



# אלון החזקות ברבוע כחול - ישראל בע"מ

27 בנובמבר, 2012 - ראש העין

## אלון החזקות ברבוע כחול-ישראל בע"מ (BSI:NYSE) תוצאות כספיות לרבעון השלישי ולתשעת החודשים הראשונים של 2012

- מכירות נטו הרבעון הסתכמו ב- 3,313 מיליוני ש"ח, גידול של 2.6%.
- גידול בתזרים מזומנים מפעילות שוטפת שהסתכם ל- 156 מיליון ש"ח ברבעון.
- גידול ב- EBITDA<sup>1</sup> שהסתכם ב- 143 מיליון ש"ח ברבעון.

### ❖ מגזר מתחמי תדלוק ומסחר -

מהלכי התייעלות והרחבת פעילות בתחום חנויות הנוחות על אף הפחתת מרווחי השיוק בספטמבר 2011, הביאה לרווח תפעולי של 55.6 מ' ש"ח בדומה לרווח התפעולי ברבעון המקביל אשתקד.

### ❖ מגזר הסופרמרקטים -

- מכירות בחנויות זהות ירדו הרבעון ב- 0.4% לעומת ירידה של 6.4% ברבעון המקביל.
- שיעור הרווח התפעולי ברבעון השלישי הסתכם ל- 2.4% לעומת 2.0% ברבעון המקביל אשתקד (גידול של 17%) ו- 1.1% ו- 2% ברבעונים הראשון והשני השנה. השיפור הניכר ברווח התפעולי נבע מיישום מהלכי התייעלות והתאמת מבנה ההוצאות.
- כפי שדווח מטה החלה ביישום מהלך אסטרטגי בכ- 30 סניפים של הרשת הכולל השלמת היציאה עד תום השנה מ- 11 סניפים והשקת רשת HD חדשה בפריסה ארצית של כ- 20 סניפים במהלך 2013.
- שיעור הרווח התפעולי בנטרול סניפים אלו עמד על כ-3.9% ברבעון השלישי של השנה בהשוואה ל 3.4% ברבעון השני של השנה.

❖ **מגזר הנדל"ן** - רבוע כחול נדל"ן ממשיכה בתנופת הפיתוח וחנכה הרבעון את המרכז המסחרי בקרית השרון נתניה, פרויקט אותו יזמה באופן בלעדי. פרויקט השוק הסיטונאי בתל אביב מתקדם בקצב ובתוצאות מעבר למתוכנן, בית קומברס ברעננה בבניה וארבעה פרויקטים נוספים נמצאים בשלבי בניה.

❖ **מגזר הלא מזון** - קיטון בהפסד התפעולי הרבעון לעומת הרבעון המקביל.

### תוצאות המגזרים -

רווח מפעילות במיליוני ש"ח	Q3 2012	Q3 2011
תדלוק ומסחר	55.5	55.2
סופרמרקטים	41.7	34.0
לא מזון	(6.5)	(6.5)
נדל"ן	1.9	12.8

<sup>1</sup> EBITDA הינו מדד שאינו בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים (Non GAAP), התאמה בין הרווח לתקופה ל- EBITDA, ראה בהמשך הדיווח.



## אלון החזקות ברבוע כחול - ישראל בע"מ

### תוצאות של הרבעון השלישי של 2012<sup>2</sup>

#### הכנסות ברוטו

ההכנסות (כולל היטלים ממשלתיים) ברבעון השלישי של 2012 הסתכמו לכ- 4,077.6 מ' ש"ח (1,042.3 מ' דולר ארה"ב) בהשוואה להכנסות של כ- 3,956.1 מ' ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, עליה של כ- 3.1%. הגידול נובע בעיקר מגידול בהכנסות דור אלון בהשוואה לרבעון מקביל אשתקד.

#### ההכנסות ממכירות, נטו

**הכנסות מתחמי התדלוק ומסחר** – הסתכמו ברבעון ל- 1,493.9 מ' ש"ח (\$381.9 מ' דולר ארה"ב) לעומת 1,425.6 מ' ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, גידול של 4.8%. עיקר הגידול נבע מעלייה במחירי הדלקים ומגידול במכירות הכמותיות הרבעון לעומת הרבעון המקביל אשתקד.

**הכנסות מגזר הסופרמרקטים** – הסתכמו ברבעון ב- 1,685.0 מ' ש"ח (\$430.7 מ' דולר ארה"ב) לעומת 1,673.1 מ' ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, עלייה של 0.7%. העלייה בהכנסות נבעה מפתיחה של 9 סניפים חדשים וקוזזה בחלקה מסגירת 6 סניפים ב- 12 החודשים האחרונים ומקיטון במכירות סניפים זהים (SSS) בהיקף של כ- 0.4% זאת בעקבות התגברות התחרות ופתיחת שטחי מסחר ושחיקה במחירי המכירה.

**הכנסות מגזר הלא מזון** – גידול בהכנסות של כ- 2.4% מ- 121.5 מ' ש"ח ברבעון השלישי של 2011 ל- 124.4 מ' ש"ח (\$31.8 מ' דולר ארה"ב) ברבעון הנוכחי. הגידול בהכנסות נבע מגידול בחנויות בתחום הבית ובחנויות שעברו מזכיינות לתפעול עצמי.

**הכנסות מגזר הנדל"ן** – גידול בהכנסות שכר דירה של כ- 5.8% מ- 7.2 מ' ש"ח ברבעון השלישי של 2011 ל- 7.6 מ' ש"ח (\$2.0 מ' דולר ארה"ב) ברבעון הנוכחי, שנבע בעיקר מגידול בשטחים המושכרים, בעקבות פתיחת המרכז המסחרי קרית השרון בנתניה לקראת תום הרבעון.

**הרווח הגולמי** ברבעון השלישי של 2012 הסתכם לכ- 754.0 מ' ש"ח (\$192.7 מ' דולר ארה"ב) (כ- 22.8% מההכנסות) בהשוואה לרווח גולמי של כ- 744.8 מ' ש"ח (23.1% מההכנסות) ברבעון המקביל אשתקד. הגידול ברווח הגולמי בהשוואה לרבעון מקביל אשתקד נבע בעיקר מגידול הרווח הגולמי במגזר מתחמי תדלוק ומסחר.

---

<sup>2</sup> החברה פועלת בארבעה מגזרים: סופרמרקטים, מתחמי תדלוק ומסחר, קמעונאות וסיטונאות לא מזון ונדל"ן. דיווח לפי מגזרים נכלל בדיווח זה בהמשך.



## אלון החזקות ברבוע כחול - ישראל בע"מ

**במגזר מתחמי תדלוק ומסחר** הסתכם הרווח הגולמי ל- 240.9 מ' ש"ח (\$61.6 מ' דולר ארה"ב) (16.1% מהכנסות), בהשוואה ל- 230.6 מ' ש"ח ברבעון המקביל אשתקד (16.2% מהכנסות). העלייה ברווח הגולמי ביחס לרבעון מקביל בגובה של כ- 4.4%, נבעה בעיקר מחנויות הנוחות, וקוזזה בחלקה מהפחתת מרווח השיווק של הבנזין בפיקוח.

**במגזר הסופרמרקטים** הסתכם הרווח הגולמי ל- 465.3 מ' ש"ח (\$118.9 מ' דולר ארה"ב) (27.6% מהכנסות) בהשוואה ל- 467.7 מ' ש"ח ברבעון השלישי של 2011 (27.9% מהכנסות), ירידה של 0.5%, בעיקר כתוצאה מהתגברות התחרות אשר הביאה להורדות מחירים.

**במגזר הלא מזון** הסתכם הרווח הגולמי ל- 45.3 מ' ש"ח (\$11.6 מ' דולר ארה"ב) (36.4% מהכנסות) בהשוואה ל- 39.3 מ' ש"ח ברבעון השלישי של 2011 (32.3% מהכנסות). הגידול ברווח הגולמי ובשיעור הרווח הגולמי נבע בעיקר מקיטון במכירות לזכיינים ומגידול במכירות הקמעונאיות, כאמור לעיל.

**הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות** ברבעון השלישי של 2012 הסתכמו לכ- 688.5 מ' ש"ח (\$176.0 מ' דולר ארה"ב) (20.8% מההכנסות), בהשוואה ל- 672.9 מ' ש"ח (20.8% מההכנסות) ברבעון המקביל אשתקד, עליה של כ- 2.3%. עיקר הגידול נרשם במגזר מתחמי תדלוק ומסחר ומהשקת פעילות "אלון סולר" שקוזזה בחלקה על ידי ירידה בהוצאות במגזר הסופרמרקטים.

