

מצגת משקיעים
מרץ 2021

אאורה השקעות בע"מ

נתונים כספיים במצגת זו מבוססים על
הדוח התקופתי לשנת 2020



התמקדות בהקמת שכונות מגורים בעיקר במרכז הארץ
 הכוללים לפחות **200 יח"ד** הן בפרויקטים מסוג
 התחדשות עירונית (פינוי בינוי) והן פרויקטים מסורתיים



החברה **המובילה** בארץ
 ביזום והקמה של פרויקטים
 בתחום ההתחדשות העירונית.



בעל שליטה:
יעקב אטרקצ'י (52.1%)

שווי שוק
כ-591 מיליוני ₪

רווח נקי לשנת 2020 **כ-43 מיליוני ₪**
 הון עצמי כ-**369 מיליוני ₪** ליום
 31/12/2020.



צפי למסירת **כ-1,200 יח"ד** החל
 מ-Q3 2020 ועד סוף שנת 2021

בעלי עניין עיקריים:
מנורה חברה לביטוח (12.3%) **ילין לפידות** (5.5%)



20,638 יח"ד*

וכ-25,000 מ"ר מסחר

בפרויקטים בארץ בשלבי ביצוע ותכנון שונים

כרטיס ביקור

29 פרויקטים בשלבי תכנון
והחתמת דיירים:

16,051 יח"ד

7 פרויקטים בהליכי רישוי
מתקדמים וצפויים להיות זמינים לבניה
בשנה הקרובה:

1,342 יח"ד

10 פרויקטים בביצוע
ו/או ששיווק החל:

3,245 יח"ד



• הנתונים המוצגים בשקף זה הינם נכון ליום 31.12.2020, מתוכן 3,245 יח"ד בביצוע או שיווק, 1,317 יח"ד בהליכי רישוי מתקדמים ו-, 16,051 יח"ד בשלבי תכנון והחתמת דיירים. הנתונים כוללים את בעלי הקרקע ושותפים, חלק החברה ביח"ד אלה בניטרול בעלי קרקע ושותפים הינו כ-15,418 יח"ד.



תמצית האסטרטגיה העסקית

עיקר הפרויקטים במרכז הארץ
ובאזורי ביקוש



מיקום

קידום פרויקטים עם 200 יח"ד
ומעלה המאפשרים **השפעה**
על סביבת הפרויקט



גודל

התמקדות בפרויקטים של
פינוי בינוי - החברה **המובילה**
בארץ בתחום



התמקדות



תמצית האסטרטגיה העסקית



רציפות

התחלת **ביצוע של פרויקטים חדשים** בהיקף של 600-700 יח"ד בכל שנה



רכישת קרקעות

רכישת קרקעות שלא בתחום פינוי בינוי למימוש בזמן קצר. אין רכישת קרקעות "לזמן ארוך"



מכירות

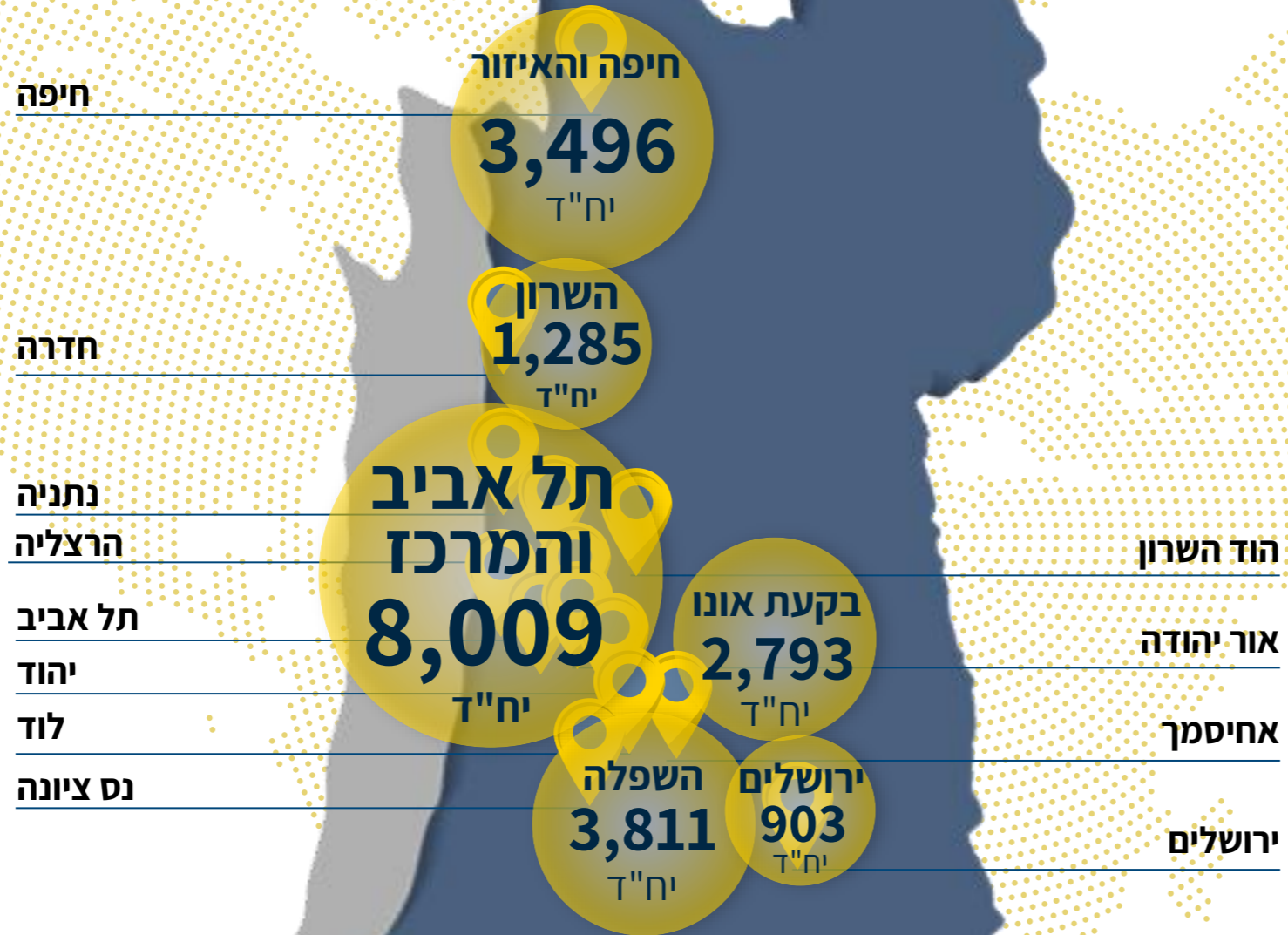
ביצוע מכירות מוקדמות של יח"ד **בהיקף משמעותי** כחלק מניהול סיכוני שוק



