

אאורה השקעות בע"מ

("החברה")

13 בספטמבר 2021

לכבוד:

הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ

www.tase.co.il

לכבוד:

רשות ניירות ערך

www.isa.gov.il

הנדון: פרויקט ההסתדרות מתחם א' – "ONLY גבעתיים" – תחילת שיווק

בהמשך לסעיף 2.3.1 (א) לדוח הדירקטוריון אשר צורף לדוח התקופתי לשנת 2020 שפרסמה החברה ביום 21 במרץ 2021 (מס' אסמכתא: 2020-01-039309) (להלן: "הדוח התקופתי לשנת 2020") בדבר אישור הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים ליתן תוקף לתוכנית החברה במתחם א', מתכבדת החברה להודיע כי החלה בשיווק הפרויקט אשר שמו המסחרי יהיה "ONLY גבעתיים" (להלן: "הפרויקט").

הפרויקט צפוי לכלול 168 יחידות דיור וכ-480 מ"ר שטחי מסחר במגדל מודרני בן 25 קומות, כאשר 108 יחידות דיור מיועדות לשיווק של החברה וכלל שטחי המסחר מיועדים להשכרה על ידי החברה, וזאת במסגרת אסטרטגיית החברה לפיתוח תחום פעילות של נכסים מניבים מסחריים. ההכנסות הצפויות ממכירת יחידות הדיור בפרויקט צפויות להסתכם לסך של כ-390 מיליוני ש"ח, והרווח הגולמי צפוי להסתכם לכ-85 מיליוני ש"ח. החברה צופה כי תחל בהקמתו של הפרויקט בשנה הקרובה, בכפוף לקבלת היתרי בניה.

עוד יצוין, כי מתחם א' הינו הראשון מבין שני מתחמים אותם מקדמת החברה במתחם ההסתדרות בגבעתיים, בנוסף למתחם ט', אשר בו מתעתדת החברה להקים עוד 577 יחידות דיור (מתוכן לשיווק של החברה 403 יחידות דיור). להערכת החברה עד לתום שנת 2022 יחל השיווק גם במתחם ט'.

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 ותוכניות של החברה אשר עשויים 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) לא יתקיימו איזה מהתנאים של התכנית שניתן לה תוקף או התנאים לקבלת היתר בניה מלא; (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 התכנית החלה 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 2020, הנכללים כאן על דרך ההפניה.

בברכה,

ערן מגור – סמנכ"ל כספים