

אאורה השקעות בע"מ

("החברה")

29 ביוני 2023

לכבוד

לכבוד

הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ

רשות ניירות ערך

באמצעות המגנ"א

www.tase.co.il

www.isa.gov.il

א.ג.נ.,

הנדון: דוח מיידי בדבר הצעה פרטית שאינה מהותית או חריגה

החברה מתכבדת להגיש בזה דוח מיידי לפי תקנות ניירות ערך (הצעה פרטית של ניירות ערך בחברה רשומה), התש"ס-2000 (להלן: "תקנות הצעה פרטית"), בדבר הצעה פרטית של החברה שאינה מהותית או חריגה, כמפורט להלן:

1. כללי – ניירות הערך המוצעים ותנאי אגרות החוב המוצעות

1.1. החברה מתכבדת להודיע כי ביום 28 ביולי 2023 אישר דירקטוריון החברה התקשרות עם משקיעים מסווגים, כהגדרת המונח בתקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), התשס"ז-2007 (להלן: "הניצעים") בהסכם להנפקה פרטית של: (1) 44,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ט"ו) במחיר של 1,002 ש"ח לכל 1,000 ש"ח ערך נקוב של אגרות החוב (סדרה ט"ו); (2) 26,600,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י"ז) במחיר של 1,026 ש"ח לכל 1,000 ש"ח ערך נקוב של אגרות החוב (סדרה י"ז).

כמו כן, בגין כל 1,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ט"ו) וגם בגין כל 1,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה י"ז) יוקצו לניצעים 80 כתבי אופציה (לא סחירים) אשר יהיו ניתנים למימוש למניות רגילות של החברה עד ליום 1 ביוני 2024 במחיר מימוש למניה של 7.10 ש"ח, מותאם לאירועי חברה כגון חלוקת דיבידנדים ושינויים בהון, כמפורט בסעיף 2.2.4 להלן.

1.2. אגרות החוב שתוקצינה במסגרת ההקצאה הפרטית נשוא דוח זה תוקצינה לניצעים בדרך של הרחבת סדרות סחירות כדלקמן: (1) אגרות החוב (סדרה ט"ו) שנרשמה לראשונה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ (להלן: "הבורסה") על פי דוח הצעת מדף מיום 1 בדצמבר 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-117859), וזאת מכוח שטר נאמנות לאגרות החוב אשר נחתם ביום 1 בדצמבר 2019 ואשר צורף כנספח א' לדוח הצעת המדף האמור, והתוספת לו אשר נחתמה ביום 24 בנובמבר 2020 ואשר צורפה לדוח הצעת מדף מיום 24 בנובמבר 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-126642), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה. ביום 25 בנובמבר 2020 השלימה החברה הנפקה לציבור של אגרות החוב (סדרה ט"ו) בדרך של הרחבת סדרה. לפרטים ראו דוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 24 בנובמבר 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-126642) ודוח מיידי שפרסמה החברה ביום 25 בנובמבר 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-127251) הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה; (2) אגרות החוב (סדרה י"ז) שנרשמה לראשונה למסחר בבורסה על פי דוח הצעת מדף מיום 15 בפברואר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-015151), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה, וזאת מכוח שטר נאמנות לאגרות החוב אשר נחתם ביום 15 בפברואר 2023 ואשר צורף כנספח א' לדוח הצעת המדף האמור.

1.3. תנאיהן של אגרות החוב שתוקצינה במסגרת ההקצאה הפרטית נשוא דוח זה יהיו זהים לכל דבר ועניין לתנאיהן של אגרות החוב כפי שתוארו בדוחות הצעת המדף האמורים בסעיף 1.2 לעיל, והן תהווה, החל ממועד רישומן למסחר, סדרה אחת לכל דבר ועניין ביחד עם אגרות החוב שבמחזור שהנפיקה החברה כאמור. אגרות החוב (סדרה ט"ו) המונפקות במסגרת ההנפקה הפרטית נשוא דוח זה יהיו זכאיות לתשלומי קרן וריבית החל מתשלום הקרן והריבית שיחול ביום 31 בדצמבר 2023. אגרות החוב (סדרה י"ז) המונפקות במסגרת ההנפקה הפרטית נשוא דוח זה יהיו זכאיות לתשלומי ריבית החל מתשלום הריבית שיחול ביום 31 ביולי 2023. הואיל וטרם שולמו תשלומי קרן כלשהם בגין אגרות החוב (סדרה

י"ז), מחזיקי אגרות החוב (סדרה י"ז) שתונפקנה על פי דוח הצעת המדף, יהיו זכאים לכל תשלומי הקרן בגין אגרות החוב (סדרה י"ז). למען הסר ספק, אגרות החוב שתוקצינה במסגרת ההקצאה הפרטית נשוא דוח זה לא תהיינה זכאיות לכל ריבית ו/או תשלום אחר בגין הריבית הראשונה ששולמה למחזיקי סדרות אגרות החוב.

