

מצגת משקיעים
אוגוסט 2021

אאורה השקעות בע"מ

נתונים כספיים במצגת זו מבוססים על
הדוח לרבעון השני לשנת 2021

מידע צופה פני עתיד - Disclaimer

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 צפויים 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.
- כוונת החברה להרחיב את פעילותה גם לפיתוח הנדל"ן המניב המסחרי במסגרת פרויקטים עתידיים שבכוונת החברה ליזום, לקדם או להקים והערכות החברה בדבר תכנון הפרויקטים, דמי השכירות ועלייתם, שטחי המסחר הצפויים לשיווק וההכנסות הצפויות מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך תשכ"ח-1968. מידע כאמור כולל, בין השאר, תוכניות, מטרות והערכות עתידיות אשר התממשותן אינה וודאית ואינה בשליטת חברה, והן עשויות שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתכנוני החברה, לרבות במידה ויתקיים אחד או יותר מהגורמים המפורטים להלן: (1) יחול שינוי לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדיור למגורים ו/או במצב שוק הנדל"ן המסחרי ו/או המניב ובכלל זה במחירי השכירות בשוק זה; (2) יחולו שינויים בנתונים לרבות כאלה אשר שימשו בסיס לתחזיות החברה, כגון בעלויות צפויים של הבניה ו/או במחירי חומרי הגלם ו/או בזמינותם ו/או במחירים תשומת הבניה ו/או בזמינות כוח אדם; (3) לא יימצאו פרויקטים זמינים מתאימים; (4) לא יתקיימו איזה מהתנאים הנדרשים לשם הקמת פרויקטים של החברה; (5) לא ייחתמו חוזי שכירות עם שוכרים באיזה מהנכסים המניבים ו/או המסחריים שעתידיה החברה להקים כאמור בדוח זה לעיל



צבר של כ- 4,903 יח"ד בביצוע ורישוי מתקדם ו- 18,830 יח"ד בשלבי תכנון שונים.

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



שווי שוק ליום 29.8.2021
כ-812 מיליוני ₪



בעלי עניין עיקריים:
יעקב אטרקצ'י (53.2%)
מנורה חברה לביטוח (12.3%)



פיתוח תחום פעילות חדש- **נדל"ן מניב מסחרי**. צפי לכ-26,000 מ"ר שטחים מסחריים בשנים הקרובות עם פוטנציאל הנבה של כ-37 מיליוני ש"ח בשנה.



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



רווח נקי 4 רבעונים אחרונים- **62.3 מיליוני ₪**
הון עצמי- כ- **399 מיליוני ₪** ליום 30/06/2021.
הון עצמי ל-CAP, נטו - **36.3%** ליום 30/06/2021.
רווח גולמי צפוי להכרה בחמש השנים הקרובות - מעל כ-1,050 מיליוני ש"ח.

מתחילת השנה נמכרו **416 יח"ד** בהיקף של **כ-723 מיליוני ש"ח**.



דירוג החברה
Baa1 אופק יציב

כרטיס ביקור



23,733 יח"ד*

וכ-26,000 מ"ר מסחר
בפרויקטים בארץ בשלבי ביצוע ותכנון שונים

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

1,664 יח"ד
(1,284 יח"ד מיועדות לשיווק)

15 פרויקטים של נדל"ן מסחרי מניב בהקמה/תכנון

כ-26,000 מ"ר
כ-37 מיליוני ש"ח פוטנציאל הכנסות שנתי

10 פרויקטים בביצוע ו/או שיווק:

3,239 יח"ד
(2,641 יח"ד מיועדות לשיווק)

32 פרויקטים בשלבי תכנון והחתמת דיירים:

18,830 יח"ד
(14,182 יח"ד מיועדות לשיווק)



כרטיס ביקור



תמצית האסטרטגיה העסקית

עיקר הפרויקטים במרכז הארץ
ובאזורי ביקוש



מיקום

הקמת שכונות מגורים שלמות הכוללות
לפחות 200 יח"ד ומעלה המאפשרים
השפעה על סביבת הפרויקט



גודל

התמקדות בפרויקטים של פינוי בינוי
-החברה המובילה בארץ בתחום



התמקדות

פיתוח נדל"ן מסחרי מניב
בפרויקטים השונים של החברה-
מרכזים מסחריים שכונתיים שהביקוש
אליהם גובר



פיתוח

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



רציפות

רכישת קרקעות שלא בתחום פינוי
בינוי במחירים אטרקטיביים ולבנייה בזמן
קצר. אין רכישת קרקעות "לזמן ארוך".