צמיחה

שמירה על צבר פרויקטים רחב (בעיקר בתחום פינוי בינוי) שיאפשרו **הבשלה וזמינות** גם לטווח הבינוני והארוך

פריסה גיאוגרפית של פרויקטים - פילוח לפי יח"ד



חיפה

חדרה

נתניה
הרצליה

תל אביב
יהוד
לוד

נס ציונה

הוד השרון

אור יהודה

אחיסמך

ירושלים

מעל כ-20,500 יח"ד
בפריסה ארצית



החל משנת 2021 צפי החברה לשיחרור **עודפים מהפרויקטים** בשיווק וביצוע בסכום שלמעלה **ממיליארד ש"ח**



2,483 מיליון ש"ח הכנסות מפרויקטים בביצוע ו/או שיווק.
557 מיליון ש"ח רווח גולמי **שטרם הוכר** בגין פרויקטים אלה ליום 31/12/2020



ליום 31.12.2020 **הון עצמי- 369 מש"ח-** גידול של כ-88 מיליוני ש"ח בשנת הדוח.
הון ל-CAP, נטו **28%** (24% בשנת 2019)



רווח בשנת 2020 כ-43 מיליוני ש"ח. היקף נכסים **במאזן** כ-1,822 מיליוני ש"ח



החל מ-Q3 2020 ועד לתום שנת 2021 צפי למסירת כ-**1,200 יח"ד**



בשש השנים האחרונות **פרעה** החברה כ-**760 מש"ח קרן אגרות חוב**

אאורה במספרים 31.12.2020

חיזוק ההון העצמי - גידול בהון העצמי בשנת 2020 בכ-88 מיליון ש"ח ל-369 מיליון ש"ח. יחס הון ל-CAP, נטו ב-31.12.2020 28% לעומת 24.4% אשתקד



מכירה של 324 יח"ד בהיקף מצטבר של כ-549 מיליון ש"ח ללא מע"מ



השלמת עסקת בן שמן (500 יח"ד) לרבות רכישת מרבית המקרקעין קבלת היתרי בנייה וחתימה על הסכם ליווי פיננסי.



הרחבת סדרת אג"ח ט"ו בהיקף של כ-100 מ"ש"ח.



מכירת נכסים שאינם בליבת העסקים של החברה בסך של כ-214 מיליון ש"ח ובתזרים נטו של כ-50 מיליון ש"ח.



פרעון אג"ח וריבית בשנת 2020 בהיקף של כ-227 מ"ש"ח.



קבלת אישורי איכלוס בחולון וקרית אנו בהיקף של כ-400 יח"ד לקראת צפי איכלוסים של למעלה מ-900 יח"ד בשנת 2021.



יתרת מזומנים ליום 31/12/2020 כ-110 מ"ש"ח- ישמשו להשקעות בהון עצמי בפרוייקטים בשנת 2021.





פרויקטים עיקריים בשיווק וביצוע



רווח גולמי להכרה
2021-2025
(במיליוני ₪)

557

רווח גולמי שהוכר עד
ליום 31.12.2020
(במיליוני ₪)

188

רווח גולמי צפוי
מהפרויקטים
(מיליוני ₪)

745

סך התמורה (במיליוני ₪)
בחוזי מכירה שנחתמו עד
ליום 31.12.2020

2,483

מס' חוזי מכירה
מחייבים שנחתמו
ליום 18/3/2020

1,491

מס' יח"ד לשיווק על
ידי החברה

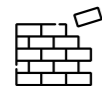
2,647

סה"כ יח"ד

3,245



פרויקטים בשיווק וביצוע | אונו ואלי קרית אונו (שלב א' + ב')



שיעור ביצוע הנדסי ***

83%

שלב א' הסתיים ואוכלס*
שלב ב' - 66% ביצוע ב-31/12/2020



מס' יח"ד שנמכרו **

365



עודפים צפויים לחלוקה ****

250

מיליוני ש"ח



מיקום הפרויקט

קרית אונו



מס' יח"ד לשיווק

456



היקף הכנסות (כולל מסחר) צפוי

1,015

מיליוני ש"ח



מס' יח"ד להקמה *

672



מועד איכלוס צפוי

2020-2021

* כולל בעלי קרקע

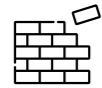
** נכון ליום 18/3/2021

*** נכון ליום 31/12/2020

**** נכון ליום 31/12/2020 חולקו 80 מיליוני ש"ח



פרויקטים בשיווק וביצוע | הגנים התלויים יהוד שלב ד'



