

# אאורה השקעות בע"מ

(“החברה”)

12 במאי 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: התקשרות חברות מקבוצת אאורה עם מבנה נדל"ן (כ.ד) בע"מ בהסכם מסגרת למכירת נכסי מקרקעין

החברה מתכבדת להודיע כי ביום 11 במאי 2021 התקשרה החברה עם מבנה נדל"ן (כ.ד), בע"מ (להלן: "מבנה") בהסכם מסגרת, לפיו ימכרו החברה וכן אאורה ישראל יזמות והשקעות בע"מ ואאורה החדשה פיננסים (2013) חברות בת בבעלות מלאה של החברה (להלן, יחד עם החברה: "קבוצת אאורה"), למבנה זכויות במקרקעין שונים הכוללים 290 יח"ד, כ-4,000 מ"ר שטחי מסחר וזכויות במעונות הסטודנטים בקרית אונו. (להלן: "הנכסים הנמכרים") (להלן: "הסכם המסגרת"). סך התמורה בגין הנכסים הנמכרים מסתכמת לכ-750 מיליוני ש"ח (כולל מע"מ) ובתוספת הפרשי הצמדה.

בהתאם להסכם המסגרת, בימים הקרובים צפויים להיחתם הסכמי מכר פרטניים ביחס לנכסים הנמכרים על ידי קבוצת אאורה. להלן רשימת הנכסים הנמכרים:

- אאורה בן שמן – 80 יחידות דיור וכ-1,800 מ"ר שטחי מסחר;
- אאורה רמת השרון – 50 יחידות דיור וכ-1,000 מ"ר שטחי מסחר;
- אאורה סיטי בחדרה – 50 יחידות דיור;
- אאורה רמת חן – 80 יחידות דיור;
- אונו ואלי בקרית אונו – 30 יחידות דיור וכ-1,200 מ"ר שטחי מסחר;
- זכויות במעונות סטודנטים בקרית אונו – 69 יחידות מגורים להשכרה;

לאור האמור, החברה צפויה לרשום בדוחותיה הכספיים לרבעון השני בשנת 2021 רווח גולמי מהותי וכן שיפור בכלל הפרמטרים התפעוליים והפיננסיים של החברה בעקבות התקשרות זו.

עוד יצוין כי לפי הסכם המסגרת, ביחס לנכסי מקרקעין מסוימים העניקו חברות קבוצת אאורה אופציה בלתי חוזרת למבנה לרכישת סך שלא יפחת מ-20 דירות מגורים ולא יעלה על 50 דירות מגורים, וזאת מתוך כלל הדירות העומדות למכירה בכל אחד מהפרויקטים העתידיים שצפויה קבוצת אאורה להקים וכפי שפורטו בהסכם. תקופת האופציה תהיה למשך 4 שנים ויהיה ניתן לממשה עד 30 ימים מיום הודעת קבוצת אאורה למבנה על הכוונה לצאת למכירה מוקדמת של דירות המגורים בפרויקט הרלוונטי. (להלן: "אופציית דירות המגורים").

עוד נקבע בהסכם המסגרת כי ככל שיאושר למבנה בתוך 4 שנים ו-4 חודשים ממועד חתימת הסכם המסגרת לפרסם תשקיף הנפקה ראשונה לציבור של ניירות ערך ורישומה בבורסה לניירות ערך בתל אביב של קרן ריט למגורים בבעלותה של מבנה ובכפוף למימוש מסוים של אופציית דירות המגורים על ידי מבנה, תעמוד לקבוצת אאורה הזכות לרכוש עד 15% ממניות הריט האמורה, בסך השווה לשווי המניה במועד ההנפקה בהפחתה של 7.5%.

לאור האמור, ובהמשך לאמור בסעיף 1 לדוח הדירקטוריון ובביאור 23 לדוחות הכספיים המאוחדים שצורפו לדוח השנתי לשנת 2020 שפרסמה החברה ביום 21 במרץ 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-039309), התייתרה הנפקת קרן הריט למגורים שתכננה החברה להנפיק לציבור.

אזהרת מידע צופה פני עתיד: הערכות החברה בקשר עם התקשרות בהסכמי המכר מכוח הסכם המסגרת, תנאי הסכמי המכר וההתקשרות בהסכם למכירת זכויות קבוצת אאורה במעונות הסטודנטים (או אאורה פיננסים) הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968. מובהר כי נכון למועד דיווח מיידי זה, אין כל ודאות שהסכמי מכר כאמור ייחתמו ו/או שהעסקה למכירת זכויות קבוצת אאורה במעונות הסטודנטים (או אאורה פיננסים) כאמור תצא לפועל. יצוין כי ביצוע העסקה למכירת זכויות קבוצת אאורה במעונות הסטודנטים (או אאורה פיננסים) מותנה בקבלת אישורים והסכמות של צדדים שלישיים, לרבות של רשות התחרות, משרד הפנים ומועצת עיריית קריית אונו.

בברכה,

ערן מגור – סמנכ"ל כספים