

אאורה השקעות בע"מ

("החברה")

23 ביולי 2023

לכבוד:

הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ

www.tase.co.il

לכבוד:

רשות ניירות ערך

www.isa.gov.il

הנדון: פרויקט הטייסים תל אביב – התקשרות בהסכם ליווי פיננסי לפרויקט

בהמשך לסעיף 10 לפרק תיאור עסקי התאגיד ולסעיף 2.6.1(ג) לדוח הדירקטוריון אשר צורפו לדוח התקופתי לשנת 2022 שפרסמה החברה ביום 19 במרץ 2023 (מס' אסמכתא : 2023-01-023791) (להלן: "הדוח התקופתי לשנת 2022") בקשר עם פרויקט הטייסים תל אביב (להלן: "הפרויקט"), אשר האמור בהם נכלל בדוח זה על דרך ההפניה, מתכבדת החברה להודיע כי ביום 23 ביולי 2023 התקשרה עם בנק ירושלים בע"מ וחברת מנורה מבטחים ביטוח בע"מ (להלן: "המממנים") בהסכם ליווי בקשר עם הקמת הפרויקט (להלן: "הסכם הליווי"). מסגרת האשראי נשוא הסכם הליווי הינו בהיקף של עד כ- 288 מיליוני ש"ח (הכוללת מסגרת להנפקת ערבויות מכר עד לסכום של כ- 156 מיליוני ש"ח והיתרה בגין אשראי כספי וערבויות אחרות). מסגרות האשראי יועמדו בכפוף להתקיימותם של מספר תנאים מוקדמים הכוללים, בין היתר, קבלת היתרי בנייה, והעמדה של הון עצמי מינימלי ועמידה ביעדי מכירות.

להבטחת האשראי לפי הסכם הליווי התחייבה החברה, ליצור לטובת המממנים שעבודים ובטחונות אשר כוללים, בין היתר, שעבודים קבועים ראשוניים בדרגה וללא הגבלה בסכום, על כל זכויות בעלי המקרקעין וזכויות החברה במקרקעין, שעבוד שוטף בדרגה ראשונה על זכויותיה של החברה 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 על האשראי שנקבעה בהסכם הינה ריבית משתנה בשיעור של פריים ובתוספת מרווח של 0.75% לשנה ובנוסף תשלם החברה עמלות מקובלות, בין היתר, בגין ערבויות חוק מכר לרוכשי הדירות ולדיירים הוותיקים בשיעור שנתי של - 0.65%. הריבית שנקבעה בהסכם הינה כמקובל בהסכמי אשראי למימון פרויקטים של הקבוצה והינה ריבית משתנה לא צמודה במסגרת הטווח המפורט בסעיף 24 ("מימון") לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח התקופתי לשנת 2022 כמו כן, הסכם הליווי כולל, בין היתר, עילות העמדה לפירעון מיידי כמקובל בהסכמי מימון בחברה.

הפרויקט כולל הקמת 85 יחידות דור חדשות (חלף 24 יח"ד קיימות) במגדל יוקרתי בן 15 קומות. עוד יצוין כי החברה מכרה במכירה מוקדמת כ- 60% מיחידות הדור בפרויקט (בגין 32 יח"ד נחתמו הסכמי מכר מחייבים ובגין 5 יח"ד נחתמו הרשמות מחייבות שבגינם ייחתמו חוזים מחייבים בימים הקרובים), והתקבלה החלטת ועדה לפרויקט לאשר בתנאים היתר בניה מלא לרבות הריסה, חפירה ודיפון. החברה צופה כי עבודות הבניה יחלו ברבעון הרביעי לשנת 2023 וימשכו ברציפות (כ- 30 חודשים) עד לסיומו.

אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד: המידע המתואר לעיל בקשר עם הפרויקט, לרבות בקשר עם תחילת עבודות הבניה ומשכן, 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 ותוכניות 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 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 היתרים לרבות היתרי בניה או בהתקיימות איזה מהתנאים של התכניות החלות על הפרויקט, לרבות התנאים שנקבעו להיתר הבניה ועוד; (4) יתקיימו איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בפרק תיאור עסקי התאגיד שנכלל בדוח התקופתי לשנת 2022 הנכללים כאן על דרך ההפניה.

בברכה,

אריאל פשין – סמנכ"ל כספים