



**אאורה, החברה המובילה בישראל בהתחדשות עירונית, מדווחת על רווח
שיא ותוצאות חזקות ברבעון השני של 2021:**

**החברה ממשיכה בשיפור משמעותי ועלייה ברווחיות ובכל הפרמטרים
הפיננסיים**

**במקביל החברה ממשיכה להגדיל את צבר יח"ד הקיימות העתידיות
שלה לסך כולל של כ-23,700 יח"ד בשלבים שונים**

- **מכירות רבעוניות של 282 מיליון ש"ח מתוכן כ-229 מיליון ש"ח ממכירת יח"ד, המשקף גידול של 27% לעומת אשתקד וכ-53 מיליון ש"ח ממכירת מקרקעין ושטחי מסחר לעומת 168 מיליון ש"ח אשתקד.** עם התקדמות הפרויקטים, מכירות היח"ד צפויה להמשיך באותה מגמת עליה
- **רווחיות גולמית רבעונית ממכירת יח"ד של 37 מיליוני ש"ח, עליה של 58% מהרבעון המקביל אשתקד.** שיעור הרווח הגולמי ממכירת יח"ד עמד על 16.1% בהשוואה ל-13% ברבעון המקביל אשתקד. שיפור אשר נצפה בכל הרבעונים האחרונים של החברה
- **הרווח הנקי הרבעוני הסתכם ב-23 מיליון ש"ח, בהשוואה ל-15 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.**
- **נכון ל-30.6.2021 לחברה מזומנים שווי מזומנים ופקדונות מוגבלים לשימוש בסך 163 מיליוני ש"ח**
- **ההון העצמי בסוף הרבעון הסתכם לשיא של כ-399 מיליון ש"ח, גידול של 81 מיליון ש"ח, בהשוואה ל-318 מיליון ש"ח ב-30.6.2020.** החברה מציגה איתנות פיננסית ונסחרת בשווי של 812 מיליוני ש"ח
- **רווח גולמי בפרויקטים בביצוע, שטרם הוכר בהיקף של כ-541 מיליוני ש"ח.** כמו כן החברה צפויה להתחיל בשנה הקרובה בביצוע של עוד 8 פרויקטים חדשים שיוסיפו רווח גולמי נוסף של כ-566 מיליון ש"ח בשנים הבאות. סה"כ צפי לרווח גולמי בשנים הקרובות מעל ל-1,100 מיליוני ש"ח.



- **איכלוס מאסיבי בארבעה פרויקטים מהותיים** של החברה עם צפי לאישורי איכלוס בפרויקטים נוספים בהיקף של מאות יח"ד עוד השנה.
- **ביצוע אינטנסיבי באתרי החברה ושמירה על קצב מכירות גבוה** – בתקופת הדוח נמכרו 416 יח"ד בסכום כולל של כ-846 מיליוני ש"ח (כולל מע"מ).
- **החברה ממשיכה לקדם רישוי ב-8 פרויקטים חדשים לשיווק, אשר התב"ע בהם הושלמה ושיוסיפו למלאי החברה 1,284 יח"ד חדשות לשיווק.**
- **לחברה עשרות פרויקטים ועתודות קרקע עם כ-18,830 יח"ד בשלבי תב"ע והחתמות דיירים** אשר ממצבות את החברה כאחת מהחברות הגדולות והמובילות במשק בתחום הנדל"ן למגורים.
- **החברה פועלת להקמת סך של כ-26,000 מ"ר שטחים מסחריים, אותם תחזיק כזרוע מניבה אשר עשויים להניב כ-37 מיליון ש"ח לשנה.**
- **דירוג החברה עלה ל-Baa1 אופק יציב**
- **במהלך תקופת הודיעה החברה על כניסה לפרויקטים משמעותיים באזורי הביקוש, רחובות ונתניה, להקמתן של כ-2,900 יח"ד וכן פרויקט נוסף בעיר לוד עם כ-620 יח"ד (לפני הקלות) וכ-25,000 מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה.**
- **2021 ממשיכה את תנופת הבנייה והביצועים העסקיים של החברה, עם צפי ליציאה לשיווק וביצוע של פרויקטים בגבעתיים, קריית אונו, רמת השרון, רמת גן, תל אביב ובן שמן**
- **החברה מבססת קדימה רווחיות משמעותית, רציפה ויציבה עם תזרים חזק שצפוי בשנים הבאות**

יעקב אטרקצ'י, מנכ"ל אאורה: "המחצית הראשונה היא מחצית חזקה של החברה שמתווה את המגמה גם למחצית השניה של השנה. לאור האצת הפעילות של הקבוצה והתקדמות של פרויקטים קיימים ובתכנון אאורה תוכל להציג רווחיות משמעותית, רציפה ויציבה עם תזרים מזומנים חזק שצפוי בשנה הקרובה והלאה.



