

The image features a modern, multi-story apartment building at dusk. The building is illuminated from within, with lights glowing from the windows and balconies. A large, bright yellow sun is positioned in the upper right quadrant of the sky. The sky is a deep blue with some light clouds. The overall scene is a high-quality architectural rendering.

AURORA

החברה שלא מפסיקה לצמוח

מצגת שוק ההון • 5.9.2024

המצגת מבוססת על דוחות כספיים מיום 30.6.2024

מידע צופה פני עתיד הבהרה משפטית

המצגת נערכה לשם תמצית ונוחות בלבד והיא אינה יכולה להחליף עיון בדוחות השנתיים, הרבעוניים והמיידים שפרסמה החברה, הכוללים את המידע המלא והמחייב אודות החברה.

חלק מן התמונות המוצגות במצגת הן בגדר הדמיה ובחלק מהן ייתכנו שינויים טכנוניים 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. אין האמור במצגת מהווה ייעוץ השקעות ואין בו המלצה לרכוש ניירות ערך.

המצגת כוללת מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 ("חוק ניירות ערך"). מידע כאמור כולל, בין היתר, תוכניות, תחזיות, מטרות, יעדים, הערכות עתידיות ואומדנים, ולרבות מידע המובא בדרך של איורים, גרפים, סקירות וכן כל מידע אחר, בכל צורה בה הוא מוצג, המתייחס לאירועים או עניינים עתידיים, אשר התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה. מידע צופה פני עתיד מבוסס על הערכות הנהלת החברה, המתבססות בן היתר, על מידע הידוע להנהלת החברה במועד עריכת מצגת זו וכן כולל הערכות ותוכנונים של החברה אשר עשויים לא להתקיים או לא 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 ו/או במצב שוק הנדל"ן להשקעה בכלל, ובאזור בו ממוקם כל פרויקט בפרט; (2) יחולו שינויים בעלויות צפויות של הבנייה ו/או במחירי חומרי הגלם ובזמינותם ו/או במחירי תשומות הבנייה ובזמינותו 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 בתהליכי תכנון ו/או שינויים בו; (4) יתקיימו איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 33 בפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) בדוח התקופתי לשנת 2023 (מס' אסמכתא: 2024-01-027129) ("הדוח התקופתי לשנת 2023").

לחברה אין כל ודאות כי ציפיותיה, הערכותיה, יעדיה ותוכניותיה יתממשו ולפיכך תוצאות פעילותה עשויות להיות שונות מהותית מהתוצאות המוערכות או המשתמעות ממצגת זו.

בפרויקטים בתכנון, מספר יחידות הדיור תלוי באישור סופי של הרשויות המוסמכות ולעיתים קרובות בקידום תוכניות על ידי החברה. בפרויקטים לגביהם החברה מבקשת הקלה בהוראות התב"ע, החברה מציגה את כמות יחידות הדיור על בסיס הבקשות שהוגשו לוועדה. בכוננת החברה להרחיב את פעילותה גם לפיתוח הנדל"ן המניב המסחרי במסגרת פרויקטים עתידיים שבכוננת החברה ליזום, לקדם או להקים, והערכות החברה בדבר תכנון הפרויקטים, דמי השכירות, עלייתם, שטחי המסחר הצפויים, שיווקם וההכנסות הצפויות, מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. מידע כאמור כולל, בין השאר, תוכניות, מטרות והערכות עתידיות אשר התממשותן אינה ודאית ואינה בשליטת החברה והן עשויות שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתוכניות 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; (2) יחולו שינויים בנתונים, לרבות כאלה אשר שימשו בסיס לתחזיות החברה, כגון בעלויות צפויות של הבנייה או במחירי חומרי הגלם או בזמינותם ו/או במחירי תשומות הבנייה ו/או זמינות כוח האדם; (3) לא ימצאו פרויקטים זמינים מתאימים; (4) לא יתקיימו איזה מהתנאים הנדרשים לשם הקמת פרויקטים של החברה; (5) לא ייחתמו חווי שכירות עם שוכרים באיזה מהנכסים המניבים ו/או המסחריים שעתידה החברה להקים; (6) יתקיימו איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 33 בפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) בדוח התקופתי לשנת 2023.



במשך 17 שנים גדלנו
בקצב חסר תקדים

ואנחנו רק בהתחלה



95 מיליון ₪

צפי שנתי NOI מנדל"ן מניב
באופן מדורג בשנים 2025-2029**

4.4 מיליארד ₪

שווי שוק

1.2^ב מיליארד ₪

הון עצמי
כולל אופציות בסך 85 מ' ₪ שבתוך הכסף

4.3 מיליארד ₪

רווח גולמי*

147 פרויקטים

הכוללים כ-62,000 יח"ד
בתכנון וביצוע

עשרות
פרויקטים

בהיקפים עצומים שאינם
מתומחרים בדוחות הכספיים

*רווח גולמי חשבונאי שטרם הוכר מפרויקטים שבביצוע וכן מפרויקטים שיחלו בשנה הקרובה
**כמפורט בסעיף 3 א' לדוח הדירקטוריון ליום 30.6.2024

ב-17 השנים האחרונות

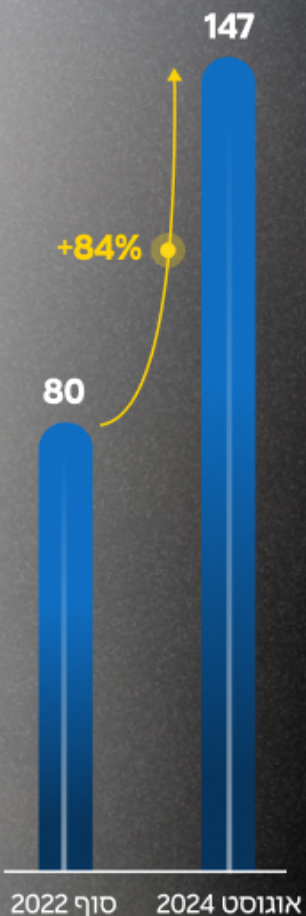
שינינו את החיים של מאות אלפי ישראלים

בשלב תכנון	ייכנסו לשיווק וביצוע בשנה הקרובה	בשיווק וביצוע	אוכלסו	סטטוס ←
111	13	25	20	פרויקטים
50,380	6,163	5,361	5,000	יחידות דיור

