



AURA

בניינים לעתיד

23.3.2026 • מצגת שוק ההון





דיסקליימר

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 מהמידע הכולל תחזית מכירות, תחזית רווחיות ותחזית צבר יח"ד עתידי טרם נכלל בדיווחים קודמים של החברה.

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 איוורים, 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 ותוכונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה, אף באופן מהותי, מהערכות 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 ו/או במצב שוק הנדל"ן המסחרי ו/או המניב (ובכלל זה במחירי השכירות בשוק זה), ובאזור בו ממוקם כל פרויקט בפרט; (2) יחולו שינויים בעלויות הבנייה ו/או במחירי חומרי הגלם ובזמינותם ו/או במחירי תשומות הבנייה ובזמינותו של כוח אדם; (3) התוכניות הפרטניות שתיזום החברה ביחס לאיזה מהפרויקטים ו/או הקלות שתבקש החברה לא תאושרנה או תאושרנה בתנאים או בשינויים ביחס לתוכניות שתוגשנה, לרבות ביחס להכללת שטחי מסחר בפרויקטים והיקפם; (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 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 וחתימה על הסכם ליווי עם גוף פיננסי בקשר לפרויקט ועוד; (5) לא ייחתמו חוזי שכירות עם שוכרים באיזה מהנכסים המניבים ו/או המסחריים שבבעלות החברה או אשר עתידה החברה להקים; (6) יתקיימו איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 34 בפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) בדוח התקופתי לשנת 2025.

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 תוכניות 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 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. האמור במצגת אינו מהווה ייעוץ השקעות ואין בו המלצה לרכוש ניירות ערך. מצגת זו אינה כוללת את כל המידע העשוי להיות רלוונטי בקשר עם קבלת החלטת 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.

AURA

מובילים בעסקים
מובילים במספרים
מובילים בהיקף
מובילים בהשבחה
מובילים בביצוע
מובילים בשיווק
מובילים ביצירתיות
מובילים באנושיות

**מובילים
את המגורים
בישראל**





1,605 יח"ד

שנמסרו בשנה
האחרונה



6,000

דיירים ותיקים
בחרו בנו



8,288 יח"ד

בשיווק ובביצוע לעומת
6,665 יח"ד בסוף שנת 2024



ההון העצמי גדל מ-**1.3**
מיליארד ש"ח בשנת 2024

ל-**1.9** מיליארד ש"ח



בדומה לשנת 2024, ולמרות
השנה המאתגרת מכרנו

1,036 יח"ד



2026

מובילת ענף המגורים בישראל

שנה מהיום

31 פרויקטים חדשים
בשיווק ובביצוע
11,484 יח"ד לביצוע
9,539 לשיווק על ידי
החברה

10 פרויקטים

יסתיימו השנה

2026-ב יתווספו

עוד **14** פרויקטים חדשים,
הכוללים **5,411** יח"ד,
4,509 לשיווק על ידי
החברה

פרויקטים בשיווק ובביצוע

27 פרויקטים הכוללים
8,288 יח"ד,
6,575 לשיווק על ידי
החברה

תחזית צמיחה לשנים הבאות



* הגידול בהון מוצג לפני חלוקת דיבידנד

ביחס לתחזית המכירות - הערכת החברה באשר למכירת הדירות בשנים 2026-2028 מבוססת בין היתר על כך שנכון למועד הדוח לשנת 2025 לחברה 27 פרויקטים בביצוע, הכוללים במצטבר כ- 3,537 יח"ד שנתרו לשיווק. כמו כן, החברה צופה כי בשנה הקרובה יחל שיווק כ-14 פרויקטים נוספים (אשר במצטבר כוללים כ-4,509 יח"ד נוספות לשיווק). בנוסף עד לתום שנת 2028 מעריכה החברה כי יהיו זמינים לשיווק וביצוע פרויקטים נוספים כמפורט להלן. על פי מדיניות החברה נדרשת מכירה של 30% מיחידות הדיור לפני תחילת ביצוע פרויקט. התחזית כאמור מביאה בחשבון מקדמי סיכון, הכוללים את אי הוודאות בשוק והמצב הביטחוני ולפיכך הינה שמרנית וסבירה, להערכת החברה. ההערכות האמורות מהוות מידע צופה פני עתיד כמשמעו בחוק ניירות ערך, וכמפורט בפתח למצגת.