רכישת
קרקעות

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



מכירות

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



צמיחה



פריסה גיאוגרפית של פרויקטים - פילוח לפי יח"ד

חיפה

חיפה וסביבתה

3,445

יח"ד

חדרה

השרון

2,817

יח"ד

נתניה

הרצליה

תל אביב
והמרכז

8,200

יח"ד

תל אביב

יהוד

לוד

נס ציונה

הוד השרון

קרית אונו

רחובות

ירושלים

בקעת אונו

2,812

יח"ד

השפלה

5,240

יח"ד

ירושלים

903

יח"ד

23,733 יח"ד בפריסה
ארצית



אאורה במספרים 30.6.2021



כ-541 מיליוני ש"ח רווח גולמי **שטרם הוכר** בגין פרויקטים הנמצאים בשיווק וביצוע.
כ-566 מיליוני ש"ח **רווח גולמי צפוי** ב-8 פרויקטים הצפויים להיפתח לשיווק/ביצוע בשנים 2021-2022.

סה"כ כ-1,107 מיליוני ש"ח רווח גולמי צפוי בשנים הבאות
(חלקה הצפוי של החברה הינו כ-1,052 מיליוני ש"ח)



הון עצמי- 399 מיליוני ש"ח.

הון ל-CAP, נטו **36.3%** ב-30/6/21
לעומת **28%** ב-31/12/20



רווח נקי ב-4 הרבעונים האחרונים
מסתכם לכ-62.3 מיליוני ש"ח.
היקף נכסים במאזן
1,707 מיליוני ש"ח



מכירות של **416 יח"ד** מתחילת
השנה בהיקף של **כ-723 מיליוני ש"ח**
(לעומת 164 יח"ד שנמכרו
בתקופה המקבילה אשתקד).



בשש השנים האחרונות **פרעה**
החברה כ-815 מיליוני ש"ח קרן
אגרות חוב



פרויקטים בשיווק וביצוע

שם הפרויקט ומיקומו 15	מיקום הפרויקט	סה"כ יח"ד בפרויקט	מס' יח"ד בפרויקט לשיווק על ידי החברה	חוזי מכירה מחייבים שנחתמו עד ליום 29/08/2021	הכנסות צפויות	רווח גולמי צפוי מהפרויקט	רווח גולמי שהוכר בגין הפרויקט עד ליום 30/06/2021	מקדם הכרה בתוצאות הפרויקט (IFRS15)	רווח גולמי שטרם הוכר בגין הפרויקט	מועד סיום בניה צפוי	עודפים צפויים לשחרור החל מיום 1/7/2021
(במיליוני ש"ח)						(במיליוני ש"ח)					
HIGH הגנים התלולים יהוד שלב ד' [פינוי בינוי]	יהוד	299	250	210	533.9	81.3	15%	57.6	72%	2021	72.3
אונו וואלי [פינוי בינוי]	קרית אונו	672	456	411	989.1	151.3	16%	119.6	80%	2021	131.5
אחיסמך - אאורה במושב	לוד	217	217	217	310.0	75.6	24%	71.4	95%	2021	10.3
אאורה בן שמן	לוד	500	500	345	859.8	153.0	18%	0	0%	2024	195.7
אאורה רמת חן [פינוי בינוי]	רמת גן	522	359	102	1000.4	170.4	17%	0	0%	2025	265.0 (*)
אאורה סיטי בחדרה	חדרה	433	411	174	560.1	62.5	11%	0	0%	2024	145.1(*)
אאורה רמת השרון - שלב א' [פינוי בינוי]	רמת השרון	240	176	163	397.3	48.2	12%	7.3	15%	2023	91.4
מתחם הרא"ה [פינוי בינוי]	רמת גן	234	154	128	283.3	30.9	11%	0.5	1%	2022	72.0
נחל פרת חדרה	חדרה	82	82	58	115.9	12.0	10%	0.7	6%	2022	32.6
מגרש 210, ח/370	חולון	40	36	25	96.9	12.5	13%	0	0%	2023	32.0
סה"כ		3,239	2,641	1,833	5,146.7	797.7	15.5%	257.1	540.6		1,048.3

(*) בפרויקט זה טרם הושקע נכון ל-30.6.2021 מלוא ההון העצמי הנדרש על ידי הבנק המלווה.

