

אאורה השקעות בע"מ

(“החברה”)

30 בדצמבר 2021

לכבוד:

הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ

www.tase.co.il

לכבוד:

רשות ניירות ערך

www.isa.gov.il

הנדון: השלמת רכישת מקרקעי מתחם ש.ה.ל בלוד

בהמשך לדוח מיידי שפרסמה החברה ביום 26 באוגוסט 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-071044) בדבר התקשרות החברה באמצעות אאורה תעשיות מרכז בע"מ ואאורה לוד יזמות בע"מ (להלן: “החברות הרוכשות”), חברות נכדות בבעלות מלאה (100%) של החברה, בהסכם מול בעלי קרקע פרטיים לרכישת מקרקעין במתחם ש.ה.ל בעיר לוד (להלן: “המקרקעין”), ובהמשך לאמור בסעיף 2.6.1(ז) לדוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד אשר צורף לדוח לרבעון השלישי לשנת 2021 שפרסמה החברה ביום 17 בנובמבר 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-098284), הנכללים כאן על דרך ההפניה, מתכבדת החברה להודיע כי ביום 29 בדצמבר 2021 השלימו החברות הרוכשות את רכישת המקרקעין, בתמורה לסך כולל של 187 מיליוני ש"ח (כולל מס רכישה). לעלות הרכישה צפוי להתווסף היטל השבחה והוצאות נוספות המוערכות יחד בכ- 35-45 מיליוני ש"ח.

המקרקעין שנרכשו מהווים חלק מתוכנית מאושרת ת.מ.ל/2002/ב' (להלן: “התוכנית”). על פי התוכנית, המקרקעין מיועדים למגורים, מסחר ותעסוקה. בהתאם, בכוונת החברות הרוכשות להקים על המקרקעין בנייני מגורים שיכללו 620 יח"ד, וכן כ-28,000 מ"ר שטחי תעסוקה ומסחר (להלן: “הפרויקט”). לאור העובדה שלפרויקט תוכנית מאושרת, בכוונת החברות הרוכשות לפעול בהקדם להוצאת היתרים לפרויקט. במסגרת הבקשה להיתרי הבנייה מתכוונת החברה לבקש הקלה כמותית, בסמכות ועדה מקומית, לתוספת של כ-100-80 יח"ד נוספות.

עפ"י הערכת החברה, התמורה (לרבות מס רכישה, היטל השבחה והוצאות נוספות) בקשר עם כלל יחידות הדיור צפויה להסתכם לסך כולל של כ-199,730 אלפי ש"ח (כ-322 אלפי ש"ח לכל יחידת דיור), וזאת לפני אישור ההקלה שבכוונת החברה לבקש. בנוסף, התמורה (לרבות מס רכישה, היטל השבחה והוצאות נוספות) בקשר עם שטחי המסחר והתעסוקה צפויה להסתכם לסך כולל של כ-31,069 אלפי ש"ח (כ-1,925 אלפי ש"ח למ"ר מבונה מסחר וכ-717 אלפי ש"ח למ"ר מבונה תעסוקה).

להשלמת רכישת המקרקעין של הפרויקט התקשרו החברות הרוכשות עם תאגיד בנקאי בהסכם להעמדת אשראי שנחתם ביום 29 בדצמבר 2021 (להלן: “הסכם העמדת האשראי”). בהתאם להסכם העמדת האשראי שולם סך של כ-135 מיליוני ש"ח באמצעות מימון בנקאי וכן אושרה לחברות הרוכשות מסגרת אשראי נוספת לצורך תשלומי היטל השבחה והוצאות נוספות בקשר עם רכישת המקרקעין. להבטחת האשראי לפי הסכם העמדת האשראי התחייבו החברות הרוכשות ליצור שעבוד בדרגה ראשונה לטובת התאגיד הבנקאי על כל זכויות החברות הרוכשות במקרקעין ולרשום משכנתא, לכשיתאפשר. הריבית שנקבעה בהסכם העמדת האשראי הינה ריבית משתנה בשיעור פריים+0.35% (1.95% שקלית). את יתרת התמורה בסך של כ-52 מיליוני ש"ח (כולל מס רכישה) שילמו החברות הרוכשות ממקורותיהן העצמיים.

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 2020 (מס' אסמכתא: 039309-01-2021), הנכללים כאן על דרך ההפניה.

בברכה,

ערן מגור – סמנכ"ל כספים