ביחס לגידול בהון ותחזיות הרווח - הגידול החזוי בהון בשנים 2026-2028 צפוי לנבוע כתוצאה מרווחים ושיערוך שווי הוגן למסחר. הערכת החברה באשר להתפתחות ההון של החברה מבוססת בין היתר על הרווח הגולמי השנתי החזוי במהלך השנים 2026-2028, בהתבסס על לוחות הזמנים הצפויים ביחס לפרויקטים הרלוונטיים של החברה והתחזיות הכלכליות ביחס אליהם. ההערכות האמורות מהוות מידע צופה פני עתיד כמשמעו בחוק ניירות ערך, וכמפורט בפתח



AURA

שווי אאורה



שווי
מגידו
בבורסה

כ-900 מיליון ש"ח



אאורה מרכזי מסחר
כניסת הפניקס לפי
שווי חברה

כ-800 מיליון ש"ח



רווח גולמי נוסף צפוי
בפרויקטים שבביצוע
ושיחלו בשנה הקרובה

כ-4.4 מיליארד ש"ח



רווח יזמי **בשלב הקרקע**
בפרויקטים שבביצוע ושיחולו
בשנה הקרובה, הכוללים מסחר

כ-2.2 מיליארד ש"ח



עסקאות השקעה
של חברות הביטוח
באאורה

כ-1.5 מיליארד ש"ח



הון עצמי
נכון
31.12.2025-7

כ-1.9 מיליארד ש"ח

שינויי תקינה חשבונאיים בהנחיית רשות ניירות ערך

עיקרי ההשפעות בדוחות הכספיים בגין פרויקטים
בהתחדשות עירונית עם שימושים למגורים ומסחר

אי הכרה ברווחי שערך שווי הוגן למרכזים המסחריים שנבנים
בפרויקטים של התחדשות עירונית ביום תחילת הפרויקט

מדידת שווי הקרקע בכללותה (מגורים + מסחר) על פי
שוויה ההוגן ביום תחילת הבניה לפי הערכת שמאי חיצוני

הכרה ברווח בגין הקרקע למגורים ומסחר
לפי קצב ההתקדמות ההנדסי בפרויקט

**המשמעות לאורה: יצירת רווח בגין השבחת קרקעות בפרויקטים
שבבניה או שבנייתם תחל בשנה הקרובה, בהתחדשות עירונית,
בהם יש מסחר, בסך כ-2.2 מיליארד ש"ח**

לחברה פרויקטים רבים שלא חל עליהם שינוי התקינה
מאחר ואינם כוללים שטחי מסחר.

*טבלאות מפורטות בנספח



AURA

מתרגמים את הצמיחה
להובלה בשטח

מובילות פיננסית



עסקת השקעה של חברת הפניקס לרכישת 17.5% ממניות אאורה מרכזי מסחר, לפי שווי **800 מיליון ש"ח**



עסקת השקעה ייחודית בהיקף **650 מיליון ש"ח** עם כלל חברה לביטוח להשקעה בפרויקטים גדולים של החברה



עסקת השקעה בהיקף **750 מיליון ש"ח** עם חברת הפניקס להשקעה בפרויקטים נבחרים

העסקאות הפיננסיות מאיצות את היכולת של אאורה להקים אלפי יחידות דיור עם גמישות פיננסית משמעותית ויוצאת דופן, והפחתת הצורך בגיוסי הון וחוב

עם חברת
הפניקס להשקעה
בפרויקטים נבחרים

750
מיליון ש"ח

עסקת
השקעה
בהיקף



של התחדשות עירונית,
מהם 3 פרויקטים
נמצאים כבר בבנייה

11-
פרויקטים
גדולים

הפניקס
נכנסה
כשותפה



ומקבלת **30%**
מהרווח

65%
מההון העצמי
הנדרש

הפניקס
משקיעה



השקעה הונית של הפניקס בפרויקטים הפניקס

כלל CLAL

עסקת השקעה הונית עם קבוצת כלל

**הצפת ערך
חשבונאית ותזרימית
בתחילת הפרויקטים**

דמי ייזום ישולמו
במזומן לאאורה
בתחילת הפרויקט

זכויות למסחר
ותעסוקה נשארות
בבעלות אאורה

רכישת
35%-30%
מזכויות המגורים לפי
שווי נוכחי

השקעה של
650 מיליון ש"ח
בפרויקטים גדולים
נבחרים של אאורה

שותפות אסטרטגית עם הפניקס בחברת המסחר

משמעות אסטרטגית

בניית חברה ייחודית שתחזיק
בעשרות מרכזים מסחריים שכונתיים
במרכזי הערים

חיזוק שיתוף הפעולה עם חברת הפניקס
בניית מנוע תזרים יציב לטווח ארוך
יעד להנפקה בתוך שלוש עד ארבע שנים