אאורה נבנתה כאחת החברות הגדולות והמשמעותיות בתחום הנדל"ן למגורים ואין לנו ספק שנוכל לייצר ערך רב תוך האצת קצב השיווק ומכירת אלפי יח"ד בהיקף כולל של מיליארדי ש"ח, עם רווחיות גולמית של מאות מיליוני ש"ח. עליית מחירי הדיור, ככל שתמשך, מביאה לתרומה נוספת לרווחיות הגולמית.

לצד המיקוד בהתחדשות עירונית, שייצר לחברה פרויקטים רבים שנמצאים משלב התכנון, הביצוע, השיווק ועד אכלוס סופי, אנו ממשיכים לקדם רכישות הזדמנויות של קרקעות שכבר במועד הרכישה מציפות לנו ערך רב, דוגמת הרכישה האחרונה בלוד.

בהסתכלות קדימה, אל מול היצע נמוך מאוד של קרקעות זמינות לבניה בשוק, שמוביל בין היתר לעליית מחירים בשוק, לאאורה יש צבר פרויקטים אדיר וצומח, במיוחד באזורי הביקוש, המותאם בדיוק לביקושים הקשיחים שהשוק הישראלי חווה ויחווה בשנים הקרובות. אנו מעריכים שהעליה בהון העצמי תמשך גם ברבעונים הקרובים."

תל אביב, 30 באוגוסט 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 על תוצאות חזקות ברבעון השני של 2021.

עיקרי הדוח:

- נכון למועד אישור הדוח, החברה יוזמת, מתכננת ומקימה בישראל, לרבות יחד עם אחרים, 50 פרויקטים (שבגין חלקם קיימים מספר שלבי ביצוע) הכוללים כ- 23,733 יח"ד למגורים (חלקה האפקטיבי של החברה כ- 17,947 יח"ד). מתוך סך כל הפרויקטים, 39 פרויקטים הינם בתחום ההתחדשות העירונית אשר במסגרתם תבנה החברה כ- 18,889 יח"ד (חלקה האפקטיבי של החברה כ- 13,792 יח"ד).
- החברה משקיעה משאבים ניהוליים רבים על מנת לבסס את מעמדה בתחום ולראיה היא כמות יח"ד (כ-18,830 יח"ד) בשלבי תב"ע והחתמות דיירים אותן מקדמת החברה לשנים הבאות.
- במסגרת פרויקטים למגורים אותם החברה יוזמת או מקימה, מתוכננים להיבנות מתחמים מסחריים שהיקפם הכולל עומד על כ- 35,000 מ"ר. עד כה מכרה החברה כ-9,000 מ"ר מתוך שטחי מסחר אלה. הנהלת החברה פועלת לפיתוח תחום פעילות של נכסים מניבים במתחמים המסחריים האמורים. המרכזים המסחריים העתידיים ממוקמים במרכזי הערים ובאזורי ביקוש, והחברה צופה כי מחירי השכירות במרכזים המסחריים השכונתיים יעלו בשנים הקרובות והביקוש אליהם יגבר. להערכת הנהלת החברה בשנים הקרובות צפויה החברה להקים כ-26,000 מ"ר שטחים מסחריים להשכרה אשר עשויים להניב לחברה הכנסות שנתיות של כ-37 מיליוני ש"ח בשנה.

עיקרי פעילות החברה בתקופת הדוח ולאחריה:



- **העלאת דירוג החברה ואגרות החוב שלה** - בחודש יוני 2021 הועלה דירוג חברה ודירוג סדרות אגרות החוב שהנפיקה החברה ונקבע על ידי מידרוג על Baa1.il עם אופק יציב.
- **התקשרות בפרויקטים משמעותיים נוספים בתקופת הדוח ולאחריה** – במהלך תקופת הדוח החברה התקשרה בשני פרויקטים משמעותיים נוספים של התחדשות עירונית: האחד ברחובות והשני בנתניה. במסגרתם החברה צפויה להקים כ-2,900 יח"ד חדשות (מתוכן כ-2,350 יח"ד לשיווק של החברה). כמו כן, לאחר תאריך המאזן התקשרה החברה בעסקת מזומן לרכישת מקרקעין בעיר לוד. המקרקעין בשטח של כ-15 דונם עם תוכנית מאושרת לבניית כ-620 יח"ד וכ-25,000 מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה. תמורת העסקה הינה כ-175 מיליוני ש"ח בתוספת תשלום היטל השבחה ותשלומים נוספים.
- **קבלת אישור איכלוס** – במהלך תקופת הדוח התקבלו טופסי 4 בשני פרויקטים מהותיים של החברה: HIGH הגנים התלויים שלב ד', מגרש 5 ביהוד (193 יח"ד), ואאורה במושב – אחיסמך (217 יח"ד). בכך ממשיכה החברה את תנופת הבניה והשלמת פרויקטים ואיכלוסם. בהמשך השנה החברה צופה כי יתקבלו היתרי איכלוס גם בפרויקט HIGH הגנים התלויים שלב ד', מגרש 4 ביהוד (106 יח"ד), וכן בפרויקט אונו וואלי שלב ב' בקריית אונו (342 יח"ד).
- **ביצוע אינטנסיבי באתרי החברה ושמירה על קצב מכירות גבוה** - במהלך תקופת הדוח ולאחריה המשיכה החברה לשמור על קצב ביצוע אינטנסיבי באתרי החברה וכן לעמוד בקצב מכירות שתוכנן. סה"כ בתקופת הדוח ולאחריה מכרה החברה 416 יח"ד. מתוך הפרויקטים בשיווק של החברה נמכרו עד כה כ-1,833 יח"ד מתוך סך של 2,641 יח"ד למכירה. עיקר יתרת המלאי של החברה הינה בשלושה פרויקטים אותם החברה עתידה למסור בשנים 2023-2024. יצויין כי החברה ממשיכה בקידום רישוי ב-8 פרויקטים חדשים לשיווק אשר יוסיפו למלאי החברה 1,284 יח"ד חדשות למכירה. עוד יצויין כי במהלך תקופת הדוח החלה החברה בביצוע של שלושה פרויקטים אשר השיווק בהם החל בעבר (אאורה בן שמן, אאורה סיטי חדרה ואאורה נחל פרת).
- **שיפור בפרמטרים התפעוליים של החברה** - לאור האמור לעיל בקשר עם שמירת קצב הביצוע באתרי החברה וקצב המכירות בפרויקטים השונים, עסקת המכירה המשמעותית למבנה נדל"ן (אשר בגין מעונות הסטודנטים טרם רשמה החברה רווח הוני בסך של כ-19 מיליוני ש"ח, הצפוי להירשם ברבעון השלישי לשנת 2021) וכן ההתייעלות והחיסכון בתקורות החברה, הצליחה החברה לשפר את הפרמטרים התפעוליים כפי שבאים לידי ביטוי בדוח רווח והפסד של החברה. להלן ניתוח של עיקרי התוצאות התפעוליות בתקופות הדוח:

