

# אאורה השקעות בע"מ

(החברה)

14 בספטמבר, 2020

לכבוד:

הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ

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

לכבוד:

רשות ניירות ערך

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

## הנדון: השלמת רכישת מקרקעי שלב א' של פרויקט אאורה בן-שמן

בהמשך לדוח מידי שפרסמה החברה ביום 27 בינואר 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-007654) בדבר התקשרות החברה בהסכם מחייב עם ועד אגודת בן שמן – מושב עובדים והתיישבות חלקאית שיתופית בע"מ (להלן: "ועד האגודה"), במסגרתו ימכור ועד האגודה לחברה את זכויותיו בקשר עם אופציה לרכישת מגרשים להקמת כ-500 יח"ד בפטור ממכרז במסגרת תכנית תמ"ל 1064 (להלן בהתאמה: "הסכם האופציה" ו"התמ"ל"), ובהמשך לאמור בסעיף 15.12 לפרק הראשון – תיאור עסקי התאגיד – לדוח התקופתי לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 שפרסמה החברה ביום 26 במרץ 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-026266) (להלן: "הדוח לשנת 2019") ובסעיף 2.2.1 לפרק השני – דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד – לדוח לשנת 2019, הנכללים כאן על דרך ההפניה, מתכבדת החברה להודיע כי ביום 13 בספטמבר 2020 השלימה החברה את רכישת המקרקעין הידועים כמגרשים 106 ו-113 לפי התמ"ל בחלקה 7 בגוש 5701 בעיר לוד, בשטח של כ-9,467 מ"ר (להלן: "שלב א' של הפרויקט"), בתמורה לסך של כ-155 מיליוני ש"ח (הכוללת תשלום לרמ"י, תשלום למשרד השיכון בגין הוצאות הפיתוח, דמי אופציה למושב ומס רכישה) (להלן: "התמורה").

במסגרת שלב א' של הפרויקט צפויה החברה להקים ששה מבנים בני 10-24 קומות הכוללים 334 יחידות דיור, שטחי מסחר ומבני ציבור, מתוך סך כולל של 500 יחידות דיור בשמונה בניינים הצפויים לקום בפרויקט בכללותו. עד למועד דוח זה נחתמו במסגרת שלב א' של הפרויקט הסכמי מכר מחייבים בגין 206 יחידות דיור מתוך 334 יחידות דיור המיועדות לשיווק במסגרת שלב א' של פרויקט.

לאור הצלחת השיווק של שלב א' בכוונת החברה לפעול בחודשים הקרובים להשלמת רכישת יתרת המקרקעין נשוא הסכם האופציה (שלב ב') במטרה לבצע את כלל הפרוייקט בהינף אחד.

על פי דוח האפס העדכני, סך כל העלות הצפויה של הקמת הפרוייקט (שלב א' וכן שלב ב' של הפרוייקט, לרבות עלות רכישת המקרקעין) נאמדת בסך של כ-660 מיליוני ש"ח, והרווח הצפוי נאמד בסך של כ-100 מיליוני ש"ח. החברה צופה כי תחל בעבודות הביצוע במהלך הרבעון הראשון לשנת 2021.

להשלמת רכישת המקרקעין לשלב א' של הפרוייקט החברה שילמה סך של כ-117 מיליוני ש"ח באמצעות מימון בנקאי שקיבלה מתאגיד בנקאי (להלן: "סכום המימון"), בהתאם להסכם העמדת אשראי בין החברה לבין התאגיד הבנקאי שנחתם ביום 10 בספטמבר 2020 (להלן: "הסכם העמדת האשראי"), וכן קיבלה החברה אשראי בגין תשלום המע"מ עד לקבלתם והנפקת ערבות, והכל כמפורט להלן: האשראי הינו בהיקף של כ-134 מיליוני ש"ח (כולל אשראי המע"מ והנפקת הערבות כאמור). להבטחת האשראי לפי הסכם העמדת האשראי התחייבה החברה ליצור שעבוד בדרגה ראשונה לטובת התאגיד הבנקאי על כל זכויות החברה על פי הסכם החכירה עם רשות מקרקעי ישראל לרכישת שלב א' של הפרוייקט ולרשום משכנתא על זכות החכירה של החברה לגבי הנכס, לכשיתאפשר. הריבית שנקבעה בהסכם הינה כמקובל בהסכמי אשראי למימון פרויקטים של הקבוצה והינה ריבית משתנה בשיעור פריים+1.4% (3% שקלית). יתרת התמורה בסך של כ-38 מיליוני ש"ח שילמה החברה ממקורותיה העצמיים.

יצוין, כי זכויות החברה לקבלת כספי עודפי שלב א' של הפרויקט שועבדו לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט"ו) של החברה כמפורט בדוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 2 בדצמבר 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-117859).

**אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד:** המידע המתואר לעיל בקשר עם הפרויקט כולל מידע צופה פני עתיד כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968. המידע כאמור כולל, בין השאר, תחזיות, מטרות, הערכות ואומדנים עתידיים אשר התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת חברה. מידע צופה פני עתיד מבוסס על הערכות הנהלת החברה, המתבססות, בין היתר, על הערכות ותכנויות של החברה אשר עשויות שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתכנוני החברה, לרבות במידה ויתקיים אחד או יותר מהגורמים המפורטים להלן: (1) יחול שינוי לרעה בביקושים לדירות, במחירי הדירות, במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט בפרט; (2) יחולו שינויים בעלויות צפויות של הבניה ו/או במחירי חומרי הגלם ו/או בזמינותם ו/או במחירים תשומת הבניה ו/או בזמינות כוח אדם; (3) אי התקיימות איזה מהתנאים הנדרשים לשם הקמת הפרויקט, בין היתר, שיווק מספק של יחידות דיור, עיכוב או מניעה אחרת בהוצאת היתרי בניה או בהתקיימות איזה מהתנאים של התכנויות החלות על הפרויקט ועוד; (4) יתקיימו איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בפרק תיאור עסקי התאגיד שנכלל בדוח לשנת 2019, הנכללים כאן על דרך ההפניה.

בברכה,

ערן מגור – סמנכ"ל כספים