סה"כ יח"ד	מס' יח"ד לשיווק על ידי החברה	מס' חוזי מכירה מחייבים שנחתמו ליום 29.08.2021	סך התמורה (במיליוני ש"ח) בחוזי מכירה שנחתמו עד ליום 30.06.2021	רווח גולמי צפוי מהפרויקטים (מיליוני ש"ח)	רווח גולמי שהוכר עד ליום 30.06.2021 (במיליוני ש"ח)	רווח גולמי להכרה - 2025 (במיליוני ש"ח)
3,239	2,641	1,833	3,121	797.7	257.1	540.6



פרויקטים שצפויים להיות זמינים לבניה ב-12 חודשים הקרובים

שם הפרויקט ומיקומו	מיקום הפרויקט	סה"כ יח"ד בפרויקט	מס' יח"ד בפרויקט לשיווק על ידי החברה	הכנסות צפויות	רווח גולמי צפוי מהפרויקט	אחוז רווח גולמי צפוי מהפרויקט	מועד תחילת שיווק/ביצוע צפוי	מועד סיום בניה צפוי
(במיליוני ש"ח)								
ההסתדרות מתחם א' [פינוי בינוי]	גבעתיים	168	108	389.7	85.4	22%	2021	2025
מתחם רחבת האורן [פינוי בינוי]	קריית אונו	301	205	469.4	68.0	15%	2021	2024
מגדל התמרים מגדים (שלב א') [פינוי בינוי]	רמת גן	198	135	345.7	57.1	17%	2021	2025
מתחם אילת, אאורה רמת השרון – שלבים ב' ו- ג' [פינוי בינוי]	רמת השרון	447	331	909.0	159.7	18%	2021-2022	2025
בן שמן מגרש 104	לוד	102	102	186.0	33.7	18%	2021	2024
דרך הטייסים 92 [פינוי בינוי]	תל אביב	85	61	133.9	24.9	19%	2021	2024
אליהו ברלין	תל אביב	41	22	142.6	25.3	18%	2021	2023
מער 3 (**)	לוד	322	320	543.6	111.9	21%	2022	2026
סה"כ		1,664	1,284	3,119.9	566.0	18.1%		

(**) חלקה של חברה הינו 51% בפרויקט.

רווח גולמי צפוי מהפרויקטים
(מיליוני ₪)
566.0

מס' יח"ד לשיווק על ידי החברה
1,284

סה"כ יח"ד
1,664

שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	סה"כ יח"ד בפרויקט	מס' יח"ד של החברה לשיווק	מס' יח"ד של בעלי קרקע/שותפים	שיעור חתימת בעלי קרקע
מתחם שוק אשכנזי - יהוד [פינוי בינוי]	יהוד	444	330	114	90%
נס ציונה - מתחם הטייסים [פינוי בינוי]	נס ציונה	716	445	271	86%
נס ציונה - מתחם מרגולין [פינוי בינוי]	נס ציונה	901	573	328	85%
הוד השרון - מתחם סאלד [פינוי בינוי]	הוד השרון	192	144	48	83%
ויצמן 48-52 [פינוי בינוי]	יהוד - מונוסון	300	224	76	83%
גבעתיים - רח' ההסתדרות - מתחם ט' [פינוי בינוי]	גבעתיים	577	403	174	81%
אבן יהודה [פינוי בינוי]	אבן יהודה	395	281	114	80%
מתחם הקצין סילבר [פינוי בינוי]	ירושלים	536	402	134	79%
מתחם קרית אליעזר [פינוי בינוי]	חיפה	950	734	216	77%
קרית ביאליק [פינוי בינוי]	קרית ביאליק	1,780	1,493	287	74%
רח' אחימאיר 4-8, שכ' רמת אביב ג', תל-אביב [פינוי בינוי]	תל אביב	299	155	144	72%
מתחם דפנה - תל אביב [פינוי בינוי]	תל אביב	208	139	69	64%
מתחם סוקולוב - רמת השרון [פינוי בינוי]	רמת השרון	112	73	39	62%
דרך בית לחם	ירושלים	192	128	64	60%
בן צבי שמרוק- נתניה [פינוי בינוי]	נתניה	1,560	1,168	392	60%
מתחם ברוריה [פינוי בינוי]	ירושלים	175	119	56	54%
גני ליבנה - תל אביב [פינוי בינוי]	תל אביב	1,080	750	330	52%
אור יהודה [פינוי בינוי]	אור יהודה	220	189	31	51%
מתחם שז"ר [פינוי בינוי]	תל אביב	520	344	176	52%
המעפילים 61-63 [פינוי בינוי]	חולון	210	146	64	50%
ידידיה [פינוי בינוי וקומבינציה]	תל אביב	2,500	2,066	434	29%
פרויקטים אחרים בפינוי בינוי (8 פרויקטים עם פחות מ-50% חתימות)		3,923	2,906	1,017	0%-45%
מתחם ש.ה.ל לוד	לוד	620	620	-	ל.ר
עסקת קומבינציה - נתניה	נתניה	220	150	70	ל.ר
כרכום - הרחבה, מושב כרכום (100%)	מושב כרכום	200	200	-	ל.ר
סה"כ		18,830	14,182	4,648	



פיתוח מתחמים מסחריים מניבים - כניסה לתחום נדל"ן מניב מסחרי



החברה צופה כי נכסים אלו יניבו הכנסות בסך של כ-37 מיליוני ₪ בשנה, באכלוס מלא.



