



אאורה : מדרוג קובעת העלאת דירוג לחברה ולחוב החברה-דירוג Baa1 עם אופק יציב

תל אביב, 17 ביוני 2020 - (ת"א: אאורה) חברת אאורה השקעות, חברה מובילה בייזום בניה למגורים בישראל בעלת התמחות בייזום, תכנון והקמה של מתחמי התחדשות עירונית במרכזי ערים מבוקשות ומובילות, מודיעה כי חברת מדרוג קובעת לחברה ולחוב החברה דירוג של Baa1 עם אופק יציב

שיקולים עיקריים לדירוג:

- סך הכנסות מפעילות ייזום בולט לחיוב ביחס לדירוג, הצפוי להסתכם בטווח הזמן הבינוני-ארוך בכ- 850-1,050 מיליון ש"ח בהתאם להכרה בהכנסה מפרויקטים בביצוע ופרויקטים בתכנון שצפויים להיות זמינים לבניה בטווח הזמן הקצר. בנוסף, הפרופיל העסקי של החברה מושפע לחיוב מוותק וניסיון ההנהלה בעיקר בפרויקטים בתחום הפינוי-בינוי, משיעורי מכירה גבוהים מול שיעורי ביצוע ומפוזר פרויקטים על פני מספר ערים ברחבי הארץ כאשר רובם ממוקמים באזורי ביקוש מרכזיים.
- יחס הכיסוי EBIT להוצאות מימון מסתכם בכ- 2.7 במהלך 12 החודשים שהסתיימו בתאריך 31.03.2021, ולהערכת מידרוג צפוי להשתפר אף הוא בעקבות קיטון החוב ועלויות המימון בגינו ולהסתכם בטווח הזמן הבינוני-ארוך בכ- 2.2-2.7. יחס ההולם את רמת הדירוג.
- במהלך חודש מאי, חתמה החברה על עסקה אשר במסגרתה רכשה מבנה נדל"ן מהחברה 290 יח"ד ב- 6 פרויקטים, כ- 4,000 מ"ר שטחי מסחר ואת מעונות הסטודנטים בקרית אונו תמורת כ- 750 מיליון ש"ח. להערכת מידרוג, עסקת מבנה תורמת לשיפור הנזילות בטווח הקצר.
- פרויקטי החברה הנמצאים בביצוע מאופיינים בשיעורי מכירה גבוהים אל מול שיעורי ביצוע. כך, נכון ליום 31.03.2021 שיעורי הביצוע מסתכמים לכ- 33% אל מול שיעורי מכירה המסתכמים לכ- 53%. הנ"ל לפני "עסקת מבנה" שבוצעה במהלך חודש מאי 2021 ומשפרת באופן משמעותי את שיעורי המכירה.
- פרויקטי החברה אשר נמצאים בשלבי תכנון מתקדמים ובביצוע, פזורים על-פני 10 ערים בישראל בעיקר באזורי ביקוש במרכז הארץ ביניהם רמת גן, לוד, קרית אונו ורמת השרון
- החברה פועלת על מנת לייצר צבר קרקעות עתידי - לחברה קיים פיזור ומגוון משמעותי של פרויקטים בתכנון עתידי בתחום ההתחדשות העירונית.
- להערכת מידרוג, שיעור הרווחיות הגולמית הנובע לחברה מפרויקטי ייזום צפוי להסתכם בכ- 15%-16% בטווח הזמן הבינוני-ארוך.
- נכון ליום 31.03.2021, שיעור מינוף החברה חוב נטו ל- CAP נטו הינו 72%. שיעור המינוף בטווח התחזית צפוי לנוע בטווח 67%-70% ולהולם את רמת הדירוג.
- לחברה קיימים מקורות נזילות מספקים ביחס לשירות החוב בטווח התחזית. מקורות אלו מושפעים, בין היתר, מעסקת מבנה ומשחרור עודפים צפוי.



