



מקום 1 במדד התחדשות עירונית 6 שנים ברציפות

בעלי עניין: יעקב אטרקצ'י (51.7%) | מנורה חברה לביטוח 11.9% | מור השקעות בע"מ 5.1%
שווי שוק כ- 1.5 מיליארד | דירוג החברה: A3/ו אופק יציב

הבהרה משפטית

- המצגת נערכה לשם תמצית ונחות בלבד והיא אינה יכולה להחליף עיון בדוחות השנתיים, או רבעוניים והמיידים שפרסמה החברה, הכוללים את המידע המלא והמחייב אודות החברה.
- חלק מן התמונות המוצגות במצגת הן בגדר הדמיה ובחלק מהן ייתכנו 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, יעדים, הערכות עתידיות ואומדנים, ומידע אחר 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 ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא 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 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 ובזמינותם של כוח אדם; (3) לא התקיימו אילו מהתנאים להקמת איזה מהפרויקטים לרבות התקשרויות נדרשות עם דיירים ו/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 2021. לחברה אין כל ודאות כי ציפיותיה, הערכותיה, יעדיה ותוכניותיה יתממשו ולפיכך תוצאות פעילותה עשויות להיות שונות מהתוצאות המוערכות או המשתלמות מצגת זו.
- בפרויקטים בתכנון, מספר יחידות הדיור תלוי באישור סופי של הרשויות המוסמכות.
- בפרויקטים לגביהם החברה מבקשת הקלה בהוראות התב"ע, החברה מציגה את כמות יחידות הדיור על בסיס הבקשות שהוגשו לוועדה.
- בכוונת החברה להרחיב את פעילותה גם לפיתוח הנדל"ן המניב המסחרי במסגרת פרויקטים עתידיים שבכוונת החברה ליזום, לקדם או להקים והערכות החברה בדבר תכנון הפרויקט עם, דמי השכירות עליית עם, שטחי המסחר צפויים ושיווק וההכנסות הצפויות מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968. מידע כאמור כולל, בין השאר, תוכניות מטרות וערכות עתידיות אשר התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה והן עשויות שלא להתקיים או לא להתקיים באופן שעונה מתכנוני החברה, לרבות במידה ויתקיים אחד או יותר מהגורמים המפורטים להלן נקודות בטח) אחד) יחול שינוי לרעה במצב המשק או במצב שוק הנדל"ן נ + במצב שוק הדיור למגורים או במצב שוק הנדל"ן המסחרי ו/או המניב הוא בכלל זה במחירי השכירות בשוק זה (שתיים) יחולו שינויים בנתונים לרבות כאלה אשר שימשו בסיס לתחזיות החברה הפסיק כגון בעלויות שפיות של הבנייה או במחירי חומרי הגלם או בזמינותם או במחירי תשומות הבנייה ו/או זמינות כוח האדם (3) לא ימצאו פרויקטים זמינים מתאימים (4) לא התקיימו איזה מהתנאים הנדרשים לשם הקמת פרויקטים של החברה (5) לא ייחתמו חוזי שכירות עם שוכרים באיזה מהנכסים המניבים ויום המסחריים שעתידיה החברה להקים כאמור בדוח זה לעיל (6) ויתקיימו איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בפרק תיאור עסקי החברה בדוח התקופתי לשנת 2021.

