



העיר מתעוררת מחדש

**אאורה
השקעות
בע"מ**

**מצגת משקיעים
לקראת הרחבה של
סדרת אג"ח ט"ו**

נובמבר 2020

כרטיס ביקור



**במקום
הראשון**

במזד
להתחדשות
עירונית



העיר
מתעוררת
מחדש

הנהלה בכירה

- יו"ר דירק': גדי קורן - רו"ח
- מנכ"ל: יעקב אטרקצ'י - עו"ד
- סמנכ"ל כספים: ערן מגור- רו"ח
- סמנכ"ל שיווק: גידי שמרלינג
- סמנכ"ל הנדסה: גיא גרוס

תחום פעילות

החברה עוסקת ביזום והקמה של פרויקטים למגורים בישראל ומובילה את תחום ההתחדשות העירונית בישראל.

בעלי עניין

- יעקב אטרקצ'י: 54.5%
- מנורה: 12.7%
- לאומי פרטנרס: 6.7%

נתונים פיננסיים

- שווי שוק: 424 משי"ח
- סך ההון: 328 משי"ח
- סך מאזן: 1,863 משי"ח
- סך מלאי שוטף של בנינים בהקמה: 1,080 משי"ח

מדדים

- SME 60
- ת"א נדל"ן
- תל אביב All - SHARE

דירוג אג"ח

ilBBB על ידי מעלות

תמצית האסטרטגיה העסקית



במקום הראשון

במזד להתחדשות עירונית



העיר מתעוררת מחדש

אאורה במספרים - תמונת מצב

כ- 25,000 מ"ר

שטחי מסחר שכונתיים
צפויים להיבנות במסגרת
הפרויקטים בשנים
הקרובות

מעל- 15,400

היקף יחידות הדיור בצבר
הפרויקטים של החברה
[כ 14,000 יח"ד בפרויקטי
התחדשות עירונית]

40

פרויקטים בתחום הנדל"ן
למגורים מתוכם 11 בביצוע
ושיווק, 4 נוספים צפויים
להיכנס לשיווק בשנה
הקרובה ועוד 25
פרויקטים בשלבי תכנון
וייזום.

619 מש"ח

רווח גולמי שטרם הוכר
בגין יח"ד בביצוע ושיווק
צפי הכרה ב- 2024-2020/Q4

3,295 יח"ד

בשלבי ביצוע ושיווק
2,679 מהווים חלק החברה
בגין 1,384 יח"ד נחתמו
הסכמי מכר מחייבים (ליום
30.9.2020)



**במקום
הראשון**

במדד
להתחדשות
עירונית



העיר
מתעוררת
מחדש

עיקרי פעילות שנת 2020

- קידום פרויקטים בביצוע ועמידה בלוחות זמנים להשלמת הפרוייקטים ושיחרור עודפים מחשבונות הליווי. צפי לשיחרור עודפים בסך של כ-200 מ"ח עד לתום השנה. עד למועד הדוחות שוחררו עודפים בסך של כ-40 מ"ח.
- השלמת הנפקת זכויות וצפי למימושי אופציות- סה"כ תזרים צפוי בסך של כ-41 מ"ח עד לתום השנה.
- פרעון אג"ח י"ג בסך של כ-32 מ"ח במהלך הרבעון השני לשנת 2020 ממקורות עצמיים.
- מכירת נכסים שאינם בליבת העסקים של החברה- יצירת תזרים של כ-55 מ"ח וצפי לעוד כ-8 מ"ח בתקופה הקרובה.
- במהלך שנת 2020 קצב מכירת דירות (עד ל-30.9.2020) בשיעורים דומים לשנת 2019 על אף משבר הקורונה ותקופות הסגר.
- השלמת רכישת שלב א' של המקרקעין בבן שמן (334 יח"ד), צפי להשלמת העסקה (מקרקעין ל-166 יח"ד נוספות) בחודש ינואר 2021. כמו כן קידום היתר הבנייה והסכם מימון עם הבנק המלווה אשר צפויים להיחתם ולהתקבל עד לתום השנה למלוא הפרויקט (500 יח"ד).
- המשך קידום ופיתוח תוכניות בניין עיר לפרויקטים חתומים של החברה (ההסתדרות גבעתיים, מתחם האורן קרית אונו) וגידול בפרויקטים חדשים בה החברה נבחרה לקידום פרויקטים של פינוי בינוי (חנקין חולון, מתחם ברוריה ירושלים, מתחם קרית אליעזר חיפה ומתחם שז"ר תל אביב- סה"כ כ-2,000 יח"ד עתידיות).



