

# אאורה השקעות בע"מ

(“החברה”)

18 בינואר 2021

לכבוד:

הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ

[www.tase.co.il](http://www.tase.co.il)

לכבוד:

רשות ניירות ערך

[www.isa.gov.il](http://www.isa.gov.il)

## הנדון: התקשרות בהסכם אופציה להקמת 102 יח"ד בן-שמן בפטור ממכרז

החברה מתכבדת להודיע כי היום, 18 בינואר 2021 התקשרה אאורה ישראל – יזמות והשקעות בע"מ (להלן: “אאורה ישראל”), חברה בת בבעלות מלאה (100%) של החברה, בהסכם עם אחיסמך - מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ (להלן: “המושב”), לפיו ימכור המושב לאאורה ישראל את זכויותיו בקשר עם אופציה לרכישת מגרשים להקמת 102 יח"ד בפטור ממכרז במסגרת תוכנית תמ"ל 1064 (להלן, בהתאמה: “ההסכם”), “חטיבת הקרקע” ו”התוכנית”), בתמורה לסכום שאינו מהותי לחברה. העברת הזכויות בקשר עם האופציה בחטיבת הקרקע כפופה לאישור רשות מקרקעי ישראל (להלן: “רמ"י”), ותושלם עם קבלת שומה מרמ"י בגין חטיבת הקרקע ותשלום התמורה למושב.

עם ההתקשרות בהסכם כאמור וכתנאי להשלמתו, העמידה אאורה ישראל למושב ערבות ממוסד פיננסי, וכן ערבות של החברה כחברה-אם של אאורה ישראל.

בכוונת החברה לצרף את חטיבת הקרקע לפרויקט אאורה בן-שמן (להלן: “הפרויקט”), כך שסך הכל בכוונת החברה להקים בפרויקט המורחב 602 יח"ד. כפי שדיווחה החברה בדיווח מידי מיום 3 בינואר 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-000184), הוועדה המקומית לתכנון ובניה לוד החליטה על מתן היתרים מלאים ל- 500 יחידות הדיור בפרויקט אאורה בן-שמן הנוכחי, והתקבלו בידי החברה היתרי הוועדה לביצוע חפירה ודיפון בפרויקט.

עד כה שווקו כ-50% מתוך 500 יחידות הדיור המשווקות בשלב זה בפרויקט. החברה צפויה להתחיל את עבודות ההקמה בפרויקט במהלך שנת 2021, ובכך צופה החברה כי תהיה היזם הראשון שיחל בהקמה מקרב כלל המתחמים האחרים הכלולים בתוכנית.

אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד: המידע המתואר לעיל בקשר עם הפרויקט, ההסכם וחטיבת הקרקע 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 ותכנון של החברה אשר עשויות שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתכנון 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 במחירי תשומת הבניה ו/או בזמינות כוח אדם ו/או בשומה הצפויה מרמ"י בגין חטיבת הקרקע; (3) אי התקיימות איזה מהתנאים הנדרשים לשם הקמת הפרויקט, בין היתר, שיווק מספק של יחידות דיור, עיכוב או מניעה אחרת בקבלת אישור רמ"י, בקבלת

שומה מרמ"י בגין חטיבת הקרקע, בחתימה על הסכמי חכירה ופיתוח עם רמ"י בקשר לחטיבת הקרקע, בהוצאת היתרי בניה או בהתקיימות איזה מהתנאים של התכניות החלות על הפרויקט ועוד; (4) יתקיימו איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בפרק תיאור עסקי התאגיד שנכלל בדוח לשנת 2019 שפרסמה החברה ביום 26 במרץ 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-026266), הנכללים כאן על דרך ההפניה.

בברכה,

ערן מגור – סמנכ"ל הכספים