

# אורה השקעות בע"מ

("החברה")

12 באוקטובר 2023

לכבוד:

הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ

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

לכבוד:

רשות ניירות ערך

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

## הנדון: זכיה בפרויקט קומבינציה ברחוב התלמים ברמת השרון

החברה מתכבדת להודיע כי היא נבחרה על ידי נציגות בעלי זכויות לביצוע פרויקט קומבינציה ברחוב התלמים 1-17 ברמת השרון (גוש 6614 חלקות 423-436,500,501). (להלן בהתאמה: "הפרויקט" ו"המתחם"). כיום בנויים במתחם 17 בתים פרטיים על שטח כולל של כ- 10 אלפי מ"ר. במסגרת הפרויקט תתכנן החברה תב"ע להקמת שכונת מגורים חדשה שתכלול בנייה של כ- 500 יחידות דיור חדשות ושטחי מסחר שכונתיים במספר מבני יוקרה, לצד שטחים למבני ציבור ושטחים ירוקים נרחבים. הערכות החברה בדבר מספר יחידות הדיור החדשות שיוקמו מבוססות, בין היתר, על עקרונות תכנון כלליים במחוז תל אביב. החברה מעריכה כי התב"ע תאושר תוך כ-3 שנים ממועד חתימת הסכם קומבינציה עם בעלי הזכויות.

עסקת הקומבינציה מושתתת על יחס של 50% ברוטו מתוך השטחים החדשים שייבנו לבעלי הזכויות במתחם, כאשר היטלי השבחה ומס שבח יחולו על בעלי הזכויות.

עם בחירתה של החברה על ידי בעלי הזכויות ובאי כוחם, החברה פועלת לגיבוש הסכם קומבינציה עם ב"כ של בעלי הזכויות ולאחריו תפעל להחתימם על ההסכם כאמור.

אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד: המידע המתואר לעיל בקשר עם הפרויקט, המתחם, אישור התב"ע, מספר יחידות הדיור החדשות 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 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: - 2023-01-023791), הנכללים כאן על דרך ההפניה.

בברכה,

אריאל פשין – סמנכ"ל כספים