**במגזר מתחמי תדלוק ומסחר**, הסתכמו הוצאות אלו ל- 185.2 מ' ש"ח (\$47.3 מ' דולר ארה"ב), בהשוואה ל- 175.4 מיליון ש"ח ברבעון השלישי של שנת 2011, עליה של כ- 5.6%, גידול שנבע בעיקרו מפתחת מתחמים חדשים אשר קוזזו בחלקן על ידי פעולות התייעלות שבוצעו החל מהרבעון הרביעי של 2011.

**במגזר הסופרמרקטים** הסתכמו הוצאות מכירה וכלליות ל- 425.7 מ' ש"ח (\$108.8 מ' דולר ארה"ב), בהשוואה ל- 433.8 מיליון ש"ח ברבעון השלישי של 2011. עיקר הירידה נבעה מקיטון בהוצאות שכר והוצאות מטה אחרות בעקבות צעדי התייעלות וקוזזה בחלקה מגידול בהוצאות החשמל והארנונה.

**במגזר הלא מזון** הסתכמו הוצאות אלו ל- 49.0 מ' ש"ח (\$12.5 מ' דולר ארה"ב) (גידול של כ- 17.1%) בהשוואה ל- 41.8 מיליון ש"ח ברבעון השלישי של 2011. הגידול נבע מעליה בהיקף הפעילות הקמעונאית וממעבר חנויות מזכיינות להפעלה עצמית.

**במגזר הנדל"ן** הסתכמו הוצאות מכירה וכלליות ל- 4.8 מ' ש"ח (\$1.2 מ' דולר) בהשוואה ל- 3.1 מ' ש"ח ברבעון השלישי של 2011, הגידול נבע בעיקר מגידול בעלויות השכר וגידול בתשלומי שכר טרחה ליועצים, כתוצאה מגידול והרחבת הפעילות בפרויקטים השונים.

**רווח תפעולי** (לפני הכנסות והוצאות אחרות ועלייה בשווי הוגן של נדל"ן) ברבעון השלישי של 2012 הסתכם לכ- 65.5 מ' ש"ח (\$16.7 מ' דולר ארה"ב) (2.0% מההכנסות) לעומת כ- 71.9 מ' ש"ח (2.2% מההכנסות) ברבעון המקביל אשתקד, קיטון של 9.0%. הקיטון ברווח התפעולי נבע בעיקר מהוצאות השקת פעילות אלון סולר.



## אלון החזקות ברבוע כחול - ישראל בע"מ

**במגזר מתחמי תדלוק ומסחר** - הרווח התפעולי הרבעון הסתכם ל- 55.7 מ' ש"ח (\$14.2 מ' דולר ארה"ב) בדומה לרווח התפעולי ברבעון המקביל 55.2 מ' ש"ח.

**במגזר הסופרמרקטים** - עלה הרווח התפעולי מ- 33.9 מ' ש"ח ברבעון המקביל אשתקד ל- 39.6 מ' ש"ח (\$10.1 מ' דולר ארה"ב), בעקבות עליה במכירות וירידה בהוצאות מכירה, הנהלה וכלליות כמתואר לעיל.

**במגזר הלא מזון** - הפסד תפעולי בסך 5.5 מ' ש"ח ברבעון מקביל אשתקד לעומת הפסד תפעולי בסך 3.7 מ' ש"ח (\$0.9 מ' דולר ארה"ב), שנבע מקיטון במכירות לזכיינים ומסגירת חנויות על ידי זכיינים.

**במגזר הנדל"ן** - ירידה ברווח תפעולי מ- 4.1 מ' ש"ח ברבעון מקביל אשתקד לרווח תפעולי של 2.8 מ' ש"ח (\$0.7 מ' דולר ארה"ב) בעקבות גידול בהוצאות מכירה, הנהלה וכלליות כמתואר לעיל.

**עליית ערך נדל"ן להשקעה** - ברבעון השלישי של 2012 רשמה החברה הפסד בסך 1 מ' ש"ח (\$0.2 מ' דולר ארה"ב) לעומת רווח של כ- 8.7 מ' ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

**הכנסות (הוצאות) אחרות נטו** - הוצאות אחרות ברבעון השלישי של 2012 הסתכמו לסך של כ- 3.4 מ' ש"ח (\$0.9 מ' דולר ארה"ב) לעומת הוצאות אחרות בסך 0.8 מ' ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

**רווח מפעולות הסתכם** לכ- 61.1 מ' ש"ח (\$15.6 מ' דולר ארה"ב) (1.8% מההכנסות), בהשוואה לרווח תפעולי של כ- 79.8 מ' ש"ח (2.5% מההכנסות) ברבעון המקביל אשתקד, קיטון של 23.4%.

**הוצאות מימון, נטו** ברבעון השלישי של 2012 הסתכמו לכ- 76.3 מ' ש"ח (\$19.5 מ' דולר ארה"ב) בהשוואה להוצאות מימון נטו של כ- 79.0 מ' ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. הקיטון בהוצאות המימון נטו, נובע בעיקר בפחות חד שחל בשער החליפין של השקל ברבעון השלישי של 2011 וקוזז בחלקו מגידול בהוצאות מימון הרבעון על הלוואות לזמן ארוך צמודות מדד.

**מסים על ההכנסה** ברבעון השלישי של 2012 הסתכמו לכ- 1.3 מ' ש"ח (\$0.3 מ' דולר ארה"ב) בהשוואה להטבת מסים בסך כ- 34.7 מ' ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. הטבת המס ברבעון המקביל אשתקד נבעה בעיקר מסגירת העתודה למס בעת מימוש האופציה לרכישת מניות דיינרס.

**הפסד נקי** ברבעון השלישי של 2012 הסתכם לכ- 12.6 מ' ש"ח, (\$3.2 מ' דולר ארה"ב) לעומת רווח נקי של כ- 40.3 מ' ש"ח ברבעון השלישי של 2011, עיקר הפער נבע מסעיף המיסים כאמור לעיל. ההפסד ברבעון המיוחס לבעלי המניות בחברה הסתכם לכ- 17.8 מ' ש"ח (\$4.5 מ' דולר ארה"ב) או 0.27 מ' ש"ח למניה (\$0.07 דולר ארה"ב) והרווח המיוחס לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה הסתכם ב- 5.2 מ' ש"ח (\$1.3 מ' דולר ארה"ב).



## אלון החזקות ברבוע כחול - ישראל בע"מ

### תזרימי מזומנים רבעון שלישי של שנת 2012

**תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:** תזרימי המזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת הסתכמו ברבעון השלישי של שנת 2012 לכ- 155.7 מ' ש"ח (\$39.8 מ' דולר ארה"ב) בהשוואה לתזרימי מזומנים שנבעו מפעילות שוטפת בסך כ- 51.6 מ' ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. הגידול נבע מקיטון בצרכי ההון החוזר בסך כ-26 מ' ש"ח (\$6.6 מ' דולר ארה"ב) והחזרי מס נטו בסך 10.8 מ' ש"ח (\$2.7 מ' דולר ארה"ב) ברבעון השלישי של 2012, לעומת תשלומי מס נטו בסך 20.4 מ' ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

**תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:** תזרימי המזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה הסתכמו לכ- 94.5 מ' ש"ח (\$24.2 מ' דולר ארה"ב) ברבעון השלישי של שנת 2012 בהשוואה לתזרימי מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה בסך 177.0 מ' ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. תזרימי המזומנים ששימשו לפעילות השקעה ברבעון השלישי של שנת 2012 כללו בעיקר רכישת נדל"ן להשקעה, רכוש קבוע, ונכסים בלתי מוחשיים בסך 65.4 מ' ש"ח (\$16.7 מ' דולר ארה"ב), מתן הלוואות לזמן ארוך בסך כ- 27.1 מ' ש"ח (\$6.9 מ' דולר ארה"ב) בעיקר לחברה כלולה, בקיזוז תמורה ממימוש רכוש קבוע בסך 7.3 מ' ש"ח (\$1.9 מ' דולר ארה"ב) וריבית שהתקבלה בסך 8.6 מ' ש"ח (\$2.2 מ' דולר ארה"ב). ברבעון השלישי בשנת 2011 תזרימי המזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה כללו בעיקר רכישת רכוש קבוע, נדל"ן להשקעה ונכסים בלתי מוחשיים בסך 96.2 מ' ש"ח, השקעה בפיקדונות מוגבלים בשימוש בסך 2.9 מ' ש"ח, השקעה בפיקדונות לזמן קצר, נטו בסך 8.2 מ' ש"ח והשקעה בחברה כלולה בסך 36.4 מ' ש"ח בקיזוז תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה בסך 50.6 מ' ש"ח.

