



מצגת לשוק ההון

1 בספטמבר 2020

הערות בדבר מידע צופה פני עתיד

המידע הכלול במצגת זו הינו תמצית בלבד ואינו ממצה את מלוא הנתונים אודות החברה ופעילותה ואינו מחליף עיון בדיווחים שתפרסם החברה לציבור, ובייחוד בתשקיף להשלמה ותשקיף מדף שפורסם עובר מועד זה. מצגת זו כוללת מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968, מידע אמור כולל, בין היתר, תחזיות, מטרות, הערכות אומדנים ומידע אחר המתייחסים לאירועים ועניינים עתידיים, שמידת התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטתה של החברה בלבד. המידע הצופה פני עתיד הכלול במצגת עשוי שלא להתממש, כולו או חלקו או להתממש באופן שונה מכפי שנצפה, או יכול שיושפע מגורמים אשר לא ניתן להעריכם מראש, ואשר אינם בשליטתה של החברה, עקב שינוי באיזה מגורמי הסיכון המאפיינים את פעילות החברה וכן מהתפתחויות בסביבה הכלכלית ובגורמים החיצוניים המשפיעים על החברה בתחומי פעילותה. להסרת ספק מובהר, כי החברה אינה מתחייבת לעדכן ו/או לשנות את המידע הכלול במצגת על מנת שישקפו אירועים ו/או נסיבות שיחולו לאחר מועד עריכת המצגת.

התחזיות וההערכות מתבססות בין היתר על נתונים ומידע המצויים בידי החברה במועד פרסום מצגת זו, על עובדות ונתונים בנוגע למצב הנוכחי של תחומי הפעילות בהם פועלת החברה, עובדות ונתונים מאקרו כלכליים, והכול כפי שידועים לחברה במועד הכנת מצגת זו, ובכלל זה נתונים ופרסומים סטטיסטיים וציבוריים שפורסמו על ידי גופים ורשויות שונות, אשר תוכנם לא נבדק על ידי החברה באופן עצמאי ולפיכך החברה אינה אחראית לנכונותם.

מצגת זו נועדה למסירת מידע תמציתי בלבד ואין לראות בה משום הצעה או הזמנה לרכוש ניירות ערך של החברה ובפרט, אינה מהווה "הצעה לציבור" או "מכירה לציבור" מכל סוג שהוא ומכירת ניירות ערך תעשה אך ורק על-פי התשקיף שפרסומו יאושר על-ידי רשות ניירות ערך.

האמור במצגת אינו מהווה המלצה או חוות דעת או תחליף לשיקול דעת של המשקיע. מצגת זו אינה באה במקום בדיקה עצמאית ויעוץ אישי בהתאם לנתונים המיוחדים לכל משקיע והיא גם אינה מתיימרת להקיף או להכיל את כל המידע העשוי להיות רלוונטי לצורך קבלת החלטת השקעה. המחירים במצגת זו מעוגלים. מסחר ללא מע"מ.

יתרונות אאורה - ריט

1

פורטפוליו קיים – רכישת מקבצי דירות, מעונות סטודנטים ומסחר באזורי הביקוש עם פוטנציאל משמעותי לעליית ערך.

2

זכות ראשונים לרכישת מלאי עתידי נוסף של הדירות המתאימות ביותר להשכרה באזורי ביקוש במחירי פריסייל מאאורה.

3

זכות ראשונים לייזום פרויקטים של דיור להשכרה ומעונות סטודנטים בניהול אאורה.

4

כוח קנייה מאפשר דיסקאונט ברכישת דירות עם ערבות כספית ואחריות לפי חוק המכר, ללא פערי תיווך.

הטבות מס

- מס רכישה בשיעור 0.5%.
- פטור ממע"מ.
- פטור ממס חברות, למשקיע הפרטי מס דיבידנד (20%).
- קרנות וגופים מוסדיים פטורים ממס.
- חובת חלוקה של 90% לפחות מההכנסה החייבת בקרן.