עסקת הפניקס

השקעה של **140** מיליון ש"ח
תמורת **17.5%** מהמניות

שווי חברה לאחר הכסף:
800 מיליון ש"ח



יחידות **81,556**
דיור בפרויקטים

יח"ד **34,592**
בפרויקטים עם רוב
נדרש של 67% ומעלה

פרויקטים **176**
בקידום בו-זמנית

יחידות **21,818**
אחרי אישור תב"ע

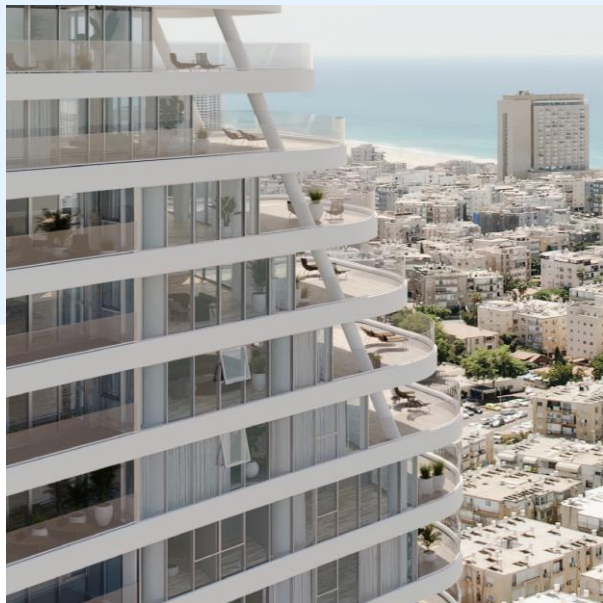
**יש לנו צבר עבודה
לשני עשורים קדימה
ללא צורך ברכישת קרקע**

