

# אורה השקעות בע"מ

("החברה")

16 באוגוסט 2023

לכבוד:

הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ

[www.tase.co.il](http://www.tase.co.il)

לכבוד:

רשות ניירות ערך

[www.isa.gov.il](http://www.isa.gov.il)

## הנדון: פרויקט בן צבי שמורק נתניה – הפקדת תכנית ופירסום להתנגדויות

בהמשך לסעיף 2.7.1(א) לדוח הדירקטוריון אשר צורף לדוח הרבעוני של החברה ליום 31 במרץ 2023 שפרסמה החברה ביום 28 במאי 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-048319) בקשר עם פרויקט בן צבי שמורק נתניה (להלן: "הפרויקט"), אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה, מתכבדת החברה להודיע כי ביום 15 באוגוסט 2023 הופקדה תכנית החברה לפינוי בינוי בפרויקט ופורסמה להתנגדויות הציבור ל-60 ימים (להלן: "התכנית"). במסגרת התכנית, חלף יח"ד קיימות המשתרעות על כ-30 דונמים בשכונת "נאות שקד" במערב נתניה, במתחם הרחובות בן צבי, שמורק, שמחה ארליך וגרינבוים (חלקות 355-359, 362-370 בגוש 7932) (להלן: "המתחם") יוקמו כ-1,558 יח"ד חדשות (חלק החברה לשיווק כ-1,166) ב-11 בניינים מפוארים בני 10-40 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 צפוי לכלול הכנסות (בהתאם לתקן 21<sup>1</sup>) של כ-3 מיליארד ₪ (לא כולל מע"מ).

להערכת הנהלת החברה, קבלת מתן תוקף לתוכנית צפויה להתקבל עד לתום השנה הנוכחית. לפיכך בכוונת החברה להתחיל בשיווק הפרויקט במהלך שנת 2024.

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

**אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד:** המידע המתואר לעיל בקשר עם הפרויקט, הכנסות הפרויקט, המתחם, קבלת מתן תוקף לתכנית 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 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 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) תוכניות פרטניות שתיזום החברה ו/או הקלות שתבקש החברה לא תאושרנה או שתאושרנה 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 שפרסמה החברה ביום 19 במרץ 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-023791), הנכללים כאן על דרך ההפניה.

בברכה,

אריאל פשין – סמנכ"ל כספים

<sup>1</sup> תקן 21.1 שקבעה מועצת שמאי המקרקעין במשרד המשפטים הינו תקן מקצועי לעבודת שמאי המקרקעין אשר נכנס לתוקפו בחודש יוני 2022 ונועד לסייע באיוון האינטרסים בין הגורמים השונים המעורבים בפרויקט פינוי-בינוי, דהיינו הרשויות, היום ובעלי הדירות. מטרת התקן לוודא מצד אחד, כי הזכויות שמקבל היום במסגרת הפרויקט יבטיחו את כלכליות הפרויקט, כך שהיום יוציאו לפועל, אך מצד שני, למנוע הכבדה על הרשות המקומית.