

אאורה השקעות בע"מ

("החברה")

05 ביולי 2023

לכבוד:

הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ

www.tase.co.il

לכבוד:

רשות ניירות ערך

www.isa.gov.il

הנדון: זכיה בפרויקט התחדשות עירונית – רחוב ברנר 14-26, הגיבורים 12-2, טבריה

החברה מתכבדת להודיע כי היא נבחרה על ידי נציגויות בעלי זכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחוב ברנר 14-26, ורחוב הגיבורים 12-2, בעיר טבריה (גוש 15035 חלק מחלקות 7-4, 11, 23-21, 27, 39, 46, 102 בשטח של כ-31 דונם) (להלן בהתאמה: "הפרויקט" ו"המתחם"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 206 יח"ד קיימות באחד עשר בניינים ישנים שבמתחם, ותחתם, החברה צופה שיוקמו כ-1,700 יח"ד חדשות במספר מבנים יוקרתיים, שטחי מסחר, מבני ציבור ופיתוח סביבתי. הערכות החברה בדבר מספר היחידות החדשות שיוקמו מבוססות, בין היתר, על המדיניות המתגבשת מטעם עיריית טבריה לשכונה בנוגע להתחדשות עירונית. במסגרת גיבוש המדיניות תבחן הכדאיות הכלכלית בכפוף להנחיות בתקן 21.1¹.

עם בחירתה של החברה על ידי נציגות הדיירים, החלה החברה בהחמת בעלי הזכויות הוותיקים על הסכם פינני בינוי. במקביל, בכוונת החברה לבחון אל מול הוועדה המקומית קידום של התכנית על ידי החברה ו/או הוועדה המקומית טבריה. לפעול 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 עד 5 שנים ממועד דוח זה.

אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד: המידע המתואר לעיל בקשר עם הפרויקט, המתחם, התוכנית והיתר 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) התוכנית הפרטנית שתיזום החברה ו/או הקלות שתבקש החברה לא תאושרנה או תאושרנה בתנאים או בשינויים ביחס לתוכנית 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 2022 שפרסמה החברה ביום 19 במרץ 2023 (מס' אסמכתא: 023791-01-2023), הנכללים כאן על דרך ההפניה.

בברכה,

אריאל פשין – 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 שהיום יוציאו 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 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 היום זכאי להקלות מס דוגמת – פטור מהיטל השבחה בתנאים מסוימים, הטבות במס שבת, הטבות במס רכישה של בעלי הדירות הקיימות ואפשרות לדחיית המועד הקובע לחבות במס, ופטור ממע"מ על שירותי הבנייה ומכירת הדירות החדשות לבעלים.