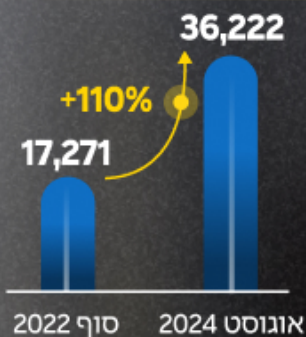
וגם בשנתיים האחרונות

המשכנו לצמח בעשרות אחוזים בכל פרמטר אפשרי

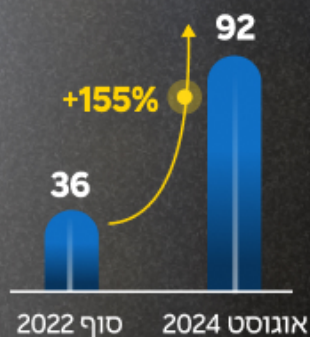
מספר
פרויקטים
כולל



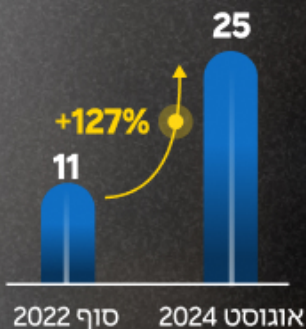
כמות יח"ד
בפרויקטים
עם רוב נדרש



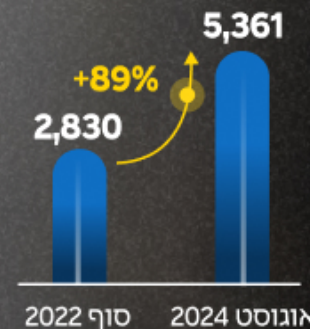
פרויקטים עם
רוב נדרש



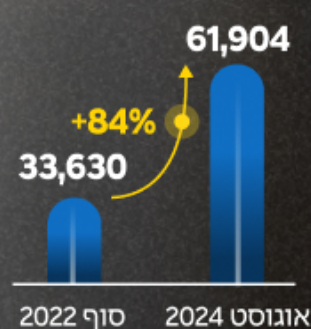
פרויקטים בשוק
וביצוע



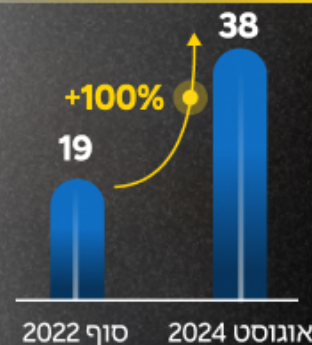
כמות יח"ד
בשיווק וביצוע
בניטרול בעלי קרקע



כמות יח"ד
כוללת שבטיפול
החברה



תב"עות
שאושרו



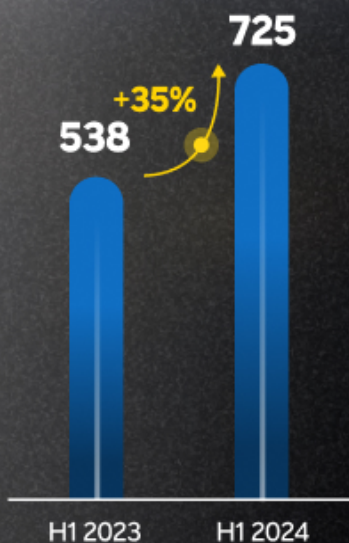
בשנה האחרונה

המספרים מדברים בעד עצמם

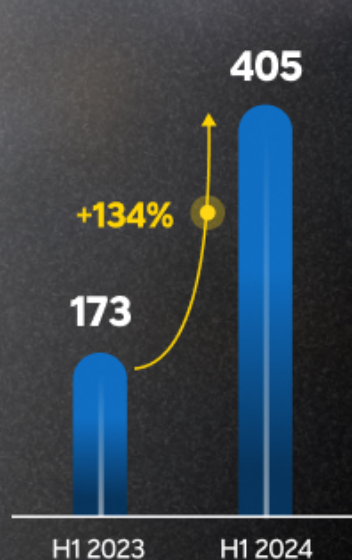
במיליוני ש"ח

הכנסות

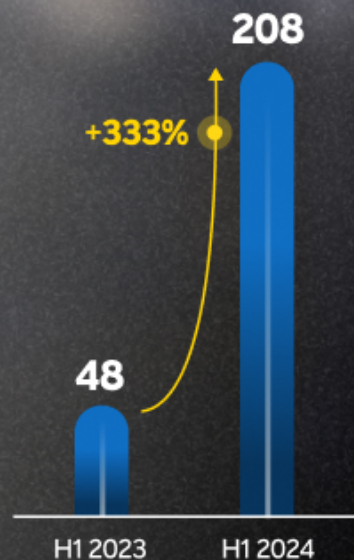
ממכירת דירות



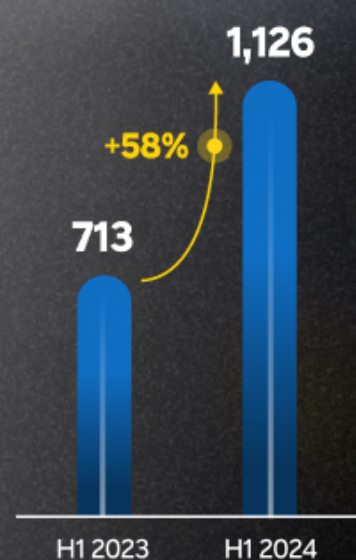
מכירת דירות



רווח נקי



סה"כ הון



בניית שכונות מגורים בכל הארץ

סה"כ 61,904 דירות



155	באר שבע	35	152	הוד השרון	18	1,507	ירושלים	1
182	בני עייש	36	395	אבן יהודה	19	3,127	נתניה	2
1,399	רמת השרון	37	429	הרצליה	20	2,907	טבריה	3
1,921	רמת גן	38	1,310	חדרה	21	154	ג'יסר א זרקא	4
2,274	חולון	39	584	עפולה	22	393	מעלות	5
1,737	גבעתיים	40	248	מגדל העמק	23	2,060	נוף הגליל	6
2,610	בת ים	41	200	כרכום	24	1,563	נהריה	7
5,990	תל אביב-יפו	42	6,529	חיפה	25	1,016	אילת	8
710	פתח תקווה	43	1,424	פרדס חנה	26	305	קרית אונו	9
			1,728	קרית ביאליק	27	1,512	יהוד-מונוסון	10
			1,663	קרית ים	28	3,528	לוד	11
			1,276	כרמיאל	29	724	רחובות	12
			2,751	אופקים	30	1,786	נס ציונה	13
			84	קרית מלאכי	31	1,712	ראשון לציון	14
			630	אשקלון	32	550	רמלה	15
			1,400	נשר	33	130	גדרה	16
			705	אשדוד	34	148	כפר יונה	17



