החברה מתוך הדיבידנד הינו סך של כ-1.6 מיליון ש"ח). הדיבידנד שולם ביום 31, באוגוסט 2020.

ביום 16 בנובמבר, 2020 החליט דירקטוריון אוברסיז לאשר חלוקת דיבידנד לבעלי המניות של אוברסיז, בסך כולל של כ-4 מיליון ש"ח (חלקה של החברה מתוך הדיבידנד הינו סך של כ-1.7 מיליון ש"ח). סכום הדיבידנד ישולם ביום 2 בדצמבר, 2020.

ח. ביום 16 באוגוסט, 2020 החליט דירקטוריון מנדלסון על חלוקת דיבידנד במזומן, מרווחי מחצית שנת 2020, בסך של 4 מיליון ש"ח (כ-0.10096 ש"ח למניה). הדיבידנד שולם ביום 30 באוגוסט, 2020.

ט. ביום 17 באוגוסט, 2020 החליט דירקטוריון החברה לאשר חלוקת דיבידנד לבעלי המניות של החברה מתוך רווחי המחצית הראשונה של שנת 2020, בסך כולל של כ-7.7 מיליון ש"ח (כ-0.275 ש"ח למניה). סכום הדיבידנד ישולם ביום 2 לספטמבר, 2020.

י. ביום 13 בספטמבר, 2020 התקשרה אוברסיז בהסכם לרכישת מלוא החזקות המיעוט בחברה בת של אוברסיז (49.99%), בסכום של 4.2 מיליון ש"ח ובכפוף לקיומם של תנאים מתלים, המפורטים בהסכם. ביום 23 בספטמבר, 2020 התקיימו התנאים המתלים האמורים והעסקה הושלמה.

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

ערוך בהתאם להוראות תקנה 438'
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, 2020

(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

עמוד

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

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

א.ג.נ.,

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

מבוא

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

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר סך הנכסים בניכוי התחייבויות המיוחסים להן, נטו הסתכם לסך של כ-68,570 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר, 2020 ואשר חלקה של החברה ברווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ-5,922 אלפי ש"ח וכ-3,295 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 (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי נפרד לתקופות ביניים מורכבת מבידור, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומישום 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,
27 בנובמבר, 2020

דוח מיוחד לפי תקנה 38ד'

נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

המיוחסים לחברה

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד המיוחסים לחברה מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של הקבוצה ליום 30 בספטמבר, 2020 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

ליום 31	ליום 30 בספטמבר		
בדצמבר	2019	2020	
2019	אלפי ש"ח		
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
			נכסים
			נכסים שוטפים
13,663	17,398	4,356	מזומנים ושווי מזומנים
723	629	623	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
48,000	132,895	39,500	הלוואות לזמן קצר לחברות הקבוצה
5,539	4,620	4,596	חייבים ויתרות חובה
<u>67,925</u>	<u>155,542</u>	<u>49,075</u>	
			נכסים לא שוטפים
26,428	25,488	26,478	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
89,895	-	93,298	הלוואות לזמן ארוך לחברות הקבוצה
3,307	3,491	3,340	הלוואות והשקעות ביישיות אחרות בשווי הוגן
574,165	600,724	619,722	השקעות בחברות מוחזקות
48	53	142	נכסים בלתי מוחשיים
628	655	551	רכוש קבוע, נטו
<u>694,471</u>	<u>630,411</u>	<u>743,531</u>	
<u>762,396</u>	<u>785,953</u>	<u>792,606</u>	סה"כ נכסים
			התחייבויות והון
			התחייבויות שוטפות
8,868	106,626	8,110	אשראי מתאגידים בנקאיים
80	177	49	ספקים ונותני שירותים
(*) 3,826	9,150	3,725	זכאים ויתרות זכות
<u>12,774</u>	<u>115,953</u>	<u>11,884</u>	
			התחייבויות לא שוטפות
144,607	44,607	136,497	הלוואות מתאגידים בנקאיים
22,996	22,811	23,566	הלוואות מחברה מוחזקת
2,287	1,967	2,372	התחייבויות מסים נדחים
(*) 480	346	306	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
<u>170,370</u>	<u>69,731</u>	<u>162,741</u>	
<u>579,252</u>	<u>600,269</u>	<u>617,981</u>	הון
<u>762,396</u>	<u>785,953</u>	<u>792,606</u>	סה"כ התחייבויות והון

(*) סווג מחדש

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

יגאל סלהוב סמנכ"ל כספים	עודד פלר מנהל כללי	יוסי שחק יו"ר הדירקטוריון	27 בנובמבר, 2020 תאריך אישור המידע הכספי ביניים הנפרד
----------------------------	-----------------------	------------------------------	---