החברה צופה כי תפתח בשנים הקרובות כ-26,000 מ"ר שטחים מסחריים ב-15 מהפרייקטים שמקדמת החברה. עלויות ההקמה צפויות להסתכם בכ-155 מ"ח (ללא קרקע) ויפרסו בשש השנים הקרובות.



ביוני 2021 קיבל דירקטוריון החברה החלטה לפיתוח תחום פעילות-נכסים מניבים מסחריים בפרייקטים עתידיים שהחברה תקים.



פיתוח תחום פעילות המניבים ייצר לחברה תזרים נוסף מפעילות שוטפת וישמש בעיקר לפעילותה השוטפת של החברה.



ביקוש גבוה למרכזים שכונתיים אשר להערכת הנהלת החברה, ילך ויגבר בשנים הבאות. כמו כן פוטנציאל להרחבת הפעילות לאור הפרייקטים הרבים בהם מעורבת החברה.



המרכזים המסחריים נמצאים בעיקר בפרייקטים של פינוי בינוי שמקדמת החברה- **מיקומים אסטרטגיים** ובמרכזי ערים.

פירוט בדבר הפרייקטים אותם מתעתדת החברה להקים בתחום פעילות המניבים:

פרויקט	עיר	שטחים צפויים לשיווק	הכנסה שנתית צפויה (אלפי ₪)	מועד סיום הקמה ואכלוס צפוי
אאורה סיטי	חדרה	4,690	4,615	2024
מע"ר 3	לוד	4,000	3,840	2025
בן גוריון	אבן יהודה	400	576	2025
ויצמן 48-52	יהוד - מונוסון	400	576	2025
האורן	קריית אונו	1,000	3,000	2025
ההסתדרות מתחם א'	גבעתיים	480	1,152	2026
אאורה רמה"ש ב'	רמת השרון	2,250	4,050	2026
מגדל מגדים	רמת גן	200	600	2026
מתחם ט'	גבעתיים	910	2,184	2026
דפנה 506	תל אביב	300	720	2026
אשכנזי	יהוד - מונוסון	1,900	2,736	2026
מרגולין	נס ציונה	1,800	2,592	2026
הקצין סילבר	ירושלים	800	1,920	2027
קריית אליעזר	חיפה	900	1,296	2027
ש.ה.ל לוד	לוד	6,000	7,200	2027
סה"כ		26,030	37,057	



פירעון אג"חים בהיקף של כ-85 מיליוני ש"ח והנפקת סדרה ט"ז ללא עודפים בהיקף של כ-75 מיליוני ש"ח



התקשרות **בפרויקטים משמעותיים נוספים** בתקופת הדוח: **קבלת אישור איכלוס** (טופס 4).
ש.ה.ל לוד- 620 יח"ד וכ-25,000 מ"ר שטחי תעסוקה ומסחר
בן צבי נתניה-1,560 יח"ד (חלק החברה 1,168 יח"ד)
רחובות-1,080 יח"ד (חלק החברה 900 יח"ד)
בשני פרויקטים מהותיים של החברה-יהוד הגנים התלויים מגרש 5 (193 יח"ד) ובאורה במושב (217 יח"ד).



שיפור בפרמטרים התפעוליים של החברה וחלוקת דיבידנד בתקופת הדוח.



בחודש יוני הושלמה עסקת מבנה נדל"ן במסגרתה נמכרו 290 יח"ד כ-4,000 מ"ר שטחי מסחר ומעונות סטודנטים-סה"כ היקף עסקה בסך של כ-750 מיליוני ש"ח (כולל מע"מ).



