

**אליהו הנפקות בע"מ
דוחות כספיים ביניים**

ליום 31 במרס 2018

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח סקירה של רואה חשבון המבקר
3	תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים
4	תמצית דוחות על רווח והפסד ורווח כולל אחר ביניים
5	תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים
6	תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים
7-13	באורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים



סומך חייקין
מגדל המילניום KPMG
רחוב הארבעה 17, תא דואר 609
תל אביב 6100601
03 684 8000

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של אליהו הנפקות בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של אליהו הנפקות בע"מ (להלן - החברה), הכולל את הדוח על המצב הכספי התמציתי ביניים ליום 31 במרס 2018 ואת הדוחות התמציתיים ביניים על הרווח והפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים". אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

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 נוהלי 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.

הבסיס למסקנה מסוייגת

ההשקעה במגדל אחזקות ביטוח ופיננסים בע"מ לא אוחדה בהתאם לתקן דיווח כספי בינלאומי IFRS-10, אלא הוצגה על פי שיטת השווי המאזני, לפירוט ראה באור 4.

מסקנה מסוייגת

לדעתנו, פרט לעניין ההשקעה במגדל אחזקות ביטוח ופיננסים בע"מ, כאמור לעיל, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34.

סומך חייקין
סומך חייקין
רואי חשבון

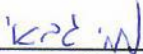
24 ביוני 2018

תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים

אליהו הנפקות בע"מ

ליום 31 בדצמבר 2017 (מבוקר) אלפי ש"ח	ליום 31 במרס 2018 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	באור	
			נכסים
24,536	152		מזומנים
25,203	25,052	8(ב)6	פקדון בחשבון נאמנות
34	21		חייבים ויתרות חובה
4,253,785	4,226,453	4	השקעה בחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
4,303,558	4,251,678		סה"כ נכסים
			התחייבויות
39,450	27,491	5	התחייבויות לזמן קצר
1,288,128	1,288,713	6,7	אגרות חוב
1,327,578	1,316,204		סה"כ התחייבויות
			הון
1,933,500	1,933,500	8	שטרי הון
1,032,615	987,502	4	קרן הון
9,865	14,472		יתרת עודפים
2,975,980	2,935,474		סה"כ הון
4,303,558	4,251,678		סה"כ התחייבויות והון


 גלית סורוקה
 חשבת


 בני גבאי
 מנכ"ל


 שלמה אליהו
 יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים : 24 ביוני 2018

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לתקופה מיום 8 באוגוסט ועד ליום 31 בדצמבר 2017 (מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2018 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
5	5	הכנסות
		הכנסות מימון
		הוצאות
259	163	הוצאות הנהלה וכלליות
15,050	13,016	הוצאות מימון
15,309	13,179	
25,169	17,781	חלק ברווחי חברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
9,865	4,607	רווח לפני מיסים על הכנסה
-	-	מיסים על הכנסה
9,865	4,607	רווח לתקופה
46,329	(45,113)	רווח (הפסד) כולל אחר, נטו ממס
56,194	(40,506)	סה"כ רווח (הפסד) כולל

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

הון מניות	אופציות	שטרי הון	קרן הון	יתרת עודפים	סה"כ הון	
(אלפי ש"ח)						
*-	*-	1,933,500	1,032,615	9,865	2,975,980	יתרה ליום 1 בינואר 2018 (מבוקר)
-	-	-	-	4,607	4,607	רווח לתקופה
-	-	-	(45,113)	-	(45,113)	הפסד כולל לתקופה
-	-	1,933,500	987,502	14,472	2,935,474	יתרה ליום 31 במרס 2018 (בלתי מבוקר)

הון מניות	אופציות	שטרי הון	קרן הון	יתרת עודפים	סה"כ הון	
(אלפי ש"ח)						
*-	-	-	-	-	-	יתרה ליום 8 באוגוסט 2017
-	-	1,933,500	-	-	1,933,500	הנפקת שטרי הון לחברה האם
-	-	-	986,286	-	986,286	קרן הון ברכישת מניות חברה מוחזקת
-	-	-	-	9,865	9,865	רווח לתקופה
-	-	-	46,329	-	46,329	רווח כולל אחר, נטו ממס לתקופה
*-	*-	1,933,500	1,032,615	9,865	2,975,980	יתרה ליום 31 בדצמבר 2017 (מבוקר)

