

אאורה השקעות בע"מ

("חברה")

תשקיף מדף

מכוח תשקיף מדף זה, החברה תוכל להנפיק סוגי ניירות ערך שונים בהתאם להוראות הדין, לרבות, מניות רגילות על שם ללא ערך נקוב של החברה, אגרות חוב, אגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה, כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב או לאגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה, ניירות ערך מסחריים וכן כל נייר ערך אחר שעל פי הדין ניתן יהיה להנפיקו מכוח תשקיף מדף במועד הרלוונטי (והכל לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות של ניירות ערך של החברה, כפי שתונפקנה) (להלן: "ניירות הערך").

הצעת ניירות הערך על פי תשקיף זה תיעשה בהתאם להוראות סעיף 23א(ו) לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן: "חוק ניירות ערך"), באמצעות דוחות הצעת מדף אשר בהם יושלמו כל הפרטים המיוחדים לאותה הצעה, לרבות פרטי ותנאי ניירות הערך והרכב היחידות המוצעות, בהתאם להוראות כל דין ובהתאם לתקנון ולהנחיות הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ (להלן: "הבורסה"), כפי שיהיו באותה עת.

למגבלות על יכולתה של החברה לחלק דיבידנד ראו סעיף 4.3 לתשקיף זה.

להלן פירוט תמצית גורמי הסיכון בעלי השפעה גדולה על עסקי החברה, להערכת הנהלת החברה, נכון למועד התשקיף מדף זה: (א) גורמי סיכון מקרו-כלכליים: התערבות רגולטורית בענף הנדל"ן בישראל; שינוי במדד תשומות הבניה; זמינות חומרי גלם; סיכון תפעולי מול קבלני המשנה; שינויים בחקיקת חוקי עזר עירוניים; גילוי עתיקות במקרקעי החברה; ירידה במחירי השכירות; ירידה בכוח התשלומים של השוכרים; שינוי חקיקה ותקינה; ירידה במחירי הדירות; (ב) גורמי סיכון ענפיים: מחירי חומרי גלם; תנודות בשוק הנדל"ן; פגמים באיכות הבניה והפרות מצד הקבלנים המבצעים; הליכי תכנון ורישוי ושינויים רגולטורים ושינויי חקיקה; מגבלות מימון; תלות בכוח אדם מיומן לבניה; שינויים בשוק המשכנתאות למגורים; (ג) גורמי סיכון ייחודיים לחברה: תנודות בשיעור האינפלציה ובשיעורי הריבית; מינוף פיננסי.

לפרטים נוספים בדבר גורמי סיכון אלו וגורמי סיכון נוספים העשויים להשפיע על החברה ומידת השפעתם להערכת החברה, ראו סעיף 33 לחלק א' לדוח התקופתי לשנת 2016, אשר פורסם ביום 29 במרץ 2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-026386) (להלן יקרא יחד עם הדוח המתקן לדוח התקופתי אשר פורסם ביום 18 באפריל 2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-033133) ולדוח המשלים לדוח התקופתי אשר פורסם ביום 7 במאי 2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-038011): "הדוח התקופתי" או "הדוח התקופתי לשנת 2016"), הנכלל בתשקיף זה על דרך ההפניה.

נכון למועד תשקיף זה, אגרות החוב של החברה שבמחזור מדורגות על ידי סטנדרד אנד פורס מעלות בע"מ בדירוג של ilBBB והחברה מדורגת על ידי סטנדרד אנד פורס מעלות בע"מ בדירוג של ilBBB/Stable.

בדוחותיה הכספיים של החברה לרבעון השלישי לשנת 2016 מתקיים סימן אזהרה כאמור בתקנה 10(ב)(14) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970 כדלהלן: הון חוזר שלילי לתקופה של שנים עשר חודשים (בדוחות הכספיים הנפרדים של החברה) ותזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת. יובהר, כי קיומו של סימן האזהרה הנוגע להון החוזר שלילי בדוחות הנפרדים של החברה נובע מכך שעיקר הפעילות היזמית של הקבוצה מרוכזת בחברות הבת של החברה, ואילו אגרות החוב מגויסות בחברה עצמה, וכספי הגיוס מאגרות החוב שהונפקו על ידי החברה מוזרמים לפרויקטים של חברות הבת כאמור.

ניתן לעיין בנוסחו המלא של תשקיף מדף זה באתר האינטרנט של רשות ניירות ערך, שכתובתו www.magna.isa.gov.il ובאתר האינטרנט של הבורסה, שכתובתו maya.tase.co.il.

תאריך התשקיף: 9 במאי 2017

תוכן עניינים

פרק 1 - מבוא	1-א
1.1 כללי	1-א
1.2 הסדר הנושים כללי	1-א
1.3 היתרים ואישורים	1-א
1.4 הון מניות	2-א
1.5 אגרות חוב של החברה הנמצאות במחזור	2-א
פרק 2 - הצעת ניירות ערך על פי תשקיף המדף	1-ב
פרק 3 - הון המניות והמחזיקים בו	1-ג
3.1 הון המניות של החברה	1-ג
3.2 החזקות בעלי עניין בניירות הערך של החברה	3-ג
3.3 השליטה בחברה	5-ג
3.4 שערי נעילה של מניות החברה	5-ג
פרק 4 - הזכויות הנלוות למניות החברה	1-ד
4.1 הזכויות הנלוות למניות החברה	1-ד
4.2 הסדרים שנקבעו בתקנון בהתאם להוראות מסוימות בחוק החברות	1-ד
פרק 5 – תמורת ההנפקה וייעודה	4-ה
פרק 6 - תיאור עסקי החברה	1-ו
6.1 כללי	1-ו
6.2 שינויים וחיידושים מהותיים שאירעו בעסקי החברה ביחס לדוח התקופתי	1-ו
6.3 דוח הדירקטוריון על מצב עסקי החברה ודוחות כספיים	1-ו
6.4 דוח מצבת התחייבויות החברה על פי מועדי פירעון ליום 31 בדצמבר 2016	1-ו
6.5 פרטים אודות חברות מוחזקות עיקריות של החברה	1-ו
פרק 7 - ניהול החברה	1-ז
7.1 דירקטוריון החברה	1-ז
7.2 נושאי משרה בכירה אחרים (שאינם דירקטורים)	1-ז
7.3 מורשה חתימה עצמאי	1-ז
7.4 הוראות תקנון החברה המתייחסות לדירקטוריון	1-ז
7.5 הסדרי ביטוח ושיפוי	1-ז
7.6 פרטים נוספים	1-ז
פרק 8 - בעלי עניין בחברה	1-ח
8.1 תגמולים לנושאי משרה בכירה ולבעלי עניין בחברה	1-ח
8.2 גמול דירקטורים	1-ח
8.4 החזקת ניירות ערך על ידי בעלי עניין ונושאי משרה בכירה	1-ח
8.5 עסקאות עם בעלי שליטה	1-ח
פרק 9 - דוחות כספיים	1-ט
9.1 הדוחות הנכללים בתשקיף מדף זה	1-ט
9.2 מכתב הסכמה של רואה החשבון המבקר להכללת דוחות	1-ט
9.3 דוח אירועים	1-ט
פרק 10 - פרטים נוספים	2-י
10.1 חוות דעת עורך דין	1-י
10.2 דמי עמילות בקשר לניירות ערך אחרים	2-י
10.3 הקצאת ניירות ערך שלא בתמורה מלאה במזומנים	2-י
10.4 אגרת בקשה למתן היתר לפרסום תשקיף	2-י
10.5 עיון במסמכים	2-י
פרק 11 - חתימות	1-יא

פרק 1 - מבוא

1.1. כללי

החברה התאגדה בישראל ביום 29 בנובמבר 1992 בשם אאורה מחקר ופיתוח בע"מ, כחברה ציבורית על פי פקודת החברות, התשמ"ג-1983. בחודש ינואר 1993 נרשמו לראשונה מניות החברה למסחר בבורסה. ביום 19 באפריל 1993 שונה שמה של החברה ל"אאורה השקעות מחקר ופיתוח בע"מ" וביום 24 בפברואר 1999 שונה שמה של החברה לשמה הנוכחי – אאורה השקעות בע"מ.

