

מצגת שוק ההון
דוחות כספיים 2019 Q2



הבהרה

מצגת זו הוכנה על ידי דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ (להלן ביחד עם חברות המוחזקות על ידי דור אלון: "דור אלון" או "החברה").

מצגת זו כוללת מידע תמציתי בלבד בקשר לפעילות של דור אלון ומבוססת על דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2018 (כפי שפורסם ביום 25 במרץ 2019) ("הדוח התקופתי לשנת 2018") והדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2019 (כפי שפורסמו ביום 19 באוגוסט 2019) ("הדוח לרבעון שני לשנת 2019"), אלא אם צוין אחרת.

על מנת לקבל תמונה מלאה של פעילות דור אלון, לרבות אודות גורמי הסיכון אשר פעילות דור אלון חשופה להם, יש לעיין בדיווחים המלאים של דור אלון, לרשות ניירות ערך ולבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ, ובכלל זה בדוח התקופתי לשנת 2018, ובדוחות לרבעון הראשון והשני לשנת 2019, של דור אלון.

יודגש כי מצגת זו נערכה לשם תמצית ונוחות בלבד והיא אינה יכולה להחליף עיון בתשקיף המדף, בדוח הצעת המדף ובדוחות השנתיים, הרבעוניים והמיידיים שפרסמה החברה, הכוללים את המידע המלא והמחייב אודות החברה, בטרם קבלת החלטה בדבר השקעה בניירות ערך של החברה.

מידע מהותי אודות החברה, הכלול במצגת זו, נמסר לציבור בעבר במסגרת דיווחי החברה. עם זאת עשויים להיכלל במצגת נתונים המוצגים באופן ו/או פילוח שונים מאלו שהוצגו בעבר בדיווחי החברה.

כמו כן, מצגת זו כוללת, מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968. מידע כאמור כולל, בין היתר, תחזיות, הערכות, אומדנים ומידע אחר המתייחס לאירועים או עניינים עתידיים, אשר התממשותם אינה וודאית ואשר אינם בשליטת דור אלון בלבד. מידע צופה פני עתיד כאמור, מבוסס על הערכות הנהלת החברה ועל נקודת ראותה והערכתה הסובייקטיבית, המתבססת בין השאר, על הניסיון והידע המקצועי של החברה וכן על ניתוח מידע כללי, הידוע להנהלת החברה במועד עריכת מצגת זו.

מידע צופה פני עתיד, מטבעו, אינו וודאי, כפוף לסיכונים אי-התממשות משמעותיים, בלתי ניתן להערכה מראש ואינו מצוי בשליטת החברה והתממשות או אי-התממשות תושפע, בין היתר, מגורמי סיכון, המאפיינים את פעילות דור אלון וחברות הבת שלה, מהתפתחויות בסביבה הכלכלית, ומגורמים חיצוניים המשפיעים על פעילות דור אלון וחברות הבת שלה, כמפורט בדוח התקופתי לשנת 2018, וכן אם יסתבר כי הערכות הנהלת החברה היו שגויות ומהתפתחויות בסביבה הכללית ובגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילות החברה, אשר אינם ניתנים להערכה מראש ואינם מצויים בשליטת החברה.

בהתאם, תוצאות הפעילות של דור אלון עלולות להיות שונות באופן מהותי מהתוצאות המוערכות או המשתמעות, המתוארת במצגת זו, בין היתר, עקב שינוי בכל אחד מהגורמים שתוארו לעיל.

דור אלון אינה מתחייבת לעדכן את המצגת על מנת שתשקף אירועים ו/או נסיבות שיחולו לאחר מועד עריכתה.

מצגת זו אינה מהווה הצעה או הזמנה לרכישת ו/או הקצאת ניירות ערך כלשהם של דור אלון, והיא מיועדת למסירת מידע בלבד.

דור אלון



כרטיס ביקור



210
תחנות תדלוק ציבוריות



שיווק גפ"מ וגז טבעי מעל ל-
134 אלף לקוחות
50 עמדות לתדלוק גפ"מ



137
חנויות נוחות



שיווק
מוצרי גז
וקמפינג



47
סניפים



נכסים מניבים (בבעלות 50% ומעלה)
בהיקף של למעלה
מ-21 אלף מ"ר



35
סופרים ואלונית
קיבוץ/מושב



140 אלף מ"ר שטחי
משרדים מסחר וחנויות בתכנון והקמה



11
בתי קפה



תחנת כוח בהספק MW73

דירוג	מספר מועסקים	הון עצמי	שווי	מדד
A3 אופק יציב - מדרוג	כ-3,300 ליום 30.6.2019	960 מ' ₪ ליום 30.6.2019	884 מ' ₪ ליום 18.8.2019	125 90 תל-אביב תל-אביב

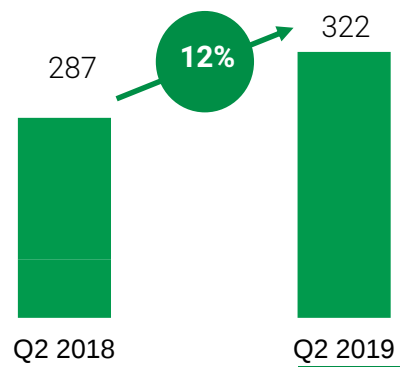
EBITDA ² של מגזרי הפעילות כ-82 מיליון ₪	מחזור של כ-322 מיליון ₪ בקמעונאות המזון ובתי הקפה ¹	מחזור כולל של כ-1.9 מיליארד ₪	Q2 2019
--	--	-------------------------------	---------

(1) כולל 100% ממחזור המכירות של תאגידים משותפים וזכיינים.
(2) ה-EBITDA של כלל מגזרי הפעילות, לא כולל הוצאות לא מיוחסות ולפני עמלות כרטיסי אשראי המסווגות בהוצאות המימון.

