

מצגת משקיעים
דוח שנתי 2020



הבהרה

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

מצגת זו כוללת מידע תמציתי בלבד בקשר לפעילותה של דור אלון ומבוססת על הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2020 (כפי שפורסמו ביום 21 במרץ 2021) ("הדוח התקופתי לשנת 2020"), 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 הדוח התקופתי לשנת 2020.

יודגש, כי מצגת זו נערכה לשם תמצית ונוחות בלבד והיא אינה יכולה להחליף עיון בתשקיף המדף ובדוחות התקופתיים, הרבעוניים והמידיים 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, לרבות מידע המובא בדרך של איורים, גרפים או טבלאות, אשר התממשותם אינה ודאית 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 ודאי, כפוף לסיכוני אי-התממשות משמעותיים, בלתי ניתן להערכה מראש ואינו מצוי בשליטת החברה והתממשותו או אי-התממשותו תושפע, בין היתר: מגורמי סיכון המאפיינים את פעילות דור אלון, מהתפתחויות בסביבה הכללית (ובכללן השפעות משבר הקורונה), מגורמים חיצוניים המשפיעים על פעילות דור אלון, אשר אינם ניתנים להערכה מראש ואינם מצויים בשליטת החברה, כמפורט בדוח התקופתי לשנת 2020, וכן אם יסתבר כי הערכות הנהלת החברה היו שגויות.

בהתאם, תוצאות הפעילות של דור אלון עלולות להיות שונות באופן מהותי מהתוצאות המוערכות או המשתמעות, המתוארות במצגת זו, בין היתר, עקב שינויים 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, מיועדת למסירת מידע בלבד, ואינה מהווה המלצה או תחליף לשיקול דעתם של המשקיעים.

דור אלון

תדלוקי
גד

דור אלון

אלונית

si
סי

מרכז
שירות
כביש 6

777



216
תחנות תדלוק ציבוריות



שיווק גפ"מ וגז טבעי ליותר מ-
150 אלף לקוחות



שיווק
מוצרי גז
וקמפינג



146 חנויות נוחות
מתוכם 68 מיני סופר אלונית



E-Com + 52
סניפים



נכסים מניבים (בבעלות 50%
ומעלה) בהיקף של למעלה
מ-22 אלף מ"ר



32
סופרים ואלונית
קיבוץ/מושב



140 אלף מ"ר שטחי
משרדים מסחר וחנויות בתכנון
והקמה








100 מסעדות
ובתי קפה



תחנת כוח בהספק MW 75



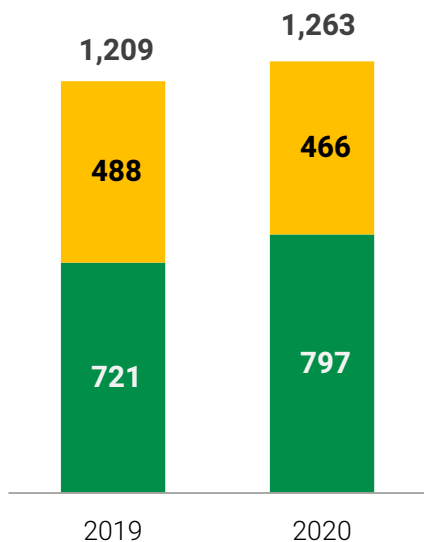
<p>EBITDA¹ </p>	<p>מכירות נטו </p>	<p>דירוג </p>	<p>הון עצמי </p>	<p>שווי </p>
<p>414 מ' ש"ח שנת 2020</p>	<p>3,123 מ' ש"ח שנת 2020</p>	<p>A3 אופק יציב - מדרוג</p>	<p>1,119 מ' ש"ח ליום 31.12.2020</p>	<p>1,208 מ' ש"ח ליום 18.3.2021</p>



(1) EBITDA רווח מפעולות בתוספת פחת וג'טורול הכנסות והוצאות אחרות ושנ"ים בשווי הוגן נדל"ן להשקעה ולפני עמלות כרטיסי אשראי המסווגות בהוצאות המימון.

