אאורה, החברה המובילה בישראל בהתחדשות עירונית, מדווחת על המשך צמיחה ועליה ברווחים וברווחיות:

הרווח הגולמי בתשעת החודשים הראשונים וברבעון השלישי של 2021 עמד על 105.5 מיליון ₪ ו-32.6 מיליון ₪ בהתאמה

הרווח הנקי בתשעת החודשים הראשונים וברבעון השלישי של 2021 עמד על 63.1 מיליון ₪ ו-27.8 מיליון ₪, בהתאמה

איתנות פיננסית - הון ל-CAP, נטו עומד על 40.1%, לעומת 28% ב-31.12.2020

הון עצמי עלה ל-472 מילון ש"ח

החברה ממשיכה להגדיל את צבר יח"ד הקיימות העתידיות שלה לסך כולל של כ-23,808 יח"ד בשלבים שונים

אאורה מבססת קדימה רווחיות משמעותית, רציפה ויציבה עם תזרים חזק בשנה זו אשר יתחזק בשנים הבאות. צפי לרווח גולמי מפרויקטים בביצוע/שיווק ורישוי מתקדם של כ-1.5 מיליארד ₪ בין השנים 2022-2026

- **מכירות רבעוניות** של 193.4 מיליון ₪ מתוכן כ-189.3 מיליון ₪ ממכירת יח"ד
- **רווחיות גולמית רבעונית ממכירת יח"ד** של 31.1 מיליוני ש"ח. שיעור הרווח הגולמי ממכירת יח"ד עלה ל-16.4%. צמיחה צפויה במכירות החברה וכן עליה במחירי הדיור צפויה לתרום לעליה ברווח הגולמי ובשיעורו. סך הרווח הגולמי הכולל עמד על 32.6 מיליון ₪, בהשוואה ל-30.0 מיליון ₪ בתקופה המקבילה אשתקד.
- **הרווח הנקי הרבעוני** הסתכם ב-27.8 מיליון ₪, בהשוואה ל-8.7 מיליון ₪ בתקופה המקבילה אשתקד.
- נכון ל-30.9.2021 לחברה **מזומנים שווי מזומנים ופקדונות מוגבלים לשימוש** בסך 237 מיליוני ש"ח
- **ההון העצמי** בסוף הרבעון עלה לשיא של כ-472 מיליון ש"ח, עליה של 103 מיליון ש"ח, בהשוואה ל-369 מיליון ש"ח ב-31.12.2020. יחס הון ל-CAP נטו עומד על 40.1% והחברה מציגה איתנות פיננסית ונסחרת בשווי של 1.38 מיליארד ש"ח.

- **רווח גולמי בפרויקטים בביצוע, שטרם הוכר** בהיקף של כ-632 מיליוני ש"ח. כמו כן החברה צפויה להתחיל בשנה הקרובה בביצוע של עוד 9 פרויקטים חדשים שיוסיפו רווח גולמי נוסף של כ-942 מיליון ש"ח בשנים הבאות. סה"כ צפי לרווח גולמי בשנים הקרובות מעל ל-1.5 מיליארד ש"ח.

- **ביצוע אינטנסיבי באתרי החברה ושמירה על קצב מכירות גבוה** – מתחילת השנה ועד ל-15.11.2021 נמכרו 506 יח"ד בסכום כולל של כ-1,085 מיליוני ש"ח (כולל מע"מ).

- **החברה ממשיכה לקדם רישוי ב-9 פרויקטים חדשים לשיווק,** שיוסיפו למלאי החברה 2,677 יח"ד חדשות לשיווק (2,166 יח"ד – חלק החברה).

- **לחברה עוד 30 פרויקטים ועתודות קרקע עם כ-17,724 יח"ד (13,153 יח"ד – חלק החברה) בשלבי תב"ע והחתמות דיירים** אשר ממצבות את החברה כאחת מהחברות הגדולות והמובילות במשק בתחום הנדל"ן למגורים. במרבית הפרויקטים אחוז החתימות חוצה את הרף החדש הנדרש בחוק לקידום פרויקטי פינוי בינוי.

- **החברה פועלת להקמת סך של כ-26,000 מ"ר שטחים מסחריים,** אותם תחזיק כזרוע מניבה אשר עשויים להניב כ-37 מיליון ש"ח לשנה.

- **דירוג החברה עלה ל-Baa1 אופק יציב ומגמת הצמיחה בשנה הקרובה תומכת במגמת עליית הדירוג**

- הושלם בהצלחה מכרז מוסדי לגיוס כ-77 מיליון ₪ בסדרת אג"ח חדשה נושאת ריבית שקלית של 3.5% - הנמוכה מאז הקמת החברה.