1.4. שער הנעילה של אגרות החוב (סדרה ט"ו) של החברה בבורסה ביום 28 ביוני 2023, יום המסחר שקדם למועד פרסום דוח זה, עמד על 98.58 אגורות, הנמוך בכ-1.62% מן המחיר לאגרת חוב (סדרה ט"ו) אחת בהצעה זו. שער הנעילה של אגרות החוב (סדרה י"ז) של החברה בבורסה ביום 28 ביוני 2023, יום המסחר שקדם למועד פרסום דוח זה, עמד על 100.74 אגורות, הנמוך בכ-1.81% מן המחיר לאגרת חוב (סדרה י"ז) אחת בהצעה זו.

1.5. שיעור הניכיון המשוקלל לאגרות החוב (סדרה י"ז) שבמחזור עומד על כ-0.14488%. הערך המתואם של אגרות החוב (סדרה י"ז), נכון ליום 27 ביוני 2023 הינו 103.24 אגורות, ולפיכך אגרות החוב שתוקצינה במסגרת ההקצאה הפרטית נשוא דוח זה מונפקות מתחת לערך המתואם, דהיינו בניכיון. בהתאם להוראות שטר הנאמנות, לעניין ניכוי המס במקור מדמי הניכיון, שיעור הניכיון ייקבע כשיעור אחיד לפי נוסחה המשקללת את שיעורי הניכיון של אגרות החוב (סדרה י"ז). ביום 28 ביוני 2023 החברה פנתה לרשות המיסים לקבל את אישורה כי לעניין ניכוי המס במקור מדמי הניכיון לאגרות החוב, שיעור הניכיון בהקצאה הפרטית נשוא דיווח מיידי זה הינו 0.62%. שיעורים אלה אינם מביאים בחשבון את הנפקת כתבי האופציה המוצעים, ולפיכך ההסדר אינו ממצה את חבות המס הסופית של מחזיקי אגרות החוב (סדרה י"ז).

הערך המתואם של אגרות החוב (סדרה ט"ו), נכון ליום 27 ביוני 2023 הינו 100 אגורות, ולפיכך אגרות החוב (סדרה ט"ו) שתוקצינה במסגרת ההקצאה הפרטית נשוא דוח זה אינן מונפקות בניכיון.

1.6. אגרות החוב (סדרה ט"ו) ואגרות החוב (סדרה י"ז) מדורגות בדירוג של A3.il על ידי מידרוג בע"מ (להלן: "מידרוג"). החברה פנתה למידרוג על מנת לקבל דוח דירוג להנפקה לפי דוח זה. עם קבלת דוח דירוג כאמור תפרסם החברה דוח משלים.

1.7. בכפוף לקבלת כל האישורים הנדרשים, לצורך ההקצאה הפרטית, החברה עומדת בתנאים ובאמות המידה הפיננסיות המפורטים בשטרות הנאמנות המפורטים בסעיף 1.2 לעיל.

1.8. הקצאת אגרות החוב נשוא דוח הקצאה זה כפופה לקבלת אישור הבורסה לרישומן למסחר של אגרות החוב וכן לאישור רשות המיסים לעניין ניכוי המס. בכפוף לקבלת אישור הבורסה כאמור, אגרות החוב המוצעות לפי דוח זה יירשמו על שם החברה לרישומים של בנק הפועלים בע"מ, ותירשמה למסחר בבורסה.

1.9. הניצע אינו בגדר "צד מעוניין", אינו מהווה "בעל מניות מהותי" ולא יהיה "בעל מניות מהותי" כתוצאה מהקצאת ניירות הערך המוצעים, כמשמעות מונחים אלו בחוק החברות, התשנ"ט-1999.

2. תנאי כתבי האופציה המוצעים

2.1. כאמור בסעיף 1.1 לעיל, בגין כל 1,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ט"ו) וגם בגין כל 1,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה י"ז) יוקצו לניצעים 80 כתבי אופציה (לא סחירים), דהיינו 3,520,000 כתבי אופציה (לא סחירים) בגין הנפקת אגרות החוב (סדרה ט"ו) ו-2,128,000 כתבי אופציה (לא סחירים) בגין הנפקת אגרות החוב (סדרה י"ז) (להלן: "כתבי האופציה המוצעים"), ויחד עם אגרות החוב המוצעות לפי דוח זה: "ניירות הערך המוצעים"). כתבי האופציה המוצעים יהיו ניתנים למימוש למניות רגילות של החברה עד ליום 1 ביוני 2024 במחיר מימוש למניה של 7.10 ש"ח (להלן: "מניות המימוש").

