

# אאורה השקעות בע"מ

(“החברה”)

1 בדצמבר 2022

לכבוד:

רשות ניירות ערך

[www.isa.gov.il](http://www.isa.gov.il)

לכבוד:

הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ

[www.tase.co.il](http://www.tase.co.il)

## הנדון: פרויקט האורן בקרית אונו – דיווח על התקדמות בפרויקט

בהמשך לסעיף 2.5.1(ח) 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(ח) לדוח הדירקטוריון ולביאור 3(יב) לדוחות הכספיים אשר צורפו לדוח לרבעון השלישי שפרסמה החברה ביום 23 בנובמבר 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-112185) בקשר עם פרויקט האורן (להלן: "הפרויקט"), אשר האמור בהם נכלל בדוח זה על דרך ההפניה, מתכבדת החברה להודיע כי ביום 1 בדצמבר 2022 הוציאה החברה לדיירים הוותיקים במתחם הודעות פינוי לקראת תחילת ביצוע העבודות, אשר יבוצעו בהינף אחד. תחילת הביצוע לפרויקט צפויה להתחיל במהלך הרבעון הראשון לשנת 2023 וצפויות להימשך כ-40 חודשים. החברה התקשרה עם קבלן ראשי לביצוע "פאושלי" של כלל עבודות הבנייה בפרויקט.

יצוין כי בקשות להיתרים מלאים של כלל הפרויקט נדונו ואושרו בתנאים בוועדה המקומית לתכנון ובניה במהלך חודש אוקטובר 2022, וכן היתר בניה לבניינים סמוכים לפרויקט אשר החברה התחייבה לשפצם טרם ביצוע עבודות הבנייה של פרויקט התקבל ביום 22 בנובמבר 2022.

הפרויקט הינו פרויקט פינוי בינוי הכולל הקמת 305 יח"ד ב-5 בניינים מפוארים בני 20-9 קומות, כ-986 מ"ר שטחי מסחר, פיתוח סביבתי ברמה גבוהה ומבני ציבור. מתוך הפרויקט החדש 96 יח"ד יוקצו לבעלי הדירות הוותיקים ו-209 יח"ד מיועדות לשיווק על ידי החברה. נכון ליום 30 בנובמבר 2022 נמכרו כ-77 יח"ד בהיקף כולל של כ-243 מיליוני ש"ח (כולל מע"מ). הרווח הגולמי הצפוי לחברה מהפרויקט צפוי להסתכם בכ-128 מיליוני ש"ח אשר החברה טרם החלה להכיר בו בדוחותיה הכספיים וצפויה להתחיל בהכרתו עם תחילת הבנייה ברבעון הראשון לשנת 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) יחולו 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