נדל"ן מגורים
33,630 יח"ד
80 פרויקטים

רכישות
הזדמנותיות

נדל"ן מסחרי
כ-37,000 מ"ר מסחר
כ-18,000 מ"ר משרדים

כולם מדברים התחדשות עירונית, אבל רק אורה מחדשים את ישראל

מכונה משומנת

VALUE FOR MONEY

מיקוד

התחדשות עירונית

כאסטרטגיה

מקצוענות

הקמת שכונות

צמיחה

רציפות לעתיד

סיכון נמוך <
עלויות מימון <
וריתוק הון נמוכות
רווח גולמי גבוה <

היזם



המדינה
הגדלת היצע דירות
באזורי ביקוש

העיר
תרומה למרכזי
ערים



הדור הצעיר



הדיירים הוותיקים
עיסקה הוגנת
ומשתלמת



התחלות שיווק שנת 2022



AURA תנופת הצמיחה

תשעה חודשים - שנת 2022



45%

הון ל CAP



1,519 מט"ח

מכירות יח"ד
496 יח"ד



619 מט"ח

הון עצמי

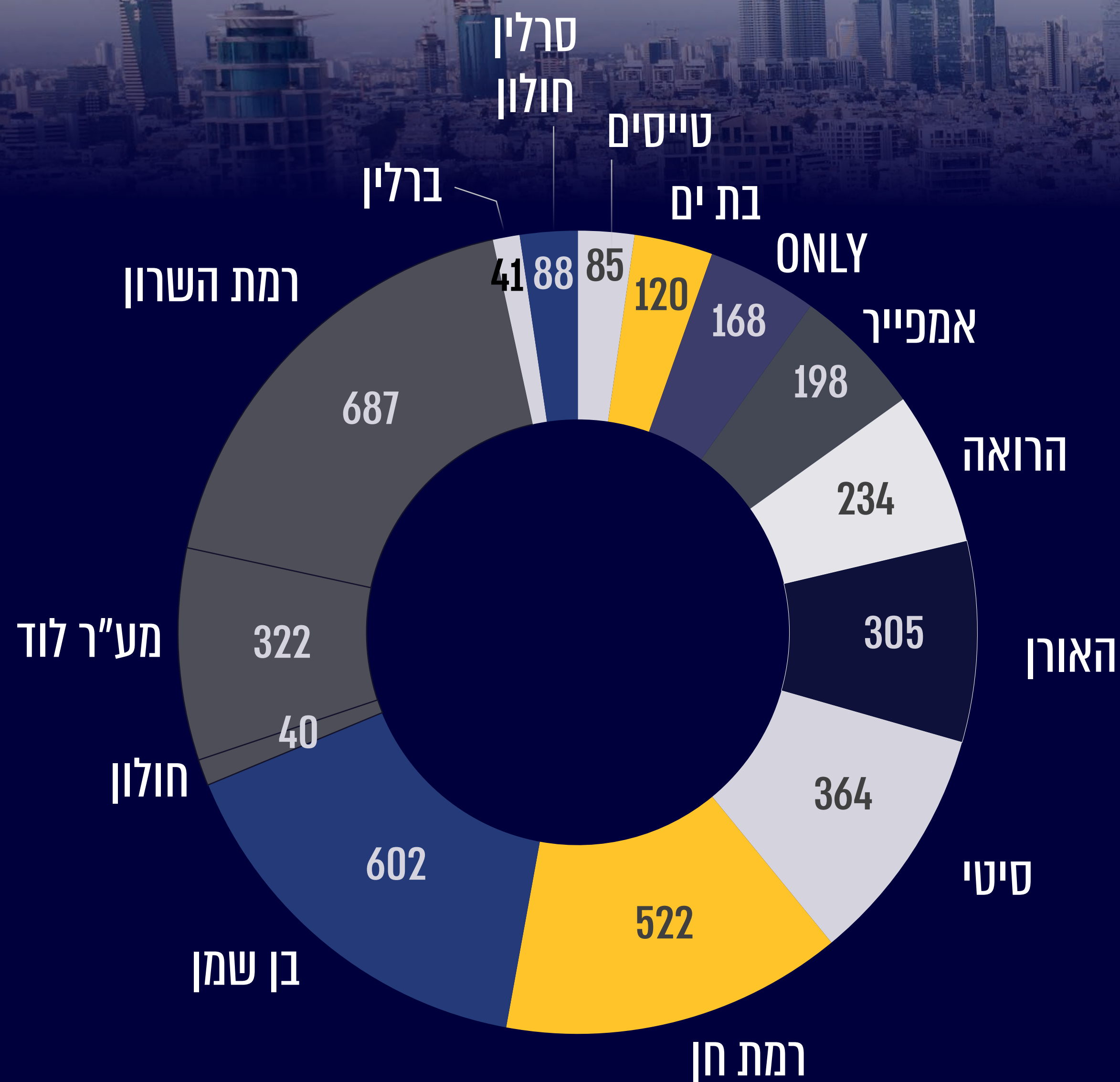


110 מט"ח

רווח נקי

ביצוע משמעותי פוגש שיווק רחב היקף

צפי לשנת 2023



כ-3,800 יח"ד בשיווק

התפתחות הון עצמי המיוחס לחברה

1-1.1 מיליארד ש"ח

גידול מתמיד בהון העצמי והגעה למיליארד ש"ח הון עצמי עד שנת 2024



2027

פיתוח נדלן מסחרי מניב – NOI עתידי צפוי
של כ- 70 מ"ש"ח

2025

מכירת 1000 יח"ד בשנה
55,000 מלאי יח"ד עד
סוף השנה

2023

דירוג A העלאת דירוג לחברה
ולאגרות חוב שבמחזור
שיעור רווח גולמי של לפחות 20%
רווח שנתי של לפחות 250 מ"ש"ח
בשנה החל משנת 2023

2022

חלוקת דיבינדנד בכל חציון
עד ל- 25% מהרווח הנקי

35,000 מלאי יח"ד
עד סוף השנה

הרווחיות הגולמית להכרה עד 2029

5,158 מיליארד ש"ח

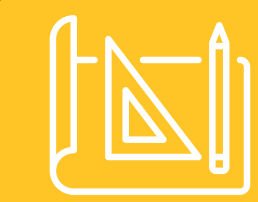


נדל"ן מניב מסחרי

פיתוח נכסים מניבים בפרוייקטים עתידיים



צפי שנתי NOI של
כ- **70 מיליון ₪**



כ- **37,000 מ"ר** מסחר
וכ- **18,000 מ"ר** משרדים
ופוטנציאל התרחבות



שטחים מסחריים
במיקומים אסטרטגיים
ב- **20 פרוייקטים**



תזרים שוטף ורווחי
שיערוך משמעותיים

התחדשות עירונית היא ההווה והעתיד.

בנינו ועוד נבנה שכונות מגורים בכל ישראל.
שיווק מכירה וביצוע של אלפי יח"ד מידי שנה.

בשנת 2022 השלמנו מסירה של שתי שכונות מהגדולות בישראל - **1,600** יח"ד בהתחדשות עירונית.

יציאה לשיווק של **6** פרויקטים חדשים עם כ- **1,500** יח"ד נוספות.

שנת 2023 שנת מפנה - ביצוע פוגש שיווק.

בהמשך נגדיל ל- **5,000** יח"ד בביצוע ול- **1,000** יח"ד מכירה בשנה.

נתונים כספיים





הון ל-CAP, נטו
45%



מכירות יח"ד בשנת 2022
496 יח"ד
כ-1,519 מש"ח (כולל מע"מ)



הון עצמי
619 מש"ח



רווח נקי 1-9/22
110 מש"ח



רווח גולמי צפוי בפרויקטים
בתכנון ** בשנים 2024-2029
כ-2,924 מש"ח



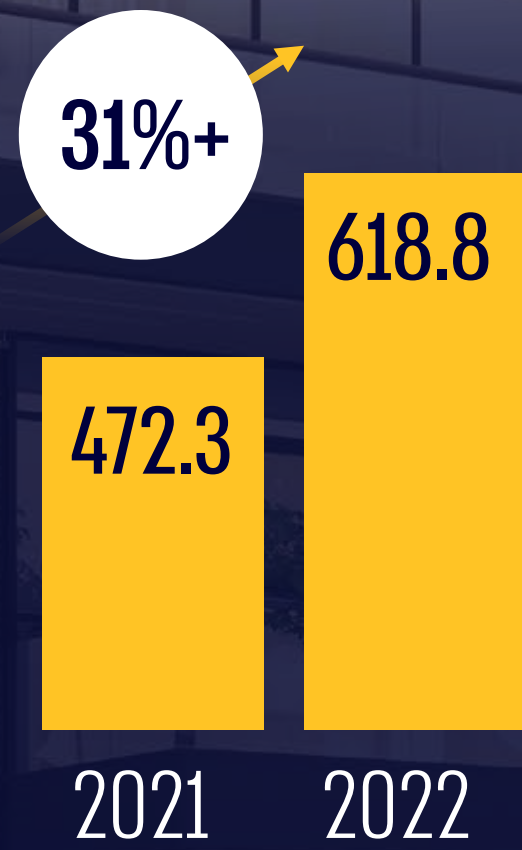
רווח גולמי צפוי להכרה
בשנים 2022-2027*
כ-2,234 מש"ח

רווח גולמי צפוי להכרה בשנים 2022-2029
כ-5,158 מש"ח

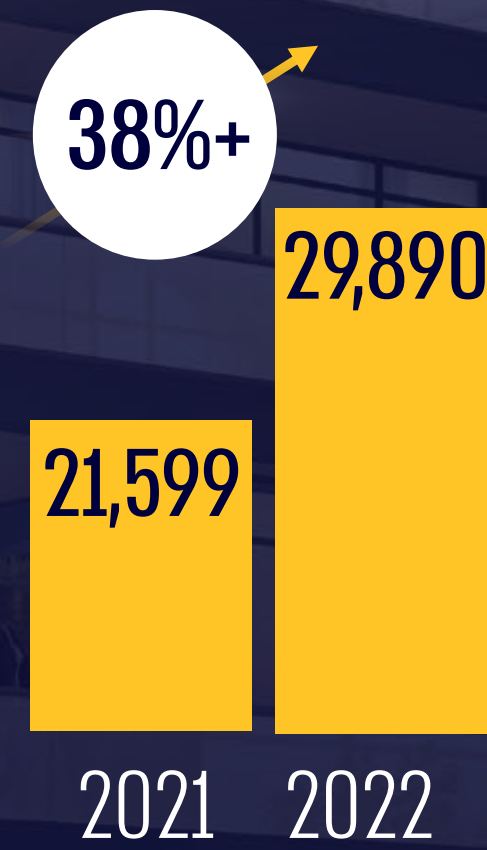
* רווח גולמי שטרם הוכר בפרויקטים בטיווח וביצוע וברישי מתקדם נכון ל-30/9/2022 בהתאם לדוחות פיקוח והערכות החברה.
** בהתאם לדוחות אפס ודוחות רווחיות של החברה נרק בפרויקטים בהם לחברה יש רוב מיוחס ותכנון מתקדם.

