

אאורה השקעות בע"מ

(החברה)

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 בתכנון:

| שם הפרויקט ומיקומו | מיקום הפרויקט | סה"כ יח"ד בפרויקט | מס' יח"ד לשיווק |
|---|----------------|-------------------|-----------------|
| תל עדשים | עפולה | 129 | 129 |
| החיים [פינוי בינוי] * | חולון | 650 | 488 |
| מרוואני [פינוי בינוי] | נתניה | 550 | 416 |
| רחוב סטופ [פינוי בינוי] | נתניה | 545 | 408 |
| ההסתדרות [פינוי בינוי] | אשקלון | 500 | 420 |
| פינסקר , פתח תקווה [פינוי בינוי] | פתח תקווה | 350 | 262 |
| קרית אליעזר 14 , חיפה [פינוי בינוי] | חיפה | 344 | 264 |
| שנקין 50-64 גבעתיים [פינוי בינוי] | גבעתיים | 320 | 193 |
| לוד רחוב שלמה המלך [פינוי בינוי] | לוד | 300 | 228 |
| כצלסון, גבעתיים [פינוי בינוי] | גבעתיים | 300 | 184 |
| קרניצקי רמת גן [פינוי בינוי] | רמת גן | 294 | 189 |
| ברנר, טבריה [פינוי בינוי] | טבריה | 288 | 252 |
| רוטשילד בת ים [פינוי בינוי] | בת ים | 280 | 208 |
| ויצמן , גבעתיים [פינוי בינוי] | גבעתיים | 160 | 97 |
| למרזב, פרדס חנה [פינוי בינוי]* | פרדס חנה | 144 | 108 |
| רחוב הרא"ה – לב הזהב [פינוי בינוי] | רמת גן | 127 | 89 |
| אוסישקין, רמת השרון [פינוי בינוי]* | רמת השרון | 116 | 76 |
| בר כוכבא טבריה [פינוי בינוי] | טבריה | 672 | 588 |
| ויצמן 48-52 [פינוי בינוי] | יהוד - מונוסון | 300 | 224 |
| נס ציונה - מתחם מרגולין [פינוי בינוי]* | נס ציונה | 852 | 588 |
| מתחם הקצין סילבר [פינוי בינוי] | ירושלים | 544 | 408 |
| מתחם הטייסים [פינוי בינוי]* | נס ציונה | 700 | 480 |
| דוד המלך , לוד [פינוי בינוי] | לוד | 400 | 310 |
| הוד השרון – מתחם סאלד [פינוי בינוי] | הטד השרון | 152 | 104 |
| מתחם קרית אליעזר 13 [פינוי בינוי] | חיפה | 929 | 713 |
| דנין בת ים [פינוי בינוי] | בת ים | 200 | 152 |
| בן צבי – שמורק, נתניה [פינוי בינוי] | נתניה | 1,560 | 1,168 |
| אבן יהודה [פינוי בינוי] | אבן יהודה | 395 | 281 |
| המעפילים 61-63, חולון [פינוי בינוי] | חולון | 220 | 156 |
| קרית ביאליק [פינוי בינוי] | קרית ביאליק | 1,728 | 1,440 |
| מתחם ברוריה [פינוי בינוי] | ירושלים | 202 | 146 |
| מתחם דפנה - תל אביב [פינוי בינוי] | תל אביב | 208 | 139 |
| רח' אחימאיר 4-8, [פינוי בינוי] | תל אביב | 312 | 168 |
| דרך בית לחם [פינוי בינוי] | ירושלים | 192 | 128 |
| מתחם סוקולוב [פינוי בינוי] | רמת השרון | 112 | 73 |
| עציון פרדס חנה [פינוי בינוי] | פרדס חנה | 900 | 672 |
| מתחם שז"ר [פינוי בינוי] | תל אביב | 470 | 294 |
| יהוד כצלסון [פינוי בינוי] | יהוד - מונוסון | 192 | 144 |
| הרא"ה 84-88 [פינוי בינוי] | רמת גן | 90 | 60 |
| גני ליבנה - תל אביב [פינוי בינוי] | תל אביב | 1,080 | 750 |
| חולון רחוב השומרון [פינוי בינוי] | חולון | 160 | 108 |
| אילת - מתחם בתי ברמן [פינוי בינוי] | אילת | 304 | 268 |
| קרית משה – רחובות [פינוי בינוי]* | רחובות | 1,120 | 896 |
| ההסתדרות [פינוי בינוי] * | נס ציונה | 234 | 162 |
| ז'בוטינסקי, ראשון לציון [פינוי בינוי] * | ראשון לציון | 160 | 120 |
| קוגל מתחם 7 [פינוי בינוי]* | חולון | 640 | 456 |
| ויצמן 2-22 יהוד [פינוי בינוי] | יהוד - מונוסון | 576 | 432 |
| מתחם "נווה ישראל" [פינוי בינוי] | הרצליה | 429 | 297 |
| המעפילים 12-22, חולון [פינוי בינוי] | חולון | 320 | 230 |
| ידידיה- קומבינציה/התחדשות עירונית | תל אביב | 2,500 | 2,356 |
| מלל, רמת גן [פינוי בינוי] * | רמת גן | 100 | 67 |
| עמיחי, רמלה [פינוי בינוי] | רמלה | 550 | 430 |
| חולון רחוב התותחנים [פינוי בינוי] | חולון | 258 | 168 |
| רוטשילד ראשון לציון [פינוי בינוי] * | ראשון לציון | 782 | 532 |
| חנקין [פינוי בינוי] | חולון | 304 | 228 |
| החשמונאים בת ים [פינוי בינוי] | בת ים | 206 | 141 |
| קריית אליעזר מתחם 14 [פינוי בינוי] | חיפה | 350 | 270 |
| דוד מרכוס, יהוד [פינוי בינוי] | יהוד - מונוסון | 180 | 132 |
| קריית אליעזר מתחם 9 [פינוי בינוי] | חיפה | 413 | 317 |
| התורמוס, ראשון לציון [פינוי בינוי] | ראשון לציון | 230 | 158 |
| רובינשטיין , יפו [פינוי בינוי] * | תל אביב יפו | 1,000 | 666 |
| יוספטל 16-18, [פינוי בינוי] | קרית ים | 450 | 354 |
| התנאים, חולון [פינוי בינוי] | חולון | 742 | 530 |
| אלי כהן אופקים [פינוי בינוי] | אופקים | 1,428 | 1,224 |
| יוספטל נתניה [פינוי בינוי] | נתניה | 448 | 336 |
| 65 | | 31,691 | 24,075 |

* פרויקט עם שותפים.

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

אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד: המידע הנכלל בנתונים לעיל בדבר כמות יחידות הדיור שיוקמו ו/או ישוקו 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 פינני-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