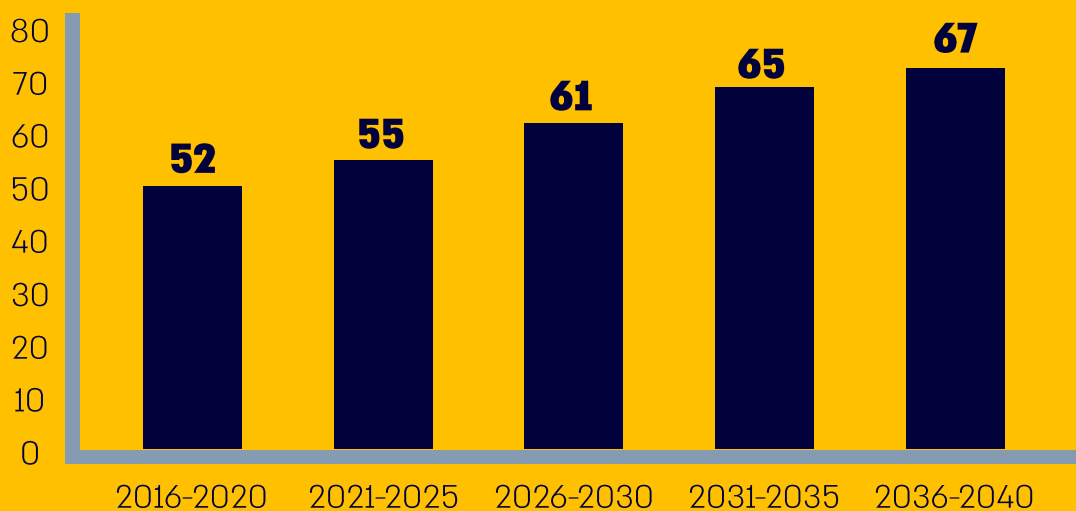
הטבות מימון

התאגדות כחברה ציבורית המאפשרת גישה למקורות הון וחוב בשוק ההון. אפשרות מימון של עד 70% להשקעה במגורים.

העיתוי, פעילות במסגרת של קרן ריט, ניצול הניסיון והמלאי האיכותי של אאורה = תשואה מרבית!

עפ"י נתוני הלמ"ס בעשור האחרון התחלות הבנייה עומדות על כ-48 אלף בשנה - הפער מול הביקוש ממשיך לגדול!

צרכי הדיור בישראל | 2016-2040
(אלפי יח"ד לשנה)

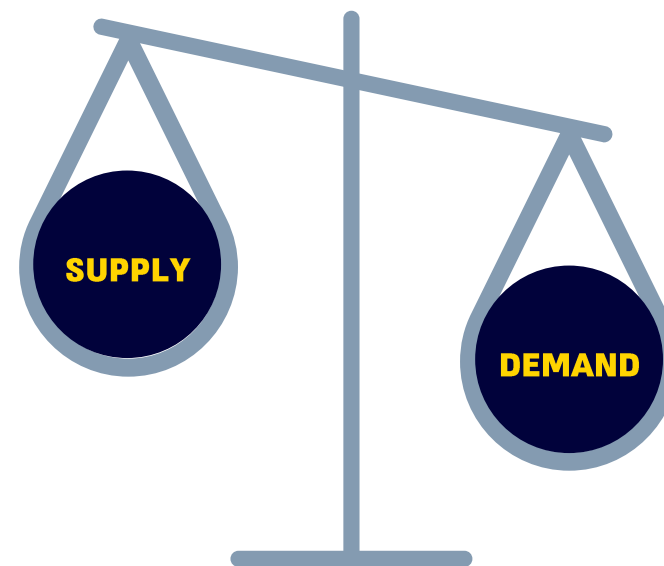


מקור: נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ועיבודי המועצה הלאומית לכלכלה

מאפייני שוק הנדל"ן בישראל

צפיפות, עלייה בתוחלת החיים, עלייה בשיעור הילודה והגירושין, יוצרים ביקושים רבים מול היצע מוגבל.

- עפ"י נתוני הלמ"ס, בשנת 2065 אוכלוסיית ישראל תמנה 20 מיליון נפש - צורך בכ - 3 מיליון יח"ד.
- ישראל במקום ראשון בשיעור הילודה מבין מדינות OECD.