שיעור ביצוע הנדסי***

74%



מס' יח"ד שנמכרו**

207



עודפים צפויים לחלוקה****

122

מיליון ש"ח



מיקום הפרויקט

יהוד מונסון



מס' יח"ד לשיווק

250



היקף הכנסות

528

מיליון ש"ח



יהוד מונסון



מס' יח"ד להקמה*

299



מועד איכלוס צפוי

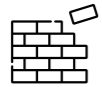
2021



* כולל בעלי קרקע
 ** נכון ליום 18/3/2021
 *** נכון ליום 31/12/2020
 **** נכון ליום 31/12/2020 חולקו 50 מיליוני ש"ח



פרויקטים בשיווק וביצוע | אורה במושב-אחיסמך



שיעור ביצוע הנדסי**

70%



מס' יח"ד שנמכרו*

217



עודפים צפויים לחלוקה

76

מיליוני ש"ח



מיקום הפרויקט

אחיסמך-לוד



מס' יח"ד לשיווק

217



היקף הכנסות

305

מיליוני ש"ח



מס' יח"ד להקמה

217

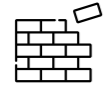


מועד איכלוס צפוי

2021



* נכון ליום 18/3/2021
** נכון ליום 31/12/2020



שיעור ביצוע הנדסי**
טרם החל- בניה צפויה
להתחיל ב-Q2-2021



מס' יח"ד שנמכרו*
262



עודפים צפויים לחלוקה
216
מיליוני ש"ח



מיקום הפרויקט
בן שמן-לוד



מס' יח"ד לשיווק
500



היקף הכנסות
800
מיליוני ש"ח



מס' יח"ד להקמה
500



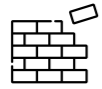
מועד איכלוס צפוי
Q4 2023



* נכון ליום 18/3/2021
** נכון ליום 31/12/2020



פרויקטים בשיווק וביצוע | אאורה רמת השרון שלב א'



שיעור ביצוע הנדסי***

10%



מס' יח"ד שנמכרו**

120



עודפים צפויים לחלוקה

93

מיליוני ש"ח



מיקום הפרויקט

רמת השרון



מס' יח"ד לשיווק

176



היקף הכנסות כולל מסחר

408

מיליוני ש"ח



מס' יח"ד להקמה*

240

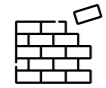


מועד איכלוס צפוי

Q1-2023



* כולל בעלי קרקע
** נכון ליום 18/3/2021
*** נכון ליום 31/12/2020



שיעור ביצוע הנדסוי***

8%



מס' יח"ד שנמכרו**

123



עודפים צפויים לחלוקה

76

מיליוני ש"ח



מיקום הפרויקט

רמת גן



מס' יח"ד לשיווק

160



היקף הכנסות

275

מיליוני ש"ח



מס' יח"ד להקמה*

240

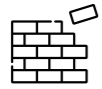


מועד איכלוס צפוי

Q4 2023



* כולל בעלי קרקע
 ** נכון ליום 18/3/2021
 *** נכון ליום 31/12/2020



שיעור ביצוע הנדסי***
7%



מס' יח"ד שנמכרו**
113



עודפים צפויים לחלוקה
144
מיליוני ש"ח



מיקום הפרויקט
חדרה



מס' יח"ד לשיווק
411



היקף הכנסות
618
מיליוני ש"ח



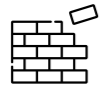
מס' יח"ד להקמה*
433



מועד איכלוס צפוי
Q4 2023



* כולל בעלי קרקע
** נכון ליום 18/3/2021
*** נכון ליום 31/12/2020



שיעור ביצוע הנדסי***
טרם החל- בניה צפויה
להתחיל ב-Q3-2021



מס' יח"ד שנמכרו**
20



עודפים צפויים לחלוקה
260
מיליוני ש"ח



מיקום הפרויקט
רמת גן



מס' יח"ד לשיווק
359



היקף הכנסות
1,000
מיליוני ש"ח



מס' יח"ד להקמה*
522



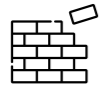
מועד איכלוס צפוי
Q3-2025



* כולל בעלי קרקע
** נכון ליום 18/3/2021
*** נכון ליום 31/12/2020



פרויקטים בשיווק וביצוע | מגרש 210, ח/370 - חולון



שיעור ביצוע הנדסי***
טרם החל- בניה צפויה
להתחיל ב-Q2-2021



מס' יח"ד שנמכרו**
20



עודפים צפויים לחלוקה
26
מיליוני ש"ח



מיקום הפרויקט
חולון



מס' יח"ד לשיווק
36



היקף הכנסות
93
מיליוני ש"ח



מס' יח"ד להקמה*
40



מועד איכלוס צפוי
Q2 2023

* כולל בעלי קרקע
** נכון ליום 18/3/2021
*** נכון ליום 31/12/2020





פרויקטים שצפויים להיות זמינים לבניה עד סוף שנת 2021



רווח גולמי שהוכר עד
ליום 31.12.2020

-

רווח גולמי צפוי מהפרויקטים
(מיליוני ₪)

348



מס' יח"ד לשיווק על ידי החברה

964



סה"כ יח"ד

1,342



פרויקטים שצפויים להיות זמינים לבניה עד סוף שנת 2021 | גבעתיים מתחם א'