**במקום
הראשון**
במדד
להתחדשות
עירונית



העיר
מתעוררת
מחדש

פרויקטים עיקריים בביצוע

הרא"ה רמת גן
240 יח"ד
התחלת בנייה 2020
סיום צפוי 2023



Ono Valley קריית אנו
שלב א' + ב' - 672 יח"ד
התחלת בנייה 2017
סיום צפוי: 2020 שלב א'
2021 שלב ב'



הגנים התלויים יהוד
מונוסון שלב ד'
299 יח"ד
התחלת בנייה 2017
סיום צפוי: שלב א' 1/2021
שלב ב' 8/2021



Aura רמת השרון
שלב א' - 240 יח"ד
התחלת בנייה 2019
סיום צפוי 2022



אאורה סיטי
חדרה
433 יח"ד
התחלת בנייה 2019
סיום צפוי 2023



אאורה במושב
אחיסמך - 217 יח"ד
התחלת בנייה 2019
סיום צפוי 2021



**במקום
הראשון**

במדד
להתחדשות
עירונית



העיר
מתעוררת
מחדש

צפי פרויקטים זמינים לבניה בשנה הקרובה

ההסתדרות גבעתיים
מתחם א' 168 יח"ד
פינוי בינוי - 100% חתימות
בעלי קרקע



אאורה בן שמן 500 יח"ד
התחלת שיווק 2019
תחילת ביצוע 2021



אליהו ברלין ת"א
41 יח"ד



מתחם שלם, רמת גן
522 יח"ד
פינוי בינוי - 100% חתימות
בעלי קרקע;



שכונת אחוזת דניה
חדרה
82 יח"ד



מגדל התמרים רמת גן
198 יח"ד
פינוי בינוי - 90% חתימות
בעלי קרקע;



מתחם האורן קרית אונו
276 יח"ד
פינוי בינוי - 98% חתימות
בעלי קרקע



חולון ח/370 מגרש 210
40 יח"ד



* תחזית בהתאם לתכניות העבודה של החברה



במקום
הראשון
במדד
להתחדשות
עירונית



העיר
מתעוררת
מחדש

צבר פרויקטים נוספים בתכנון

שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	סה"כ יח"ד בפרויקט	מס' יח"ד של החברה בפרויקט	שיעור חתימת בעלי קרקע
הטייסים תל אביב [פינוי בינוי]	תל אביב	85	61	100%
אאורה רמת השרון, מתחם אילת, שלב ב' ו- ג' [פינוי בינוי]	רמת השרון	447	331	93%
מתחם שוק אשכנזי [פינוי בינוי]	יהוד	450	336	90%
רח' ההסתדרות - מתחם ט' [פינוי בינוי]	גבעתיים	556	383	80%
אבן יהודה [פינוי בינוי]	אבן יהודה	400	285	78%
מתחם סאלד [פינוי בינוי]	הוד השרון	204	156	77%
קרית ביאליק [פינוי בינוי]	קרית ביאליק	1,500	1,213	70%
רח' אחימאיר 4-8, רמת אביב ג' [פינוי בינוי]	תל אביב	290	144	69%
מתחם הקצין סילבר [פינוי בינוי]	ירושלים	455	318	65%
מתחם מרגולין [פינוי בינוי]	נס ציונה	1,000	736	75%
מתחם דפנה [פינוי בינוי]	תל אביב	208	*139	60%
מתחם הטייסים [פינוי בינוי]	נס ציונה	620	456	60%
מתחם קרית אליעזר [פינוי בינוי]	חיפה	1,000	782	66%
מתחם סוקולוב [פינוי בינוי]	רמת השרון	96	64	56%
אור יהודה [פינוי בינוי]	אור יהודה	220	189	51%
גני ליבנה [פינוי בינוי]	תל אביב	1,100	770	50%
מתחם בתי ברמן [פינוי בינוי]	אילת	310	274	36%
מתחם "נווה ישראל" [פינוי בינוי]	הרצליה	429	297	22%
מתחם ברוריה [פינוי בינוי]	ירושלים	175	119	18%
ויצמן יהוד [פינוי בינוי]	יהוד	550	404	-
חנקין [פינוי בינוי]	חולון	266	191	-
מתחם שז"ר [פינוי בינוי]	תל אביב	530	356	-
עסקת קומבינציה - נתניה	נתניה	200	156	ל.ר.
מע"ר 3	לוד	322	320	ל.ר.
כרכום - הרחבה	מושב כרכום	200	200	ל.ר.
סה"כ		11,499	8,566	



