

# אאורה השקעות בע"מ

("החברה")

26 באוגוסט 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: רכישת קרקע בעיר לוד

החברה מתכבדת להודיע כי אתמול, 25 באוגוסט 2021, התקשרה באמצעות אאורה תעשיות מרכז בע"מ ואאורה לוד יזמות בע"מ, חברות נכדות בבעלות מלאה (100%) של החברה, בהסכם מול בעלי קרקע פרטיים לרכישת כל הזכויות במגרשים 106, 107 ו-111 (גוש 5915 חלקה 3, 4, 5, 6, 13, 14 ו-15; וגוש 4024 חלקות 254, 258, 259 ו-654, אשר טרם עברו פרצלציה) (להלן: "המגרשים") בשטח של כ-15 דונם עפ"י תוכנית מאושרת ת.מ.ל/2002/ב' בעיר לוד. התמורה בגין רכישת המגרשים מסתכמת לסך כולל של כ-175 מיליוני ש"ח בתוספת היטל השבחה והוצאות נוספות המוערכות יחד בכ-45-35 מיליוני ש"ח. במועד החתימה שילמה החברה 40 מיליוני ש"ח ויתרת התמורה תשולם במועד השלמת העסקה, שנקבעה לחודש ינואר 2022.

רכישת המגרשים בשלב זה מומנה ממקורותיה העצמיים של החברה ולקראת השלמתה בכוונת החברה לבחון חלופות שונות, לרבות, ולא רק, מימון בנקאי ו/או גיוס הון או חוב לטובת העסקה ו/או בחינת הכנסת משקיעים או שותפים לעסקה.

המגרשים מהווים חלק מתוכנית מאושרת ת.מ.ל/2002/ב' (להלן: "התוכנית"). על פי התוכנית, המגרשים מיועדים למגורים, מסחר ותעסוקה בשטח בניה עילי (עיקרי ושירות) כולל של כ-120,000 מ"ר. בהתאם, בכוונת החברה להקים על המגרשים בנייני מגורים שיכללו 620 יח"ד, וכן כ-25,000 מ"ר שטחי תעסוקה ומסחר (להלן: "הפרויקט"). לאור העובדה שלפרויקט תוכנית מאושרת, בכוונת החברה לפעול בהקדם להשלמת העסקה מול המוכר ולקידום הוצאת היתרים לפרויקט. במסגרת הבקשה להיתרי הבנייה מתכוונת החברה לבקש הקלה כמותית, בסמכות ועדה מקומית, לתוספת של כ-100 יח"ד נוספות.

להערכת החברה, שיווק הפרויקט יחל במהלך שנת 2022.

אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד: המידע המתואר לעיל בקשר עם הקמת 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 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 ממוקם הפרויקט 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 בשומות הצפויות מרשות מקרקעי ישראל בגין המגרשים ו/או קצב המכירות של הדירות בפרויקט ייפול בצורה משמעותית מקצב המכירות ששימש בסיס לחיזוי המידע כאמור; (3) אי-אישור הקלות לתוספת יח"ד שתבקש החברה ו/או אי התקיימות איזה מהתנאים הנדרשים לשם הקמת איזה מחלקי הפרויקט, ובין היתר, שיווק מספק של יח"ד, עיכוב או מניעה אחרת בהוצאת היתרי בניה או בהתקיימות איזה מהתנאים של התוכנית 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: 039309-01-2021), הנכללים כאן על דרך ההפניה.

בברכה,

ערן מגור – סמנכ"ל כספים