למען הנוחות, בתשקיף מדף זה תהיינה לקיצורים הבאים המשמעות הרשומה לצידם:

בורסה	–	הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ;
הדוח תקופתי או הדוח התקופתי לשנת 2016	–	הדוח התקופתי של החברה לשנת 2016, ובכלל זה תיאור עסקי התאגיד, דוח הדירקטוריון, הדוחות הכספיים והפרטים הנוספים, כפי שפורסם ביום 29 במרץ 2017, מספר אסמכתא: 2017-01-026386 ותוקן במסגרת דוח מתקן אשר פורסם ביום 18 באפריל 2017 (מס' אסמכתא 2017-01-033133) ולדוח המשלים לדוח התקופתי אשר פורסם ביום 7 במאי 2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-038011). הדוח התקופתי לשנת 2016 נכלל בתשקיף זה על דרך ההפנייה.
הדוחות הכספיים לשנת 2016	–	הדוחות הכספיים המאוחדים והמבוקרים של החברה ליום 31 בדצמבר 2016 שנכללו בדוח התקופתי.
[ה]חברה	–	אאורה השקעות בע"מ;
חוק החברות	–	חוק החברות, התשנ"ט-1999;
חוק ניירות ערך	–	חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968;
[ה]קבוצה	–	החברה וחברות בת של החברה.

1.2. הסדר הנושים כללי

לפרטים אודות בקשת החברה להקפאת הליכים אשר אושרה על ידי בית המשפט המחוזי בתל אביב (כב' סגנית הנשיא ורדה אלשיך) ביום 6 בדצמבר 2011, ובדבר הסדר הנושים על פי סעיף 350 לחוק החברות שאושר על ידי נושי החברה ומחזיקי אגרות החוב (סדרות א' עד ו') של החברה, ראו סעיף 1.2 לדוח התקופתי לשנת 2016, הנכלל בתשקיף זה על דרך ההפניה.

1.3. היתרים ואישורים

1.3.1. החברה קיבלה את כל ההיתרים, האישורים והרישיונות הדרושים על פי כל דין להצעת ניירות הערך הכלולים בתשקיף המדף זה, להנפקתם ולפרסום תשקיף מדף זה. כאמור, תשקיף זה הינו תשקיף מדף, והצעת ניירות ערך על-פיו תיעשה על-פי סעיף 23א(ו) לחוק ניירות ערך, באמצעות דוחות הצעת המדף בהם יושלמו הפרטים המיוחדים לאותה הצעה, לרבות פרטי ותנאי ניירות הערך והרכב היחידות המוצעות, בהתאם להוראות כל דין ובהתאם לתקנון והנחיות הבורסה, כפי שיהיו באותה עת.

1.3.2. אין בהיתרה של הרשות לניירות ערך לפרסם את התשקיף משום אימות הפרטים המובאים בו או אישור מהימנותם או שלמותם, ואין בה משום הבעת דעה על טיבם של ניירות הערך המוצעים.

1.3.3. החברה פנתה אל הבורסה, והבורסה נתנה את אישורה העקרוני המתייחס לרישומם למסחר של ניירות ערך הכלולים בתשקיף מדף זה ואשר יוצעו, ככל שיוצעו, על פי דוח הצעת מדף ("האישור העקרוני").

1.3.4. אין לראות באישור העקרוני אישור לפרטים המובאים בתשקיף או למהימנותם או לשלמותם, ואין בו משום הבעת דעה כלשהי על החברה או על טיבם של ניירות הערך שניתן להציע על פי תשקיף מדף זה או על המחיר בו יוצעו.

1.3.5. מתן האישור העקרוני אינו מהווה אישור לרישום ניירות הערך למסחר, והרישום למסחר של ניירות הערך יהיה כפוף לקבלת אישור לרישום ניירות הערך למסחר על-פי דוח הצעת מדף, אשר יוגש בהתאם לחוק ניירות ערך ותקנות ניירות ערך (הצעת מדף של ניירות ערך), התשס"ו-2005 (להלן: "דוח הצעת מדף").

1.3.6. אין במתן אישור עקרוני זה משום התחייבות למתן אישור לרישום ניירות הערך למסחר על-פי דוח הצעת מדף. על אישור לרישום ניירות הערך המוצעים למסחר על-פי דוח הצעת מדף, יחולו הוראות תקנון הבורסה וההנחיות על-פיו, כפי שיהיו בתוקף בעת הגשת הבקשה לרישום למסחר כאמור.

1.4. הון מניות

1.4.1. נכון ליום 30 באפריל 2017, הון המניות הרשום והמונפק של החברה הינו כמפורט להלן:

סוג המניות	הון רשום	הון מונפק ונפרע ליום 30.4.2017	הון מונפק ונפרע בדילול מלא ליום 30.4.2017
מניות רגילות ללא ערך נקוב	1,000,000,000 מניות	145,617,551	185,824,356

* דילול מלא כולל את המניות הרגילות שינבעו מממוש כל ניירות הערך ההמירים או הניתנים למימוש למניות החברה. כלומר, ההון המונפק והנפרע בדילול מלא לוקח בחשבון מימוש של 10,232,495 כתבי אופציות (סדרה 5) (הכמות שבמחזור נכון ליום 30 באפריל 2017), מימוש של 1,292,788 אופציות (לא רשומות למסחר) והמרה של 70,000,000 ע.ג. אגרות חוב להמרה (סדרה י"ג), לפי יחס המרה לפיו כל 2.46 ש"ח ע.ג. של אגרות חוב (סדרה י"ג) ניתנים להמרה למניה רגילה אחת של החברה (ללא ע.ג.), בכפוף להתאמות על פי תנאי ניירות הערך.

1.4.2. מרכיבי ההון העצמי של החברה בהתאם לדוחותיה הכספיים מיום 31 בדצמבר 2016 הינם כמפורט להלן (באלפי ש"ח):

הון מניות	47,309
פרמיה על מניות	259,985
קרן הון מהפרשי תרגום של פעילויות חוץ	(36,691)
קרן מפעולות עם בעלי עניין	19,766
קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	554
כתבי אופציה	1,544
רכיב הוני באגרות חוב להמרה	23,996
יתרת הפסד	(146,440)
סה"כ הון	170,023

1.5. אגרות חוב של החברה הנמצאות במחזור

1.5.1. נכון ליום 30 באפריל 2017, לחברה חמש סדרות של אגרות חוב הנמצאות במחזור – אגרות חוב (סדרה ז'); אגרות חוב (סדרה ח'); אגרות חוב (סדרה ט'); אגרות חוב (סדרה י') ואגרות חוב להמרה (סדרה י"ג).

1.5.2. פרטים נוספים אודות אגרות החוב של החברה שבמחזור נכללים בתשקיף זה על דרך ההפניה לסעיף 7 בחלק ב' לדוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד שצורף כחלק ב' לדוח התקופתי, לביאור 15 לדוחות הכספיים לשנת 2016.

1.5.3. פרטים אודות אירועים ושינויים משמעותיים שאירעו ביחס לאגרות החוב כאמור לאחר תאריך המאזן נכללים כאן בדרך של הפניה לביאור 30 לדוחות הכספיים לשנת 2016.

פרק 2 - הצעת ניירות ערך על פי תשקיף המדף

מכוח תשקיף מדף זה, החברה תוכל להנפיק סוגי ניירות ערך שונים בהתאם להוראות הדין, לרבות מניות רגילות של החברה, אגרות חוב, אגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה, כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות החברה, כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב או לאגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה, ניירות ערך מסחריים וכל כל נייר ערך אחר שעל פי הדין ניתן יהיה להנפיקו מכוח תשקיף מדף במועד הרלוונטי (והכל לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות של ניירות ערך של החברה, כפי שתונפקנה) (להלן: "ניירות הערך").

