

אאורה השקעות בע"מ

(“החברה”)

19 באפריל 2023

לכבוד:

רשות ניירות ערך

www.isa.gov.il

לכבוד:

הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ

www.tase.co.il

הנדון: פרויקט בן צבי שמורק נתניה - החלטת הוועדה המקומית נתניה

בהמשך לאמור בסעיף 13 לתיאור עסקי התאגיד ובסעיף 2.7 לדוח הדירקטוריון אשר צורפו לדוח התקופתי לשנת 2022 שפרסמה החברה ביום 19 במרץ 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-023791) (להלן: "הדוח התקופתי לשנת 2022") בקשר עם פרויקט בן צבי שמורק נתניה (להלן: "הפרויקט"), אשר האמור בהם נכלל בדוח זה על דרך ההפניה, מתכבדת החברה להודיע כי ביום 17 באפריל 2023 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה (להלן: "הוועדה המקומית"), אישרה (בתנאים) להפקיד את תוכנית החברה לפינוי-בינוי בפרויקט (להלן: "התוכנית"). יצוין כי הוועדה המקומית בנתניה הינה ועדה עצמאית ובסמכותה לאשר את התוכנית ללא צורך באישור הוועדה מחוזית. במסגרת התוכנית שאושרה להפקדה, חלף 392 יח"ד קיימות המשתרעים על כ-30 דונמים בשכונת "נאות שקד" במערב נתניה, במתחם הרחובות בן צבי, שמורק, שמחה ארליך, וגרינבוים (חלקות 370-362, 359-355 בגוש 7932) (להלן: "המתחם") יוקמו כ-1,558 יח"ד חדשות (חלק החברה לשיווק כ-1,166 יח"ד) ב-11 בניינים חדשים ומפוארים בני 40-10 קומות, כ-11,000 מ"ר שטחים עיקריים למסחר ותעסוקה, מבני ציבור (הכוללים קרית חינוך עם בית ספר, גני ילדים מעונות וכו') ופיתוח סביבתי ברמה גבוהה. פרויקט זה הינו הגדול והמשמעותי של החברה מאז הקמתה וצפוי לכלול הכנסות (בהתאם לתקן 21) של כ-3 מיליארד ש"ח (לא כולל מע"מ).

לאור האמור, בכוונת החברה לפעול באופן מידי להשלמת התנאים בתוכנית לצורך קידומה למתן תוקף. להערכת הנחלת החברה, קבלת מתן תוקף לתוכנית צפוי להתקבל עד לתום השנה הנוכחית. לפיכך בכוונת החברה להתחיל בשיווק הפרויקט במחצית השניה לשנת 2024.

עוד יצוין כי מתוך 392 בעלי הזכויות במתחם, נחתמו הסכמי פינוי בינוי מחייבים על למעלה מ-80% מבעלי הזכויות.

אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד: המידע המתואר לעיל בקשר עם הפרויקט, המתחם, התוכנית, מתן תוקף לתוכנית, תחילת השיווק והבניה ותחילת שיווק 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 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) תוכניות פרטניות שתיזום החברה 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 2022.

בברכה,

ערן מגור – סמנכ"ל כספים