שוק השכירות למגורים בישראל – פעיל, מבוזר ולקראת מיסוד



עליית המחירים מקשה על רכישת דירה ראשונה עבור משפחות צעירות -

צורך אמיתי בפתרון שכירות ארוך טווח.



ההתחדשות העירונית יוצרת גם היא ביקוש רב לדירות לשכירות בשל הצורך לשכן את הדיירים הוותיקים בזמן הבנייה.



מלאי הדירות להשכרה מוגבל וקיים עודף ביקוש על היצע המלאי הקיים כולל בעיקר דירות ישנות ומוזנחות.



תקופת המגורים בדירה שכורה הינה בממוצע כ- **4** שנים – קושי ואי נוחות למשפחות המבקשות שכירות ארוכת טווח.



שוק גדול ופעיל

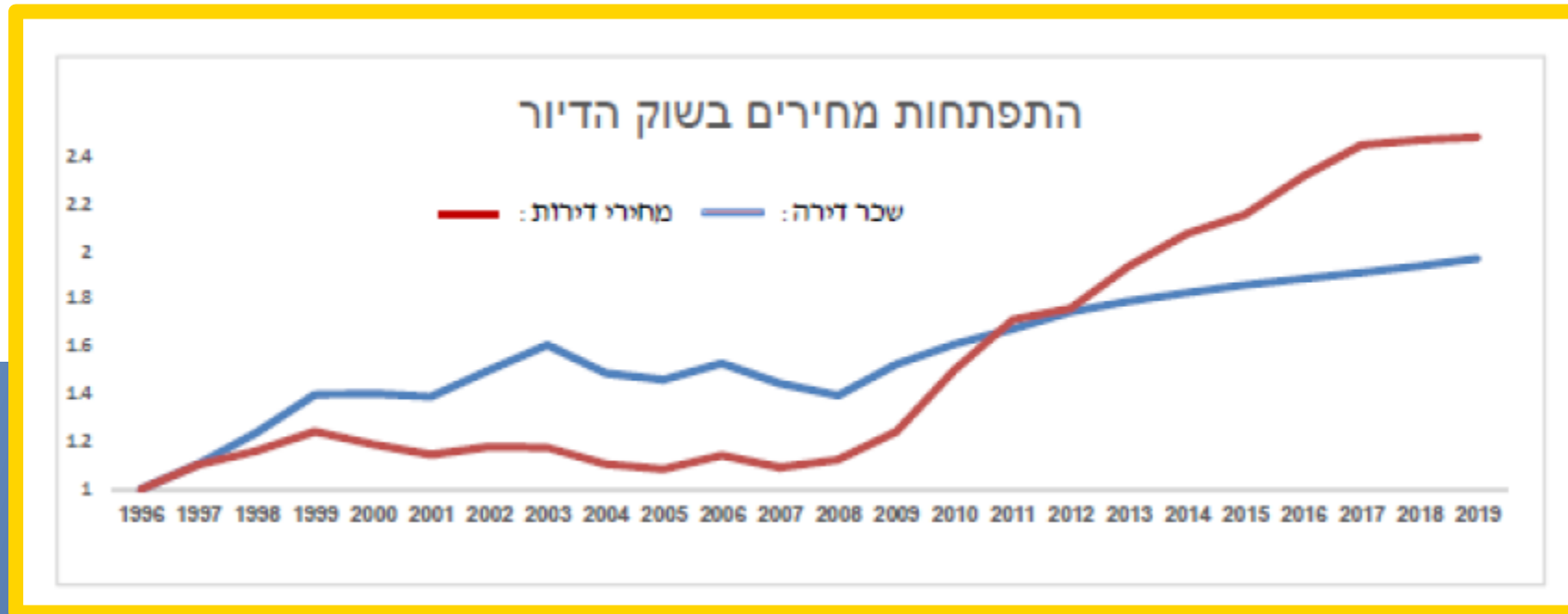


עלייה בשיעור השוכרים לצד ירידה בשיעור הבעלות:

- אחוז הגרים בשכירות בקרב כלל משקי הבית עלה מ-24.3% ב-1997 ל-27.9% ב-2017.