* פחות מ-1 אלפי ש"ח

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2018	לתקופה מיום 8 באוגוסט ועד ליום 31 בדצמבר 2017 (מבוקר) אלפי ש"ח
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת	
9,865	4,607
רווח לתקופה	
התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת:	
התאמות לסעיפי רווח והפסד:	
(25,169)	(17,781)
(3)	-
חלק ברווחי חברה מוחזקת המטופלת על פי שיטת השווי המאזני הכנסות מימון	
שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:	
(33)	12
39,450	12,523
702	585
עלייה (ירידה) בחייבים ויתרות חובה	
שינוי בהתחייבויות לזמן קצר	
עלייה ביתרת אגרות חוב	
24,812	(54)
מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) לפעילות שוטפת	
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה	
(1,262,500)	-
(25,200)	152
רכישת מניות חברה מוחזקת המטופלת בהתאם לשיטת השווי המאזני משיכה (השקעה) בפקדון	
(1,287,700)	152
מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) לפעילות השקעה	
תזרימי מזומנים מפעילות מימון	
1,287,424	-
-	(24,682)
-	200
1,287,424	(24,482)
הנפקת אגרות חוב	
ריבית ששולמה בגין אג"ח	
קבלת הלוואה	
מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) לפעילות מימון	
24,536	(24,384)
עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	
-	24,536
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	
24,536	152
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

באור 1 - כללי**הישות המדווחת**

אליהו הנפקות בע"מ הינה חברה תושבת ישראל אשר התאגדה בישראל ביום 8 באוגוסט 2017 כחברה פרטית, משרדי החברה הינם ברחוב אבן גבירול 2 תל אביב. החברה מוחזקת על ידי חברת אליהו 1959 בע"מ (להלן: "אליהו 1959", "החברה האם") וחברת האם הסופית הינה חברת שלמה אליהו אחזקות בע"מ (להלן – "אליהו אחזקות"). החברה מחזיקה בכ- 68.46% מהון המניות המונפק והנפרע של מגדל אחזקות ביטוח ופיננסים בע"מ.

מניות החברה אינן נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב.

מטרות החברה הן להחזיק במניות מגדל אחזקות ביטוח ופיננסים בע"מ, למוכרן מעת לעת, לגייס מימון ולבצע את כל הפעולות הנלוות לצורך כך. פרט לכך החברה לא תעסוק בכל פעילות אחרת.

באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים התמציתיים

א. הצהרה על עמידה בתקני דיווח כספי בינלאומיים ובתקנות ניירות ערך

תמצית הדוחות הכספיים ביניים נערכה בהתאם ל- IAS 34, דיווח כספי לתקופות ביניים ואינה כוללת את כל המידע הנדרש בדוחות כספיים שנתיים מלאים. יש לקרוא אותה ביחד עם הדוחות הכספיים ליום ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017 (להלן: "הדוחות השנתיים").

תמצית הדוחות הכספיים ביניים אושרה על ידי הדירקטוריון ביום 24 ביוני 2018.

ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת

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

שיקול הדעת של ההנהלה, בעת יישום המדיניות החשבונאית של החברה וההנחות העיקריות ששימשו בהערכות הכרוכות באי וודאות, הינם עקביים עם אלו ששימשו בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2017.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית

המדיניות החשבונאית של החברה בתמצית דוחות כספיים ביניים אלה, הינה המדיניות שיושמה בדוחות הכספיים השנתיים.

כפי שפורט בדוחות הכספיים השנתיים של החברה לשנת 2017, תקנים, תיקונים ופרשנויות לתקנים קיימים נוספים נכנסו לתוקף ומחייבים עבור תקופות חשבונאיות המתחילות ב- 1 בינואר 2018 אולם ליישומם לראשונה אין השפעה על המידע הכספי לתקופת ביניים (לרבות מספרי השוואה) של החברה.

תקנים חדשים ותיקונים לתקנים קיימים נוספים אשר עדיין אינם בתוקף ואשר החברה לא בחרה באימוצם המוקדם, פורטו במסגרת הדוחות הכספיים השנתיים של החברה לשנת 2017.