2.2. בהנחה של מימוש כל כתבי האופציה המוצעים, מניות המימוש תהווונה, לאחר הקצאתן, כ-2.135% מההון המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה בדילול מלא (בהנחת מימוש כלל כתבי האופציה הרשומים במרשם ניירות הערך של החברה).

2.3. כל מניות המימוש שתונפקנה עקב מימוש כתבי האופציה המוקצים תירשמנה במרשם בעלי המניות של החברה על שם החברה לרישומים, והן תהיינה שוות בזכויותיהן מכל הבחינות למניות הרגילות הקיימות בחברה ביום המימוש שהינו לא יאוחר מארבעה ימי עסקים בנקאיים מהיום בו נמסרה הודעת מימוש לחברה, ותזכינה את בעליהן להשתתף במלוא הדיבידנדים במזומנים או במניות הטבה ובכל חלוקה אחרת אשר התאריך הקובע את הזכות לקבלתן הנו לאחר תאריך המימוש, ומתאריך זה.

2.4. להלן פרטים נוספים בדבר תנאי כתבי האופציה המוקצים :

2.4.1. תקופת המימוש

כתבי האופציה יהיו ניתנים למימוש עד ליום 1 ביוני 2024 (להלן: "**תקופת המימוש**").

2.4.2. מחיר המימוש

מחיר המימוש של כתבי האופציה המוצעים יהיה 7.1 ש"ח לכל כתב אופציה.

2.4.3. בהתאם לתקנון הבורסה וההנחיות לפיו, לא ניתן יהיה לממש את כתבי האופציה למניות רגילות ביום הקובע לחלוקת מניות הטבה, להצעה בדרך של זכויות, לחלוקת דיבידנד, לאיחוד הון לפיצול הון או להפחתת הון (כל אחד מהנ"ל ייקרא להלן: "**אירוע חברה**"). אם חל "יום האקס" של אירוע חברה, לפני היום הקובע של אירוע חברה, לא ניתן יהיה לממש את כתבי האופציה למניות החברה ביום האקס כאמור.

2.4.4. התאמות עקב איחוד ופיצול הון, מיזוג, חלוקת מניות הטבה, הנפקת זכויות וחלוקת דיבידנד

החל ממועד הקצאת כתבי האופציה ועד תום תקופת המימוש, תחולנה על כתבי האופציה המוקצים שטרם מומשו ההתאמות המפורטות להלן :

(א) התאמה עקב חלוקת מניות הטבה

היה ותחלק החברה לבעלי המניות הרגילות שלה, עד לתום תקופת המימוש או עד ליום המימוש, לפי העניין, מניות הטבה, תישמרנה זכויות הניצעים באופן הבא : מיד לאחר התאריך הקובע לחלוקת מניות הטבה (להלן: "**התאריך הקובע**") יגדל מספר מניות המימוש אשר הניצעים זכאים לקבל עם מימוש כתב אופציה מוצע, וזאת על ידי הוספת מספר וסוג מניות שהניצעים היו זכאים להם, כמניות הטבה, אילו מימשו את כתב האופציה המוקצה.

מחיר המימוש של כל כתב אופציה מוקצה לא ישתנה כתוצאה מהוספת מניות כאמור. ההוראות המתייחסות למניות המימוש תחולנה גם לגבי המניות שתתווספנה למניות המימוש כאמור בס"ק זה לעיל, כפוף לשינויים המחויבים. במקרה של התאמות לפי ס"ק זה, לא יהיו הניצעים זכאים לקבל חלק ממניה שלמה אחת.

מספר מניות המימוש להן יהיו זכאים הניצעים יותאם רק במקרה של חלוקת מניות הטבה כאמור בסעיף קטן זה לעיל אך לא במקרה של הנפקות אחרות כלשהן (כולל הנפקות לבעלי עניין).

(ב) התאמה עקב הנפקה בדרך של זכויות

במקרה של הנפקת זכויות על ידי החברה לבעלי המניות עד לתום תקופת המימוש או עד ליום המימוש, לפי העניין, יופחת ביום ה"אקס זכויות" מחיר המימוש של כל כתב אופציה מוצע בגובה סכום השווה למרכיב הטבה. לעניין זה, "מרכיב הטבה" משמע: הפרש בין מחיר המניה בבורסה ביום הקובע לבין מחיר המניה "אקס זכויות". יובהר כי בכל מקרה מחיר המימוש לא יפחת מערכן הנקוב של מניות המימוש.