הצעת ניירות הערך על פי תשקיף מדף זה, תיעשה בהתאם להוראות 23א(ו) לחוק ניירות ערך, באמצעות דוחות הצעת מדף אשר בהם יושלמו כל הפרטים המיוחדים לאותה הצעה, לרבות פרטי ותנאי ניירות הערך והרכב היחידות המוצעות, בהתאם להוראות כל דין ובהתאם לתקנון והנחיות הבורסה, כפי שיהיו באותה עת.

פרק 3 - הון המניות והמחזיקים בו

3.1. הון המניות של החברה

3.1.1. הון המניות הרשום של החברה

הון המניות הרשום של החברה נכון למועד פרסום התסקיף הוא 1,000,000,000 ש"ח, המחולק ל- 1,000,000,000 מניות רגילות ללא ערך נקוב.

3.1.2. השינויים שחלו בהון המניות הרשום של החברה בשלוש השנים האחרונות

לא חלו שינויים בהון המניות הרשום של החברה בשלוש השנים האחרונות.

3.1.3. הון המניות המונפק והנפרע של החברה

הון המניות המונפק והנפרע של החברה נכון ליום 30 באפריל 2017 כולל 145,617,551 מניות רגילות ללא ערך נקוב.¹

3.1.4. השינויים שחלו בהון המניות המונפק והנפרע של החברה בשלוש השנים האחרונות

להלן יפורטו השינויים שחלו בהון המונפק והנפרע של החברה בשלוש השנים שקדמו למועד תסקיף המדף:

תאריך הדיווח	מהות השינוי	תמורה (ברוטו)	כמות מניות רגילות לאחר השינוי (הון מונפק ונפרע)
27 במרץ 2014	יתרת פתיחה		137,389,686
13 באפריל 2014	הקצאת מניות כתוצאה ממימוש יחידות זכות	43,500,000 ש"ח	141,132,838
7 ביולי 2015	מימוש כתבי אופציה (סדרה 3)	289,909.8 ש"ח	141,134,456
29 באוקטובר 2015	מימוש כתבי אופציה (סדרה 5)	317,088.8 ש"ח	141,360,948
5 בנובמבר 2015	מימוש כתבי אופציה (סדרה 5)	15,864.8 ש"ח	141,372,280
7 בדצמבר 2015	מימוש כתבי אופציה (סדרה 5)	94,652.6 ש"ח	141,439,889
5 בינואר 2016	מימוש כתבי אופציה (סדרה 5)	7,736.4 ש"ח	141,445,415
31 בינואר 2016	מימוש כתבי אופציה (סדרה 5)	16,793 ש"ח	141,457,410
24 בפברואר 2016	מימוש כתבי אופציה (סדרה 5)	99,773.8 ש"ח	141,528,677
7 באפריל 2016	מימוש כתבי אופציה (סדרה 5)	1,082,950.4 ש"ח	142,302,213
19 באפריל 2016	מימוש כתבי אופציה (סדרה 5)	63,800.8 ש"ח	142,347,785
23 במאי 2016	מימוש כתבי אופציה (סדרה 5)	279,630.4 ש"ח	142,547,521
25 במאי 2016	מימוש כתבי אופציה	5.174.4 ש"ח	142,551,217

¹ ההון המונפק והנפרע כולל 8 מניות רדומות המוחזקות על ידי אאורה יזום נדל"ן (ישראל) בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה של החברה.

תאריך הדיווח	מהות השינוי	תמורה (ברוטו)	כמות מניות רגילות לאחר השינוי (הון מונפק ונפרע)
	(סדרה 5)		
29 במאי 2016	מימוש כתבי אופציה (סדרה 5)	5,600 ש"ח	142,555,217
31 במאי 2016	מימוש כתבי אופציה (סדרה 5)	7,319.2 ש"ח	142,560,445
9 ביוני 2016	מימוש כתבי אופציה (סדרה 5)	67,457.6 ש"ח	142,608,629
14 ביוני 2016	מימוש כתבי אופציה (סדרה 5)	1,467.2 ש"ח	142,609,677
16 ביוני 2016	מימוש כתבי אופציה (סדרה 5)	17,463.6 ש"ח	142,622,151
20 ביוני 2016	מימוש כתבי אופציה (סדרה 5)	2,800 ש"ח	142,624,151
23 ביוני 2016	מימוש כתבי אופציה (סדרה 5)	6,549.2 ש"ח	142,628,829
6 ביולי 2016	מימוש כתבי אופציה (סדרה 5)	17,082.8 ש"ח	142,641,031
24 ביולי 2016	מימוש כתבי אופציה (סדרה 5)	26,336.8 ש"ח	142,659,843
1 באוגוסט 2016	מימוש כתבי אופציה (סדרה 5)	152,469.8 ש"ח	142,768,750
8 באוגוסט 2016	מימוש כתבי אופציה (סדרה 5)	59,183.6 ש"ח	142,811,024
23 באוגוסט 2016	מימוש כתבי אופציה (סדרה 5)	38,995.6 ש"ח	142,838,878
13 בספטמבר 2016	מימוש כתבי אופציה (סדרה 5)	54,194 ש"ח	142,877,588
25 בספטמבר 2016	מימוש כתבי אופציה (סדרה 5)	2,688 ש"ח	142,879,508
10 באוקטובר 2016	מימוש כתבי אופציה (סדרה 5)	1,344 ש"ח	142,880,468
14 בנובמבר 2016	מימוש כתבי אופציה (סדרה 5)	84,000 ש"ח	142,940,468
7 בדצמבר 2016	מימוש כתבי אופציה (סדרה 5)	63,533.4 ש"ח	142,985,849
20 בדצמבר 2016	מימוש כתבי אופציה (סדרה 5)	1,769,227.6 ש"ח	144,249,583
3 בינואר 2017	מימוש כתבי אופציה (סדרה 5)	1,936,324.60 ש"ח	144,368,938
8 בינואר 2017	מימוש כתבי אופציה (סדרה 5)	433,469.40 ש"ח	144,67,8559
10 בינואר 2017	מימוש כתבי אופציה (סדרה 5)	590,156.00 ש"ח	144,790,478
12 בינואר 2017	מימוש כתבי אופציה (סדרה 5)	208,336.80 ש"ח	144,939,290
19 בינואר 2017	מימוש כתבי אופציה (סדרה 5)	215,251.40 ש"ח	144,944,229
24 בינואר 2017	מימוש כתבי אופציה (סדרה 5)	1,030.40 ש"ח	144,944,965
31 בינואר 2017	מימוש כתבי אופציה (סדרה 5)	176,820.00 ש"ח	145,070,529
8 בפברואר 2017	מימוש כתבי אופציה (סדרה 5)	204,736.00 ש"ח	145,216,769

תאריך הדיווח	מהות השינוי	תמורה (ברוטו)	כמות מניות רגילות לאחר השינוי (הון מונפק ונפרע)
15 בפברואר	מימוש כתבי אופציה (סדרה 5)	581,929.60 ש"ח	145,486,193
27 בפברואר 2017	מימוש כתבי אופציה (סדרה 5)	14,214.20 ש"ח	145,496,346
7 במרץ 2017	מימוש כתבי אופציה (סדרה 5)	146,094.20 ש"ח	145,590,546
15 במרץ 2017	מימוש כתבי אופציה (סדרה 5)	15,058.40 ש"ח	145,601,302
21 במרץ 2017	מימוש כתבי אופציה (סדרה 5)	22,748.60 ש"ח	145,617,551