צפי למועד התחלת בנייה
Q4-2021

מיקום הפרויקט
גבעתיים

מס' יח"ד לשיווק
108

מס' יח"ד להקמה*
168

רווח גולמי צפוי
61
מיליוני ש"ח

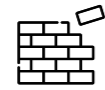
היקף הכנסות
353
מיליוני ש"ח

מועד איכלוס צפוי
Q1-2025





פרויקטים שצפויים להיות זמינים לבניה עד סוף שנת 2021 | רחבת האורן קרית אונו



צפי למועד התחלת בנייה

Q4-2021



מיקום הפרויקט

קרית אונו



מס' יח"ד לשיווק

205



מס' יח"ד להקמה*

301



רווח גולמי צפוי

58

מיליוני ש"ח



היקף הכנסות

436

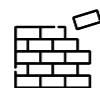
מיליוני ש"ח



מועד איכלוס צפוי

Q4-2024





צפי למועד התחלת בנייה

Q4-2021



מיקום הפרויקט

רמת השרון



מס' יח"ד לשיווק

331



מס' יח"ד להקמה*

447



רווח גולמי צפוי

108

מיליוני ש"ח



היקף הכנסות

761

מיליוני ש"ח



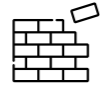
מועד איכלוס צפוי

Q4-2025





פרויקטים שצפויים להיות זמינים לבניה עד סוף שנת 2021 | מגדים תמרים רמת גן



צפי למועד התחלת בנייה

Q4-2021



מיקום הפרויקט

רמת גן



מס' יח"ד לשיווק

135



מס' יח"ד להקמה*

198



רווח גולמי צפוי

57

מיליוני ש"ח



היקף הכנסות

362

מיליוני ש"ח



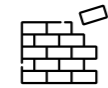
מועד איכלוס צפוי

Q4 2025





פרויקטים שצפויים להיות זמינים לבניה עד סוף שנת 2021 | אליהו ברלין תל אביב



צפי למועד התחלת בנייה

Q2 2021



מיקום הפרויקט

תל אביב



מס' יח"ד לשיווק

22



מס' יח"ד להקמה*

41



רווח גולמי צפוי

22

מיליוני ש"ח



היקף הכנסות

131

מיליוני ש"ח



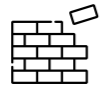
מועד איכלוס צפוי

Q2 2023





פרויקטים שצפויים להיות זמינים לבניה עד סוף שנת 2021 | הטייסים 92 תל אביב



צפי למועד התחלת בנייה

Q4-2021



מיקום הפרויקט

תל אביב



מס' יח"ד לשיווק

61



מס' יח"ד להקמה*

85



רווח גולמי צפוי

19

מיליוני ש"ח



היקף הכנסות

125

מיליוני ש"ח



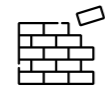
מועד איכלוס צפוי

Q3-2024





פרויקטים שצפויים להיות זמינים לבניה עד סוף שנת 2021 | בן שמן מגרש 104



צפי למועד התחלת בנייה

Q4-2021



מיקום הפרויקט

בן שמן- לוד



מס' יח"ד לשיווק

102



מס' יח"ד להקמה

102



רווח גולמי צפוי

24

מיליוני ש"ח



היקף הכנסות

172

מיליוני ש"ח



מועד איכלוס צפוי

Q2-2024





פרוייקטים בתכנון





אאורה השקעות - יח"ד בתכנון עתידי

מיקום הפרוייקטים	כמות הפרוייקטים	סה"כ יח"ד בפרוייקט	מס' יח"ד של החברה בפרוייקט	מס' יח"ד בעלי קרקע ושותפים	שיעור החתמות בפרוייקטים של התחדשות עירונית
תל אביב והסביבה	10	6,028	4,440	1,588	34%-81%
ירושלים	3	903	649	254	32%-72%
חיפה והסביבה	3	2,981	2,476	505	60%-73%
השרון	4	1,285	921	364	27%-77%
השפלה	4	2,992	1,885	1,107	9%-72%
בקעת אונו	4	1,546	1,181	365	23%-90%
אילת	1	316	280	36	38%
סה"כ יח"ד בתכנון	29	16,051	11,832	4,219	



