



AURA

חברת הנדל"ן למגורים הגדולה בישראל

מצגת שוק ההון – 25 באוגוסט 2025

*המצגת מבוססת על דוחות כספיים לרבעון שני של
שנת 2025

מידע צופה פני עתיד ← הבהרה משפטית

המצגת נערכה לשם תמצית ונחוות בלבד והיא אינה יכולה להחליף עיון בדוחות השנתיים, הרבעוניים והמיידיים שפרסמה החברה, הכוללים את המידע המלא והמחייב אודות החברה. חלק מהמידע הכולל תחזית מכירות, תחזית רווחיות ותחזית צבר יח"ד עתידית טרם נכלל בדיווחים קודמים של החברה.

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. מצגת זו אינה כוללת את כל המידע העשוי להיות רלוונטי בקשר עם קבלת החלטות השקעה בניירות הערך של החברה. החברה אינה מתחייבת לעדכן ו/או לשנות את המידע הנכלל במצגת על מנת שישקף אירועים ו/או נסיבות שיתרחשו לאחר מועד פרסומה.

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 אירורים, 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 ותוכניות 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 ובזימנותם ו/או במחירי תשלומות הבנייה ובזימנות של כוח אדם; (3) התוכניות הפרטניות שתזוהי החברה ביחס לאיזה מהפרויקטים ו/או הקלות שתבקש החברה לא תאושרנה או תאושרנה בתנאים או בשינויים ביחס לתוכניות שתוגשנה; (4) לא יתקיימו אילו מהתנאים להקמת איזה מהפרויקטים לרבות שיווק מספק של יח"ד, התקשרויות נדרשות עם דיירים קיימים במתחם או גורמים אחרים ו/או אי השלמה ו/או אי עיכוב בתהליכי תכנון ו/או שינויים בהם, עיכוב או מניעה אחרת בהוצאת היתרי בניה או בהתקיימות איזה מהתנאים של התוכנית שתחול על הפרויקט, אי הגעה להסכמה וחתומה על הסכם ליווי עם גוף פיננסי בקשר לפרויקט ועוד; (5) יתקיימו איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 33 בפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) בדוח התקופתי לשנת 2024.

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, בין היתר, באישור סופי של הרשויות המוסמכות ולעיתים קרובות בקידום תוכנית על ידי החברה.

בפרויקטים לגביהם החברה מבקשת הקלה בהוראות התב"ע, החברה מציגה את כמות יחידות הדיור על בסיס הבקשות שהוגשו לוועדה. חלק מן התמונות המוצגות במצגת הן בגודל הדמיה ובחלק מהן ייתכנו שינויים תכנוניים ו/או אחרים בעתיד, ואין להסתמך עליהן.

בכוונת החברה להרחיב את פעילותה גם לפיתוח הנדל"ן המניב המסחרי במסגרת פרויקטים עתידיים שבכוונת החברה ליוזם, 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 התממשותם 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) יחולו שינויים 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 בתכונים, לרבות כאלה אשר שימשו בסיס לתחזיות החברה, כגון בעלויות צפויות של הבנייה או במחירי חומרי הגלם או בזימנותם ו/או במחירי תשלומות הבנייה ו/או זמינות כוח האדם; (3) לא ימצאו פרויקטים זמינים מתאימים; (4) לא יתקיימו איזה מהתנאים הנדרשים לשם הקמת פרויקטים של החברה, לרבות בקשר עם מימון הקמתם; (5) התוכניות הפרטניות שתזוהי החברה ביחס לאיזה מהפרויקטים ו/או הקלות שתבקש החברה לא תאושרנה או תאושרנה בתנאים או בשינויים ביחס לתוכניות שתוגשנה; (6) לא יחתמו חוזה שכירות עם שוכרים באיזה מההנכסים 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 2024.