סיכום 1-9/2022 בהשוואה ל-1-9/2021

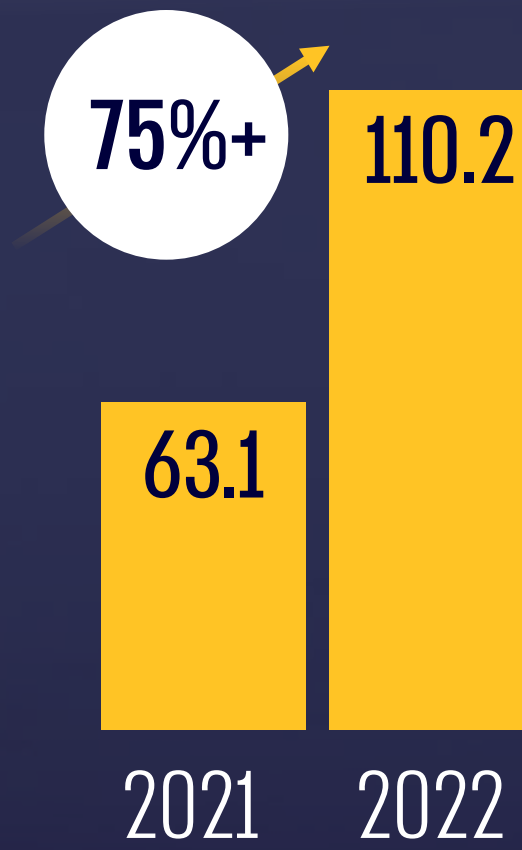
הון עצמי המיוחס לחברה (מש"ח)



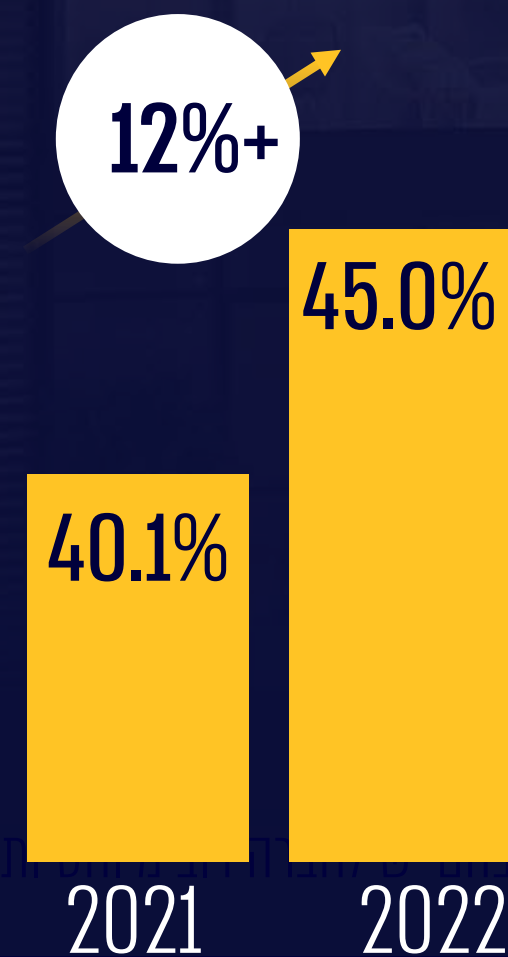
מחיר הממוצע למ"ר (כולל מע"מ) בדירות שנמכרו



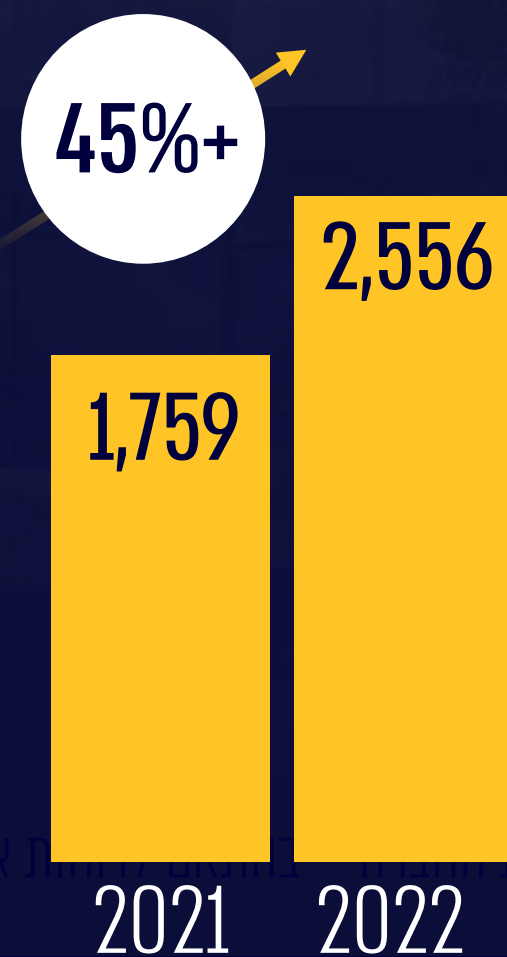
רווח נקי (מש"ח)



