

# אאורה השקעות בע"מ

("החברה")

21 בנובמבר 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 – אישור למתן תוקף לתכנית פינני בינוי

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) ולדוח מיידי שפרסמה החברה ביום 23 באוגוסט 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-079012), בקשר עם פרויקט בן צבי שמורק נתניה (להלן: "הפרויקט"), אשר האמור בהם נכלל בדוח זה על דרך ההפניה, מתכבדת החברה להודיע כי ביום 20 בנובמבר 2023, אושרה תכנית החברה לפינוי בינוי בפרויקט למתן תוקף ("התכנית").

במסגרת התכנית, חלף 392 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 יח"ד) 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 לשמאות שבוצעה על ידי שמאי מטעם הוועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה לפי תקן 21<sup>1</sup> (להלן: "השמאות")) של כ- 3 מיליארד ש"ח (לא כולל מע"מ). בהתאם לשמאות, התקבולים הצפויים מהפרויקט עומדים על סך של כ- 2.95 מיליארד ש"ח (ללא מע"מ), עלויות הקמת הפרויקט עומדות על כ- 2.49 מיליארד ש"ח (ללא מע"מ), ושיעור הרווח מהעלויות עומד על 18.29%. השמאות התבססה על מחירי מכירה למטר מגורים בסך 24,000 ש"ח (כולל מע"מ).

החברה נערכת כעת להגשת היתרי בניה. כמו כן, בכוונת החברה להתחיל בשיווק הפרויקט במהלך שנת 2024, ובביצועו במהלך המחצית הראשונה של שנת 2025.

עוד יצויין כי מתוך 392 בעלי זכויות במתחם (לרבות עמידר, החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ), נחתמו הסכמי פינני בינוי מחייבים עם למעלה מ- 80% מבעלי הזכויות (שיעור ההסכמה הנדרש עומד על 67%).

**אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד:** המידע המתואר לעיל בקשר עם הפרויקט, הכנסות הפרויקט, התקבולים הצפויים מהפרויקט, עלויות הקמת הפרויקט, שיעור הרווח מהעלויות, המתחם, קבלת היתרי בניה, תחילת שיווק וביצוע 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) לא יתקיימו איזה מהתנאים של התכנית שניתן לה תוקף או התנאים שנקבעו בהיתרים שקיבלה החברה או התנאים לקבלת היתר בניה מלא; (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

<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 באיזון האינטרסים בין הגורמים השונים המעורבים בפרויקט פינני-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.

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