באור 4 - השקעה בחברה מוחזקת מטופלת לפי שיטת השווי המאזני

א. ההשקעה במגדל אחזקות מטופלת לפי שיטת השווי המאזני וזאת חלף איחודה כנדרש בתקן דיווח כספי בינלאומי IFRS-10.

רכישת מניות מגדל אחזקות טופלה כצירוף עסקים תחת אותה שליטה לפי גישת הערכים בספרים, כפי שהוצגה קודם לכן בדוחות הכספיים של החברה האם. הפער בין התמורה בעסקה כפי שנקבעה בין הצדדים, לבין העלות בספרים כפי שהוצגה קודם לכן בדוחות הכספיים של החברה האם, נזקף להון.

ב. מידע תמציתי בדבר חברה מוחזקת מהותית

1. מידע כללי

החברה המוחזקת הינה מגדל אחזקות שעיקר עיסוקה החזקה בחברת הביטוח מגדל חברה לביטוח בע"מ

2. מידע פיננסי מתומצת על המצב הכספי:

ליום 31 במרס 2018 - אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)

שוי הוגן לפי מחיר בורסה	ערך בספרים של ההשקעה	התאמה לשווי הוגן שנעשתה במועד הרכישה	חלק החברה בנכסים נטו	סה"כ נכסים נטו 100%	התחייבויות	נכסים	שיעור זכויות הבעלות/ השתתפות ברווחים
2,700,581	4,226,453	212,641	4,013,812	5,863,034	144,681,432	150,544,466	68.46

* השווי ההוגן של ההשקעה בחברת מגדל אחזקות לפי מחיר בורסה ליום 24 ביוני 2018 הינו 2,352,096 אלפי ש"ח.

ליום 31 בדצמבר 2017 - אלפי ש"ח (מבוקר)

שוי הוגן לפי מחיר בורסה	ערך בספרים של ההשקעה	התאמה לשווי הוגן שנעשתה במועד הרכישה	חלק החברה בנכסים נטו	סה"כ נכסים נטו 100%	התחייבויות	נכסים	שיעור זכויות הבעלות/ השתתפות ברווחים
2,811,692	4,253,785	218,188	4,035,597	5,894,856	141,680,753	147,575,609	68.46

3. להערכת החברה, סכום בר ההשבה של ההשקעה עולה על ערכה בספרים.

4. מניות מגדל אחזקות כאמור לעיל הופקדו בחשבונות הבאים:

ערך נקוב	
316,172,471	1. בחשבון החברה
245,429,315	2. בחשבון נאמנות
159,900,000	3. בחשבון נאמנות האופציות
<u>721,501,786</u>	

באור 5 - התחייבויות לזמן קצר

31 בדצמבר 2017	31 במרס 2018	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
14,182	1,768	ריבית לשלם בגין אגרות חוב
53	145	הוצאות לשלם
25,215	25,578	אליהו 1959
39,450	27,491	

באור 6 - אגרות חוב

א. פרטים בדבר הנפקת אגרות חוב

ביום 19 בספטמבר 2017 הנפיקה החברה בהנפקה פרטית 1,300,000 אלפי ש"ח ע.נ אגרות חוב, בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת, אגרות החוב אינן נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב ואינן צמודות למדד או מטבע כלשהו. משך החיים הממוצע של אגרות החוב נכון ליום 31 במרס 2018 הינו כ-5.1 שנים כאשר קרן אגרות החוב תפרע ב-6 תשלומים שנתיים כדלקמן:

10% מסך הקרן יפרע ביום 18 בספטמבר 2020	(1) תשלום ראשון -
10% מסך הקרן יפרע ביום 18 בספטמבר 2021	(2) תשלום שני -
15% מסך הקרן יפרע ביום 18 בספטמבר 2022	(3) תשלום שלישי -
15% מסך הקרן יפרע ביום 18 בספטמבר 2023	(4) תשלום רביעי -
15% מסך הקרן יפרע ביום 18 בספטמבר 2024	(5) תשלום חמישי -
35% מסך הקרן יפרע ביום 18 בספטמבר 2025	(6) תשלום שישי -

הריבית על אגרות החוב משולמת מדי שנה בשני תשלומים חצי שנתיים, בימים 18 במרץ ו-18 בספטמבר של כל שנה קלנדרית בין השנים 2018-2025. שיעור הריבית הנקובה בהנפקה הינה 3.85%, שיעור הריבית האפקטיבית, לאחר הוצאות הנפקה הינו 4.06%.