הדרך של אורה



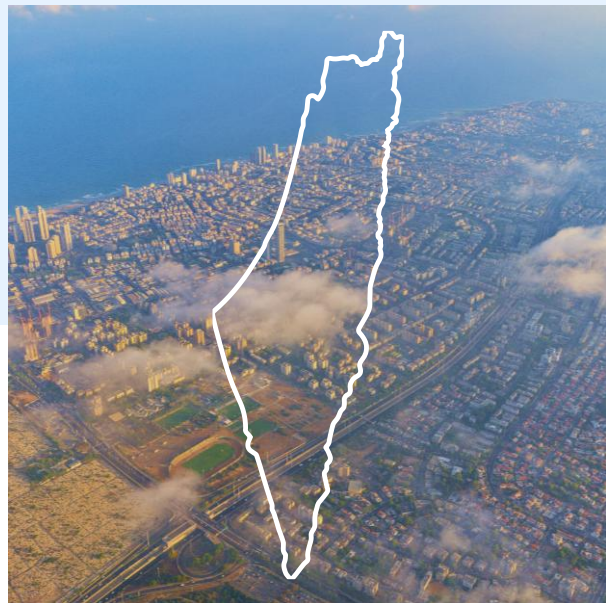
מודל מוכח

מייצרים קרקע חדשה, לא קונים אותה.
הרוב המוחלט של הפרויקטים הינו
בהתחדשות עירונית



תמהיל מגוון

פונים לסוגים שונים של קהלים
ברמות מחירים שונות
שמתאימות לכל אחד



פריסה ארצית

מביאים את חוויית
המגורים של גוש דן לכל
רחבי ישראל

הפריסה הארצית של אורה פונים לכל משקי הבית בישראל

מקצוענות

סטנדרט של מצוינות
ללא פשרות ורמת
ביצוע הגבוהה בענף,
בכל מקום בארץ

אנושיות

שותפות אמיתית
וקשר ארוך טווח עם
הדיירים והרוכשים

ציונות

בונים שכונות
שלמות רק בישראל,
מצפון לדרום,
ממטולה עד אילת

הערכים שלנו

בונים את ישראל



יח"ד בצפון 32,343

יח"ד במרכז וירושלים 34,166

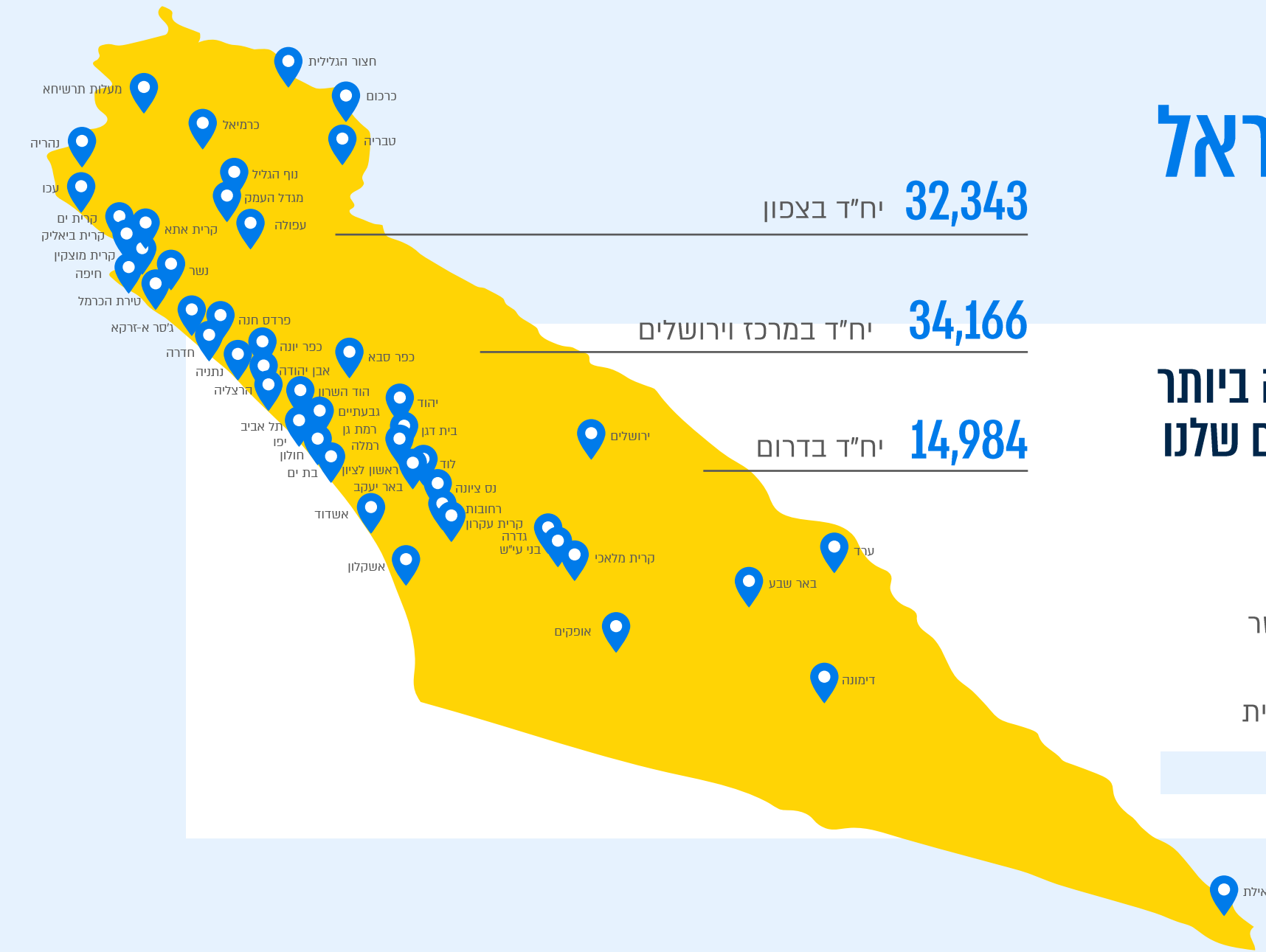
יח"ד בדרום 14,984

האיכות ברמה הגבוהה ביותר נשמרת בכל הפרויקטים שלנו

אותו תכנון מוקפד

אותו ביצוע בלתי מתפשר

אותה חוויית לקוח מיטבית



מסירת דירות בשנה האחרונה | 1,605 יח"ד



קצב מסירות מהגבוהים בענף

פרויקטים בהיקף

1,273 יח"ד למסירה בשנה הקרובה

בין הפרויקטים



- היקף מסירות שובר שיאים נוספים -

התחדשות עירונית היכולת לבנות היכן שאחרים לא יכולים

כל פרויקט משדרג שכונה שלמה

דמוגרפית,
כלכלית
וחברתית

אאורה בונה במרכזי הערים

נתניה, רמת השרון, גבעתיים, רמת
גן, בת ים, חולון ועוד – מיקומים
שאף מרכז קרקע ממשלתי לא
יכול לשחזר

