

אאורה השקעות בע"מ

("החברה")

30 בינואר 2023

לכבוד:

הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ

www.tase.co.il

לכבוד:

רשות ניירות ערך

www.isa.gov.il

הנדון: פרויקט אאורה פיבוקו בת-ים – סיום שלב מכירות מוקדמות (פריסייל)

בהמשך לסעיף 2.4.1 (יב) לדוח הדירקטוריון אשר צורף לדוח לרבעון השלישי שפרסמה החברה ביום 23 בנובמבר 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-112185) ולדיווח מיידי בקשר עם פתיחת השיווק בפרויקט אאורה פיבוקו בת-ים (להלן: "הפרויקט") שפרסמה החברה ביום 14 בנובמבר 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-109392), אשר האמור בהם נכלל בדוח זה על דרך ההפניה, מתכבדת החברה להודיע כי החברה סיימה בהצלחה את שלב המכירות המוקדמות. במהלך תקופת המכירה המוקדמת נמכרו 30 יח"ד (המהוות כ-31% ממלאי יח"ד לשיווק של החברה בפרויקט) בסכום כולל של כ-95 מיליוני ש"ח (כולל מע"מ) (מתוכם הסכמי מכר מחייבים ל-27 יח"ד בהיקף כולל של כ-84.5 מיליוני ש"ח וכן 3 הרשמות נוספות בהיקף כולל של כ-10.5 מיליוני ש"ח נוספים הצפויות להיחתם כחוזי מכר מחייבים בימים הקרובים). הפרויקט כולל 120 יחידות דיור חדשות (חלף 23 יח"ד קיימות) במגדל מגורים מפואר בן 32 קומות, שטחים לצרכי הציבור ושטחי מסחר ותומכי מגורים.

עוד יצוין כי לחברה הסכם ליווי חתום לפרויקט עם מוסד פיננסי, הוצאו הודעות פיננסי לדיירים הוותיקים, התקבל היתר בניה מלא לפרויקט ובימים אלה נמצאת החברה במו"מ מתקדם עם קבלן ראשי (חוזה פאוול) לביצועו. החברה צופה כי עבודות הבניה יחלו ברבעון השני וימשכו ברציפות (כ-50 חודשים) עד לסיומו. עוד צופה החברה כי הרווח הגולמי של הפרויקט צפוי להסתכם לכ-69 מיליוני ש"ח (מתוכו חלקה האפקטיבי של החברה כ-80%) וההכרה החשבונאית ברווחי הפרויקט תחל בשנת 2023 עם תחילת עבודות ההקמה.

אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד: המידע המתואר לעיל בקשר עם הפרויקט, לרבות בקשר עם תחילת עבודות הבניה ומשכן, הרווח הגולמי וההכרה החשבונאית, 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 עשויים 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 שיוזמת או 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, בין היתר, שיווק מספק של יחידות דיור, חתימת חוזים פרטניים עם כל אחד מהדיירים במתחם, עיכוב או מניעה אחרת בהוצאת היתרי בניה ועוד; (5) יתקיימו איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בפרק תיאור עסקי התאגיד שנכלל בדוח התקופתי לשנת 2021 שפרסמה החברה ביום 16 במרץ (מס' אסמכתא: 2022-01-026034), הנכללים כאן על דרך ההפניה.

בברכה,

ערן מגור – סמנכ"ל כספים