במקום הראשון
במדד להתחדשות עירונית



העיר מתעוררת מחדש

נתונים פיננסיים



**במקום
הראשון**

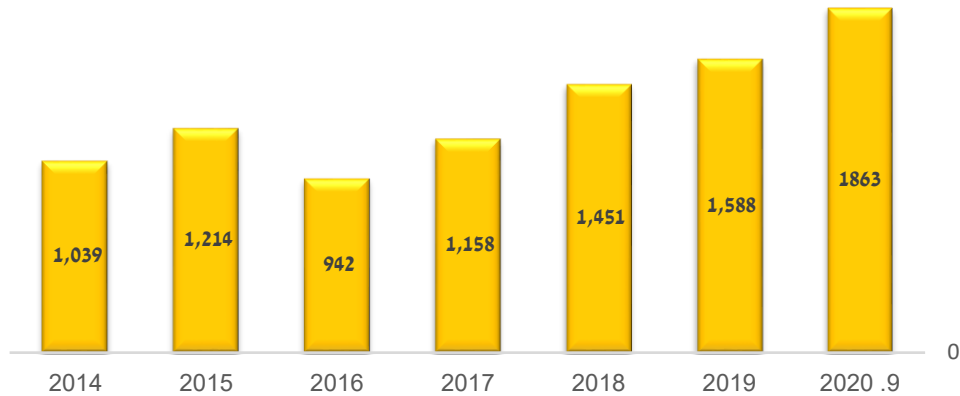
במדד
להתחדשות
עירונת



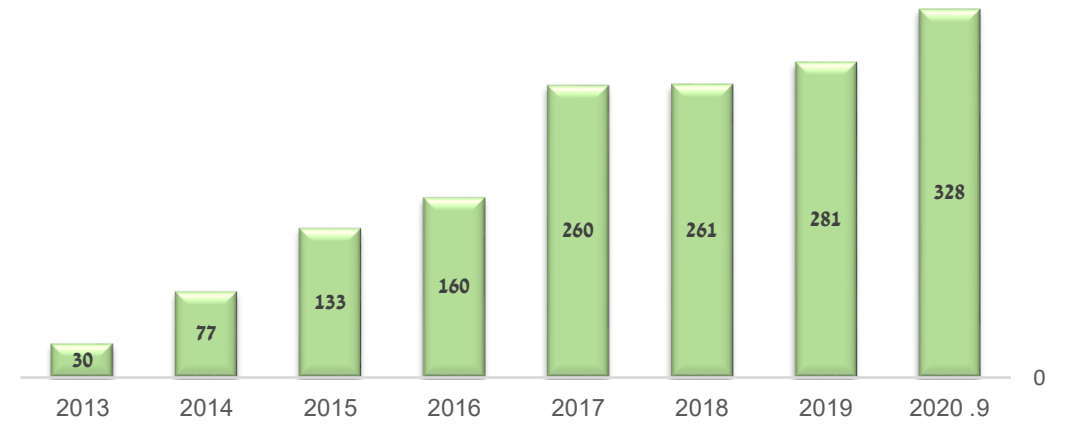
**העיר
מתעורות
מחדש**

תמצית נתונים פיננסיים

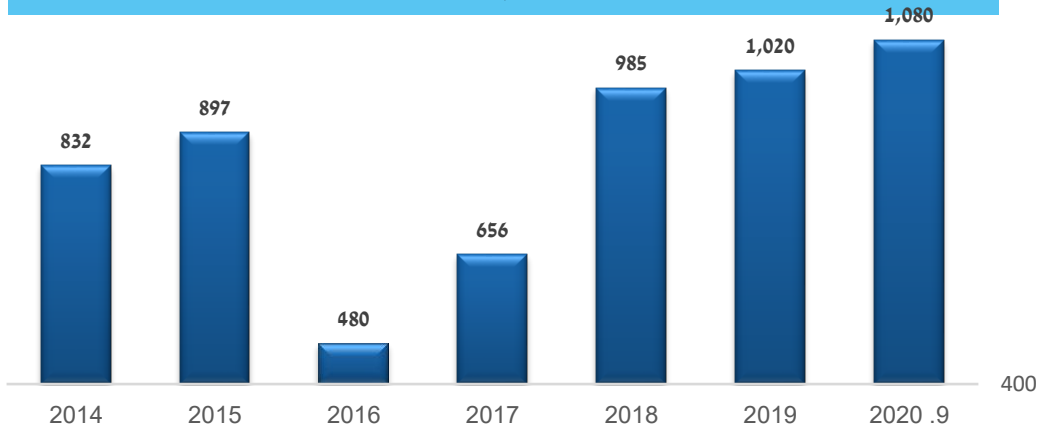
היקף מאזן (מיליוני ש"ח)



