

אאורה השקעות בע"מ

(החברה)

6 ביוני 2021

לכבוד:

הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ

www.tase.co.il

לכבוד:

רשות ניירות ערך

www.isa.gov.il

הנדון: כניסה לתחום פעילות נדל"ן מניב מסחרי

בהמשך לאמור בסעיף 1 לדוח הדירקטוריון שצורף כפרק א' לדוח הרבעוני ליום 31 במרץ 2021 שפרסמה החברה ביום 30 במאי 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-032134), הנכלל כאן על דרך ההפניה, לפיו החברה בוחנת עבור כל מתחם מסחרי הנמצא בפרויקט למגורים שהחברה יוזמת או מקימה האם למכור אותו לצדדים שלישיים כמיקשה אחת או האם להשאירם בבעלותה ולהפעילם כנכס מניב, מתכבדת החברה להודיע כי דירקטוריון החברה החליט לקבל את המלצת הנהלת החברה לפעול לפיתוח תחום פעילות של נכסים מניבים אשר מוקמים במסגרת פרויקטי המגורים שהחברה יוזמת ומקימה. על פי תוכניתיה העתידית, צפויה החברה לבנות כ-20,000 מ"ר שטחים מסחריים בחלק מהפרויקטים שבכוונת החברה לקדם. המרכזים המסחריים העתידיים ממוקמים במרכזי הערים ובאזורי ביקוש, והחברה צופה כי מחירי השכירות במרכזים המסחריים השכונתיים יעלו בשנים הקרובות והביקוש אליהם יגבר.

להלן פירוט הפרויקטים בהם בכוונת החברה להקים את המרכזים המסחריים האמורים:

פרויקט	עיר	שטחים צפויים לשיווק	הכנסה שנתית צפויה	מועד אכלוס צפוי
אאורה סיטי	חדרה	4,690	4,615	ספטמבר 2023
מע"ר 3	לוד	4,000	3,840	יוני 2025
בן גוריון	אבן יהודה	400	576	יוני 2025
ויצמן 48-52	יהוד - מונסון	400	576	יוני 2025
האורן	קריית אונו	1,000	3,000	דצמבר 2025
ההסתדרות מתחם א'	גבעתיים	480	1,152	דצמבר 2025
אאורה רמה"ש ב'	רמת השרון	2,250	4,050	דצמבר 2026
מגדל מגדים	רמת גן	200	600	דצמבר 2026
מתחם ט'	גבעתיים	910	2,184	דצמבר 2026
דפנה 506	תל אביב	300	720	דצמבר 2026
אשכנזי	יהוד - מונסון	1,900	2,736	יוני 2026
מרגולין	נס ציונה	1,800	2,592	יוני 2026
הקצין סילבר	ירושלים	800	1,920	יוני 2027
קריית אליעזר	חיפה	900	1,296	יוני 2027
סה"כ		20,030	29,857	

ההכנסה השנתית הצפויה מבוססת על הערכות החברה בהתבסס, בין היתר, על הערכות שווי שמאיות, דוחות פיקוח, ניסיון מקצועי והיכרות הנהלת החברה עם שוק הנדל"ן המניב מסחרי.

אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד: כוונת החברה להרחיב את פעילותה גם לפיתוח הנדל"ן המניב והמסחרי במסגרת פרויקטים עתידיים שבכוונת החברה ליזום, לקדם או להקים והערכות החברה בדבר תכנון הפרויקטים, דמי השכירות ועלייתם, שטחי המסחר הצפויים לשיווק וההכנסות הצפויות מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך תשכ"ח-1968. מידע כאמור כולל, בין השאר, תוכניות, מטרות והערכות עתידיות אשר התממשותן אינה ודאית ואינה בשליטת חברה, והן עשויות שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתכנוני החברה, לרבות במידה ויתקיים אחד או יותר מהגורמים המפורטים להלן: (1) יחול שינוי לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדיור למגורים ו/או במצב שוק הנדל"ן המסחרי ו/או המניב ובכלל זה במחירי השכירות בשוק זה; (2) יחול שינויים בנתונים לרבות כאלה אשר שימשו בסיס לתחזיות החברה, כגון בעלויות צפויות של הבניה ו/או במחירי חומרי הגלם ו/או בזמינותם ו/או במחירים תשומת הבניה ו/או בזמינות כוח אדם; (3) לא ימצאו פרויקטים זמינים מתאימים; (4) לא יתקיימו איזה מהתנאים הנדרשים לשם הקמת פרויקטים של החברה; (5) לא ייחתמו חוזי שכירות עם שוכרים באיזה מהנכסים המניבים ו/או המסחריים שעתידיה החברה להקים כאמור בדוח זה לעיל; (6) יתקיימו איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בפרק תיאור עסקי התאגיד שנכלל בדוח התקופתי לשנת 2020 שפרסמה החברה ביום 21 במרץ 2021 (מס' אסמכתא: 039309-01-2021), הנכללים כאן על דרך ההפניה.

בברכה,

ערן מגור – סמנכ"ל כספים