

# אאורה השקעות בע"מ

(“החברה”)

3 בינואר 2021

לכבוד:

רשות ניירות ערך

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

לכבוד:

הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ

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

## הנדון: קבלת היתרי בנייה והתקשרות בהסכם ליווי בקשר לפרויקט אאורה בן-שמן (להלן: “הפרויקט”)

החברה מתכבדת להודיע כי ביום 28 בדצמבר 2020 החליטה הוועדה המקומית לתכנון ובניה לוד על מתן היתרים מלאים לכלל 500 יחידות הדיור בפרויקט. בהתאם לכך, ביום 30 בדצמבר התקבלו בידי החברה היתרי הוועדה לביצוע חפירה ודיפון לפרויקט. החברה נערכת להתחלת ביצוע הפרויקט בהינף אחד וצופה כי עבודות הבניה יחלו במהלך החודשים הקרובים. החברה צופה כי הקמת הפרויקט תסתיים עד לסוף שנת 2023.

כמו כן, מתכבדת החברה להודיע כי ביום 31 בדצמבר 2020 התקשרה החברה עם בנק לאומי לישראל בע"מ ומנורה מבטחים בע"מ (להלן: “הגופים הפיננסיים”) בהסכם ליווי בקשר עם הקמת הפרויקט. מסגרות האשראי נשוא הסכם הליווי הינה בהיקף של עד כ-800 מיליוני ש"ח (הכוללת מסגרת להנפקת ערבויות חוק מכר עד לסכום של 600 מיליון ש"ח והיתרה בגין אשראי כספי וערבויות אחרות). מסגרות האשראי יועמדו בכפוף להתקיימותם של מספר תנאים מוקדמים הכוללים, בין היתר, קבלת היתרי בנייה, העמדה של הון עצמי מינימלי ועמידה ביעדי מכירות. להבטחת האשראי לפי הסכם הליווי התחייבה החברה ליצור לטובת הגופים הפיננסיים שעבודים ובטחונות אשר כוללים, בין היתר, שעבודים קבועים ראשוניים בדרגה וללא הגבלה בסכום, על כל זכויות החברה על פי חוזה החכירה במקרקעי הפרויקט בצירוף ההתחייבות החתומה על ידי רמ"י לרישום משכנתא לטובת הגופים הפיננסיים של משכנתא ראשונה בדרגה ללא הגבלה בסכום על כל זכויות החברה במקרקעי הפרויקט, שעבוד שוטף בדרגה ראשונה על זכויותיה בפרויקט וכן על נכסים וזכויות הקשורות אליו, לרבות שעבודים קבועים ראשוניים בדרגה ללא הגבלה בסכום על זכויותיה כלפי קבלנים ונותני שירותים, זכויותיה לקבלת כספים מרוכשי יחידות דיור והכול וכמקובל בהסכמי ליווי. הריבית שנקבעה בהסכם הינה כמקובל בהסכמי ליווי של החברה והינה ריבית משתנה בשיעור של ריבית הפריים בתוספת מרווח של 1.2% וכן תשלם החברה עמלות מקובלות בגין ערבויות חוק מכר וערבויות אחרות. כמו כן, הסכם הליווי כולל, בין היתר, עילות להעמדה לפירעון מידי וקרוס דיפולט כמקובל בהסכמי מימון.

עוד יצויין כי החברה התחייבה לשעבד את הזכויות לקבלת עודפי הפרויקט לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ט"ו) של החברה.

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. מידע 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 ותוכניות של החברה אשר עשויים 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) 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 התכנון החלות על הפרויקט ועוד; (3) יתקיימו איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בפרק תיאור עסקי התאגיד שנכלל בדוח לשנת 2019 שפרסמה החברה ביום 26 במרץ 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-026266), הנכללים כאן על דרך ההפניה.

בברכה,

ערן מגור – סמנכ"ל כספים