



**אאורה מדווחת תוצאות חזקות ברבעון הראשון של 2023:
אסטרטגיה של מכירה מוקדמת לפני תחילת ביצוע מוכיחה את
עצמה - המשך האצת הפעילות ברבעונים הקרובים ב-13
פרויקטים עם למעלה מ-3,300 יח"ד בשיווק וביצוע**

לאחר תאריך המאזן, נחתם הסכם אסטרטגי עם הפניקס להעמדת הון עצמי ב-5 פרויקטים בהיקף כולל של 600 מיליון שקל – ע"פ ההסכם, בשני פרויקטים בהם כבר העמידה אאורה את ההון העצמי, תזרים הפניקס לקופת אאורה עד תום חודש מאי כ-121 מיליון שקל

- הרווח הרבעוני הסתכם לכ-25.1 מיליון שקל, הון עצמי עלה לשיא של 697 מיליון שקל וצפוי תוך שנתיים לחצות רף של 1 מיליארד שקל
- הון ל-CAP הסתכם ל-43.2% ; הון למאזן ממשיך לעלות והסתכם ל-26.2%
- המיקוד והובלת שוק ההתחדשות העירונית בישראל, עם מכירה מוקדמת בפרויקטים טרום הביצוע, מאפשרת לחברה גמישות פיננסית מקסימלית, הקטנת מינוף, עלויות מימון נמוכות, ללא צורך בריתוק הון משמעותי – אסטרטגיה המהווה יתרון מובנה, בעיקר בתנאי השוק הנוכחים
- כאמור, ההסכם עם הפניקס כולל התחייבות של חברת הביטוח להשקיע 350 מיליון שקל בהון עצמי ב-4 פרויקטים וזכות קדימה להעמיד הון עצמי בסך 250 מיליון שקל נוספים למגה פרויקט חמישי – ובסה"כ כ-600 מיליון שקל

יעקב אטרקצ'י, מנכ"ל אאורה: "התוצאות החזקות נובעות מאסטרטגיה של מיקוד בהתחדשות עירונית, אשר יתרונותיה בולטים לנוכח תנאי המאקרו וסביבת הריבית. אנו מצליחים לשמור על גמישות פיננסית מקסימלית, הקטנת היקף החוב והקטנת עלויות המימון, תוך מכירה מוקדמת של כ-30% מיח"ד בפרויקטים בשיווק, ללא צורך בריתוק הון המכביד על הפעילות. לחברה איתנות פיננסית והיא ערוכה להמשך צמיחה גם בשנה זו."

ברבעון הראשון של 2023 נמכרו 59 יח"ד במחיר ממוצע למ"ר של 29,340 שקל (כולל מע"מ) זאת בהשוואה ל-112 יח"ד במחיר ממוצע למ"ר של 26,890 שקל (כולל



מע"מ). לאחר מועד הדוח ועד מועד פרסום הדוח מכרה החברה 26 יח"ד נוספות במחיר ממוצע למ"ר של 34,050 שקל (כולל מע"מ)

יכולת תפעולית למימוש פרויקטים רציף ומואץ – שיווק וביצוע של 13 פרויקטים (מתוכם 10 בביצוע) עם למעלה מ-3,300 יח"ד. 4 פרויקטים נוספים בהם נמכרו כ-35% מהיח"ד לשיווק, החלו בשיווק ונמצאים בשלב פינוי דיירים - ביצוע יתחיל בשני הרבעונים הבאים. לחברה כיום 1,522 יח"ד מכורות, מתוך 2,589 יח"ד לשיווק **מלאי אדיר נוסף של יח"ד זמינות למכירה**: קידום 11 פרויקטים נוספים – עם סך של כ-3,796 יח"ד לביצוע, מתוכן כ-3,167 יח"ד לשיווק. החברה מקדמת 66 פרויקטים נוספים, הנמצאים בשלבי תכנון שונים

איתנות פיננסית: ההון עצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה עלה לשיא של 671 מיליון שקל, עליה של כ-כ-20 מיליון שקל בהשוואה לסוף שנה קודמת (לאחר שהוכר ושולם דיבידנד בסך 8 מיליון שקל בגין מחצית שניה של 2022)

שיעור הרווח הגולמי ממכירת יח"ד מתחילת השנה עלה ל-16.5% והסתכם ב-46 מיליון שקל. החברה צפויה להכיר עד שנת 2027 ברווח גולמי בפרויקטים בהם החל שיווק/ביצוע של כ-1.23 מיליארד שקל

הרווח הכולל ברבעון הראשון של 2023 הסתכם בכ-27.1 מיליון שקל בשנת 2023 **חולק דיבידנד** בסך 8 מיליון שקל בגין המחצית השניה של 2022 (בגין כל שנת 2022 חולק דיבידנד בהיקף כולל של 14 מיליון שקל)

החברה מצפה כי הפרויקטים ברישוי מתקדם ואלו עם רוב מיוחס ותכנון מתקדם ייצרו **רווח גולמי בהיקף כ-5.5 מיליארד שקל** שיוכר בשנים הקרובות

הקמת שטחים מניבים למסחר ותעסוקה במסגרת פרויקטים של התחדשות עירונית צפויים להביא לרווחי שיערוך משמעותיים

עוד הוסיף יעקב אטרקצ'י, מנכ"ל אאורה: "לאור אסטרטגיית המיקוד שלנו בהתחדשות עירונית, פתיחת פרויקטים לשיווק והתחלת ביצוע של אלפי יח"ד אנו ממוצבים כאחת מחברות הנדל"ן הגדולות בישראל עם צמיחה מתמשכת בשנת 2023 והלאה. יש לנו ביטחון רב בעתיד של החברה והיעדים שלנו הם הגעה לרף מכירה של 1,000 יח"ד בשנה, וחציית רף של 1 מיליארד שקל הון עצמי כבר בשנת 2024. החברה מגשימה את חזונה עם 13 פרויקטים שנמצאים בשיווק וביצוע שיבואו לידי ביטוי בתוצאותיה הכספיות של החברה כבר בדוחות של 2023. עוד החברה מקדמת 11 פרויקטים שצפויים לצאת לשיווק ברובם בשנת 2023 ואף הם יוסיפו תרומה משמעותית לתוצאות החברה. האסטרטגייה העסקית תומכת באיתנות הפיננסית של החברה והמשך יצירת ערך לבעלי המניות של החברה."



