

אאורה השקעות בע"מ

("החברה")

26 בדצמבר 2022

לכבוד:

רשות ניירות ערך

www.isa.gov.il

לכבוד:

הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ

www.tase.co.il

הנדון: זכיה בפרויקט התחדשות עירונית – רחוב התורמוס 19-17, 7-3 ורחוב הנורית 11-9 – ראשון לציון

החברה מתכבדת להודיע כי היא נבחרה על ידי נציגות בעלי זכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחוב התורמוס 3-7 ו-17-19 וברחוב הנורית 9-11 - בעיר ראשון לציון (גוש 5036 חלקות 23,158,194 בשטח של כ-7 דונם) (להלן בהתאמה: "הפרויקט" ו"המתחם"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 72 יח"ד קיימות בשלושה בניינים ישנים שבמתחם, ותחתם, החברה צופה שיוקמו כ-230 יח"ד חדשות במספר בניינים יוקרתיים בני כ-10 קומות, שטחי מסחר, מבני ציבור ופיתוח סביבתי. הערכות החברה בדבר מספר היחידות החדשות שיוקמו מבוססות, בין היתר, על מדיניות הועדה המקומית ראשון לציון בקשר עם פרויקטים של התחדשות עירונית וזאת בהתאם לתכנית המתאר של העיר וכן בהתבסס על בדיקות החברה בהתאם להנחיות בתקן 21.1¹.

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

אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד: המידע המתואר לעיל בקשר עם הפרויקט, המתחם והתוכנית, לרבות לגבי מספר יחידות הדיור החדשות שיוקמו בפרויקט, 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 לדיירות 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 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 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 2021 שפרסמה החברה ביום 16 במרץ 2022 (מס' אסמכתא: 026034-01-2022), הנכללים כאן על דרך ההפניה.

בברכה,

ערן מגור – סמנכ"ל כספים

¹ תקן 21.1 שקבעה מועצת שמאי המקרקעין במשרד המשפטים הינו תקן מקצועי לעבודת שמאי המקרקעין אשר נכנס לתוקפו בחודש יוני 2022 ונועד לסייע באיזון האינטרסים בין הגורמים השונים המעורבים בפרויקט פינני-בינוי, דהיינו הרשויות, היום ובעלי הדירות. מטרת התקן לוודא מצד אחד, כי הזכויות שמקבל היום במסגרת הפרויקט יבטיחו את כלכליות הפרויקט, כך שהיזום יוציא לפועל, אך מצד שני, למנוע הכבדה על הרשות המקומית.

² "מסלול רישוי" מתוקף חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו-2016, הממשלה מפעילה את מסלול המיסוי 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 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 המנגלה על פרק הזמן של תוקף ההכרזה). שלא כמסלול 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 לדחית המועד הקובע לחבות במס, ופטור ממע"מ על שירותי הבניה ומכירת הדירות החדשות לבעלים.