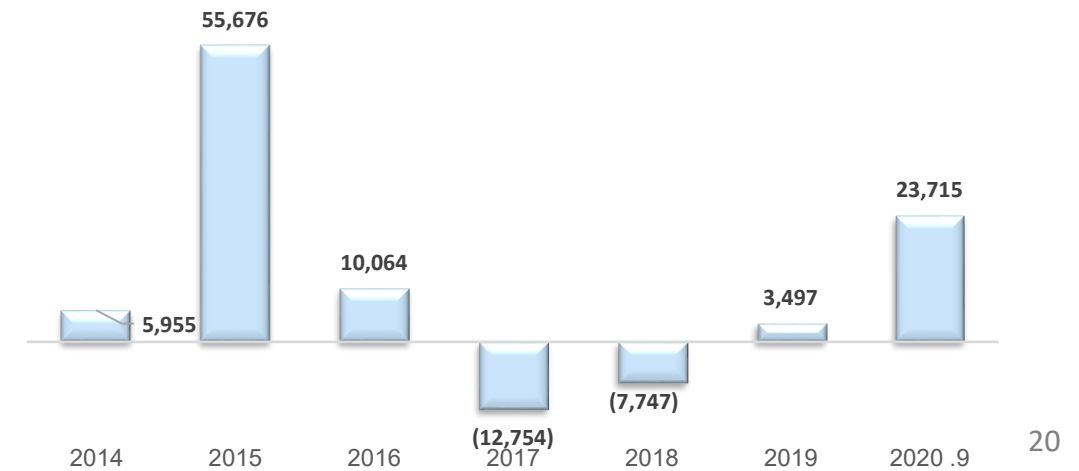
הון עצמי (אלפי ש"ח)



מלאי בניינים בהקמה (מיליוני ש"ח)



רווח נקי (הפסד) (אלפי ש"ח)



פרויקטים בביצוע / שיווק

ליום 30.9.2020

שם הפרויקט ומיקומו	מיקום הפרויקט	שיעור השלמה	סה"כ יח"ד בפרויקט	מס' יח"ד בפרויקט לשיווק על ידי החברה	מס' חוזי מכירה מחייבים שנחתמו ליום 30/09/2020	סך התמורה בחוזי מכירה שנחתמו עד ליום 30/09/2020	רווח גולמי צפוי מהפרויקט	מקדם הכרה בתוצאות הפרוייקט IFRS15]]	רווח גולמי שהוכר בגין הפרויקט עד ליום 30/09/2020	רווח גולמי שטרם הוכר בגין הפרויקט
(באלפי ש"ח)										
HIGHהגנים התלויים [פינוי בינוי]	שלב ד' בנייני 4 ו-5	יהוד מונסון	79%	299	250	194	36,672	59%	32,285	44,377
			40%			390,891	39,989	26%		
אונו וואלי[1] [פינוי בינוי]	שלב א שלב ב	קריית אונו	96%	672	456	335	67,720	86%	77,786	66,971
			48%			684,656	77,037	25%		
ח-300			חולון	100%	50	32	84,084	100%	9,138	22
אחיסמך - אאורה במושב			לוד	50%	217	217	305,597	49%	37,102	38,458
מתחם אילת, אאורה רמת השרון - שלב א' [פינוי בינוי]			רמת השרון	9%	240	176	232,681	5%	2,630	48,338
אאורה סיטי בחדרה			חדרה	-	433	411	108,977	0%	0	72,361
מתחם הרא"ה [פינוי בינוי]			רמת גן	2.5%	240	160	189,870	1%	436	34,229
שכונת אחוזת דניה			חדרה	-	82	82	29,634	0%	0	10,110
אאורה בן שמן			לוד	-	500	500	312,849	0%	0	126,051
מגרש 210, ח/370			חולון	-	40	36	42,785	0%	0	13,463
אאורה רמת חן			רמת גן	-	522	359	33,417	0%	0	164,797
סה"כ					3,295	2,679	2,415,440		159,377	619,175