תל אביב, 28 במאי 2022 - (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, מדווחת על תוצאות חזקות ברבעון הראשון של 2022 ומצפה לשנה חזקה נוספת. אאורה מבססת רציפות מתמשכת במספר רב של פרויקטים שנמצאים משלב התכנון, הביצוע, השיווק ועד אכלוס סופי.

נקודות מרכזיות מהדוחות הכספיים:

ברבעון הראשון של 2023 החברה מדווחת על מכירות של 59 יח"ד במחיר ממוצע למ"ר של 29,340 שקל (כולל מע"מ) זאת בהשוואה ל-112 יח"ד במחיר ממוצע למ"ר של 26,890 שקל (כולל מע"מ) בתקופה המקבילה אשתקד. לאחר מועד הדוח ועד פרסום הדוח מכרה החברה 26 יח"ד נוספות במחיר ממוצע למ"ר של 34,050 שקל (כולל מע"מ). תנופת המכירות צפויה להימשך - לחברה מלאי זמין למכירה של אלפי יח"ד בפרויקטים הקיימים, אשר יגדל עם פתיחת הפרויקטים הנוספים.

הרווח הגולמי ברבעון הראשון של 2023 ממכירת יח"ד עלה ל-45.9 מיליון שקל, עליה של 38%, בהשוואה ל-33.3 מיליון שקל בתקופה המקבילה אשתקד. שיעור הרווח הגולמי ממכירת יח"ד בתקופת הדוח עלה ל-16.5%, בהשוואה ל-15.8% בתקופה המקבילה אשתקד.

הרווח הנקי ברבעון הראשון של 2023 הסתכם ב-25 מיליון שקל, בהשוואה ל-49 מיליון שקל בתקופה המקבילה אשתקד, אשר כללה הכרה ברווח חד פעמי של כ-40 מיליון שקל בעקבות עליה לשליטה בחברה בת. בניטרול הרווח מעליה לשליטה כאמור, הרווח הנקי של החברה עלה מ-9 מיליון שקל בשנה קודמת ל-25 מיליון שקל בשנה זו.

ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה חצה הסתכם לשיא של 672 מיליון שקל, עליה של כ-20 מיליון שקל בהשוואה להון עצמי המיוחס לבעלי המניות של 652 מיליון שקל בסוף שנה קודמת. החברה מצפה כי ההון העצמי של החברה ימשיך לעלות גם ברבעונים הקרובים וצפוי לחצות 700 מיליון שקל בשנת 2024.

דירוג החברה ואג"ח החברה הינו A3.il - אופק יציב והחברה שואפת להמשיך ולהעלות את הדירוג. החברה שומרת על נזילות גבוהה - נכון ל-31.03.2023 מזומנים שווי מזומנים ופיקדונות מוגבלים בשימוש וני"ע סחירים הסתכמו לסך של 324 מיליון שקל.

רווח גולמי בפרויקטים בביצוע ושיווק, שטרם הוכר וצפוי להכרה בשנים 2022-2027 בהיקף של כ-2.7 מיליארד שקל. סה"כ מצפה החברה לרווח גולמי שיוכר עד 2030 בהיקף של כ-5.5 מיליארד שקל.

נכון למועד אישור הדוח, החברה יוזמת, מתכננת ומקימה בישראל, לרבות יחד עם אחרים, 90 פרויקטים הכוללים כ-40,945 יח"ד למגורים (חלקה האפקטיבי לשיווק של החברה כ-31,555 יח"ד). מתוך סך כל הפרויקטים, 81 פרויקטים הינם בתחום ההתחדשות העירונית אשר במסגרתם



תבנה החברה כ- 36,458 יח"ד (חלקה האפקטיבי של החברה כ- 27,237 יח"ד). **צבר הפרויקטים והיח"ד מבטיח את צמיחת החברה לעשור הקרוב.**

החברה פועלת להקמת סך של כ- 61,000 מ"ר שטחים מסחריים, משרדים ומגורים להשכרה לז"א, ב-20 פרויקטים, אותם תחזיק כזרוע מניבה אשר צפויים להניב NOI בסך של כ-70 מיליון שקל לשנה, בהדרגתיות החל משנת 2025. בפרויקטים בתכנון ופרויקטים חדשים מתכוונת החברה לקדם שטחים מסחריים נוספים שעשויים להרחיב את הזרוע המניבה אותה מקדמת החברה. ההקמה והתזרים השוטף מהנכסים צפוי לייצר רווחי שיערוך בהיקפים משמעותיים.

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

אודות אאורה:

אאורה מחדשים את ישראל הינה החברה המובילה בייזום בניה למגורים בישראל עם התמחות בייזום, תכנון והקמה של מתחמי התחדשות עירונית במרכזי ערים מבוקשות ומובילות. אאורה היא חברה ציבורית הנסחרת בבורסה בתל אביב וכלולה במדד ת"א 90.