

אורה השקעות בע"מ

(”החברה“)

12 במרץ 2024

לכבוד:

הborosa ניירות ערך בתל אביב בע"מ

www.tase.co.il

לכבוד:

רשות ניירות ערך

www.isa.gov.il

הندון: זיהה בפרויקט הת חדשות עירונית – רחוב שדרות דגניה 47, חיפה

החברה מתכבד להודיע כי היא נבחרה על ידי זכויות בעלי זכויות לביצוע פרויקט הת חדשות עירונית ברוח שדרות דגניה 47, שכונת קריית חיים מערבית בעיר חיפה, (להלן: ”**הפרויקט**“). במסגרת הפרויקט צפויות להירות 96 ייח'ד קיימות בשלושה בניינים שנים שבמהלך, ותחום, החברה צופה שיוקמו כ- 407 ייח'ד חדשות במספר מגדלים יוקרתיים, שטחי מסחר, מבני ציבור ופיתוח סביבתי. הערכות החברה בדבר מספר היחידות החדש שיקומו מבוססות, בין היתר, על מדיניות כללית בעיר חיפה בנוגע להת�新ות עירונית, ותכנית אב לשכונות קריית חיים מערבית, וכן בכפוף להנחיות התקן 21.1.¹

זיהה זו מתווסף לשני פרויקטים נוספים ברוח דגניה בחיפה שבהם זכתה החברה, הכוללים פינוי 244 יחידות דירות קיימות ובנית כ- 1,035 יחידות דירות חדשות, שטחי מסחר ומבני ציבור.

בשה"כ צפוי להיבנות פרויקט אחד ענק ברחוב דגניה בחיפה שיכלול כ- 1,447 יחידות דירות חדשות, ובנוסף שטחי מסחר ומבני ציבור.

עם בחירתה של החברה על ידי הדיירים ובאי כוחם, החברה פועלת לגיבוש הסכם פינוי בגין עם ב"כ של בעלי הזכויות הוותיקים ולאחריו תפעל להח堤ים על ההסכם כאמור. במקביל, בכוונת החברה לקדם תוכנית מפורטת למתחם מול הוועדה המקומית חיפה, לפעול להכרזת המתחם כ-”**מתחם פינוי-בינוי**“ ב-”**מסלול מיסויי**“² בהתאם להוראות חוק הרשות הממשלתית להת�新ות עירונית, תשע"ו-2016, וכן לפעול בהתאם לתנאים נוספים המקובלים בפרויקט פינוי-בינוי. בהתאם להערכות הנהלת החברה ובכפוף לתקיימות התנאים הנדרשים להוצאת הפרויקט אל הפועל כמפורט בדיוח זה לעיל, יותר בניה צפוי להתקבל בעוד כ-3 עד 5 שנים ממועד דוח זה.

ازהרה בדבר מידע צופה פני עתיד: המידע המתואר לעיל בקשר עם הפרויקט, מס'ר ייחידות הדירה, מועדי הוצאתה היתרוני בניה, המתחם והתוכנית כולל מידע צופה פני עתיד כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968. המידע כאמור כולל, בין השאר, תחזיות, מטרות, הערות ואומדנים עתידיים אשר התממשותם אינה ודאית ולאינה בשליטת החברה. מידע צופה פני עתיד מבוסס על הערכות הנהלת החברה, המתבססות, בין היתר, על הערכות ותוכניות של החברה לרבות בדבר הבטי תכנון, אשר עשויות שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתוכנוני החברה, לרבות במידה ויתקיים אחד או יותר מהגורמים המפורטים להלן: (1) חול פינוי לרעה בבדיקות לדירות או במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן בכל ובעזר בו ממוקם הפרויקט בפרט; (2) יהלו שינויים בעליות צפויות של הבניה ו/או במחירים חומריארים הגלם ו/או בזמיןנותם ו/או במלחירים תשומת הבניה ו/או בזמיןנות כוח אדם; (3) התוכניות הפרטניות שתיזום החברה ו/או הקלות שתבקש החברה לא תאשרנה או תאשרנה בתנאים או בשינויים ביחס לתוכניות שתוגנסה; (4) אי התקיימיות איזה מהתנאים הנדרשים לשם הקמת הפרויקט במתחם, בין היתר, שיווק מספק של ייח'ד, חתימת חוזים פרטניים עם כל אחד מהדיירים במתחם, עיכוב או מניעה אחרת בהוצאה היתרוני בניה או בהתקיימות איזה מהתנאים של התוכנית שתחול על הפרויקט, אי הגעה להסכמה וחתימה על הסכם לינוי עם גוף פיננסי בקשר לפרויקט ועוד; (5) יתקיימו איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בפרק תיאור עסקית התאגיד שנכלל בדוח התקופתי לשנת 2022 שפורסם החברה ביום 19 במרץ 2023 (מספר אסמכתא: 023791-01-2023), הנכללים כאן על דרך ההפנה.

¹ תקן 21.1 שקבעה מועצת שמאי המקרקעין משרד המשפטים הינו מקצוע לעבודת שמאי המקרקעין אשר נכנס לתוקפו בחודש יוני 2022 וכן לדיכוי באיזו האינטרסים בין הגורמים השונים במיזם בפרויקט פינוי-בינוי, דהיינו הרשות, היום ובעלי حقوق. מטרת התקן לוודא מצד אחד, כי הזכויות שמקבל היום במסגרת הפרויקט יבטיחו את כלכילות הפרויקט, כך שהיום יציאו לפועל, אך מצד שני, למנוע הכבדה על הרשות המקומית.

² ”**מסלול מיסויי**“ מוקף חוק הרשות הממשלתית להת�新ות עירונית, תשע"ו-2016, הממשלה כריזה על מוסלול המיסויי לקידום פרויקטים של הת�新ות עירונית שעוזר ליזמים פרטיים. לפי מסלול זה, הממשלה כריזה על יישולת הוועדה המיעצת להת�新ות עירונית, והיום, בשיטותם של המתחם, פועל לשינוי התכניות המפורטות של המתחם. גם במסלול זה, בדומה למסלול הרשות המקומית, מוקף הרכזהinea לתוקפה של שש שנים עם אפשרות להארכה לשש שנים נוספת (ציוו שבסטרטגיית חוק החסדים כהדרתו להלן במגלה פלט תוקף ההכוזה). שלא במסלול הרשות המקומית, במסלול זה משרד הבינוי אינו משתתף במימון התכנון, אך היום וכיالي להקלות מס דוגמת – פטור מהיתול השבחה בתנאים מסוימים, הטבות במס'ם, והת躬ה במס'ם וככשה של בעלי הדירות הקיימות ואפשרות לדחיתת המועד הקובל בחובות במס'ם וממע'ם על שיורי הבנייה ומכירת הדירות החדשות לבילויים.

ברכה,
אריאל פשיין – סמנכ"ל כספים