

# אאורה השקעות בע"מ

(“החברה”)

17 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 אאורה אמפייר – הוצאת הודעת פיננוי לדיירים הוותיקים לקראת תחילת עבודות ביצוע

בהמשך לסעיף 2.6.1(ב) 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(יא) לדוח הדירקטוריון ולביאור 3(יג) לדוחות הכספיים אשר צורפו לדוח לרבעון השלישי שפרסמה החברה ביום 23 בנובמבר 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-112185) בקשר עם פרויקט אאורה אמפייר (או בשמו הקודם “מגדל מגדים תמרים רמת גן”) (להלן: “הפרויקט”), אשר האמור בהם נכלל בדוח זה על דרך ההפניה, מתכבדת החברה להודיע כי ביום 16 בינואר 2023 הוציאה החברה לדיירים הוותיקים במתחם הודעות פיננוי לקראת תחילת ביצוע עבודות הביצוע, אשר יבוצעו בהינף אחד. תחילת הביצוע לפרויקט צפויה להתחיל במהלך הרבעון השני לשנת 2023 וצפויות להימשך כ-50 חודשים. החברה מצויה בטיטוטות סופיות עם קבלן ראשי לביצוע “פאושלי” של כלל עבודות הבנייה בפרויקט וכן לפרויקט הסכם ליווי חתום עם מוסד פיננסי.

הפרויקט הינו פרויקט פיננוי בינוי הכולל 63 בעלי זכויות ותיקים שחלף הבניינים הישנים יוקם מגדל מפואר בן 30 קומות עם 198 יח"ד חדשות, כ-200 מ"ר שטחי מסחר, פיתוח סביבתי ברמה גבוהה ומבני ציבור. נכון ליום 17 בינואר 2023 נחתמו הסכמי מכר מחייבים כ-45 יח"ד בהיקף כולל של כ-155 מיליוני ש"ח (כולל מע"מ) וכן נחתמו 5 הרשמות נוספות בהיקף כולל של כ-21 מיליוני ש"ח נוספים (כולל מע"מ) הצפויות להיחתם כחוזי מכר מחייבים בימים הקרובים. הרווח הגולמי הצפוי לחברה מהפרויקט צפוי להסתכם בכ-90 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, 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 ותכנון של החברה אשר עשויות שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתכנון 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 התכנון 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