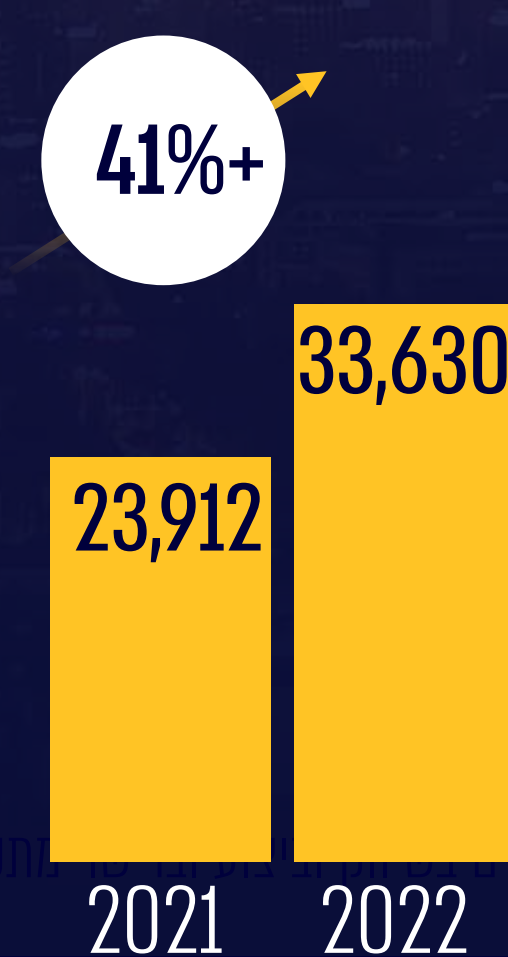
גידול עקבי בשיעור הון ל-CAP, נטו



גידול בהיקף המאזן (מש"ח) של החברה



מלאי יח"ד בביצוע, שיווק ותכנון



עיקרי תוצאות כספיות 1-9/2022 בהשוואה ל- 1-9/2021

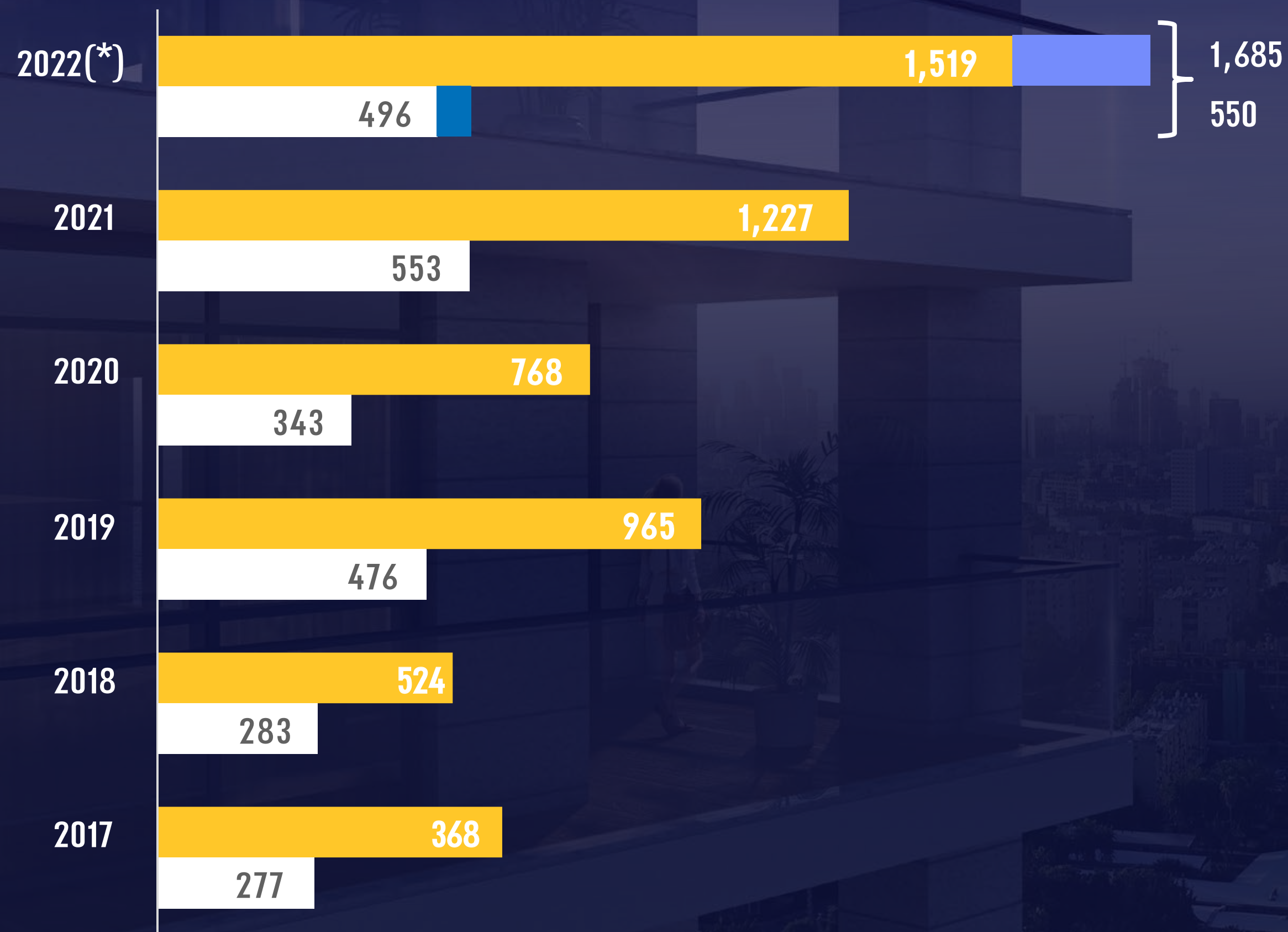
מתוך זה – ניתוח רווח גולמי מפעילות מכירת יח"ד בלבד

1-9/2021	1-9/2022	סעיף
618,014	645,712	סה"כ הכנסות
98,198	105,909	רווח גולמי
15.9%	16.4%	אחוז רווח גולמי

עיקרי דוח רווח והפסד

1-9/2021	1-9/2022	סעיף
676,324	649,524	סה"כ הכנסות
105,453	107,311	רווח גולמי
15.6%	16.5%	אחוז רווח גולמי
106,294	148,459	רווח תפעולי
63,059	110,238	רווח נקי

ניתוח מכירות (כולל מע"מ)