ביצוע אינטנסיבי באתרי החברה ושמירה על **קצב מכירות גבוה**



העלאת דירוג לחברה ולאגרות החוב שבמחזור. דירוג החברה- **Baa1 אופק יציב.**

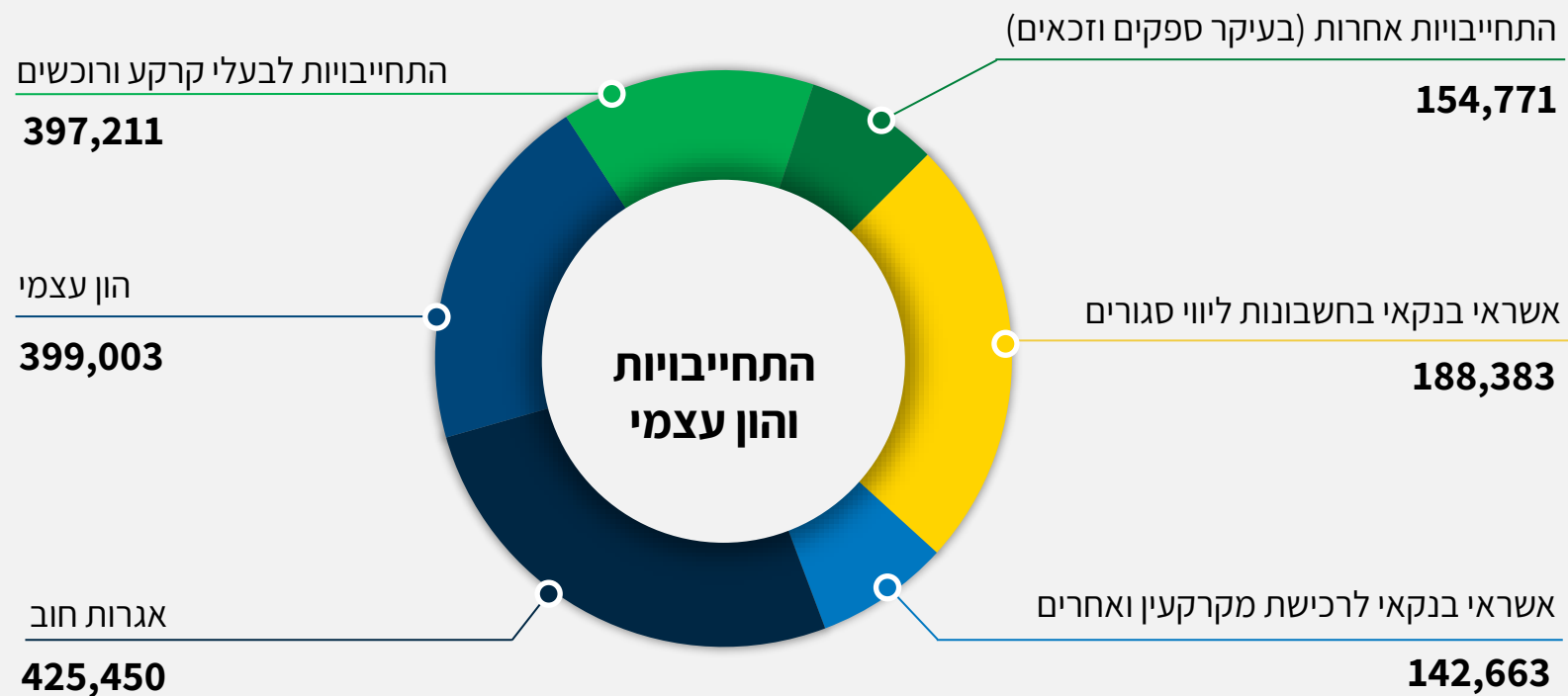
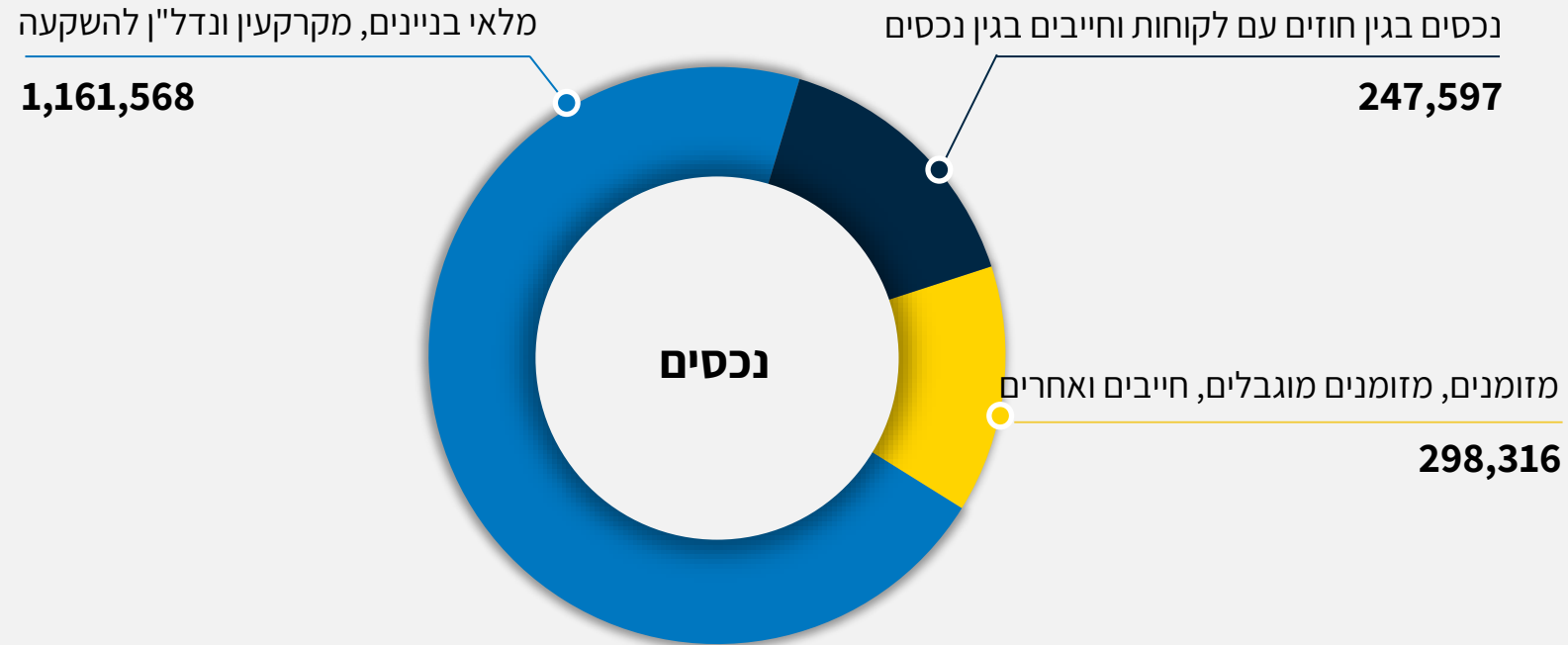