522
יח"ד



אאורה רמת חן החדשה

מגה פרויקטים

שמשנים את פני הנוף בישראל

פרויקטים נבחרים בשיווק ובביצוע



557
יח"ד



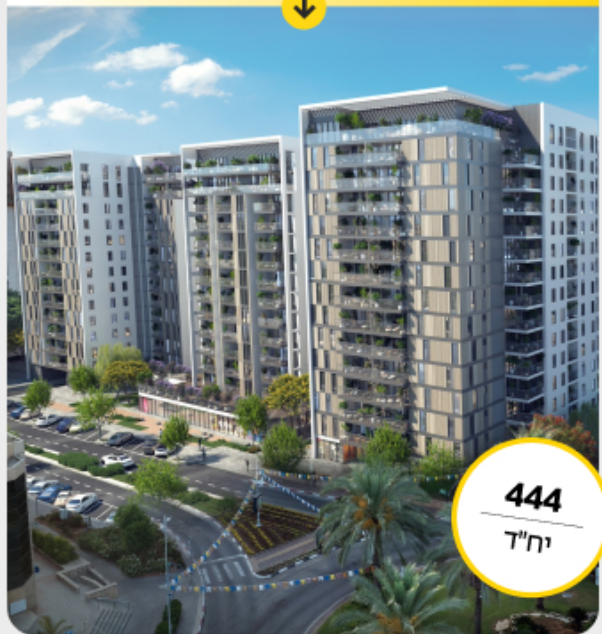
גבעתיים
Imagine



687
יח"ד



אאורה רמת השרון



יהוד מנוסון
Link



444
יח"ד



אאורה
חדרה
רסקו



530
יח"ד



אאורה
סיטי
חדרה



460
יח"ד



198
יח"ד



אמפייר רמת גן

מגה פרויקטים

שמשנים את פני הנוף בישראל

פרויקטים נבחרים שיחלו בשיווק וביצוע בשנה הקרובה

208

יח"ד



תל אביב