- אחוז הגרים בדירות בבעלות בקרב כלל משקי הבית ירד מ-70.2% ב-1997 ל-66.5% ב-2017.

מצב השוק וייחודיות הקרן מאפשרים הקמת גוף הפועל בתחום הדיור להשכרה עם מיקוד עסקי, תפעול יעיל ותשואות עודפות לעומת השוק הפרטי.



הערכות: משבר הקורונה יביא לצניחה בהתחלות הבנייה - ולהתייקרות עתידית במחירי הדירות

האזהרות מפני התמשכות משבר הקורונה מובילות להתנהלות זהירה של קבלנים: "ברור שהם לא ימהרו לגשת למכרזים. הכל יידחה והיקפי הבנייה ייכנסו לפיגור", אומרים בענף ■ כך ייווצר מחסור בהיצע דירות למגורים בעתיד

שוק השכירות למגורים | ניתוח

שוק השכירות לא מתרשם מהקורונה: ההיצע נמוך, והמחירים ברבעון השני של השנה טיפסו

בדיקת "גלובס" מראה ששוכרי דירות ברבעון השני שילמו מחירים גבוהים בכחצי אחוז לעומת הרבעון הראשון של השנה ו-3% יותר מברבעון המקביל 2019 • הסיבה: ירידה בהיצע הדירות להשכרה, בדגש על דירות איכותיות

● החברה המובילה בהתחדשות עירונית בישראל, יוזמת ומקימה למעלה מ- 30 שכונות ענק חדשות בהתחדשות עירונית.

● מהמובילות בענף הייזום למגורים, יוזמת ובונה למעלה מ- 18,000 יח"ד בעשרות פרויקטים ברחבי הארץ.

● התמחות החברה בייזום תכניות בניין עיר מאפשרת גישה ישירה למלאי דירות קטנות ושטחי מסחר שכונתיים הנחשבים למוצרים המבוקשים ביותר להשכרה.

● איתנות פיננסית הזוכה לאמון שוק ההון, המערכת הבנקאית והציבור.

● מנכ"ל – יעקב אטרקצ'י, בעל ותק של למעלה מ- 20 שנה כיזם וכמנכ"ל בענף הנדל"ן אשר יזם והקים עשרות אלפי יח"ד בעשרות שכונות.

צפי לגידול בהתחלות הבניה מהתחדשות עירונית

לוח 4 | הגידול בשיעור ההתחדשות העירונית מתוך יעדי התכנון, לפי שנים

מחוז	2015 (היתרי בניה)	2017-2020	2021-2025	2026-2030	2031-2035	2036-2040
ירושלים	6%	12%	20%	30%	33%	40%
צפון	5%	10%	15%	20%	20%	25%
חיפה	13%	20%	30%	40%	50%	55%
מרכז	10%	20%	30%	40%	50%	55%
תל אביב	34%	40%	50%	60%	66%	72%
דרום	4%	8%	12%	17%	20%	25%
סך הכל	12%	20%	25%	35%	38%	46%

ביקוש חבוי - 14,000-24,000 יח"ד נוספות שידרשו להשכרה כל שנה !!!!!

דירות בלב הערים נהנות
מביקוש קשיח יותר לשכירות
ועלויות מחירים גבוהות יותר.

אאורה הינה החברה
המובילה בהתחדשות
עירונית בישראל, עם מלאי
מצטבר בהיקף של כ -
18,000 יח"ד ברחבי הארץ.

אאורה ריט - קרן ריט למגורים המתמחה בדיור להשכרה בלב אזורי ביקוש . תמהיל הקרן ישלב מעונות סטודנטים ושטחי מסחר שכונתיים למקסום התשואה.



ההתמקדות של אאורה בפרויקטים של התחדשות עירונית מאפשר הקמת שכונות חדשות בלב אזורי הביקוש – נכסים הנהנים מביקוש קשיח לשכירות, תשואה גבוהה ופוטנציאל להצפת ערך משמעותי – שימוש בגישה למלאי אאורה.



זכות ראשונים לרכישת דירות מאאורה - גישה ישירה ללא פערי תיווך למלאי משמעותי של דירות בלב אזורי הביקוש במחירי פרייסיל.



