

אאורה השקעות בע"מ

("החברה")

19-3 בינואר 2022

לכבוד:

הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ

www.tase.co.il

לכבוד:

רשות ניירות ערך

www.isa.gov.il

הנדון: מלאי פרויקטים בטיפול החברה ליום 31.12.2022

החברה מתכבדת להודיע כי בשנת 2022 התקשרה החברה ב-34 פרויקטים חדשים (33 מתוכם הינם בתחום התחדשות עירונית) אשר התווספו למלאי הפרויקטים בהם מטפלת החברה. במסגרת פרויקטים חדשים אלה החברה צפויה להקים כ-13,722 יח"ד חדשות (מתוכן כ-10,440 יח"ד לשיווק על ידי החברה).

נכון ליום 31.12.2022 מטפלת החברה ב-86 פרויקטים בשלבים שונים עם 37,818 יח"ד מתוכם לשיווק על ידי החברה 29,034 יח"ד כמפורט להלן:

1. פרויקטים שהקמתם /או שיווקם החלו:

שם הפרויקט ומיקומו	מיקום הפרויקט	סה"כ יח"ד בפרויקט	מס' יח"ד לשיווק
מתחם הרא"ה - רמת גן [פינוי בינוי]	רמת גן	234	154
אאורה רמת השרון - שלב א' [פינוי בינוי]	רמת השרון	240	177
אאורה סיטי (מכבי חדרה) [פינוי בינוי]	חדרה	364	342
אאורה בן שמן	לוד	500	500
מגרש 210, ח/370	חולון	40	36
אאורה רמת חן [פינוי בינוי]	רמת גן	522	368
ONLY גבעתיים [פינוי בינוי]	גבעתיים	168	108
מתחם רחבת האורן [פינוי בינוי]	קרית אונו	305	209
אאורה רמת השרון - שלב ב' [פינוי בינוי]	רמת השרון	447	330
בן שמן מגרש 104	בן שמן	102	102
אמפייר רמת גן - רמת גן [פינוי בינוי]	רמת גן	198	110
אאורה פיבוקו [פינוי בינוי]	בת ים	120	97
12		3,240	2,533

2. פרויקטים ששיווקם/ביצועם צפוי לחול במהלך שנת 2023:

שם הפרויקט ומיקומו	מיקום הפרויקט	סה"כ יח"ד בפרויקט	מס' יח"ד לשיווק
סרלין חולון [פינוי בינוי]	חולון	88	56
הטייסים ת"א [פינוי בינוי]	תל אביב	85	61
אליהו ברלין תל אביב	תל אביב	41	22
מע"ר 3	לוד	322	320
מתחם ש.ה.ל	לוד	620	620
ההסתדרות - מתחם ט' [פינוי בינוי]	גבעתיים	557	383
מתחם שוק אשכנזי [פינוי בינוי]	יהוד	444	330
חדרה רסקו [פינוי בינוי]	חדרה	530	434
כרכום - הרחבה	כרכום	200	200
9		2,887	2,426

3. פרויקטים בתכנון¹:

