

**אפריקה ישראל נכסים בע"מ**

**מידע כספי ביניים נפרד**

**ליום 30 ביוני 2016**

**(בלתי מבוקר)**

## אפריקה ישראל נכסים בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד  
ליום 30 ביוני 2016

(בלתי מבוקר)

### תוכן העניינים

#### ע מ ד

2	דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר
	מידע כספי נפרד (בלתי מבוקר):
3	נתונים על המצב הכספי
5	נתונים על הרווח והפסד
6	נתונים על הרווח הכולל
7	נתונים על תזרימי המזומנים
8	מידע נוסף

## הנדון: דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר על המידע הכספי הביניים הנפרד לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

### מבוא

סקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של אפריקה ישראל נכסים בע"מ (להלן - "החברה") ליום 30 ביוני 2016 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד 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 נפרד לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

### מסקנה

בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת לבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנפרד הנ"ל, אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

## אפריקה ישראל נכסים בע"מ

### נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2015	2015	2016
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
540,426	726,162	546,943
397,405	68,215	462,357
1,063,019	877,891	1,162,419
2,265,312	2,203,619	2,463,487
-	1,899	-
281	320	179
<u>4,266,443</u>	<u>3,878,106</u>	<u>4,635,385</u>
3,488	1,019	1,971
24,504	15,867	22,822
4,614	2,417	7,464
7,550	825	7,783
1,973	-	1,975
28,476	187,800	208,694
70,605	207,928	250,709
-	85,000	-
70,605	292,928	250,709
<u>4,337,048</u>	<u>4,171,034</u>	<u>4,886,094</u>

#### נכסים

##### נכסים שאינם שוטפים

נדל"ן להשקעה  
 נדל"ן להשקעה בהקמה  
 השקעות בחברות מוחזקות  
 הלוואות לחברות מוחזקות  
 פקדונות לזמן ארוך בתאגיד בנקאי  
 רכוש אחר

##### סה"כ נכסים שאינם שוטפים

##### נכסים שוטפים

לקוחות  
 חייבים ויתרות חובה  
 חברות קשורות  
 נכס מס שוטף  
 השקעות לזמן קצר  
 מזומנים ושווי מזומנים

נכסים של קבוצת מימוש המוחזקים למכירה

##### סה"כ נכסים שוטפים

##### סה"כ נכסים

## אפריקה ישראל נכסים בע"מ

נתונים על המצב הכספי

<u>ליום 31 בדצמבר</u>	<u>ליום 30 ביוני</u>	
<u>2015</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>
<u>(מבוקר)</u>	<u>(בלתי מבוקר)</u>	
56,372	56,372	56,388
1,881,110	1,881,110	1,881,110
(734,829)	(745,724)	(724,981)
<u>1,220,637</u>	<u>1,277,759</u>	<u>1,384,026</u>
<u>2,423,290</u>	<u>2,469,517</u>	<u>2,596,543</u>
925,227	914,136	1,076,668
247,143	371,749	312,208
3,209	2,916	3,545
<u>340</u>	<u>299</u>	<u>340</u>
<u>1,175,919</u>	<u>1,289,100</u>	<u>1,392,761</u>
351,575	63,262	336,074
112,047	83,932	158,317
230,118	235,422	353,502
<u>44,099</u>	<u>29,801</u>	<u>48,897</u>
<u>737,839</u>	<u>412,417</u>	<u>896,790</u>
<u>4,337,048</u>	<u>4,171,034</u>	<u>4,886,094</u>

### התחייבויות והון עצמי

#### הון עצמי

הון מניות

פרמיה על מניות

קרנות הון

עודפים

**סה"כ הון עצמי המיוחס לבעלים של החברה**

### התחייבויות שאינן שוטפות

אגרות חוב

התחייבויות לתאגידי בנקאיים

התחייבויות אחרות לזמן ארוך

התחייבויות בגין הטבות לעובדים

**סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות**

### התחייבויות שוטפות

אשראי לזמן קצר מתאגידי בנקאיים וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן

ארוך

חלויות שוטפות של אגרות חוב

חברות קשורות

ספקים, זכאים ויתרות זכות

**סה"כ התחייבויות שוטפות**

**סה"כ התחייבויות והון עצמי**

אריאל גולדשטיין - סמנכ"ל כספים

אברהם נובוגרוצקי - מנכ"ל

נדב גרינשפון - יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור המידע הכספי: 11 באוגוסט 2016

## אפריקה ישראל נכסים בע"מ

### נתונים על הרווח והפסד

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2015	2016	2015	2016
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
54,564	15,279	10,011	30,065	19,058
-	5,025	-	4,703	-
34	-	-	34	-
<u>54,598</u>	<u>20,304</u>	<u>10,011</u>	<u>34,802</u>	<u>19,058</u>
5,744	1,818	556	3,297	1,342
1,147	96	140	635	374
2,652	467	670	1,074	1,707
8,109	-	1,023	-	1,822
15,738	-	-	-	-
3,172	97	59	886	845
<u>36,562</u>	<u>2,478</u>	<u>2,448</u>	<u>5,892</u>	<u>6,090</u>
18,036	17,826	7,563	28,910	12,968
85,593	21,224	22,535	41,705	43,995
(68,663)	(27,244)	(24,103)	(33,140)	(37,344)
<u>16,930</u>	<u>(6,020)</u>	<u>(1,568)</u>	<u>8,565</u>	<u>6,651</u>
34,966	11,806	5,995	37,475	19,619
164,310	(4,575)	3,266	18,960	143,770
199,276	7,231	9,261	56,435	163,389
-	-	-	-	-
<u>199,276</u>	<u>7,231</u>	<u>9,261</u>	<u>56,435</u>	<u>163,389</u>

#### הכנסות:

הכנסות מהשכרת והפעלת נכסים  
עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו

הכנסות אחרות

**סה"כ הכנסות**

#### הוצאות:

הוצאות הפעלת ואחזקת נכסים

הוצאות מכירה ושיווק

הוצאות הנהלה וכלליות

ירידה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו

ירידה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה

בהקמה, נטו

הוצאות אחרות

**סה"כ הוצאות**

**רווח מפעולות רגילות**

הכנסות מימון

הוצאות מימון

**הכנסות (הוצאות) מימון, נטו**

**רווח לאחר הכנסות מימון נטו**

חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות

מוחזקות, נטו ממס

**רווח לפני מסים על הכנסה**

מסים על הכנסה

**רווח לתקופה המיוחס לבעלים של החברה**

**אפריקה ישראל נכסים בע"מ**  
**נתונים על הרווח הכולל**

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2015	2016	2015	2016	
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
199,276	7,231	9,261	56,435	163,389	<b>רווח לתקופה המיוחס לבעלים של החברה</b>
					<b>רווח כולל אחר</b>
5,304	5,979	(2,050)	6,029	(7,967)	רווח (הפסד) בגין גידור תזרימי מזומנים, נטו ממס
-	-	163	-	163	מימוש קרן הון בגין גידור תזרימי מזומנים לרווח והפסד
378	-	-	-	-	מימוש קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ
<u>(263,769)</u>	<u>(31,805)</u>	<u>(5,998)</u>	<u>(275,011)</u>	<u>17,652</u>	הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ, נטו ממס
<u>(258,087)</u>	<u>(25,826)</u>	<u>(7,885)</u>	<u>(268,982)</u>	<u>9,848</u>	<b>רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה</b>
<u>(58,811)</u>	<u>(18,595)</u>	<u>1,376</u>	<u>(212,547)</u>	<u>173,237</u>	<b>סה"כ רווח (הפסד) לתקופה המיוחס לבעלים של החברה</b>