לצד הזכות לרכוש נכסים מאאורה, הקרן תפעל לרכוש גם מיזמים נוספים / ליזום נכסים אחרים, על בסיס הזדמנויות עסקיות.



נכסי הקרן המיועדים בעסקה הראשונה, בשווי של כ – 610 מש"ח: כ – 252 דירות, כ – 120 מיטות לסטודנטים (מבנה מאוכלס ומניב) וכ – 4,200 מ"ר ברוטו מסחר בשיווק וביצוע.



דמי ניהול (*):

0.6% עד לנכסים בהיקף של 1 מיליארד ש"ח

0.5% לנכסים בהיקף של מעל 1 מיליארד ש"ח.

דירקטוריון:

בדירקטוריון הקרן יהיה רוב לדירקטורים מקרב הציבור. הדירקטורים יהיו בעלי מומחיות בענף הנדל"ן, משפטים, בשוק ההון ובמערכת הבנקאית.

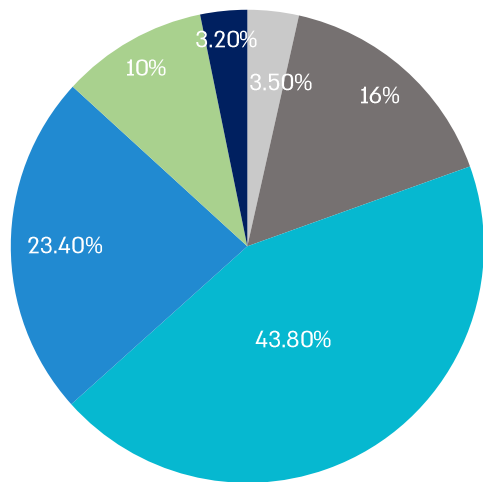
יו"ר דירקטוריון הקרן:

יעקב אטרקצי – מנכ"ל אאורה. בעל ותק של למעלה מ- 20 שנה כיזם ומנכ"ל בענף הנדל"ן, אשר יזם והקים עשרות אלפי יח"ד בעשרות שכונות.

ניהול ע"י צוות המומחים של אאורה, מטה קיים ומנוסה בעל הכרות רחבה עם הגורמים הפעילים בענף ובעל מוכנות מיידית לקליטת נכסים.

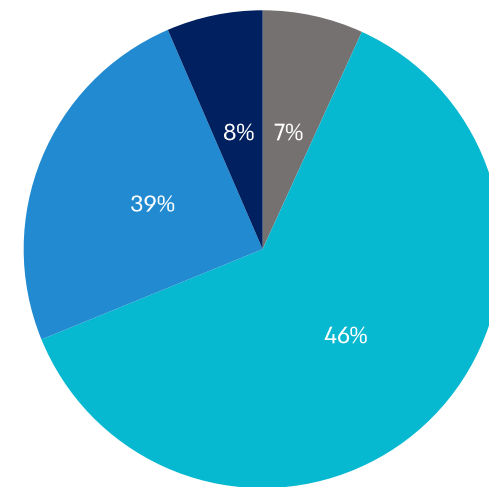
(* דמי הניהול יגבו רק משווי הנכסים בלבד ולא מהכספים שיהיו בקרן!)

תמהיל נכסים שהשוק מבקש:



דירות 1 חדר
 דירות 1.5-2 חדרים
 דירות 2.5-3 חדרים
 דירות 3.5-4 חדרים
 דירות 4.5-5 חדרים
 דירות + 5 חדרים

תמהיל הנכסים שהקרן תרכוש:



דירות 2 חדרים
 דירות 3 חדרים
 דירות 4 חדרים
 דירות 5 חדרים

לקרן - דירות קטנות, חדשות, בעלות הביקוש הגבוה ביותר לשכירות ורכישה.



**פוטנציאל עליית ערך
הגבוה ביותר.**



**מניבות את התשואה
המרבית בהשכרה.**



**בעלות הביקוש הגבוה
ביותר לשכירות.**

מעל 60% ממשקי הבית המתגוררים בשכירות גרים בדירת 3 חדרים ומטה.