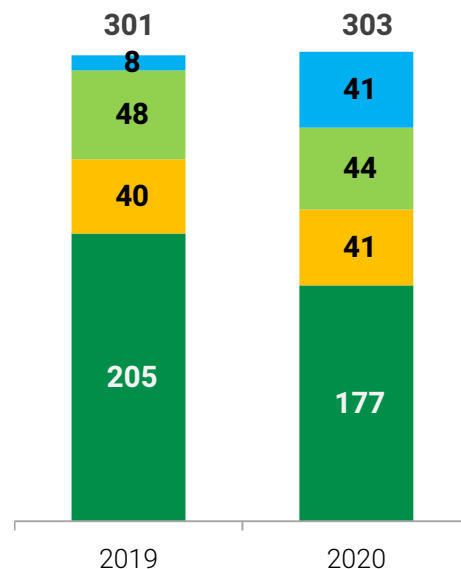


הכנסות מקמעונאות מזון ובתי קפה¹



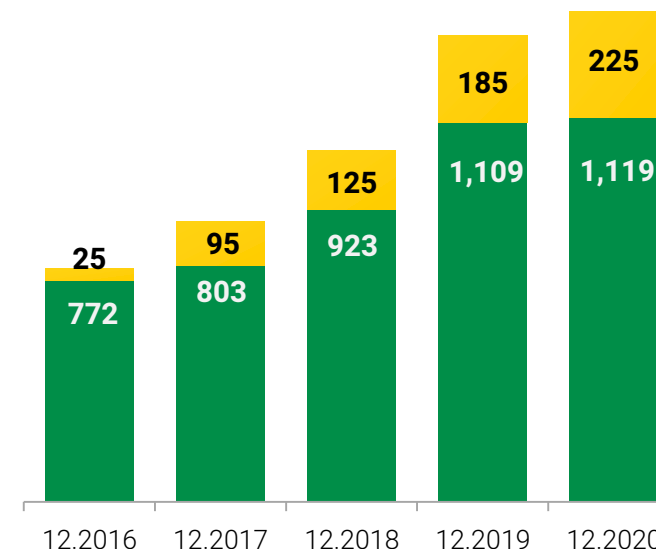
■ כנסות נוחות ובתי קפה ■ כנסות נוחות

EBITDA של מגזרי הפעילות²



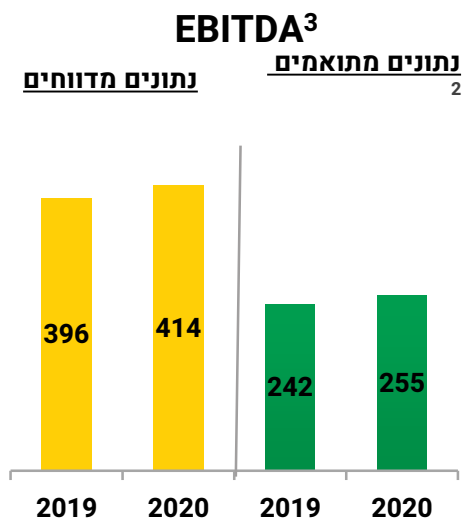
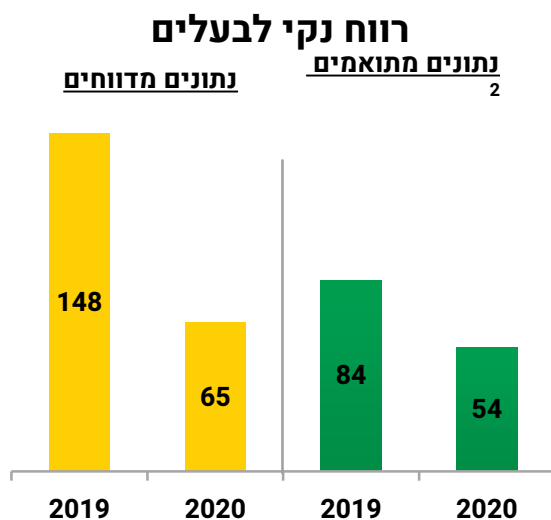
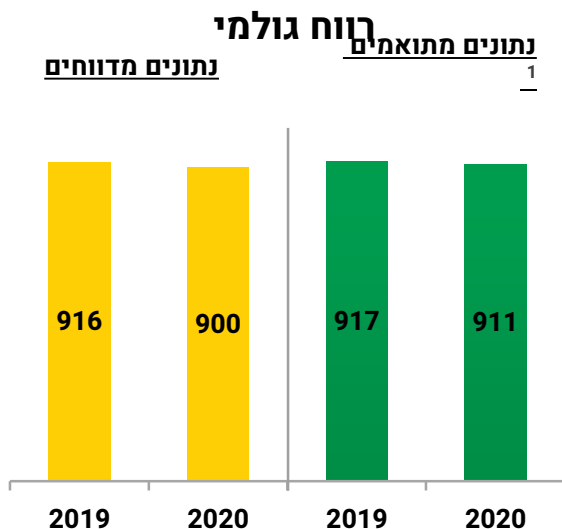
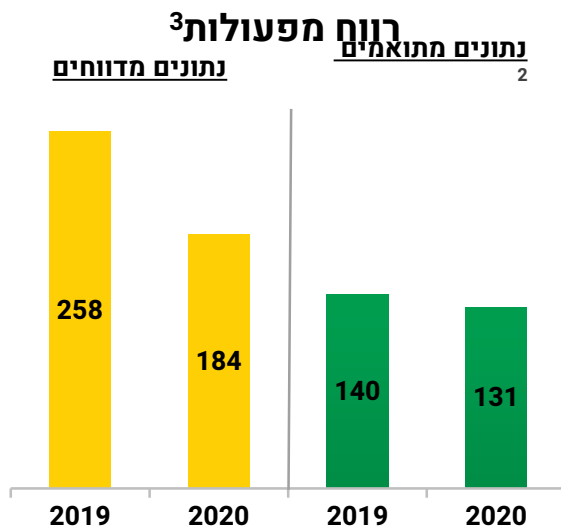
■ כנסות עזמאיות ■ מתחמי תדלוק ומסחר ■ חשמל ■ שיווק ישיר