מתחם דפנה

נתניה

בן צבי

1,558

יח"ד



620

יח"ד



לוד
שהל

ירושלים

הקצין סילבר



546

יח"ד

רחובות

קריית משה

678

יח"ד



19 פרויקטים

בתהליכי הקמה

78,000 מ"ר^נ

נכסים מניבים תוך 5 שנים

עשרות פרויקטים

עתידיים

95 מיליון ₪

צפי NOI שנתי
באופן מדורג בשנים 2025-2029

מו"מ מתקדם לכניסת משקיע מוסדי 

ב-5 השנים האחרונות

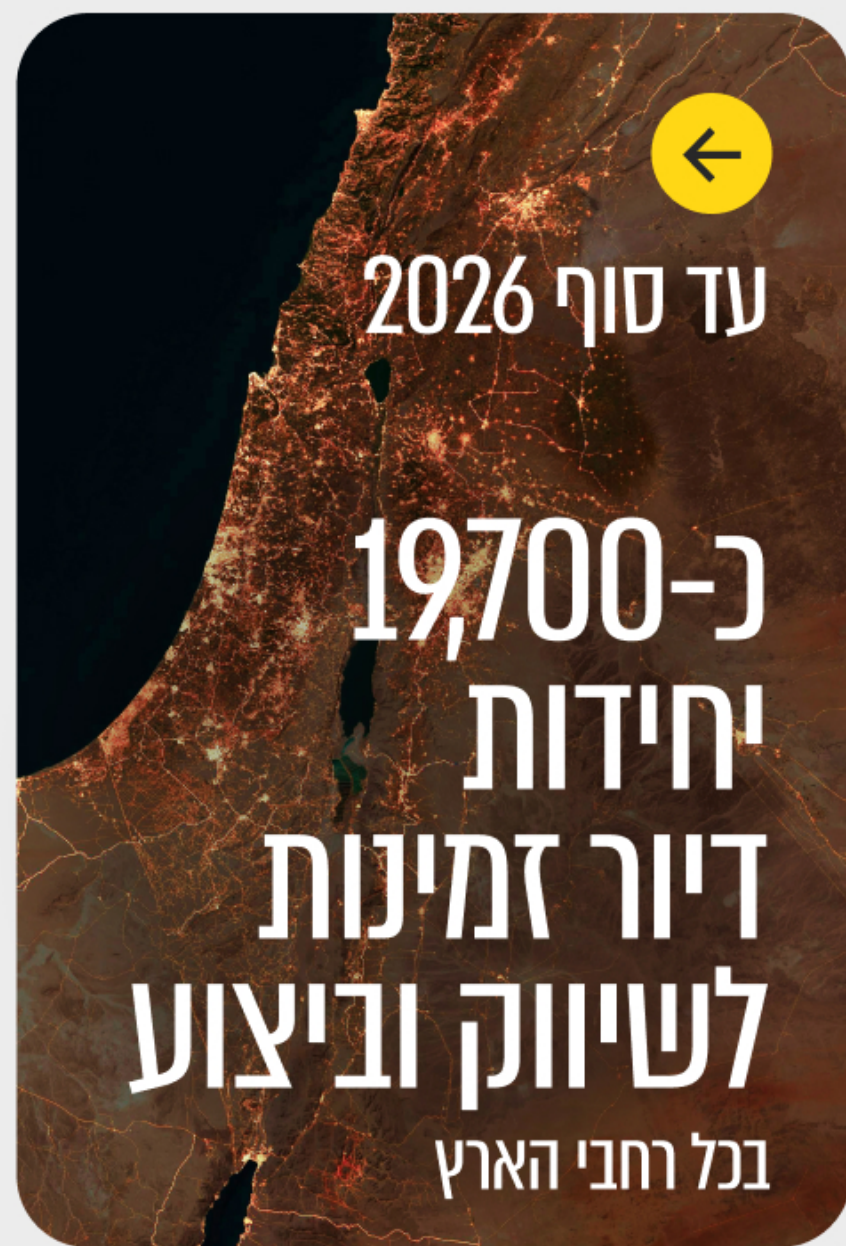
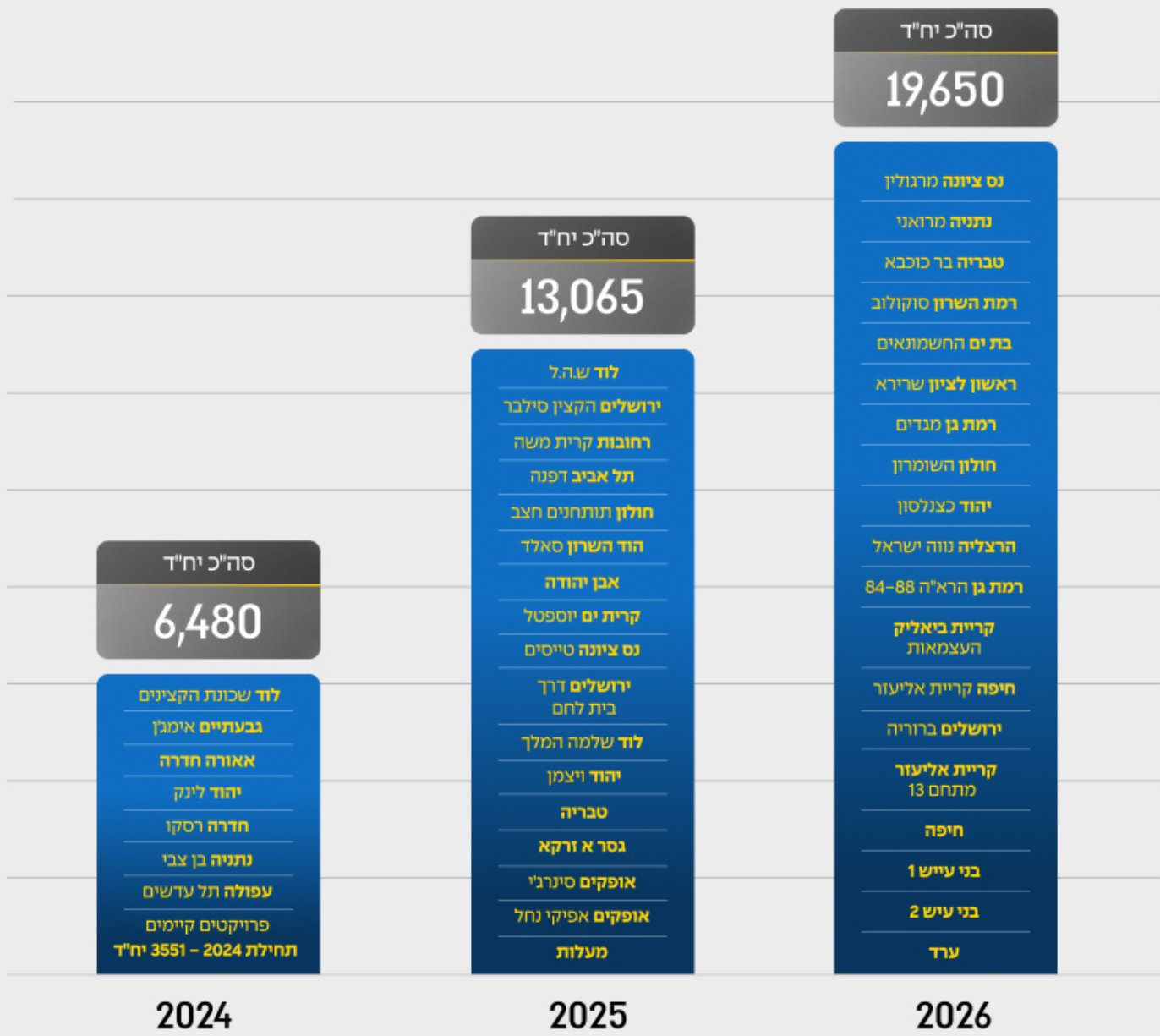
פיתחנו זרוע
נדל"ן מניב
כמעט צמיחה



