

אאורה השקעות בע"מ

("החברה")

27 בספטמבר 2023

לכבוד:

הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ

www.tase.co.il

לכבוד:

רשות ניירות ערך

www.isa.gov.il

הנדון: זכיה בפרויקט התחדשות עירונית – רחובות הרב הרצוג 1,3,5 ודניאל 18,20,22, בת ים

החברה מתכבדת להודיע כי היא נבחרה על ידי נציגות בעלי זכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחובות הרב הרצוג 1,3,5 ודניאל 18,20,22, בעיר בת ים, (גוש 7149 חלקות 145-149, בשטח של כ-5.3 דונם) (להלן בהתאמה: "הפרויקט" ו"המתחם"). במסגרת הפרויקט צפויות להיחרס 104 יח"ד קיימות בחמישה בניינים ישנים שבמתחם, ותחתם, החברה צופה שיוקמו כ-300 יח"ד חדשות ושטחי מסחר ותעסוקה במספר מבנים יוקרתיים, מבני ציבור ופיתוח סביבתי. הערכות החברה בדבר מספר היחידות החדשות שיוקמו מבוססות, בין היתר, על מדיניות כללית בעיר בת ים בנוגע להתחדשות עירונית, וכן בכפוף להנחיות בתקן 21.1¹.

יצוין, כי המתחם נמצא בצמוד למתחם שד' ירושלים 40, 440, העצמאות 52, 52א', 54, הרצוג 8, 10, 12, בבת ים (להלן: "מתחם העצמאות ירושלים"), אשר לביצועו נבחרה החברה בחודש יולי 2023 ובו צפויה החברה להקים כ-475 יח"ד חדשות ושטחי מסחר ותעסוקה, חלף 170 יח"ד קיימות, במספר מגדלים יוקרתיים לצד בניה מרקמית, מבני ציבור ופיתוח סביבתי. מתחם העצמאות ירושלים בשלבי מו"מ מתקדם לקראת גיבוש הסכם פינוי ובינוי עם בעלי הזכויות הוותיקים. לפרטים נוספים בקשר עם מתחם העצמאות ירושלים ראה גם דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 16 ביולי 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-066817). עוד יצוין כי בימים אלה פועלת החברה לצירוף מתחם נוסף בסמוך לפרויקט (להלן: "מתחם נוסף") כך שסך הכל החברה עשויה לבנות בכל המתחמים למעלה מ-1,000 יח"ד (ביחד עם המתחם הנוסף ככל שיתווסף), וכן שטחי מסחר ותעסוקה.

עם בחירתה של החברה על ידי הדיירים ובאי כוחם, החברה פועלת לגיבוש הסכם פינוי בינוי עם ב"כ של בעלי הזכויות הוותיקים ולאחריו תפעל להחתימם על ההסכם כאמור. במקביל, בכוונת החברה לקדם תוכנית מפורטת למתחם מול הוועדה המקומית לתכנון ולבניה בת ים, לפעול להכרזת המתחם כ-"מתחם פינוי-בינוי" ב-"מסלול מיסוי"² בהתאם להוראות חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו-2016, וכן לפעול בהתאם לתנאים נוספים המקובלים בפרויקט פינוי-בינוי. בהתאם להערכות הנהלת החברה ובכפוף להתקיימות התנאים הנדרשים להוצאת הפרויקט אל הפועל כמפורט בדיווח זה לעיל, היתר בניה צפוי להתקבל בעוד כ-3 עד 5 שנים ממועד דוח זה.

אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד: המידע המתואר לעיל בקשר עם הפרויקט, המתחם, התוכנית והיתר הבניה 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) התוכניות הפרטניות 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 מספר של יח"ד, חתימת חוזים פרטניים עם כל אחד מהדיירים במתחם ובעלי מקצוע מטעמם, עיכוב או מניעה אחרת בהוצאת היתרי בניה או בהתקיימות איזה מהתנאים 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

¹ 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, הזים ובעלי הדירות. מטרת התקן לוודא מצד אחד, כי הזכויות שמקבל הזים במסגרת הפרויקט יבטיחו את כלכליות הפרויקט, כך שהזים יוציאו לפועל, אך מצד שני, למנוע הכבדה על הרשות המקומית.

² "מסלול מיסוי" מתוקף חוק-הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו-2016, הממשלה מפעילה את מסלול המיסוי לקידום פרויקטים של התחדשות עירונית שנועד לזימים פרטיים. לפי מסלול זה, הממשלה מכריזה על מתחם על פי המלצת הוועדה-המייצגת-להתחדשות עירונית, והזים, בשיתוף בעלי הדירות, פועל לשינוי התכנית המפורטת של המתחם. גם במסלול זה, בדומה למסלול הרשויות המקומיות, תוקף ההכרזה הינה לתקופה של שש שנים עם אפשרות להארכה שלש שנים נוספות (יצוין שבמסגרת חוק ההסדרים כהגדרתו להלן בוטלה המגבלה על פרק הזמן של תוקף ההכרזה). שלא כבמסלול הרשויות המקומיות, במסלול זה משרד הבינוי אינו משתתף במימון התכנון, אך הזים זכאי להקלות מס דוגמת – פטור מהיטל השבחה בתנאים מסוימים, הטבות במס שבה, הטבות במס רכישה של בעלי הדירות הקיימות ואפשרות לדחיית המועד הקובע לחבות במס, ופטור ממע"מ על שירותי הבנייה-ומכירת הדירות החדשות לבעלים.

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