## אפריקה ישראל נכסים בע"מ

### נתונים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2015	2016	2015	2016
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
199,276	7,231	9,261	56,434	163,389
(164,310)	4,575	(3,266)	(18,960)	(143,770)
225	12	51	166	102
111	37	-	74	-
(16,930)	6,020	1,567	(8,565)	(6,652)
(43)	(15)	2	(20)	(3)
8,109	(5,025)	1,023	(4,703)	1,822
15,738	-	-	-	-
(157,100)	5,604	(623)	(32,008)	(148,501)
2,157	1,146	(3,363)	3,068	(4,620)
(2,220)	654	574	249	1,517
(986)	(5,710)	(1,994)	(5,879)	2,515
41	-	-	-	-
(1,008)	(3,910)	(4,783)	(2,562)	(588)
41,168	8,925	3,855	21,865	14,300
(140,241)	(44,875)	(130,553)	(92,779)	(182,234)
(390,582)	(11,550)	(37,769)	(30,284)	(71,567)
(45)	-	-	(25)	-
(6,702)	-	(230)	-	(230)
271,042	-	3,790	-	3,990
(74)	-	-	-	-
(266,602)	(56,425)	(164,762)	(123,088)	(250,041)
(41,952)	(566)	-	(1,125)	-
220,838	-	25,437	4,517	65,616
-	-	16	-	16
(22,286)	(5,636)	(11,328)	(10,837)	(16,955)
330,510	-	35,964	204,499	199,836
(69,384)	(13,514)	(10,632)	(36,797)	(33,735)
(200,000)	-	-	-	-
(158,462)	(73,788)	-	(73,788)	-
3,543	3,474	197,498	11,987	201,205
62,807	(90,030)	236,955	98,456	415,983
(162,627)	(137,530)	76,048	(2,767)	180,242
190,885	325,770	132,508	190,885	28,476
218	(440)	138	(318)	(24)
28,476	187,800	208,694	187,800	208,694
-	-	82,250	-	82,250

#### תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת

רווח נקי לתקופה

#### התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת:

חלק הקבוצה בהפסדי (רווחי) חברות מוחזקות, נטו ממס פחת והפחתות  
תשלומים מבוססי מניות לעובדים  
הכנסות מימון, נטו  
מיסי הכנסה ששולמו, נטו  
שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה  
שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה

#### שינוי בסעיפי רכוש והתחייבויות:

שינוי בחייבים ויתרות חובה  
שינוי בלקוחות  
שינוי בספקים, זכאים, יתרות זכות והפרשות  
שינוי בהטבות לעובדים

#### מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

#### תזרימי מזומנים לפעילות השקעה

השקעות והלוואות לחברות מוחזקות, נטו  
השקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה  
רכישת רכוש אחר  
תשלום מס בגין מימוש נדל"ן להשקעה  
תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה  
השקעות בפקדונות לזמן קצר, נטו

#### מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

#### תזרימי מזומנים מפעילות מימון

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו  
קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגיד בנקאי  
תמורה ממימוש אופציות למניות  
פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגיד בנקאי  
הנפקת אגרות חוב, בניכוי הוצאות הנפקה  
ריבית ששולמה  
דיבידנד ששולם  
פרעון אגרות חוב  
פרעון אשראי לזמן קצר מחברות קשורות

#### מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון

#### גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה  
השפעת תנועות בשער חליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים

#### יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

#### פעולות שלא במזומן:

דיבידנד שהתקבל מחברה מוחזקת



## אפריקה ישראל נכסים בע"מ

### מידע כספי נפרד נוסף

א. כללי:

(1) כללי:

המידע הכספי הנפרד של החברה ערוך בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל-1970. יש לקרוא את המידע הכספי הנפרד ביחד עם המידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר 2015 וביחד עם הדוחות המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2016.

(2) הגדרות:

החברה - אפריקה ישראל נכסים בע"מ.

חברה מוחזקת - כהגדרתה בביאור 1.א בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2015.

(3) לתאריך הדוח הכספי, לחברה גירעון בהון החוזר במאוחד בסך של כ- 165 מיליון ש"ח וכן גירעון בהון חוזר סולו בסך של כ- 646 מיליון ש"ח, ובניכוי הלוואות מחברות בנות הגירעון בהון חוזר סולו הינו בסך של כ- 293 מיליון ש"ח.

