

אאורה השקעות בע"מ

("החברה" או "אאורה")

13 במרץ 2023

לכבוד:

הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ

www.tase.co.il

לכבוד:

רשות ניירות ערך

www.isa.gov.il

הנדון: פרויקט סרלין חולון-חתימה על הסכם ליווי ותחילת שיווק וביצוע

בהמשך לסעיף 2.7.1(ח) לדוח הדירקטוריון אשר צורף לדוח התקופתי לשנת 2021 שפרסמה החברה ביום 16 במרץ 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-026034) (להלן: "הדוח התקופתי לשנת 2021") ולסעיף 2.4.1(י"ג) לדוח הדירקטוריון אשר צורף לדוח לרבעון השלישי שפרסמה החברה ביום 28 בנובמבר 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-114543) בקשר עם פרויקט סרלין חולון (להלן: "הפרויקט"), אשר האמור בהם נכלל בדוח זה על דרך ההפניה, מתכבדת החברה להודיע כי ביום 12 במרץ 2023 התקשרה אאורה מחדשים את ישראל בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה של החברה (להלן: "אאורה ישראל"), עם הפניקס חברה לביטוח בע"מ והפניקס ליווי בניה וערבויות בע"מ (להלן: "המממנים") בהסכם ליווי בקשר עם הקמת הפרויקט (להלן: "הסכם הליווי"). מסגרת האשראי נשוא הסכם הליווי הינה בהיקף של עד כ-200 מיליוני ש"ח. מסגרות האשראי יועמדו בכפוף להתקיימותם של מספר תנאים מוקדמים הכוללים, בין היתר, קבלת היתרי בנייה, אישור הוועדה המחוזית לתוכנית החדשה במקרקעין ברחוב סרלין בחולון (גוש 6021 חלקות 82-83), העמדה של הון עצמי מינימלי ועמידה ביעדי מכירות. להבטחת האשראי לפי הסכם 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 כמקובל בהסכמי ליווי. הריבית שנקבעה בהסכם הינה ריבית משתנה לא צמודה בשיעור של פריים + 0.7% ובנוסף תשלם אאורה ישראל עמלות מקובלות, בין היתר, בגין ערבויות חוק מכר לרוכשי הדירות ולדיירים הוותיקים בשיעור שנתי של 0.65% לשנה וערבויות אחרות. הריבית שנקבעה בהסכם הינה כמקובל בהסכמי אשראי למימון פרויקטים של הקבוצה והינה ריבית משתנה לא צמודה במסגרת הטווח המפורט בסעיף 25 ("מימון") לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח התקופתי לשנת 2021. כמו כן, הסכם הליווי כולל, בין היתר, עילות העמדה לפירעון מיידי כמקובל בהסכמי מימון בחברה ובאאורה ישראל.

להבטחת התחייבויות אאורה ישראל לפי הסכם הליווי העמידה החברה ערבות בלתי מוגבלת בסכום.

עוד מתכבדת החברה להודיע כי ביום 12 במרץ פתחה אאורה ישראל את השיווק של יח"ד החדשות במתחם. במסגרת הפרויקט תקים אאורה ישראל 89 יחידות דיור חדשות (מתוכן 32 יח"ד לבעלי הדירות הוותיקים אשר כולם חתמו על הסכם פינוי בינוי עם אאורה ישראל) בבניין חדש ומפואר עם שדרוג לשטחים הציבוריים המשותפים ופיתוח סביבתי איכותי. יצוין, כי אאורה, כחברה המובילה בארץ בתחום ההתחדשות עירונית, החליטה לאמץ ולקדם פרויקט זה על אף הרווחיות הגולמית המינמלית הצפויה בפרויקט ועל אף שהחברה מתמקדת בפרויקטי התחדשות עירונית של שכונות ולא בבניינים בודדים. כל זאת מתוך ראייתה של החברה כמובילה בתחום ההתחדשות העירונית בישראל.

לאאורה ישראל היתר הריסה, חפירה ודיפון לפרויקט וכן התוכנית החדשה לפרויקט הופקדה בוועדה המחוזית וצפויה לקבל תוקף בחודשים הקרובים. היות ואאורה ישראל השלימה את הריסת הבניינים שקרסו, צפויה אאורה ישראל לעלות על הקרקע בימים הקרובים ולהתחיל את עבודות החפירה והדיפון כך שעם השלמת התוכנית החדשה והוצאת היתרי בנייה מלאים, עבודות ההקמה צפויות להתבצע ברציפות ולהימשך כ-32 חודשים.

אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד: המידע המתואר לעיל בקשר עם הפרויקט, לרבות בקשר עם הרווח הגולמי הצפוי, 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 אישור הוועדה המחוזית ו/או היתרים אחרים לרבות היתרי בניה או בהתקיימות איזה מהתנאים של התוכניות 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 התקופתי לשנת 2021, הנכללים כאן על דרך ההפניה.

בברכה,

ערן מגור – סמנכ"ל כספים