הון עצמי



■ דיבידנד שהוכרז החל מ-2016 במצטב ■ הון עצמי

(1) כולל 100% ממחזור המכירות של תאגידים משותפים וזכיינים
 (2) כולל הפסדי מלאי בסך של כ-11 מיליון ₪ וכ-1 מיליון ₪ בשנת 2019 ו-2020, בהתאמה ולפני הוצאות לא מיוחסות ועמלות כרטיסי אשראי המסווגות בהוצאות המימון

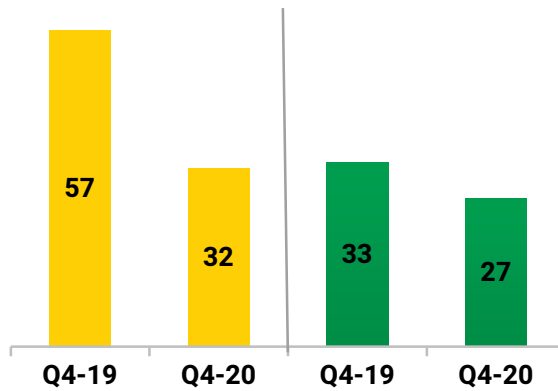


(1) בנטרול רווחי (הפסדי) מלאי
 (2) בנטרול רווחי (הפסדי) מלאי, הכנסות/הוצאות אחרות, הכנסות משינוי בשווי הוגן נדל"ן להשקעה השפעת IFRS 16 ומסים שנים קודמות.
 (3) לפני ניכוי הוצאות בגין עמלות כרטיסי אשראי (המסווגות תחת סעיף הוצאות המימון) ובנטרול הכנסות/הוצאות אחרות

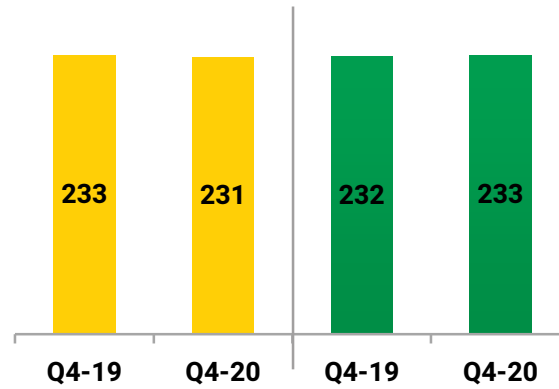




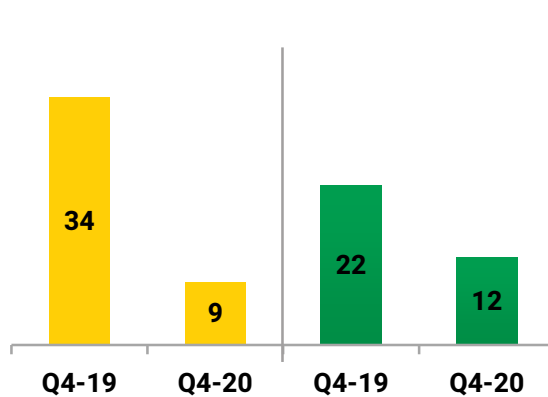
רווח מפעולות³
 נתונים מתואמים² / נתונים מדווחים



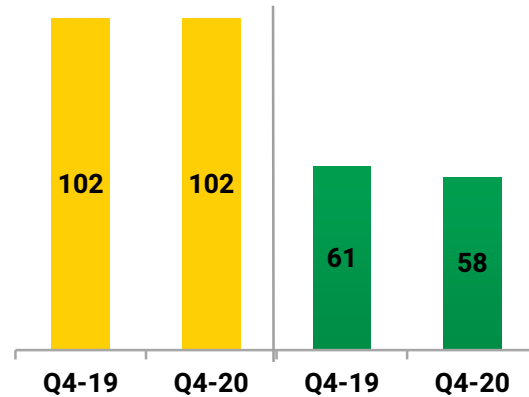
רווח גולמי
 נתונים מתואמים¹ / נתונים מדווחים



רווח נקי לבעלים
 נתונים מתואמים² / נתונים מדווחים



EBITDA³
 נתונים מתואמים² / נתונים מדווחים



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



אסטרטגיית גיוון תחומי הפעילות של דור אלון מוכיחה את עצמה בעת משבר ומייצרת איזון ויציבות במקורות הרווח והתזרים



המגבלות על הפעילות במשק החל ממרץ 2020 הביאו לקיטון בצריכת הדלקים

התאוששות מהירה במכירות הדלקים עם הסרת הסגרים

צעדי התייעלות הביאו לצמצום היקף ההוצאות והתאמתן לקיטון במכירות

שמירה על היקפי מלאי גבוה של דלקים צמצמה מהותית את הפסדי המלאי שנגרמו עם פרוץ מגפת הקורונה



גידול ניכר במכירות של החנויות העצמאיות

צמיחה משמעותית בהכנסות פורמט ה"מיני סופר" קיזזה את הקיטון במכירות חנויות הנוחות "אלונית" במתחמי התדלוק



