

אאורה השקעות בע"מ

(החברה)

03 באפריל 2023

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 יוספטל 22-20 - קריית ים

החברה מתכבדת להודיע כי היא נבחרה על ידי בעלי זכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחוב יוספטל 20-22 בעיר קריית ים (גוש 10444 חלקות 1762, 1914 בשטח של כ-6 דונם) (להלן בהתאמה: "הפרויקט" ו"המתחם"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 96 יח"ד קיימות בשני בניינים ישנים שבמתחם, ותחתם, החברה צופה שיוקמו כ-450 יח"ד חדשות במספר מגדלים יוקרתיים בקו ראשון לים בני כ-25 קומות לצד בניה מרקמית, שטחי מסחר, מבני ציבור ופיתוח סביבתי. הערכות החברה בדבר מספר היחידות החדשות שיוקמו מבוססות, בין היתר, על תכנית בהכנה המקודמת ע"י הוועדה המקומית קריית ים ורשות מקרקעי ישראל במסלול הותמ"ל (להלן: "התכנית"), מדיניות בעיר קריית ים בנוגע להתחדשות עירונית וכן בהתאם להנחיות בתקן 21.1¹.

יצוין, כי המתחם נמצא בצמוד למתחם יוספטל 16-18 אשר לביצועו נבחרה החברה בחודש בדצמבר 2022 ובו צפויה החברה להקים כ-450 יח"ד חדשות חלף 96 יח"ד קיימות בשני מגדלים בני עד כ-25 קומות. מתחם יוספטל 16-18 כלול אף הוא בתוך תחומי התוכנית, ונמצא בשלבי מ"מ מתקדם לקראת גיבוש הסכם פינוי ובינוי עם בעלי הזכויות הוותיקים. לפרטים נוספים בקשר עם מתחם יוספטל 16-18 ראה גם דיווח מידי שפרסמה החברה ביום 14 בדצמבר 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-119268). בכוונת החברה להקים את שני המתחמים כמקשה אחת, כך שסך הכול צפויה החברה להקים כ-900 יח"ד חדשות חלף 192 יח"ד קיימות וחלק החברה הצפוי לשיווק הינו כ-708 יח"ד וכן שטחי מסחר.

עם בחירתה של החברה על ידי הדיירים במתחם, החברה פועלת לגיבוש הסכם פינוי בינוי עם ב"כ של בעלי הזכויות הוותיקים ולאחריו תפעל להחתימם על ההסכם כאמור. במקביל, תפעל החברה 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.

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, היום ובעלי הדירות. מטרת התקן לוודא מצד אחד, כי הזכויות שמקבל היום במסגרת הפרויקט יביטחו את כלכליות הפרויקט, כך שהיום 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. תוקף ההכרזה הינה לתקופה של שש שנים עם אפשרות להארכה לשש שנים נוספות. במסלול זה משרד הבינוי אינו משתתף במימון התכנון, אך היום 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.

אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד: המידע המתואר לעיל בקשר עם הפרויקט, המתחמים והתוכנית, לרבות לגבי מספר יחידות הדיור החדשות שיוקמו בשני המתחמים, 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 ממוקמים המתחמים 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 במתחמים, 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 במתחמים, 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 2022 שפרסמה החברה ביום 19 במרץ 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-023791), הנכללים כאן על דרך ההפניה.

בברכה,

ערן מגור – סמנכ"ל כספים