**תזרימי מזומנים מפעילות מימון:** תזרימי המזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון הסתכמו ברבעון השלישי של שנת 2012 לכ- 18.1 מ' ש"ח (\$4.6 מ' דולר ארה"ב) בהשוואה לתזרימי מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון בסך של כ- 108.2 מ' ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. תזרימי המזומנים ששימשו לפעילות מימון ברבעון השלישי של שנת 2012 תשלומי ריבית בסך כ- 73.9 מ' ש"ח (\$18.9 מ' דולר ארה"ב), פירעון הלוואות בסך 61.7 מ' ש"ח (\$15.8 מ' דולר ארה"ב) ופירעון אג"ח בסך 85.0 מ' ש"ח (\$21.7 מ' דולר ארה"ב) וקוזזו על ידי הנפקת אג"ח בסך כ- 93.4 מ' ש"ח (\$23.9 מ' דולר ארה"ב) וקבלת הלוואות בסך 45.6 מ' ש"ח (\$11.6 מ' דולר ארה"ב). המזומנים שנבעו מפעילות מימון ברבעון השלישי של שנת 2011 כללו בעיקר קבלת הלוואות לזמן ארוך בסך כ- 23.0 מ' ש"ח, שינוי באשראי לזמן קצר בסך כ- 203.0 מ' ש"ח בקיזוז פירעון אג"ח בסך 2.2 מ' ש"ח, פירעון הלוואות לזמן ארוך בסך 55.6 מ' ש"ח וריביות ששולמו בסך 59.6 מ' ש"ח.



## אלון החזקות ברבוע כחול - ישראל בע"מ

**מר דוד ויסמן יו"ר פעיל ומנהל העסקים הראשי** – "הרבועון השלישי עומד בסימן המשך השיפור בכל אחד ממגזרי הפעילות לצד תנופת פיתוח עסקי.

דור אלון ממשיכה לצמוח לצד התמודדות טובה עם רגולציה אשר החזירה את החברה לרווחיות חזקה.

ברבוע נדל"ן מתחילים להנות מהנבט נכסים אותם יזמה החברה כדוגמת קניון קריית השרון שהושלם ונפתח לקהל. הפרוייקט בשוק הסיטונאי בת"א מתקדם כמתוכנן עד היום נמכרו כ- 85% מהדירות והבנייה מתקדמת בקצב מהיר מהמתוכנן, כך גם בית קומברס ברעננה הנמצא בבנייה ועוד ארבעה פרוייקטים נוספים העומדים בפני סיום .

בימים אילו השיקה החברה, בהצלחה רבה, את פעילות הסלולר, פעילות זו תורמת לחיזוק הסינרגיה בין זרועות הפעילות השונות בקבוצה ומקדמת מהותית את הגדלת היקפי סלי הקנייה במגה ובדור אלון בנוסף למועדון YOU ודיינרס הזוכים להצלחה.

בהזדמנות זו ברצוני להודות למר זאב וורמברנד על תרומתו לחברה בחמש השנים האחרונות ולאחל הצלחה למר מוטי קרן שמונה למנכ"ל מגה קמעונאות. זאב קיבל לידי רשת שעמדו בפניה משימות לא פשוטות בזמנים מטלטלים ומשאיר אחריו רשת קמעונאות מובילה וחדשנית להמשך הדרך."

בהתייחס למגזר הסופרמרקטים אמר **מר זאב וורמברנד, מנכ"ל החברה** – "מגזר הסופרמרקטים מציג שיפור ניכר בשיעור הרווחיות התפעולית הן ביחס לרבועון המקביל אשתקד והן ביחס לשלושת הרבעונים החולפים וזאת על אף עליית מדרגה נוספת ברמת התחרות.

השיפור בתוצאות העסקיות הינו פועל יוצא של יישום מהלכי התייעלות שביצענו ברבעונים הקודמים השנה. שיפור נוסף צפוי בתוצאות התפעוליות החל מהרבועון הרביעי עם השלמת היציאה מ- 11 סניפים מפסידים.

מגה תשלים עד סוף השנה את פריסת מערך הסדרנות העצמית בכל הסניפים, למעט בקטגוריות המשקאות והחלב אותם תשלים החברה במהלך המחצית הראשונה של 2013. מהלך זה יאפשר לחברה ניהול נכון וכלכלי יותר של מדפי הרשת בדומה לרשתות בחו"ל וצפוי לתרום לרווחיות התפעולית של החברה.

במהלך הרבועון השלישי החברה הפעילה 216 סניפים מתוכם 185 סניפים המציגים רווח תפעולי בשיעור של כ- 3.9%, יתרת 31 הסניפים מציגים הפסד תפעולי בשיעור של כ- 6.1% כאשר מ- 11 סניפים מפסידים נצא עד תום השנה ו- 20 סניפים מפסידים יטופלו במסגרת התכנית האסטרטגית."



## אלון החזקות ברבוע כחול - ישראל בע"מ

### תוצאות בתשעת החודשים הראשונים של 2012

#### הכנסות ברוטו

ההכנסות (כולל היטלים ממשלתיים) בתשעת החודשים הראשונים של 2012 הסתכמו לכ- 12,064.5 מ' ש"ח (3,083.9 מ' דולר ארה"ב) בהשוואה להכנסות של כ- 11,555.6 מ' ש"ח בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2011, עליה של כ- 4.4%. הגידול נובע בעיקר מגידול בהכנסות דור אלון בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד.

#### הכנסות ממכירות, נטו

**הכנסות מתחמי התדלוק ומסחר** – הסתכמו בתשעת החודשים הראשונים של 2012 ל- 4,500.0 מ' ש"ח (\$1,150.3 מ' דולר ארה"ב) לעומת 4,002.1 מ' ש"ח בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2011, גידול של 12.4%. עיקר הגידול נבע מעלייה במחירי הדלקים ובמכירות הכמותיות של דלקים וכן מעלייה בהכנסות הקמעונאיות בחנויות הנוחות.

**הכנסות מגזר הסופרמרקטים** – הסתכמו בתשעת החודשים הראשונים של 2012 ב- 4,964.5 מ' ש"ח (\$1,269.0 מ' דולר ארה"ב) לעומת 5,076.1 מ' ש"ח בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2011, ירידה של 2.2%. הירידה בהכנסות נבעה מקיטון במכירות סניפים זהים (SSS) בהיקף של 3.5% וקוזזה בחלקה מפתיחת 3 סניפים, נטו, במהלך 12 החודשים האחרונים.

**הכנסות מגזר הלא מזון** – הסתכמו בתשעת החודשים הראשונים של 2012 ל- 335.0 מ' ש"ח (\$85.6 מ' דולר ארה"ב) לעומת 342.9 מ' ש"ח בתשעת החודשים הראשונים של 2011, קיטון של כ- 2.3%. הקיטון בהכנסות נבע מקיטון במכירות לזכיינים פעילים ומסגירת חנויות על ידי זכיינים, וקוזז בחלקו בגידול בחנויות תחום הבית ובחנויות שעברו מזכיינות לתפעול עצמי.

**הכנסות מגזר הנדל"ן** – גידול בהכנסות שכר דירה של כ- 12.5% מ- 21.9 מ' ש"ח בתשעת החודשים הראשונים של 2011 ל- 24.7 מ' ש"ח (\$6.3 מ' דולר ארה"ב) בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2012, שנבע מגידול בשטחים המושכרים ומעליית המדד.

**הרווח הגולמי** בתשעת החודשים הראשונים של 2012 הסתכם לכ- 2,173.4 מ' ש"ח (\$555.6 מ' דולר ארה"ב) (כ- 22.1% מההכנסות) בהשוואה לרווח גולמי של כ- 2,226.3 מ' ש"ח (23.6% מההכנסות) בתשעת החודשים הראשונים של 2011. הקיטון ברווח הגולמי נבע בעיקר מקיטון במכירות מגזר הסופרמרקטים.

**במגזר מתחמי תדלוק ומסחר** הסתכם הרווח הגולמי ל- 680.5 מ' ש"ח (\$174.0 מ' דולר ארה"ב) (15.1% מהכנסות), בהשוואה ל- 672.0 מ' ש"ח בתשעת החודשים הראשונים של 2011 (16.8% מהכנסות). העלייה ברווח הגולמי ביחס לתקופה מקבילה בגובה של כ- 1.3% נבעה מגידול פעילות חנויות הנוחות וגידול במכירות הכמותיות בקיזוז השפעת שינוי מחירי הדלקים על ערך המלאי ומהפחתת מרווחי השיווק.