עלייה בצריכת הגפ"מ הביתי לצד ירידה במכירות לתעשייה ולמסחר



פעילות תחנת הכוח לא הושפעה ממגפת הקורונה



מדיניות ההשקעות של החברה לצד העליות בשווקי ההון הניבו רווחים משמעותיים בתיק ניירות הערך



**2020 שנת הקורונה –
מגמות עיקריות**



AMGAZIT

ייבוא מותגים

חדשים

בחברת אמגזית

am:pm
city market

פתיחת

6

חנויות חדשות

am:pm-ב



פתיחת

7

מתחמי תדלוק

חדשים

E-com

קפיצה בהיקף

הפעילות ב-am:pm

והקמת חנויות

מקוונות ל"דוכן"

ו"עין שמר"



זינוק

בגיוס ציי רכב

חדשים



32

הסבות ל"מיני

סופר"

צמיחה בצל הקורונה



זכייה במכרז
לאספקת
הדלקים והגז
לרשות
הפלסטינית



כניסה
לשותפות
בקבוצת ב-BBB



פרישת רשת
מטענים אולטרה
מהירים הגדולה
בישראל



רכישת
חברת הגז



השקת "מיני
סופר אלונית"



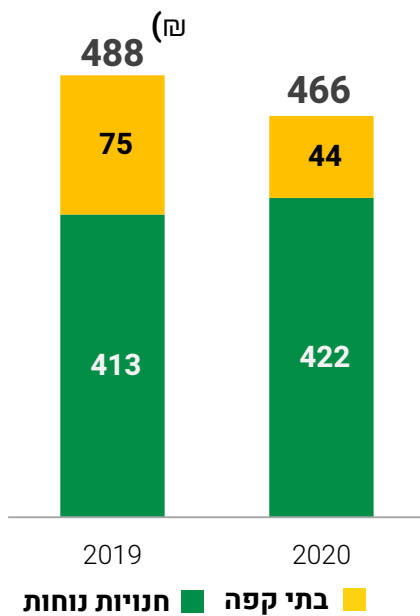
פיתוח רשת
שטיפת רכבים



פיתוח עסקי

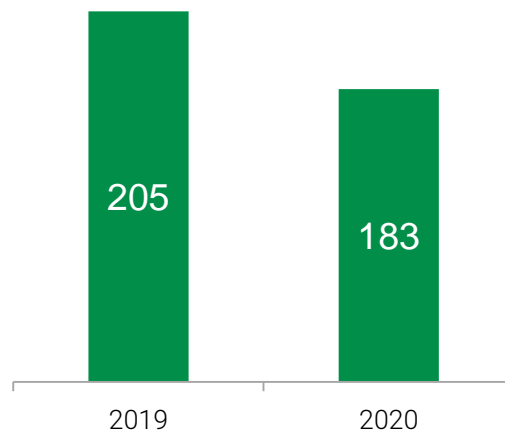


מחזור מכירות חנויות נוחות ובתי קפה (במיליוני ₪)



מחזור המכירות לרבות 100% ממחזור המכירות של תאגידי משותפים וזכיינים

EBITDA מתחמי התדלוק והמסחר (במיליוני ₪)



EBITDA = רווח תפעולי, בתוספת פחת והפחתות. נתוני 2020 הינם בנטרול הפסדי מלאי של כ-6 מיל' ₪.

מתחמי התדלוק והמסחר



צמיחה משמעותית במכירות פורמט ה"מיני סופר"



המגבלות על הפעילות במשק הביאו לקיטון של כ-11% במכירות הדלקים⁽¹⁾



גידול של כ-10% במכירות חנויות הנוחות החל מינואר 2021 ועד סמוך למועד פרסום הדוח⁽²⁾



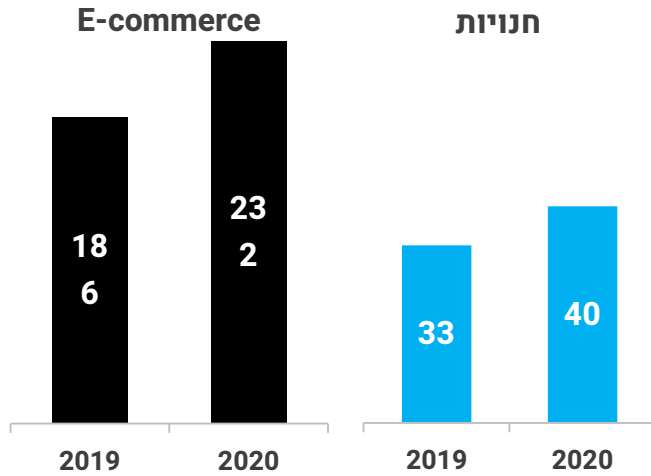
התאוששות מהירה במכירות הדלקים החל מחודש פברואר 2021 עם הסרת הסגר וחזרה להיקפי מכירות דומים⁽²⁾



