

אפריקה ישראל נכסים בע"מ

מידע כספי נפרד
ליום 30 ביוני 2018

(בלתי מבוקר)

אפריקה ישראל נכסים בע"מ

**מידע כספי נפרד
ליום 30 ביוני 2018**

(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

עמוד

2

דוח רואי החשבון המבקרים

מידע כספי נפרד:

3-4

נתונים על המצב הכספי

5

נתונים על הרווח והפסד

6

נתונים על הרווח הכולל

7

נתונים על תזרימי המזומנים

8

מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים

לכבוד
בעלי המניות של
אפריקה ישראל נכסים בע"מ
יהוד

א.ג.נ.,

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של אפריקה ישראל נכסים בע"מ (להלן - "החברה") ליום 30 ביוני 2018 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 שניודע 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 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

בריטמן אלמגור ז'הר ושות'
רואי חשבון

סומך חייקין
רואי חשבון

תל אביב, 20 באוגוסט, 2018

אפריקה ישראל נכסים בע"מ
נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
	2017	2018
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
747,827	731,954	755,740
401,720	310,084	419,496
1,646,115	1,307,768	2,030,870
2,585,673	2,374,092	2,892,960
15,349	53,526	26,495
51	60	58
<u>5,396,735</u>	<u>4,777,484</u>	<u>6,125,619</u>
2,545	2,212	1,371
18,387	26,973	16,050
13,150	11,078	2,286
-	7,090	-
47,019	471	44,104
228,005	353,464	203,717
309,106	401,288	267,528
<u>5,705,841</u>	<u>5,178,772</u>	<u>6,393,147</u>

נכסים

נכסים שאינם שוטפים

נדלי"ן להשקעה
נדלי"ן להשקעה בהקמה
השקעות בחברות מוחזקות
הלוואות לחברות מוחזקות
הלוואות, נכס חוזה וחייבים לזמן ארוך
רכוש אחר

סה"כ נכסים שאינם שוטפים

נכסים שוטפים

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

סה"כ נכסים שוטפים

סה"כ נכסים

אפריקה ישראל נכסים בע"מ
נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
	2017	2018
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
56,388	56,388	56,388
1,881,110	1,881,110	1,881,110
(793,867)	(925,192)	(715,919)
1,811,040	1,626,620	2,126,497
2,954,671	2,638,926	3,348,076
1,778,243	1,169,967	2,051,814
143,178	461,570	149,296
3,511	3,545	3,594
393	393	393
1,925,325	1,635,475	2,205,097
218,071	219,411	216,423
211,597	212,139	212,695
257,270	423,901	275,419
90,598	-	92,875
48,309	48,920	42,562
825,845	904,371	839,974
5,705,841	5,178,772	6,393,147

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 לתאגידים בנקאיים ומוסדיים
התחייבויות אחרות לזמן ארוך
התחייבויות בגין הטבות לעובדים
סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות

התחייבויות שוטפות

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומוסדיים וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
חלויות שוטפות של אגרות חוב
חברות קשורות
התחייבויות בגין מיסים שוטפים
ספקים, זכאים ויתרות זכות
סה"כ התחייבויות שוטפות
סה"כ התחייבויות והון עצמי

אריאל גולדשטיין - סמנכ"ל כספים

אברהם נובורוצקי - מנכ"ל

נדב גרינשפון - יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור המידע הכספי: 20 באוגוסט 2018

אפריקה ישראל נכסים בע"מ
נתונים על הרווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2017	2018	2017	2018
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
50,482	13,100	12,732	25,134	25,546
11,627	-	3,433	-	10,626
43,965	-	2,796	-	2,796
18,151	4,486	6,763	4,119	5,694
124,225	17,586	25,724	29,253	44,662
3,984	1,102	1,074	1,851	2,378
11,627	-	3,433	-	10,626
897	127	58	385	328
5,414	1,454	904	2,817	2,167
2,581	200	444	225	1,752
24,503	2,883	5,913	5,278	17,251
99,722	14,703	19,811	23,975	27,411
93,866	23,907	25,469	46,792	48,570
(101,558)	(27,261)	(40,072)	(49,537)	(60,151)
(7,692)	(3,354)	(14,603)	(2,745)	(11,581)
92,030	11,349	5,208	21,230	15,830
258,763	35,300	287,554	47,443	301,927
350,793	46,649	292,762	68,673	317,757
(97,700)	-	(2,300)	-	(2,300)
253,093	46,649	290,462	68,673	315,457