3.2. החזקות בעלי עניין בניירות הערך של החברה

למיטב ידיעת החברה והדירקטורים של החברה, להלן פירוט החזקות בעלי עניין בניירות ערך של החברה, ושל כל חברה בת או חברה קשורה של החברה ליום 30 באפריל 2017 ובתאריך שקדם ב-12 חודשים למועד תשקיף המדף:

שם בעל העניין				בסמוך לתאריך התשקיף	
סוג נייר הערך	כמות ניירות הערך	שיעור החזקה בהון ובהצבעה	שיעור החזקה בהון ובהצבעה בדילול מלא*		
יעקב אטרקציי ²	מניות רגילות	115,303,562	79.18%	62.49%	
יעקב אטרקציי	אופציות (סדרה 5)	821,445	-	-	
ילין לפידות – ניהול קרנות נאמנות בע"מ	מניה רגילה	13,202,911	9.07%	10.96%	
ילין לפידות – ניהול קרנות נאמנות בע"מ	אופציות (סדרה 5)	801,372	-	-	
ילין לפידות – ניהול קרנות נאמנות בע"מ	אג"ח ז'	8,701,650	-	-	
ילין לפידות – ניהול קרנות נאמנות בע"מ	אג"ח ח'	15,050,836	-	-	
ילין לפידות – ניהול קרנות נאמנות בע"מ	אג"ח ט'	28,471,947	-	-	
ילין לפידות – ניהול קרנות נאמנות בע"מ	אג"ח י"ג	15,638,467	-	-	
ילין לפידות – ניהול קרנות נאמנות בע"מ	אג"ח י'	29,969,382	-	-	
ילין לפידות – ניהול קרנות נאמנות בע"מ	אופציות (סדרה 5)	124,583	-	0.07%	
ילין לפידות – ניהול קרנות נאמנות בע"מ	אג"ח ח'	5,137,201	-	-	
אאורה יזום נדל"ן (ישראל) בע"מ ³	מניות רגילות	8	-	-	
אאורה תעשיות מרכז בע"מ ⁴	אופציות (סדרה 5)	1,174,758	-	0.63%	
יוחאי אבטן ⁵	אופציות לא	1,292,788	-	-	

² מכון כמנכ"ל וכדירקטור בחברה ובחברות בנות של הקבוצה.

³ חברה בת בבעלות מלאה של החברה.

⁴ חברה בת בבעלות מלאה (בעקיפין) של החברה.

			סחירות	
0.1%	0.13%	183,641	מניות רגילות	דוד ראם ⁵
-	-	4,717	מניות רגילות	ליאת צאיג'

12 חודשים לפני תאריך התסקיף				שם בעל העניין
שיעור החזקה בהון ובהצבעה בדילול מלא*	שיעור החזקה בהון ובהצבעה	כמות ניירות הערך	סוג נייר הערך	
73.68%	80.58%	113,986,282	מניות רגילות	יעקב אטרקציי ⁶
-	-	642,622	אופציות (סדרה 5)	יעקב אטרקציי
-	-	961	אג"ח ו'	עינת פלץ-פולג
7.72%	8.49%	12,017,443	מניות רגילות	יוחנן פלץ
6.72%	6.98%	9,931,318	מניה רגילה	ילין לפידות – ניהול קרנות נאמנות בע"מ
-	-	524,862	אופציות (סדרה 5)	ילין לפידות – ניהול קרנות נאמנות בע"מ
-	-	17,403,299	אג"ח ז'	ילין לפידות – ניהול קרנות נאמנות בע"מ
-	-	22,480,703	אג"ח ח'	ילין לפידות – ניהול קרנות נאמנות בע"מ
-	-	27,702,328	אג"ח ט'	ילין לפידות – ניהול קרנות נאמנות בע"מ
		706,434	אג"ח ה'	ילין לפידות – ניהול קרנות נאמנות בע"מ
-	-	12,758,208	אג"ח ו'	ילין לפידות – ניהול קרנות נאמנות בע"מ
-	-	2,586,024	אג"ח ו'	ילין לפידות – ניהול קופות גמל בע"מ
-	-	124,583	אופציות (סדרה 5)	ילין – לפידות ניהול קופות גמל בע"מ
-	-	537,435	אג"ח ה'	ילין – לפידות ניהול קופות גמל בע"מ
-	-	7,719,678	אג"ח ח'	ילין – לפידות ניהול קופות גמל בע"מ
-	-	8	מניות רגילות	אאורה יזום נדל"ן (ישראל) בע"מ ⁹
0.75%	-	1,174,757.66	אופציות (סדרה 5)	אאורה תעשיות מרכז בע"מ ¹⁰
0.97%	-	1,292,788	אופציות לא סחירות	יוחאי אבטן ¹¹

⁵ מכהן כסמנכ"ל כספים וכדירקטור בחברה ובחברות בנות של הקבוצה.

⁶ מכהן כדירקטור בחברה.

⁷ מכהנת כדירקטורית בחברה.

⁸ מכהן כסמנכ"ל וכדירקטור בחברה ובחברות בנות של הקבוצה.

⁹ חברה בת בבעלות מלאה (בעקיפין) של החברה.

¹⁰ חברה בת בבעלות מלאה (בעקיפין) של החברה.

¹¹ מכהן כסמנכ"ל כספים וכדירקטור בחברה ובחברות בנות של הקבוצה.

* דילול מלא כולל את המניות הרגילות שינבעו ממימוש כל ניירות הערך ההמירים או הניתנים למימוש למניות החברה. כלומר, ההון המונפק והנפרע בדילול מלא לוקח בחשבון מימוש של 10,232,495 כתבי אופציות (סדרה 5) (הכמות שבמחזור נכון ליום 30 באפריל 2017), מימוש של 1,292,788 אופציות (לא רשומות למסחר) והמרה של 100,000,000 אגרות חוב להמרה (סדרה י"ג), לפי מחיר המרה של 2.46 ש"ח ע.נ. אגרות חוב להמרה (סדרה י"ג).

3.3. השליטה בחברה

למועד פרסום התסקיף, בעל השליטה בחברה הינו מר יעקב אטרקצ'י, המחזיק (בעצמו ובאמצעות חברה פרטית בבעלותו המלאה) בכ-79.18% מהזכויות בהון המניות המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בחברה (ובכ-62.49% מהזכויות כאמור בדילול מלא).¹²

3.4. שערי נעילה של מניות החברה

להלן פרטים בדבר שער הנעילה הגבוה ביותר הנמוך ביותר של מניית החברה בשנים 2015, 2016 ועד ליום 30 באפריל 2017:

שנה	שער גבוה (באגורות)	תאריך	שער נמוך (באגורות)	תאריך
1.1.2015-31.12.2015	175.9	25.10.2015	91.6	5.2.2015
1.1.2016-31.12.2016	220.6	16.8.2016	162	24.1.2016
30.4.2017 - 1.1.2017	261.1	9.2.2017	208	1.1.2017

¹² למיטב ידיעת החברה, מר אטרקצ'י מחזיק חלק ממניותיו באמצעות חברה פרטית בבעלותו המלאה – ס.י. אבן החברה החדשה בע"מ, ח.פ. 515006963.

פרק 4 - הזכויות הנלוות למניות החברה

4.1. הזכויות הנלוות למניות החברה

לפרטים בדבר הזכויות הנלוות למניות החברה ראו נוסח תקנון ההתאגדות של החברה, כפי שפורסם בדיווח מיידי ביום 9 ביולי 2013 (מספר אסמכתא: 2013-01-088773) (להלן: "תקנון החברה" או "התקנון"), אשר כלול בתשקיף זה על דרך ההפניה.