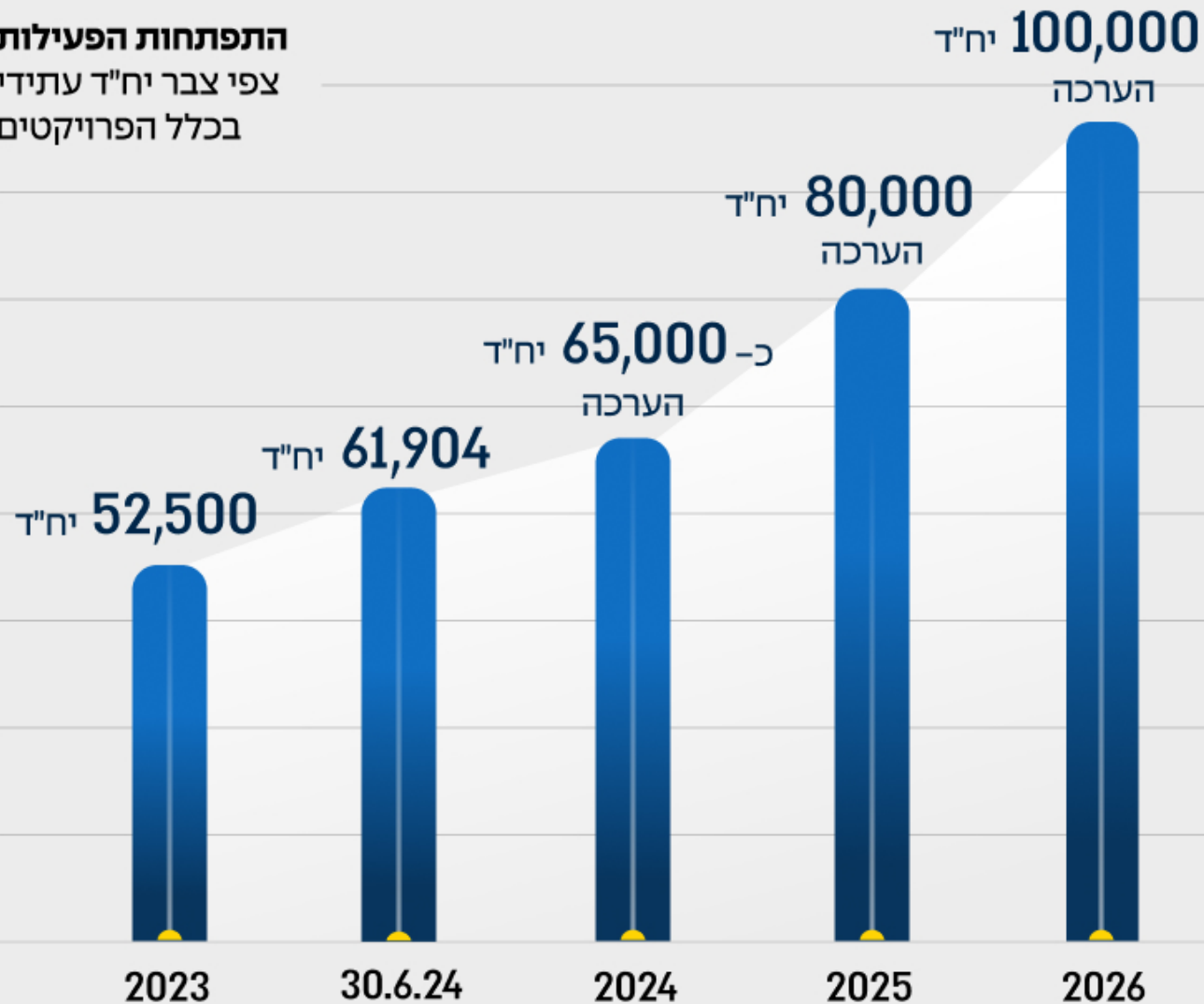
An aerial photograph of a city, likely Tel Aviv, showing a dense urban landscape with various apartment buildings and skyscrapers. A large yellow semi-circle is superimposed over the center of the image, containing Hebrew text. The sky is clear blue with a few clouds, and the sea is visible on the right side.

