

אאורה השקעות בע"מ

(“החברה”)

30 בנובמבר, 2022

לכבוד:

הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ

www.tase.co.il

לכבוד:

רשות ניירות ערך

www.isa.gov.il

הנדון: דרך בית לחם ירושלים - החלטה להפקדה

בהמשך לאמור בסעיף 13 לפרק הראשון (תיאור עסקי התאגיד) בדוח התקופתי לשנת 2021 שפרסמה החברה ביום 16 במרץ 2022 (מס' אסמכתא: 026034-01-2022) (להלן: “הדוח לשנת 2021”) בקשר עם פרויקט בית לחם ירושלים (להלן: “הפרויקט”), מתכבדת החברה להודיע כי ביום 28 בנובמבר 2022, החליטה הועדה המקומית לירושלים להמליץ לוועדה המחוזית לתכנון ובנייה ירושלים להפקיד את התוכנית. במסגרת ההמלצה של הועדה המקומית אושר כי חלף יח"ד קיימות ברחובות דרך בית לחם ודרך חברון המשתרעים על כ- 16 דונם, יוקמו כ-1,235 יח"ד חדשות, שטחי מסחרי ושטחי תעסוקה וכן מבני ציבור. במסגרת הפרויקט של החברה, אשר הינו חלק מהתוכנית הנ"ל, צפויים להיחרס 64 יח"ד קיימות, מתוכם חתומים על הסכם פינני בינוי עם החברה כ-72% מבעלי הזכויות, ותחתם, עפ"י המלצת הועדה המקומית, יוקמו כ-300 יח"ד חדשות (המספר הסופי של כמות יח"ד יקבע בוועדה המחוזית על פי הוראות תקן 21), מבני ציבור, שטחי תעסוקה ומסחר, מבני ציבור ופיתוח סביבתי ברמה גבוהה.

החברה צופה כי בתוך כ-12 חודשים תאושר התוכנית בוועדה המחוזית לתכנון ובנייה ירושלים ולהערכת החברה תחילת הביצוע ושיווק הפרויקט תחל עד לתום שנת 2024.

אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד: המידע המתואר לעיל בקשר עם הפרויקט 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 ותכנויות 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 הבניה ו/או במחירי חומרי הגלם ו/או בזמינותם ו/או במחירי תשומות הבניה ו/או בזמינות כוח אדם; (3) התוכנית ו/או הקלות שתבקש החברה לא תאושרנה או תאושרנה בתנאים או בשינויים; (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 או בהתקיימות איזה מהתנאים של התכנויות החלות על הפרויקט, אי הגעה להסכמה וחתימה על הסכם ליווי עם גוף פיננסי בקשר לפרויקט ועוד; (5) יתקיימו איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בפרק תיאור עסקי התאגיד שנכלל בדוח לשנת 2021, הנכללים כאן על דרך ההפניה.

בברכה,

ערן מגור – סמנכ"ל כספים