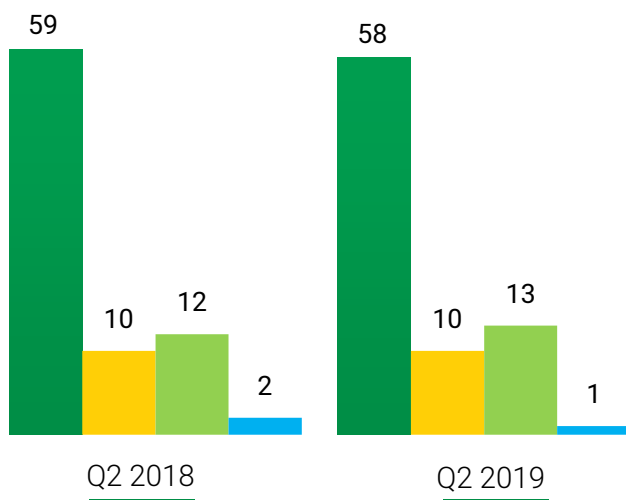




הכנסות מקמעונאות מזון ובתי קפה¹

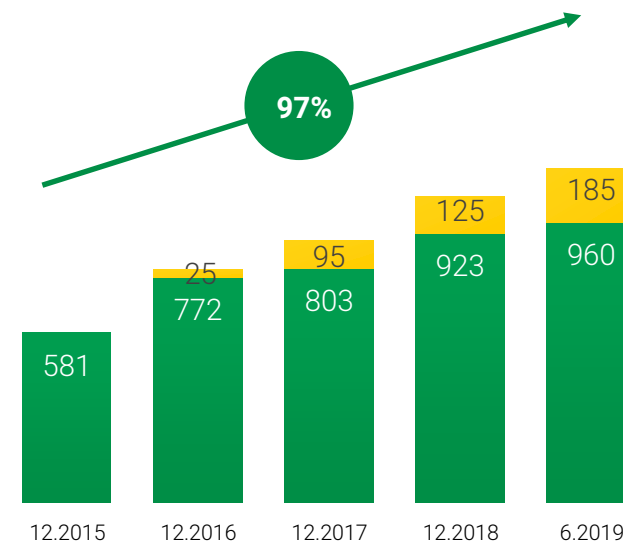


EBITDA של מגזרי הפעילות²



■ דלק סילוני
■ מתחמי תדלוק ומסחר
■ חנויות עצמאיות

הון עצמי



■ הון עצמי
■ דיבידנד שהוכרז החל מ-2016

(1) כולל 100% ממחזור המכירות של תאגידים משותפים וזכיינים
 (2) לא כולל הוצאות לא מיוחסות ולפני עמלות כרטיסי אשראי המסווגות בהוצאות המימון.

חזרה לרמת הרווחיות טרם ההפחתה של מרווח השיווק (בנזין 95)



גידול במכירות הבנזין והסולר



גידול של כ- 12% בסך מכירות קמעונאות המזון ובתי הקפה, וגידול של כ-4.5% במכירות חנויות זהות תוך המשך גידול ברווח הגולמי



פתיחת 3 סניפים חדשים ברשת am:pm מתחילת השנה



רכישת תיק לקוחות פעילים של גפ"ם ביתי, המהווה גידול של כ-7% למספר הלקוחות הקיים, לצד המשך גידול אורגני בהיקף הפעילות



הצפת ערך משמעותית בפרויקט הנדל"ן "אלוני ים" בהרצליה פיתוח, בהיקף של כ- 80 מיליון ₪



תחנה הכוח בקרית גת:

- החל תהליך ההרצה של התחנה לקראת הפעלה מסחרית מתוכננת ב-Q4 2019
- הסכם עם דוראד למכירת מלוא כושר הייצור של התחנה, מותנה באישורים
- השלמת רכישת חלק השותפים (45%) ביולי 2019
- בחינת הרחבת כושר הייצור של תחנת הכוח



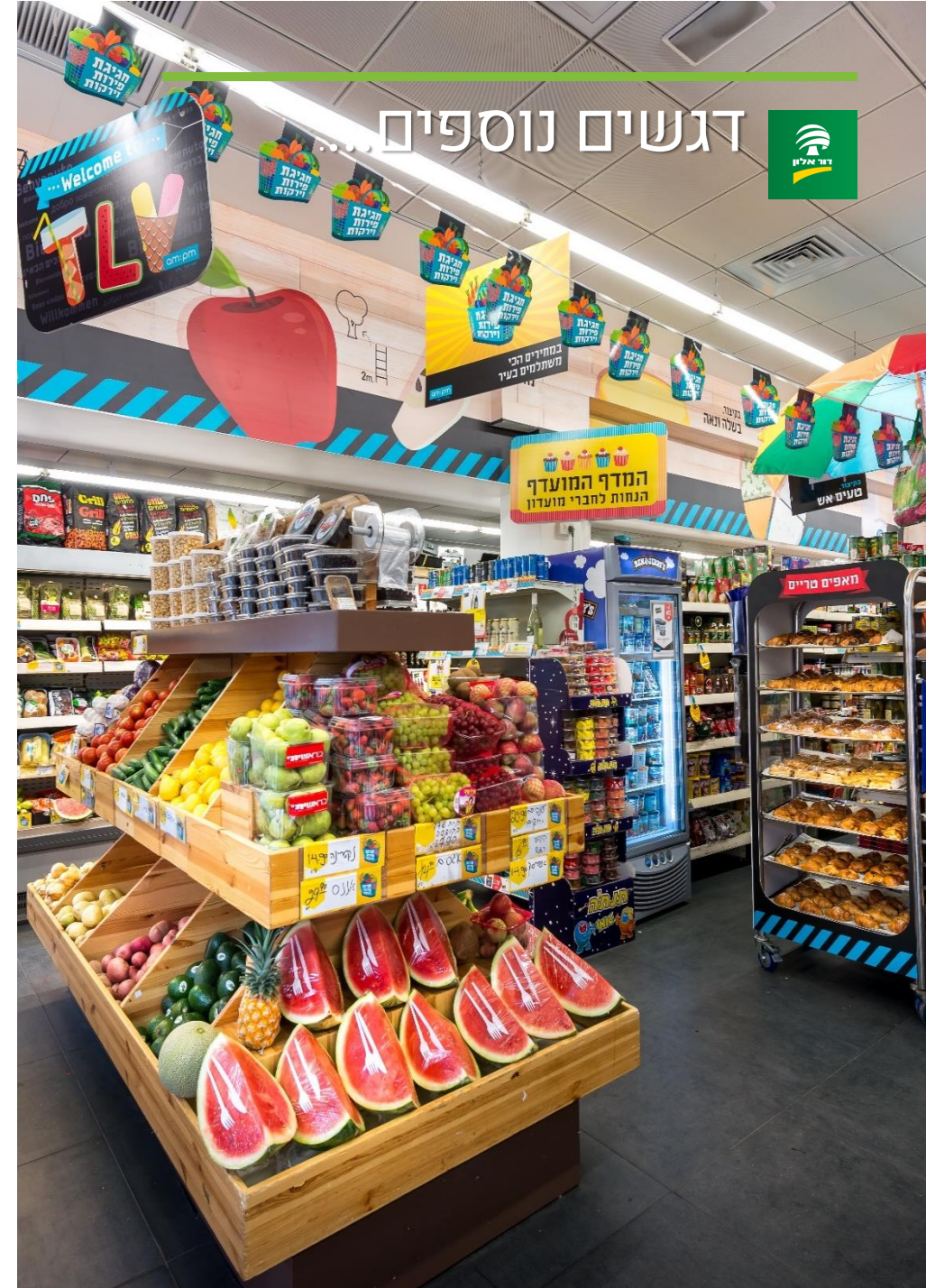
לקראת סיום עבודות דיפון וחפירה בפרוייקטי הנדל"ן אלוני ים ואלוני כפר סבא, במקביל החברה פועלת להגדלת זכויות בהיקף משמעותי בשני הפרוייקטים



זכייה במכרז למימון ע"י המדינה להקמת עמדות טעינה מהירות לרכב ב-13 מתחמי תדלוק

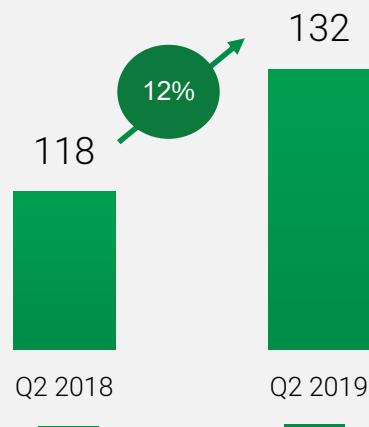


השלמת גיוס של 300 מיליון ש"ח ע.נ. אגרות חוב סדרה ז'