וכפי שאמרנו,
אנחנו רק בהתחלה

תחזית צמיחה

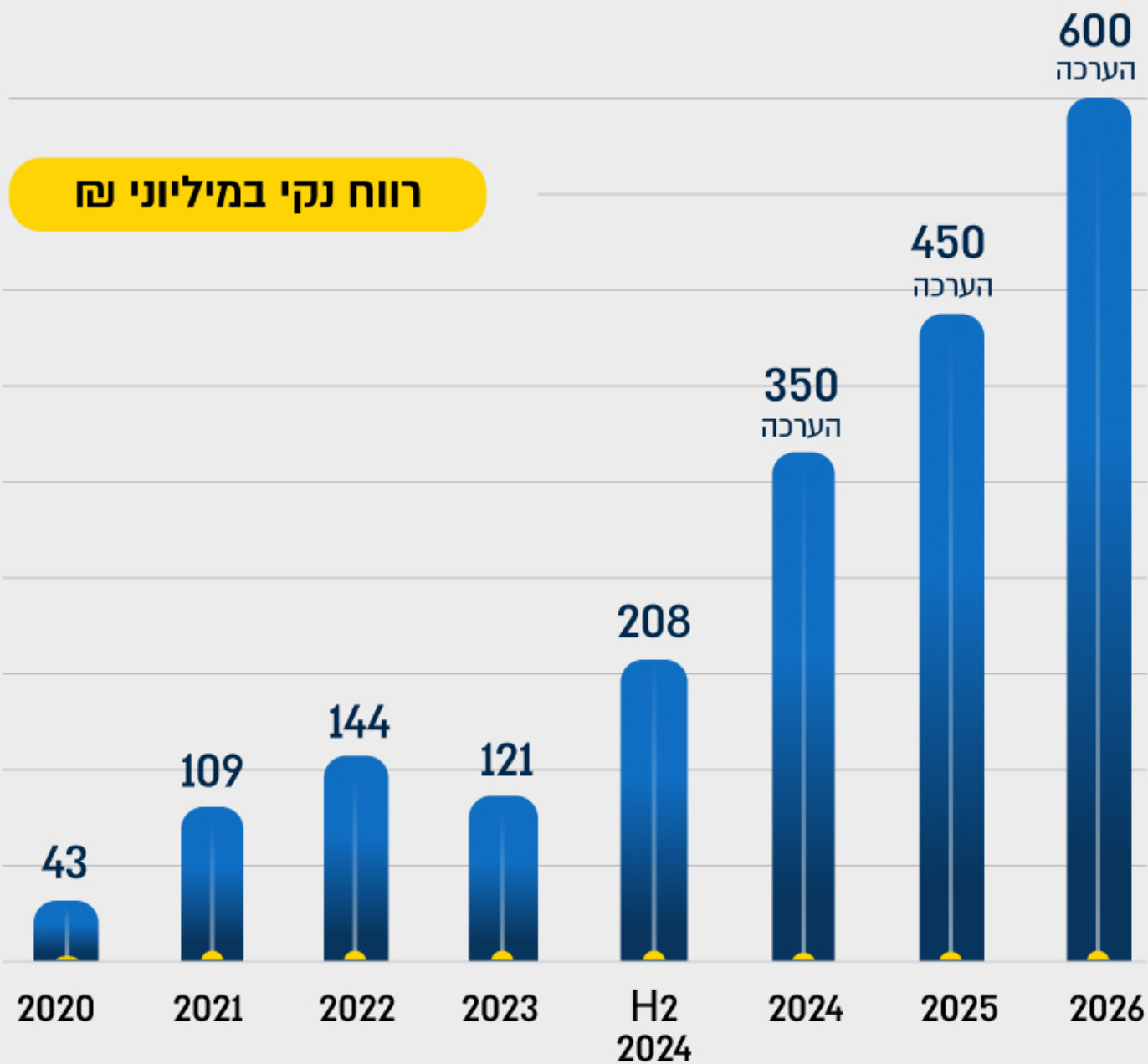


התפתחות הפעילות
צפי צבר יח"ד עתידי
בכלל הפרויקטים

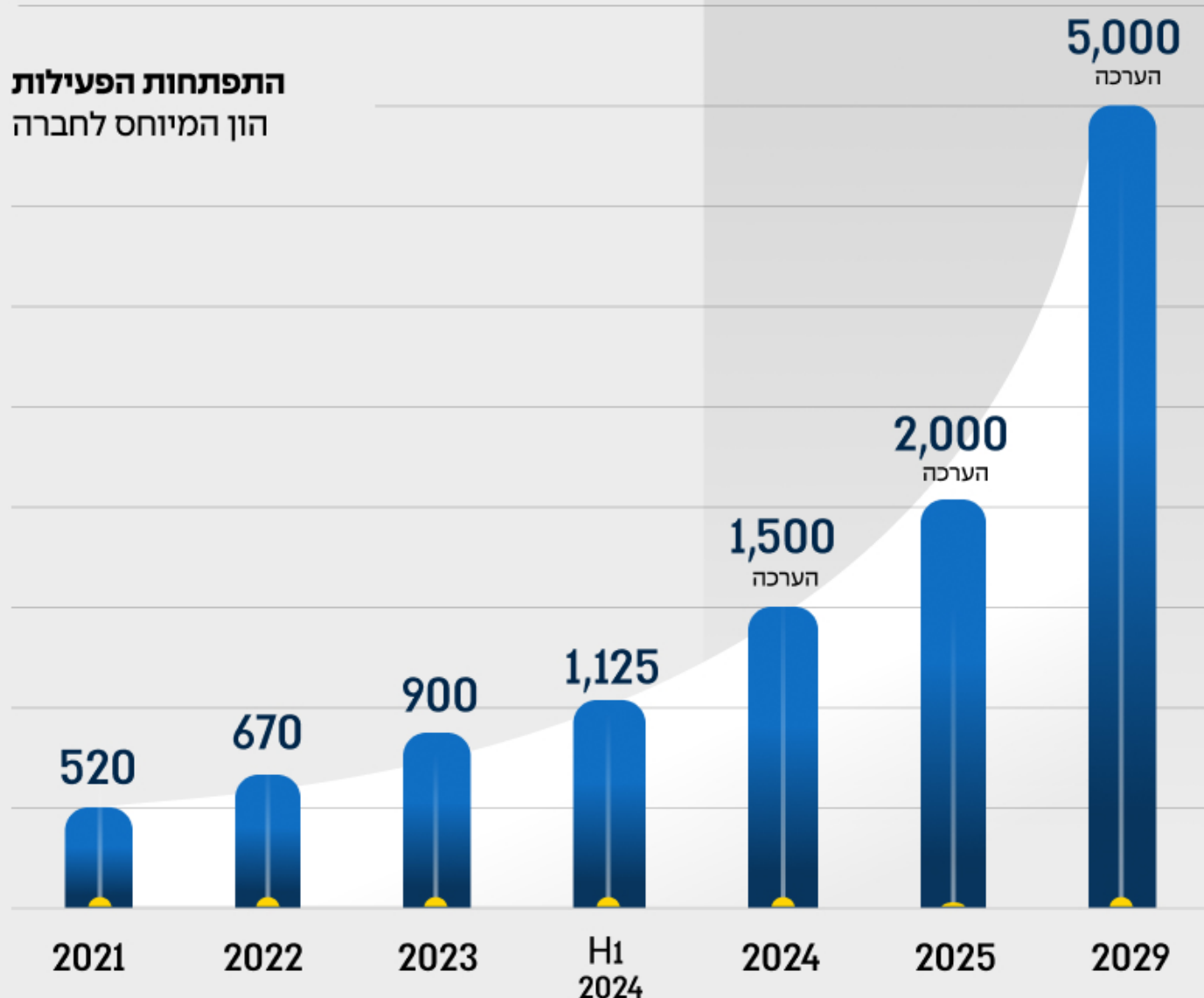


עד סוף 2026

אנחנו צפויים
לחגוג צבר
של 100,000
יח"ד בכלל
הפרויקטים

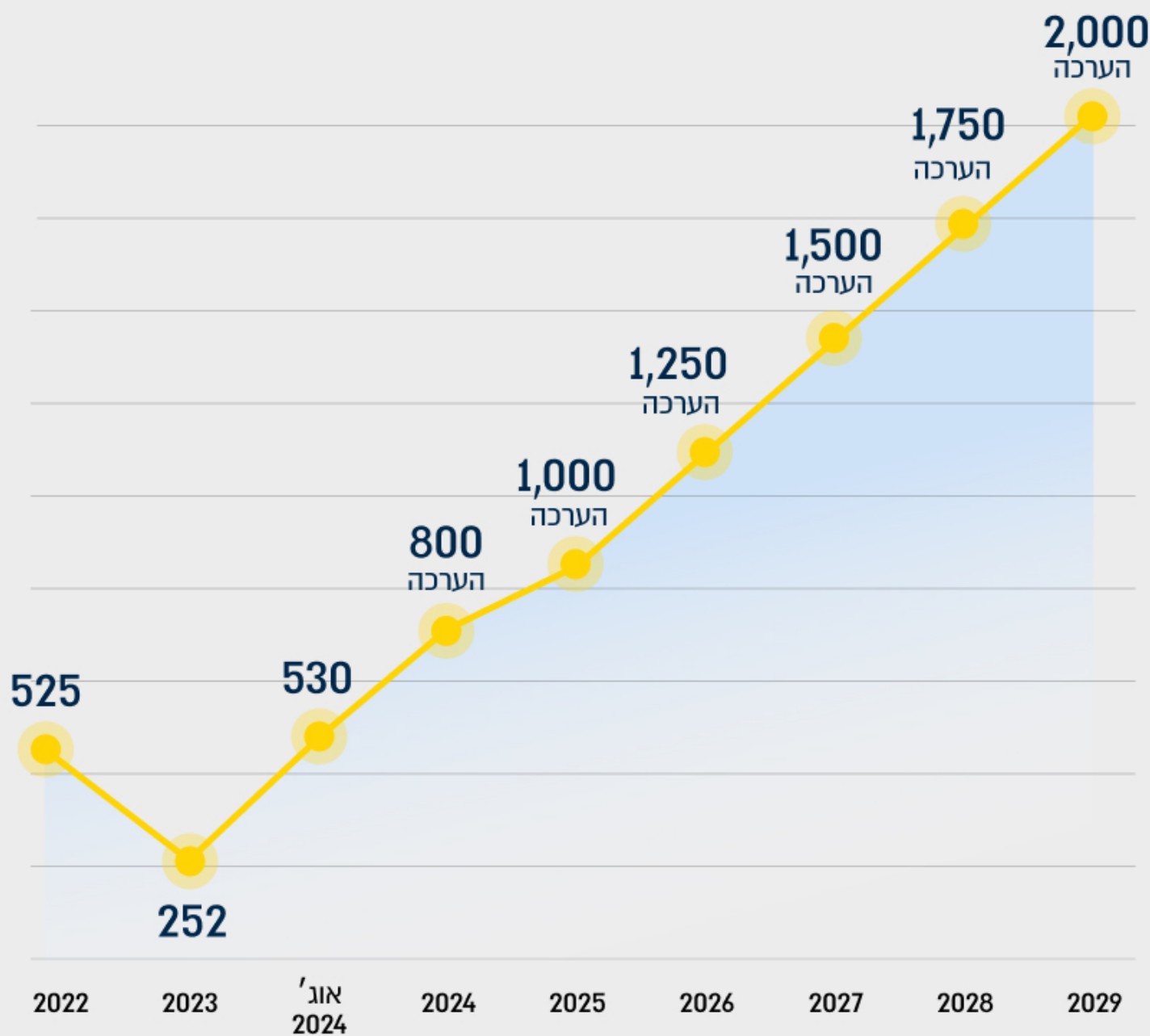


התפתחות הפעילות הון המיוחס לחברה



עד סוף 2029 צפי לגידול של 500% בהון המיוחס לחברה בהשוואה להיום

*בשנים 2024 - 2025 הגידול בהון צפוי לנבוע כתוצאה מרווחים ושיערוך שווי הון למסחר.
*הערכת החברה באשר להתפתחות הפעילות של החברה (מבחינת הון) מבוססת בין היתר על הרווח הגולמי המוערך והרווח הצפוי לשנה ביחס לשנים 2024 - 2029, בהתבסס על לוחות הזמנים הצפויים ודוחות כלכליים של כל אחד מהפרויקטים הרלוונטיים לתקופות האמורות של החברה. כמו כן, החברה צופה בכל אחת מהשנים 2024 - 2029 יירשמו רווחי שיערוך משטחי מסחר שנוצרים לחברה עקב אישורי תב"עות לפרויקטים של פינוי בינוי מבלי שהחברה שילמה תמורתם.





עד סוף 2029

תחזית התפתחות מכירת דירות לשנים הבאות

הערכת החברה באשר לכמות מכירת הדירות בשנים 2024-2029 מבוססת בין היתר על כך שנוכח למועד הדוח לרבעון שני של שנת 2024 ישנם 17 פרויקטים בביצוע, אשר נותרו בהם במצטבר כ-1,678 יח"ד לשיווק על ידי החברה. כמו כן, החברה צופה כי בשנה הקרובה יחל שיווק בכ-13 פרויקטים חדשים (אשר במצטבר כוללים כ-5,309 יח"ד לשיווק על ידי