אירועים מהותיים בתקופת הדוח



נתונים פיננסיים

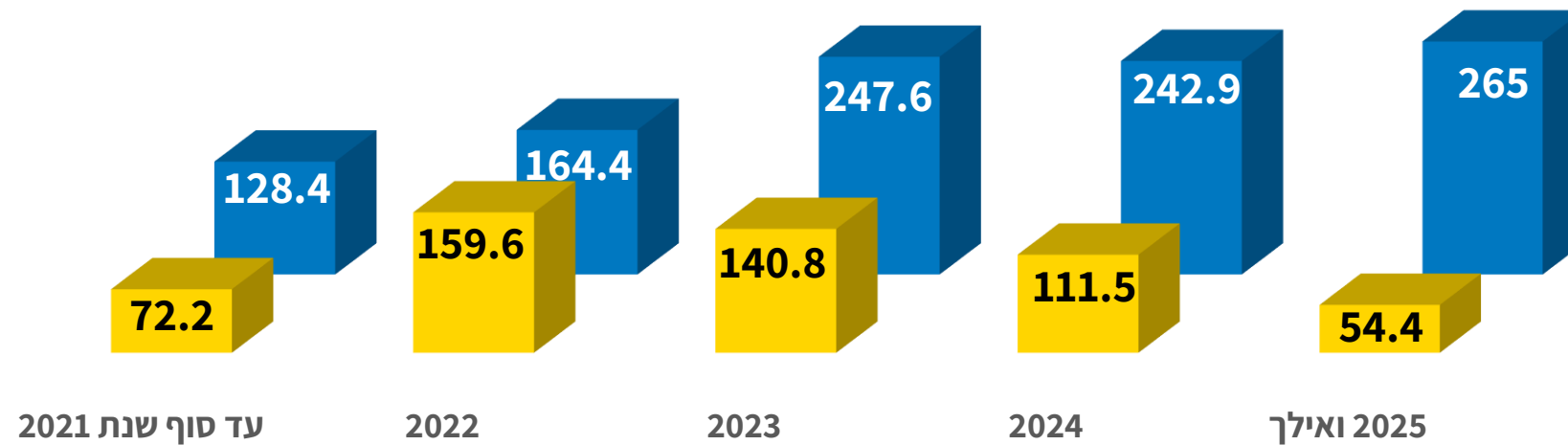




יתרה ליום 30/06/2021 (מיליוני ש"ח)	יתרת עודפים מפרויקטים משועבדים (מיליוני ש"ח)	מרווח מאג"ח ממשלתי	תשואה לפדיון	מח"מ	ע.ג. ליום 30/08/2021 (במיליונים)	ע.ג. בהנפקה (במיליונים)	
63.8	131.5	1.59%	1.57%	0.50	64	160	אגח י'
89.2	144.4	1.28%	1.31%	1.34	72	90	אגח י"ב
54.6	72.4	2.05%	2.05%	1.07	55	110	אגח י"ד
217.9	314.1	2.41%	2.53%	2.42	220	220	אגח ט"ו
-	-	3.64%	3.90%	3.81	76.8	76.8	אגח ט"ז*
425.5	662.4						סה"כ אג"ח