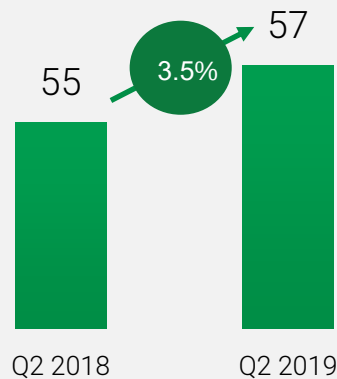
מחזור מכירות אלוניות ובתי קפה

(במיליוני ₪)



EBITDA מתואם* מתחמי התדלוק והמסחר

(במיליוני ₪)



* רווח תפעולי בתוספת פחת והפחתות ובנטרול רווחי מלאי ולפני ניכוי עמלות כרטיסי אשראי המסווגות בהוצ' המימון

צמיחה מתמשכת במכירות
בחנויות הקיימות



צפי לפתיחת 8 מתחמי תדלוק
חדשים בשנה הקרובה



צפי לפתיחת 6 סניפי
אלונית חדשים בשנה הקרובה



מימוש הפוטציאל הגלום
בהתקן האוניברסלי



הסבת עשרות חנויות נוחות
ל"מיני סופר"



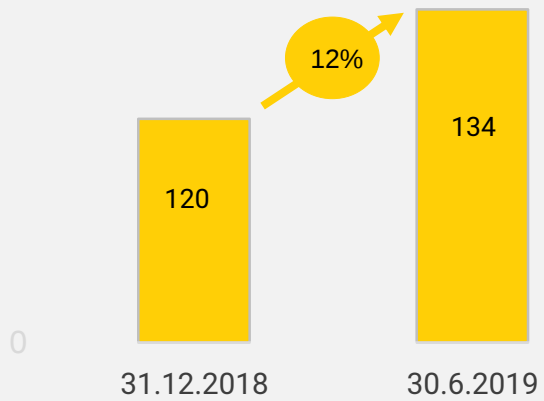
הצבת עמדות לטעינה מהירה של רכב
חשמלי במתחמי התדלוק



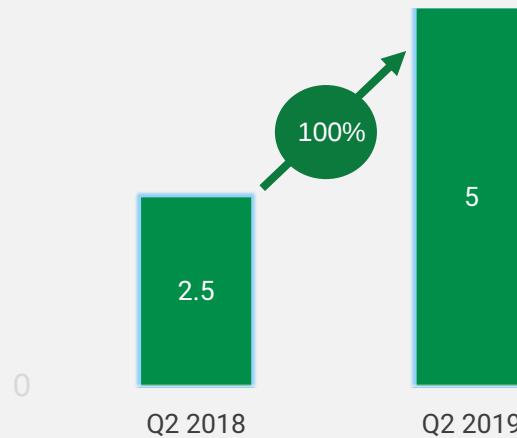
מתחמי התדלוק והמסחר



מצבת לקוחות גז ביתי (באלפים)



רווח תפעולי (במיליוני ₪)



הנתונים בגרף מתייחסים לרווח התפעולי של פעילות הגפ"מ והגז הטבעי

צמיחה בהיקף מכירות הגז הטבעי ללקוחות תעשייתיים



צבר הסכמים להקמת תשתיות גפ"מ לעשרות אלפי יח"ד



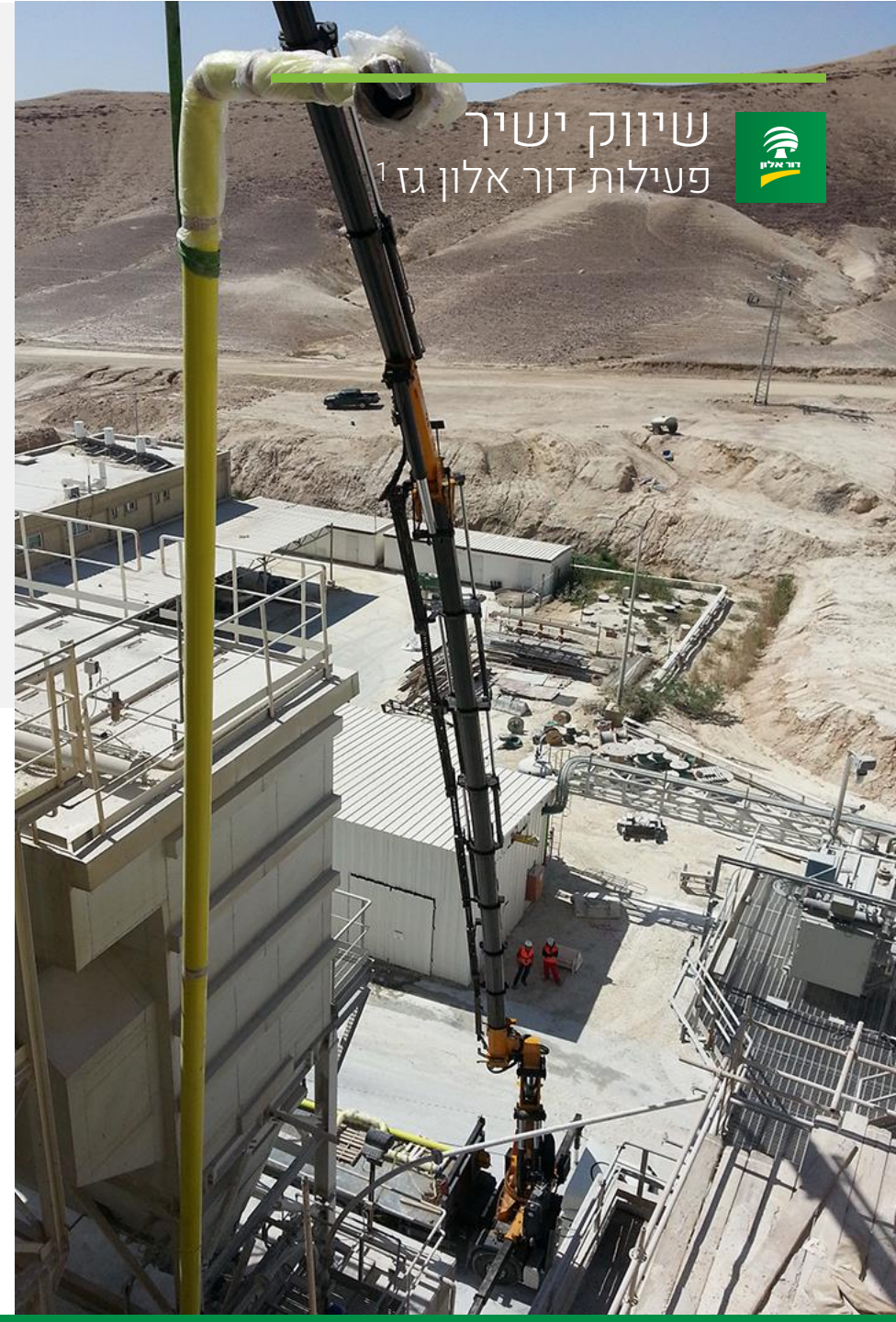
הפעלה עצמית של מתקן מילוי מכלי גז



רכישת תיק לקוחות המונה כ-8 אלפי לקוחות פעילים של גז מרכזי וגלילים



(1) פעילות דור אלון גז כוללת גם פעילות בתחום שיווק גפ"מ אוטומטיבי הנכללת תחת מגזר מתחמי התדלוק והמסחר