נתונים פיננסיים





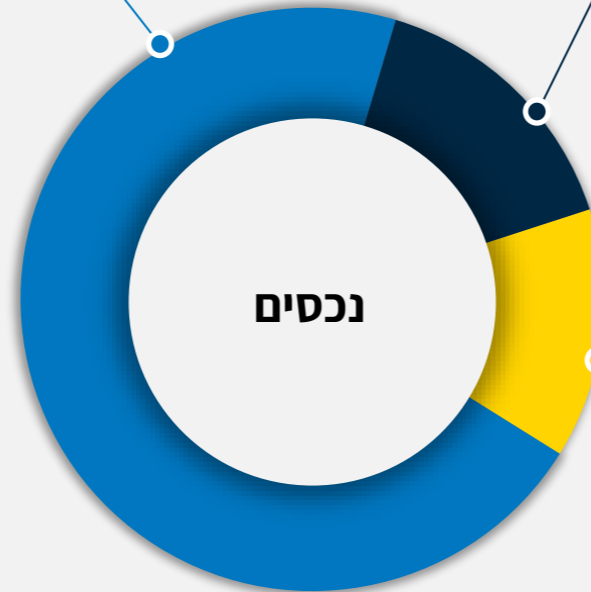
מאזנים מאוחדים 31.12.2020

מלאי בניינים, מקרקעין ונדל"ן להשקעה

1,289,171

נכסים בגין חוזים עם לקוחות

280,269



מזומנים, מזומנים מוגבלים וחייבים

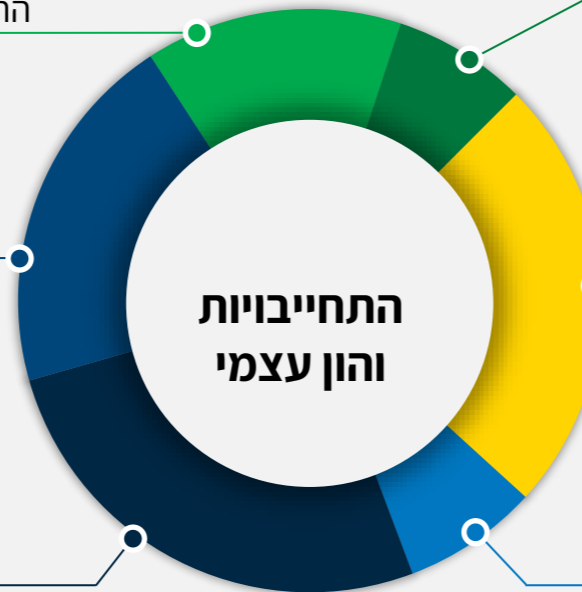
252,878

התחייבויות לבעלי קרקע ורוכשים

259,340

התחייבויות אחרות (בעיקר ספקים וזכאים)

135,806



אשראי בנקאי בחשבונות ליווי סגורים

442,031

הון עצמי

368,724

אגרות חוב

479,539

אשראי בנקאי לרכישת מקרקעין ואחרים

136,878



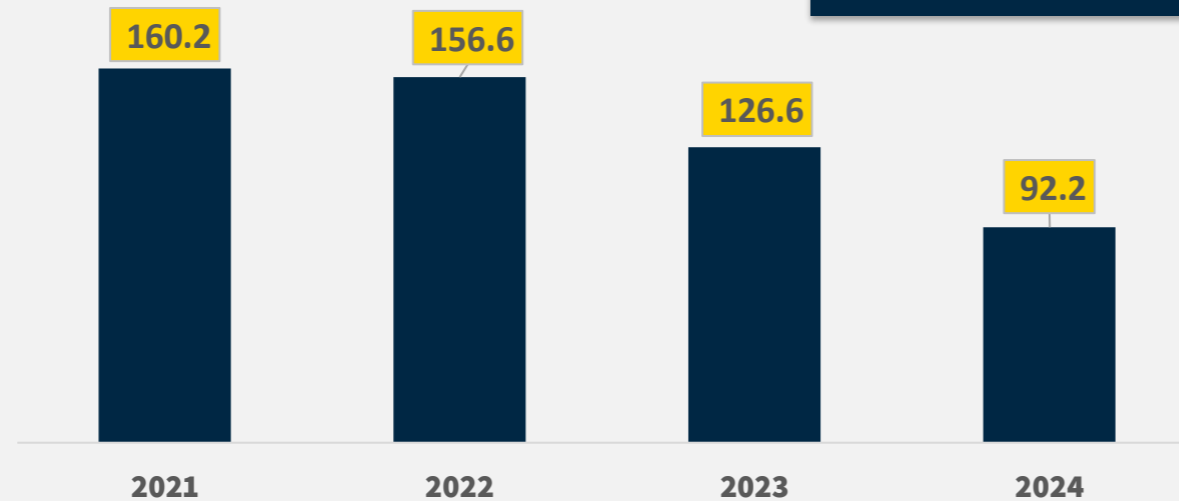
פירוט אגרות חוב

יתרה ליום 31.12.19 (אלפי ₪)	יתרה ליום 31.12.20 (אלפי ₪)	יתרת עודפים מפרוייקטים משועבדים (אלפי ₪)	ע.ב. בהנפקה/ע.ב. שנותר 31/12/20 (במיליונים)	תשואה לפדיון**	ריבית נקובה	מח"מ*	
39,857	0	.ל.ר.	0/120	-	-	-	אגח ט
110,869	63,587	168,759	64/160	2.85%	3.90%	1.00	אגח י
73,643	0	.ל.ר.	0/98.7	-	-	-	אגח י"א
88,473	89,019	140,000	90/90	2.84%	5.65%	1.73	אגח י"ב
34,257	0	.ל.ר.	0/70	-	-	-	אגח י"ג
108,699	109,314	140,217	110/110	2.98%	6.30%	1.20	אגח י"ד
118,245	217,619	308,824	220/220	3.29%	4.75%	3.05	אגח ט"ו
574,043	479,539			3.12%			סה"כ אג"ח

