

אאורה השקעות בע"מ

(“החברה”)

5 בפברואר 2023

לכבוד:

רשות ניירות ערך

www.isa.gov.il

לכבוד:

הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ

www.tase.co.il

הנדון: פרויקט אאורה רמת השרון שלב ב' – הוצאת הודעת פינוי לדיירים הוותיקים לקראת תחילת עבודות

ביצוע

בהמשך לסעיף 2.6.1(א) לדוח הדירקטוריון אשר צורף לדוח התקופתי לשנת 2021 שפרסמה החברה ביום 16 במרץ 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-026034) (להלן: "הדוח התקופתי לשנת 2021"), לסעיף 2.4.1(ט) לדוח הדירקטוריון ולביאור 3(יא) לדוחות הכספיים אשר צורפו לדוח לרבעון השלישי שפרסמה החברה ביום 23 בנובמבר 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-112185) בקשר עם פרויקט אאורה רמת השרון שלב ב' (להלן: "הפרויקט"), אשר האמור בהם נכלל בדוח זה על דרך ההפניה, מתכבדת החברה להודיע כי ביום 2 בפברואר 2023 הוציאה החברה לדיירים הוותיקים במתחם הודעות פינוי לקראת תחילת ביצוע עבודות הביצוע, אשר יבוצעו בהינף אחד. תחילת הביצוע לפרויקט צפויה להתחיל במהלך הרבעון השני לשנת 2023 וצפויות להימשך כ-45 חודשים. בינוי הפרויקט יבוצע על ידי דניה סיבוס בע"מ בהתאם למזכר הבנות חתום בין החברות מחודש יולי 2021. עוד יצויין כי לפרויקט הסכם ליווי חתום עם קונסורציום של בנק לאומי לישראל בע"מ, הראל חברה לביטוח בע"מ ומנורה מבטחים ביטוח בע"מ.

הפרויקט הינו פרויקט פינוי בינוי הכולל הקמת 447 יח"ד ב-4 מגדלים בני 19 קומות, כ-2,000 מ"ר שטחי מסחר ומבני ציבור. מתוך הפרויקט החדש 116 יח"ד יוקצו לבעלי הדירות הוותיקים ו-331 יח"ד מיועדות לשיווק על ידי החברה. נכון ליום 2 בפברואר 2022 נמכרו כ-102 יח"ד בהיקף כולל של כ-330 מיליוני ש"ח (כולל מע"מ). הרווח הגולמי הצפוי לחברה מהפרויקט צפוי להסתכם בכ-239 מיליוני ש"ח אשר החברה טרם החלה להכיר בו בדוחותיה הכספיים וצפויה להתחיל בהכרתו עם תחילת הבנייה ברבעון השני לשנת 2023. עוד יצויין כי החברה קיבלה החברה היתר הריסה והוגשו בקשות להיתר חפירה ודיפון והיתר מלא הצפויים להתקבל המהלך שנת 2023.

הפרויקט מהווה המשך לפרויקט אאורה רמת השרון שלב א' אשר נמצא בשלבי ביצוע מתקדמים ובו נמכרו למעלה מ-97% ממלאי יח"ד הדיור בשלב א' (סה"כ נמכרו כ-174 יח"ד מתוך 176 יח"ד לשיווק). פרויקט אאורה רמת השרון שלב א' צפוי להסתיים בסוף שנת 2023.

אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד: המידע המתואר לעיל בקשר עם הפרויקט, לרבות בקשר עם הרווח הגולמי הצפוי, 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 ותכניות של החברה 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, במחירי הדירות, במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט בפרט; (2) יחול שינויים בעלויות צפויות של הקמת הפרויקט ובכלל זה של הבניה ו/או במחירי חומרי הגלם ו/או בזמינותם ו/או במחירי תשומת הבניה ו/או בזמינות כוח אדם; (3) אי התקיימות איזה מהתנאים הנדרשים לשם הקמת הפרויקט, בין היתר, שיווק מספק של יחידות דיור, עיכוב או מניעה אחרת בהוצאת היתרים לרבות היתרי בניה או בהתקיימות איזה מהתנאים של התכניות החלות על הפרויקט, לרבות התנאים שנקבעו להיתר החפירה והדיפון ועוד; (4) יתקיימו איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בפרק תיאור עסקי התאגיד שנכלל בדוח התקופתי לשנת 2021, הנכללים כאן על דרך ההפניה.

בברכה,

ערן מגור – סמנכ"ל כספים