שיווק ישיר
פעילות דור אלון גז¹





גגות סולארים ותחנות כוח זעירות

- גגות סולארים:
 - הושלמו התקנות של גגות סולארים (PV) בלמעלה מ-30 אתרים בכושר ייצור כולל של כ-2 MW
 - מספר רב של אתרים פוטנציאליים נוספים
- תחנות כוח זעירות:
 - שת"פ עם מפעלים להקמת מתקני ייצור חשמל בהספק כולל של כ-40 MW
 - מו"מ עם מפעלים נוספים אשר ניגשו למכרז באופן עצמאי



ייצור חשמל



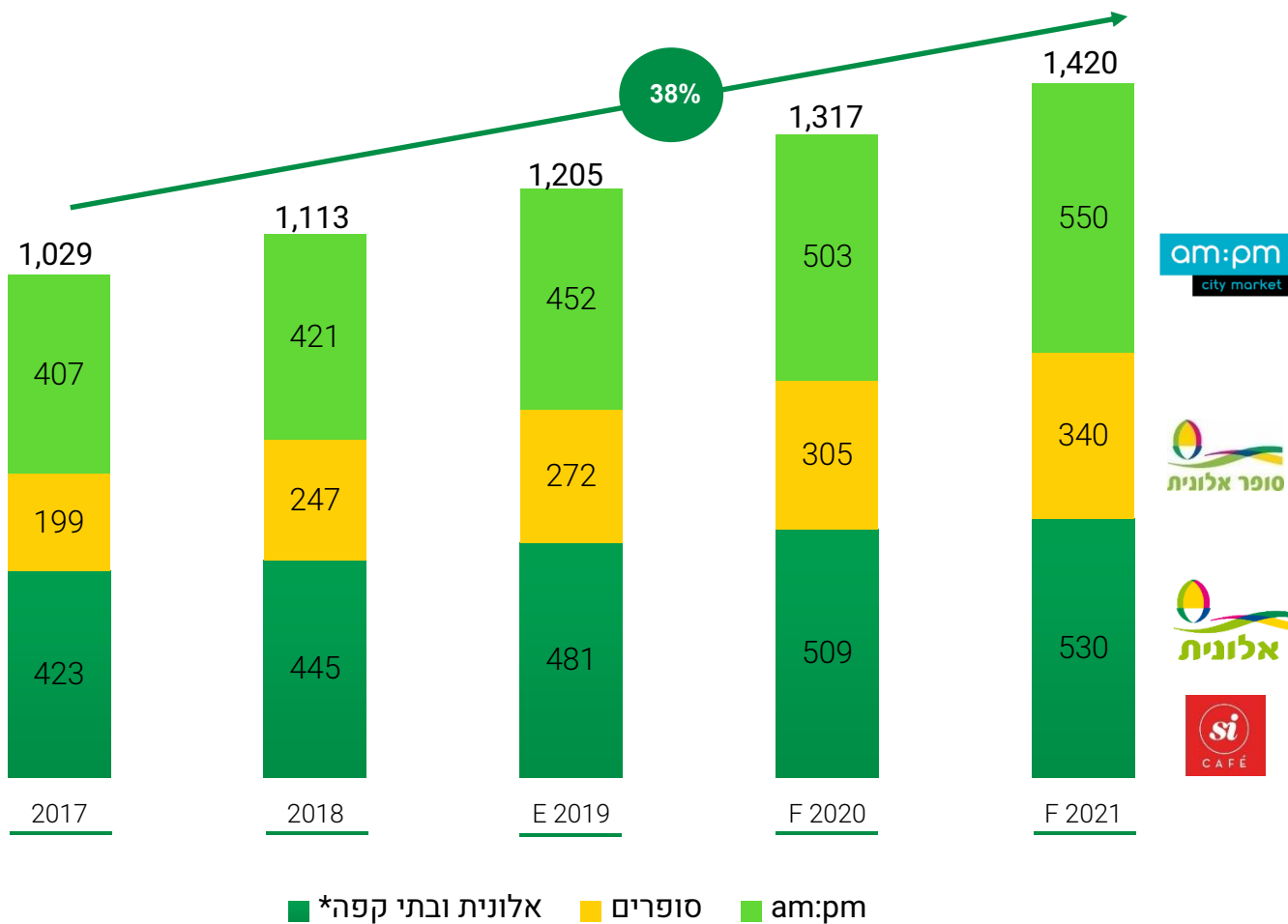
תחנת הכוח בקריית גת

- בעלות מלאה על תחנת כוח לייצור חשמל בהספק של כ-73 MW
- החל תהליך הרצה לקראת הפעלה מסחרית מתוכננת ב-Q4 2019
- הסכם עם דוראד למכירת מלוא כושר הייצור של התחנה (בכפוף לאישורים)
- EBITDA שנתי ממוצע לאורך שנות הפרויקט כ-164 מיל"ש
- מו"מ עם מספר ספקי גז טבעי – פוטנציאל חיסכון משמעותי

(1) על בסיס ההסכם הקיים לרכישת גז טבעי



תחזית צמיחה אורגנית במכירות (במיליוני ₪)



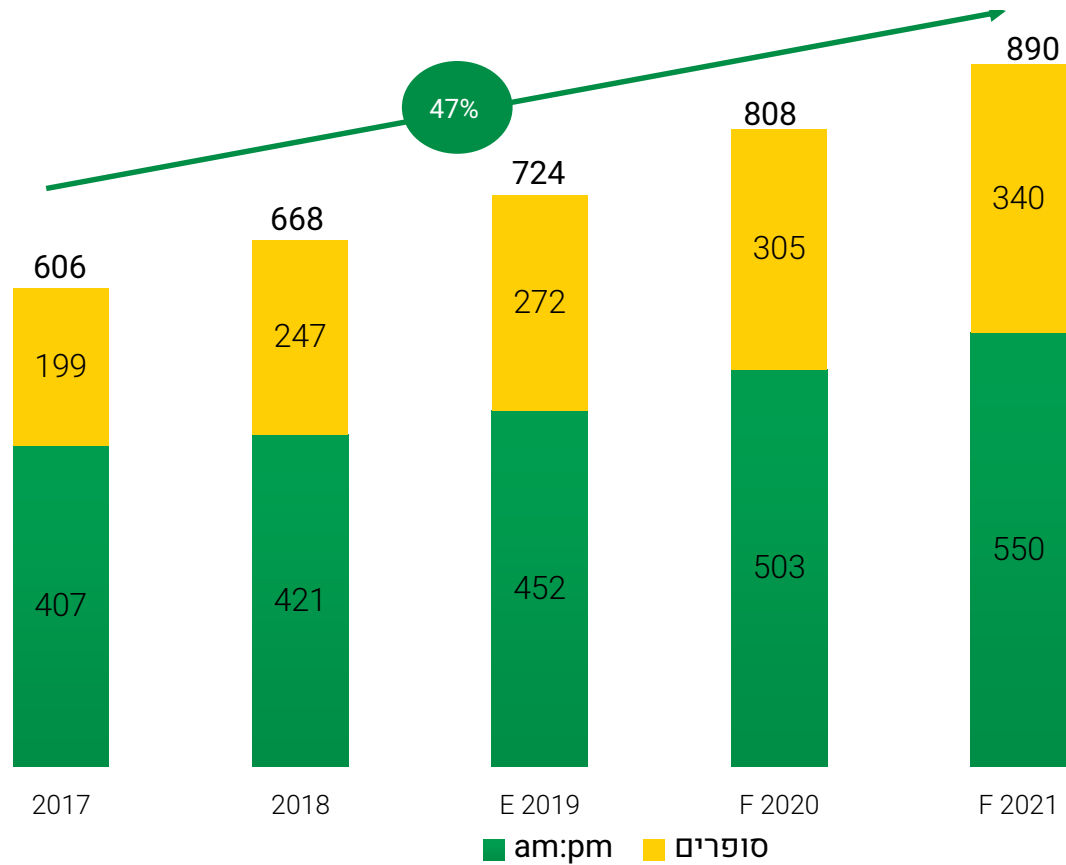
הנתונים בגרף כוללים נתוני 100% ממחזור המכירות של תאגידים משותפים וזכיינים