4.2. הסדרים שנקבעו בתקנון בהתאם להוראות מסוימות בחוק החברות

להלן יפורטו הסדרים שנקבעו בתקנון, לפי סעיפים מחוק החברות המצוינים בתקנה 26(ד) לתקנות ניירות ערך (פרטי תשקיף וטיטוט תשקיף – מבנה וצורה), התשכ"ט-1969 (להלן: "תקנות פרטי תשקיף"), ככל ונקבעו הסדרים כאמור. מובהר, כי תיאור הוראות התקנון בנושאים המנויים בסעיף זה הינו תיאור תמציתי של הוראות התקנון בקשר עם אותם נושאים, והוא אינו מהווה תחליף לעיון בנוסח המלא של התקנון. להלן תמצית ההוראות:

4.2.1. שינוי תקנון החברה

4.2.1.1. סעיף 11 לתקנון קובע כי החלטה על שינוי בתקנון תתקבל על ידי האסיפה הכללית של החברה, בהתאם לרוב כמפורט בסעיף 4.2.7 להלן.

4.2.1.2. סעיף 10 לתקנון קובע כי כל עוד לא נקבע אחרת בתנאי הנפקת המניות ובכפוף להוראות כל דין, ניתן לשנות זכויות סוג מניות כלשהן, לאחר קבלת החלטה של דירקטוריון החברה ואישור האסיפה הכללית של בעלי המניות מאותו סוג או הסכמה בכתב של כל בעלי המניות מאותו סוג. כמו כן, הזכויות המוקנות למחזיקים של מניות מסוג מסוים שהוצאו בזכויות מיוחדות, לא יחשבו כאילו שונו ע"י יצירתן או הוצאתן של מניות נוספות בדרגה שווה עימהן, מלבד אם מותנה אחרת בתנאי ההוצאה של אותן המניות.

4.2.2. העברת סמכויות

4.2.2.1. סעיף 11 לתקנון קובע כי החלטה על הפעלת סמכויות הדירקטוריון בשעה שנבצר מהדירקטוריון למלא את תפקידו תתקבל על ידי האסיפה הכללית של החברה.

4.2.2.2. סעיף 20.1 לתקנון קובע כי אם הדירקטוריון יקים ועדות מקרב חבריו, הוא יקבע בתנאי הסמכתן האם לוועדות אלו יואצלו סמכויות מסוימות של הדירקטוריון, באופן שהחלטת ועדת הדירקטוריון תיחשב כהחלטת הדירקטוריון, או לחילופין, תהיה בגדר המלצה בלבד הכפופה לאישור הדירקטוריון, ובלבד שלא יואצלו לוועדה סמכויות החלטה בעניינים המנויים בסעיף 112 לחוק החברות.

4.2.2.3. סעיף 22.7 לתקנון קובע כי בכפוף להוראות כל דין, לרבות סעיף 92 לחוק החברות, הדירקטוריון יוכל מדי פעם בפעם להאציל למנהל הכללי באותה שעה אותן הסמכויות שהוא פועל לפיהן על פי תקנון זה, כפי שימצא לנכון ויוכל להעניק סמכויות שתופעלה לאותן המטרות והצרכים ובאותם הזמנים, התנאים וההגבלות, כפי שימצא לנכון. כמו כן, הדירקטוריון יוכל להאציל סמכויות אלו בין באופן מקביל לסמכויותיו, או במקום כולן או מקצן, והוא רשאי מפעם לפעם לבטל, לשנות ולהחליף כל סמכות כזו או כולן גם יחד.

4.2.2.4. סעיף 22.8 לתקנון קובע כי המנהל הכללי רשאי, באישור הדירקטוריון, להאציל לאחר, הכפוף לו, מסמכיותיו.

4.2.2.5. סעיף 22.2 לתקנון קובע כי המנהל הכללי אחראי יהא רשאי למנות אדם, בני אדם או תאגיד, לשם קבלה והחזקה בנאמנות עבור החברה של רכוש כלשהו השייך לחברה או אשר לחברה יש עניין בו, או לכל מטרה אחרת.

4.2.3. ניירות ערך בני פדיון

סעיף 32 לתקנון קובע כי החברה רשאית בכפוף לכל דין להנפיק ניירות ערך הניתנים לפדיון בתנאים שיקבע הדירקטוריון, ובלבד שיינתן אישור האסיפה הכללית להמלצת הדירקטוריון ולתנאים שקבע.

4.2.4. העברת מניות

סעיף 8 לתקנון קובע כי מניות החברה ניתנות להעברה בכפוף לכל דין. העברת מניות במרשם בעלי המניות בחברה חייבת להיעשות בכתב, ומקבל העברה יחשב כבעל המניות מרגע הרישום. העברה מניות לא תירשם אלא אם יתקיים אחד מאלה: (א) יימסר לחברה שטר העברת מניות תקין, בהתאם לקבוע בסעיף 8.2.1 לתקנון; (ב) יימסר לחברה צו של בית משפט לתיקון הרישום; או (ג) הוכח כי נתקיימו תנאים שבדין להסבת הזכות במניה. כמו כן, הסעיף קובע כי העברת מניות שלא שולמו במלואן טעונה אישור הדירקטוריון.

4.2.5. מינוי דירקטורים, תוקף מינויים ותקופת כהונתם

4.2.5.1. סעיף 16.1 לתקנון קובע כי מספר הדירקטורים בחברה לא יפחת משלושה ולא יעלה על שנים עשר דירקטורים. סעיף 16.7 לתקנון קובע כי שיעורם המזערי של הדירקטורים הבלתי תלויים בחברה יהא בשיעור של כ-1/3 מבין הדירקטורים המכהנים בחברה.

4.2.5.2. סעיף 16.2 לתקנון קובע כי הדירקטורים בחברה יבחרו באסיפה הכללית, ויכהנו במשרתם עד תום האסיפה השנתית הקרובה או עד אשר יחדלו לכהן בתפקידם על פי הוראות התקנון או על פי כל דין. היה ובאסיפה כללית של החברה לא נקבעו דירקטורים חדשים במספר המינימלי כאמור בסעיף 16.1 לתקנון, ימשיכו הדירקטורים שכינהו עד אותה אסיפה לכהן במשרתם. סעיף 16.15 לתקנון קובע כי לעניין מינוי דירקטורים חיצוניים, יחולו הוראות הדין.

4.2.5.3. כמו כן, סעיף 16.3 לתקנון קובע כי הדירקטוריון רשאי למנות דירקטור במקום דירקטור שמשרתו התפנתה ו/או כתוספת לדירקטוריון. מינוי כאמור יהיה בתוקף עד לאסיפה השנתית הקרובה או עד אשר יחדל לכהן על פי הוראות התקנון או על פי כל דין.

4.2.5.4. סעיפים 16.8-16.9 לתקנון קובעים כי הדירקטוריון יבחר מבין חבריו את יו"ר הדירקטוריון. אם לא נבחר יו"ר כאמור או אם הוא לא נכח בתום 15 דקות לאחר המועד הקבוע לישיבה, יבחרו הדירקטורים הנוכחים באחד מבניהם להיות יו"ר לאותה ישיבה. יו"ר הדירקטוריון לא יהיה מנכ"ל החברה, אלא בהתקיים התנאים המנויים בסעיף 121(ג) לחוק החברות.

4.2.5.5. סעיף 16.10 לתקנון קובע כי האסיפה הכללית רשאית להעביר כל דירקטור ממשרתו לפני תום תקופת כהונתו, בין אם הוא מונה על ידי האסיפה הכללית ובין אם על ידי הדירקטוריון.

4.2.5.6. סעיף 16.12 לתקנון קובע כי בכפוף להוראות הסעיף, כל חבר דירקטוריון רשאי, בהסכמת הדירקטוריון, למלא לעצמו ממלא מקום.

4.2.5.7. סעיף 16.14 לתקנון קובע את המקרים בהם משרתו של דירקטור תתפנה, למשל: אם הוא התפטר, הורשע בעבירה כאמור בסעיף 232 לחוק החברות והוכרז כפסול דין או כפושט רגל.

4.2.5.8. סעיף 16.4 לתקנון קובע כי דירקטור שנסייתו תקופת כהונתו יוכל להיבחר שוב.

