

# אאורה השקעות בע"מ

(“החברה”)

18 בינואר 2023

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 ONLY גבעתיים-הסכם עם קבלן ביצוע

בהמשך לסעיף 2.5.1(ו) 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(ז) לדוח הדירקטוריון ולביאור 3(טז) לדוחות הכספיים אשר צורפו לדוח לרבעון השלישי שפרסמה החברה ביום 23 בנובמבר 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-112185) בקשר עם פרויקט ONLY גבעתיים (להלן: “הפרויקט”), אשר האמור בהם נכלל בדוח זה על דרך ההפניה, מתכבדת החברה להודיע כי ביום 17 בינואר 2023 חתמה החברה על הסכם מחייב עם אלקטרה בנייה בע"מ (להלן: “אלקטרה”), לפיו תבצע אלקטרה את בניית הפרויקט. הסכם הביצוע כולל את הריסת המבנים הקיימים, ותחתם הקמת מגדל מגורים מפואר הכולל 168 יח"ד (מתוכם 108 לשיווק של החברה), מרתפי חנייה, כ-400 מ"ר שטחי מסחר, פיתוח סביבתי ומבני ציבור. התמורה בגין ביצוע מלוא העבודות בפרויקט תהא כ-199 מיליוני ש"ח (בתוספת מע"מ כדין), אשר תשולם לאלקטרה בהתאם לקצב התקדמות העבודות. עוד יצוין כי בחודש ינואר 2023 החברה קיבלה החלטת ועדה בתנאים לקבלת היתר הריסה, חפירה ודיפון, ולפיכך בכוונת החברה להוציא בימים הקרובים הודעת פינוי לדיירים לקראת תחילת ביצוע העבודות במהלך הרבעון השני לשנת 2023. עבודות ההקמה צפויות להימשך כ-48 חודשים ממועד תחילתן.

בימים אלה החברה מצויה בטיטות סופיות עם בנק מלווה לליווי הפרויקט, והחברה צופה כי בימים הקרובים יחתם הסכם ליווי כולל לפרויקט, לרבות הסכם עם בעלי הקרקע בקשר לכך.

נכון ליום 18 בינואר 2023 נחתמו הסכמי מכר מחייבים בפרויקט ל-37 יח"ד בהיקף כולל של כ-174 מיליוני ש"ח (כולל מע"מ) וכן נחתמו 5 הרשמות נוספות בהיקף כולל של כ-20 מיליוני ש"ח נוספים (כולל מע"מ) הצפויות להיחתם כחוזי מכר מחייבים בימים הקרובים. הרווח הגולמי הצפוי לחברה מהפרויקט צפוי להסתכם בכ-96 מיליוני ש"ח אשר החברה טרם החלה להכיר בו בדוחותיה הכספיים, וצפויה להתחיל בהכרתו עם תחילת ביצוע עבודות הבניה ברבעון השני לשנת 2023.

אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד: המידע המתואר לעיל בקשר עם הפרויקט, לרבות בקשר עם הרווח הגולמי הצפוי ועם משך עבודות ההקמה, 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 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 במחירים 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 התוכניות החלות על הפרויקט, לרבות התנאים שנקבעו להיתר הריסה, 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