* ליום 31.12.2020
** סמוך למועד פרסום הדוח

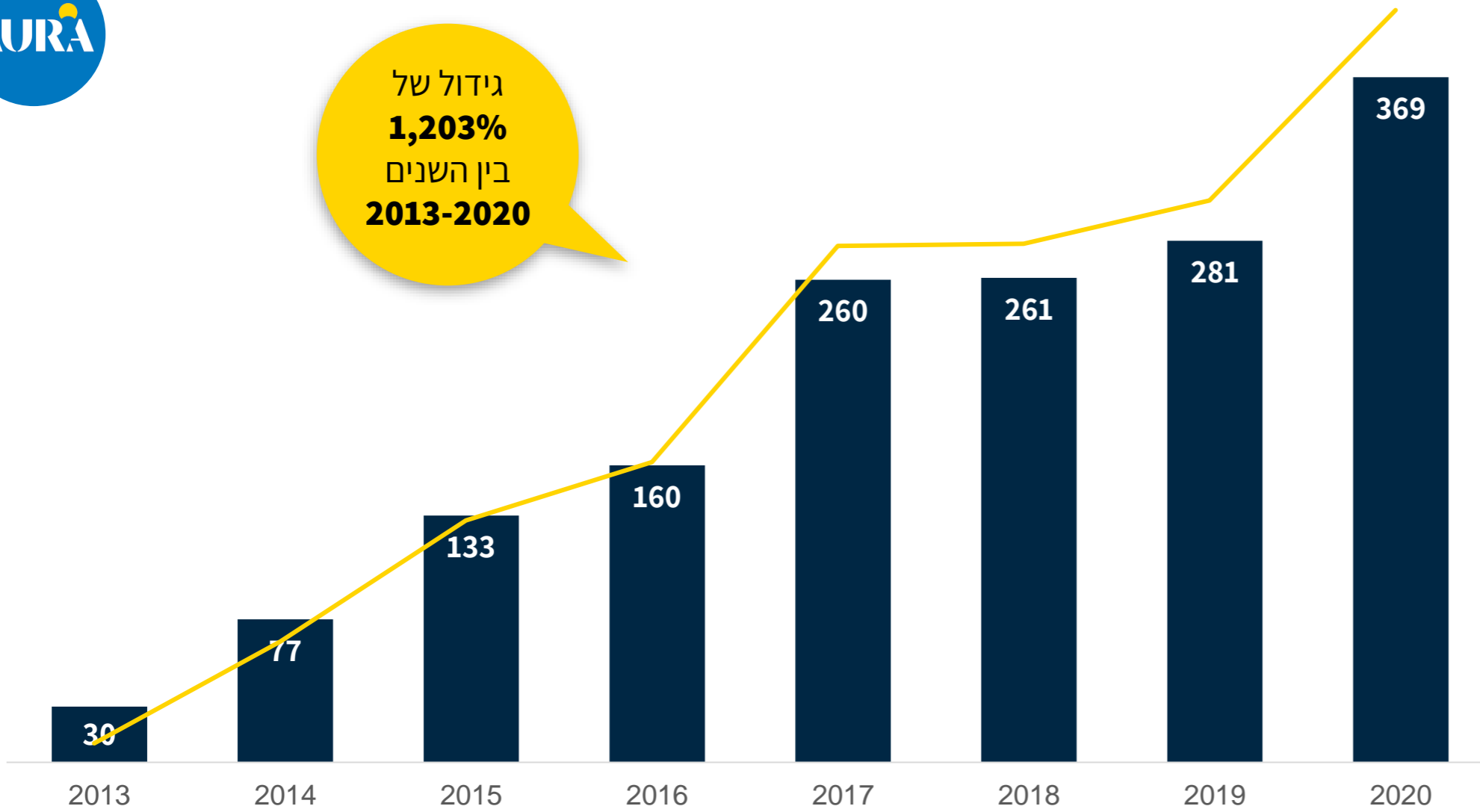
אגרות חוב
במחזור
31.12.2020

תחזית פירעונות קרן וריבית אגרות חוב (מיליוני ₪)