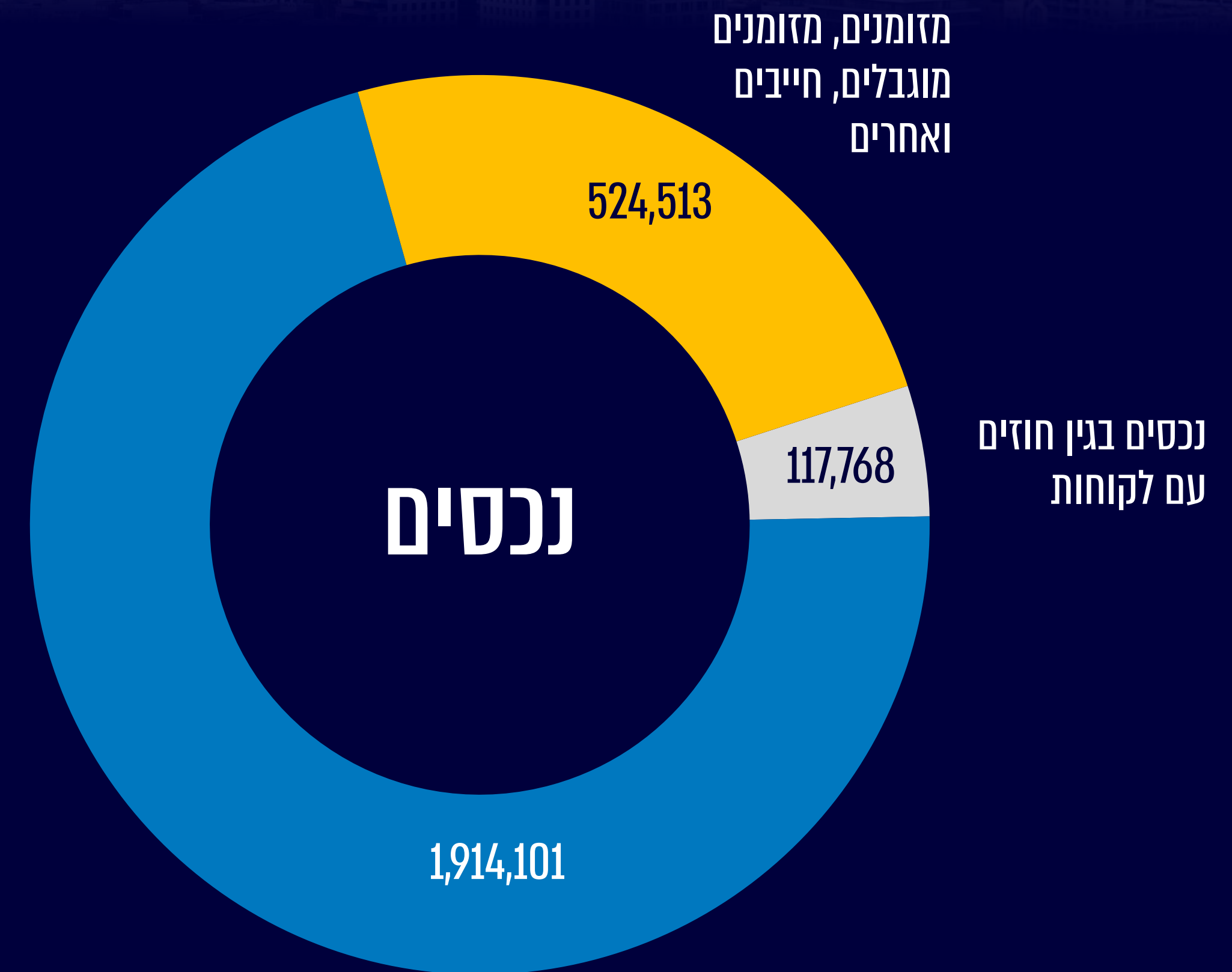
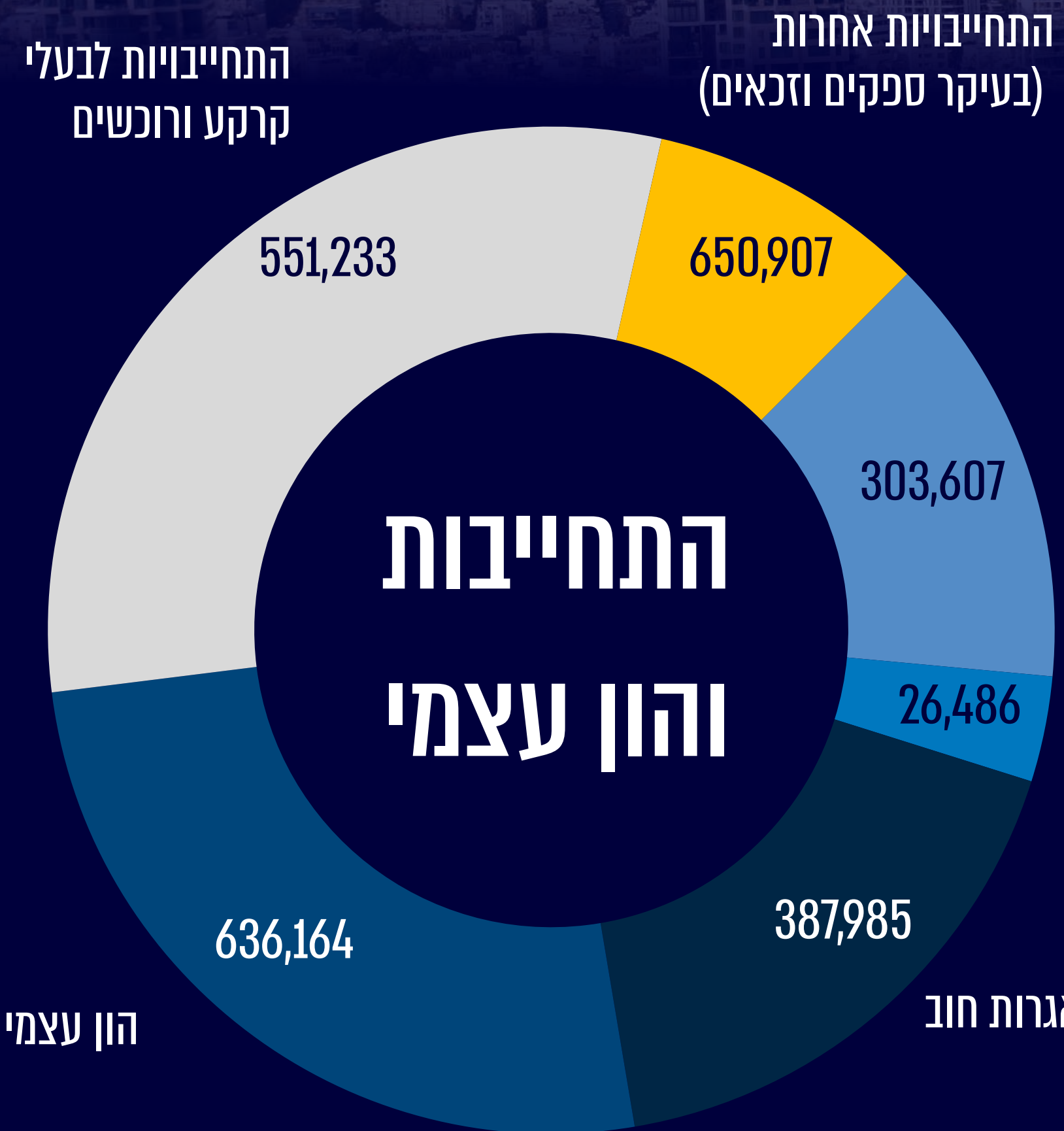
■ מכירות במיליוני ש"ח עד לתום שנת 2022
■ מכירות במיליוני ש"ח עד לתום שנת 2022
■ מספר יח"ד שנמכרו עד לתום שנת 2022
■ צפי יחידות שימכרו עד לתום שנת 2022

מחיר למ"ר ממוצע (כולל מע"מ בש"ח)	סה"כ מכירות (כולל מע"מ במש"ח)	נמות יח"ד	תקופה
29,890	1,519	496	(*)2022
21,599	1,085	506	(**)2021

מכירות מתחילת שנת 2022 ועד 22/11/22 (*)
 מכירות מתחילת שנת 2021 ועד 16/11/21 (**). יצויין כי מכירות אלה כללו 279 יח"ד שנמכרו בעסקת מבנה.