במקום הראשון
במדד להתחדשות עירונית



העיר מתעוררת מחדש

פרויקטים נוספים שצפויים להיות זמינים לבניה בשנה הקרובה

שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	סה"כ יח"ד בפרויקט	מס' יח"ד בפרויקט לשיווק על ידי החברה	רווח גולמי צפוי מהפרויקט (אלפי ש"ח)	שיעור חתימת בעלי קרקע	משך הקמה צפוי בחודשים
אליהו ברלין	תל אביב	41	22	21,499	ל.ר	24
מגדל התמרים מגדים (שלב א') [פינוי בינוי]	רמת גן	198	135	56,803	90%	42
מתחם רחבת האורן [פינוי בינוי]	קריית אונו	276	180	57,667	93%	36
ההסתדרות מתחם א' [פינוי בינוי]	גבעתיים	164	104	61,377	100%	36
סה"כ		679	441	197,346		



במקום הראשון
במדד להתחדשות עירונית



העיר
מתעוררת
מחדש

אאורה בן שמן – מאוחד שלב א' + ב'

הרחבת הסדרה החדשה – הוספת שיעבוד על שלב ב' של הפרויקט



- מיקום - לוד (אדמות מושב בן שמן)
- סטאטוס תב"ע - מאושרת
- צפי היתר - רבעון 4 2020.
- מס' יח"ד לשיווק - 500 יח"ד
- מס' הסכמי מכר שנחתמו - 225
[בנוסף כ- 10 הרשמות]
- היקף הכנסות צפוי בפרויקט (כולל שטחי מסחר) כ- 800 מיליון ש"ח
- רווח צפוי גולמי - 145 מיליון ש"ח
- מועד התחלת בנייה צפוי - 2021
- מועד סיום בנייה צפוי - 2024
- עודפים צפויים - 248 מיליון ₪
- סטטוס ליווי – ניתנה הלוואה לרכישת הקרקע ומתנהלים לקראת חתימה על הסכם ליווי עד לתום השנה.



**במקום
הראשון**

במדד
להתחדשות
עירונית



העיר
מתעוררת
מחדש

אאורה רמת השרון - שלב א' [בינוי פינוי]

הרחבת הסדרה החדשה - כנגד שעבוד עודפים של פרויקט אאורה רמת השרון (שלב א')



- מיקום - רמת השרון, מתחם אילת
- סטטוס תב"ע - מאושרת
- סטטוס היתר - התקבל היתר בנייה מלא לפרויקט
- מס' יח"ד בהקמה - 240 יח"ד
- מס' יח"ד לשיווק - 176 יח"ד
- מס' הסכמי מכר שנחתמו - 117 יח"ד
- היקף הכנסות צפוי בפרויקט - 383 מיליון ש"ח
- רווח גולמי צפוי (כולל שטחי מסחר) - 67 מיליון ש"ח
- מועד התחלת בנייה - 2019
- מועד סיום בנייה צפוי - 2022
- עודפים צפויים - 108 מיליון ש"ח
- סטטוס ליווי - הסכם חתום עם בנק

עודפי אאורה רמת השרון (שלב א') משועבדים להבטחת פירעון אגרות החוב (סדרה י"א) של החברה. יצירת שעבוד על עודפי רמת השרון להבטחת אגרות החוב (סדרה ט"ו) מותנית בהסרתו של השעבוד כאמור בין אם בדרך של פדיון מוקדם ובין אם בדרך של פרעון על פי המועדים הקבועים בשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה י"א).



