

# אאורה השקעות בע"מ

("החברה")

16 בפברואר 2023

לכבוד:

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

לכבוד:

הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ  
[www.tase.co.il](http://www.tase.co.il)

## הנדון: זכיה בפרויקט התחדשות עירונית – רחוב החצב 2,4,6- חולון

החברה מתכבדת להודיע כי היא נבחרה על ידי בעלי זכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחוב החצב 2,4,6- בעיר חולון (גוש 6997 חלקות 109-107 בשטח של כ-5.5 דונם) (להלן בהתאמה: "הפרויקט" ו"מתחם חצב"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 36 יח"ד קיימות בשלושה בניינים ישנים שבמתחם, ותחתם, החברה צופה שיוקמו 156 יח"ד חדשות במספר מבנים חדשים בני כ-16-8 קומות לצד בניה מרקמית, שטחי מסחר, מבני ציבור ופיתוח סביבתי. הערכות החברה בדבר מספר היחידות החדשות שיוקמו מבוססות, בין היתר, על תכנית ח/מק/208-התחדשות עירונית-החצב התותחנים (להלן: "התוכנית"), אשר מקודמת ע"י הוועדה המקומית חולון והרשות הממשלתית להתחדשות עירונית במסלול רשויות אשר נמצאת בהליכי אישור אחרונים וצפויה להיכנס לתוקף בשבועות הקרובים.

יצויין, כי מתחם חצב נמצא בצמוד למתחם התותחנים 19-27 בחולון (להלן: "מתחם התותחנים") בו נבחרה החברה ביום 31 במרץ 2022 ובו צפויה החברה להקים כ-258 יח"ד חדשות חלף 90 יח"ד קיימות בשני מגדלים בני כ-27-20 קומות. מתחם התותחנים כלול אף הוא בתוך תחומי התוכנית, ועד כה חתמו כ-56% מבעלי הזכויות במתחם התותחנים על הסכם פינוי בינוי מחייב עם החברה. לפרטים נוספים בקשר עם מתחם התותחנים ראה גם דיווח מידי שפרסמה החברה ביום 31 במרץ 2022 ( מס' אסמכתא: 01-033459-2022).

בכוונת החברה להקים את המתחמים כמקשה אחת כך שסך הכול צפויה החברה להקים כ-414 יח"ד חדשות חלף 126 יח"ד קיימות וחלק החברה הצפוי לשיווק הינו כ-288 יח"ד וכן שטחי מסחר.

עם בחירתה של החברה על ידי הדיירים במתחם חצב, החברה פועלת לגיבוש הסכם פינוי בינוי עם ב"כ של בעלי הזכויות הוותיקים ולאחריו תפעל להחתימים על ההסכם כאמור. במקביל, תפעל החברה להכרזת מתחם חצב כ-"מתחם פינוי-בינוי" ב-"מסלול מיסוי"<sup>1</sup> בהתאם להוראות חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו-2016, וכן לפעול בהתאם לתנאים נוספים המקובלים בפרויקטי פינוי-בינוי. בהתאם להערכות הנהלת החברה ובכפוף להתקיימות התנאים הנדרשים להוצאת הפרויקט המאוחד של שני המתחמים אל הפועל כמפורט בדיווח זה לעיל, היתר בניה צפוי להתקבל בעוד כשנתיים ממועד דוח זה.

**אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד:** המידע המתואר לעיל בקשר עם הפרויקט, מתחם חצב, מתחם התותחנים והתוכנית, לרבות לגבי מועד קבלת היתר הבניה הצפוי ומספר יחידות הדיור החדשות שיוקמו בפרויקט ובמתחם התותחנים, 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

<sup>1</sup> "מסלול רישוי" מתוקף חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו-2016, הממשלה מפעילה את מסלול המיסי לקידום פרויקטים של התחדשות עירונית שנועד ליוזמים פרטיים. לפי מסלול זה, הממשלה מכריזה על מתחם על פי המלצת הוועדה המייעצת להתחדשות עירונית, והיום, בשיתוף בעלי הדירות, פועל לשינוי התוכנית המפורטת של המתחם. גם במסלול זה, בדומה למסלול הרישוי המקומי, תוקף ההכרזה הינה לתקופה של שש שנים עם אפשרות להארכה לשש שנים נוספות (יצוין שבמסגרת חוק ההסדרים כהגדרתו להלן בוטלה המנגלה על פרק הזמן של תוקף ההכרזה). שלא כבמסלול הרישוי המקומי, במסלול זה משרד הבינוי אינו משתתף במימון התכנון, אך היום זכאי להקלות מס דוגמת – פטור מהיטל השבחה בתנאים מסוימים, הטבות במס שבח, הטבות במס רכישה של בעלי הדירות הקיימות ואפשרות לדחיית המועד הקובע לחבות במס, ופטור ממע"מ על שירותי הבניה ומכירת הדירות החדשות לבעלים.

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 ומתחם התותחנים 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 ו/או מתחם התותחנים, בין היתר, שיווק מספק של יח"ד, חתימת חוזים פרטניים עם כל אחד מהדיירים במתחם ו/או במתחם התותחנים, עיכוב או מניעה אחרת בהוצאת היתרי בניה או בהתקיימות איזה מהתנאים של התוכנית שתחול על הפרויקט ו/או על מתחם התותחנים, אי הגעה להסכמה וחתימה על הסכם ליווי עם גוף פיננסי בקשר לפרויקט ו/או למתחם התותחנים ועוד; (5) יתקיימו איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בפרק תיאור עסקי התאגיד שנכלל בדוח התקופתי לשנת 2021 שפרסמה החברה ביום 16 במרץ 2022 (מס' אסמכתא: 01-026034-2022), הנכללים כאן על דרך ההפניה.

**בברכה,**

**ערן מגור – סמנכ"ל כספים**