הכנסות
הכנסות מהשכרת והפעלת נכסים
הכנסות מעבודות הקמה
עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
בהקמה, נטו
עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה,
נטו
סה"כ הכנסות
הוצאות
הוצאות הפעלת ואחזקת נכסים, נטו
הוצאות בגין עבודות הקמה
הוצאות מכירה ושיווק
הוצאות הנהלה וכלליות
הוצאות אחרות
סה"כ הוצאות
רווח מפעולות רגילות
הכנסות מימון
הוצאות מימון
הוצאות מימון, נטו
רווח לאחר הוצאות מימון, נטו
חלק החברה ברווחי 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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2017	2018	2017	2018	
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
253,093	46,649	290,462	68,673	315,457	רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלים של החברה
6,949	1,947	907	4,879	919	רווח כולל אחר רווח בגין גידור תזרימי מזומנים, נטו ממס
92,029	85,582	(74,915)	(37,226)	77,029	הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ, נטו ממס
98,978	87,529	(74,008)	(32,347)	77,948	רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה
352,071	134,178	216,454	36,326	393,405	סה"כ רווח לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

אפריקה ישראל נכסים בע"מ
נתונים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2017	2018	2017	2018
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
253,093	46,649	290,462	68,673	315,457
(258,763)	(35,300)	(287,554)	(47,443)	(301,927)
61	9	12	23	18
97,700	-	2,300	-	2,300
7,692	3,353	14,603	2,745	11,581
(23)	(5)	(6)	(11)	(23)
(18,151)	(4,486)	(6,763)	(4,119)	(5,694)
(43,965)	-	(2,796)	-	(2,796)
(215,449)	(36,428)	(280,204)	(48,805)	(296,541)
3,355	(2,737)	5,851	(3,761)	316
(300)	774	826	33	1,174
(637)	32	(2,394)	5,499	(1,017)
2,418	(1,931)	4,283	1,771	473
40,062	8,290	14,541	21,639	19,389
(12,269)	(20,343)	(184,596)	148,712	(251,526)
(73,507)	(19,477)	(10,719)	(28,212)	(20,103)
(29)	-	(25)	-	(25)
(7,637)	-	(6,579)	-	(14,426)
47,918	-	-	-	-
757	757	-	757	-
(45,269)	1,279	1,793	1,279	2,915
(90,036)	(37,784)	(200,126)	122,536	(283,165)
17,301	813	2,672	10,480	6,350
(338,765)	(5,252)	(2,720)	(10,495)	(4,358)
858,785	102,276	321,541	102,276	321,541
(86,375)	(15,594)	(24,028)	(38,319)	(37,861)
(196,068)	-	-	(46,706)	(62,275)
(133,959)	(8,224)	2,806	35,687	16,434
120,919	74,019	300,271	52,923	239,831
70,945	44,525	114,686	197,098	(23,945)
155,225	307,846	89,450	155,225	228,005
1,835	1,093	(419)	1,141	(343)
228,005	353,464	203,717	353,464	203,717

תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת

רווח נקי לתקופה
התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת:

חלק הקבוצה ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס פחת והפחתות
הוצאות מיסים על הכנסה
הוצאות מימון, נטו
מיסי הכנסה ששולמו, נטו
שינוי בשווי הוגן של נדליין להשקעה, נטו
שינוי בשווי הוגן של נדליין להשקעה בהקמה, נטו

שינוי בסעיפי רכוש והתחייבויות:

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

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים לפעילות השקעה

השקעות והלוואות לחברות מוחזקות, נטו
השקעה בנדליין להשקעה ונדליין להשקעה בהקמה
רכישת רכוש אחר
השקעה בנכס בגין הסכם זיכיון לזמן ארוך
תקבול כספי ביטוח בגין נכס לקבל מקבלן, נטו
תמורה ממימוש נדליין להשקעה
פרעונות (השקעות) בפקדונות לזמן קצר, נטו
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

קבלת הלוואה לזמן ארוך מתאגיד בנקאי
פרעון הלוואה לזמן ארוך מתאגיד בנקאי
הנפקת אגרות חוב, בניכוי הוצאות הנפקה
ריבית ששולמה
פרעון אגרות חוב
קבלת (פרעון) אשראי לזמן קצר מחברות קשורות

מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון

גידול (קיסון) במזומנים ושווי מזומנים
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
השפעת תנועות בשער חליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

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 2017 וביחד עם הדוחות המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2018.

(2) הגדרות:

החברה - אפריקה ישראל נכסים בע"מ.

חברה מוחזקת - כהגדרתה בביאור 1.א. בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2017.

(3) לתאריך הדוח הכספי, לחברה גרעון בהון החוזר במאוחד בסך של כ- 1,084 מיליון ש"ח וכן גירעון בהון חוזר סולו בסך של כ- 572 מיליון ש"ח, ובניכוי הלוואות מחברות בנות הגירעון בהון חוזר סולו הינו בסך של כ- 297 מיליון ש"ח.