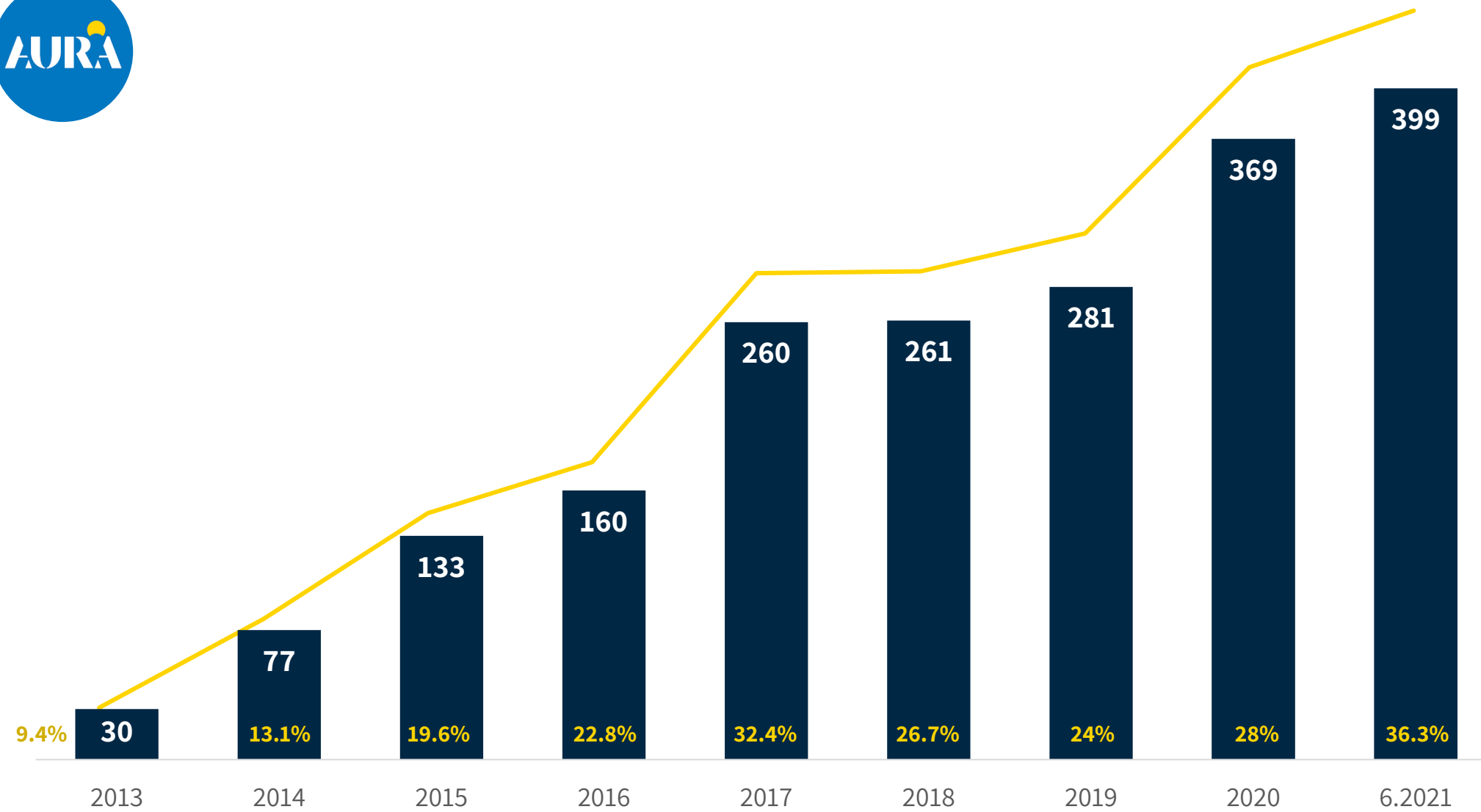
* הונפק לאחר תאריך המאזן.

פירעונות קרן וריבית אגרות חוב (מיליוני ₪) ושחרורי עודפים צפויים בפרויקטים בביצוע/שיווק



תחזית שיחרורי עודפים מפרויקטים בביצוע ואו שיווק
תשלומי קרן אג"ח וריבית

פירוט בדבר אגרות חוב במחזור-אוגוסט 2021



האחוזים בעמודות משקפים את אחוז ההון ל-CAP, נטו.

