

אאורה השקעות בע"מ

(“החברה”)

9 באפריל 2023

לכבוד:

הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ

www.tase.co.il

לכבוד:

רשות ניירות ערך

www.isa.gov.il

הנדון: הסכם עם הפניקס: התחייבות הונית להשקעה בפרויקטים

החברה מתכבדת להודיע כי החברה ואאורה מחדשים את ישראל בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה של החברה (להלן: “אאורה ישראל”), חתמו על הסכם עם הפניקס חברה לביטוח בע"מ (להלן: “הפניקס”) לפיו הפניקס תעמיד סכום מסגרת (התחייבות הונית) בהיקף של עד 350 מיליוני ש"ח (להלן: “המסגרת”), המיועדת להשתתפות הפניקס בהעמדת ההון העצמי הנדרש לארבעה פרויקטים לבנייה של אאורה ישראל (להלן: “ההסכם”).

כספי המסגרת של הפניקס ישמשו לממן 65 אחוזים מהשקעות ההון העצמי הנחוצות בכל אחד מהפרויקטים בהתאם להסכמי הליווי של הפרויקטים. בגין העמדת המסגרת תהיה הפניקס זכאית ל-30 אחוזים מרווחי כל אחד מארבעת הפרויקטים לאחר החזר השקעות ההון של הפניקס ושל אאורה ישראל, כך שהצדדים יהיו שותפים ברווחי אותם פרויקטים ביחס של 70/30.

בשני פרויקטים (שבהם העמידה אאורה ישראל את ההון העצמי הנדרש ושלגביהם התקיימו התנאים המוקדמים להעמדת המסגרת) מתוך הארבעה, להערכת החברה בחודש הקרוב יוזרמו לקופת החברה כ-130 מיליוני ש"ח לצורך העמדת חלקה של הפניקס בהון העצמי בהתאם להסכם. שני הפרויקטים הנוספים צפויים להבשיל באמצע שנת 2024 עם עמידה בתנאי הסכמי הליווי של פרויקטים אלה, ובהם אמורה הפניקס להשקיע, על פי הערכות החברה, כ-220 מיליוני ש"ח נוספים. בנוסף תקבל הפניקס זכות קדימה להעמיד מסגרת התחייבות הונית כאמור בפרויקט חמישי נוסף (להלן: “הפרויקט הנוסף”), ככל שיתקיימו תנאים מסוימים בקשר להבשלת הפרויקט הנוסף (שצפויה עד סוף שנת 2024), וזאת בתנאים דומים. בגין הפרויקט הנוסף הפניקס צפויה להעמיד מסגרת של כ-250 מיליוני ש"ח נוספים, בכפוף לאישור מוסדות הפניקס לגבי הפרויקט הנוסף בלבד.

זכויות הפניקס כאמור לגבי הפרויקטים יעוגנו בדרך של הקצאת מניות בנות פידיון לפי סעיף 312 לחוק החברות של אאורה ישראל וזכויות שנקבעו בהסכם. המניות האמורות לא תקנינה לפניקס זכויות ניהול או הצבעה באאורה ישראל למעט זכויות וטו בנושאים מהותיים להגנה על זכויותיה. החברה תחתום על ערבות ושיפוי בקשר להתחייבויות אאורה ישראל לפי ההסכם. מימוש ההסכם מותנה בהתקיימותם של תנאים מתלים מסוימים נהוגים ביחס לפרויקטים.

החברה צופה כי ההסכם האמור ומימושו יסייעו לה בקידום והרחבת פעילותה תוך שיפור היחסים הפיננסיים וחיזוק איתנותה הפיננסית של החברה וכן יקטינו את היקף גיוס החוב הנדרש לצרכי פעילותה.

אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד: הנתונים החזויים וההערכות בדוח זה לעיל הינם בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוסס על הערכות החברה למועד זה ביחס למידע בנוגע לאירועים עתידיים אשר התקיימותם אינה ודאית ואינה בשליטתה הבלעדית של החברה.

בברכה,

ערן מגור – סמנכ"ל כספים

עיכוב דיווח: הדיווח אודות המשא ומתן לעסקה האמורה עוכב על ידי החברה לפי תקנה 36(ב1) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) בשל קיומו של משא ומתן לעסקה האמורה וכן כיוון שהחברה סברה שהגשתו עלולה למנוע ההתקשרות בהסכם.