

# אאורה השקעות בע"מ

("החברה")

1 בפברואר 2024

לכבוד:

לכבוד:

רשות ניירות ערך

הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ

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

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

## הנדון: זכיה בפרויקט התחדשות עירונית – שדרות ירושלים 44-46, בת ים

החברה מתכבדת להודיע כי היא נבחרה על ידי נציגות בעלי זכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחוב שדרות ירושלים 44-46 בעיר בת ים, (גוש 7149 חלקות 129-130, בשטח של כ-3 דונם) (להלן: "הפרויקט"). במסגרת הפרויקט צפויות להיחרס 70 יח"ד קיימות בשני בניינים ישנים שבמתחם, ותחתם, החברה צופה שיוקמו כ- 220 יח"ד חדשות ושטחי מסחר 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 121.1.

יצוין, כי הפרויקט נמצא בצמוד לפרויקטים נוספים של החברה בשד' ירושלים 40, 40א, רחוב העצמאות 52, 52א, 54, רחוב הרצוג 1,3,5,8,10,12, ורחוב דניאל 18,20,22 בבת ים (להלן: "מתחם העצמאות ירושלים"), אשר לביצועם נבחרה החברה במהלך שנת 2023, ובו צפויה החברה להקים כ- 775 יח"ד חדשות ושטחי מסחר ותעסוקה, חלף 274 יח"ד קיימות, במספר מגדלים יוקרתיים לצד בניה מרקמית, מבני ציבור ופיתוח סביבתי.

**הפרויקט בכללותו יכלול פינוי 344 יח"ד ישנות ותחתן בניית כ- 1,000 יח"ד חדשות, שטחי מסחר, מבני ציבור ופיתוח סביבתי במרכז העיר בת ים.**

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"<sup>2</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 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 הפרויקטים, המתחם, מספר יח"ד, התוכנית, ומועד הוצאת היתר 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 היתר 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

<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 יוצאו לפועל, אך מצד שני, למנוע הכבדה על הרשות המקומית.

<sup>2</sup> "מסלול מיסוי" מתוקף חוק-הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו-2016, הממשלה מפעילה את מסלול המיסוי לקידום פרויקטים של התחדשות עירונית שנועד ליזמים פרטיים. לפי מסלול זה, הממשלה מכריזה על מתחם על פי המלצת הוועדה-המיעצת-להתחדשות עירונית, והיום, 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 לשש 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 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 הבנייה- ומכירת הדירות החדשות לבעלים.

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