התפתחות הון עצמי 2013-2021 (מיליוני ₪)



עיקרי תוצאות כספיות 5 רבעונים אחרונים

עיקרי דוח רווח והפסד

סעיף	4-6/2021	1-3/2021	10-12/2020	7-9/2020	4-6/2020
סה"כ הכנסות	282,093	200,855	256,325	285,334	348,320
רווח גולמי	41,836	30,983	35,356	30,031	39,197
אחוז רווח גולמי	14.83%	15.43%	13.79%	10.52%	11.25%
רווח תפעולי	37,383	24,780	33,845	21,044	29,545
רווח נקי	23,073	12,151	18,419	8,700	14,997

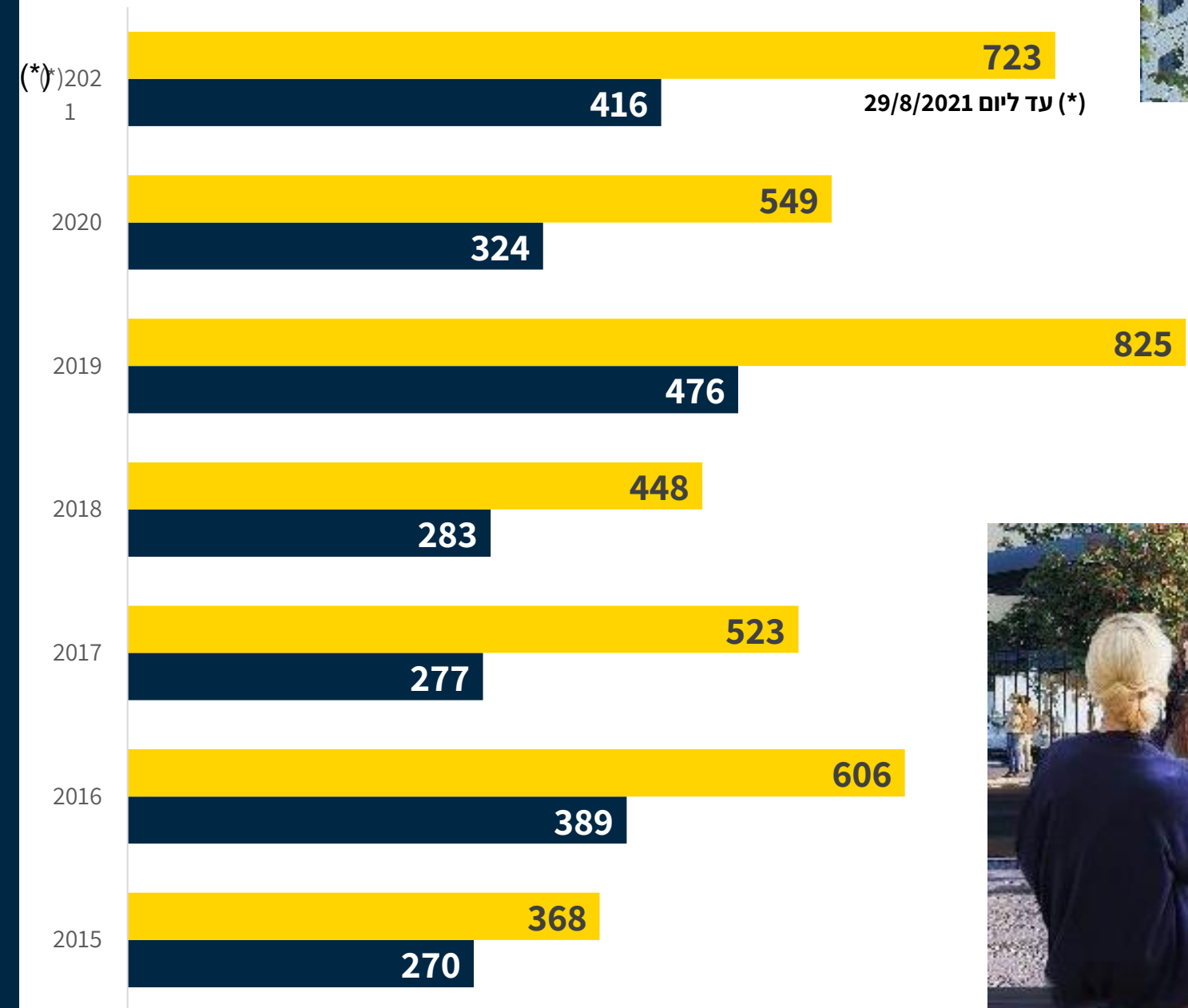
מתוך זה – ניתוח רווח גולמי מפעילות מכירת יח"ד בלבד

סעיף	4-6/2021	1-3/2021	10-12/2020	7-9/2020	4-6/2020
סה"כ הכנסות	228,614	200,128	255,561	239,128	179,213
רווח גולמי	36,818	30,256	36,076	33,165	23,242
אחוז רווח גולמי	16.10%	15.12%	14.12%	13.87%	12.97%



מספר יח"ד שנמכרו

מכירות במיליוני ש"ח



ניתוח מכירות



תודה רבה!

אאורה השקעות בע"מ

פרטים ליצירת קשר

ערן מגור, סמנכ"ל כספים

03-7181910

eran@auraisrael.co.il