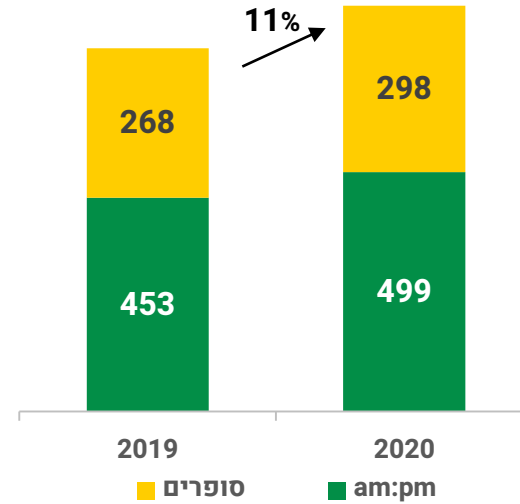
(1) בהשוואה לתקופה מקבילה אשתקד

(2) בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד ועל בסיס המידע הידוע סמוך למועד פרסום הדוח

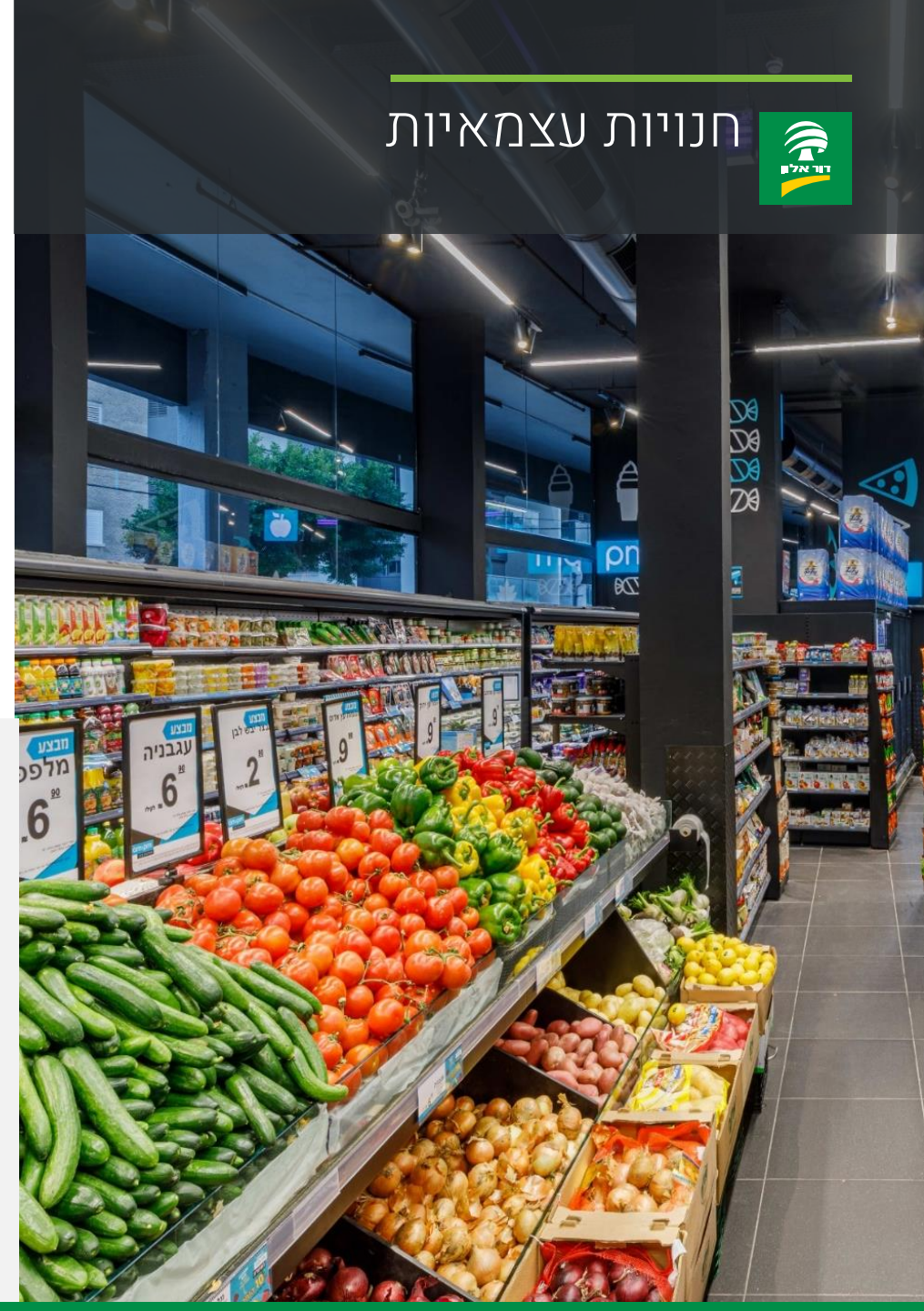
70 ממוצע ברשת am:pm ב-20



מכירות חנויות עצמאיות (במיליוני ₪)