נכסים מניבים לשיפור התשואה:

מעונות סטודנטים:



שילוב של פרויקט מעונות סטודנטים משפר את תשואת הקרן.



פתרון מגורים מותאם, זול, נוח, ויעיל לפלח אוכלוסייה ייעודי.



אאורה פועלת בשוק מעונות הסטודנטים, הקימה ומפעילה פרויקט מעונות סטודנטים בקריית אונו.

מרכזים מסחריים:



בעלי תשואה גבוהה אשר מגדילה את תשואת הקרן.



ביקוש רב לשטחי מסחר שכונתיים, קרובים וחדשים.



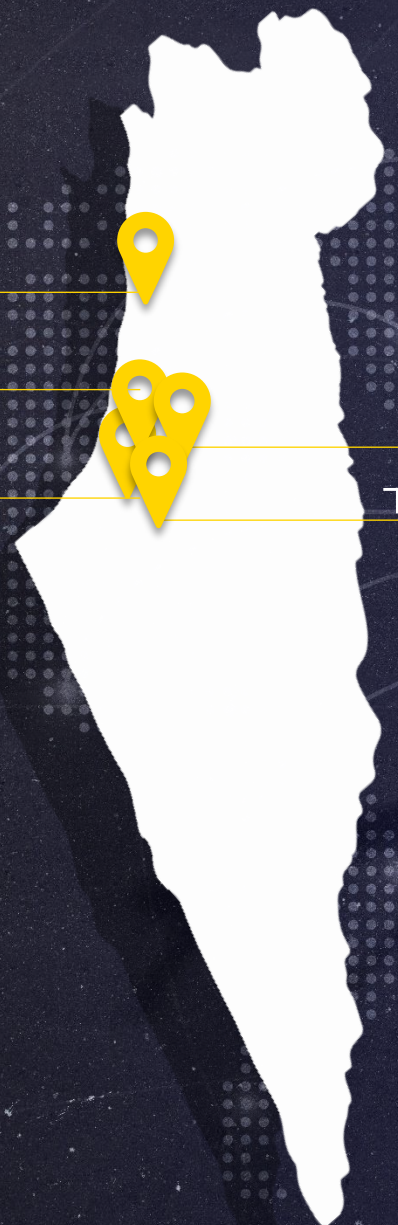
ההתחדשות העירונית מייצרת מרכזים מסחריים מבוקשים בלב השכונות המתחדשות במרכזי הערים.

אסטרטגיה – מיקום, מיקום, מיקום (LLL)

חדרה

רמת השרון

קרית אונו



רמת גן

בן שמן, לוד

● מיקום הנכסים בלב אזורי הביקוש:
רמת גן, קריית אונו, רמת השרון,
חדרה ובן שמן – לוד.





פרויקטים נבחרים
לרכישה
באיזור ביקוש



אאורה תעניק הנחה בעסקה מהערכת השווי הבלתי התלויה בסך

5% מהערכת השווי בפרויקטים אוננו ואלי, רמת חן, אאורה סיטי ואאורה רמה"ש.

סה"כ שווי הנכסים אחרי הנחה:

כ - 610 מש"ח


לצורך ביקורת המחירים נערכה חוות דעת בלתי תלויה מטעם המשרד המוביל בישראל בשמאות מקרקעין - ירון ספקטור.

סה"כ שווי הנכסים עפ"י
הערכת שווי בלתי תלויה:

כ - 640 מש"ח



- יח"ד לרכישה ע"י הקרן: 69 חדרים.
- כ - 120 מיטות.
- היקף עסקה: כ - 56.4 מ'.
- סטטוס: מאוכלס ומניב.

במרכז קריית אנו,  בסמוך למכללת קריית אנו – 15,000 סטודנטים, בסמוך לאוניברסיטת בר אילן – 17,000 סטודנטים, בסמוך לבית הספר לאחיות שיבא, בקרבה לקניון ומרכז העיר, מהווה מוקד בעל ביקוש קשיח לסטודנטים.