## אלון החזקות ברבוע כחול - ישראל בע"מ

**במגזר הסופרמרקטים** הסתכם הרווח הגולמי ל-1,347.7 מ' ש"ח (\$344.5 מ' דולר ארה"ב) (27.1% מהכנסות) בהשוואה ל-1,406.1 מ' ש"ח בתשעת החודשים הראשונים של 2011 (27.7% מהכנסות), ירידה של 4.2% אשר נבעה בעיקר מקיטון במכירות חנויות זהות (SSS) בעקבות המחאה החברתית והתגברות התחרות.

**במגזר הלא מזון** הסתכם הרווח הגולמי ל-129.7 מ' ש"ח (\$33.1 מ' דולר ארה"ב) (38.7% מהכנסות) בהשוואה ל-126.3 מ' ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (36.8% מהכנסות), הגידול ברווח הגולמי נבע בעיקר מגידול במכירות הקמעונאיות וקוזז בחלקו מקיטון במכירות לזכיינים.

**הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות** בתשעת החודשים הראשונים של 2012 הסתכמו לכ-2,016.0 מ' ש"ח (\$515.3 מ' דולר ארה"ב) (20.5% מההכנסות), בהשוואה ל-1,956.6 מ' ש"ח (20.7% מההכנסות) בתשעת החודשים הראשונים של 2011, עליה של כ-3.0%. עיקר הגידול נרשם במגזר מתחמי תדלוק ומסחר עקב פתיחת מתחמי תדלוק חדשים ומהוצאות הקשורות בהשקת פעילות "YOU PHONE".

**במגזר מתחמי תדלוק ומסחר** הסתכמו הוצאות אלו ל-537.1 מ' ש"ח (\$137.3 מ' דולר ארה"ב), בהשוואה ל-515.8 מיליון ש"ח בתשעת החודשים הראשונים של 2011, עליה של כ-4.1%, עיקר הגידול נבע מפתיחת מתחמי תדלוק חדשים וקוזז בחלקו על ידי פעולות התייעלות שבוצעו החל מהרבעון הרביעי של 2011.

**במגזר הסופרמרקטים** הסתכמו הוצאות מכירה וכלליות ל-1,258.4 מ' ש"ח (\$321.7 מ' דולר ארה"ב), בהשוואה ל-1,254.6 מיליון ש"ח בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2011, עליה של כ-0.3% שנבעה מפתיחה, נטו, של 3 סניפים חדשים ועליה בהוצאות החשמל והארנונה וקוזזה בחלקה מקיטון בהוצאות שכר, והוצאות תפעוליות אחרות.

**במגזר הלא מזון** הסתכמו הוצאות אלו ל-135.7 מ' ש"ח (\$34.7 מ' דולר ארה"ב) (גידול של כ-9.7%) בהשוואה ל-123.7 מיליון ש"ח בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2011, הגידול נבע מעלייה בהוצאות שכר דירה ועלייה בהוצאות שכר כתוצאה מגידול במספר החנויות בהפעלה עצמית.

**במגזר הנדל"ן** הסתכמו הוצאות מכירה וכלליות ל-21.5 מ' ש"ח (\$5.5 מ' דולר) בהשוואה ל-11.6 מ' ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, הגידול בהוצאות נבע מרישום הפרשה לדמי ניהול בחברה הבונה את הקניון במתחם השוק הסיטונאי.

**רווח התפעולי** (לפני הכנסות והוצאות אחרות ועלייה בשווי הוגן של נדל"ן) בתשעת החודשים הראשונים של 2012 הסתכם לכ-157.4 מ' ש"ח (\$40.2 מ' דולר ארה"ב) (1.6% מההכנסות) לעומת כ-269.7 מ' ש"ח (2.9% מההכנסות) בתקופה המקבילה אשתקד, קיטון של 41.6%. הקיטון ברווח התפעולי נבע בעיקר מקיטון במכירות מגזר הסופרמרקטים ומהוצאות ב"אלון סולר" בעקבות תחילת פעילותה.





## אלון החזקות ברבוע כחול - ישראל בע"מ

**במגזר מתחמי תדלוק ומסחר** ירד הרווח התפעולי מ- 156.1 מ' ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ל- 143.4 מ' ש"ח (\$36.6 מ' דולר ארה"ב). הקיטון ברווח התפעולי נבע בעיקר מהפחתת מרווחי השיווק ומהשפעת מחירי הדלקים על ערך המלאי וקוזז בחלקו ע"י צעדי התייעלות.

**במגזר הסופרמרקטים** ירד הרווח התפעולי מ- 151.5 מ' ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ל- 89.2 מ' ש"ח (\$22.8 מ' דולר ארה"ב) בתקופה המדווחת בעקבות ירידה במכירות, כאמור לעיל.

**במגזר הלא מזון** קטן ההפסד התפעולי מ- 7.1 מ' ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד להפסד תפעולי בסך 6.0 מ' ש"ח (\$1.5 מ' דולר ארה"ב) בתקופה המדווחת.

**במגזר הנדל"ן** ירד הרווח התפעולי מ- 10.4 מ' ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ל- 3.2 מ' ש"ח (\$0.8 מ' דולר ארה"ב) בתקופה המדווחת בעקבות גידול בהוצאות מכירה הנהלה וכלליות, כאמור לעיל.

**עליית ערך נדל"ן להשקעה** בתשעת החודשים הראשונים של 2012 רשמה החברה רווח בסך 83.4 מ' ש"ח (\$21.3 מ' דולר ארה"ב) לעומת רווח של כ- 28.1 מ' ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הרווח בתשעת החודשים הראשונים של 2012 כולל 95 מ' ש"ח משערוך חלק המסחרי במתחם השוק הסיטונאי.

**הכנסות (הוצאות) אחרות נטו** – הכנסות אחרות בתשעת החודשים הראשונים של 2012 הסתכמו לסך של כ- 14.2 מ' ש"ח (\$3.6 מ' דולר ארה"ב) לעומת הוצאות אחרות בסך 7.1 מ' ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הכנסות בתקופה כוללות רווח בעקבות ירידה בשיעור החזקה ואיבוד שליטה בחברת המגורים במתחם השוק הסיטונאי בתל אביב, בסך 19.6 מ' ש"ח.

**רווח מפעולות** הסתכם לכ- 254.9 מ' ש"ח (\$65.2 מ' דולר ארה"ב), בהשוואה לרווח תפעולי של כ- 290.7 מ' ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד קיטון של 12.3%.

**הוצאות מימון, נטו** בתשעת החודשים הראשונים של 2012 הסתכמו לכ- 215.2 מ' ש"ח (\$55.0 מ' דולר ארה"ב) בהשוואה להוצאות מימון נטו של כ- 134.9 מ' ש"ח בתשעת החודשים הראשונים של 2011. הגידול בהוצאות המימון נטו, נובע מקיטון בהכנסות המימון, התקופה לעומת התקופה המקבילה אשתקד שכללה הכנסות משערוך אופציית דיינרס.

**מסים על ההכנסה** הסתכמו לכ- 9.8 מ' ש"ח (\$2.5 מ' דולר ארה"ב) (שיעור מס אפקטיבי של 20% לעומת שיעור מס סטטוטורי של 25%) בהשוואה להוצאות מסים בסך כ- 12.1 מ' ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (שיעור מס אפקטיבי של 7.5% לעומת שיעור מס סטטוטורי של 24%). שיעור המס האפקטיבי בתשעת החודשים הראשונים של 2012 הושפע מרישום רווח מירידה בשיעור החזקה, בגינו לא יצרה החברה מסים נדחים.

**הרווח הנקי** בתשעת החודשים הראשונים של 2012 הסתכם לכ- 38.6 מ' ש"ח, (\$9.8 מ' דולר ארה"ב) לעומת רווח נקי של כ- 149.8 מ' ש"ח בתשעת החודשים הראשונים של 2011. הרווח התקופה המיוחס לבעלי המניות בחברה הסתכם לכ- 4.6 מ' ש"ח (\$1.2 מ' דולר ארה"ב) או 0.07 מ' ש"ח למניה (\$0.02 דולר ארה"ב) והרווח המיוחס לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה הסתכם ב- 34 מ' ש"ח (\$8.7 מ' דולר ארה"ב).



