

אאורה השקעות בע"מ

(החברה)

4 באוקטובר, 2020

לכבוד:

הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ

www.tase.co.il

לכבוד:

רשות ניירות ערך

www.isa.gov.il

הנדון: פרויקט ההסתדרות בגבעתיים – הפקדת תוכנית בניין עיר (תב"ע) מפורטת

בהמשך לאמור בסעיף 2 לדוח הדירקטוריון שצורף לדוחות השנתיים לשנת 2018 שפרסמה החברה ביום 31 במרץ 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-029208) בקשר עם פרויקט ברחוב ההסתדרות בגבעתיים הכולל שני מתחמים נפרדים (מתחם א' ומתחם ט') (להלן: "הפרויקט") וכן המשך לאמור בסעיף 2 לדוח הדירקטוריון שצורף לדוחות השנתיים לשנת 2019 שפרסמה החברה ביום 26 במרץ 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-026266) (להלן: "הדוח לשנת 2019") בדבר אישור תוכניות העיצוב האדריכלי בגין הפרויקט על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים (להלן: "הוועדה"), והנכללים כאן על דרך ההפניה, מתכבדת החברה להודיע כי ביום 1 באוקטובר 2020, הפקידה הוועדה תב"ע מפורטת למתחם א' למתחם ט' (להלן: "התוכנית"). החברה צופה כי התוכניות יקבלו תוקף בהקדם וניתן יהיה לפעול להוצאת היתרי בנייה לפרויקט ולהתחיל בשיווקו במהלך שנת 2021.

החברה חתמה עם בעלי הדירות הותיקים לקדם את שני מתחמים (א' ו – ט') הכוללים יחד את הריסתם של 234 יח"ד קיימות (60 יח"ד במתחם א' ו-174 יח"ד במתחם ט'), במקומם יוקמו ארבעה מגדלים בני 25 עד 35 קומות, ובסך הכל כ-724 יח"ד. 100% מבעלי הזכויות במתחם א' ו-80% מבעלי הזכויות במתחם ט' כבר חתמו על הסכם מחייב עם החברה. החברה הינה החברה הראשונה שהתוכניות שלה הופקדו ובכך צופה החברה כי תהיה היזם הראשון שתקדם היתרי בנייה ושיווק מקרב כלל המתחמים האחרים הכלולים בתוכנית.

תכנית גב/431 (מתחם ההסתדרות גבעתיים) הינה תכנית בניין עיר בסמכות ועדה מחוזית אשר קיבלה תוקף, ובמסגרתה נקבעו 11 מתחמים אשר כוללים בסה"כ כ-900 דירות ישנות לפינוי ותחתם יוקמו כ-2,700 יח"ד חדשות. התכנית קובעת כי על מנת להוציא היתרי בניה יש לאשר תחילה, לכל מתחם, תוכנית מפורטת בסמכות ועדה מקומית פרטנית שכוללת תוכנית עיצוב ואיחוד וחלוקה לפי טבלה שמאית. כאמור לעיל, תוכניות החברה עבור שני המתחמים הופקדו על ידי הוועדה.

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 ותכניות 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 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 היתרי בניה או בהתקיימות איזה מהתנאים של התכניות החלות על הפרויקט ועוד; (4) יתקיימו איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בפרק תיאור עסקי התאגיד שנכלל בדוח לשנת 2019, הנכללים כאן על דרך ההפניה.

בברכה,

ערן מגור – סמנכ"ל כספים