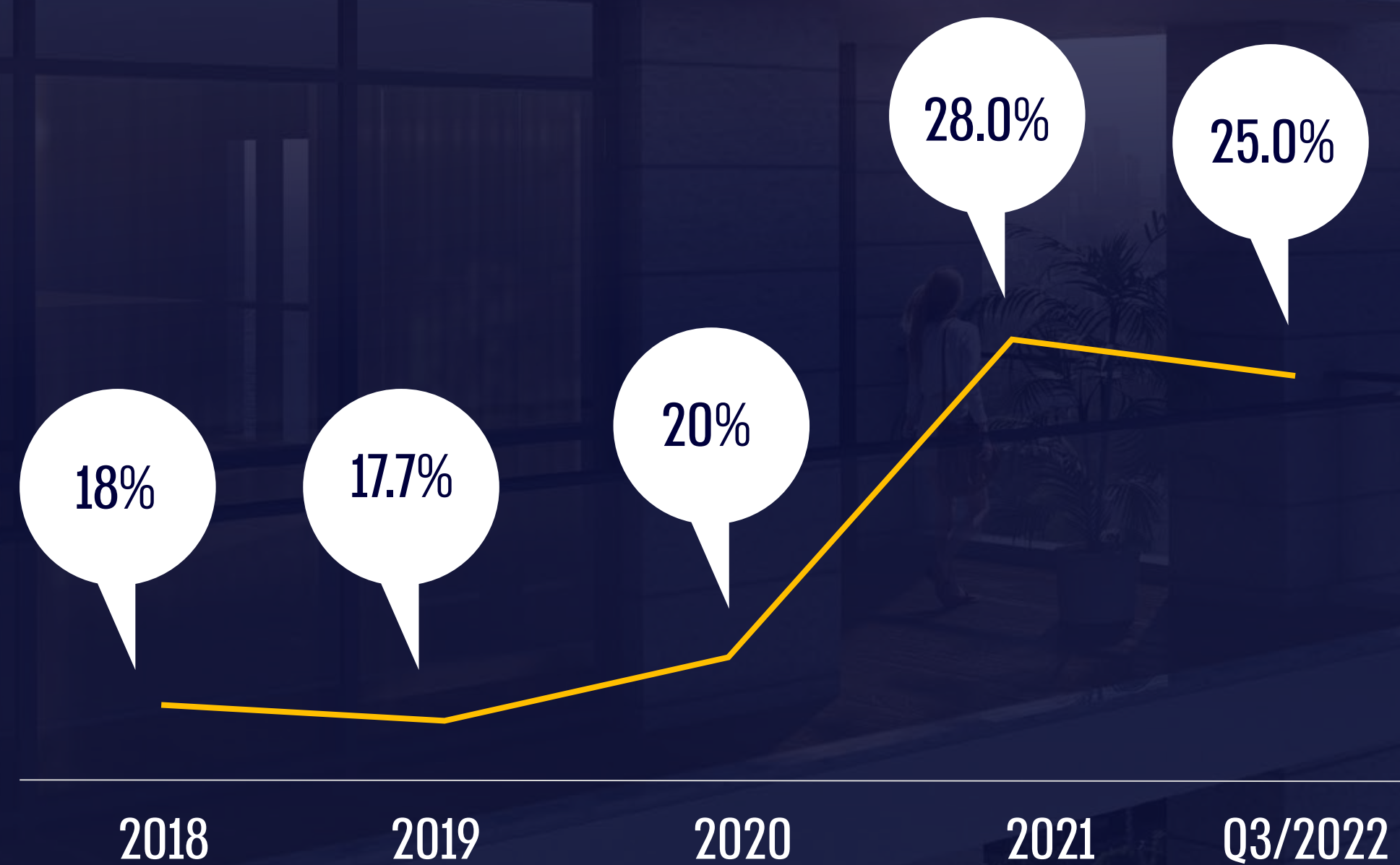
ניתוח מכירות (כולל מע"מ)

2021			2022			שם הפרויקט
מחיר ממוצע למטר (אלפי ש"ח וכולל מע"מ)	תמורה (אלפי ש"ח וכולל מע"מ)	מספר יח"ד	מחיר ממוצע למטר (אלפי ש"ח וכולל מע"מ)	תמורה (אלפי ש"ח וכולל מע"מ)	מספר יח"ד	
25.67	172,829	68	30.45	88,358	26	קרית אונו - פרוייקט אונו וואלי שלב ב' - פינני בינוי
21.92	37,679	12	24.67	79,713	24	יהוד ד
33.51	20,928	10	32.96	11,308	4	מתחם הרואה
16.98	202,689	119	21.27	54,816	24	בן שמן א
16.24	149,533	95	17.99	97,386	50	מכבי חדרה - אאורה סיטי חדרה
15.11	76,128	46	15.65	27,044	12	חדרה דניה-נחל פרת
42.69	36,937	7	46.16	114,301	26	גבעתיים ONLY
26.39	20,161	6	27.87	26,172	7	חולון 210 (ח370)
27.09	144,849	49	35.32	40,827	8	רמת השרון שלב א - מתחם אילת
29.39	204,236	87	34.99	135,395	37	אאורה רמת חן מתחם שלם
-	-	-	33.93	243,186	77	קרית אונו - האורן
-	-	-	34.14	327,541	104	רמת השרון שלב ב - מתחם אילת
-	-	-	23.48	117,904	52	בן שמן 104
-	-	-	35.22	154,874	45	EMPIRE TOWER רמת גן
	19,120	7		-	-	אחרים
21.6	1,085,087	506	29.9	1,518,826	496	סה"כ