שם הפרויקט ומיקומו	מיקום הפרויקט	סה"כ יח"ד בפרוייקט	מס' יח"ד לשיווק	אחוז חתימות נכון ל-18/1/23
תל עדשים	עפולה	129	129	לא רלוונטי
החיים [פינוי בינוי] *	חולון	650	488	טרום חתימות
מרוואני [פינוי בינוי]	נתניה	550	416	טרום חתימות
רחוב סטופ [פינוי בינוי]	נתניה	545	408	טרום חתימות
ההסתדרות [פינוי בינוי]	אשקלון	500	420	55%
פינסקר, פתח תקווה [פינוי בינוי]	פתח תקווה	350	262	63%
קרית אליעזר 14, חיפה [פינוי בינוי]	חיפה	344	264	טרום חתימות
שנקין 50-64 גבעתיים [פינוי בינוי]	גבעתיים	320	193	טרום חתימות
לוד רחוב שלמה המלך [פינוי בינוי]	לוד	300	228	33%
כצנלסון, גבעתיים [פינוי בינוי]	גבעתיים	300	184	40%
קרניצקי רמת גן [פינוי בינוי]	רמת גן	294	189	טרום חתימות
ברנר, טבריה [פינוי בינוי]	טבריה	288	252	טרום חתימות
רוטשילד בת ים [פינוי בינוי]	בת ים	280	208	60%
ויצמן, גבעתיים [פינוי בינוי]	גבעתיים	160	97	טרום חתימות
למרחב, פרדס חנה [פינוי בינוי]*	פרדס חנה	144	108	40%
רחוב הרא"ה – לב הזהב [פינוי בינוי]	רמת גן	127	89	טרום חתימות
אויסישקין, רמת השרון [פינוי בינוי]*	רמת השרון	116	76	טרום חתימות
בר כוכבא טבריה [פינוי בינוי]	טבריה	672	588	90%
ויצמן 48-52 [פינוי בינוי]	יהוד - מונוסון	300	224	90%
נס ציונה - מתחם מרגולין [פינוי בינוי]*	נס ציונה	852	588	88%
מתחם הקצין סילבר [פינוי בינוי]	ירושלים	544	408	87%
מתחם הטייסים [פינוי בינוי]*	נס ציונה	700	480	86%
דוד המלך, לוד [פינוי בינוי]	לוד	400	310	85%
הוד השרון – מתחם סאלד [פינוי בינוי]	הטד השרון	152	104	85%
מתחם קרית אליעזר 13 [פינוי בינוי]	חיפה	929	713	82%
דנין בת ים [פינוי בינוי]	בת ים	200	152	85%
בן צבי – שמורק, נתניה [פינוי בינוי]	נתניה	1,560	1,168	80%
אבן יהודה [פינוי בינוי]	אבן יהודה	395	281	80%
המעפילים 61-63, חולון [פינוי בינוי]	חולון	220	156	80%
קרית ביאליק [פינוי בינוי]	קרית ביאליק	1,728	1,440	78%
מתחם ברוריה [פינוי בינוי]	ירושלים	202	146	75%
מתחם דפנה - תל אביב [פינוי בינוי]	תל אביב	208	139	74%
רח' אחימאיר 4-8, [פינוי בינוי]	תל אביב	312	168	72%
דרך בית לחם [פינוי בינוי]	ירושלים	192	128	75%
מתחם סוקולוב [פינוי בינוי]	רמת השרון	112	73	72%
עציון פרדס חנה [פינוי בינוי]	פרדס חנה	900	672	70%
מתחם שז"ר [פינוי בינוי]	תל אביב	470	294	70%
יהוד כצנלסון [פינוי בינוי]	יהוד - מונוסון	192	144	70%
הרא"ה 84-88 [פינוי בינוי]	רמת גן	90	60	70%
גני ליבנה - תל אביב [פינוי בינוי]	תל אביב	1,080	750	68%
חולון רחוב השומרון [פינוי בינוי]	חולון	160	108	70%
אילת - מתחם בתי ברמן [פינוי בינוי]	אילת	304	268	63%
קרית משה – רחובות [פינוי בינוי]*	רחובות	1,120	896	67%
ההסתדרות [פינוי בינוי] *	נס ציונה	234	162	67%
ז'בוטינסקי, ראשון לציון [פינוי בינוי] *	ראשון לציון	160	120	60%
קוגל מתחם 7 [פינוי בינוי]*	חולון	640	456	58%
ויצמן 2-22 יהוד [פינוי בינוי]	יהוד - מונוסון	576	432	55%
מתחם "נווה ישראל" [פינוי בינוי]	הרצליה	429	297	55%
המעפילים 12-22, חולון [פינוי בינוי]	חולון	320	230	51%

¹ לפרטים נוספים בדבר פרויקטים המפורטים בסעיף זה ראו גם סעיף 2 לפרק הראשון לדוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד שאורף לדוח הרבעוני ליום 30 בספטמבר 2022 שפרסמה החברה בתאריך 28 בנובמבר 2022 (מס' אסמכתא: 114543-01-2022). למען הסר ספק, סעיף זה כולל פרויקטים מותנים של החברה, והמונח "פרויקטים בתכנון" בסעיף זה אין משמעו "פרויקט נדל"ן יזמי בתכנון" או "פרויקט בתכנון" כמשמעות מונחים אלה בהצעת חקיקה לתיקון תקנות ניירות ערך בנוגע לפעילות בתחום הנדל"ן היזמי שפורסמה בחודש פברואר 2016 על ידי רשות ניירות ערך.