4.2.6. מנין חוקי באסיפה כללית ויו"ר האסיפה

4.2.6.1. סעיפים 13.1-13.2 לתקנון קובעים כי אין לפתוח בדיון באסיפה כללית, אלא אם כן יהיה נוכח מניין חוקי בעת פתיחת הדיון. מניין חוקי הוא נוכחות של לפחות שני בעלי מניות המחזיקים ביחד לפחות מחצית מערכן הנקוב של המניות המוצאות של החברה, לרבות נוכחות באמצעות מיופה כוח או באמצעות כתב הצבעה. אם לא נכח מניין חוקי בתום מחצית השעה מהמועד שנקבע לתחילת האסיפה, תידחה האסיפה בשבוע ימים, לאותו יום, אותה שעה ואותו מקום, או למועד מאוחר יותר אם צוין בהזמנה לאסיפה או בהודעה על האסיפה. המניין החוקי לתחילת אסיפה נדחית כאמור יהיה כל מספר משתתפים שהוא.

4.2.6.2. סעיף 13.3 לתקנון קובע כי יו"ר הדירקטוריון ישמש יו"ר האסיפה הכללית. אם יו"ר הדירקטוריון נעדר מהאסיפה תוך 15 דקות מהמועד שנקבע לאסיפה או אם יסרב לשבת בראש האסיפה, יבחר היו"ר ע"י האסיפה הכללית.

4.2.6.3. סעיף 13.4 לתקנון קובע כי אסיפה כללית שיש בה מנין חוקי, רשאית להחליט על דחיית האסיפה למועד אחר ולמקום שתקבע, ובמקרה כזה יינתנו הודעות והזמנות לאסיפה הנדחית, בהתאם להוראות התקנון.

4.2.7. רוב באסיפה הכללית

4.2.7.1. סעיף 14.3 לתקנון קובע כי החלטה באסיפה הכללית תתקבל ברוב רגיל של בעלי המניות הרשאים להשתתף והמשתתפים באסיפה, אלא אם נקבע רוב אחר בחוק החברות או בתקנון.

4.2.7.2. סעיפים 14.1-14.2 ו-14.6 לתקנון קובעים, כי בכל הצבעה יהיו לכל בעל מניות מספר קולות בהתאם למספר המניות שבבעלותו, וכי בעל מניה רשאי להצביע בעצמו או באמצעות מיופה כוח או בכתב הצבעה. בעל מניה לא יוכל להצביע באמצעות כתב הצבעה אם דירקטוריון החברה יקבע כי לא ניתן להצביע באמצעות כתב הצבעה בעניין מסוים.

4.2.7.3. סעיף 14.5 לתקנון קובע כי אם היו הקולות באסיפה שקולים, לא תהיה ליו"ר האסיפה זכות דעה נוספת או מכרעת, וההחלטה שהועמדה להצבעה תידחה.

4.2.7.4. סעיף 35.1 לתקנון קובע כי בכפוף לכל דין, כל הודעה או מסמך אחר שהחברה תמסור ואשר היא רשאית או נדרשת לתת לפי הוראות התקנון ו/או חוק החברות, ימסרו על ידי החברה לכל אדם בין באופן אישי, בין על ידי משלוח בדואר ובין ע"י משלוח בפקסימיליה וכן על ידי פרסום בשני עיתונים יומיים המופיעים בישראל. יום הפרסום בעיתון יחשב ליום מסירתה של ההודעה לכל בעלי המניות.

4.2.8. הצבעה בדירקטוריון החברה

סעיף 18 וסעיף 20.2 לתקנון קובע כי החלטות בדירקטוריון ובוועדות הדירקטוריון תתקבלנה ברוב קולות הדירקטורים המשתתפים בהצבעה, כאשר לכל דירקטור יהיה קול אחד. ליו"ר הדירקטוריון לא תהיה זכות דעה נוספת או מכרעת ובמקרה של שוויון קולות, תדחה ההחלטה שהועמדה להצבעה.

4.2.9. פטור נושאי משרה

סעיף 26 לתקנון קובע כי החברה לא תפטור נושא משרה מאחריותו בשל הפרת חובת הזהירות כלפיה, אלא בהתאם להוראות התקנון. על אף האמור לעיל, התקנון קובע כי, החברה רשאית לפטור מראש נושא משרה בה מאחריותו, כולה או מקצתה, בשל נזק עקב הפרת חובת זהירות כלפיה, למעט לגבי אירועים המפורטים בסעיף 24.3 לתקנון. לפרטים נוספים ולנוסח כתב הפטור שניתן לנושאי משרה בחברה, ראו דוח מיידי של החברה מיום 28 באוגוסט 2016 (מספר אסמכתא: 2016-01-111472) ומיום 6 באוקטובר 2016 (2016-01-059772).

4.2.10. חלוקה

סעיף 31.1 לתקנון קובע כי החלטת החברה על חלוקת דיבידנד ו/או חלוקת מניות הטבה תתקבל באסיפה הכללית, לאחר שתובא בפניה המלצת הדירקטוריון לעניין מועד החלוקה וסכום החלוקה. האסיפה הכללית רשאית לקבל את ההמלצה כמו שהיא או להקטין את הסכום המחולק כדיבידנד, אך לא להגדילו. סעיפים 31.2-31.4 לתקנון, אשר נכללים על דרך ההפניה, קובעים הוראות נוספות בקשר לאופן חלוקת דיבידנד.

4.2.11. מיזוג

אין בתקנונה של החברה הוראה המונעת ביצוע מיזוג או מתנה ביצוע מיזוג בתנאים. על פי הוראות סעיף 11.7 לתקנון, החלטה על מיזוג תתקבל על ידי האסיפה הכללית.

4.2.12. פירוק

סעיף 36 לתקנון קובע כי אם החברה תפורק, בין ברצון ובין באופן אחר, יחולקו הנכסים העודפים בכפוף להוראות כל דין לפי סדר העדיפות הבא: ראשית, החזר הון מניות פרי פאסו באופן יחסי להון הנפרע, על ערכן הנקוב של המניות; שנית, יתרת נכסי העודפים תחולק פרי פאסו באופן יחסי להון הנפרע על ערכן הנקוב של המניות.

4.3. מגבלות על חלוקת דיבידנד

לפרטים בדבר מגבלות על חלוקת דיבידנד ראו סעיף 4 לחלק א' ("תיאור עסקי התאגיד") לדוח התקופתי לשנת 2016, הנכלל בתשקיף זה על דרך ההפניה.

פרק 5 – תמורת ההנפקה וייעודה

במועד תשקיף מדף זה החברה אינה מציעה ניירות ערך כלשהם ולפיכך לא תהיה כל תמורה מיידית בעקבות פרסום תשקיף המדף.

פרק 6 - תיאור עסקי החברה

6.1. כללי

בהתאם להוראות תקנה 44(א1), 44(א) ו-6 לתקנות פרטי תשקיף, נכלל תיאור עסקי החברה בתשקיף זה על דרך ההפניה לחלק א' ("תיאור עסקי התאגיד") לדוח התקופתי לשנת 2016.

6.2. שינויים וחידושים מהותיים שאירעו בעסקי החברה ביחס לדוח התקופתי

לפרטים בדבר שינויים וחידושים מהותיים שאירעו בעסקי החברה החל ממועד פרסום הדוח התקופתי ועד למועד התשקיף ראו את דוח האירועים בסעיף 9.3 להלן.

6.3. דוח הדירקטוריון על מצב עסקי החברה ודוחות כספיים

דוח הדירקטוריון על מצב עסקי החברה ליום 31 בדצמבר 2016 נכלל בתשקיף זה על דרך ההפניה לחלק ב', "דו"ח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד", לדוח התקופתי לשנת 2016.

