



AURA

החברה המובילה בענף הנדל"ן למגורים

בעלי עניין: יעקב אטרקצ'י כ-48%  מנורה מבטחים כ-11%  MORE כ-5%  **אכלל** כ-11% ביטוח ומיננסים

דירוג החברה
A3/IL אופק יציב

שווי שוק
כ-3.8 מיליארד



אגודת המודעים את ישראל

מידע צופה פני עתיד - DISCLAIMER

הבהרה משפטית

- המצגת נערכה לשם תמצית ונחות 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 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 ("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 ותכנונים 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 יתמשו 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.
- בכוונת 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, 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 זה; (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 חוזי שכירות עם שוכרים באיזה מהנכסים המניבים ו/או המסחריים שעתידיה החברה להקים; (6) יתקיימו איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 33 בפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) בדוח התקופתי לשנת 2023.

העוצמה של אורה

איתנות פיננסית
פלח שוק גדול ומגוון
יחסים פיננסיים

מקצוענות ומיקוד
שותפים

פריסה ארצית
קשר אישי

רגישות
נמוכה לתנודות

איך אנחנו עושים את זה?



זכייה בפרויקט / היבחרות כיזם



החתמות חוזים



הליכי תב"ע קידום



שיווק וביצוע



גידול ברוח



התפתחות הון עצמי

ייצור אלפי יח"ד בשנה מבלי לרכוש קרקע



מהמקום הראשון
בהתחדשות עירונית

AURA

למקום הראשון בנייה למגורים בישראל

AURA

אשרה מודרנית בישראל

אאורה במספרים

16 פרויקטים

בשיווק וביצוע

הכוללים
4,108 יח"ד

+

8 פרויקטים

לשיווק וביצוע בשנה הקרובה

הכוללים
4,409 יח"ד

53,400 כ"י

בצבר פרויקטים עתידי

119 פרויקטים

בפריסה ארצית

76,000 כ"י

נכסים מניבים תוך 5 שנים



אאורה במספרים - נדל"ן מניב

95 מ'מ"ש

צפי NOI שנתי

בהדרגה החל מ-2025 ועד 2029

76,000 מ"ר

מניב

19 פרויקטים

בתהליכי הקמה

זרוע מניבה חזקה

כעוגן משמעותי.

מנהלים מו"מ לכניסת

משקיע מוסדי לחברת הבת

עשרות

פרויקטים

עתידיים



השגני אאורה בשנה החולפת



מספר פרויקטים כולל

119

מספר יח"ד כולל

53,388

תב"עות שאושרו

35
(14,286 יח"ד)

פרויקטים עם רוב נדרש

64

מספר יח"ד בפרויקטים עם רוב נדרש

27,139

49%

59%

84%
(196%)

80

78%

57%

33,630

19
(4,819 יח"ד)

36

סוף 2022

17,271

תארי 2024



אאורה מחדשים את ישראל

התפתחות הפעילות (עלייה בשיעור הרווחיות הגולמית)

אחוז
מההכנסות

11.8%

15.3%

16.4%

18.4%

20%

20%

20%

רווח
גולמי מ'ש

130

137

139

191

400

600

750

2020

2021

2022

2023

2024

2025

2026



התפתחות הפעילות (יח"ד בשיווק וביצוע)

2025

7,739

-

(796)

+

5,178

יחידות דיור בשיווק וביצוע בסוף 2024

3 פרויקטים שימסרו

10 פרויקטים שיחל בהם שיווק וביצוע

3,551

-

(780)

+

4,968

יחידות דיור בשיווק וביצוע בסוף 2023

3 פרויקטים שימסרו

9 פרויקטים שיחל בהם שיווק וביצוע

12,121

יחידות דיור בשיווק וביצוע צפויות ליום
31.12.2025

גידול צפוי של כ- **56%** בהיקף הפעילות

7,739

יחידות דיור בשיווק וביצוע צפויות ליום
31.12.2024

גידול צפוי של כ- **118%** בהיקף הפעילות

גידול צפוי של כ- **241%** בהיקף הפעילות בשנתיים הקרובות

התפתחות הפעילות (השקת פרויקטים חדשים)