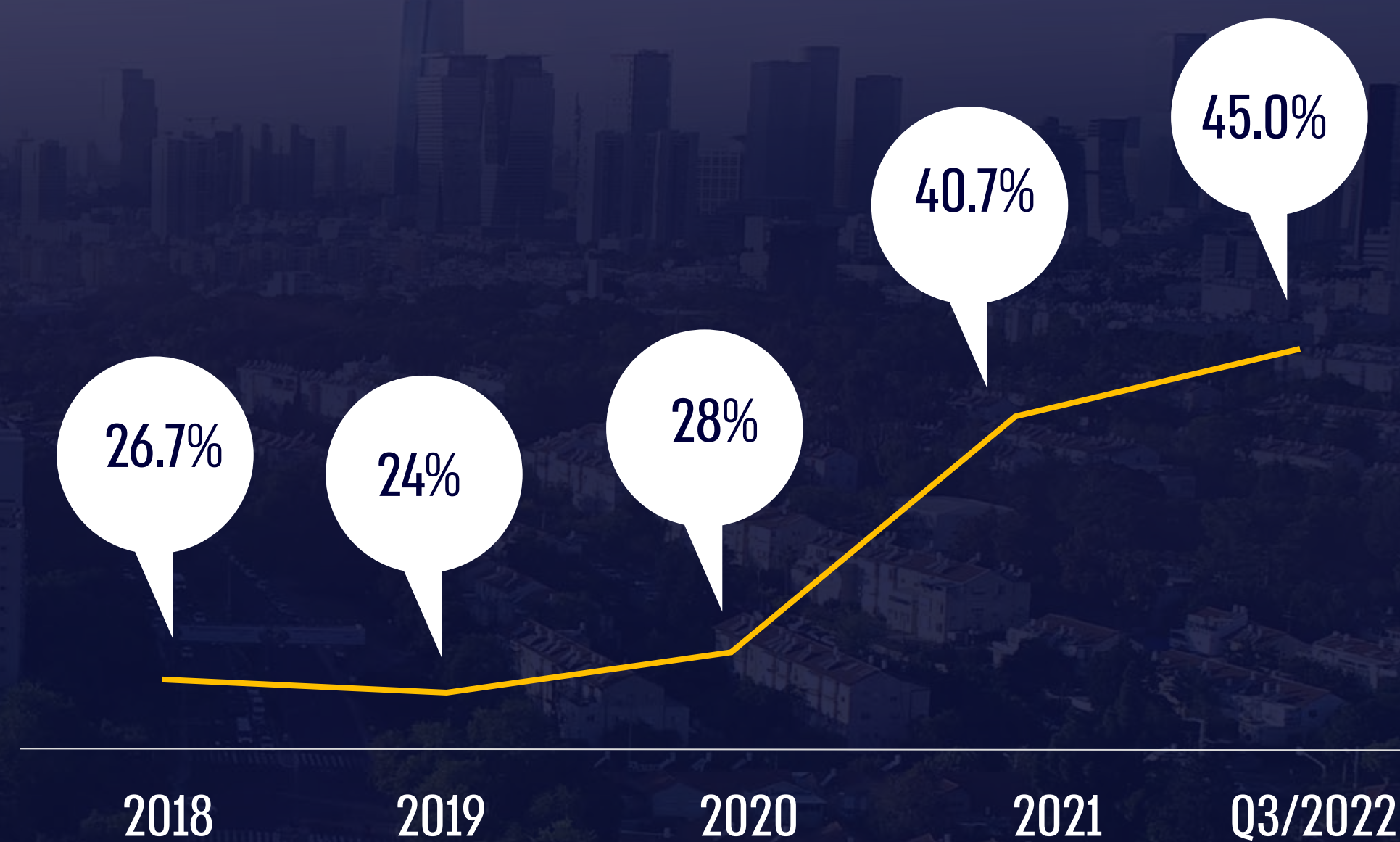


מלאי בניינים, מקרקעין ונדל"ן להשקעה

הון למאזן



הון ל-CAP, נטו



פרויקטים בביצוע/שיווק ורישוי מתקדם

שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	סה"כ יח"ד בפרויקט	מס' יח"ד בפרויקט לשיווק על ידי החברה	חוזי מכירה מחייבים שנחתמו עד ליום 22/118/22	הכנסות צפויות	רווח גולמי צפוי מהפרויקט	אחוז רווח גולמי צפוי מהפרויקט	רווח גולמי שהוכר בגין הפרויקט עד ליום 30/09/2022	מקדם הכרה בתוצאות הפרויקט (IFRS15)	רווח גולמי שטרם הוכר בגין הפרויקט מהפרויקט	עודפים צפויים לשחרור החל מיום 1/10/2022	מועד סיום בניה צפוי
הגנים התלויים יהוד שלב ד' [פינוי בינוי]	יהוד	299	250	239	557	93	17%	86	92%	7	40	2022
אנו וואלי [פינוי בינוי]	קרית אנו	672	456	456	1,000	153	15%	153	99%	-	-	2022
אאורה רמת השרון - שלב א' [פינוי בינוי]	רמת השרון	240	177	173	435	64	15%	30	38%	34	130	2023
אאורה רמת השרון - שלב ב' [פינוי בינוי]	רמת השרון	447	330	101	1,067	239	22%	-	0%	239	(*)289	2026
אאורה בן שמן	לוד	500	500	373	924	201	22%	45	17%	156	241	2024
בן שמן מגרש 104	לוד	102	102	51	222	45	20%	-	0%	45	(*)62	2024
אאורה רמת חן [פינוי בינוי]	רמת גן	522	368	140	1,188	263	22%	6	0%	257	352	2026
אאורה סיטי חדרה	חדרה	364	342	249	530	70	13%	7	7%	63	139	2025
נחל פרת חדרה	חדרה	82	82	82	121	16	13%	16	91%	-	9	2022
מתחם הרא"ה [פינוי בינוי]	רמת גן	234	154	134	308	27	9%	4	1%	23	72	2024
חולון 210, ח/370	חולון	40	36	33	107	18	17%	5	13%	13	32	2023
מתחם רחבת האורן [פינוי בינוי]	קרית אנו	305	209	78	593	128	22%	-	0%	128	(*)146	2026
גבעתיים [פינוי בינוי] ONLY	גבעתיים	168	108	39	443	96	22%	-	0%	96	(*)112	2026
ההסתדרות - מתחם ט' [פינוי בינוי]	גבעתיים	557	383	-	1,369	281	21%	-	0%	281	(*)390	2026-2027
מגדל התמרים מגדים (שלב א') [פינוי בינוי]	רמת גן	198	110	45	418	90	22%	-	0%	90	(*)135	2026
דרך הטייסים 92 [פינוי בינוי]	תל אביב	85	61	-	134	26	19%	-	0%	26	(*)45	2025
אליהו ברלין	תל אביב	41	22	-	165	36	22%	-	0%	36	59	2025
מער 3 (**)	לוד	322	320	-	544	112	21%	-	0%	112	153	2025-2026
מתחם ש.ה.ל לוד	לוד	620	620	-	1,044	238	23%	-	0%	238	(*)354	2026
אאורה פיבוקו בת ים [פינוי בינוי] (**)	בת ים	120	97	-	308	69	22%	-	0%	69	98	2026-2027
מתחם שוק אשכנזי - יהוד [פינוי בינוי]	יהוד	444	330	-	766	150	20%	-	0%	150	(*)210	2026-2027
סרלין חולון [פינוי בינוי]	חולון	88	56	-	97	10	10%	-	0%	10	(*)20	2026-2027
חדרה רסקו [פינוי בינוי]	חדרה	530	434	-	663	138	21%	-	0%	138	(*)197	2026-2027
כרכום - הרחבה, מושב כרכום	כרכום	200	200	-	89	14	16%	-	0%	14	(*)22	2026-2027
תל עדשים	עפולה	129	129	-	167	30	18%	-	0%	30	(*)47	2026-2027
סה"כ		7,309	5,876	2,193	13,259	2,607	20%	352		2,255	3,354	

(*) בפרויקטים אלה טרם הושקע נכון ל-30.09.2022 מלוא ההון העצמי הנדרש על ידי הבנק המלווה. (***) הנתונים מתייחסים לכלל הפרויקט. 20% שייך לשותפים בפרויקטים אלה.