6.4. דוח מצבת התחייבויות החברה על פי מועדי פירעון ליום 31 בדצמבר 2016

דוח מצבת התחייבויות החברה על פי מועדי פירעון ליום 31 בדצמבר 2016 נכלל בתשקיף זה על דרך ההפניה לדוח מיידי שפרסמה החברה ביום 29 במרץ 2017 מספר אסמכתא (2017-01-026389).

6.5. פרטים אודות חברות בת של החברה

לפרטים אודות חברות בת של החברה ראו סעיף 1.3 לחלק א' לדוח התקופתי לשנת 2016 וכן סעיף 4 לחלק ד' לדוח התקופתי לשנת 2016, הנכלל בתשקיף זה על דרך ההפניה.

פרק 7 - ניהול החברה

7.1. דירקטוריון החברה

במועד תשקיף המדף, מונה דירקטוריון החברה 6 דירקטורים, מהם 2 דירקטורים חיצוניות ודירקטור אחד בלתי תלוי. לפרטים בדבר הדירקטורים של החברה ראו תקנה 26 לחלק ד' לדוח התקופתי לשנת 2016, הנכלל בתשקיף זה על דרך ההפניה.

7.2. נושאי משרה בכירה אחרים (שאינם דירקטורים)

לפרטים בדבר נושאי המשרה הבכירה בחברה, שאינם דירקטורים, ראו תקנה 26א לחלק ד' לדוח התקופתי לשנת 2016, הנכלל בתשקיף זה על דרך ההפניה.

7.3. מורשה חתימה עצמאי

נכון למועד תשקיף המדף, לחברה אין מורשה חתימה עצמאי, כהגדרת מונח זה בסעיף 37(ד) לחוק ניירות ערך.

7.4. הוראות תקנון החברה המתייחסות לדירקטוריון

הוראות תקנון החברה בדבר המספר המרבי והמזערי של הדירקטורים, דרכי מינויים או בחירתם, משך כהונתם, מילוי מקומם, סיום כהונתם, שכרם ומינוי ועדות של הדירקטוריון והסמכויות שניתן להעניק להן, נכללות בתשקיף זה על דרך ההפניה לתקנון החברה.

לפרטים בדבר הסדרים מסוימים לפי חוק החברות שנקבעו בתקנון החברה ראו פרק 4 לתשקיף זה.

7.5. הסדרי ביטוח ושיפוי

לפרטים אודות הסדרי הביטוח והשיפוי החלים על נושאי המשרה והדירקטורים בחברה, ראו תקנות 21 ו-29א לחלק ד' לדוח התקופתי לשנת 2016.

7.6. פרטים נוספים

7.6.1. משרדה הרשום של החברה

מרכז עזריאלי 3, מגדל משולש, קומה 36, בכתובת דרך מנחם בגין 132, תל אביב.

7.6.2. עורכי הדין של החברה לצורך תשקיף המדף

גרוס, קלינהנדלר, חודק, הלוי, גרינברג ושות', ממרכז עזריאלי 1, המגדל העגול, קומה 39, דרך מנחם בגין 132, תל אביב.

7.6.3. רואי החשבון של החברה

ליאון, אורליצקי ושות', רואי חשבון, מדרך בן גוריון 1, בני ברק.

פרק 8 - בעלי עניין בחברה

8.1. תגמולים לנושאי משרה בכירה ולבעלי עניין בחברה

8.1.1. פרטים אודות השנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015

פרטים בדבר התגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה אשר ניתנו בשנת 2015 נכללים בתשקיף זה על דרך ההפניה לתקנה 21 לחלק ד' לדוח התקופתי לשנת 2015 (להלן: "הדוח התקופתי לשנת 2015"), אשר פורסם ביום 24 במרץ 2016 (מספר אסמכתא: 2016-01-013686).

8.1.2. פרטים אודות השנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016

פרטים בדבר התגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה אשר ניתנו בשנת 2016 נכללים בתשקיף זה על דרך ההפניה לתקנה 21 לחלק ד' לדוח התקופתי לשנת 2016.

8.2. גמול דירקטורים

לפרטים אודות הגמול המשולם לדירקטורים, למעט דירקטורים המועסקים על ידי החברה, ראו דוח מיידי של החברה מיום 24 באוגוסט 2016 (מספר אסמכתא: 2016-01-109318), ולגבי היתר ראו סעיפים 9.1.1, 9.1.2 ו-9.1.4 לפרק הרביעי לדוח התקופתי של החברה¹³. לפרטים נוספים אודות הגמול ששולם לדירקטורים בשנים 2015 ו-2016, ראו תקנה 21 לחלק ד' לדוח התקופתי לשנת 2015 ותקנה 21 לחלק ד' לדוח התקופתי לשנת 2016, הנכללים בתשקיף זה על דרך ההפניה.

8.3. החזקת ניירות ערך על ידי בעלי עניין ונושאי משרה בכירה

לפרטים אודות החזקת בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בניירות הערך של החברה, נכון לסמוך מועד תשקיף זה ולתאריך שקדם ב-12 חודשים למועד זה, ראו סעיף 3.2 לתשקיף מדף זה.

לפרטים אודות המניות וניירות הערך של החברות המוחזקות של החברה שבעל עניין או נושא משרה בכירה בחברה מחזיקים סמוך למועד פרסום תשקיף המדף ו-12 חודשים לפני מועד התשקיף, ראו סעיף 3.2 לעיל.

8.4. עסקאות עם בעלי שליטה

פרטים אודות עסקאות עם בעל השליטה בחברה ושלבעל השליטה בחברה יש עניין אישי באישורו, אשר התאגיד התקשר בהן במהלך השנתיים שקדמו לתאריך תשקיף המדף או שהן עדיין בתוקף במועד תשקיף המדף, נכללים בתשקיף זה על דרך ההפניה לתקנה 22 לחלק ד' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2015 ולדוח התקופתי של החברה של החברה לשנת 2016.

¹³ ביום 6 באפריל 2017 אישרה האסיפה הכללית של החברה מדיניות תגמול לנושאי משרה בכירה, תנאי כהונה והעסקה למנכ"ל החברה, שהינו דירקטור ובעל שליטה וכן תגמול לסמנכ"ל הכספים, המכהן גם כדירקטור. לפרטים ראו דוח מיידי מיום 27 בפברואר 2017 (מספר אסמכתא: 2017-01-017518), אשר האמור בו נכלל כאן על דרך ההפניה.

פרק 9 - דוחות כספיים

9.1. הדוחות הנכללים בתשקיף מדף זה

בהתאם לתקנות 60ב(א) ו-60ד לתקנות פרטי תשקיף, דוחותיה הכספיים של החברה נכללים בתשקיף זה על דרך ההפניה כדלקמן:

9.1.1. חלק ג' לדוח התקופתי של החברה ("דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2016") הכולל את דוחותיה הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2016, כפי שפורסמו על ידי החברה ביום 29 במרץ 2017 במסגרת הדוח התקופתי לשנת 2016, לרבות ההבהרה לדוחות הכספיים אשר נכללה בדוח המשלים לדוח התקופתי אשר פורסם ביום 7 במאי 2017 (מס' אסמכתא: 036011-01-2017), וכן הדוח על המידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2016, בהתאם לתקנה 9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970, לרבות דוח הביקורת של רואי החשבון של החברה.

9.1.2. בהתאם לתקנה 60ה לתקנות פרטי תשקיף, חלק ה' לדוח התקופתי של החברה ("דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 9ב(א) לשנת 2016"), הכולל את הדוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לשנת 2016, לרבות הצהרות יו"ר הדירקטוריון והמנהל הכללי של החברה וכן האחראי על תחום הכספים של החברה.

9.2. מכתב הסכמה של רואה החשבון המבקר להכללת דוחות

בהתאם להוראות סעיף 62(א1) לתקנות פרטי תשקיף, מצורף לסעיף 9.3 זה מכתב הסכמה של רואי החשבון המבקרים של החברה, בו נכללת הסכמתם לכלול בתשקיף זה, לרבות על דרך ההפניה, את דוחות רואי החשבון המבקרים ואת דוחות הסקירה, לפי העניין, לכל אחד מהדוחות המפורטים בסעיפים 9.1.1-9.1.2 לעיל, ואשר מצורפים לתשקיף זה על דרך ההפניה.

