

אאורה השקעות בע"מ

("החברה")

9 בנובמבר 2023

לכבוד:

רשות ניירות ערך

www.isa.gov.il

לכבוד:

הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ

www.tase.co.il

הנדון: זכיה בפרויקט התחדשות עירונית – רחובות רפאל כהן 1-2, דוד פנקס 16-18, גיורא יוספטל 23-25, לוד

החברה מתכבדת להודיע כי היא נבחרה על ידי נציגות בעלי זכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחובות רפאל כהן 1-2, דוד פנקס 16-18, גיורא יוספטל 23-25, לוד (גוש 5382 חלקות: 68, 69, 70, 72, 111) (להלן בהתאמה: "הפרויקט" ו"המתחם"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 144 יח"ד קיימות בחמישה בניינים ישנים שבמתחם, ותחתם, החברה צופה שיוקמו כ- 575 יח"ד חדשות ושטחי מסחר ותעסוקה במספר בניינים יוקרתיים בני כ- 10-35 קומות, מבני ציבור ופיתוח סביבתי. הערכות החברה בדבר מספר היחידות החדשות שיוקמו מבוססות, בין היתר, על בסיס כך שביום 22 ביוני 2022 הוכרז מתחם פינני בינוי לוד דרום ב' כמתחם מועדף לדיוור לפי סעיף 3(א) לחוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים (הוראת שעה), התשע"ד-2014; וכן על בסיס תכנית התחדשות עירונית אשר מקודמת על ידי עיריית לוד (תמל/ 2053), ואשר ביחס אליה, ביום 2 באוגוסט 2023, הוועדה הארצית לתכנון ולבנייה של מתחמים מועדפים לדיוור החליטה, בין היתר, כי היא רואה חשיבות ציבורית בקידום תכנית להתחדשות עירונית, המציעה ראייה מתחמית ותכנון איכותי תוך עירוב שימושים, וכי היא תפרסם הודעה בדבר הכנת תכנית לפי סעיף 77 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, ותקבע הגבלות להוצאת היתרי בניה לפי סעיף 78 לחוק האמור, לתקופה קצובה כמפורט בהחלטתה.

עם בחירתה של החברה על ידי הדיירים ובאי כוחם, החברה פועלת לגיבוש הסכם פינני בינוי עם ב"כ של בעלי הזכויות הוותיקים ולאחריו תפעל להחתימים על ההסכם כאמור. בהתאם להערכות הנהלת החברה ובכפוף להתקיימות התנאים הנדרשים להוצאת הפרויקט אל הפועל כמפורט בדיווח זה לעיל, היתר בניה צפוי להתקבל בעוד כ- 4 שנים ממועד דוח זה.

אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד: המידע המתואר לעיל בקשר עם הפרויקט, המתחם, התוכנית והיתר הבניה, לרבות לגבי מספר יחידות הדיוור החדשות שהחברה צופה שיוקמו בפרויקט, 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) התוכניות הפרטניות שתיזום החברה ו/או 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 מהתנאים של התוכנית שתחול על הפרויקט, אי הגעה להסכמה וחתומה על הסכם ליווי עם גוף פיננסי בקשר לפרויקט ועוד; (5) יתקיימו איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 34 לפרק תיאור עסקי התאגיד שנכלל בדוח התקופתי לשנת 2022 שפרסמה החברה ביום 19 במרץ 2023 (מס' אסמכתא: 023791-01-2023), הנכללים כאן על דרך ההפניה.

בברכה,

אריאל פשין – סמנכ"ל כספים