* נתוני המכירות נכללים תחת מגזר מתחמי התדלוק והמסחר

קמעונאות



תחזית צמיחה אורגנית במכירות בחנויות עצמאיות (במיליוני ₪)



הנתונים בגרף כוללים נתוני 100% ממחזור המכירות של תאגידים משותפים וזכיינים

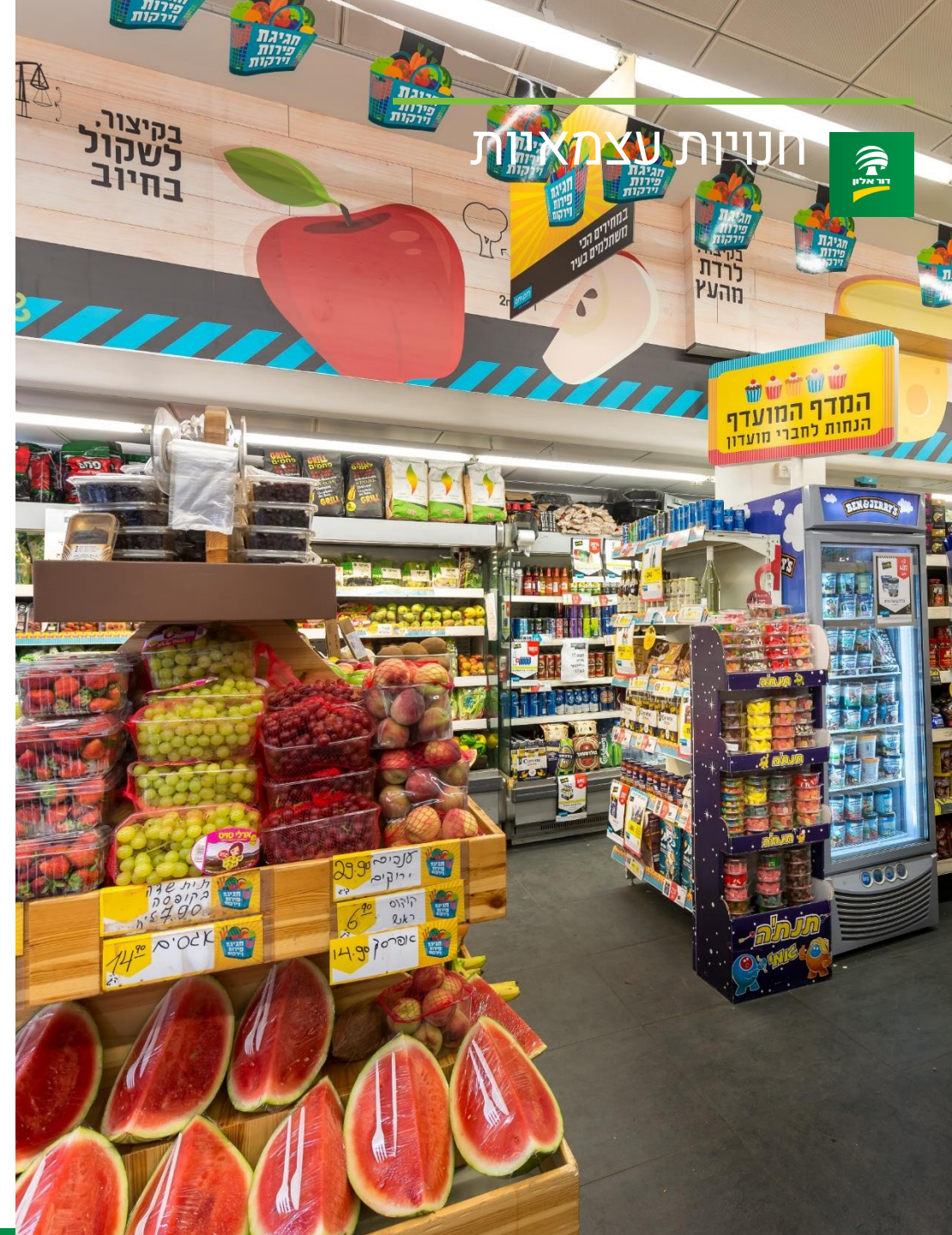
צמיחה במחזורי המכירות לצד
שיפור ברווחיות



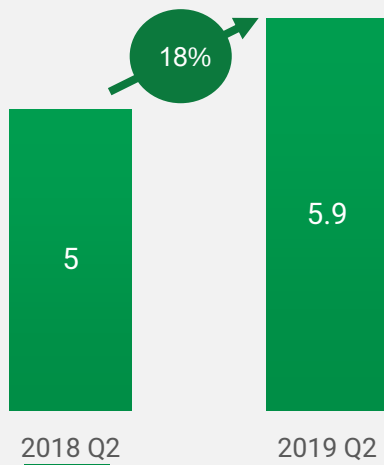
מכירות למ"ר כ-42 אלף ש"ח¹



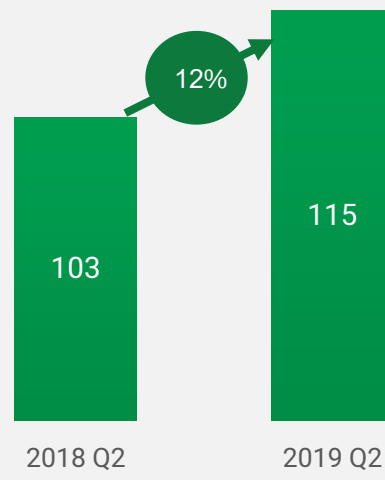
(1) נתונים שנתיים בהתבסס על נתוני רבעון 2 של 2019



רווח תפעולי (במיליוני ₪)



מכירות (במיליוני ₪)