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

1. הארכת הסכמי מימון של הלוואות בסך של כ- 198 מיליון ש"ח שנלקחו למימון הקמת נכסים מניבים בישראל ומועד פרעון חל בשניים עשר החודשים הקרובים והמרתם להלוואות לזמן ארוך.

2. החזר כספים באמצעות מימון מחדש של נכסים מניבים במדינות הפעילות של החברה/קבלת מסגרת בגין נכסים לא משועבדים בישראל, ו/או מימוש השקעות בחברות מוחזקות והחזר הלוואות מאפי אירופה המוצגות בנכסים שאינם שוטפים. לעניין הסכם מסגרת אשראי שנחתמה לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי ראה ביאור ג. 1.

3. גיוס אגרות חוב ו/או הרחבת סדרה קיימת. לעניין הרחבת סדרת אגרות חוב סדרה ח' שבוצעה בתקופת החשבון ראה ביאור ב. 5.

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

(4) מדיניות חשבונאית:

למעט המפורט בסעיף (5) להלן, המידע הכספי הנפרד נערך בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור א. 4. לדוחות הכספיים הנפרדים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2017.

(5) יישום לראשונה של תקנים חדשים

החל מיום 1 בינואר 2018, החברה מיישמת לראשונה את התקנים והתיקונים לתקנים הבאים:

- תקן 9 IFRS, מכשירים פיננסיים;
- התיקון לתקן 9 IFRS, מכשירים פיננסיים: סיווג נכסים פיננסיים הכוללים אופציות לפירעון מוקדם.

ב. אירועים עיקריים בתקופת הדוח:

(1) בתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2018 החברה העמידה הלוואות לחברה המוחזקת אפי אירופה בסך של כ- 54 מיליון יורו (כ- 229 מיליון ש"ח). ההלוואות הינן באירו ונושאות ריבית של 3M Euribor + 2%. נכון ליום 30 ביוני 2018 יתרת ההלוואה לאפי אירופה הינה בסך של כ- 329 מיליון אירו (כ- 1,398 מיליון ש"ח).

(2) החברה העמידה מספר הלוואות לחברת הבת אפי נכסים זכיינות ירושלים 2013 בע"מ. ההלוואות נושאות ריבית בשיעור של 5% וצמודות למדד המחירים לצרכן. טרם נקבעו זמני הפירעון. נכון ליום 30 ביוני 2018 יתרת ההלוואות הינן בסך של כ- 46 מיליון ש"ח.

אפריקה ישראל נכסים בע"מ
מידע כספי נפרד נוסף

ב. אירועים עיקריים בתקופת הדוח: (המשך)

(3) במהלך חודש ינואר 2018 קיבלה החברה הודעה כי הצעתה המשותפת יחד עם אפריקה ישראל מגורים בע"מ (חברה בשליטתה של אפריקה ישראל להשקעות בע"מ) (להלן: "אפריקה מגורים") זכתה במכרז לחכירה של מקרקעין בשוהם להקמת דירות מגורים להשכרה (להלן: "הפרויקט").

בהתאם לתנאי ההצעה, במהלך חודש אפריל 2018 שותפות רשומה המוחזקת על ידי אפריקה נכסים ואפריקה מגורים (בחלקים שווים ביניהן) שילמה את עלות רכישת הקרקע תמורת סך של כ- 65 מיליוני ש"ח, בתוספת מע"מ (לא כולל הוצאות פיתוח בסך של כ- 42 מיליוני ש"ח). השותפות קיבלה מתאגיד בנקאי מימון ביניים בסך של כ- 94 מיליון ש"ח לרכישת הקרקע. השותפות תפעל להקמתן של כ- 234 יחידות דיור לפחות (בכפוף להקלות תכנוניות מסוימות), אשר יושכרו בהתאם לתנאי המכרז במהלך תקופה של 20 שנים לפחות. על פי תנאי המכרז, עבודות ההקמה של הפרויקט מיועדות להסתיים בתוך 39 חודשים ממועד הכרזת ההצעה כהצעה הזוכה במכרז. השכרת היחידות בפרויקט מיועדת להתחיל עם השלמת עבודות ההקמה.

(4) בהמשך לאמור בביאורים 31 ב' (1) וביאור 35 א. לדוחות הכספיים השנתיים בהקשר עם סיום הסכם הניהול, ביום 17 באפריל 2018 אישרה האסיפה הכללית, לאחר אישור דירקטוריון החברה ביום 12 במרץ 2018 ואישורה של ועדת הביקורת מיום 11 במרץ 2018, את התקשרותה של החברה עם אפריקה ישראל, בעלת השליטה בחברה בהסכם חדש למתן שירותי ניהול, לפיו תעניק אפריקה ישראל, בעצמה ו/או באמצעות חברות בת שלה ונושאי משרה במי מהן את השירותים כמפורט להלן לחברה ולחברות בת של החברה, בארץ ובחו"ל.