- תרחיש הבסיס של מידרוג כולל, בין היתר, פירעון חוב אג"ח בהיקף של 137 מיליון ש"ח בהתאם ללוח הסילוקין, חלוקת דיבידנד, קבלת הלוואות לצורך השלמת רכישת הקרקע בבן שמן (מגרש 104), השקעות הון עצמי בפרויקטים, פירעון הלוואות ושחרור עודפים וכן, רווח מפעילות שוטפת אשר יושפע לחיוב מעסקת מבנה נוסף למכירת מעונות הסטודנטים במסגרת העסקה הצפויה לתרום לנזילות כ- 57 מיליון ₪, הקטנת האשראי בחשבונות הליווי בכ-135 מיליון ש"ח ורווח הון בסך של כ-20 מיליון ש"ח. בהתאם לכך, הפרופיל הפיננסי של החברה צפוי להשתפר כך ששיעור החוב נטו ל- CAP נטו צפוי לנוע בטווח 67%-70% בתקופת התחזית ולהלום את רמת הדירוג.

לאחרונה דיווחה החברה על תוצאות הרבעון הראשון לשנת 2021 עם המשך מגמת צמיחה. ברבעון זה דיווחה החברה על מכירות של 201 מיליון שקל, רווח גולמי של 31 מיליון שקל, בשיעור של 15.5%. הרווח הנקי הרבעוני עמד על 12.1 מיליון שקל. ההון העצמי עלה ל-381 מיליון שקל.

מגמת הצמיחה בהכנסות ממשיכה לתוך 2021 עם השפעה מהותית על רבעון שני 2021 לאור עסקה אסטרטגית עם קבוצת "מבנה". עסקה זו, שדווחה במהלך רבעון שני 2021, כוללת שיתוף פעולה אסטרטגי עם קבוצת "מבנה" ומכירה של הנכסים שיועדו לריט של אאורה וכוללים של 290 יחידות דיור, כ-4,000 מ"ר שטחים מסחריים ואת מעונות הסטודנטים בקריית אונו.

לאאורה רווח גולמי בפרויקטים בביצוע שטרם הוכר בהיקף של כ-529 מיליון שקל. כמו כן החברה צפויה להתחיל השנה בביצוע של עוד 7 פרויקטים חדשים עם רווח גולמי נוסף של כ-350 מיליון שקל. לחברה עשרות פרויקטים ועתודות קרקע של כ-20,000 יח"ד שממצבות אותה כאחת מהחברות הגדולות והמובילות במשק בתחום הנדל"ן למגורים.

בנוסף החליטה החברה לאחרונה על פיתוח נכסים מסחריים מניבים בהיקף של כ-20,000 מ"ר והכנסות צפויות של כ-30 מיליון ₪ בשנה.

שנת 2021 ממשיכה את תנופת הבנייה והביצועים העסקיים של החברה, עם יציאה לשיווק וביצוע של פרויקטים בגבעתיים, קריית אונו, רמת השרון, רמת גן, תל אביב ובן שמן, תוך שהחברה מבססת קדימה רווחיות משמעותית, רציפה ויציבה עם תזרים חזק שצפוי בשנים הבאות.

קישור לאתר קשרי המשקיעים של החברה: <https://ir.auraisrael.co.il>

אודות אאורה:

אאורה הינה חברה מובילה בייזום בניה למגורים בישראל בעלת התמחות בייזום, תכנון והקמה של מתחמי התחדשות עירונית במרכזי ערים מבוקשות ומובילות.

החברה יוזמת, מתכננת ומקימה בישראל, לרבות יחד עם אחרים, 46 פרויקטים למגורים הכוללים מעל 20,470 יח"ד למגורים (חלקה האפקטיבי של החברה הוא למעלה מ-11,700 יח"ד).



החברה זכתה כחברה המובילה בארץ בשנים 2016-2020 במדד להתחדשות עירונית אשר נערך בשיתוף עיתון גלובס, אתר מדל"ן וחברת דנס אנד ברדסטריט. בנוסף זכתה החברה בשנת 2018 בדירוג החברתי להתחדשות עירונית של חברת סיטי סקוור בשיתוף עם דה - מרקר כחברה המובילה בארץ בתחום ההתחדשות העירונית בפרויקטים של פינוי ובינוי.