- בשנת 2021 הרחיבה החברה את צבר הפרויקטים עם 3 פרויקטים גדולים ומשמעותיים הכוללים סה"כ למעלה מ-3,000 יח"ד חדשות.

- **מגמת הצמיחה החזקה של החברה בשנת 2021 צפויה להאיץ בשנת 2022 עם כניסה לשיווק של פרויקטים ברישוי מתקדם אשר צפויים להניב לחברה רווחיות גולמית של כ-942 מיליוני ₪.**

יעקב אטרקצ'י, מנכ"ל אאורה: " התוכנית אסטרטגית שלנו הובילה לעליה משמעותית בהון העצמי, ברווחיות וברווחים תוך הורדת היקף החוב והפחתת עלויות המימון. תשתית זו, שהובילה לשלושת רבעונים ראשונים של 2021, שאופיינו בצמיחה בהיקפי הפעילות, אכלוס מאסיבי של פרויקטים, כניסה לשיווק וביצוע של פרויקטים בהיקפים של אלפי יח"ד, מתווה את המגמה המתגברת של החברה גם ברבעון הרביעי ובוודאי בשנת 2022. אנחנו נערכים למכירה של אלפי יח"ד בשנתיים-שלוש הקרובות שייצרו לחברה הכנסות של מיליארדי ש"ח ורווח גולמי של מאות מיליוני ש"ח.

אאורה היא חברת ההתחדשות העירונית המובילה בישראל ואחת מהחברות הגדולות והמשמעותיות בתחום הנדל"ן למגורים. אאורה מייצרת רציפות מתמשכת של פרויקטים רבים שנמצאים משלב התכנון, הביצוע, השיווק ועד אכלוס סופי. המובילות והמומחיות שלנו בהתחדשות עירונית, עם צבר פרויקטים אדיר באזורי

הביקוש, לצד ביקושים קשיחים הצפויים בשנים הקרובות, הנובעים גם מהיצע נמוך של קרקעות זמינות לבניה, מציבים את אאורה במקום הטוב ביותר ליצירת ערך משמעותי מתמשך."

תל אביב, 17 בנובמבר 2021 - (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, מודיעה כי בהמשך למגמה של הרבעונים האחרונים היא מציגה תוצאות חזקות ברבעון השלישי של 2021.

<u>עיקרי הדוח:</u>

- נכון למועד אישור הדוח, החברה יוזמת, מתכננת ומקימה בישראל, לרבות יחד עם אחרים, 50 פרויקטים (שבגין חלקם קיימים מספר שלבי ביצוע) הכוללים כ- 23,808 יח"ד למגורים (חלקה האפקטיבי של החברה כ- 18,068 יח"ד). מתוך סך כל הפרויקטים, 40 פרויקטים הינם בתחום ההתחדשות העירונית אשר במסגרתם תבנה החברה כ- 19,184 יח"ד (חלקה האפקטיבי של החברה כ- 13,903 יח"ד).
- החברה משקיעה משאבים ניהוליים רבים על מנת לבסס את מעמדה בתחום ולראיה היא כמות יח"ד (כ-17,724 יח"ד) בשלבי תב"ע והחתמות דיירים אותן מקדמת החברה לשנים הבאות.
- במסגרת פרויקטים למגורים אותם החברה יוזמת או מקימה, מתוכננים להיבנות מתחמים מסחריים שהיקפם הכולל עומד על כ- 35,000 מ"ר. עד כה מכרה החברה כ-9,000 מ"ר מתוך שטחי מסחר אלה. הנהלת החברה פועלת לפיתוח תחום פעילות של נכסים מניבים במתחמים המסחריים האמורים. המרכזים המסחריים העתידיים ממוקמים במרכזי הערים ובאזורי ביקוש, והחברה צופה כי מחירי השכירות במרכזים המסחריים השכונתיים יעלו בשנים הקרובות והביקוש אליהם יגבר. להערכת הנהלת החברה בשנים הקרובות צפויה החברה להקים כ-26,000 מ"ר שטחים מסחריים להשכרה אשר עשויים להניב לחברה הכנסות שנתיות של כ-37 מיליוני ש"ח בשנה.

