

אאורה השקעות בע"מ

(“החברה”)

29 במרץ 2023

לכבוד:

רשות ניירות ערך

www.isa.gov.il

לכבוד:

הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ

www.tase.co.il

הנדון: פרויקט האורן בקרית אונו – תחילת עבודות ביצוע

בהמשך לסעיף 15.5 לפרק תיאור עסקי התאגיד ולסעיף 2.5.1(ו) לדוח הדירקטוריון אשר צורפו לדוח התקופתי לשנת 2022 שפרסמה החברה ביום 19 במרץ 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-023791) (להלן: "הדוח התקופתי לשנת 2022") בקשר עם פרויקט האורן (להלן: "הפרויקט"), אשר האמור בהם נכלל בדוח זה על דרך ההפניה, מתכבדת החברה להודיע כי ביום 28 במרץ 2023 קיבלה החברה חזקה על המקרקעין לאחר פינוי כלל הדיירים הוותיקים, והחלו עבודות הבנייה של הפרויקט. עבודות הבנייה צפויות להימשך כ-40 חודשים ויבוצעו בהינף אחד. עוד יצויין כי החברה התקשרה עם קבלן ראשי לביצוע "פאושלי" של כלל עבודות הבנייה בפרויקט. הרווח הגולמי הצפוי לחברה מהפרויקט צפוי להסתכם בכ-129 מיליוני ש"ח, אשר הכרתו תחל עם תחילת העבודות כאמור ובהתאם להתקדמות העבודות. נכון ליום 28 במרץ 2023 נמכרו כ-82 יח"ד (כ-40% מכלל יח"ד לשיווק בפרויקט) בהיקף כולל של כ-260 מיליוני ש"ח (כולל מע"מ).

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.

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 הבניה ועוד; (4) 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