**במקום
הראשון**
במדד
להתחדשות
עירונית



העיר
מתעוררת
מחדש

סיכום

- היקפי שיא של מתחמי מגורים ויחידות דיור בהקמה והיקפי מכירות גבוהים בכל הפרויקטים המשווקים.
- החברה מציגה גידול בהון העצמי מ- 26 מיליוני ש"ח ל- 328 מיליוני ש"ח בשבע שנים. ההון העצמי עד לתום השנה צפוי לגדול בכ- 23 מש"ח נוספים לפחות (מימושי אופציות).
- החברה צופה כי עד לתום שנת 2020 ישוחררו כ-170 מש"ח מעודפי פרויקטים שמסתיימים, וכן תזרים חיובי ממימוש כתבי אופציות בסך של כ-23 מש"ח, ותזרים חיובי ממכירת נכסים שאינם בליבת הפעילות של החברה בסך של כ-35 מש"ח אשר כל אלה צפויים לשמש לפרעון של כ-175 מש"ח אגרות חוב עד לתום השנה.
- כמו כן החברה צופה כי במהלך שנת 2021 ישוחררו עודפים נוספים מפרויקטים שישתיימו בשנת 2021 בסך של כ- 250-280 מש"ח, בנוסף ינבע לחברה תזרים ממימוש נכסים בסך של כ-40 מש"ח נוספים. בשנת 2021 החברה צפויה לפרוע כ-160 מש"ח פרעונות אג"ח.
- עודפי הכספים מהאמור לעיל יחד עם הרחבת הסדרה ישמשו להנעת וקידום פרויקטים בתכנון בשנת 2021.



**במקום
הראשון**
במדד
להתחדשות
עירונית



**העיר
מתעוררת
מחדש**

הבהרה משפטית

- המצגת נערכה לשם תמצית ונוחות בלבד והיא אינה יכולה להחליף עיון בתשקיף המדף, בדוח הצעת המדף, בשטר הנאמנות ובמסמכי ההנפקה אם וככל שיפורסמו על ידי החברה, בדוחות השנתיים, הרבעוניים, והמיידיים שפרסמה החברה, הכוללים את המידע המלא והמחייב אודות החברה. נכון למועד זה אין ודאות ביחס לביצוע ההנפקה האמורה, עיתויה, היקפה ותנאיה. ביצוע ההנפקה כפוף, בין היתר, לקבלת האישורים הנדרשים על פי דין, ובכלל זה אישור דירקטוריון החברה, היתר הרשות לניירות ערך ואישור הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ.
- חלק מהתמונות המוצגות במצגת הן בגדר הדמיה ובחלק מהן יתכנו שינויים תכנוניים ו/או אחרים בעתיד, ואין להסתמך עליהן.
- **המצגת אינה מהווה הצעה לרכישת ניירות ערך של החברה או הזמנה לקבלת הצעות כאמור, ונועדה אך ורק למסירת מידע למשקיעים.**
- המצגת כוללת מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968. מידע כאמור כולל, בין היתר, תכניות, תחזיות, מטרות, הערכות עתידיות ואומדנים, ומידע אחר המתייחס לאירועים או עניינים עתידיים, אשר התממשותם אינה וודאית ואינה בשליטת החברה. מידע צופה פני עתיד מבוסס על הערכות הנהלת החברה, המתבססות בין היתר, על מידע הידוע להנהלת החברה במועד עריכת מצגת זו וכן כולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתכנוני החברה, לרבות במידה ויתקיים אחד או יותר מהגורמים המפורטים להלן: (1) יחולו שינויים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדיור למגורים בכלל, ובאזור בו ממוקם כל פרויקט בפרט; (2) יחולו שינויים בעלויות צפויות של הבנייה ו/או במחירי חומרי הגלם ו/או בזמינותם ו/או במחירי תשומות הבניה ו/או בזמינותו של כוח אדם; (3) לא יתקיימו אילו מהתנאים להקמת איזה מהפרויקטים לרבות התקשרויות נדרשות עם דיירים או גורמים אחרים ו/או אי השלמה ו/או עיכוב בהליכי תכנון ו/או שינויים בו; (4) יתקיימו איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בפרק תיאור עסקי החברה בדוח התקופתי לשנת 2019. לחברה אין כל ודאות כי ציפיותיה, הערכותיה ותכניותיה יתממשו ולפיכך תוצאות פעילותה עשויות להיות שונות מהותית מהתוצאות המוערכות או משתמעות ממצגת זו.
- בפרויקטים של התחדשות עירונית, מספר יחידות הדיור תלוי באישור סופי של הרשויות המוסמכות.
- בפרויקטים שהחברה מבקשת הקלה בהוראות התב"ע, החברה מציגה את כמות יח"ד על בסיס הבקשות שהוגשו לוועדה.



**במקום
הראשון**
במדד
להתחדשות
עירונית



**העיר
מתעוררת
מחדש**

תודה רבה



העיר מתעוררת מחדש



במקום
הראשון

במדד
להתחדשות
עירונית



העיר
מתעוררת
מחדש