בנוסף לאגרות החוב הנפיקה החברה ללא תמורה אופציות לרכישת 159,900,000 מניות מגדל אחזקות המהוות כ-15% ממניות מגדל אחזקות. האופציות הונפקו למחזיקי אגרות חוב פרו-רטה לערך הנקוב בשלוש סדרות שוות. מחיר מימוש האופציה הינו 4.32 ש"ח למניה כאשר תקופת האופציות מפורטת להלן:

- (1) אופציות (סדרה 1) ניתנות למימוש בתוך שנתיים מיום ההנפקה.
- (2) אופציות (סדרה 2) ניתנות למימוש בתוך שלוש שנים מיום ההנפקה.
- (3) אופציות (סדרה 3) ניתנות למימוש בתוך ארבע שנים מיום ההנפקה.

ביום 28 בספטמבר 2017 לצורך ההנפקה כאמור, פורסם על ידי חברת מידרוג דירוג A1.il.

תמורת ההנפקה יוחסה במלואה לאגרות חוב באופן יחסי לשווי ההוגן ביום המסחר הראשון בניכוי עלויות ההנפקה, כאשר לאופציות שהינן מכשיר הוני לא נותר ערך שאריתי לייחוס.

להלן פרטים נוספים בדבר אגרות החוב:

31 בדצמבר 2017	31 במרס 2018	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,300,000	1,300,000	תמורה מהנפקת אגרות חוב
11,872	11,287	יתרת הוצאות הנפקה מראש
1,288,128	1,288,713	סה"כ אגרות חוב

באור 6 - אגרות חוב (המשך)**ב. התחייבויות החברה**

עד למועד הסילוק המלא, הסופי והמדויק של החוב על פי תנאי אגרות החוב, ומילוי כל יתר התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות חוב, מתחייבת החברה בין היתר כי:

1. תשלם, במועדים הקבועים בשטר נאמנות זה, את כל סכומי הקרן, הריבית וריבית הפיגורים (ככל שתחול), המשתלמים על פי תנאי אגרות חוב ותמלא אחר כל יתר התנאים והתחייבויות המוטלות עליה על פי תנאי אגרות החוב ועל פי שטר הנאמנות.
2. אגרות החוב תירשמה למסחר ברשימת רצף מוסדיים, קרי במערכת המסחר למוסדיים בבורסה.
3. תעמוד באמות מידה פיננסיות, ראה סעיף ג' להלן.
4. היא לא תבצע, לא תחליט ולא תסכים לבצע מיזוג (כהגדרת המונח בחוק החברות התשנ"ט – 1999) עם חברה אחרת כלשהי.
5. תפעל לכך שאגרות החוב תהיינה במעקב דירוג על ידי חברה מדרגת.
6. על אף שאגרות החוב אינן מובטחות בבטוחות החברה לא תיצור לטובת צד שלישי כלשהו שעבודים כלשהם מכל סוג שהוא ובכל דרגה שהיא על כל נכס שהוא בחזקתה אלא אם כן התקבלה לכך מראש, הסכמה בהתאם לתנאים המפורטים בכתב הנאמנות.
7. היא תהא רשאית למכור בכל עת, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, מניות של מגדל אחזקות, כל עוד שלאחר המכירה כאמור תישאר משפחת אליהו, בעלת השליטה במגדל אחזקות, ובלבד שהשימוש היחיד בתמורת מכירה כזו (נטו) שתבצע החברה יהיה לפירעון אגרות החוב.
8. תחזיק בחשבון נאמנות סך של 25,000 אלפי ש"ח לשירות החוב וככל שיעשה שימוש בקרן שירות החוב, החברה תפעל למילוי הקרן חזרה בתוך 30 ימי עסקים.
9. היא לא תבצע חלוקה כלשהי (כהגדרת מונח זה בחוק החברות), לא תעמיד הלוואות לצדדים קשורים וכן לא תבצע פירעון לשטרי ההון ו/או תלווה ו/או תשלם ו/או תעביר כספים לצדדים קשורים בכל דרך אחרת.
10. כל עוד אגרות החוב טרם נפרעו במלואן, החברה תפעל במתכונת של Special Purpose Company. בהתאם, היא מתחייבת שלא לבצע פעילות עסקית כלשהי פרט לאחזקתה במניות מגדל אחזקות, מכירתן מעת לעת וגיוס מימון באופן המותר על פי שטר נאמנות. כמו כן, מתחייבת החברה לא לתת ערבויות להבטחת התחייבויות של צד ג' כלשהו.

