

אאורה השקעות בע"מ

(“החברה”)

12 בפברואר 2023

לכבוד:

רשות ניירות ערך

www.isa.gov.il

לכבוד:

הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ

www.tase.co.il

הנדון: פרויקט הקצין סילבר ירושלים - אישור וועדה מקומית

בהמשך לאמור בסעיף 13 לתיאור עסקי התאגיד ובסעיף 2.7 לדוח הדירקטוריון אשר צורפו לדוח התקופתי לשנת 2021 שפרסמה החברה ביום 16 במרץ 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-026034) (להלן: "הדוח התקופתי לשנת 2021"), בקשר עם פרויקט הקצין סילבר ירושלים (להלן: "הפרויקט"), ובהמשך לדוח מיידי שפרסמה החברה ביום 7 בנובמבר 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-108958) בקשר עם הפרויקט, אשר האמור בהם נכלל בדוח זה על דרך ההפניה, מתכבדת החברה להודיע כי ביום 1 בפברואר 2023 ועדת המשנה לתכנון ולבניה של ירושלים (להלן: "הוועדה המקומית"), אישרה (בתנאים) את תוכנית החברה לפינוי-בינוי בפרויקט (להלן: "התוכנית"), והמליצה לוועדה המחוזית ירושלים (להלן: "הוועדה המחוזית") להפקיד את התוכנית. על פי אישור הוועדה המקומית, בפרויקט יוקמו כ-546 יח"ד חדשות, כ-2,000 מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה, מבני ציבור ופיתוח סביבתי, וזאת חלף 136 יח"ד ישנות שקיימות במתחם וצפויות להיהרס.

לאור האמור, בכוונת החברה לפעול להשלמת התנאים בתוכנית ולהפקידה לצורך אישור ומתן תוקף בוועדה המחוזית. להערכת הנהלת החברה, אישור הוועדה המחוזית צפוי להתקבל עד לתום שנת 2023 כך שלהערכת החברה יחל שיווק ובניית הפרויקט בשנת 2024.

אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד: המידע המתואר לעיל בקשר עם הפרויקט, המתחם, התוכנית, אישור הוועדה ותחילת השיווק והבניה 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 לרבות בדבר היבטי תכנון, 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 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) ו/או הקלות שתבקש החברה לא תאושרנה או תאושרנה בתנאים או בשינויים ביחס לתוכניות שתוגשנה; (4) אי התקיימות איזה מהתנאים הנדרשים לשם הקמת הפרויקט במתחם, בין היתר, שיווק מספק של יח"ד, חתימת חוזים פרטניים עם כל אחד מהדיירים במתחם, עיכוב או מניעה אחרת בהוצאת היתרי בניה או בהתקיימות איזה מה תנאים של התוכנית שתחול 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 התקופתי לשנת 2021 שפרסמה החברה (מס' אסמכתא: 2022-01-026034), הנכללים כאן על דרך ההפניה.

בברכה,

ערן מגור – סמנכ"ל כספים