



אאורה השקעות בע"מ

אאורה השקעות בע"מ

הרחבת סדרה של אג"ח מסדרה ב' סטרייט צמודות למדד

המכרז לציבור יתקיים מחר יום רביעי ה- 8.12.2010

הזמנות יש להגיש עד השעה 16:30 באמצעות חברי הבורסה/ בנקים.

מבנה ההרחבה:

סוג	אג"ח סטרייט - הרחבת סדרה ב'
יתרת ע.ג. במחזור	51,320,004 ע.ג.
היקף	22,000,000 ע.ג. + עד 3,300,000 ע.ג. שיוצעו באמצעות מנגנון over allotment שיוקצו להשלמת מדרגה במחיר ההנפקה שיקבע במכרז. בעלי המניות מר יוסי צליח ומר בועז משעולי מתכוונים להזמין 4,800,000 ע.ג. כ"א (סה"כ כ- 10 מליון ע"ג)!!
הצמדה	למדד
מח"מ	כ- 2.8
ריבית נקובה	4.9%, הריבית משולמת אחת לחצי שנה, המועד הבא 30/05/2011 (ריבית צמודה נכון ל- 30/11/2010 5.59%)
יתרת תשלום קרן	5 תשלומים שנתיים שווים מ-30/11/2011 ועד 30/11/2015. עד כה נפרעו 2 תשלומי קרן (14.27% כ"א) בתאריכים 30/11/2009 ו-30/11/2010. מועד הפדיון הבא 30/11/2011.
מחיר מינימלי	104

אג"ח צמודות מדד דומות

טבלת רגישות מחיר האיגרת והתשואה להשואה

מרווח*	תשואה	מח"מ	שם אגרת החוב
5.36%	5.38%	2.82	אאורה אג"ח ב**
5.68%	6.1%	2.28	עמוס הדר אג"ח א',
5.08%	5.23%	2.37	אאורה אג"ח ה'
5.84%	5.29%	2.75	פאנגאיה נדלן אג"ח ב'
4.61%	4.80%	2.96	ב. יאיר אג"ח 4
4.87%	5.29%	2.96	פוליון אג"ח 3
5.50%	6.07%	3.53	אלמוגים אג"ח א'

תשואה	מחיר
8.44%	104
8.06%	105
7.68%	106
7.31%	107
6.95%	108
6.59%	109
6.23%	110
5.89%	111
5.55%	112
5.21%	113
4.88%	114

* המרווח מחושב לפי תשואת גליל 5470 - 0.19% למעט אלמוגים אשר חושב לפי ממשלתי 614 - 0.36%.
** חושב לפי שער אג"ח 112.59

נתונים פיננסיים:

- הונה העצמי של החברה 88.4 מ' ₪, נכון ל-30/09/2010.
- בנוסף, לאחרונה, הקצתה החברה לבית ההשקעות אקסלנס 4 מליון מניות, שהם כ- 5.15% מהון המניות של החברה במחיר של 2 ₪ למניה (סך של 8 מ' ₪).
- שווי השוק של החברה מסתכם בסך כ- 169.9 מ' ₪ (נכון ל- 07/12/2010).
- במרץ השנה גייסה החברה סך של כ- 11 מ' ₪ במניות.
- החברה נקטה במדיניות של הגדלת ההון העצמי תוך הקטנת התחייבויותיה, בין היתר תוך המרת חוב להון מניות.
- במהלך שנת 2009 צמצמה החברה את התחייבויותיה באמצעות המרות של אג"ח למניות ופירעונות אג"ח באופן שחוב החברה באג"ח הצטמצם משמעותית.

לחברה שלושה תחומי פעילות עיקריים:

1. בניה למגורים בישראל:

החברה יוזמת פרויקטים למגורים, בהיקף הולך וגדל, בעיקר באזורי ביקוש במרכז הארץ. במהלך 2011 צפויה החברה להכיר ברווחי שלב ב' של פרויקט HIGH ביהוד- מונסון; פרויקט Rothchild Tower בבת-ים; פרויקט הבית ברח' מונטיפיורי בתל-אביב; ופרויקט Petra באילת. לחברה 13 פרויקטים של בניה למגורים באזורי ביקוש בישראל של למעלה מ- 1,200 יח"ד. בנוסף, לחברה 4 פרויקטים בתחום הרחבות במגזר החקלאי בישראל. במהלך 2010 הרחיבה החברה באופן ניכר את פעילותה בתחום הבניה למגורים בישראל ונכנסה ל- 6 פרויקטים חדשים באזורי ביקוש אשר חלקם מבוצעים בשיטת הפינוי-בינוי.

2. השכרת דירות לטווח קצר בניו יורק:

החברה רכשה לאחרונה בניין בניו יורק בן 140 יח"ד, בעלות של 17.5 מ' דולר, המיועד להשכרה לתקופות קצרות, במימון בנקאי וכן באמצעות מימון ע"י צדדים שלישיים, ללא כל השקעה מצידה של אאורה, כאשר החברה מפתחת ומנהלת את הנכס והינה בעלים של 35% ממנו. החברה הכירה ברווח משערוך הפרויקט במנהטן בסך 17.5 מ' ₪ לפני מס ו-13.1 מ' ₪ לאחר מס, בדוחות הרבעון השני.

3. נדל"ן ברומניה:

החברה שותפה עם GTC ב-4 קניונים (3 מהם פעילים ועוד אחד צפוי להפתח בתחילת 2011). כמו כן, לחברה קניון פעיל במרכז בוקרשט בשותפות עם גירון. לחברה 2 פרויקטי בניה למגורים בהיקף של כ-170 יח"ד מהן נמכרו כ-100 יח"ד אשר צפויים להימסר ברבעון 1, 2011. לחברה קרקעות נוספות המיועדות, בין היתר לקניונים, בנייני משרדים ומגורים הנמצאים בהמתנה לפתיחת השוק ברומניה.

בעלי עניין עיקריים ומייסדי החברה:

- מר בועז משעולי, מנכ"ל החברה (23.1%): מעל 30 שנות פעילות בניהול חברות ציבוריות, מחלוצי תעשיית ההייטק הישראלית, מייסד חב' קומברס וחברות אחרות שהונפקו בנאסד"ק.
- מר יוסף צליח, יו"ר החברה (20.6%): מעל 30 שנות פעילות בייזום, בניה, פיתוח וניהול פרויקטים של נדל"ן בישראל ובחו"ל (בעבר שותפו של חיים כצמן), בנה עשרות פרויקטים (משרדים ומגורים) בארץ ובחו"ל.

פרטים נוספים:

- החברה רשאית לבטל את המכרז ו/או לשנות את מועד הגיוס ו/או פרטי ההנפקה ע"פ שיקול דעתה הבלעדי.
- המידע המלא והמחייב אודות החברה נמצא בדיווחים המיידיים לרשות ניירות ערך במערכת המגנא לרבות תשקיף המדף מיום 26.2.2010 והתיקונים לו מיום 17.3.2010 ומיום 2.12.2010 ודוח הצעת המדף אשר מפורסם ביום 7.12.2010.

לפרטים נוספים ניתן לפנות אל:

אגוד שי זהר 03-5191692 	כלל חיתום רועי אייזנמן 03-5652536 	אנליסט חיתום אמיר אביבי 073-7131360  054-2342456 
---	--	---