• תמצית נתונים כספיים					
1-12/2020	4-6/2020	4-6/2021	1-6/2020	1-6/2021	
117,604	23,242	36,818	48,148	67,074	רווח גולמי ממכירת יח"ד
13.2%	13.0%	16.1%	12.2%	15.6%	אחוז רווח גולמי ממכירת יח"ד
96,142	29,545	37,383	41,253	62,163	רווח תפעולי



39,734	9,946	7,721	21,844	16,886	הוצאות מימון, נטו
42,134	14,997	23,073	15,015	35,224	רווח נקי
28.0%	25.0%	36.3%	25.0%	36.3%	הון ל-CAP, נטו

הרווח הנקי של החברה הסתכם בחציון הראשון לשנת 2021 לכ- 35.2 מיליוני ש"ח לעומת רווח של כ-15 מיליוני ש"ח בחציון המקביל אשתקד, עליה של 235%.

○ **הרווח הגולמי ממכירת יח"ד בחציון הראשון לשנת 2021** הסתכם בכ-67 מיליוני ש"ח (15.6% מהמכירות) לעומת כ-48 מיליוני ש"ח (12.2% מהמכירות) בחציון המקביל אשתקד, עלייה של 39% ברווח הגולמי ממכירת יח"ד וכן עלייה של כ-27% בשיעור הרווח הגולמי ממכירת יח"ד. כמו כן הרווח התפעולי הסתכם בחציון הראשון לשנת 2021 לכ-62 מיליוני ש"ח לעומת כ-41 מיליוני ש"ח בחציון המקביל אשתקד, גידול של כ-51%. בסעיף הוצאות המימון, נטו חל קיטון של כ-22.6% בין הוצאות המימון בחציון הראשון לשנת 2021 לעומת החציון הראשון אשתקד וזאת לאור קיטון בהיקף החוב של החברה הן באשראי הבנקאי והן באגרות החוב שבמחזור. שיעור ההון ל-CAP, נטו של החברה הסתכם בחציון הראשון לכ-36.3% לעומת 25% בחציון המקביל אשתקד המשקף עליה של כ-46.4%.

○ **הרווח הנקי של החברה הסתכם בחציון הראשון לשנת 2021** לכ-35.2 מיליוני ש"ח לעומת רווח של כ-15 מיליוני ש"ח בחציון המקביל אשתקד, עליה של 235%.

○ **קידום רישוי בפרויקטים** - החברה ממשיכה לקדם פרויקטים לקראת הוצאתם לשיווק ותחילת ביצועם. לאור האמור, בשנים עשר החודשים הקרובים צופה החברה להתחיל כ-8 פרויקטים חדשים אשר יכללו כ-1,664 יח"ד חדשות (חלק החברה האפקטיבי -1,124 יח"ד). יצויין כי פרט לפרויקטים אלה, מקדמת החברה רישוי, תב"עות וחתימת דיירים בעוד כ-32 פרויקטים אשר כוללים כ-18,830 יח"ד מתוכם חלק החברה האפקטיבי כ-14,182 יח"ד.

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, 50 פרויקטים למגורים הכוללים מעל 23,700 יח"ד למגורים (חלקה האפקטיבי של החברה הוא למעלה מ-18,800 יח"ד).

החברה זכתה כחברה המובילה בארץ בשנים 2016-2019 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.