דירוג החברה

A2

27

פרויקטים שנמצאים
בשיווק ובנייה, בהיקף
כולל של 7,580 יח"ד

169

פרויקטים, בהיקף
כולל של מעל
דירות 78,000

נתונים
עיקריים
לרבעון

מכירת

737

דירות עד כה ב - 2025

רווח נקי כולל

122

מיליון ש"ח

רווחיות גולמית

23%

מההכנסות

2/2025

מגידו בתנופה

ינואר 2025 - מגידו מגייסת כ- 123 מ' ש באג"ח לא
צמוד בריבית של 5.73%



יולי 2025 - הנפקה מוצלחת של מניות ואופציות לציבור בסך
178 מיליוני ש' לפי שווי חברה של 781 מ' ש אחרי הכסף.
תמורת ההנפקה נכנסה לקופת החברה ותשמש להרחבת
פעילות רכישת הקרקעות.
הון עצמי לאחר הנפקה כ- 470 מיליוני ש'



אוג' 2025 מכירת האחזקה בפרויקט בחיפה לשותף תמורת 86
מ' ש אשר יותיר למגידו תזרים פנוי של כ- 34 מ' ש ורווח לפני
מס של 6 מ' ש



קופת המזומנים של החברה 250 מיליון ש' לאחר ההנפקה
ומכירת הקרקע בחיפה



AURA מסחר

• 22 נכסים מניבים שיחלו להניב בין השנים 2025-2030.

• לאאורה מסחר פריסת נכסים ייחודית במרכזי ערים המאפשרת לה מתן פתרונות איכותיים ללקוחות חזקים.

• NOI שנתי צפוי 103 מיליוני ₪.

• עשרות נכסים נוספים במרכזי ערים צפויים להתחיל להניב בשנים הבאות.

• תכנית החברה להנפיק את אאורה מרכזי מסחר בשנים 2027-2028

העמקת שת"פ עם הפניקס
רכישת 17.5% ממניית אאורה
מרכזי מסחר לפי שווי חברה
של 800 מיליון ₪



אאורה רמת חן החדשה 522 יח"ד



אאורה בין עיר ליער חדרה 530 יח"ד



אימג'ן גבעתיים 557 יח"ד



אאורה בן שמן 602 יח"ד



סיטי חדרה 460 יח"ד



לינק יהוד 444 יח"ד

2025 מבחר פרויקטים בשיווק ובביצוע



אאורה הקצין סילבר ירושלים 603 יח"ד



מגדלי הקצינים לוד 322 יח"ד



בן צבי נתניה 1,558 יח"ד



שה"ל לוד 620 יח"ד



יהוד ויצמן 300 יח"ד



קרית משה רחובות 678 יח"ד

2025 שנה של פרויקטים חסרי תקדים



נס ציונה הטייסים 700 יח"ד



מתחם דפנה תל אביב 208 יח"ד



אבן יהודה 385 יח"ד



קריית ים יוספטל 1,624 יח"ד

פרויקטים חדשים שיחלו בשנת 2026

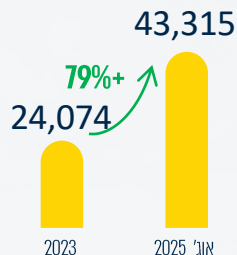
צמיחה מואצת בכל פרמטר אפשרי ← 2025

עשרות פרויקטים מאושרים בשיווי
גבוה שלא מתומחרים בדוחות
מכפיל כוח משמעותי:
רכישת מגידו ופיתוח תחום
המרכזים המסחריים

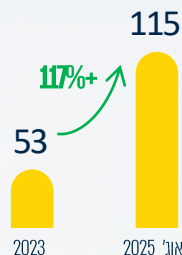
מספר פרויקטים כולל



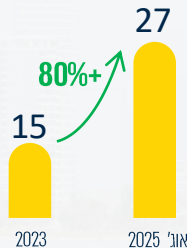
נמות יח"ד בפרויקטים עם רוב נדרש



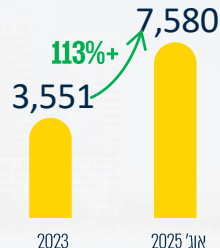
פרויקטים עם רוב נדרש



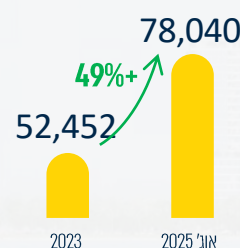
פרויקטים בשוק וביצוע



נמות יח"ד בשיווק וביצוע



נמות יח"ד כוללת שבטיפול החברה



תב"עות שאושרו



תחזית צמיחה עקבית בשיווק וביצוע

פרויקטים זמינים לשיווק וביצוע

2027

יחידות **22,715**

2026

יחידות **14,776**

2025

יחידות **8,873**

*בסיס שנת 2025

*הנחונים כוללים פרויקטים שיהיו זמינים לשיווק וביצוע בשנים הבאות, בהתחלת פרויקטים שימסרו

עשרות פרויקטים

בהיקפים עצומים שאינם באים לידי ביטוי בדוחות הכספיים

חברה שממוקדת בבניית שכונות בכל הארץ עם פרויקטים ברמת וודאות גבוהה ובסיכון נמוך.