## אלון החזקות ברבוע כחול - ישראל בע"מ

### תזרימי מזומנים לתשעת החודשים הראשונים של שנת 2012

**תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:** תזרימי המזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת הסתכמו בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2012 לכ- 176.7 מ' ש"ח (\$45.2 מ' דולר ארה"ב) בהשוואה לתזרימי מזומנים שנבעו מפעילות שוטפת בסך כ- 486.2 מ' ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון נבע מרכישת מלאי מקרקעין ברבוע נדל"ן בתשעת החודשים הראשונים של 2012 בסך 248.1 מ' ש"ח (\$63.4 מ' דולר ארה"ב) לעומת רכישת מלאי מקרקעין בתקופה המקבילה אשתקד בסך של 4.9 מ' ש"ח, מגידול בצרכי ההון החוזר בעיקר עקב עליית מחירי הדלקים, ומקיטון ברווח התפעולי בסך כ-112.3 מ' ש"ח (\$28.7 מ' דולר ארה"ב), בקיזוז החזרי מס נטו בסך 27.1 מ' ש"ח (\$6.9 מ' דולר ארה"ב) בתשעת החודשים הראשונים של 2012 לעומת תשלומי מס נטו בסך 61.1 מ' ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

**תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:** תזרימי המזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה הסתכמו לכ- 514.5 מ' ש"ח (\$131.5 מ' דולר ארה"ב) בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2012 בהשוואה לתזרימי מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה בסך 477.4 מ' ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. תזרימי המזומנים ששימשו לפעילות השקעה בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2012 כללו בעיקר רכישת רכוש קבוע, נדל"ן להשקעה ונכסים בלתי מוחשיים בסך 371.9 מ' ש"ח (\$95.1 מ' דולר ארה"ב), מתן הלוואות לזמן ארוך בסך כ- 65.7 מ' ש"ח (\$16.8 מ' דולר ארה"ב) בעיקר לבעל שליטה, השקעה בפיקדונות מוגבלים בשימוש בסך 69.9 מ' ש"ח (\$17.8 מ' דולר ארה"ב) והשקעה בניירות ערך בסך 143.9 מ' ש"ח (\$36.8 מ' דולר ארה"ב) בקיזוז תמורה ממימוש ניירות ערך בסך 120.8 מ' ש"ח (\$30.9 מ' דולר ארה"ב) וקבלת דיבידנד בסך של 11 מ' ש"ח (\$2.8 מ' דולר ארה"ב). בתשעת החודשים הראשונים של 2011 תזרימי המזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה כללו בעיקר רכישת רכוש קבוע, נדל"ן להשקעה ונכסים בלתי מוחשיים בסך 272.9 מ' ש"ח, מתן הלוואות לזמן ארוך בסך כ- 155.1 מ' ש"ח בעיקר לבעל שליטה, השקעה בפיקדונות מוגבלים בשימוש בסך 98.3 מ' ש"ח והשקעה בחברה כלולה בסך 36.4 מ' ש"ח.

**תזרימי מזומנים מפעילות מימון:** תזרימי המזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון הסתכמו בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2012 לכ- 519.5 מ' ש"ח (\$132.8 מ' דולר ארה"ב) בהשוואה לתזרימי מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון בסך של כ- 16.8 מ' ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. תזרימי המזומנים שנבעו מפעילות מימון בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2012 כללו בעיקר הנפקת אג"ח בסך כ- 388.9 מ' ש"ח (\$99.4 מ' דולר ארה"ב), קבלת הלוואות לזמן ארוך בסך 543.9 מ' ש"ח (\$139.0 מ' דולר ארה"ב) וגידול באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים בסך כ-208.3 מ' ש"ח (\$53.2 מ' דולר ארה"ב) בקיזוז תשלומי ריבית בסך כ- 191.3 מ' ש"ח (\$48.9 מ' דולר ארה"ב), פירעון הלוואות בסך 249.8 מ' ש"ח (\$63.9 מ' דולר ארה"ב) ופירעון אג"ח בסך 177.2 מ' ש"ח (\$45.3 מ' דולר ארה"ב). המזומנים ששימשו לפעילות מימון בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2011 כללו בעיקר פירעון אג"ח בסך 140.7 מ' ש"ח, פירעון הלוואות בסך 181.7 מ' ש"ח, תשלומי ריבית בסך 170.0 מ' ש"ח בקיזוז גידול באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו בסך 373.1 מ' ש"ח וקבלת הלוואות לזמן ארוך בסך 132.5 מ' ש"ח.



## אלון החזקות ברבוע כחול - ישראל בע"מ

### נתונים נוספים

(1) ליום 30 בספטמבר 2012 הפעילה החברה 214 סניפי סופרמרקט לפי החלוקה כדלקמן: "מגה בעיר" - 119 סניפים, "מגה בול" - 69 סניפים, "זול בשפע" - 15 סניפים, ו- "עדן טבע מרקט" - 20 סניפים מתוכם 9 סניפי עדן בתוך מגה. דור אלון הפעילה 202 תחנות דלק ו- 209 חנויות נוחות בפורמטים שונים וקבוצת בי הפעילה 238 נקודות מכירה (מתוכן 104 בזכיינות).

(2) רווח לפני הוצאות מימון מס פחת והפחתות (EBITDA<sup>3</sup>) ברבעון השלישי של 2012 הסתכם EBITDA לכ- 142.7 מ' ש"ח (\$36.5 מ' דולר ארה"ב) (4.3% מההכנסות) בהשוואה לכ- 140.5 מ' ש"ח (4.4% מההכנסות) ברבעון המקביל בשנת 2011. בתשעת החודשים הראשונים של 2012 הסתכם EBITDA לכ- 373.7 מ' ש"ח (\$95.5 מ' דולר ארה"ב) (3.8% מההכנסות) בהשוואה לכ- 476.0 מ' ש"ח (5.0% מההכנסות) בתשעת החודשים הראשונים בשנת 2011.

---

### שימוש במדדים פיננסיים שאינם בהתאם לכללי החשבונאות המקובלים (Non GAAP)<sup>2</sup>

EBITDA הינו מדד שאינו בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים (Non GAAP) ומוגדר כהכנסות לפני הכנסות (הוצאות) מימון נטו, שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, הכנסות (הוצאות) אחרות נטו, מיסים, פחת והפחתות. זהו מדד מקובל בקרב תעשיית הקמעונאות. החברה מציגה מדד זה כמדד ביצועים נוסף, כיוון שהיא מאמינה שהוא מאפשר השוואות ביצועים תפעוליים בין תקופות ובין חברות תוך נטרול הפרשים פוטנציאליים הנובעים משוני במבנה ההון, במיסים, בגיל של הנכסים הקבועים ובהוצאות הפחת בגינם. אין להתייחס ל- EBITDA כמדד יחיד או כתחליף לרווח תפעולי, למדד ביצועים אחר ולנתוני תזרים מזומנים, אשר נערכו בהתאם לעקרונות החשבונאות המקובלים כמדד לרווחיות או נזילות. EBITDA אינו לוקח בחשבון את צרכי שירות החוב והתחייבויות נוספות, כולל השקעות הוניות ולכן, אינו מצביע בהכרח על הסכומים שהיו זמינים לשימוש החברה ובנוסף, אין להשוות את ה- EBITDA למדדים המכונים בכינוי דומה המדווחים על ידי חברות אחרות עקב שוני באופן חישוב המדדים הללו. ראה גישור בין הרווח הנקי לבין ה- EBITDA המוצג בתמצית הדוחות הכספיים בהודעה זו.



## אלון החזקות ברבוע כחול - ישראל בע"מ

### אירועים בתקופת הדוח

#### כללי

- א. החברה מיישמת החל מינואר 2012 את התיקון ל-IAS12 מיסים על ההכנסה, מיסים נדחים בגין נדל"ן להשקעה. אימוץ התיקון נעשה בדרך של יישום למפרע. ההשפעה של השינוי האמור על נתוני ההשוואה המוצגים הינם קיטון בעתודות למסים נדחים בסך של 3 מ' ש"ח וגידול בעודפים בסך 2.4 מ' ש"ח וגידול בזכויות שאינן מקנות שליטה 0.6 מ' ש"ח. לתיקון האמור לא הייתה השפעה מהותית על דוח רווח והפסד.
- ב. במהלך הרבעון השני של שנת 2012 השיקה החברה, את פעילותה בתחום הסלולר תחת המותג You Phone והחלה במתן שירותים ללקוחותיה.