החברה פועלת במגמה להגדיל את היתרות הנזילות שבידיה ולהקטין את התחייבויותיה לזמן קצר וזאת ע"י מספר פעולות:

א. התקשרות בהסכמי מימון חדשים של מספר הלוואות שניתנו בגין נכסים מניבים בישראל בסך של כ- 490 מיליון ש"ח (כ- 332 מיליון ש"ח בנכסים סולו) אשר צפויות להיפרע בשנים עשר החודשים הקרובים, בגינם החלה החברה במגעים עם הגורמים. לעניין חתימה על הסכם מימון מחדש עם הגורמים המממנים לאחר תאריך המאזן ראה ביאור ג. (2).

ב. מימוש נכסים מניבים במדינות הפעילות של החברה ו/או החזר כספים באמצעות מימון מחדש, ו/או מימוש השקעות בחברות מוחזקות.

ג. גיוס אגרות חוב ו/או הרחבת סדרה קיימת. לעניין גיוס אגרות חוב סדרה ו' שבוצע במהלך תקופת החשבון ראה ביאור ב.1.

בהתאם לכך, הנהלת החברה צופה כי ביכולת החברה לפרוע את התחייבויותיה במועדן.

(4) מדיניות חשבונאית:

המידע הכספי הנפרד נערך בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 4.א לדוחות הכספיים הנפרדים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2015.

ב. אירועים עיקריים בתקופת הדוח:

(1) בהמשך לאמור בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2015 בביאור 18 ד', ביצעה החברה במהלך חודש פברואר 2016, הרחבה לסדרה ו' אשר במסגרת זו גייסה החברה כ- 165 מיליון ש"ח ברוטו כנגד הנפקת 161.376 מיליון ש"ח ע.ג. אג"ח. הוצאות ההנפקה הסתכמו לסך של כ- 1.2 מיליון ש"ח. במקביל החברה שיעבדה בשעבוד ראשון בדרגה יחיד לטובת הנאמן של אגרות חוב (סדרה ו') 15,862,186 מניות רגילות בנות 0.01 אירו ע.ג. כל אחת של אפי אירופה כך שסך המניות המשועבדות בגין סדרה ו' עמד על 32,550,000 מניות רגילות בנות 0.01 אירו ע.ג. כל אחת של אפי אירופה. בנוסף החברה שיחררה משעבוד לטובת הנאמן של אגרות חוב (סדרה ה") 20,332,185 מניות רגילות בנות 0.01 אירו ע.ג. כל אחת של אפי אירופה כך שסך המניות המשועבדות בגין סדרה ה' לאחר השחרור עמד על 41,850,000 מניות רגילות בנות 0.01 אירו ע.ג. כל אחת של אפי אירופה. לאחר העדכון האמור לעיל, סך מניות אפי אירופה המשועבדות בגין שתי הסדרות עומד על 80%.

## אפריקה ישראל נכסים בע"מ

### מידע כספי נפרד נוסף

#### ב. אירועים עיקריים בתקופת הדוח: (המשך)

(2) בחודש יוני ביצעה החברה הרחבה לסדרת אג"ח ז' ובמסגרת זו גייסה החברה כ- 36 מיליון ש"ח ברוטו כנגד הנפקת כ- 38.6 מיליון ש"ח ע.נ. אג"ח. הוצאות ההנפקה הסתכמו לסך של כ- 0.2 מיליון ש"ח. הריבית האפקטיבית הינה כ- 5.1%.

#### (3) דיבידנדים:

במהלך תקופת החשבון קיבלה החברה דיבידנדים מחברות מוחזקות בסך של 82.25 מיליון ש"ח.

(4) בתקופה של ששה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2016 העמידה החברה הלוואות נוספות לחברה המוחזקת אפי אירופה בסך של כ- 42 מיליון אירו (כ- 182 מיליון ש"ח). נכון ליום 30 ביוני 2016 יתרת ההלוואה לאפי אירופה הינה כ- 241 מיליון אירו (כ- 1,032 מיליון ש"ח).