(1) כולל 100% ממחזור המכירות של תאגידיים משותפים וזכיינים



חנויות עצמאיות



E-commerce – זינוק במכירות בתקופת הקורונה



צמיחה במכירות על אף הירידה בתיירות בתקופת הקורונה



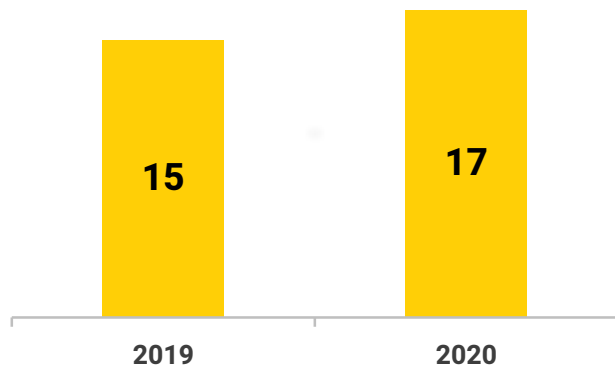
מכירות למ"ר ברשת am:pm כ-52 אלף ₪ (1)



תוכנית להכפלת מספר סניפי הרשת תוך התרחבות גם מחוץ לגוש דן

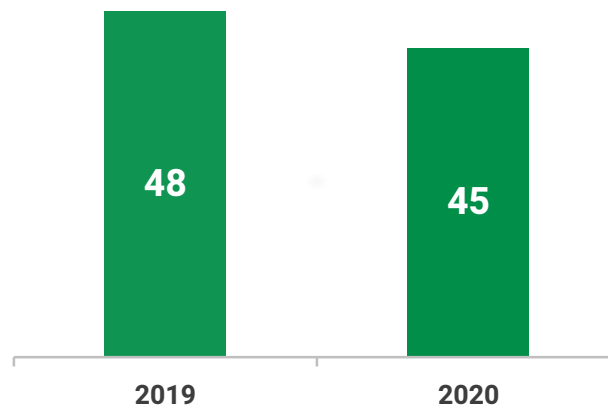
(1) נתוני 12 חודשים אחרונים

רווח תפעולי דורגז (במיליוני ₪)



לא כולל רווח תפעולי של דורגז ממכירת גפ"מ אוטומטיבי הנכלל במגזר מתחמי תדלוק ומסחר

EBITDA במגזר השיווק הישיר (במיליוני ₪)



EBITDA = רווח תפעולי, בתוספת פחת והפחתות

שיווק ישיר



צמיחה במכירות ורווחיות חברת אמגזית



צבר הסכמים להקמת תשתיות גפ"מ לעשרות אלפי יחידות דיור



קיטון במכירות הדס"ל בעקבות ירידה בהיקף הטיסות



צמיחה ברווחיות הגפ"מ הביתי לצד ירידה ברווחיות הגפ"מ לתעשייה



תחנת הכוח בקריית גת

תחנת כוח בהספק של כ-75 MW

מלוא כושר ייצור החשמל בתחנה משווק

זמינות התחנה בשנת 2020 כ-98%

פעילות התחנה אינה מושפעת ממשבר הקורונה

פוטנציאל לחיסכון מהותי ברכש הגז הטבעי (1)