סה"כ יח"ד

7,735

השומרון חולון
מגדים 2 רמת גן
שרירא 1,1א' 6,2 ראשל"צ
החשמונאים בת ים
בתי ברמן אילת
סוקולוב 68-70 רמה"ש
טבריה בר כוכבא
מרוואני נתניה
נס ציונה מרגולין
אחימאיר תל אביב
קריית ביאליק - העצמאות
פינסקר מקס ברוד פ"ת
הרא"ה 84-88 רמת גן
ירושלים - ברוריה
נווה ישראל הרצליה
קריית אליעזר - מתחם 27 חיפה
כצנלסון יהוד

2026

+

סה"כ יח"ד

5,178

יהוד ויצמן 48-52
שלמה המלך לוד
חיפה קריית אליעזר - מתחם 13
ירושלים ד' בית לחם - חברון
נס ציונה טייסים
יוספטל - קריית ים
אבן יהודה
הוד השרון - סאלד
תותחנים חצב חולון
תל אביב דפנה

2025

+

סה"כ יח"ד

4,968

תל עדשים
בן צבי נתניה
רסקו חדרה
אשכנזי יהוד
כרכום
הקצין סילבר ירושלים
ש.ה.ל לוד
גבעתיים ט'
מער לוד

2024



התפתחות הפעילות (צפי צובר יח"ד עתידי בכלל הפרויקטים)