(5) בחודש יוני 2016 זכתה החברה במרכז של משרד האוצר לתכנון והקמת מבנה משרד המשפטים בירושלים. הפרויקט האמור יכלול כ-35 אלף מ"ר בנוי וחניון תת קרקעי הכולל כ- 418 מקומות חניה וכן שטחי מסחר בהיקף של 1,500 מ"ר. ע"פ תנאי המכרז החברה תתפעל את הבניין לתקופה של כ-22 שנה וזאת בתמורה לתשלום שנתי קבוע מהמדינה בגובה של כ- 23 מיליון ש"ח צמודים למדד המחירים לצרכן בנוסף החברה תקבל מענק הקמה בסך של 111 מיליון ש"ח (צמוד למדד מחירי תשומה בבניה למסחר ומשרדים ובתוספת מע"מ כדון). בסיום תקופת התפעול המבנה יועבר למדינה.

#### ג. אירועים לאחר תום תקופת הדיווח:

(1) ב- 13 בינואר 2016 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת בישיבתה מאותו יום, את עקרונות ההתקשרות של החברה במזכר עקרונות להסכם קבלנות עם דניה סיבוס (להלן: "מזכר העקרונות"), לפיו תשמש דניה סיבוס כקבלן הביצוע לעבודות הקמה וקבלנות, הכוללים בין השאר את תכנון הפרויקט והליכי הרישוי הנדרשים של מבנה משרדים ממשלתי ושטחי מסחר בקריה המחוזית בירושלים (להלן: "הקריה המחוזית") והכל לצורך השתתפות אפשרית של החברה בהליכי מכרז של מדינת ישראל.

בחודש אוגוסט 2016 קיבלה החברה הודעה בדבר זכיייתה במכרז למימון חלקי, תכנון, הקמה תחזוקה ומסירה של מבנה משרדים ממשלתי ושטחי מסחר בקריה המחוזית בירושלים (להלן: "הקריה המחוזית") במסגרת השתתפותה של החברה (באמצעות חברה בשליטתה ובבעלותה המלאה) במכרז של מדינת ישראל (להלן: "המכרז"). והכל כמפורט להלן:

א. הפרויקט נשוא המכרז הינו תכנון, הקמה והפעלה אשר יכלול מבנה משרדים בהיקף של כ- 53,000 מ"ר שטחים עיליים וחניון תת קרקעי בעל 416 מקומות חניה ושטחים תת קרקעיים נוספים בהיקף של כ- 4,000 מ"ר ובנוסף כולל המכרז את ניהולו של המתחם מול מנהל הדיור והמאכלסים אותו וכן תחזוקתו, ובכלל זאת ניקיון, גינון, תחזוקה מונעת, תפעול מערכות וכדומה.

ב. תקופת החכירה הינה בת 21 שנים ו- 6 חודשים (ובכל מקרה תקופת ההקמה ותקופת התפעול לא תעלנה על 24 שנים ו- 11 חודשים), וזאת החל ממועד השלמת מבנה המשרדים ומסירתו. בתמורה, החברה תהא זכאית לתשלום שנתי קבוע לאורך תקופת התפעול, בסך של כ- 33 מיליון ש"ח צמוד למדד ובתוספת מע"מ כדון, אשר ישולם בתשלומים רבעוניים, החל מהרבעון העוקב להשלמת מבנה המשרדים ומסירתו. בסיום תקופת התפעול המבנה יועבר למדינה.

ג. בנוסף, החברה תהיה זכאית לקבל החזר מלא בגין שירותים שונים אשר תעמיד במסגרת המכרז (בתנאים של +cost), וכן תקבל מענק הקמה בסך של 25 מיליון ש"ח (צמוד למדד מחירי תשומה בבניה למסחר ומשרדים ובתוספת מע"מ כדון).