(1) על בסיס הערכת החברה לגבי מחירי רכש הגז טבעי הצפויים לאור השינויים בשוק

**שווי הנדל"ן בספרי דור אלון ליום 31.12.2020 עומד על כ-800 מיליון ₪
(לרבות נדל"ן בחברות כלולות לפי חלק החברה)**

מתן הקלות לשוכרים, באופן פרטני ובהיקפים שאינם מהותיים

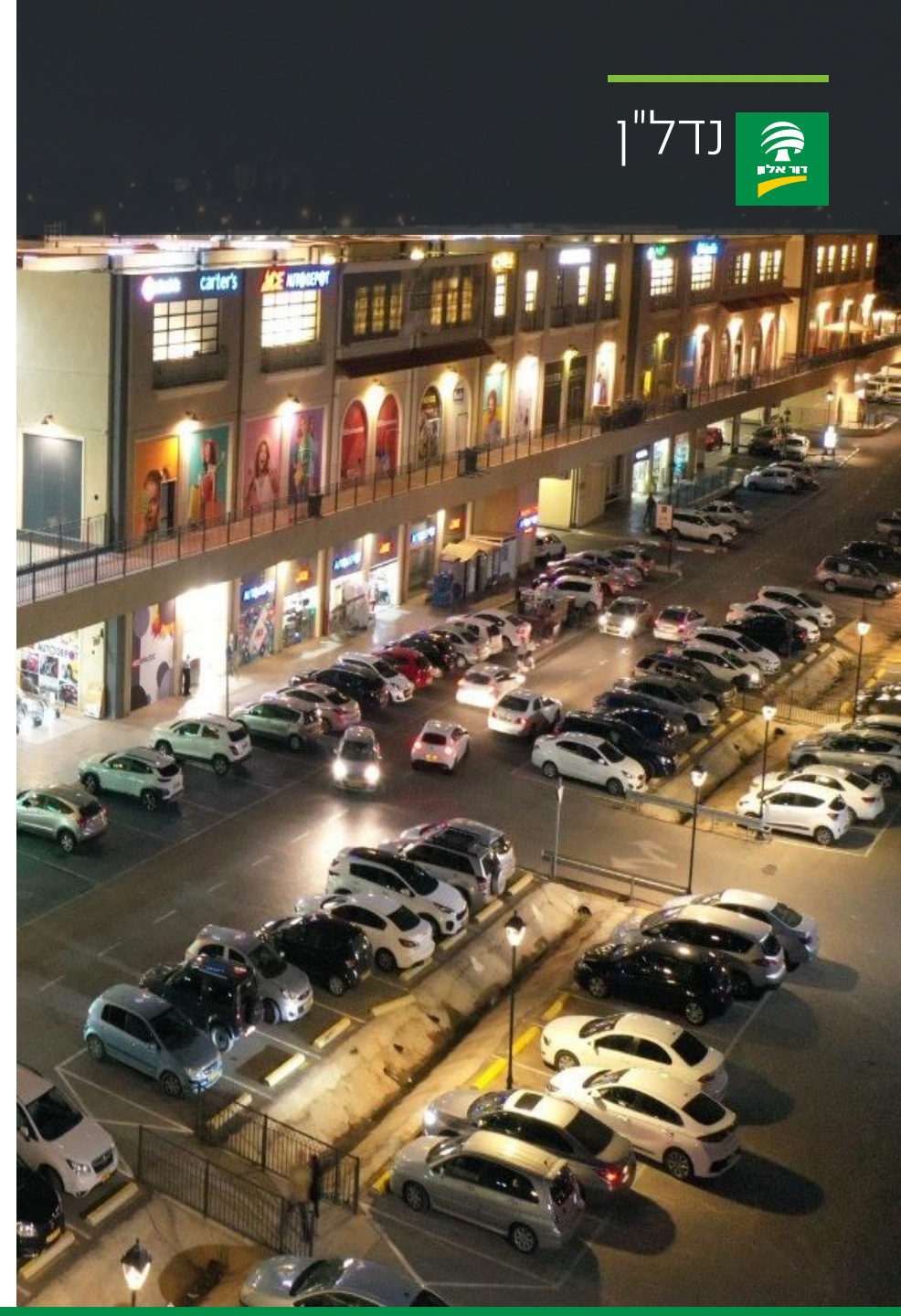
חזרה להנבה מלאה מהנכסים במהלך מרץ 2021

שיעורי תפוסה של כ-100% בנכסי החברה המהותיים

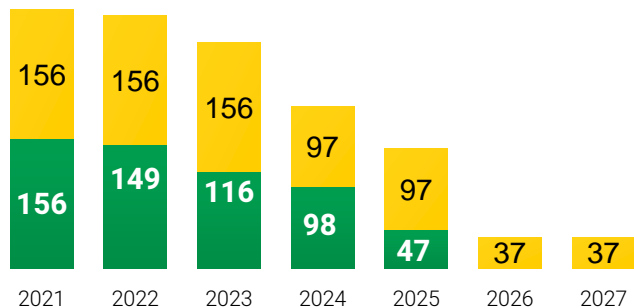
**המשך הקמה של פרויקטי הנדל"ן העיקריים של החברה;
אלוני ים בהרצליה פיתוח ואלוני כפר סבא**



**בחינת אפשרות להעברת הנדל"ן העיקרי של החברה (למעט מתחמי
התדלוק) לרבוע כחול נדל"ן בתמורה להקצאת מניות רבוע כחול נדל"ן**

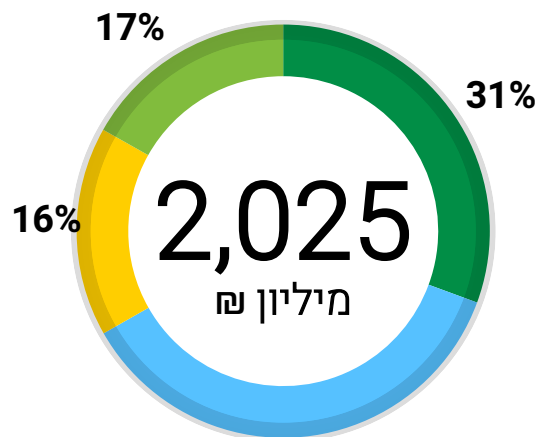


התפלגות פירעון הלוואות לזמן ארוך לפי שנים
נכון ליום 31.12.2020 (במיליוני ₪) (1)



אג"ח ■ אשראי בנקאי ■

הרכב חוב פיננסי ברוטו
ליום 31.12.2020



31% ■ חוב בנקאי ■ תחנת כוח ■ אג"ח ■ חוב בנקאי אלוני ים

■ מסגרות אשראי חתומות בהיקף של כ-920 מיליון ₪ (2)

■ יתרות נזילות גבוהות בסך של כ-450 מיליון ₪ (3) ליום 31.12.2020

מדיניות פיננסית זהירה לצד שמירה על יתרות נזילות ומסגרות אשראי בהיקף משמעותי אפשרו לחברה להמשיך ולהתפתח גם במהלך שנת הקורונה