אמיליה פיתוח (מ.ע.פ.) בע"מ

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר אלפי ש"ח		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2019	2020	2019	2020	
	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
					הכנסות
(16,061)	(1,419)	15,579	8,747	43,032	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות
5,360	1,357	3,186	4,015	5,111	הכנסות דמי ניהול
2,642	644	1,144	1,737	3,304	הכנסות מימון
9,798	5,113	-	8,858	737	הכנסות בגין נכסים פיננסיים לזמן ארוך
3,959	6	1	28	1	הכנסות אחרות
5,698	5,701	19,910	23,385	52,185	סה"כ הכנסות
					הוצאות
8,462	2,003	2,175	6,548	6,081	הוצאות הנהלה וכלליות
5,419	1,344	1,457	4,019	4,468	הוצאות מימון
13,881	3,347	3,632	10,567	10,549	סה"כ הוצאות
(8,183)	2,354	16,278	12,818	41,636	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
(1,310)	761	146	506	(260)	הוצאות (הכנסות) מסים על הכנסה
(6,873)	1,593	16,132	12,312	41,896	רווח (הפסד) לתקופה
					רווח (הפסד) כולל אחר נטו ממס
(1,710)	-	(148)	-	98	סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח או הפסד נטו ממס
(1,710)	-	(148)	-	98	מדידות מחדש של התחייבות נטו בגין הטבה מוגדרת
					סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד נטו ממס
(3,655)	-	(560)	-	(715)	הפרשי תרגום בגין פעילות חוץ
(3,208)	(2,443)	305	(6,741)	(727)	חלק בהפסד כולל אחר של חברות מוחזקות
(6,863)	(2,443)	(255)	(6,741)	(1,442)	
(15,446)	(850)	15,730	5,571	40,553	סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה

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

אמיליה פיתוח (מ.ע.פ.) בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת רווח (הפסד) לתקופה התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת (א) מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת תזרימי מזומנים מפעילות השקעה רכישת רכוש קבוע השקעה בנכסים בלתי מוחשיים מתן הלוואות לחברות בקבוצה פרעון הלוואות לחברות בקבוצה מכירה של ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד לזמן קצר, נטו תמורה ממימוש השקעה בשווי הוגן דרך רווח או הפסד לזמן ארוך פדיון קרן הלוואות ליישיות אחרות בשווי הוגן מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה תזרימי מזומנים מפעילות מימון דיבידנד ששולם לבעלי המניות של החברה פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים שינוי באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה הפרשי שער בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה
	2019	2020	2019	2020	
	אלפי ש"ח				
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
(6,873)	1,593	16,132	12,312	41,896	
2,657	(7,538)	(16,805)	(15,362)	(46,202)	
(4,216)	(5,945)	(673)	(3,050)	(4,306)	
(173)	(86)	-	(173)	-	
(57)	(9)	(20)	(57)	(108)	
(*) (33,000)	(28,000)	(99)	(28,000)	(5,699)	
(*) 8,500	-	13,100	8,500	16,600	
-	-	-	-	104	
45,394	45,394	-	45,394	687	
196	-	-	-	-	
20,860	17,299	12,981	25,664	11,584	
(9,300)	-	(7,700)	(9,300)	(7,700)	
(11,141)	(4,813)	(4,055)	(10,383)	(8,868)	
100,000	-	-	-	-	
(97,000)	-	-	-	-	
(17,441)	(4,813)	(11,755)	(19,683)	(16,568)	
(797)	6,541	553	2,931	(9,290)	
14,431	10,869	3,806	14,431	13,663	
30	(12)	(3)	37	(17)	
13,663	17,398	4,356	17,398	4,356	

(*) סווג מחדש.

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

אמיליה פיתוח (מ.ע.פ.) בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2019	2020	2019	2020
	אלפי ש"ח			
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
110	30	30	79	91
6	2	5	6	24
325	138	(26)	336	(32)
931	182	191	738	566
-	-	(774)	-	(2,353)
16,061	1,062	(15,579)	8,927	(43,032)
(5,516)	1,419	97	(8,747)	85
(9,269)	(5,809)	(60)	(5,836)	(740)
2,648	(8,083)	(16,116)	(12,732)	(45,391)
(3,318)	(731)	(3,080)	(2,274)	(2,819)
(43)	97	3	54	(31)
(5,557)	1,179	391	(410)	(284)
8,927	-	1,998	-	2,323
9	545	(689)	(2,630)	(811)
2,657	(7,538)	(16,805)	(15,362)	(46,202)
4,233	1,618	1,709	3,913	4,363
4,985	4,538	288	4,825	536
4	-	-	-	22
9,586	1,063	1,998	9,586	2,323

(א) התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

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

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

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

(ב) מידע נוסף על תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

מזומנים ששולמו בתקופה בגין:

ריבית

מסים על ההכנסה, נטו

מזומנים שהתקבלו בתקופה בגין:

ריבית

דיבידנד

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

אמיליה פיתוח (מ.ע.פ.) בע"מ

מידע נוסף

1. כללי

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

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

ב. השלכות משבר הקורונה

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

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

2. מדיניות חשבונאית

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

3. אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה

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

ב. לצורך רכישת מניות אוברסיז על ידי חברה הבת פלר אחזקות, כמפורט בבאור 5 ב' בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים, העמידה החברה הלוואה בסך של 5.7 מיליון ש"ח בתנאים זהים להלוואות שהתקבלו ע"י החברה בנובמבר 2019 בשיעור ריבית ממוצעת של 3.33%, ממקורותיה העצמיים ומפרעון חלקי בסך 3.5 מיליון ש"ח של הלוואה שנתנה החברה לכימוביל.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

בדוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני, 2020 (להלן - "הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון") נמצאה הבקרה הפנימית כאפקטיבית.

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

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

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 38ג(ד)1

אני, עודד פלר, מצהיר כי:

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

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

27 בנובמבר, 2020

עודד פלר
מנכ"ל

תאריך

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

אני, יגאל סלהוב, מצהיר כי:

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

27 בנובמבר, 2020

תאריך

יגאל סלהוב

סמנכ"ל כספים