

# אאורה השקעות בע"מ

("החברה")

17 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: זכייה במכרז רמ"י בקרקע משלימה לפרויקט - קריית משה רחובות

החברה מתכבדת להודיע כי אאורה מחדשים את ישראל בע"מ (להלן "אאורה מחדשים"), חברה בת בבעלות מלאה (100%) של החברה, זכתה במסגרת מכרז סגור של רשות מקרקעי ישראל לטובת תהליכי התחדשות עירונית (מכרז מס' מר/179/2023) (להלן: "המכרז") ב-2 מתחמי מגורים הכוללים סה"כ 5 מגרשים (מגרשים מס' 165,167,168,182,183 לפי תכנית תמל/1086) המיועדים להקמת 190 יח"ד (228 יח"ד כולל הקלת שבי"ס של 20%) בשכונת קריית משה בעיר רחובות, עליהם צפויה החברה להקים 5 בניינים חדשים בני כ-10 קומות (להלן: "הקרקע המשלימה").

לפי תוצאות המכרז, זכתה החברה בקרקע לפי מחיר כולל בסך של כ-53,354 מלש"ח ללא מע"מ (סכום המגלם כ-280 אלש"ח ליח"ד), סכום הנמוך בכ-50% ביחס לשומת רשות מקרקעי ישראל.

הקרקע המשלימה מיועדת עבור פרויקט "קריית משה", אשר אותו מקדמת החברה ונמצא במתחם הרחובות מלחמת יום הכיפורים, ששת הימים וצבי הורוביץ, ובו חתומים על הסכם פינוי בינוי מעל הרוב הדרוש של בעלי הדירות הוותיקים לפי חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי בינוי), תשס"ו-2006. כמו כן, הפרויקט הוכרז כ- "מתחם פינוי בינוי" ב"מסלול מיסוי" בהתאם להוראות חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו-016 (להלן: "פרויקט פינוי בינוי"). במסגרת פרויקט פינוי בינוי צפויה החברה להקים כ-450 יח"ד חדשות (כולל הקלת שבי"ס של כ-20%) חלף 224 יח"ד קיימות ב-10 בניינים חדשים בני כ-14-10 קומות לצד שטחי ציבור ופיתוח סביבתי.

סה"כ צפויים להיבנות (בקרקע המשלימה ובפרויקט פינוי בינוי יחד) כ-678 יחידות דיור חדשות ב-15 בניינים חדשים בני כ-14-10 קומות

עוד יצוין, כי הקרקע המשלימה לעיל מצטרפת למענק בו זכתה החברה ביום 21 לדצמבר 2022, בקול קורא של הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית למענק כספי בסך של כ-76 מלש"ח ללא מע"מ לטובת הוצאת פרויקט פינוי בינוי אל הפועל. המענק יתקבל בהתאם לאבני הדרך שנקבעו בקול קורא

לפרויקט פינוי בינוי ולקרקע והמשלימה, תבי"ע בתוקף והקרקע זמינה לבנייה מיידית. להערכת הנהלת החברה קבלת היתר ותחילת ביצוע צפויים במהלך שנת 2024.

החברה בוחנת מתחמים נוספים בשכונת קריית משה.

אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד: המידע המתואר לעיל בקשר עם פרויקט פינוי בינוי, הקרקע המשלימה, המענק, קבלת היתר בניה לפרויקט ולקרקע המשלימה והשתתפות במתחמים נוספים בשכונת קריית משה 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 פרויקט פיננוי בינוי והקרקע המשלימה בפרט; (2) יחולו שינויים בעלויות צפויות של הקמת פרויקט פיננוי בינוי והקרקע המשלימה 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 פרויקט פיננוי בינוי והקרקע המשלימה 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 פרויקט פיננוי בינוי והקרקע המשלימה, אי הגעה להסכמה וחתימה על הסכם ליווי עם גוף פיננסי בקשר לפרויקט פיננוי בינוי והקרקע המשלימה 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