

אאורה השקעות בע"מ

(“החברה”)

14 במאי 2023

לכבוד:

רשות ניירות ערך

www.isa.gov.il

לכבוד:

הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ

www.tase.co.il

הנדון: פרויקט יוספטל קריית ים – אישור ותמ"ל להפקדת תכנית

בהמשך לאמור בסעיף 13 לתיאור עסקי התאגיד ובסעיף 2.7.1(כ"ו) לדוח הדירקטוריון אשר צורפו לדוח התקופתי לשנת 2022 שפרסמה החברה ביום 19 במרץ 2022 (מס' אסמכתא: 2023-01-023791) (להלן: "הדוח התקופתי לשנת 2022") וכן דיווח מידי מיום 3 באפריל 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-033112), בקשר עם פרויקט יוספטל 16-22, קריית ים (להלן: "הפרויקט"), אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה, מתכבדת החברה להודיע כי ביום 10 במאי 2023 הועדה לתכנון ובנייה של מתחמים מועדפים לדיר (להלן: "הותמ"ל"), אישרה (בתנאים) את תוכנית תמ"ל 2039, בה נכלל הפרויקט לפינוי בינוי (להלן: "התוכנית"), והמליצה להפקידה. על פי אישור הותמ"ל, בפרויקט יוקמו כ-774 יח"ד חדשות במגדלים מפוארים של עד 24 קומות בקו ראשון לחוף הים של קריית ים, שטחי מסחר ותעסוקה בשטח של כ-7,500 מ"ר, מבני ציבור ופיתוח סביבתי, וזאת חלף 192 יח"ד ישנות שקיימות במתחם וצפויות להיחרס. התוכנית שאושרה הינה בסמכות הותמ"ל ולהערכת הנהלת החברה, הליך מתן תוקף לתוכנית צפוי להסתיים עד לתום שנת 2023 כך שלהערכת החברה יחל שיווק ובניית הפרויקט בשנת 2024.

אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד: המידע המתואר לעיל בקשר עם הפרויקט, המתחם, התוכנית, אישור הותמ"ל ותחילת השיווק והבניה 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 לרבות בדבר היבטי תכנון, 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 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 במחירים תשומת הבניה ו/או בזמינות כוח אדם; (3) הקלות שתבקש החברה לא תאושרנה או תאושרנה בתנאים או בשינויים ביחס לתוכניות שתוגשנה; (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 הנכללים כאן על דרך ההפניה.

בברכה,

ערן מגור – סמנכ"ל כספים