פרויקטים של התחדשות עירונית

אינם דורשים רכישת קרקע.
עלויות המימון נמוכות משמעותית

רוב מכריע

מהפרויקטים של אאורה
הם בהתחדשות עירונית

כשאין קרקע – אאורה יוצרת אותה

נכסים מניבים צמיחה משלימה

שילוב מגורים עם מסחר ושירותים
כחלק מתכנון הפרויקט, מחזק את
סביבת המגורים, תומך בפעילות
המסחרית, ומייצר מנוע צמיחה נוסף

22

פרויקטים מניבים
בהקמה



כ-86 אלף מ"ר

נכסים –
מסחר ומשרדים



109 מיליון
ש"ח צפי NOI שנתי



מרכז מסחרי - סיטי חדרה

מעבר לייזום: ערך מניב בלב העיר



פרויקט עירוני המצטיין
בעירוב שימושים:
מגדלים ובבסיסים
קומות משרדים ומסחר



NOI צפוי מהנכס
כ-5 מיליון ש"ח
בשנה



אכלוס הפרויקט
הראשון הכולל
רכיב מניב כחלק
אינטגרלי מהתכנון



מהלך המאפשר לאאורה
להישאר שותפה ליצירת
הערך, לאורך זמן



שילוב **מותגי**
מסחר מובילים
במרכז העיר



רכישת מגידו במחיר הזדמנותי של 280 מיליון ש"ח
2024
2025 הנפקת החברה בבורסה

שווי שוק של החברה
כ-900 מיליון ש"ח

גיוס 181 מיליון ש"ח
בבורסת תל אביב, לפי
שווי חברה של 781
מיליון ש"ח אחרי הכסף

בשנה הקרובה תחל
מגידו בבניית
1,001 יח"ד נוספות
ותגיע להיקף מצטבר של
2,300 יח"ד בשיווק
ובביצוע עצמי

בשנה האחרונה זכתה
החברה בקרקעות לבניית
449 יח"ד חדשות
בכפר סבא, באר יעקב
ובית דגן

מגידו בונה לאאורה 922 יח"ד בהיקף כספי של כ-930 מיליוני ש"ח
את הפרויקטים Link ביהוד, מגדלי הקצינים בלוד ואאורה עפולה,
וסה"כ תבנה מעל 3000 יח"ד ב-2026

**יכולת ביצוע עצמאית
בפריסה ארצית**

רישיון קבלן בסיווג ג' 5

**יכולת השבחת
פרויקטים**

ערד, קרית עקרון, טבריה

**התמקדות בבניה
בפריפריה**

לרבות במיקומים בהם היצע
הקרקעות מוגבל

**שליטה מלאה בשרשרת
הייזום והביצוע**

ייזום, תכנון, שיווק וביצוע
תחת קורת גג אחת

המגה פרויקטים שלנו

נמכרו כ-
300
דירות

הבניה
החלה

AURA דה סטריפ | רצועת העיר החדשה של נתניה

פרויקט ההתחדשות העירונית הגדול בישראל

- נבנה כמקשה אחת 🟡
- מהמורכבים בארץ 🟡
- מודל לביצוע רחב היקף 🟡



6,400

מ"ר שטחי תעסוקה

4,950

מ"ר שטחי מסחר

146,452

מ"ר מגורים

392

דיירים ותיקים

1,560

יח"ד

השיווק החל

תחילת
ביצוע:
אוגוסט
2026

AURA הקצין סילבר | ירושלים

מרכז המגורים החדש של ירושלים

שלושה מגדלים אייקוניים של 40 קומות בשכונת תלפיות המתחדשת, הפונים צפון וצופים על העיר העתיקה. המתחם היוקרתי כולל בריכה, חדר כושר, גני ילדים, בתי כנסת ושטחי מסחר

136
דיירים ותיקים

603
יח"ד

יציאה ל-
שיווק
וביצוע

2026

AURA נס ציונה | מתחם הטייסים

בעיר הכי מבוקשת בשפלה

פיתוח סביבתי עם פארק רחב, שבילי אופניים, חיבור לרחובות הסמוכים, פינות ירוקות ומרחב ציבורי קהילתי מפנק