## אפריקה ישראל נכסים בע"מ

### מידע כספי נפרד נוסף

#### ג. אירועים לאחר תום תקופת הדיווח: (המשך)

(2) בהמשך לאמור בביאור 18 ד' לדוח הכספי השנתי, בחודש אוגוסט 2016 התקשרה החברה וחברת בת שלה (המוחזקת בבעלות מלאה) ("הלוות") יחד עם תאגיד בנקאי וגופים מוסדיים ("הגופים המממנים") במערכת הסכמים להעמדת הלוואה בסכום של כ- 500 מיליון ש"ח המיועדת לפירעון ההלוואה המקורית, שעומדת נכון ליום 30 ביוני 2016 על סך של כ- 490 מיליון ש"ח, וכן להעמדת מסגרת אשראי בסכום של עד 60 מיליון ש"ח לצורך מימון הקמת בניין נוסף בקרית המדע בנס ציונה ("הפרוייקט", ו- הלוואת הליווי הפיננסי") (הלוואות המימון מחדש והלוואת הליווי הפיננסי יכונן יחד "ההלוואות").

הלוואות המימון מחדש תועמד למשך תקופה של חמש שנים ממועד העמדתה, צמודה למדד ותישא ריבית שנתית קבועה שתקבע במועד העמדת ההלוואות (המשקף שיעור ריבית של כ- 3.5% נכון ליום 10 באוגוסט 2016). הלוואות המימון מחדש תיפרע בסכום שנתי השווה ל- 5% מקרן הלוואות המימון מחדש המקורית בתשלומים רבעוניים בצירוף הריבית שנצברה ואת יתרת הקרן בתום תקופת המימון מחדש.

הלוואות הליווי הפיננסי תועמד עד למועד השלמת הפרוייקט ותישא ריבית שנתית לא צמודה בשיעור השווה לריבית בנק ישראל בתוספת מרווח של 3.5%. בכפוף לעמידת הלוואות בשיעור אכלוס מסוים בפרוייקט במועד השלמת הפרוייקט תועמד היתרה הבלתי מסולקת של הלוואות הליווי הפיננסי כהלוואה חדשה עד לתום תקופת הלוואות המימון מחדש.

להבטחת פירעון ההלוואות, הלוואות רשמו וירשמו לטובת הגופים המממנים שעבודים קבועים על פרוייקט קונקורד בני ברק ועל פרוייקט פארק המדע בנס ציונה ("הנכסים המשועבדים") וכן שעבוד על מניות חברת הבת.

בהסכמי ההלוואות נקבעו אמות מידה פיננסיות כדלקמן: היחס שבין ההכנסות התזרימיות של הנכסים המשועבדים על בסיס NOI לתשלומי החוב הכולל קרן וריבית (DSCR) לא יפחת מיחס של 1.35, ה NOI השנתי לא יפחת מ- 57 מיליון ש"ח, וכן התחייבות לאי ירידה בשיעור של למעלה מ- 2.5% בשווי המצרפי של הנכסים המשועבדים במהלך השנה הראשונה, למעלה מ- 5% במהלך השנה השניה ולמעלה מ- 10% ביתרת תקופת ההלוואה.

העמדתן של ההלוואות כפופה להתקיימותם של מספר תנאים מוקדמים, שעיקרם, נכונותם של המצגים שניתנו בהסכמי ההלוואות במועד העמדתן של ההלוואות, יצירת השעבודים הנדרשים להבטחת ההלוואות, וכיו"ב. המועד האחרון שנקבע לקיום כל התנאים המוקדמים ולהעמדת ההלוואות נקבע ליום 28.9.2016.

לאור זאת שמועד פירעון יתרת ההלוואה המקורית נקבע ליום 21 באוגוסט 2016 נחתמה תוספת להסכם ההלוואה המקורית, לפיה הוארך המועד לפירעון ההלוואה המקורית עד ליום 28 בספטמבר 2016, שהינו המועד האחרון להשלמת התנאים המתלים להעמדת ההלוואות. בתקופת ההארכה יעמוד שיעור הריבית בגין יתרת ההלוואה המקורית על שיעור ריבית בנק ישראל בתוספת מרווח 3.5%.