18 שנים של צמיחה בלתי פוסקת

נ-6 מיליארד ₪ **4.5** מיליארד ₪ **103** מיליון ₪

צפי שנתי NOI מנדל"ן מניב באופן מדורג בשנים 2025-2030

רווח גולמי שטרם הוכר*

שווי שוק

169 פרויקטים **1.75** מיליארד ₪

הון עצמי כולל אופציות בסך 48 מ' ש' שמומשו בחודש יולי 25 וכולל תמורה מהנפקת מגידו ועסקת אאורה מסחר

הכוללים 78,000 יח"ד בתכנון וביצוע

16,000

דיירים ותיקים
בחרו בנו

169

פרויקטים
בפריסה ארצית

מעל- 6,000

דירות אוכלסו
עד היום

AURA

מחדשים
את
ישראל

60

ערים בפריסה
ארצית

78,000

יח"ד חדשות

27

פרויקטים
בשיווק וביצוע

AURA נתניה | רצועת העיר החדשה בנ צבי

פרויקט ההתחדשות
העירונית הגדול ביותר
שיוצא לביצוע בישראל.
1,558 יח"ד



146,452 מ"ר של מגורים
4,950 מ"ר שטחי מסחר
6,400 מ"ר שטחי תעסוקה



מהלך שישנה את פני
נתניה ויהפוך את האזור
לאחד המבוקשים בעיר



עד כה נמכרו **276 יח"ד**
עוד עשרות בקשות
רכישה נחתמו

Q2 2025

יציאה לשיווק וביצוע

Q4 2025

התחלת בנייה



בשיווק

Q3 2025
התחלת בנייה

530 יח"ד בשלושה
מגדלים מרהיבים

138 יח"ד כבר נמכרו
מתוך 429 דירות יזם

בצמוד ליער חדרה
ובמרחק הליכה לתחנת
הרכבת

עירוב שימושים חכם:
מגורים, מסחר, שטחים
ירוקים וגני ילדים



2026

יציאה לשיווק וביצוע

1,624 יח"ד
בקו ראשון לים

פרויקט הדגל של
העיר, הכולל מגורים,
שטחי מסחר, מבני
ציבור ופארקים

משיכת אוכלוסיות
חדשות וחזקות:
הפרויקט מייצר ביקוש
גובר מצד תושבי
המרכז, וצפוי להוביל
לעליית ערך מהירה



603 יח"ד
בשלושה מגדלים
אייקוניים בשכונת
תלפיות המתחדשת,
הפונים צפון וצופים
על העיר העתיקה



Q4 2025
יציאה לשיווק

עד סוף
2027

כ- 22,715
יחידות
דיור זמינות
לשיווק
וביצוע

בכל רחבי
הארץ

סה"כ יח"ד
22,715

החשמונאים בת ים
מרגולין נס ציונה
סוקולוב 68-70 רמה ש
קרית אליעזר 13 חיפה
מרואני נתניה
שרירא
הקרית ביאליק
ויצמן 2-22 יהוד
קוגל 7 חולון
קוגל 8 חולון
שלמה המלך לוד
יהוד כצלסון
נווה ישראל הרצליה
דנין בת ים
מגדים 2 רמת גן
אופקים נשר
ברוריה ירושלים
המעפילים חולון
רוטשילד בת ים

2027

סה"כ יח"ד
14,776

לוד ש.ה.ל
יהוד ויצמן 48-52
טייסים נס ציונה
אבן יהודה
תותחנים חצב חולון
יוספטל קרית ים
דרך בית לחם
הוד השרון
טבריה בר כוכבא
דפנה תל אביב
מעלות
עקרין
ערד