16 בניינים בני **14** קומות
לצד פארקים, מבני ציבור וגני ילדים

220
דיירים ותיקים

700 יח"ד
שכונה חדשה

רצועת החוף החדשה של קריית ים | יוספטל AURA קריית ים



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

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

389
דיירים ותיקים

1,848 יח"ד
בקו ראשון לים

אורא תל אביב | מתחם דפנה בלב העיר תל-אביב



מתחם דיירים איכותי
ברמה הגבוהה ביותר
הכולל שטחי מסחר

מיקום אסטרטגי ונחשק בלב העיר: בסמוך לבית החולים איכילוב, בית המשפט, תחנת הרכבת סבידור וכיכר המדינה

69
דיירים ותיקים

מגדל מגורים יוקרתי בן
25 קומות **208** יח"ד

יציאה ל-
שיווק

2027

AURA אבן יהודה

פרויקט הפינני בינוי הראשון והיחיד באבן
יהודה המשלב בניינים מודרניים, שטחים
ציבוריים לרווחת הדיירים ומסחר קהילתי

114
דיירים ותיקים

364
יח"ד
8
בניינים

יציאה ל-
שיווק
וביצוע

2026

AURA קרית משה רחובות |

פרויקט ההתחדשות העירונית הגדול ביותר בעיר
רחובות, משנה מציאות ומייצר הזדמנות חדשה
בחלקה הדרומי של העיר המבוקשת

224
דיירים ותיקים

678 13
יח"ד בניינים

יציאה ל-
שיווק
וביצוע

2027

אורא מרגולין נס ציונה



בעיר הכי מבוקשת בשפלה, מגה פרויקט עם בניינים מודרניים, מסחר ושטחים ציבוריים לרווחת הדיירים

264

דיירים ותקים

868

יח"ד

17

בניינים

יציאה ל-
שיווק
וביצוע

2027

AURA מתחם סאלד הוד השרון |



במערב הוד השרון, בסביבת מגורים
איכותית ומתחדשת, מתחם בוטיק
מוקפד הכולל מגורים ומסחר

48

דיירים ותיקים

152

יח"ד

4

בניינים


בשנת 2025 הצבנו יעד הגעה
לצבר יח"ד של 80,000 יח"ד,
עמדנו ביעד ואף עברנו אותו


בשנה הקרובה נחצה את ה-100,000 יח"ד צבר


אנחנו בונים את ישראל אתמול, היום ומחר




**אאורה כאן
כדי לתת
לכולם בית**


אוכלוסייה צעירה,
עלייה מתמשכת,
ועתיד שמושך
אנשים לכאן


הביקוש לדור
בישראל
לא עוצר –
הוא רק גדל


עם ישראל
תמיד בנה את
ביתו מתוך
אמונה גדולה



AURA

מודים לשותפינו
בשוק ההון על האמון



ניתוח רווחיות פרויקטי התחדשות עירונית הכוללים מסחר ונמצאים בשלב הבניה

פרויקט	רווח גולמי צפוי	שווי הוגן של הקרקע ע"פ הערכת שמאי	עלות שרותי בניה לדיירים מפונים	רווח בשלב הקרקע לאאורה	רווח יזמי צפוי בשלב הבניה
הסטריפ נתניה	1,143	711	404	307	836
אונלי גבעתיים	131	192	98	94	37
אימאג'ין גבעתיים	585	744	310	434	151
אמפייר רמת גן	139	186	82	104	35
לינק יהוד	254	283	160	123	131
האורן	225	211	101	110	115
פיבוקו בת ים	111	85	35	50	61
רמה"ש ב	377	427	256	171	206
רסקו חדרה	263	189	135	54	209
סה"כ	3,228	3,028	1,581	1,447	1,781

ניתוח רווחיות פרויקטי התחדשות עירונית הכוללים מסחר ויחלו להיבנות בשנה הקרובה

פרויקט	רווח גולמי צפוי סה"כ	תחזית שווי הוגן לקרקע	תחזית עלות שרותי בניה לדיירים	רווח בשלב הקרקע לאאורה	רווח יזמי צפוי בשלב הבניה
אאורה ירושלים	307	300	150	150	157
סקוור יהוד	110	100	70	30	80
דפנה תל אביב	131	150	100	50	81
הטייסים נס ציונה	193	300	150	150	43
יוספטל קרית ים	510	700	350	350	160
סה"כ	1,251	1,550	820	730	521