

אאורה השקעות בע"מ

(“החברה”)

10 בנובמבר 2021

לכבוד:

הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ

www.tase.co.il

לכבוד:

רשות ניירות ערך

www.isa.gov.il

הנדון: פרויקט אאורה רמת-חן – קבלת היתר הריסה והתקשרות בהסכם ליווי

בהמשך לאמור בסעיף 2.5.1(ו) לדוח הדירקטוריון אשר צורף לדוח לרבעון השני לשנת 2021 שפרסמה החברה ביום 30 באוגוסט 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-072832), מתכבדת החברה להודיע כי ביום 10 בנובמבר 2021 קיבלה אאורה ישראל – יזמות והשקעות בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה של החברה (להלן: “אאורה ישראל”) היתר הריסה למתחם עליו יוקם פרויקט אאורה רמת חן (להלן: “הפרויקט”). עוד יצוין כי לפרויקט התקבלה החלטת ועדה להיתר חפירה ודיפון בכפוף למילוי תנאים, אשר להערכת החברה יתקיימו עד למועד תחילת העבודות הצפוי ברבעון הראשון לשנת 2022.

פרויקט אאורה רמת חן הינו פרויקט פינוי בינוי הכולל הקמת 522 יח"ד ב-3 מגדלים בני 30 קומות, כ-2,000 מ"ר שטחי מסחר ומבני ציבור. מתוך הפרויקט החדש 153 יח"ד וכל שטחי המסחר יוקצו לבעלי הדירות הוותיקים ו-369 יח"ד מיועדות לשיווק על ידי החברה. נכון ליום 10 בנובמבר 2021 נמכרו כ-104 יח"ד בהיקף כולל של כ-250 מיליוני ש"ח (כולל מע"מ). הרווח הגולמי הצפוי לחברה מהפרויקט צפוי להסתכם בכ-198 מיליוני ש"ח אשר החברה טרם החלה להכיר בו בדוחותיה הכספיים.

עוד מתכבדת החברה להודיע כי אאורה ישראל התקשרה עם בנק הפועלים בע"מ והראל חברה לביטוח בע"מ (להלן: “המממנים”) בהסכם ליווי בקשר עם הקמת הפרויקט (להלן: “ההסכם הליווי”). מסגרת האשראי נשוא ההסכם הליווי הינה בהיקף של עד כ-1,548 מיליוני ש"ח (הכוללת מסגרת להנפקת ערבויות חוק מכר עד לסכום של 1,000 מיליוני 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. החברה ערבה כלפי המממנים לכלל ההתחייבויות של אאורה ישראל מכוח ההסכם הליווי.

להבטחת האשראי לפי ההסכם הליווי התחייבה אאורה ישראל ליצור לטובת המממנים שעבודים ובטחונות אשר כוללים, בין היתר, שעבודים קבועים ראשוניים בדרגה וללא הגבלה בסכום, על כל זכויות בעלי המקרקעין ואאורה ישראל במקרקעין, שעבוד שוטף בדרגה ראשונה על זכויותיה של אאורה ישראל בפרויקט וכן על נכסים וזכויות הקשורים אליו, לרבות שעבודים קבועים ראשוניים בדרגה ללא הגבלה בסכום על זכויותיה כלפי קבלנים ונותני שירותים, זכויותיה לקבלת כספים מרוכשי יחידות דור, כמקובל בהסכמי ליווי. הריבית שנקבעה בהסכם הינה ריבית משתנה בשיעור של פריים ובתוספת מרווח של 0.75% לשנה ובנוסף תשלם אאורה ישראל עמלות מקובלות, בין היתר, בגין ערבויות חוק מכר וערבויות אחרות. כמו כן, ההסכם הליווי כולל, בין היתר, עילות העמדה לפירעון מיידי כמקובל בהסכמי מימון בחברה.

בהתאם לאמור לעיל, בכוונת אאורה ישראל להוציא הודעת פינוי לדיירים הוותיקים ולהתחיל בפינוי המתחם. להערכת החברה ובהתאם להסכמי פינוי הבינוי עם הדיירים, עבודות הריסת המבנים הישנים ובניית הפרויקט החדש יחלו במהלך הרבעון הראשון לשנת 2022. בינוי הפרויקט יבוצע על ידי דניה סיבוס בע"מ (ראה גם דוח מידי שפורסם ביום 18 במרץ 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-037992).

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 ותכניות 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 הקמת הפרויקט ובכלל זה של הבניה ו/או במחירי חומרי הגלם ו/או בזמינותם ו/או במחירי 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 היתרים לרבות היתרי בניה או בהתקיימות איזה מהתנאים של התכניות החלות על הפרויקט, לרבות התנאים שנקבעו להיתר החפירה והדיפון ועוד; (4) יתקיימו איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בפרק תיאור עסקי התאגיד שנכלל בדוח לשנת 2020 (מס' אסמכתא: 2021-01-039309), הנכללים כאן על דרך ההפניה.

בברכה,

ערן מגור – סמנכ"ל כספים