E-commerce – השקת אתר אינטרנט חדש ובניית מערכים לוגיסטיים מתאימים



סל ממוצע בחנויות כ-34 ש"ח
סל ממוצע ב-E-commerce כ-170 ש"ח



מכירות למ"ר כ-54 אלף ₪¹



פתיחה מתוכננת של 6 סניפים
חדשים במהלך 12 החודשים הבאים



(1) נתונים שנתיים בהתבסס על נתוני רבעון 2 של 2019

am:pm



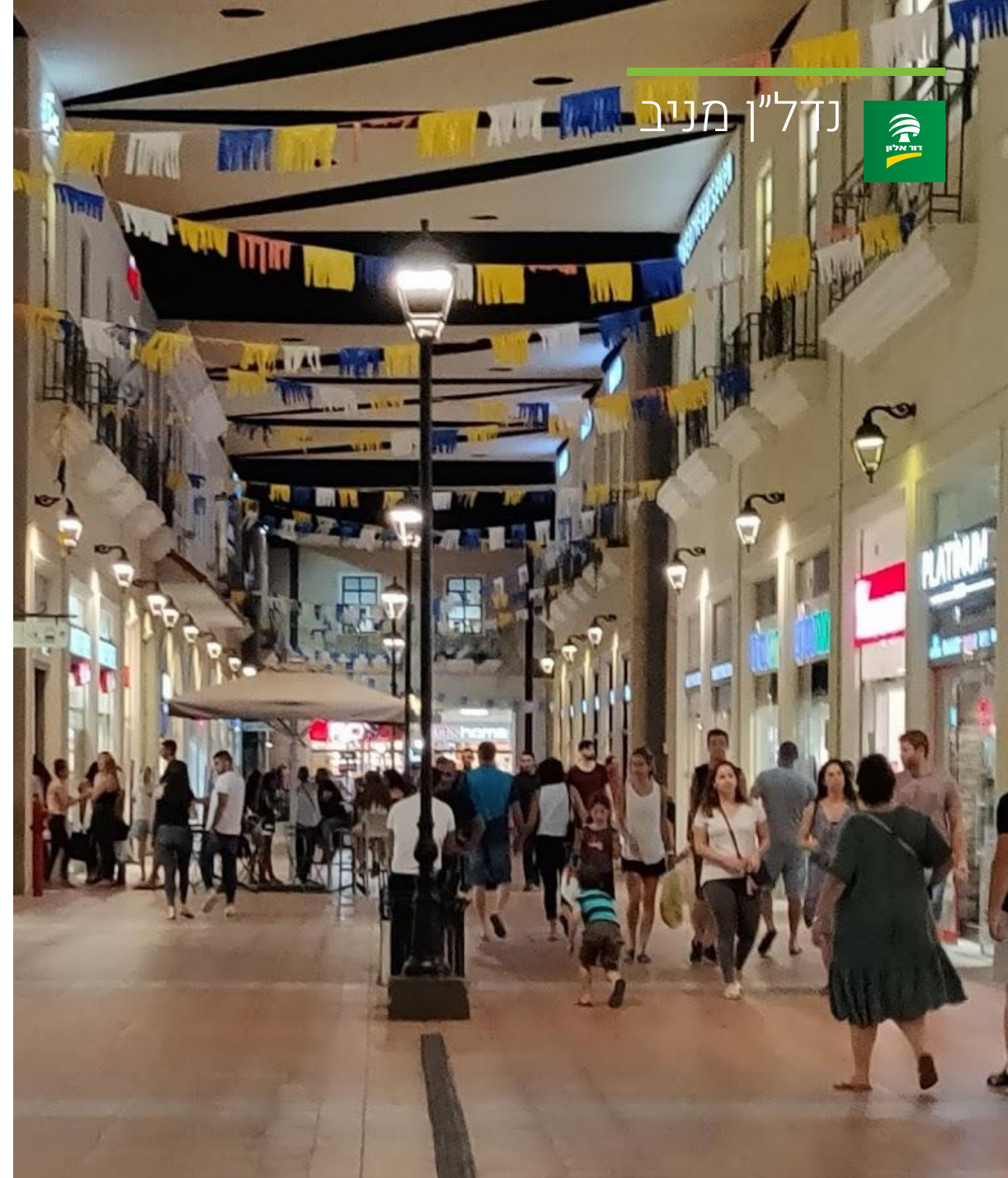


- נדל"ן מניב (עיקרי) של כ-21 אלף מ"ר בשווי של כ-190 מיל' ₪ (חלק החברה) ¹
- מעל 30 אתרי נדל"ן מניב הכוללים למעלה מ-200 שוכרים שונים
- הקף הכנסות שכירות שנתי של למעלה מ-30 מיליון ₪ ²
- מתחם אלון עין שמר :
 - מרכזי מסחרי בהיקף של כ-14 אלף מ"ר (בעלות 50%)
 - NOI שנתי משוער של כ-18 מיליון ³
 - כ-400 מ"ר נוספים בשלבי הקמה מתקדמים
 - שווי מתחם כ-250 מיל' ³ (עלות הקמה של כ-140 מיל' ש"ח ³)
 - פדיון שנתי במתחם מעל 250 מיל' ₪ (נתוני 2018)
 - פוטנציאל לזכויות נוספות בהיקף משמעותי

(1) כולל חלק החברה בשווי מתחם אלון עין שמר

(2) כולל חלק החברה בהכנסות שכירות של תאגידים משותפים לפי חלקה

(3) לפי 100%





פרויקט אלוני כפר סבא

- היתר בנייה לכ-17 אלף מ"ר שטחי מסחר ומשרדים וחניות
- שווי שמאות ליום 31.12.18 כ-20 מיל" ש"ח
- עבודות דיפון וחפירה בשלבי סיום
- פוטנציאל לזכויות נוספות

פוטנציאל להשבחת נדל"ן בפרויקטים נוספים הכוללים אלפי מ"ר שטחי מסחר ומשרדים

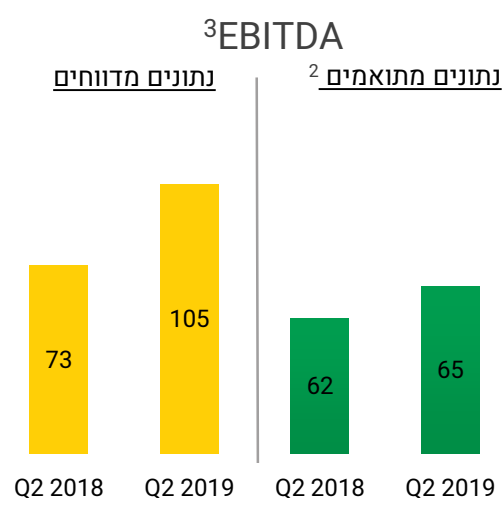
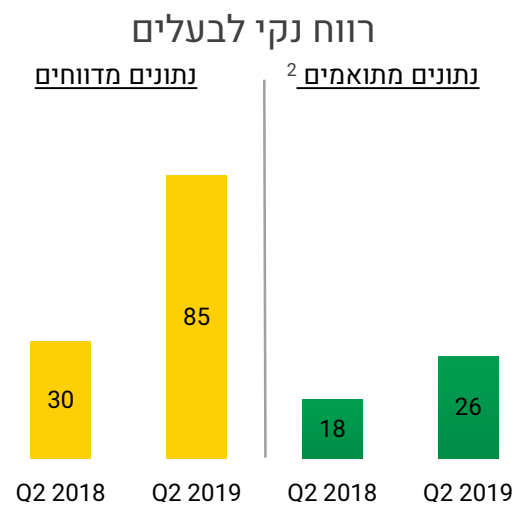
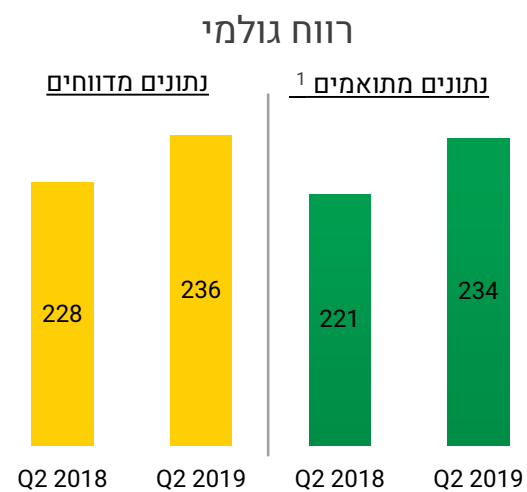
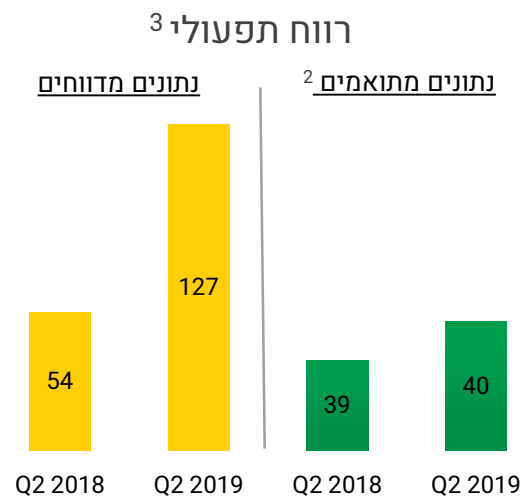