### מגזר מתחמי תדלוק ומסחר

- א. התקשרות להקמת תחנת כוח
- ביום 8 בפברואר 2012, התקשר תאגיד בשליטת דור אלון (מוחזק בשיעור 55%) בהסכם מפורט עם סוגת בתי זיקוק לסוכר בע"מ (להלן - "סוגת"), לפיו יקים התאגיד ויפעיל תחנת כוח בשטח מפעל סוגת, בהספק כולל של עד 124 מגוואט. בשלב הראשון יהיה הספק התחנה כ-64 מגוואט. בהתאם להסכם, תספק תחנת הכוח את צורכי האנרגיה של סוגת במשך תקופה של 24 שנים ו-11 חודשים ובנוסף יהיה התאגיד רשאי למכור קיטור וחשמל לצדדים שלישיים.
- עוד נקבע בהסכם, כי בשלב המקדים לשלב הראשון, יחבר התאגיד את מפעל סוגת לרשת ההולכה לגז טבעי, יסב את מתקן האנרגיה הקיים של סוגת למתקן דואלי המאפשר הפעלה הן באמצעות מזוט והן באמצעות גז טבעי, וכן יפעיל ויתחזק עבור סוגת את מתקן האנרגיה הקיים של סוגת, הכל בתנאים ובמועדים כפי שנקבעו בהסכם המפורט.
- ביום 1 במרץ 2012, התקשר התאגיד בהסכם עם נתיבי הגז הטבעי לישראל בע"מ (להלן - "נתג"ז") לחיבור מפעל סוגת למערכת ההולכה הארצית לגז טבעי, ולמתן שירותי הולכת גז טבעי על ידי נתג"ז (להלן - "ההסכם").
- במסגרת ההסכם תקים נתג"ז את התשתיות הכוללות בין השאר את צנרת ההולכה והמתקנים הדרושים לצורך חיבור מפעל סוגת לגז טבעי וכן תתקין תשתיות לצורך הולכת הגז הטבעי לתחנת הכוח אותה מתכנן התאגיד להקים בשטח מפעל סוגת.
- ההסכם הינו לתקופה שעד יום 31 ביולי 2029 עם אופציה להארכה בחמש שנים נוספות.
- במסגרת ההסכם, נושא התאגיד בעלויות בגין החיבור למערכת ההולכה המוערכות בסך של כ-15 מיליון ש"ח. כמו כן, התחייב התאגיד לשאת בתשלומים שנתיים שוטפים לנתג"ז בגין שירותי ההולכה עד לתום תקופת ההסכם, בסכום שאינו מהותי, וזאת בין אם יעשה התאגיד שימוש בשירותי ההולכה ובין אם לאו.



## אלון החזקות ברבוע כחול - ישראל בע"מ

- ב. ביום 31 במאי משרד האנרגיה והמים, עדכן את מרווח השיווק המפוקח של בנזין 95, כך שמרווח השיווק בשירות עצמי הועלה ב-4.7 אג' לליטר (לפני מע"מ) והתוספת לשירות מלא הופחתה ב-3.8 אג' לליטר (לפני מע"מ).
- ג. ביום 28 ביוני התקבלה במשרדי דור אלון הודעה מאת הרשות הפלסטינאית בדבר הפסקת ההתקשרות עם דור אלון בנוגע לאספקת דלקים לרצועת עזה, החל מיום 1 באוקטובר 2012. לא צפויה השפעה מהותית על התוצאות העסקיות של מגזר התדלוק ומסחר בשנת 2012.

### מגזר הסופרמרקטים

- א. ליום 30 בספטמבר 2012 הפעילה החברה סניפים בשטח כולל של 380,700 מ"ר. המכירות למ"ר הסתכמו ברבעון השלישי של שנת 2012 ל-4,430 ש"ח (\$1,132 דולר ארה"ב) לעומת 4,524 ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. המכירות למ"ר בתשעה חודשים הראשונים של שנת 2012 הסתכמו ל-13,004 ש"ח (\$3,324 דולר ארה"ב) לעומת 13,691 ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. במהלך תשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2012 נפתחו 9 סניפים בשטח כולל של 11,700 מ"ר ונסגרו 6 סניפים בשטח כולל של 8,600 מ"ר.
- ב. במסגרת האסטרטגיה של החברה לטיפול בסניפים מפסידים חתמה חברת הבת, מגה קמעונאות, במהלך חודשים יולי ואוגוסט 2012 על הסכמים עם צדדים שלישיים שבמסגרתם העבירה החברה את זכויות השכירות ומכרה את הציוד המתייחס לתשעה מסניפיה בתמורה כוללת של כ-26 מיליון ש"ח, נכון למועד אישור הדוח מסרה החברה 5 סניפים.

### מגזר הלא מזון

- ב-18 באפריל 2012, הודיעה קבוצת בי כי הגיעה להסכם עם זכיון (אשר הפעיל יחד עם זכיינים אחרים 24 חנויות במגזר הלא מזון, להלן - "הזכיינים") אשר נתון בקשיים כלכליים. בהתאם לתנאי הזכיינות ולהסכם האמור, קבוצת בי תיקח על עצמה את מרבית החנויות והמלאי בתמורה לחוב. בעקבות ההסכם ובהתבסס על ערך הנכסים שקבוצת בי תקבל, החברה רשמה בדוחות הכספיים לשנת 2011 הפרשה לחובות מסופקים בסך של 11.2 מיליון ש"ח.



## אלון החזקות ברבוע כחול - ישראל בע"מ

### מגזר נדל"ן

א. בית קומברס

ב-13 במאי 2012, נחתם מסמך עקרונות בין רבוע נדל"ן לבין צד שלישי (להלן - "השוכר"), לפיו תקים רבוע נדל"ן על חלק ממקרקעין שבבעלותה ברעננה, מבנה משרדים בשטח עילי של כ-23,000 מ"ר וכן כ-2,300 מ"ר שטח מרתף (להלן - "המבנה") אשר יושכרו לשוכר לתקופה של 10 שנים בתמורה לדמי שכירות חודשיים בסך של 1,660 אלפי ש"ח צמודים למדד, לשוכר קיימת אופציה להאריך את השכירות בעד 5 שנים, דמי השכירות בתקופה זו יגדלו ב-7.5%.

רבוע נדל"ן התחייבה להקים מבנה מעטפת אשר עלותו מוערכת בכ-200 מיליון ש"ח, וכן התחייבה לבצע, ככל שביקש השוכר שיבוצעו על ידה, עבודות גמר בעלות מוערכת של עד 75 מיליון ש"ח. במידה ועבודות הגמר יבוצעו על ידי רבוע נדל"ן היא תהיה זכאית לתמורה שנתית מהשוכר בשיעור 7.5% מהעלות הכוללת של עבודות הגמר בנוסף לדמי השכירות החודשיים.

רבוע נדל"ן התחייבה לסיים את עבודות הבניה ולמסור את המבנה לשוכר ברבעון האחרון של 2014. בין רבוע נדל"ן לשוכר נקבעו מנגנוני פיצוי מקובלים. לתאריך הדיווח רבוע נדל"ן קיבלה היתרי בניה להקמת המבנה ועבודות ההקמה החלו.

בהמשך לביצוע עבודות העפר בפרויקט, בחודש ספטמבר 2012 התקשרה החברה עם קבלן אשר החל בביצוע עבודות ההקמה.

ב. מתחם השוק הסיטונאי:

- ביום 31 במאי 2012, השלימו החברות מגדלי לב תל אביב בע"מ וחברת קניון העיר תל אביב בע"מ אשר לאותו מועד החזיקה רבוע נדל"ן בעקיפין 50% יחד עם חברת גינדי השקעות 1 בע"מ ותאגיד בשליטת משה ויגאל גינדי, (להלן "גינדי"), את רכישת זכויות החכירה לתקופה שמסתיימת ב-31 באוגוסט 2009 בחלק ממתחם השוק הסיטונאי בת"א. הרוכשות שילמו למוכרות את יתרת התמורה על פי ההסכמים בסך של 730 מ' ש"ח בצירוף מע"מ. לשם תשלום יתרת התמורה כאמור קבלו הרוכשות הלוואות מבנק בסכום של 730 מ' ש"ח, ההלוואות הועמדו לתקופה של 18 חודשים כאשר קרן ההלוואות תוחזר בתשלום אחד בסוף התקופה ותשלומי הריבית ישולמו מדי רבעון. בנוסף העמיד הבנק הלוואה בסך 120 מ' ש"ח למשך חודשיים לתשלום המע"מ. להבטחת ההלוואות רשמה רבוע נדל"ן לטובת הבנק שעבוד על המניות של חברות מגדלי לב תל אביב וקניון העיר תל אביב כמו כן שועבדה הקרקע לטובת הבנק.

- במהלך הרבעון הסתיימו עבודות החפירה והדיפון באתר הפרויקט, והחל ביצוע עבודות השלד. ביום 3 ביולי, 2012 חתמו הרוכשות על הסכם עם קבלן מבצע (להלן: "הקבלן") לביצוע כלל עבודת השלד של החניונים, החלק המסחרי ומבני הציבור ועבודות גמר נוספות, תמורת ביצוע העבודה ישלמו הרוכשות לקבלן סכום המוערך בסך של כ-286 מיליון ש"ח (חלק רבוע נדל"ן כ-143 מיליון ש"ח), במסגרת ההסכם נקבעו לוחות זמנים ואבני דרך באשר לביצוע העבודות לעיל, כאשר הקבלן התחייב לסיים את ביצוע העבודות תוך 19 חודשים מקבלת צו התחלת עבודה. במסגרת החוזה התחייב הקבלן לתת ערבויות לרוכשות, וכן נקבעו בחוזה פיצויים מוסכמים במקרה של הפרה יסודית של חוזה זה על ידי הקבלן, בנוסף לכך נקבע מנגנון לחישוב בונוס וקנסות במקרה שהקבלן יקדים או יחרוג מלוחות הזמנים שנקבעו. צו התחלת עבודה נמסר לקבלן ביום 4 ביולי, 2012.