<u>עיקרי פעילות החברה בתקופת הדוח ולאחריה:</u>

- **הבעת אמון ממור בית השקעות** – השקעה של 47.2 מיליון ₪ במניות.
- **התקשרות בפרויקטים משמעותיים מתחילת השנה** – במהלך השנה החברה התקשרה בשני פרויקטים משמעותיים נוספים של התחדשות עירונית: האחד ברחובות והשני בנתניה. במסגרתם החברה צפויה להקים כ-2,900 יח"ד חדשות (מתוכן כ-2,350 יח"ד לשיווק של החברה). כמו כן, התקשרה החברה בעסקת מזומן לרכישת מקרקעין בעיר לוד. המקרקעין בשטח של כ-15 דונם עם תוכנית מאושרת לבניית כ-620 יח"ד וכ-25,000 מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה. תמורת העסקה הינה כ-175 מיליוני ש"ח בתוספת תשלום היטל השבחה ותשלומים נוספים.
- **קבלת אישור אכלוס** – במהלך השנה התקבלו טופסי 4 בשני פרויקטים מהותיים של החברה: HIGH הגנים התלויים שלב ד', מגרש 5 ביהוד (193 יח"ד), ואאורה במושב – אחיסמך (217 יח"ד). בכך ממשיכה החברה

את תנופת הבניה והשלמת פרויקטים ואיכלוסם. בהמשך השנה החברה צופה כי יתקבלו היתרי אכלוס גם בפרויקט HIGH הגנים התלויים שלב ד', מגרש 4 ביהוד (106 יח"ד), וכן בפרויקט אונו וואלי שלב ב' בקריית אונו (342 יח"ד).

- **ביצוע אינטנסיבי באתרי החברה ושמירה על קצב מכירות גבוה** - במהלך תקופת הדוח ולאחריה המשיכה החברה לשמור על קצב ביצוע אינטנסיבי באתרי החברה וכן לעמוד בקצב מכירות שתוכנן. סה"כ בתקופת הדוח ולאחריה מכרה החברה 506 יח"ד, בתמורה ל-1,085 מיליון ש"ח (כולל מע"מ). מתוך הפרויקטים בשיווק של החברה נמכרו עד כה כ-1,888 יח"ד מתוך סך של 2,749 יח"ד למכירה. עיקר יתרת המלאי של החברה הינה בשלושה פרויקטים אותם החברה עתידה למסור בשנים 2023-2024 וכן פרויקט שהחל בשיווקו רק באוקטובר 2021.

- **שיפור בפרמטרים התפעוליים של החברה** - לאור האמור לעיל בקשר עם שמירת קצב הביצוע באתרי החברה וקצב המכירות בפרויקטים השונים, וכן התייעלות והחסכון בתקורות החברה, הצליחה החברה לשפר את הפרמטרים התפעוליים כפי שבאים לידי ביטוי בדוח רווח והפסדת של החברה. להלן ניתוח של עיקרי התוצאות התפעוליות בתקופות הדוח:

תמצית נתונים כספיים					
	1-9/2021	1-9/2020	7-9/2021	7-9/2020	1-12/2020
רווח גולמי כולל של החברה	105,453	94,980	32,634	30,031	130,336
רווח גולמי **ממכירת יח"ד בלבד**	98,198	81,426	31,124	33,278	117,604
אחוז רווח גולמי **ממכירת יח"ד**	15.9%	12.9%	16.4%	13.9%	13.2%
רווח תפעולי	106,294	62,297	44,131	21,044	96,142
הוצאות מימון, נטו	25,149	30,928	8,263	9,084	39,734
רווח נקי	63,059	23,715	27,835	8,700	42,134
הון ל-CAP,נטו	40.1%	22.4%	40.1%	22.4%	28.0%

- **קידום רישוי בפרויקטים** - החברה ממשיכה לקדם פרויקטים לקראת הוצאתם לשיווק ותחילת ביצועם. לאור האמור, בשנים עשר החודשים הקרובים צופה החברה להתחיל כ-9 פרויקטים חדשים אשר יכללו כ-2,677 יח"ד חדשות (חלק החברה האפקטיבי -2,166 יח"ד). יצויין כי פרט לפרויקטים אלה, מקדמת החברה רישוי, תב"עות וחתימת דיירים בעוד כ-30 פרויקטים אשר כוללים כ-17,724 יח"ד מתוכם חלק החברה האפקטיבי כ-13,153 יח"ד.

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

אודות אאורה:

אאורה הינה חברה מובילה בייזום בניה למגורים בישראל בעלת התמחות בייזום, תכנון והקמה של מתחמי התחדשות עירונית במרכזי ערים מבוקשות ומובילות.

החברה יוזמת, מתכננת ומקימה בישראל, לרבות יחד עם אחרים, 50 פרויקטים למגורים הכוללים כ-23,808 יח"ד למגורים (חלקה האפקטיבי של החברה הוא כ-18,068 יח"ד).

החברה זכתה כחברה המובילה בארץ בשנים 2016-2020 במדד להתחדשות עירונית אשר נערך בשיתוף עיתון גלובס, אתר מדל"ן וחברת דנס אנד ברדסטריט. בנוסף זכתה החברה בשנת 2018 בדירוג החברתי להתחדשות עירונית של חברת סיטי סקוור בשיתוף עם דה - מרקר כחברה המובילה בארץ בתחום ההתחדשות העירונית בפרויקטים של פינוי ובינוי.