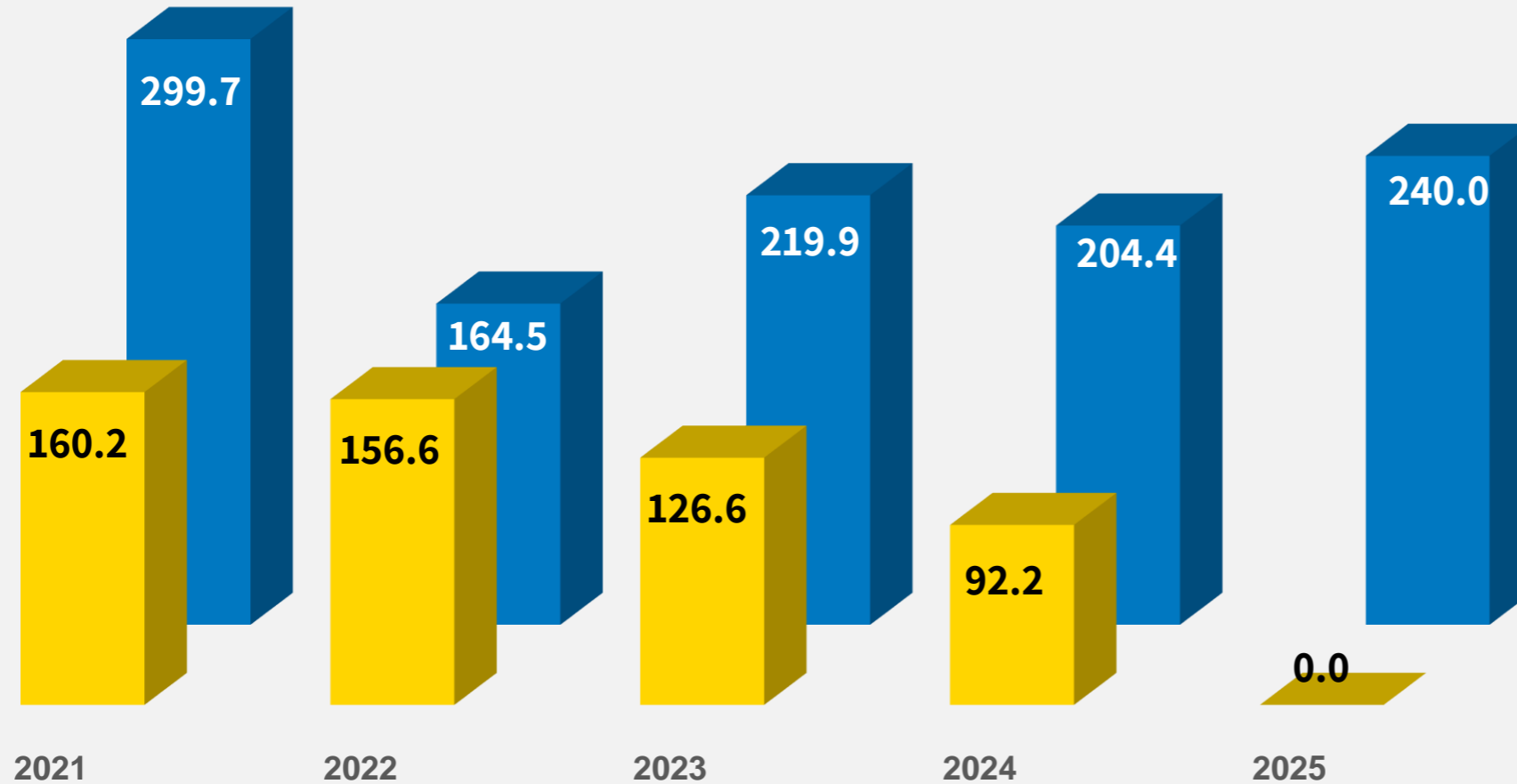


גידול של
1,203%
בין השנים
2013-2020



התפתחות הון עצמי 2013-2020 (מיליוני ₪)





תחזית שיחרורי עודפים מפרוייקטים בביצוע ואו שיווק

תשלומי קרן אג"ח וריבית

תחזית שחרור
עודפים מפרוייקטים
בביצוע ושיווק ליום
31.12.2020 לעומת
פרעונות עתידיים של
קרן וריבית אג"ח
2021-2024 (מיליוני
₪)



עיקרי דוח רווח והפסד

1-12/2019	1-12/2020	סעיף
510,822	1,105,376	סה"כ הכנסות
63,099	130,337	רווח גולמי
31,522	96,142	רווח תפעולי
3,497	42,134	רווח נקי

תזרים מזומנים

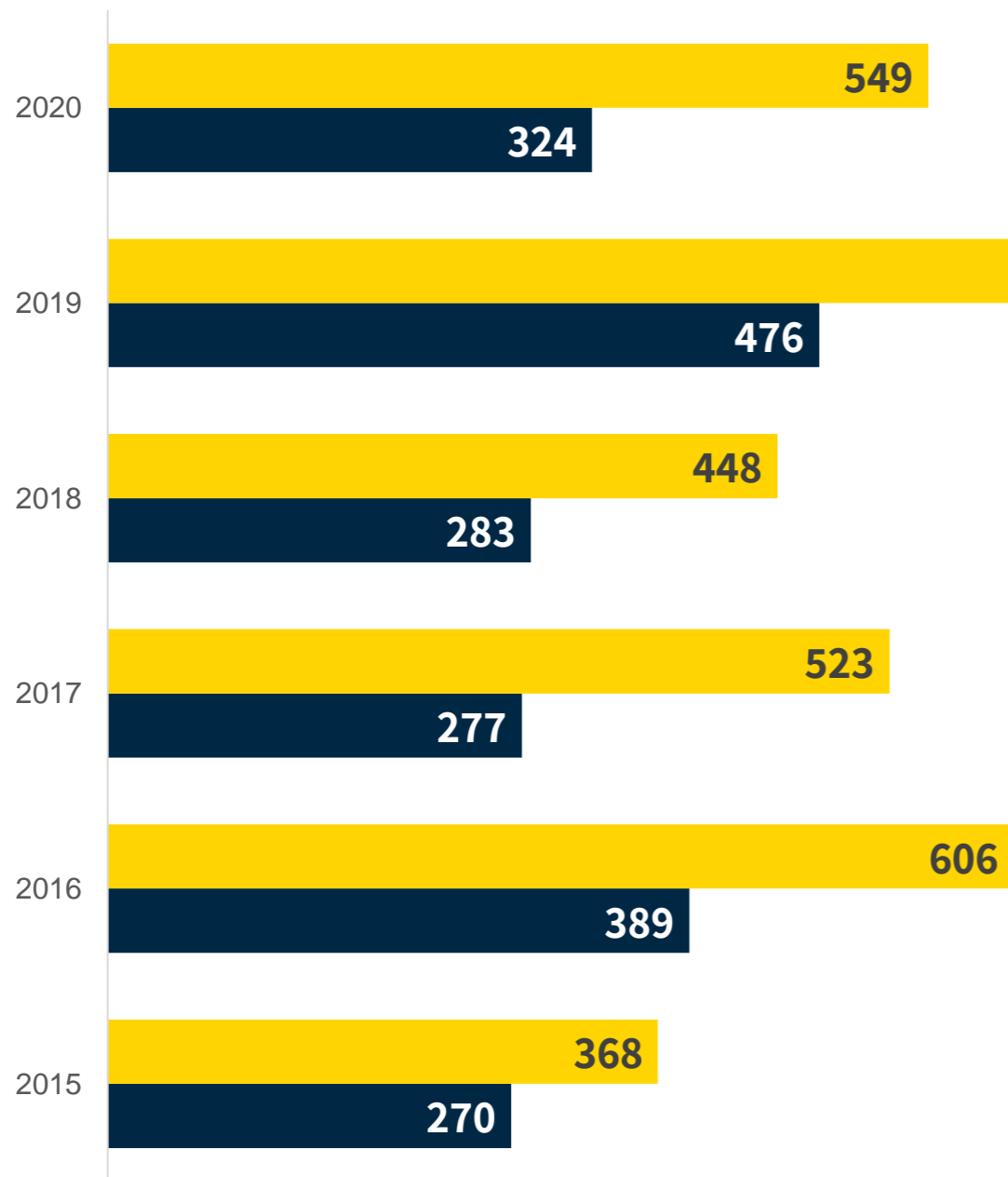
1-12/2019	1-12/2020	סעיף
199,921	175,206	תזרים מפעילות מימון
(182,063)	(94,714)	תזרים מפעילות שוטפת
(3,388)	(3,875)	תזרים מפעילות השקעה
34,192	110,803	יתרת מזומנים לסוף התקופה