שם הפרויקט ומיקומו	מיקום הפרויקט	סה"כ יח"ד בפרויקט	מס' יח"ד לשיווק	אחוז חתימות נכון ל-18/1/23
ידידיה- קומבינציה/התחדשות עירונית	תל אביב	2,500	2,356	40%
מלל, רמת גן [פינוי בינוי] *	רמת גן	100	67	40%
עמיחי, רמלה [פינוי בינוי]	רמלה	550	430	35%
חולון רחוב התותחנים [פינוי בינוי]	חולון	258	168	56%
רוטשילד ראשון לציון [פינוי בינוי] *	ראשון לציון	782	532	30%
חנקין [פינוי בינוי]	חולון	304	228	11%
החשמונאים בת ים [פינוי בינוי]	בת ים	206	141	28%
קריית אליעזר מתחם 14 [פינוי בינוי]	חיפה	350	270	טרום חתימות
דוד מרכוס, יהוד [פינוי בינוי]	יהוד - מונסון	180	132	טרום חתימות
קריית אליעזר מתחם 9 [פינוי בינוי]	חיפה	413	317	טרום חתימות
התורמוס, ראשון לציון [פינוי בינוי]	ראשון לציון	230	158	טרום חתימות
רובינשטין, יפו [פינוי בינוי] *	תל אביב יפו	1,000	666	9%
יוספטל 16-18, [פינוי בינוי]	קרית ים	450	354	טרום חתימות
התנאים, חולון [פינוי בינוי]	חולון	742	530	טרום חתימות
אלי כהן אופקים [פינוי בינוי]	אופקים	1,428	1,224	טרום חתימות
יוספטל נתניה [פינוי בינוי]	נתניה	448	336	טרום חתימות
65		31,691	24,075	

* פרויקט עם שותפים.

4. סה"כ פרויקטים בשיווק/ביצוע, רישוי מתקדם ובתכנון:

סה"כ 86 פרויקטים	סה"כ יח"ד בפרויקטים	מס' יח"ד לשיווק של החברה
37,818	29,034	

אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד: המידע הנכלל בנתונים לעיל בדבר כמות יחידות הדיור שיוקמו ו/או ישווקו הינו בבחינת מידע צופה פני עתיד כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך תשכ"ח-1968. המידע האמור מבוסס על הערכות, אומדנים ותחשיבים כלכליים שערכה החברה, בהתחשב ב: (א) מחירי המכירה הנוכחיים; (ב) עלויות הבניה שנערכות על סמך תחשיבי עבודות; (ג) חתימת חוזים פרטניים עם כל אחד מהדיירים בפרויקטי פינוי-בינוי, אישור תכנית בנין עיר מתאימה, אישור תב"ע לשינוי ייעוד ואישור להרחבת פרויקטים שתגיש החברה; ו-(ד) זמינות אשראי בנקאי וחוף בנקאי. תחזיות החברה עשויות שלא להתממש, בין היתר, במידה שלא יתקיימו כל התנאים להתחלת הפרויקטים ו/או יחולו שינויים מהותיים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדיור למגורים ובכלל זה שינוי במחירי המכירה של הדירות לעומת המחירים ששימשו בסיס לתחזית ו/או יחולו שינויים מהותיים לרעה בעלויות הפרויקטים ו/או יחולו שינויים מהותיים לרעה בעלויות הביצוע של הפרויקטים ו/או במחירי חומרי הגלם ו/או בזמינותם ו/או במחירי תשומות הבניה ו/או בזמינות כוח אדם ו/או ככל שיחולו עיכובים או דחיות בהליכים התכנוניים ו/או ככל שלא יושלמו עסקאות נשוא הפרויקטים ו/או יתקיימו איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בפרק תיאור עסקי התאגיד שנכלל בדוח לשנת 2021 (מס' אסמכתא: 01-2022-026034), הנכללים כאן על דרך ההפניה.

בברכה,

ערן מגור – סמנכ"ל כספים