ג. אמות מידה פיננסיות**יחס ההון העצמי**

1. יחס ההון העצמי של החברה למאזן סולו לא יפחת מ-20%.
2. ההון העצמי של מגדל אחזקות (על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים) לא יפחת מ-50% מסכום ההון העצמי של מגדל אחזקות לפי דוחותיה הכספיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2017 (דהיינו 5,731 מיליון ₪) (להלן - "רף הבסיסי") בניכוי סך כל הדיבידנדים שיחולקו לבעלי המניות במגדל אחזקות ממועד ההנפקה. יצוין כי במקרה של שינוי בתקינה חשבונאית אשר כתוצאה מהאימוץ ייווצר שינוי בהון העצמי אזי יותאם רף הבסיס.

אי עמידה באמות המידה הפיננסיות, כאמור לעיל, במשך שני רבעוניים רצופים תהווה עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי.

נכון ליום 31 במרס 2018 החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות כלהלן:

1. יחס ההון העצמי של החברה למאזן סולו נכון ליום 31 במרס 2018 הינו כ-69%.
2. ההון העצמי של מגדל אחזקות ליום 31 במרס 2018 ביחס לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2017 הינו כ-103%.

ד. פירעון מיידי

הנאמן או המחזיקים באגרות החוב רשאים להעמיד לפירעון מיידי את היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב ו/או לממש בטוחות, בקרות אחד או יותר מהמקרים המנויים בשטר הנאמנות לאגרות החוב.

באור 6 - אגרות חוב (המשך)**ה. התאמת שיעור ריבית**

במסגרת ההנפקה נדרשת החברה לעמוד במספר יחסיים פיננסיים, אי עמידה ביחסיים אלו תגרום לשינויים בריבית על אגרות החוב, כלהלן:

1. התאמת שיעור ריבית בגין אגרות חוב במקרה של שינויים בדירוג

במקרה וחברת הדירוג תקבע לאגרות חוב דירוג הנמוך בדרגה אחת מתחת לדירוג אגרות החוב במועד הגיוס, דהיינו דירוג של (A) (להלן - "הדירוג המופחת"). יגדל שיעור הריבית שתשאנה אגרות חוב ב - 0.25% לשנה (להלן - "הריבית הנוספת"), וזאת בגין התקופה שתחילתה במועד פרסום הדירוג המופחת. בגין כל ירידה בדרגת דירוג נוספת מעבר לדירוג המופחת יגדל שיעור הריבית על אגרות החוב ב - 0.25% נוספים לשנה מעל שיעור הריבית הנוספת לכל דרגה מתחת לדירוג הנ"ל, עד לעלייה כוללת בשיעור הריבית, שלא תעלה על 1% מעל לריבית הבסיס.

ככל שלאחר הורדת הדירוג שבעקבותיה הוגדל שיעור הריבית, תעלה חברת הדירוג את דירוג אגרות החוב, אזי יעודכן שיעור הריבית שישולם על ידי החברה למחזיקי אגרות החוב. כל עדכון כאמור לשיעור הריבית יבוצע החל מתקופת הריבית הבאה שתחל לאחר תקופת הריבית בה פורסם הדירוג הגבוה ועד למוקדם מבין (א) פירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב או (ב) שינוי דירוג אגרות החוב בהתאם לאמור לעיל יובהר כי בכל מקרה לא יפחת שיעור הריבית של אגרות חוב משיעור ריבית הבסיס, לרבות במקרה בו יעלה דירוג אגרות חוב על דירוג המקורי.