## אלון החזקות ברבוע כחול - ישראל בע"מ

- ביום 29 ביוני, 2012 התקשרו רבוע נדל"ן וגינדי בהסכם המהווה תוספת (להלן: "התוספת") למסמך העקרונות מיום 15 באפריל, 2010 (להלן: "מסמך העקרונות") המסדיר את היחסים בין החברה לבין גינדי בכל הנוגע לפרויקט השוק הסיטונאי בתל אביב. בהתאם לתוספת, מגדלי לב תל אביב הקצתה לגינדי מניה אחת נוספת בת 1 ש"ח ע"נ תמורת סך של כ- 300 אלפי ש"ח, כך שלאחר ההקצאה מחזיקה גינדי (בשרשור) ב- 50.5% מהון המניות המונפק של מגדלי לב תל אביב ואילו רבוע נדל"ן (בשרשור) מחזיקה ב- 49.5% מהון המניות המונפק. ביום 29 ביוני, 2012 השלימו הצדדים את ביצוע ההקצאה כאמור.  
חברת המגורים חדלה להיות חברה בשליטה משותפת בדוחות הכספיים לרבעון השני של רבוע נדל"ן ולפיכך ההשקעה בחברת המגורים נרשמה על בסיס שיטת השווי המאזני.  
רבוע נדל"ן זקפה רווח בדוח רווח והפסד בסך של 19.6 מ' ש"ח בגין ההפרש בין השווי ההוגן של השקעת החברה בחברת המגורים במועד הירידה משליטה, ובין יתרת ההשקעה כפי שנכללת בספרים במועד זה.
- ליום 30 ביוני, רשמה רבוע נדל"ן בדוחותיה הכספיים לרבעון השני רווח בסך של כ- 95 מיליון ש"ח לפני מס מעליית ערך הנובעת משערוך המקרקעין בחברת קניון העיר תל אביב.

### ג. קניון הדר

ביום 5 ביוני 2012, התקשרה רבוע נדל"ן בהסכם הלוואה לקבלת מימון מקבוצת תאגידים מוסדיים לביצוע תוספת בנייה להגדלת קניון הדר בירושלים, בו מחזיקה רבוע נדל"ן ב-50% מהזכויות. המלווים יעמידו סכום של 125 מ' ש"ח לתקופה של 10 שנים כאשר סך של 42.5 מ' ש"ח יפרע ב-17 תשלומים חצי שנתיים החל מהחודש ה-18 למועד העמדת הלוואה והיתרה תפרע בסכום אחד בתום תקופת הלוואה. לרבוע נדל"ן אפשרות לקבל הלוואה נוספת בסך 40 מ' ש"ח עם תום השלמת הבניה. הלוואה צמודה למדד ונושאת ריבית שנתית בשיעור 4.1%. כבטוחה לסילוק הלוואה שיעבדה רבוע נדל"ן את זכויותיה בקניון הדר בירושלים.

### ד. מרלו"ג אייל

ביום 12 ביולי התקשרה איל ברבוע בע"מ (להלם "איל ברבוע") חברה המוחזקת בשיעור 50% על ידי רבוע נדל"ן בהסכם מימון עם תאגיד בנקאי להעמיד מסגרת אשראי בסך 90 מ' ש"ח לאיל ברבוע להקמת המרכז הלוגיסטי בקיבוץ איל. מסגרת האשראי תועמד לתקופת ההקמה ולאחר השלמת הבניה וכניסת מגה למרלו"ג תומר המסגרת הלוואה כאשר 63 מ' ש"ח יפרעו בתשלומים רבעוניים במשך 14 שנה והיתרה בתום תקופת הלוואה. מסגרת האשראי וההלוואה נושאת ריבית שנתית משתנה צמודה לפריים. כבטוחה לסילוק הלוואה ישועבדו הזכויות במקרקעין ולתקופת ההקמה נתנה גם ערבות של בעלי המניות באיל ברבוע.  
בחודש ספטמבר 2012 התקבל בידי איל ברבוע היתר בניה להקמת המרכז הלוגיסטי והחלו העבודות בהתאם להיתר, בהמשך לביצוע עבודות עפר בפרויקט.

### ה. פרויקט הקמת מרכז מסחרי - קריית השרון, נתניה

בחודש ספטמבר 2012 נפתח המרכז המסחרי בשכונת קריית השרון בנתניה לקהל הרחב. המרכז המסחרי הוקם ע"י רבוע נדל"ן בשותפות עם חברת הביטוח הראל. רבוע נדל"ן והראל מחזיקות במקרקעין והמרכז המסחרי בחלקים שווים.



## אלון החזקות ברבוע כחול - ישראל בע"מ

### הנפקת אגרות חוב

- א. ביום 4 בינואר 2012 הורחבה סדרת אגרות החוב (סדרה ד') של רבוע נדל"ן בדרך של הקצאה פרטית של 150 מיליוני ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ד') למשקיעים מוסדיים במחיר 98.5% מערכן הנקוב, המשקף תשואה של 5.8%.
- ב. ביום 25 בינואר 2012, הודיעה מדרוג על הורדת דירוג לאגרות חוב (סדרות א' ו-ג') שהנפיקה החברה, מדירוג A1 לדירוג A2 תוך הצבת אופק דירוג יציב. כמו כן, מדרוג העניקה דירוג A2 באופק דירוג יציב לאגרות חוב בסך של עד 200 מ' ש"ח ערך נקוב ששוקלת החברה להנפיק, באמצעות הרחבת סדרה ג' או בדרך של הנפקת סדרה חדשה במח"מ של עד כ-6 שנים.
- ג. ביום 15 בפברואר 2012, הורחבה סדרת אגרות החוב (סדרה ד') של דור אלון בדרך של הקצאה פרטית של 119.9 מיליוני ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ד') למשקיעים מוסדיים במחיר 100.95% מערכן הנקוב, המשקף תשואה של כ-6.9%.
- ד. ביום 11 באפריל 2012 הורחבה סדרת אגרות החוב (סדרה ג') של החברה בדרך של הקצאה פרטית של 35 מיליוני ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ג') למשקיעים מוסדיים. אגרות החוב (סדרה ג) הוקצו במחיר 89.5% מערכן הנקוב, הקצאה זו משקפת תשואה של 5.7%.
- ה. ביום 23 במאי 2012 חברת מדרוג פרסמה כי העניקה דירוג "P-1" לניירות ערך מסחריים בסך של עד 170 מ' ש"ח שהחברה שוקלת להנפיק. עד למועד הדיווח הונפקו כ-71 מ' ש"ח הניתנים לפירעון לפי דרישת המחזיק בכל 3 חודשים.
- ו. ביום 20 באוגוסט 2012, הורחבה סדרת אגרות החוב (סדרה ד') של דור אלון בדרך של הקצאה פרטית של 46 מיליוני ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ד') למשקיעים מוסדיים במחיר 101.08% מערכן הנקוב, המשקף תשואה של כ-6.9%.
- ז. ביום 28 באוגוסט 2012, הורחבה סדרת אגרות החוב (סדרה ד') של רבוע נדל"ן בדרך של הקצאה פרטית של 49 מיליוני ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ד') למשקיע מוסדי במחיר 98.0% מערכן הנקוב, המשקף תשואה של כ-6.0%.
- ח. במהלך התקופה, רכשו החברות הבנות של החברה סך של 18.1 מ' ש"ח ע.ג. אג"ח סדרה ג' של החברה כך שליום 30 בספטמבר מחזיקות החברות בנות כ-14.3% מאג"ח סדרה ג'. בעקבות הרכישות החברה רשמה הכנסות מימון בסך של 3.1 מ' ש"ח בתוצאות לתשעה חודשים של 2012.