2026

סה"כ יח"ד
8,873

הקצין סילבר ירושלים
תל עדשים עפולה
קרית משה רחובות
כרכום
טריו מתחם 3 אופקים
מונו 3 מעלות
מונו 4 מעלות
בני עיש 1
בני עיש 2
פרויקטים קיימים
7,580 יח"ד

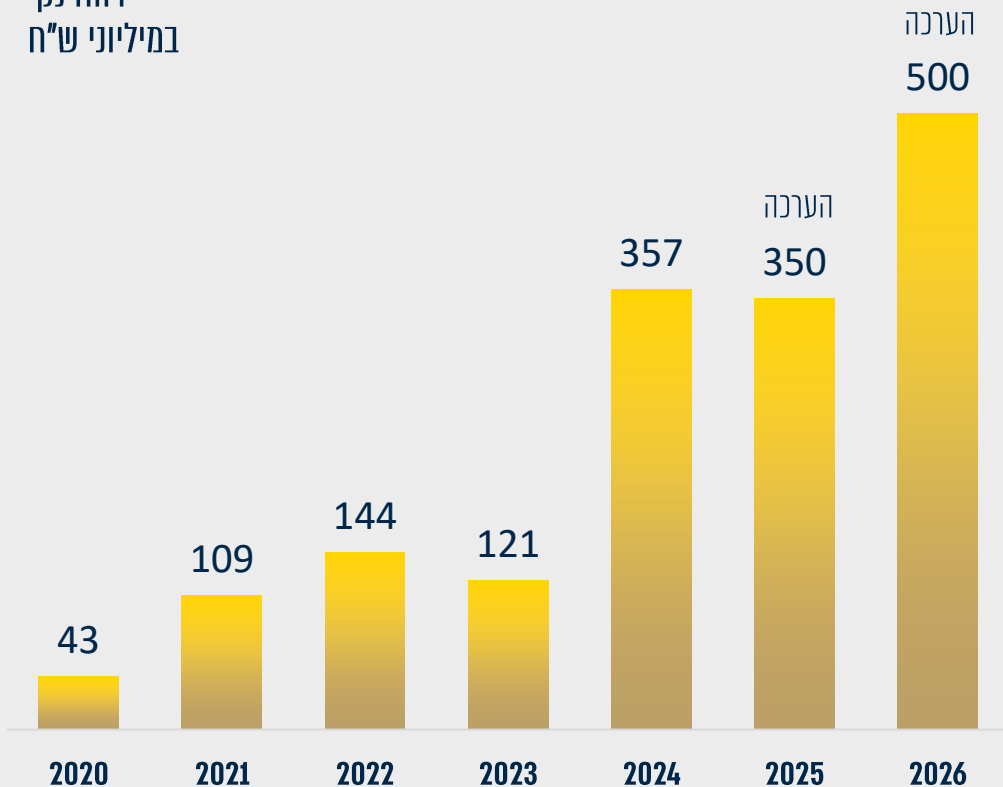
2025

התפתחות הפעילות
צפי צבר יח"ד עתידי
בכלל הפרויקטים



עד סוף 2026
אנחנו צפויים
לחגוג צבר
של 100,000
יח"ד בכלל
הפרויקטים
בכל רחבי הארץ

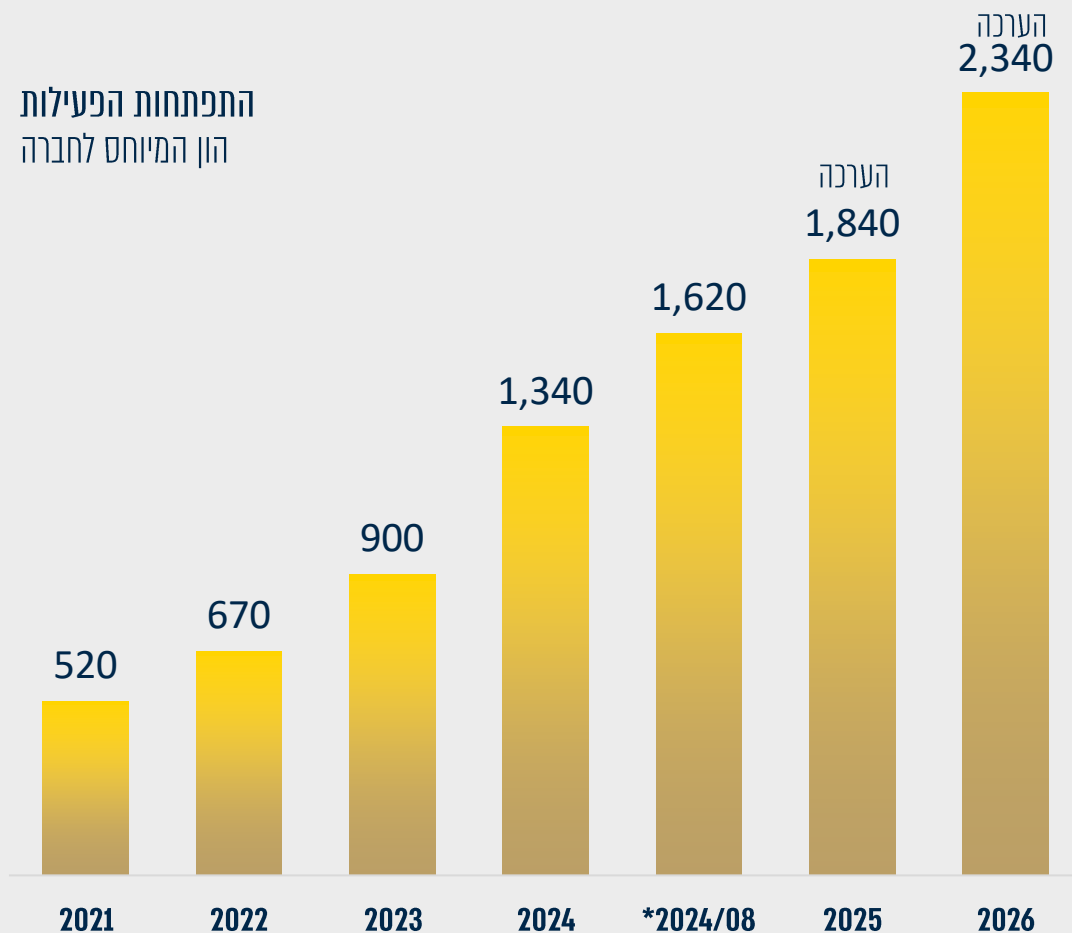
רווח נקי
במיליוני ש"ח



עד סוף 2026 צמיחה עקבית בשיעור הרווח הנקי בכל רחבי הארץ

בשנים 2025-2026 הגידול בהון צפוי לבנוע כתוצאה מרווחים ושיעור שווי הון למסחר*. הערכת החברה באשר להתפתחות הפעילות של החברה (מבחינת הון) מבוססת בין היתר על הרווח הגולמי המוערך והרווח הצפוי לשנה ביחס לשנים 2025 - 2026 בהתבסס על לחות הזמנים הצפויים ודוחות כלכליים של כל אחד מהפרויקטים הרלוונטיים לתקופות האמורות