2. התאמת שיעור הריבית בגין אגרות חוב כתוצאה מהרעה ביחס ה-LTV

במידה ויחס LTV יעלה מעל ל - 70% (להלן: "עליה ביחס ה-LTV") יגדל שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת בשיעור של 0.25% לשנה. במידה ויחס ה-LTV יעלה מעל ל - 75%, 80% ו- 85% יגדל שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת בשיעור של 0.25% נוספים בגין כל עליה ביחס ה-LTV. תוספת הריבית המצטברת המקסימאלית בגין השינויים ביחס ה-LTV תהא בשיעור של 1%.

ככל שיחס ה-LTV ירד אזי תבוצע הפחתה של שיעור הריבית בהתאם.

למען הסר ספק יובהר, כי תשלומי הריבית הנוספת כתוצאה מהורדת הדירוג ותשלומי הריבית הנוספת כתוצאה מעליית יחס ה-LTV הינם מצטברים. לפיכך, במקרה ויחול שינוי ביחס ה-LTV שישפיע על שיעור הריבית, ובנוסף יחול שינוי בדירוג שיביא לעליית הריבית, יהיו זכאים מחזיקי אגרות חוב להגדלה בשיעור הריבית שלא תעלה על 2% סה"כ מעל לריבית הבסיס.

1. התחייבויות בעל השליטה בחברה

בקשר עם הנפקת אגרות החוב ובהתייחס למחויבויות ולמגבלות שלקחה על עצמה החברה במסגרת שטר הנאמנות (ראה באור 6 לעיל), בעל השליטה בחברה, מר שלמה אליהו התחייב כי:

1. כל זמן שאגרות החוב טרם נפרעו במלואן, יפעיל את כוחו בחברה כך שהיא תקיים את כל התחייבויותיה בהתאם להוראות שטר הנאמנות ותקנון החברה.
2. יפעל לקיום התנאים שבשטר הנאמנות המחייבים כי משפחת אליהו (כהגדרתה בשטר הנאמנות) תישאר בעלת שליטה במגדל אחזקות.
3. ככל שיפר את התחייבויותיו כאמור, תהא לנאמן בשם מחזיקי אגרות החוב הזכות לתבוע ממנו באופן אישי כל נזק שייגרם למחזיקי אגרות החוב בשל אי עמידה בהתחייבויותיו אלו.

באור 7 - מכשירים פיננסיים**שווי הוגן**

הטבלה שלהלן מפרטת את הערך בספרים והשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים המוצגים בדוחות הכספיים, שלא על-פי שווים ההוגן:

ליום 31 במרס 2018 באלפי ש"ח (בלתי מבוקר)

	שווי הוגן ליום 31 במרס 2018	ערך בספרים ליום 31 במרס 2018
רמה בהיררכיות השווי ההוגן	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

התחייבות פיננסית

אגרות חוב

2 1,324,700 1,288,713

ליום 31 בדצמבר 2017 באלפי ש"ח (מבוקר)

	שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2017	ערך בספרים ליום 31 בדצמבר 2017
רמה בהיררכיות השווי ההוגן	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

התחייבות פיננסית

אגרות חוב

2 1,331,980 1,288,128

באור 8 - שטרי הון

ביום 26 בספטמבר 2017 הנפיקה החברה לאליהו 19 1959 שטרי הון בסכום כולל של 1,933,500 אלפי ש"ח. שטרי הון יועמדו לפירעון רק בהחלטתה הבלעדית של החברה ובכל מקרה לא לפני 26 בספטמבר 2022. שטרי ההון הינם נדחים בפני התחייבויות אחרות וקודמים רק לחלוקת עודפי הרכוש בפירוק. שטרי ההון אינם נושאים הצמדה ו/או ריבית כלשהיא. שטרי ההון אינם ניתנים להעברה או להמחאה אלא בהסכמת החברה מראש ובכתב.

באור 9 - צדדים קשורים

א. בדוחות על המצב הכספי

31 בדצמבר 2017	31 במרס 2018
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
25,215	25,578

התחייבויות לזמן קצר

לתקופה מיום 8 באוגוסט ועד ליום 31 בדצמבר 2017 (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2018 (בלתי מבוקר)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

ב. בדוח רווח והפסד

165	163	הוצאות ריבית
* 1,275	105	דמי ניהול

* מתוכם סך של 1,170 אלפי ש"ח יוחס להוצאות הנפקה ונוקף להתחייבויות בגין אגרות חוב.