

אאורה השקעות בע"מ

(“החברה”)

19 באוגוסט 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 בן שמן מגרש 104 וחתימה על הסכם ליווי

בהמשך לדוח מידי שפרסמה החברה ביום 18 בינואר 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-007366) בדבר התקשרות בהסכם אופציה לרכישת מקרקעין להקמת 102 יח"ד בשכונת נופי בן-שמן שבמזרח העיר לוד (להלן: "המקרקעין" או "הפרויקט"), ובהמשך לאמור בסעיף 2.3.1 ה' לדוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד, פרק ב' לדוח התקופתי לשנת 2020 שפרסמה החברה ביום 21 במרץ 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-039309), הנכללים כאן על דרך ההפניה, מתכבדת החברה להודיע כי אמש השלימה אאורה ישראל – יזמות והשקעות בע"מ (להלן: "אאורה ישראל"), חברה בת בבעלות מלאה (100%) של החברה, את רכישת המקרקעין בתמורה כוללת של כ-55 מיליוני ש"ח (כולל תשלומים לרשות מקרקעי ישראל, משרד השיכון עבור הפיתוח וכן למושב אחיסמך בגין אופציה להקצאה ללא מכרז).

עוד מתכבדת החברה להודיע כי אאורה ישראל חתמה על הסכם ליווי לפרויקט עם גורם פיננסי, החל משלב רכישת המקרקעין ועד להשלמת בניית הפרויקט ומסירתו.

הפרויקט כולל הקמת 3 בנייני מגורים הצפויים לכלול 102 יח"ד, ומצטרף לפרויקט אאורה בן שמן של החברה והנמצא בסמוך לפרויקט, בו החלה לאחרונה החברה בהקמה של 500 יח"ד ושטחי מסחר (להלן: "אאורה בן שמן").

החברה החלה בתכנון ורישוי של הפרויקט, וצופה כי ב-12 החודשים הקרובים יתקבלו היתרי הבניה, כך שעבודות הקמת הפרויקט יחלו במהלך החציון הראשון לשנת 2022 ויצטרפו להקמת פרויקט אאורה בן שמן שכאמור בנייתו כבר החלה. יצוין כי לחברה ניתנה אופציה בהסכם עם הקבלן המבצע את אאורה בן שמן להקמת הפרויקט, וזאת במחירי הקמה זהים לאלו של אאורה בן שמן. לפיכך, החברה מעריכה כי הקמת שני הפרויקטים יחד על ידי הקבלן המבצע תחסוך לחברה הוצאות תקורה ותייעל את ביצוע ורציפות עבודות ההקמה. להערכת החברה, ככל שיחלו עבודות ההקמה בפרויקט במהלך החציון הראשון של שנת 2022, הקמת הפרויקט תסתיים יחד עם פרויקט אאורה בן שמן.

נכון למועד הודעה זו, החברה טרם החלה בשיווק הפרויקט. להערכת החברה יחל שיווק הפרויקט במהלך הרבעון הרביעי לשנת 2021. עוד יצוין כי נכון למועד הודעה זו נמכרו באאורה בן שמן כ-70% מכלל 500 יח"ד וכן כל שטחי המסחר. להערכת החברה סך ההכנסות בפרויקט צפויים להסתכם בכ-200 מיליוני ש"ח, ויחד עם פרויקט אאורה בן שמן צפי ההכנסות בשני הפרויקטים יחד צפוי להסתכם בכ-1,050 מיליוני ש"ח והרווח הגולמי הצפוי בשני הפרויקטים צפוי להסתכם בכ-190 מיליוני ש"ח.

אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד: המידע המתואר לעיל בקשר עם הקמת הפרויקט ופרויקט אאורה בן-שמן 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 ו/או במחירי המכירה של הדירות לעומת המחירים ששימשו בסיס לתחזית ו/או במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן בכלל ובאזור בו ממוקמים הפרויקטים האמורים בפרט; (2) יחולו שינויים בעלויות צפויות של הבניה ו/או במחירי חומרי הגלם ו/או בזמינותם ו/או במחירי תשומות הבניה ו/או בזמינות כוח אדם ו/או קצב המכירות של הדירות בפרויקטים האמורים ייפול בצורה משמעותית מקצב המכירות ששימש בסיס לחיזוי המידע כאמור; (3) אי התקיימות איזה מהתנאים הנדרשים לשם הקמת איזה מחלקי הפרויקטים האמורים, בין היתר, שיווק מספק של יח"ד, עיכוב או מניעה אחרת בהוצאת היתרי בניה או בהתקיימות איזה מהתנאים של התוכניות החלות על הפרויקטים ועוד; (4) יתקיימו איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בפרק תיאור עסקי התאגיד שנכלל בדוח לשנת 2020 שפרסמה החברה ביום 21 במרץ 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-039309), הנכללים כאן על דרך ההפניה.

בברכה,

ערן מגור – סמנכ"ל כספים