פרויקט אלוני ים הרצליה פיתוח

- היתר בנייה לכ-110 אלף מ"ר משרדים, שטחי מסחר וחניות
- פוטנציאל לזכויות נוספות
- שווי ליום 30.6.2019 כ-480 מיל" ₪
- צפי לסיום עבודות דיפון וחפירה, רבעון 4 2019



דור אלון



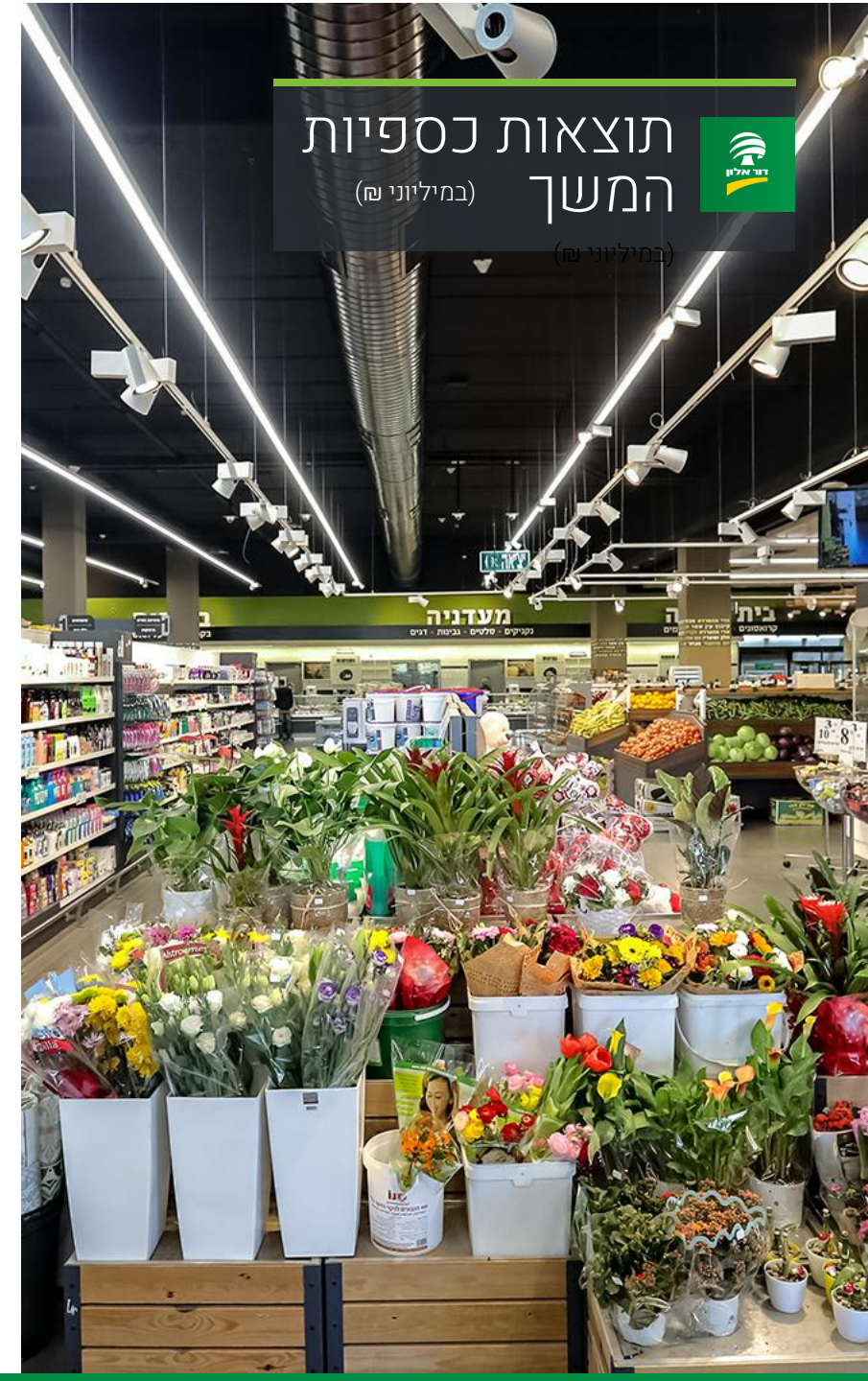
(1) בנטרול רווחי (הפסדי) מלאי
 (2) בנטרול רווחי (הפסדי) מלאי, הכנסות/הוצאות אחרות, הכנסות משינוי בשווי הוגן נדל"ן להשקעה והשפעת IFRS 16
 (3) לפני ניכוי הוצאות בגין עמלות כרטיסי אשראי (המסווגות תחת סעיף הוצאות המימון)



תמצית דוח על המצב הכספי

סעיף	30.6.2019 (1)	31.12.2018
נכסים פיננסיים	545	288
לקוחות	674	671
חייבים אחרים ומלאי	198	198
סה"כ רכוש שוטף	1,417	1,157
הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך	374	423
רכוש קבוע ואחר	885	954
השקעה בתחנת כוח	396	338
נכסי זכות שימוש	1,170	-
נדל"ן להשקעה	506	416
סה"כ רכוש	4,748	3,288
אשראי זמן קצר וחלויות חוב לזמן ארוך	487	525
חלויות שוטפות של התחייבויות חכירה	110	-
ספקים	488	432
זכאים אחרים	269	252
סה"כ התחייבויות שוטפות	1,354	1,209
התחייבויות לזמן ארוך	1,176	864
הלוואות למימון הקמת תחנת הכוח	329	292
התחייבויות חכירה לזמן ארוך	929	-
הון עצמי	960	923
סה"כ התחייבויות והון	4,748	3,288

