

# אאורה השקעות בע"מ

## ("החברה")

דוח מיידי משלים מיום 14 בנובמבר 2023 לדוח מיידי מיום 12 בנובמבר 2023

לכבוד

לכבוד

הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ

רשות ניירות ערך

באמצעות המגנ"א

[www.tase.co.il](http://www.tase.co.il)

[www.isa.gov.il](http://www.isa.gov.il)

א.ג.נ.,

הנדון: דוח מיידי משלים בדבר הנפקה פרטית של אגרות חוב (סדרה י"ז)

### 1. כללי – אגרות החוב המוצעות ותנאיהן

1.1. החברה מתכבדת להודיע כי ביום 9 בנובמבר 2023 אישר דירקטוריון החברה התקשרות עם משקיעים מסווגים, כהגדרת המונח בתקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), התשס"ז-2007 (להלן: "מועד אישור הדירקטוריון" ו-"הניצעים", בהתאמה)<sup>1</sup> בהסכם להנפקה פרטית של 55,400,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י"ז) של החברה (להלן: "סדרת אגרות החוב"), במחיר של 1,001.001 ש"ח לכל 1,000 ש"ח-ערך נקוב של אגרות החוב (סדרה י"ז).

1.2. לאחר השלמת ההקצאה הפרטית כאמור תעמוד סדרת אגרות החוב על סך כולל של 177,000,000 ש"ח ע.ג..

1.3. אגרות החוב שתוקצינה במסגרת ההקצאה הפרטית נשוא דוח זה תוקצינה לניצעים בדרך של הרחבת אגרות החוב (סדרה י"ז) (סדרה נסחרת) שנרשמה לראשונה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ (להלן: "הבורסה") 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. אגרות החוב (סדרה י"ז) שבמחזור הונפקו לראשונה ללא ניכיון.

1.4. תנאיהן של אגרות החוב (סדרה י"ז) שתוקצינה במסגרת ההקצאה הפרטית נשוא דוח זה יהיו זהים לכל דבר ועניין לתנאיהן של אגרות החוב (סדרה י"ז) כפי שתוארו בדוח הצעת המדף האמור בסעיף 1.3 לעיל, והן תהווה, החל ממועד רישומן למסחר, סדרה אחת לכל דבר ועניין ביחד עם אגרות החוב שבמחזור שהנפיקה החברה כאמור. אגרות החוב (סדרה י"ז) המונפקות במסגרת ההנפקה הפרטית נשוא דוח זה יהיו זכאיות לתשלומי ריבית החל מתשלום הריבית שיחול ביום 31 בינואר 2024. 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) החל מתשלום הקרן הראשון ביום 31 בינואר 2026. 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.

1.5. ביום 19 ביולי 2023 השלימה החברה הנפקה פרטית בניכיון של 41,600,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י"ז) בדרך של הרחבת סדרה נסחרת. לפרטים ראו דוח מיידי משלים בדבר הצעה פרטית שפרסמה החברה ביום 18 ביולי 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-067888), דוח מיידי מתקן בדבר הצעה פרטית שפרסמה החברה ביום 19 ביולי 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-067888).

1.4-1.6 שיעור הניכיון המשוקלל לאגרות החוב (סדרה י"ז) שבמחזור עמד למועד אישור הדירקטוריון על 0.774%. הערך המתואם של אגרות החוב (סדרה י"ז), נכון למועד אישור הדירקטוריון, הינו 103-63 אגורות 1.0363 ש"ח, ולפיכך אגרות החוב שתוקצינה במסגרת ההקצאה הפרטית נשוא דוח זה מונפקות מתחת לערכן המתואם, דהיינו בניכיון. שיעור הניכיון שנוצר בהקצאה הפרטית נשוא דיווח מיידי זה הינו 3.40635%. בהתאם להוראות שטר הנאמנות, ובהתאם לאישור רשות המסים אשר קיבלה החברה ביום 9 ביולי 2023, לעניין ניכוי המס במקור מדמי הניכיון, שיעור הניכיון לכלל סדרת אגרות החוב (סדרה י"ז), ייקבע כשיעור אחיד לפי נוסחה המשקללת את שיעורי הניכיון השונים של אגרות החוב (סדרה י"ז), ואשר לפיו תנכה החברה מס במקור מהניכיון במועד פדיון אגרות החוב (סדרה י"ז). בהתאם, שיעור הניכיון האחיד לכל סדרת אגרות החוב (סדרה י"ז) הינו 1.52189%.

יובהר, כי אישור רשות המסים האמור הינו אישור לצרכי ניכוי מס במקור בלבד מדמי הניכיון במועד פדיון כל אגרות החוב (סדרה י"ז), ואינו ממצה את חבות המס הסופית של מחזיקי אגרות החוב (סדרה י"ז), כפי שתקבל ביטוי בדוח המס אשר יוגש על ידם.

1.5-1.7 אגרות 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. לאחר קבלת דוח דירוג כאמור תפרסם החברה דוח משלים ביום 13 בנובמבר 2023 הודיעה מידרוג על דירוג של A3.il לאגרות חוב (סדרה י"ז) שתנפיק החברה בסך של עד 55.4 מיליון ש"ח ע.ג. באמצעות הרחבת אגרות החוב (סדרה י"ז) המתוארת בדוח זה. לפרטים בדבר דוח הדירוג ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 13 בנובמבר 2023 (מס' אסמכתא : 2023-01-103030).

1.6-1.8 בכפוף לקבלת כל האישורים הנדרשים, לצורך ההקצאה הפרטית נשוא דוח זה, החברה עומדת בתנאים ובאמות המידה הפיננסיות המפורטים בשטר הנאמנות האמור בסעיף 1.3 לעיל.

1.7-1.9 הקצאת אגרות החוב נשוא דוח הקצאה זה כפופה לקבלת אישור הבורסה לרישומן למסחר של אגרות החוב. בכפוף לקבלת אישור הבורסה כאמור, אגרות החוב המוצעות לפי דוח זה יירשמו על שם החברה לרישומים של בנק הפועלים בע"מ או חברה לרישומים אחרת שתבוא במקומה שבאמצעותה יוחזקו כל ניירות הערך של החברה, ותירשמה למסחר בבורסה.

## 2. התמורה בעד ניירות הערך המוצעים

ניירות הערך המוצעים יוקצו לניצעים בתמורה לסך כולל של כ- 55,400,55,455 אלפי ש"ח (ברוטו).

## 3. מניעה ו/או הגבלות על ביצוע פעולות בניירות הערך המוצעים

3.1. הקצאת ניירות הערך המוצעים כפופה לאישור הבורסה לרישום למסחר.

3.2. 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, בהתאם להוראות סעיף 15ג לחוק ניירות ערך ולתקנות הפרטים, כפי שיהיו מעת לעת.

בכבוד רב,

אאורה השקעות בע"מ

ע"י : אריאל פשין – סמנכ"ל הכספים

