

אאורה השקעות בע"מ

("החברה")

28 בינואר 2025

לכבוד:

הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ

www.tase.co.il

לכבוד:

רשות ניירות ערך

www.isa.gov.il

הנדון: פרויקט הטייסים נס ציונה – אישור הועדה המחוזית לעמידה בתנאי הסף והפקדת תוכנית החברה להתנגדויות

בהמשך לסעיף 2.7.1(ח) לדוח הדירקטוריון אשר צורף לדוח הרבעוני של החברה ליום 30 בספטמבר 2024 שפרסמה החברה ביום 28 במאי 2025 (מס' אסמכתא: 2023-01-048319) בקשר עם פרויקט הטייסים נס ציונה (להלן: "הפרויקט"), אשר האמור בהם נכלל בדוח זה על דרך ההפניה, מתכבדת החברה להודיע כי הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מרכז אישרה כי החברה מילאה ועמדה בכל תנאי הפקדת התוכנית של הפרויקט, והתוכנית הופקדה להתנגדויות הציבור ל- 60 ימים.

להערכת החברה, התוכנית צפויה לקבל תוקף בחודשים הקרובים. החברה נערכת לשיווק וביצוע של הפרויקט בתחילת שנת 2026.

במסגרת התוכנית, חלף 220 יח"ד קיימות, יוקמו 700 יח"ד חדשות, שטחים למסחר ומבני ציבור במרכז העיר נס ציונה

אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד: המידע המתואר לעיל בקשר עם הפרויקט, אישור התוכנית, תחילת השיווק והביצוע של 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 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 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) לא יתקיימו איזה מהתנאים של התוכנית שניתן לה תוקף או התנאים שנקבעו בהיתרים שקיבלה החברה או התנאים לקבלת היתר בניה מלא; (4) אי התקיימות איזה מהתנאים הנדרשים לשם הקמת הפרויקט במתחם, בין היתר, שיווק מספק של יח"ד, חתימת חוזים פרטניים עם כל אחד מהדיירים במתחם, עיכוב או מניעה אחרת בהוצאת היתרי בניה או בהתקיימות איזה מה תנאים של התוכנית שתחול על הפרויקט, אי הגעה להסכמה וחתימה על הסכם ליווי עם גוף פיננסי בקשר לפרויקט ועוד; (5) יתקיימו איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בפרק תיאור עסקי התאגיד שנכלל בדוח התקופתי לשנת 2022 שפרסמה החברה ביום 19 במרץ 2023 (מס' אסמכתא : 2023-01-023791), הנכללים כאן על דרך ההפניה.

בברכה,

אריאל פשין – סמנכ"ל כספים