החברה. בנוסף עד לתום שנת 2026 מעריכה החברה כי יהיו זמינים לשיווק וביצוע פרויקטים נוספים כמפורט להלן. על פי מדיניות החברה נדרשת מכירה של 30% מיחידות הדיוור לפני תחילת ביצוע פרויקט. להערכת החברה ההתחזית במצגת שמרנית ומתוך לקיחה בחשבון של מקדמי סיכון, בין היתר לאור אי הוודאות בשוק והמצב הבטחוני. התחזית הנ"ל הינה מידע צופה פני עתיד כמשמעו בחוק ניירות ערך.

מתשייכים ליוצר צמיחה

ואנחנו רק בהתחלה

← איך אנחנו עושים את זה

← שיטה מוכחת לבחירה ומיקוד
בפרויקטים רלוונטים. המשך כניסה
לפרויקטים חדשים וקבלת אמון
הדיירים

← 120 פרויקטים עתידיים שאינם
מתומחרים בדוחות הכספיים

← יחס ההמרה מעולה מאפשר
תחזית בהסתברות גבוהה למימוש

← פרויקטים בפריסה ארצית



רמת ודאות גבוהה

צבר קרקעות מובטח קדימה
יחס המרה מעולה



מיקוד במגה פרויקטים, בבניית שכונות ובחוויות מגורים שלמות מרובות שימושים ←

קשר אישי עם הדיירים וקבלת אמון הדיירים בכל הארץ ←

מנגנון יעיל, מקצועי ומכוון הצלחה ←

ללא מטה ראוותני ובזבזני ←

מקום #1
8 שנים
ברציפות



מיקוד ומומחיות

מעל 17 שנים של מיקוד מלא
בהתחדשות עירונית בפריסה ארצית



רוב הבנייה בישראל בשנים הקרובות
תתבסס על **התחדשות עירונית**



פוטנציאל עצום להתחדשות עירונית
בכלל הארץ ובעיקר מחוץ לגוש דן



ללא מרכיב רכישת הקרקע ועם
צרכי מימון ועלויות מימון פחותות,
תחום ההתחדשות העירונית רווחי
יותר בהשוואה לנדל"ן קלאסי