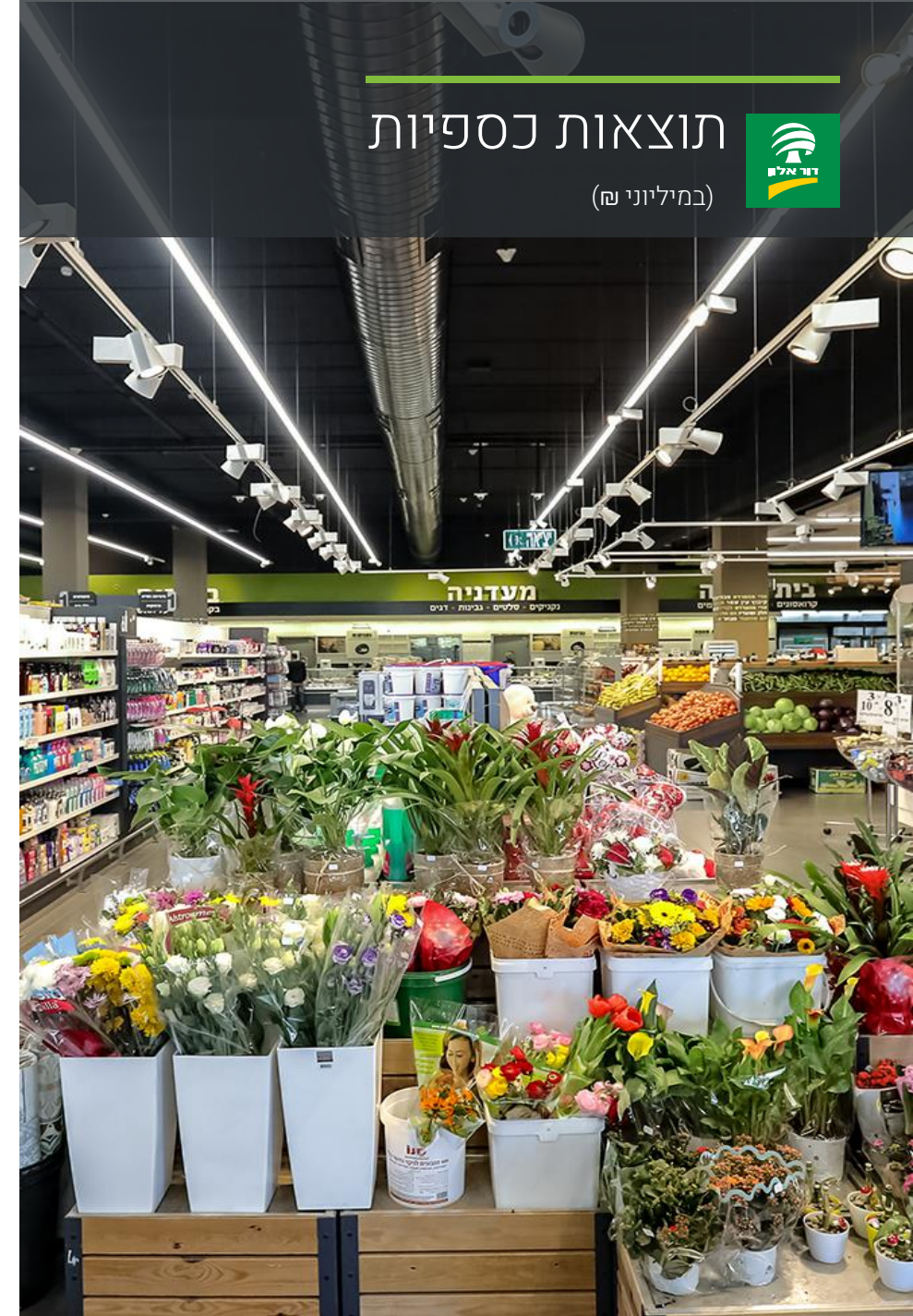
(1) על בסיס מצבת החובות ל-31.12.2020, לא כולל הלוואות נון ריקורס שנלקחה למימון הקמת תחנת הכוח
(2) נכון למועד פרסום הדוח
(3) בנטרול פיקדונות לספקים עיקריים

הרכב חוב פיננסי
ופירעונות עתידיים



תמצית דוח על המצב הכספי

31.12.19	31.12.20	סעיף
383	477	נכסים פיננסיים
677	575	לקוחות
186	206	חייבים אחרים ומלאי
1,246	1,258	סה"כ רכוש שוטף
386	408	הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך
853	901	רכוש קבוע ואחר
680	657	השקעה בתחנת כח
1,198	1,266	נכסי זכות שימוש
520	579	נדל"ן להשקעה
4,883	5,069	סה"כ רכוש
535	721	אשראי זמן קצר וחלויות חוב לזמן ארוך
109	117	חלויות שוטפות של התחייבות חכירה
457	362	ספקים
274	282	זכאים אחרים
1,375	1,482	סה"כ התחייבויות שוטפות
1,131	1,133	התחייבויות לזמן ארוך
339	318	הלוואה לזמן ארוך (מימון תחנת הכוח)
929	1,017	התחייבות חכירה לזמן ארוך
1,109	1,119	הון עצמי
4,883	5,069	סה"כ התחייבויות והון



תוצאות כספיות

(במיליוני ₪)





גיוון עסקי
וצמיחה



תודה רבה



דור אלון

אלונית

שער הצפון

סולר 6.15

סולר מזומן 6.15

95 שירות עצמי 5.91

אביס מכירת רכב 4326