9.3. דוח אירועים

מצ"ב דוח האירועים כהגדרתו בתקנה 56א לתקנות פרטי תשקיף, בגין התקופה שבין מועד חתימת דוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2016 (כפי שנחתמו ביום 28 במרץ 2017) ועד למועד תשקיף זה.

מכתב הסכמה של רואה החשבון המבקר להכללת חלק ג' לדוח התקופתי של החברה
וחלק ה' לדוח התקופתי של החברה

MOORE STEPHENS
ISRAEL

ליאון, אורליצקי ושות'
רואי חשבון



7 במאי 2017

לכבוד
הדירקטוריון של
אאורה השקעות בע"מ (להלן – "החברה")
מגדלי עזריאלי
רח' מנחם בגין 132
תל אביב

א.ג.נ.,

הנדון: תשקיף מדף של אאורה השקעות בע"מ מיום 9 במאי 2017

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפניה) בתשקיף המדף שבנדון של הדוחות שלנו המפורטים להלן:

1. דוח רואה החשבון המבקר מיום 28 במרס 2017 על הדוחות הכספיים מאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2016 ו-2015 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016.
2. דוח רואה החשבון המבקר מיום 28 במרס 2017 על ביקורת של רכיבי הבקרה הפנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2016.
3. דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 28 במרס 2017 על המידע הכספי הנפרד של החברה לימים 31 בדצמבר 2016 ו-2015 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016 לפי תקנה ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל – 1970.

ליאון, אורליצקי ושות'

רואי חשבון

A member firm of
Moore Stephens International
Limited - members in
principal cities throughout
the world

דרך בן גוריון 1, מגדלי ב.ס.ר.2, בני ברק 51201 טל': 03-6155155 פקס' 03-6155150 www.lionorl.co.il E mail: master@lionorl.co.il
www.lionorl.co.ilmaster@lionorl.co.il 1 Ben Gurion Rd. B.S.R Tower 2 Bney Brak 51201 Israel Tel: 972-3-6155155, Fax: 972-3-6155150 E Mail:

דוח אירועים

דוח אירועים (כמשמעו בתקנה 56א לתקנות ניירות ערך (פרטי תשקיף וטיטוט תשקיף-מבנה וצורה), תשכ"ט-1969 (להלן: "תקנות פרטי תשקיף")):

בתקופה שבין מועד חתימת דוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2016 (כפי שנחתמו ביום 28 במרץ 2017) ועד למועד פרסום תשקיף זה, לא אירעו אירועים מהותיים כהגדרת מונח זה בתקנה 56א לתקנות פרטי תשקיף, המחייבים גילוי לפי המתכונת הקבועה בכללי החשבונאות המקובלים לגבי אירועים שאינם מחייבים תיאום לאחר תקופת הדיווח, כהגדרתם בכללי החשבונאות המקובלים, למעט האירועים המפורטים להלן:

1. ביום 6 באפריל 2017, התקבל אישור משרד הפנים לפי סעיף 188 לפקודת העיריות [נוסח חדש] להחכרת המקרקעין בקשר עם פרויקט בניה והפעלה של מעונות סטודנטים סמוך לקריה האקדמית אונו בקרית-אונו, של חברה בת בבעלות מלאה של החברה. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי מיום 6 באפריל 2017, מספר אסמכתא: 2017-01-031780, הנכלל כאן על דרך ההפנייה.

2. ביום 6 באפריל 2017 אישרה האסיפה הכללית של החברה את מדיניות התגמול לנושאי המשרה בחברה לתקופה בת שלוש שנים החל מיום 1 בינואר 2017, לרבות תנאי כהונה והעסקה למר יעקב אטרקצ'י, מנכ"ל, דירקטור ובעל השליטה בחברה, וכן מענק שנתי למר יוחאי אבטון, סמנכ"ל הכספים של החברה המכהן כדירקטור. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי מיום 6 באפריל 2017, מספר אסמכתא: 2017-01-031816, הנכלל כאן על דרך ההפנייה.

יוחאי אבטון, סמנכ"ל כספים

יעקב אטרקצ'י, מנכ"ל

מיכאל קליינר, יו"ר הדירקטוריון

תאריך: 7 במאי 2017

פרק 10 - פרטים נוספים

10.1. חוות דעת עורך דין

GKH
גרוס • קלינהנדלר • חודק
הלוי • גרינברג ושות'
משרד עורכי דין

תל-אביב, 8 במאי 2017

סימוכין: 15837/9203

לכבוד

אאורה השקעות בע"מ
דרך מנחם בגין 132
תל-אביב

ג.א.נ.,

הנדון: תשקיף מדף של אאורה השקעות בע"מ (להלן: "החברה") נושא תאריך 9 במאי 2017

בהתאם לבקשתכם, הרינו לחוות את דעתנו כדלקמן:

הדירקטורים של החברה מונו כדין ושמותיהם נכללים בתשקיף המדף שבנדון.

אנו מסכימים כי חוות דעתנו זו תיכלל בתשקיף המדף שבנדון.

בכבוד רב,

עופר חנוך, עו"ד יגאל בנימיני, עו"ד תמיר לזרוב, עו"ד
גרס, קלינהנדלר, חודק, הלוי, גרינברג ושות'

ירושלים
רח' שמזאל הנגיד 1
ירושלים, 94592, ישראל
טל': 02-6232683

תל אביב
מרכז עזריאלי 1
תל-אביב 67021, ישראל
טל': 03-6074444
פקס: 03-6074422
law@gkh-law.com www.gkhlaw.com

10.2. **דמי עמילות בקשר לניירות ערך אחרים**

החברה לא שילמה ולא התחייבה לשלם דמי עמילות בשנתיים שקדמו לתאריך התשקיף בקשר לחתימה או החתמה על ניירות ערך שהנפיקה לסוגיהן.

10.3. **הקצאת ניירות ערך שלא בתמורה מלאה במזומנים**

החברה לא הקצתה ולא התחייבה להקצות ניירות ערך שלה בתמורה שאינה כולה במזומנים בשנתיים שקדמו לתאריך התשקיף.

10.4. **אגרת בקשה למתן היתר לפרסום תשקיף**

בהתאם לתקנה 4 לתקנות ניירות ערך (אגרת בקשה למתן היתר לפרסום תשקיף), התשס"ו-2005, החברה שילמה לרשות ניירות ערך אגרת בקשה למתן היתר לפרסום תשקיף מדף, ואולם תוספת האגרה תשולם בעד ניירות הערך שניתן להציע לפי תשקיף מדף זה בסמוך, לאחר מועד פרסום דוח הצעת המדף, בסכומים ובמועדים הקבועים בתקנות כאמור.

10.5. **עיון במסמכים**

ניתן לעיין בעותק מתשקיף מדף זה בדוח התקופתי וכן בתקנון ההתאגדות של החברה, בהיתר לפרסום התשקיף ובכל אישור, דו"ח או חוות דעת הכלולים או נזכרים בתשקיף המדף במשרדה הרשום של החברה, במרכז עזריאלי 3, מגדל משולש, קומה 36, דרך מנחם בגין 132, תל אביב, בשעות העבודה הרגילות וכן באתר ההפצה של רשות ניירות ערך שכתובתו <http://www.magna.isa.gov.il> ובאתר האינטרנט של הבורסה שכתובתו <http://maya.tase.co.il>.

פרק 11 - חתימות

החברה:

אאורה השקעות בע"מ

חברי הדירקטוריון:

מיכאל קליינר

יעקב יגאל אטרקצ'י

ליאת צאיג

נאוה שפר

דוד ראם

יוחאי אבטן