עיקרי דוח רווח והפסד ותזרים מזומנים שנת 2020 לעומת 2019



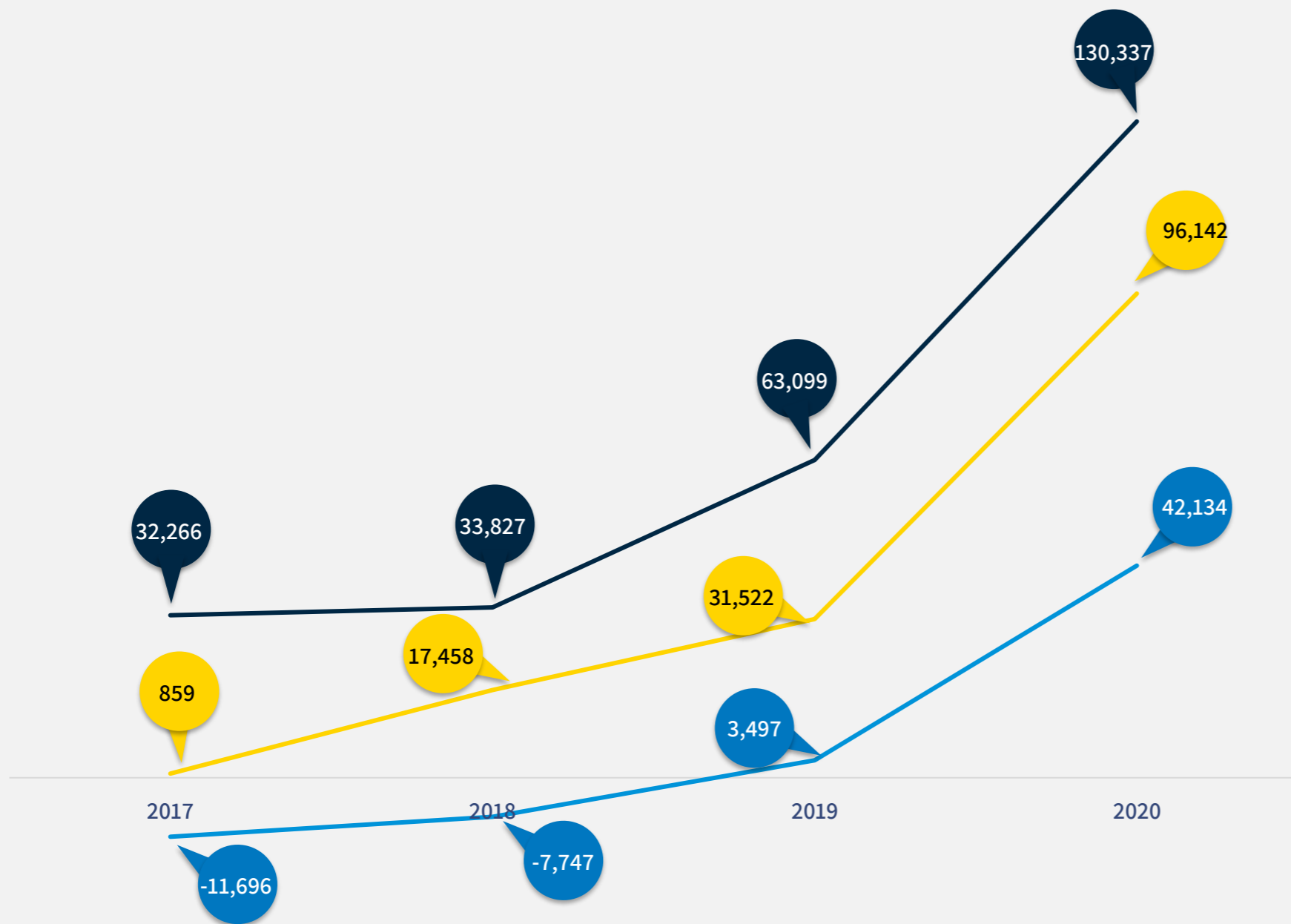
● מספר יח"ד שנמכרו

● מכירות במיליוני ש"ח



ניתוח מכירות

רווח תפעולי (yellow dot) רווח גולמי (dark blue dot) רווח (הפסד נקי) (light blue dot)



התפתחות רווח גולמי, רווח תפעולי ורווח נקי 2017-2020 (אלפי ₪)

הבהרה משפטית

- המצגת נערכה לשם תמצית ונוחות בלבד והיא אינה יכולה להחליף עיון בדוחות השנתיים, הרבעוניים והמיידיים שפרסמה החברה, הכוללים את המידע המלא והמחייב אודות החברה.
- 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, תוכניות, 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 2020. לחברה אין כל ודאות כי ציפיותיה, הערכותיה ותכניותיה יתממשו ולפיכך תוצאות פעילותה עשויות להיות שונות מהותית מהתוצאות המוערכות או משתמעות ממצגת זו.
- בפרויקטים בתכנון, 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.



תודה רבה!

אאורה השקעות בע"מ

פרטים ליצירת קשר

 **03-7181910**

 **eran@auraisrael.co.il**

