

אאורה השקעות בע"מ

(“החברה”)

1 ביוני 2023

לכבוד:

רשות ניירות ערך

www.isa.gov.il

לכבוד:

הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ

www.tase.co.il

הנדון: פרויקט הטייסים תל אביב - פתיחת שיווק

בהמשך לאמור בסעיף 2.6.1 (ב) לדוח הדירקטוריון אשר צורף לדוח הרבעוני ליום 31 במרץ 2023 שפרסמה החברה ביום 28 במאי 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-048319) (להלן: "הדוח הרבעוני") הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה, מתכבדת החברה להודיע כי החלה בשיווק פרויקט הטייסים תל אביב (להלן: "הפרויקט"). הפרויקט כולל 85 יחידות דיור חדשות (חלף 24 יח"ד קיימות) בבניין מפואר בן 15 קומות.

לפרויקט תב"ע בתוקף, אושרה תכנית עיצוב והתקבלה החלטת ועדה לאשר בתנאים היתר בנייה מלא לרבות הריסה, חפירה ודיפון. להערכת החברה היתר הבנייה המלא צפוי להתקבל במהלך הרבעון השלישי לשנת 2023. כמו כן החברה מצויה בטיוטות סופיות של הסכם ליווי עם גורם פיננסי, ולהערכת החברה הסכם ליווי ייחתם במהלך חודש יוני 2023.

הכנסות הפרויקט צפויות להסתכם לכ-155 מיליוני ש"ח והרווח הגולמי צפוי להסתכם לכ-29 מיליוני ש"ח.

אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד: המידע המתואר לעיל בקשר עם הפרויקט, לרבות בקשר עם ההכנסות הצפויות והרווח 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 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) יחולו 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 אישור הוועדה ו/או היתרים אחרים לרבות היתרי בניה או בהתקיימות איזה מהתנאים של התוכניות 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 2022 שפרסמה החברה ביום 19 במרץ 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-023791), הנכללים כאן על דרך ההפניה.

בברכה,

אשר חיון – מזכיר החברה