של החברה. כמו כן, החברה צופה בכל אחת מהשנים 2025-2026 יירשמו רווחי שערך משטחי מסחר שנוצרים לחברה עקב אישורי תב"עות לפרויקטים של פינוי בינוי מבלי שהחברה שילמה תמורתם.

התפתחות הפעילות
הון המיוחס לחברה



צפי לגידול בהון העצמי לכ- 2.34 מיליארד ש"ח בסוף 2027

בשנים 2025-2027 הגידול בהון צפוי לנבוע כתוצאה מרווחים ושיעור שווי הון למסחר*. הערכת החברה באשר להתפתחות הפעילות גיוסי ההון של החברה (מבחינת הון) מבוססת בין היתר על הרחוח הגלמי המוערך והרחוח הצפוי לשנה ביחס לשנים 2025 - 2027 בהתבסס על לוחות הזמנים הצפויים ודוחות כלכליים של כל אחד מהפרויקטים הרלוונטיים לתקופות האמורות של החברה. כמו כן, החברה צופה בכל אחת מהשנים 2025 - 2027 יירשמו רווחי שערך משטחי מסחר שנוצרים לחברה עקב אישורי תב"עות לפרויקטים של פיניו בינוי מבלי שהחברה שילמה תמורתם.



מודים לשותפינו בשוק ההון על האמון