פרויקטים בתכנון מתקדם עם רוב מיוחס-למימוש 2024-2029

שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	סה"כ יח"ד בפרויקט	מס' יח"ד בפרויקט לשיווק על ידי החברה	שיעור חתימת בעלי קרקע	רווחיות צפויה (מש"ח) (*)
ויצמן 48-52	יהוד - מונסון	300	224	90%	73
בר כוכבא טבריה	טבריה	672	588	90%	184
נס ציונה - מתחם מרגולין	נס ציונה	852	588	88%	235
מתחם הקצין סילבר	ירושלים	544	408	87%	170
נס ציונה - מתחם הטייסים	נס ציונה	700	480	86%	194
הוד השרון - מתחם סאלד	הוד השרון	152	104	85%	45
דוד המלך	לוד	400	310	85%	31
מתחם קרית אליעזר	חיפה	929	713	82%	229
דנין בת ים	בת ים	200	152	82%	47
אבן יהודה	אבן יהודה	395	281	80%	97
בן צבי - שמורק, נתניה	נתניה	1,560	1,168	80%	392
המעפילים 61-63, חולון	חולון	220	156	80%	45
קרית ביאליק	קרית ביאליק	1,728	1,440	78%	320
מתחם ברוריה	ירושלים	202	146	75%	54
מתחם דפנה - תל אביב	תל אביב	208	139	74%	99
רח' אחימאיר 4-8, שכ' רמת אביב ג', תל-אביב	תל אביב	312	168	72%	81
מתחם סוקולוב - רמת השרון	רמת השרון	112	73	72%	32
דרך בית לחם	ירושלים	192	128	72%	64
מתחם שזר	תל אביב	470	294	70%	126
יהוד כצלנסון	יהוד-מונסון	192	144	70%	50
עציון פרדס חנה	פרדס חנה	900	672	70%	95
הרא"ה 84-88	רמת גן	90	60	70%	26
גני ליבנה - תל אביב	תל אביב	1,080	750	68%	192
חולון רחוב השומרון	חולון	160	108	67%	43
סה"כ		12,570	9,294		2,924

פרויקטים בשלבי תכנון והחמת דיירים ראשוניים - מימוש עתידי

שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	סה"כ יח"ד בפרויקט	מס' יח"ד של החברה לשיווק	משיעור חתימת בעלי קרקע
אילת - מתחם בתי ברמן	אילת	304	268	63%
קריית משה - רחובות	רחובות	1,120	896	62%
ההסתדרות, צפון נס ציונה	נס ציונה	234	162	60%
ז'בוטינסקי, ראשון לציון	ראשון לציון	160	120	60%
ויצמן 2-22 יהוד	יהוד-מונוסון	576	432	55%
קוגל מתחם 7	חולון	640	456	58%
הרצליה - מתחם "נווה ישראל"	הרצליה	429	297	55%
המעפילים 12-22, חולון	חולון	320	230	46%
מלל, רמת גן	רמת גן	100	67	40%
ידידיה- קומבינציה/התחדשות עירונית	תל אביב	2,500	2,356	40%
רוטשילד	ראשון לציון	782	532	30%
עמיחי, רמלה	רמלה	550	430	35%
חולון רחוב התותחנים	חולון	258	168	33%
החשמונאים בת ים	בת ים	206	141	20%
חנקין	חולון	304	228	20%
רוטשילד בת ים	בת ים	280	208	טרם החל
החי"ם חולון	חולון	650	488	טרם החל
שנקין גבעתיים	גבעתיים	320	193	טרם החל
נתניה רחוב סטופ	נתניה	545	408	טרם החל
לוד רחוב שלמה המלך	לוד	300	228	טרם החל
רמת גן רחוב הרואה - לב הזהב	רמת גן	127	89	טרם החל
פינסקר פתח תקווה	פתח תקווה	350	262	טרם החל
כצלסון גבעתיים	גבעתיים	300	184	טרם החל
ההסתדרות אשקלון	אשקלון	350	420	טרם החל
קרינצי רמת גן	רמת גן	294	189	טרם החל
מרוואן נתניה	נתניה	550	416	טרם החל
קרית אליעזר 14, חיפה	חיפה	344	264	טרם החל
ברנר, טבריה	טבריה	288	252	טרם החל
ויצמן, גבעתיים	גבעתיים	160	97	טרם החל
למרחב, פרדס חנה	פרדס חנה	144	108	טרם החל
אוסישקין, רמת השרון	רמת השרון	116	76	טרם החל
סה"כ		13,751	10,665	

נכסים מסחריים מניבים עתידיים

שם הפרויקט	עיר	שטחים צפויים לשיווק	הכנסה שנתית צפויה (מיליוני ₪)	מועד סיום הקמה ואכלוס צפוי
אאורה סיטי	חדרה	3,449	4.9	ספטמבר 2024
מע"ר 3	לוד	4,944	4.8	יוני 2025
בן גוריון	אבן יהודה	1,265	2.7	יוני 2025
פרויקט האורן	קריית אונו	986	2.9	דצמבר 2025
ONLY גבעתיים	גבעתיים	426	1.3	דצמבר 2025
אאורה רמה"ש שלב ב'	רמת השרון	1,741	3.8	דצמבר 2026
אאורה רמה"ש שלב ב'-גלריות	רמת השרון	1,363	1.5	דצמבר 2026
מתחם ט'	גבעתיים	1,380	3.3	דצמבר 2026
מתחם הפארק מסחר	לוד	6,785	8.9	דצמבר 2026
מתחם הפארק משרדים	לוד	17,955	10.7	דצמבר 2026
מתחם אשכנזי	יהוד - מונסון	2,024	3.6	דצמבר 2026
מתחם מרגולין	נס ציונה	1,459	3.2	יוני 2027
מתחם הקצין סילבר	ירושלים	1,955	3.5	יוני 2027
קריית אליעזר	חיפה	1,150	1.7	יוני 2027
מתחם הטייסים	נס ציונה	713	1.6	יוני 2027
מתחם דפנה	תל אביב	477	1.4	2027 ואילך
חדרה רסקו	חדרה	1,150	1.7	2027 ואילך
בן צבי - שמורק	נתניה	4,600	6.6	2027 ואילך
אחרים	חדרה	1,209	2.4	2027 ואילך
		55,031	70.5	



מתדשים את ישראל

AURASRAEL.CO.IL