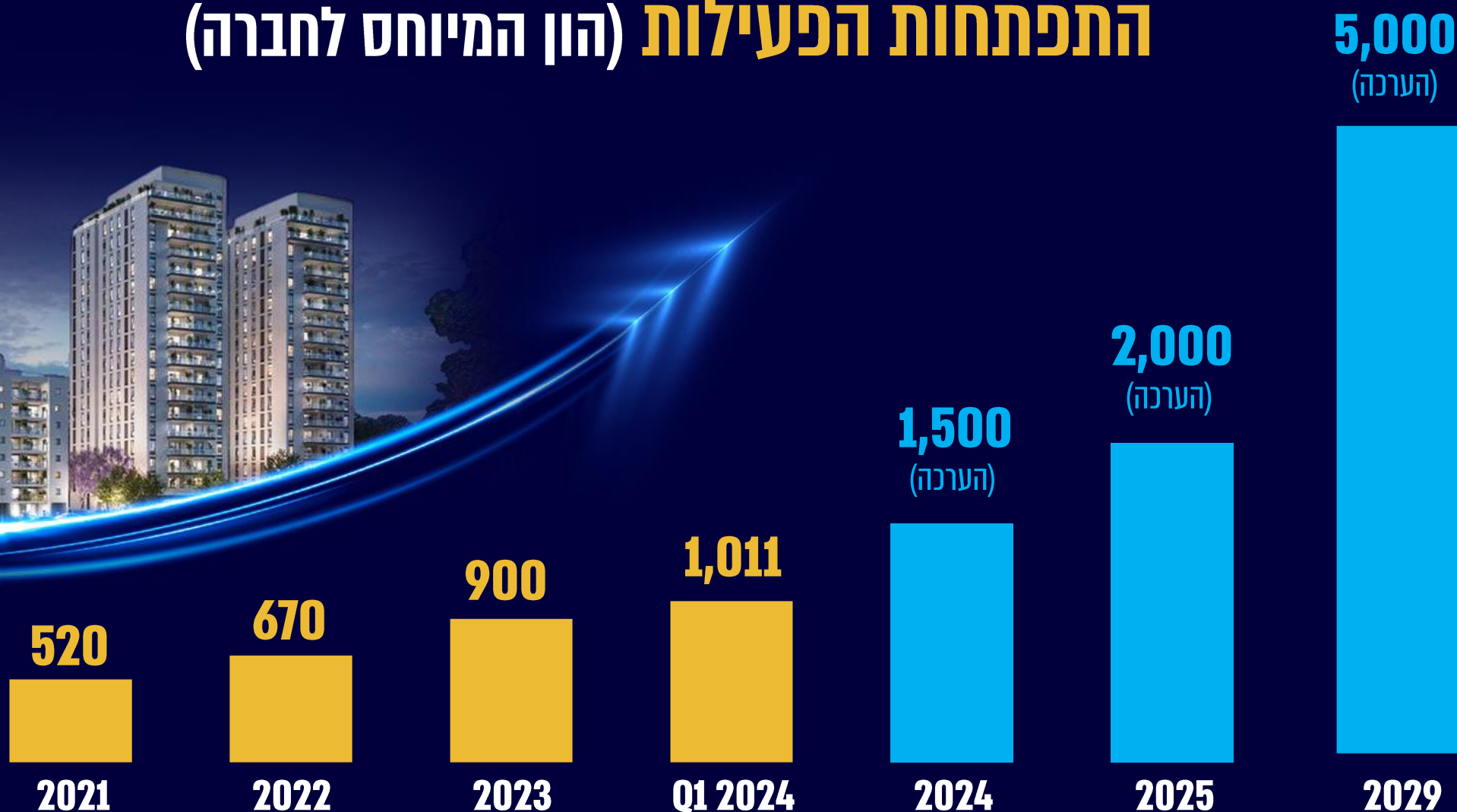


התפתחות הפעילות (מכירת דירות)



* הערכת החברה באשר לכמות מכירת הדירות בשנים 2024-2025 מבוססת בין היתר על כך שנכון למועד הדוח לרבעון ראשון 2024 ישנם 16 פרויקטים בביצוע, אשר נותרו בהם במצטבר כ- 1,371 יח"ד לשיווק על ידי החברה (מתוכם, החברה מעריכה כי תמכור בשנים 2024-2025 כ- 800 יח"ד). כמו כן, החברה צופה כי בשנה הקרובה יחל שיווק בכ- 8 פרויקטים חדשים (אשר במצטבר כוללים כ- 3,665 יח"ד לשיווק על ידי החברה. על פי מדיניות החברה נדרשת מכירה של 30% מיחידות הדיור 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.

התפתחות הפעילות (הון המיוחס לחברה)



* בשנים 2024-2025 הגידול בהון צפוי לנבוע כתוצאה מרווחים ושיערוך שווי הוגן 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 רווח כלכליים של כל אחד מהפרויקטים הרלבנטיים לתקופות האמורות של החברה. כמו כן, החברה צופה כי בכל אחת מהשנים 2024-2029 יירשמו רווחי שיערוך משטחי מסחר שנוצרים לחברה עקב אישורי תבעויות לפרויקטים של פיני ביני מבלי שהחברה שילמה תמורתם.



מהמקום הראשון
בהתחדשות עירונית

AURA

למקום הראשון בנייה למגורים בישראל

AURA

אשרה מודרנית בישראל

”אז כמה באמת שווה אאורה?”

מיליארדי ₪

שווי כלכלי של עשרות פרויקטים חדשים הכוללים תב”ע מאושרת ורוב חתימות נדרש, לשיווק וביצוע החל מ-2025

1.5 מיליארד ₪*
רווח גולמי בפרויקטים שיחלו בשנה הקרובה

1.8 מיליארד ₪*
רווח גולמי שטרם הוכר בפרויקטים שבשיווק וביצוע

88 מ' ₪
אופציות שצפויות להתממש

95 מ' ₪
צפי שנתי ו-100
בהדרגה החל מ-2025 ועד 2029

1 מיליארד ₪
הון עצמי

*רווח גולמי חשבונאי



אאורה מתמחים אג'נטי

AURA

תודה