להלן עיקרי הסכם זה:

(א) תיאור ההסכם למתן שירותי ניהול:

אפריקה ישראל תעניק לחברה בעצמה ו/או באמצעות חברות בת שלה ונושאי משרה במי מהן, (א) שירותי מנהל כללי בהיקף משרה של 25% וייעוץ ניהולי שוטף למהלכים עסקיים שוטפים ואסטרטגיים (פיתוח עסקי), (ב) שירותי דירקטורים (למעט דירקטורים חיצוניים ו/או בלתי תלויים) לחברה ו/או לחברות בת של החברה שמניותיהן נסחרות בבורסה לניירות ערך בארץ או בחו"ל וכן (ג) שירותים נוספים.

כמו כן, תעניק החברה לאפריקה ישראל ו/או לחברות בת שלה שירותי מחשוב.

(ב) התמורה:

בתמורה למתן שירותי הניהול, תשלם החברה לאפריקה ישראל תשלום רבעוני בסכום כולל השווה ל-139,500 ש"ח, צמוד לשיעור עלייתו של מדד המחירים לצרכן הידוע במועד התשלום לעומת מדד חודש ינואר 2018.

בתמורה למתן שירותי הדירקטורים תשלם החברה לאפריקה השקעות, עבור כל דירקטור המכהן או שיכהן בחברה או בחברה בת ציבורית, שאינו דירקטור חיצוני או דירקטור בלתי תלוי (ובכלל זאת, דירקטורים שהינם בעל השליטה בחברה או קרובו) (אך לא יותר מעבור חמישה (5) דירקטורים מכהנים בכל חברה), את הסכומים כדלקמן:

א. גמול שנתי.

ב. גמול השתתפות עבור כל ישיבה שישתתף בה הדירקטור.

על אף האמור לעיל, במקרה שבו המנהל הכללי של החברה שיועסק במסגרת הסכם הניהול, יכהן גם כדירקטור בחברה, לא ישולמו לאפריקה ישראל סכומי הגמול כאמור לעיל, בגין הדירקטור המנכ"ל.

בתמורה למתן השירותים הנוספים, תשלם החברה לאפריקה ישראל תשלום רבעוני בסכום כולל השווה ל-280,750 ש"ח צמוד לשיעור עלייתו של המדד הידוע במועד התשלום לעומת מדד חודש ינואר 2018. אם אפריקה ישראל תחדל מלהעניק לחברה אחד או יותר מבין השירותים הנוספים, אזי יופחת סכום התמורה בגין השירות המופסק מסך תמורת השירותים הנוספים.

בתמורה למתן שירותי המחשוב, תשלם אפריקה ישראל לחברה תשלום רבעוני בסכום כולל השווה ל-106,250 ש"ח צמוד לשיעור עלייתו של המדד הידוע במועד התשלום לעומת מדד חודש ינואר 2018.

(ג) תקופת הסכם הניהול:

הסכם זה נכנס לתוקפו החל ביום 1 בינואר 2018. הסכם זה יעמוד בתוקפו למשך תקופה של 12 חודשים, החל ממועד הכניסה לתוקף כאמור.

אפריקה ישראל נכסים בע"מ
מידע כספי נפרד נוסף

ב. אירועים עיקריים בתקופת הדוח: (המשך)

(5) בהמשך לאמור בביאור 17 ה' לדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים, ביצעה החברה במהלך חודש אפריל 2018, הרחבה לסדרת אג"ח ח' ובמסגרת זו גייסה החברה כ- 324,899 אלפי ש"ח ברוטו כנגד הנפקת 330,182 אלפי ש"ח ע.נ. אג"ח. הוצאות ההנפקה הסתכמו לסך של כ- 3.4 מיליון ש"ח. הריבית האפקטיבית הינה כ- 3%.

ג. אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי:

(1) בהמשך לאמור בביאור 16 ד' לדוח הכספי השנתי, בקשר עם משא ומתן בין החברה לבין תאגיד בנקאי ומספר גופים מוסדיים ("הגופים המממנים") לקבלת מסגרת אשראי של עד 300 מיליון ש"ח, ביום 10 ביולי 2018 החברה וחברת בת בבעלותה המלאה התקשרו בהסכם עם הגופים המממנים, להעמדת מסגרת אשראי של עד 300 מיליון ש"ח לתקופה של שנתיים ("הסכם המסגרת"). כל הלוואה שתועמד מכוחו של הסכם המסגרת תישא ריבית שתקבע במועד העמדת הלוואה, וזאת בהתאם למנגנונים שנקבעו בהסכם המסגרת. להבטחת התחייבויותיהן של החברה וחברת הבת על פי הסכם המסגרת, נרשמו לטובת הגופים המממנים, בין היתר, שעבודים קבועים על חלק החברה בפרוייקט פארק המדע בנס ציונה וכן שעבוד על מניות חברת הבת.