בוחרים בעתיד

התחדשות עירונית היא העתיד
של הבניה למגורים בישראל



בזכות המיקוד והמובילות שלנו בעתיד
בשנה הקרובה נשבור שיא נוסף



וגם המקום
הראשון בבנייה
למגורים בישראל



המקום הראשון
בהתחדשות
עירונית

מנכ"ל החברה שהוא גם הבעלים,
מעורב אישית בכל פרויקט



החברה מנהלת קשר אישי עם הדיירים
תוך יצירת שותפות אמיתית



שוויון מלא בזכויות בין כל הדיירים
הוותיקים



שקיפות מלאה, רגישות ונגישות
מלאה לכל המידע מול הדיירים



בונים עבור אנשים

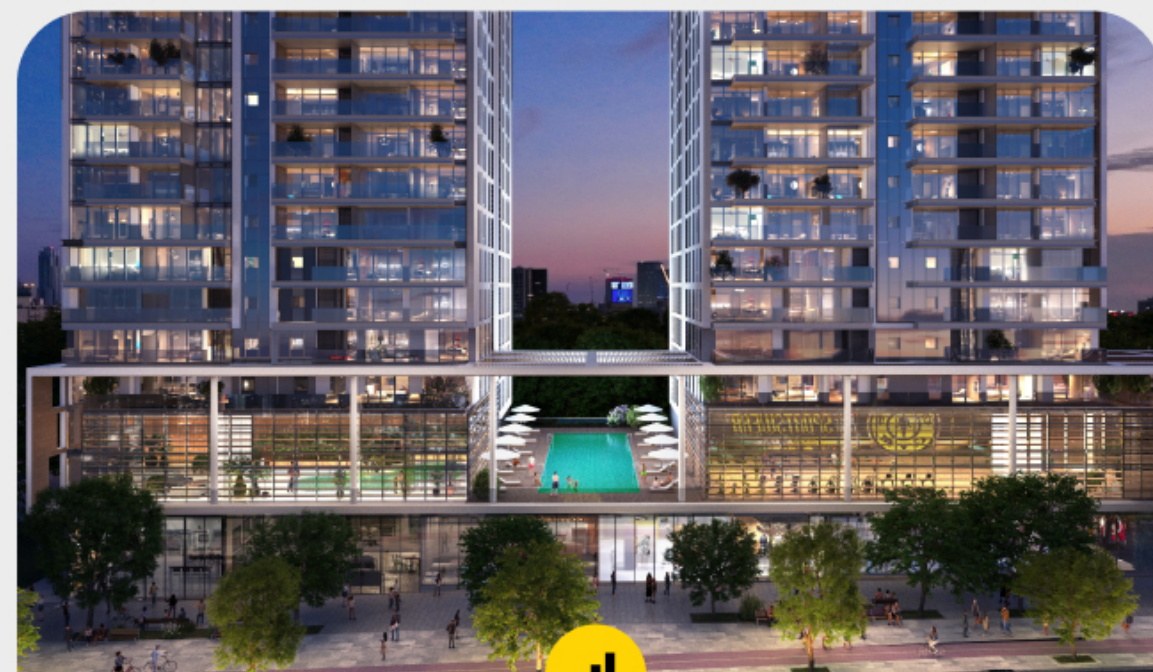
לב העוצמה שלנו הוא
החיבור עם הדיירים



← אאורה מפתחת בימים אלו
19 נכסים מניבים במרכזי ערים
במסגרת פרויקטי ההתחדשות
שלה

← הפריסה של המרכזים מביאה
לחברה יתרון עצום: NOI צפוי
באכלוס 19 הנכסים יעמוד על
כ-95 מ' ש"ח לשנה

← עשרות מרכזים מסחריים שכונתיים
נוספים עתידיים



מנוע צמיחה עוצמתי

חברת נכסים מניבים
יחידה מסוגה



← אאורה רכשה את חברת הביצוע
'מגידו' הפועלת כיום קבלן ומחזיקה
בסיווג קבלני בלתי מוגבל

← מגידו עתידה להיות הקבלן המבצע
בחלק מהפרויקטים של אאורה

← מהלך המאפשר את צימצום הסיכון
הקבלני הקיים ליזמים, וכן ניהול
מו"מ מעמדה משופרת מול קבלני
ביצוע חיצוניים

← בניה בפריפריה באמצעות זכיה
במכרזי רמ"י (פעילות משלימה
לאאורה)



מתאן ועד ביצוע

זרוע ביצוע
עצמאית



← הפרויקטים של אאורה פרוסים בכל
רחבי הארץ, במרכז ובפריפריה

← הפיזור מקל על פתיחת פרויקטים
והעדר תחרות בין פרויקטים, עם
פניה לקהל יעד מגוון יותר בטווחי
מחירים שונים

← ציונות, ערכים ודרך ארץ הן
בלב העשייה שלנו

← אנחנו גאים באימפקט שאנחנו
מביאים לכל עיר, יישוב ומקום
בישראל



בניית הארץ

מיקוד בבניית ישראל
כי אין לנו ארץ אחרת



7

סיבות מעולות לצמיחה עקבית לאורך שנים

1 רמת וודאות גבוהה

צבר הקרקעות קדימה ויחס ההמרה שלנו מזכייה לשיווק גבוה מאוד.

2 מיקוד ומומחיות

מעל 17 שנים מתמקדים בהתחדשות עירונית בפריסה ארצית ובאימפקט משמעותי.

3 בוחרים בעתיד

התחדשות עירונית היא העתיד של תחום הבנייה למגורים בישראל.

4 בונים עבור אנשים

לב העוצמה שלנו הוא החיבור האישי עם הדיירים והמעורבות האישית שלנו בכל פרויקט.

5 מנוע צמיחה עוצמתי

חברת נכסים מניבים יחידה מסוגה.

6 מחזון ועד ביצוע

זרוע ביצוע עצמאית והפחתת תלות בקבלנים חיצוניים.

7 בניית הארץ

מיקוד בישראל, כי אין לנו ארץ אחרת.

ואנחנו רק בהתחלה....



An aerial night view of a city, likely Tel Aviv, featuring a prominent, modern skyscraper in the foreground. The building is illuminated from within, and its facade is lit up. The surrounding city is densely packed with buildings, many of which are also lit up, creating a vibrant urban scene. The sky is dark, and the city lights create a strong contrast.

מודים לשותפינו בשוק ההון על האמון

The logo for AURA, featuring the word "AURA" in a bold, blue, sans-serif font. Above the letter "A" is a small yellow circle with a white dot in the center, resembling a sun or a light source.

AURA