**שכונה חדשה בת כ – 670 יח"ד.
 מרקם שכונתי איכותי ומגוון – מסחר, מבני ציבור ופארק.
 ביקוש קשיח לדירות 3 חדרים.**

- יח"ד לרכישה ע"י הקרן: 30 בנות 3 חדרים.
- היקף עסקה מגורים: כ – 52.6 מ'.
- שטחי מסחר לרכישה ע"י הקרן: כ – 1,100 מ"ר.
- היקף עסקה מסחר: כ- 47 מ'.
- סטטוס: בביצוע, מסירה החל מרבעון 3, 2020.
- מחיר ממוצע ליח"ד: כ – 1.75 מ'.



- יח"ד לרכישה ע"י הקרן: 20 בנות 2,4,5 חדרים.
- היקף עסקה מגורים: כ – 50.3 מ'.
- שטחי מסחר לרכישה ע"י הקרן: כ-1,000 מ"ר (כולל גלריות).
- היקף עסקה מסחר: כ – 27.7 מ'.
- סטטוס: בביצוע, צפי למסירה 2023
- מחיר ממוצע ליח"ד: כ – 2.5 מ'.

**פרויקט בביצוע הממוקם בעיר המבוקשת בשרון.
 נגישות מעולה לת"א, כביש 4 וכביש 5.
 תמהיל שכונתי איכותי ומגוון – מסחר, מבני ציבור ופארק.**



רק 21 דקות ברכבת לת"א, נגישות מעולה לכבישים 2,4,6. שכונה חדשה במרכז העיר הנמצא בתנופת פיתוח ועובר שדרוג משמעותי.




● יח"ד לרכישה ע"י הקרן: 62 בנות 3,4 חדרים.

● היקף עסקה: כ – 84.8 מ'.

● סטטוס: בביצוע, צפי למסירה 2023.

● מחיר ממוצע ליח"ד: כ – 1.37 מ'.



**שכונה חדשה במיקום מעולה על ציר ירושלים – תל אביב.
נגישות מעולה לכבישים ראשיים כולל חיבור עתידי לכביש 40
ישירות מהשכונה.** 

• יח"ד לרכישה ע"י הקרן: 80 בנות 3,4,5 חדרים.

• היקף עסקה מגורים: כ - 127 מ'.

• שטחי מסחר לרכישה ע"י הקרן: כ - 1,800 מ"ר.

• היקף עסקה מסחר: כ-37.4 מ'

• סטטוס: תב"ע בתוקף, בתכנון מפורט להיתר צפי למסירה 2023.

• מחיר ממוצע ליח"ד: כ - 1.6 מ'.



- יח"ד לרכישה ע"י הקרן: 60 בנות 2-3 חדרים.

- היקף עסקה: כ-127.5 מ'.

- סטטוס: תב"ע בתוקף, בתכנון מפורט להיתר צפי למסירה 2025.

- מחיר ממוצע ליח"ד: כ- 2.12 מ'

פריים לוקיישן – רמת חן השכונה היוקרתית ביותר ברמת גן ובצמוד לתל אביב, גבול ת"א. 

מסחר					
פרויקט	עיר	שטח מכר (מ"ר) (ברוטו)	סה"כ (ב - מש"ח).		
1	בן שמן	כ - 1,800	37.4		
2	אונו וואלי	כ - 1,200	47		
5	אאורה רמה"ש שלב א'	כ - 1,000 כולל גלריות	27.7		
סה"כ מסחר ללא מע"מ			112.1	4,200	
מעונות					
6	מעונות סטודנטים	קריית אונו	56.4	69 חדרים, כ-120 מיטות	
סה"כ מגורים מניב			56.4		
מגורים					
מס"ד	פרויקט	עיר	תמהיל חדרים	יח"ד	עלות כוללת
1	בן שמן	לוד	3,4,5	80	127
2	אונו וואלי, קריית אונו	קריית אונו	3	30	52.6
3	אאורה סיטי, חדרה	חדרה	3,4	62	84.8
4	אאורה רמת חן, רמת גן	רמת גן	2,3	60	127.5
5	אאורה רמה"ש שלב א'	רמת השרון	2,4,5	20	50.3
סה"כ מגורים כולל מע"מ				252	442.2
סה"כ					610.7



תודה