(1) נתונים ליום 30.6.2019 הינם לאחר יישום תקן חשבונאות בינלאומי IFRS 16

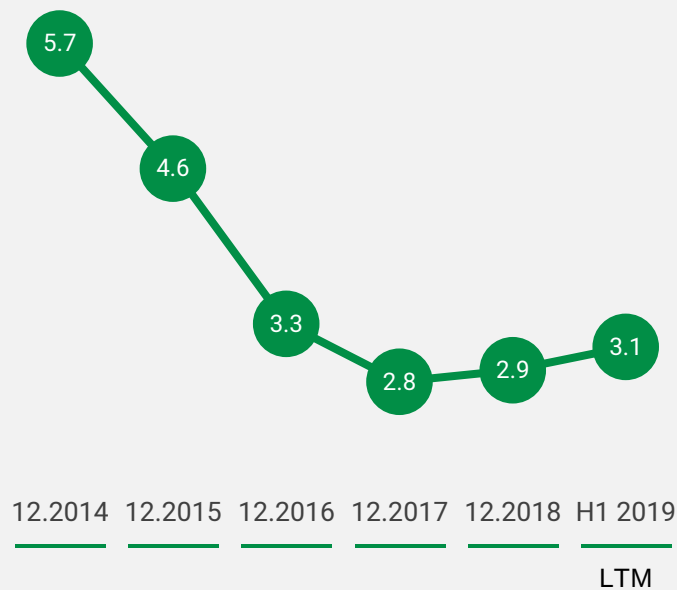


תוצאות כספיות
המשך
(במיליוני ₪)

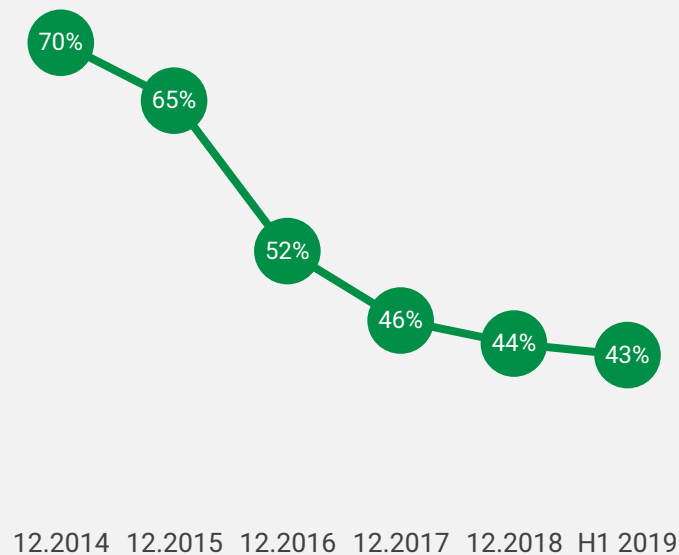


(במיליוני ₪)

יחס חוב נטו¹ ל-EBITDA^{2,3}



יחס חוב נטו¹ ל-CAP



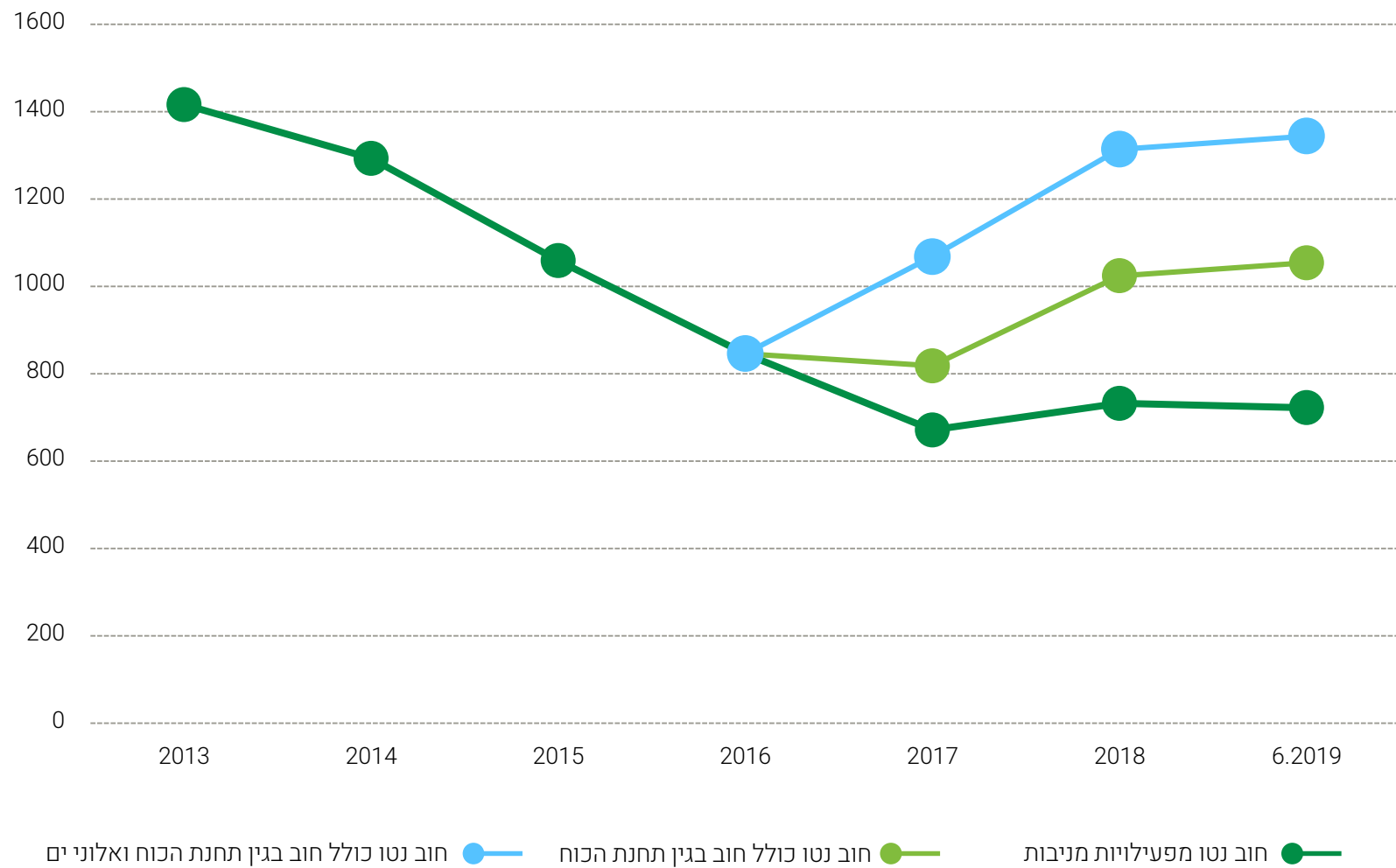
איתנות פיננסית

יחסי מינוף



- (1) חוב נטו בנטרול אשראי המיוחס למימון פרויקט אלוני ים ופרויקט תחנת הכוח (מרכיב ההון העצמי והלוואות נון ריקורס)
- (2) רווח תפעולי בתוספת פחת והפחתות בנטרול הכנסות/ הוצאות אחרות ולפני ניכוי הוצאות בגין עמלות כרטיסי האשראי (המסווגות תחת הוצאות מימון)
- (3) נתוני חציון 1, 2019, הינם בנטרול השפעת יישום תקן דיווח כספי בינלאומי 16 בדבר חכירות (IFRS 16)

ירידה מתמשכת בחוב הפיננסי נטו מפעילויות מניבות * (במיליוני ₪)



* חוב נטו - חוב ברוטו בניכוי מזומנים, נכסים פיננסיים בשווי הוגן ופיקדונות

איתנות פיננסית





גיוון עסקי
וצמיחה



תודה רבה



דור אלון

אלונית
שער הצפון

סולר	6.15
סולר מזומן	6.15
95	5.91
שירות עצמי	