(ג) התאמה בגין חלוקת דיבידנד

אם החברה תחלק דיבידנד במזומן, אשר התאריך הקובע לחלוקתו יחול לפני מועד המימוש, לא יחול שינוי במספר מניות המימוש שתוקצינה בגין מימוש כתבי האופציה המוצעים, אך החל מיום האקס לאחר חלוקת דיבידנד במזומן כאמור, יהיה מחיר המימוש של כתבי האופציה המוצעים שווה למחיר המימוש הקודם בניכוי סכום הדיבידנד למניה ברוטו (לפני מס) שחולק לבעלי מניות רגילות בחברה. יובהר כי בכל מקרה מחיר המימוש לא יפחת מערך הנקוב של מניות המימוש.

(ד) התאמות עקב איחוד או פיצול

אם החברה תבצע איחוד או פיצול של מניותיה הרגילות למניות בנות ערך נקוב שונה, אשר התאריך הקובע לביצועו יחול לפני מועד המימוש, יותאם מספר מניות המימוש שהניצעים זכאים להם עם מימוש כתבי האופציה המוצעים, על מנת לשקף את איחוד ו/או פיצול ההון כאמור.

2.4.5. נכון ליום 28 ביוני 2023, על בסיס שער הנעילה, השווי ההוגן של כתבי האופציה המוצעים עמד על כ-1.17 ש"ח לכל כתב אופציה מוצע. השווי ההוגן חושב על-פי מודל בלק אנד שולס בהתאם למחיר מניה של 6.48 ש"ח, תוספת מימוש של 7.10 ש"ח, ריבית חסרת סיכון של 4.50%, סטיית תקן שבועית של 7.28% ואורך חיים צפוי של 11 חודשים.

3. הון המניות בחברה

3.1. נכון למועד דוח זה, הון המניות הרשום של החברה מורכב מ-1,000,000,000 מניות רגילות. הונה המונפק והנפרע של החברה, לפני הקצאת המניות המוצעות, הינו 256,484,210 מניות רגילות (כולל 8 מניות המוחזקות על ידי אאורה יזום נדל"ן (ישראל) בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה (בעקיפין) של החברה, אשר מקנות זכויות בהון אך אינן מקנות זכויות הצבעה, ו-12,802 מניות רדומות המוחזקות על ידי החברה, ואשר אינן מקנות זכויות כלשהן). למועד דוח זה מרשם ניירות הערך של החברה כולל 2,354,660 כתבי אופציה (לא סחירים) הניתנים למימוש למניות רגילות של החברה (לפרטים ראו דוח מיידי מתקן בדבר הצעה פרטית שפרסמה החברה ביום 26 בספטמבר 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-148662), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה). לאחר ביצוע ההקצאה הפרטית, תסתכם כמות המניות הרגילות של החברה בהון המונפק והנפרע בהנחת דילול מלא (דהיינו, בהנחת מימוש מלוא כתבי האופציה המוצעים והקיימים במרשם ניירות הערך של החברה) ב-264,486,870 מניות רגילות.

4. התמורה בעד ניירות הערך המוצעים והדרך שבה נקבעה

ניירות הערך המוצעים יוקצו לניצעים בתמורה לסך כולל של כ-71,380 אלפי ש"ח (ברוטו).

5. הסכמים בנוגע לרכישה או למכירה של ניירות ערך של החברה או בנוגע לזכויות ההצבעה בה

למיטב ידיעת החברה, לאחר בירור שקיימה עם הניצעים, נכון למועד דוח מיידי זה לא קיימים הסכמים, בין בכתב ובין בעל פה, בין הניצעים לבין מחזיק מניות בחברה או בין הניצעים, כולם או חלקם, בינם לבין עצמם או בינם לבין אחרים, בנוגע לרכישה או למכירה של ניירות ערך של החברה או בנוגע לזכויות ההצבעה בה.

6. מניעה ו/או הגבלות על ביצוע פעולות במניות המוצעות

6.1. הקצאת ניירות הערך המוצעים כפופה לאישור הבורסה לרישום למסחר כאמור בסעיף 1.8 לעיל.

6.2. בהתאם להוראות חוק ניירות ערך ולתקנות ניירות ערך (פרטים לענין סעיפים 15א עד 15ג לחוק), התש"ס-2000 (להלן: "תקנות הפרטים"), יחולו על הניצעים מגבלות על מכירה חוזרת של ניירות הערך המוצעים ושל מניות המימוש, בהתאם להוראות סעיף 15ג לחוק ניירות ערך ולתקנות הפרטים, כפי שיהיו מעת לעת.

בכבוד רב,

אאורה השקעות בע"מ

ע"י: יעקב אטרקצ'י – מנכ"ל החברה

