

אאורה השקעות בע"מ

("החברה")

24 בפברואר 2025

לכבוד:

הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ

www.tase.co.il

לכבוד:

רשות ניירות ערך

www.isa.gov.il

הנדון: דוח מידי משלים - כניסה לפרויקט התחדשות עירונית במטולה

בהמשך לדיווח אתמול (23 בפברואר 2025) בדבר כניסה לפרויקט התחדשות עירונית במטולה, החברה מתכבדת להשלים פרטים בדבר אישור דירקטוריון החברה לקדם פרויקט התחדשות עירונית ברחובות מצפה נפתלי 26-42 (זוגי) והצבעונים 3-5 במטולה (להלן: "הפרויקט") הכולל פינוי של כ- 80 יח"ד קיימות ובניית שכונה חדשה, אשר צפויה לכלול כ- 325 יח"ד חדשות. הערכות החברה כאמור מבוססות בין היתר על בדיקות תכנוניות פנימיות ובדיקות יועצים מקצועיים ובהתאם לתקן שמאי 21.1¹ ובכפוף לאישור תוכנית מפורטת למתחם. התחשב הכלכלי שהוכן לפרויקט זה מציג אפס רווחיות וזאת לאור אילוצי גובה, דרישות מיגון ספציפיות הקיימים באזור ומחירי מכירה צפויים. למרות הרווחיות האפסית, אישר דירקטוריון החברה לחרוג ממדיניות החברה הרגילה, ולאשר את הכנסת הפרויקט לצבר הפרויקטים של החברה וזאת **במטרה לסייע לתושבי צפון הארץ, להיות חלק משיקום הצפון, מתוך ציונות ובניין הארץ.**

בהתאם, החברה תנהל משא ומתן לסיכום עם נציגי הדיירים על נוסח הסכם פינוי בינוי, ותחל בהחתמת הדיירים הוותיקים על הסכם זה. במקביל, בכוונת החברה לקדם תוכנית מפורטת למתחם, 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 בתוך כ-2-3 שנים והקמת הפרויקט בפועל צפויה לארוך כשנתיים נוספות.

אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד: המידע המתואר לעיל בקשר עם הפרויקט והתכנית המפורטת, לרבות מספר יח"ד, תכולת הפרויקט ורווחיותו וכן מועד הוצאת היתר בניה, 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 החברה. 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) יחול 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 מספק של יח"ד, חתימת חוזים פרטניים עם כל אחד מהדיירים במתחם, עיכוב או מניעה אחרת בהוצאת היתרי בניה או בהתקיימות איזה מהתנאים של התוכנית שתחול על הפרויקט, אי הגעה להסכמה וחתימה

¹ תקן 21.1 שקבעה מועצת שמאי המקרקעין במשרד המשפטים הינו תקן מקצועי לעבודת שמאי המקרקעין אשר נכנס לתוקפו ביוני 2022 ונועד לסייע באיזון האינטרסים בין הגורמים השונים המעורבים בפרויקט פינוי-בינוי, דהיינו הרשויות, היזם ובעלי הדירות. מטרת התקן לוודא מצד אחד כי הזכויות שמקבל היזם במסגרת הפרויקט יבטיחו את כלכליות הפרויקט, כך שהיזם יוציא 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 ליזמים פרטיים. לפי מסלול זה, הממשלה מכריזה על מתחם על פי המלצת הוועדה המייעצת להתחדשות עירונית, והיזם, 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 היזם 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.

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 2023 שפרסמה החברה ביום 18 במרץ 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-027129), הנכללים כאן על דרך ההפניה.

בברכה,
אריאל פשין – סמנכ"ל כספים