## אלון החזקות ברבוע כחול - ישראל בע"מ

### אירועים לאחר תאריך המאזן

- א. ביום 19 בנובמבר 2012, הודיע מנכ"ל החברה מר זאב וורמברנד על סיום כהונתו בסוף פברואר 2013.
- ב. ביום 19 בנובמבר 2012, הורחבה סדרת אגרות החוב (סדרה ד') של רבוע נדל"ן בדרך של הקצאה פרטית של 110 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ד') למשקיע מוסדי תמורת 107.0% מערכן הנקוב, המשקף תשואה של כ- 4.8%.
- ג. ביום 22 בנובמבר 2012, דיווחה החברה על מינוי מר מוטי קרן למנכ"ל חברת מגה קמעונאות.
- ד. ביום 26 בנובמבר 2012, בג"ץ דחה את עתירת דור אלון וחברות הדלק הנוספות בעניין הפחתת מרווח השיווק המפוקח.
- ה. ביום 27 בנובמבר 2012 מונה מר דוד ויסמן כמנכ"ל החברה ומר יצחק בדר מונה כיו"ר החברה. תוקף המינויים החל מיום 1 בינואר 2013, ללא שינוי בתנאי העסקתם.

תרגום הנוחות של השקל החדש לדולר נעשה לפי שער חליפין ליום 30 בספטמבר 2012, 1 דולר ארה"ב שווה ל - 3.912 ש"ח. תרגום הנוחות נעשה אך ורק לנוחות הקורא.

###

אלון החזקות ברבוע כחול – ישראל בע"מ (להלן "אלון החזקות") הפועלת בארבעה מגזרי פעילות הינה חברת הקמעונאות הגדולה בישראל. במגזר הסופרמרקטים, כחלוצה בתחום קמעונאות המזון המודרנית, אלון החזקות, באמצעות חברת הבת מגה קמעונאות בע"מ, המוחזקת בשיעור 100%, מפעילה 214 חנויות סופרמרקט במותגים שונים, אשר כל אחד מהם מציע מגוון מוצרי מזון, מוצרי "Near Food" וכן מגוון מוצרי "Non Food" ברמת שירות ומחירים שונה. במגזר הלא מזון, אלון החזקות בעיקר אמצעות חברה בת, בי קמעונאות בע"מ, המוחזקת 100%, פועלת כקמעונאית וסיטונאית ומפעילה חנויות מתמחות בהפעלה עצמית ובזכיינות ומציעה מגוון מוצרי Non Food. במגזר מתחמי תדלוק ומסחר, אלון החזקות באמצעות חברת הבת הנסחרת בבורסה בתל-אביב דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ המוחזקת בשיעור 78.43%, היא אחת מארבע חברות קמעונאות הדלק הגדולות בישראל בהתבסס על מספר תחנות הדלק ומובילה בתחום חנויות הנוחות מפעילה רשת של 202 תחנות דלק ו-209 חנויות נוחות בפורמטים שונים בישראל. במגזר הנדל"ן, אלון החזקות באמצעות חברה הבת הנסחרת בבורסה בת"א, רבוע כחול נדל"ן בע"מ המוחזקת בשיעור 78.22%, מחזיקה, מחכירה, ומפתחת נדל"ן מסחרי מניב ויזום פרויקטים.



## אלון החזקות ברבוע כחול - ישראל בע"מ

### אמירות צופות פני עתיד

הודעה זו כוללת אמירות צופות פני עתיד כמשמעותן בהוראות ה- safe harbor בחוק ה- U.S. Private Securities Litigation Reform Act of 1995. אמירות צופות פני עתיד עשויות לכלול, אך לא רק, תכניות או תחזיות בנוגע לעסקי החברה, או הכנסות, הוצאות ורווחיות החברה בעתיד. אמירות צופות פני עתיד עשויות להיות, אך לא בהכרח, מזוהות ע"י השימוש בניסוח צופה פני עתיד כגון "עשוי", "צופה", "מעריך", "מצפה", "מתכוון", "מתכנן", "מאמין", ומילים ומונחים בעלי אופי דומה. אמירות צופות פני עתיד מכילות גורמי סיכון ידועים ובלתי ידועים, אי וודאות וגורמים משפיעים אחרים אשר עשויים לגרום לכך שבפועל, אירועים, תוצאות, ביצועים, נסיבות והישגים עשויים להיות שונים באופן מהותי מכל אירוע עתידי, תוצאות, ביצועים, נסיבות והישגים הבאים לידי ביטוי או נובעים מכללא מאותן אמירות צופות פני עתיד.

גורמי סיכון, אי וודאות וגורמים משפיעים אחרים אלו כוללים, אך לא רק, את האמור להלן: השפעת המיתון בישראל על המכירות בחנויות ועל רווחיות החברה; יכולת החברה להתחרות ביעילות בחנויות סופרמרקט הפועלות בפורמט מחירים מוזלים ומתחרים אחרים; תנודות רבעוניות בתוצאות הפעילות אשר עשויות לגרום לתנודתיות במחירי מניות החברה; גורמי סיכון הקשורים בתלות החברה במספר מוגבל של ספקים מרכזיים למוצרים הנמכרים בחנויות החברה; העלאה של שכר המינימום בישראל עשויה להשפיע על תוצאות הפעילות; פעולות רשות ההגבלים העסקיים בישראל עשויות להשפיע על יכולת החברה להוציא לפועל את אסטרטגיית הפעילות שלה ועל רווחיותה; השפעת עליות במחירי נפט, חומרי גלם ומחירי מוצרים בשנים האחרונות; השפעת נזק העשוי להיגרם למוניטין החברה או לרשת חנויות המופעלת על ידה, ע"י ידיעות בתקשורת או בדרך אחרת; גורמי סיכון, אי וודאות וגורמים משפיעים אחרים המפורטים בדיווחי החברה לרשות ניירות ערך בארה"ב (SEC), לרבות, אך לא רק, גורמי סיכון, אי וודאות וגורמים משפיעים אחרים המפורטים תחת הכותרת "Risk Factors" בדוח ה-F-20 לשנה שהסתיימה ליום 31 בדצמבר 2011. תשומת הלב מופנית לכך שאין להסתמך על אמירות צופות פני עתיד אלו, אשר רלוונטיות רק למועד הודעה זו. מלבד התחייבויות החברה לגילוי שוטף של מידע מהותי בהתאם לדיני ניירות ערך הרלוונטיים, החברה איננה מתחייבת לעדכן אמירות צופות פני עתיד הנכללות בהודעה זו.

מובהר בזאת כי נוסח זה הינו תרגום לעברית לנוחות בלבד של הודעת החברה לרשות ניירות ערך בארה"ב (SEC). הנוסח המחייב הינו הנוסח באנגלית.



## אלון החזקות ברבוע כחול - ישראל בע"מ

הנהלת אלון החזקות ברבוע כחול - ישראל בע"מ מתכבדת להזמין להשתתף בשיחת וועידה, לסקירת תוצאות הרבעון השלישי לשנת 2012.

**הדוחות הכספיים** יתפרסמו ביום רביעי, 28 לנובמבר 2012 בשעות הצהריים.

**שיחת הוועידה תתקיים ביום רביעי 28 לנובמבר בשעה 15:30**, בהשתתפות מנכ"ל החברה, מר זאב וורמברנד, וסמנכ"ל הכספים מר דרור מורן.

**החיבור באמצעות חיוג למספר מקומי: 03-9180610** מספר דקות לפני השעה היעודה.

**השמעה חוזרת** של השיחה תתאפשר החל מיום רביעי, 28 לנובמבר 2012, כשעתיים לאחר מועד השיחה ובמהלך 48 השעות לאחר מכן, באמצעות חיוג למספר: **03-9255928**

לפרטים נוספים:

סיגל גפן

Cubitt - IR Consulting

טל: 03 – 7526262



# אלון החזקות ברבוע כחול - ישראל בע"מ

דוחות מאוחדים על המצב הכספי

ליום 30 בספטמבר 2012

(בלתי מבוקר)

תרגום נוחות ל-30 בספטמבר 2012	30 בספטמבר		
	31 בדצמבר 2011	2011	2012
אלפי דולר ארה"ב	באלפי ש"ח		
66,160	76,451	101,063	258,817
81,215	300,053	286,041	317,715
30,681	103,942	103,449	120,025
433,828	1,576,150	1,856,038	1,697,136
139,712	291,790	494,777	546,555
-	2,543	5,165	-
16,719	3,610	3,610	65,403
21,616	125,789	110,795	84,560
179,847	676,590	682,463	703,561
969,778	3,156,918	3,643,401	3,793,772
79,627	202,653	203,050	311,501
68	896	1,124	265
27,754	100,035	95,470	108,572
-	191,600	180,786	-
8,761	33,159	25,618	34,273
50,487	182,654	147,471	197,506
745,674	2,942,487	2,959,410	2,917,077
236,734	576,093	554,656	926,104
368,943	1,461,070	1,462,555	1,443,305
8,895	142,331	155,627	34,796
30,915	104,321	79,919	120,940
1,557,858	5,937,299	5,865,686	6,094,339
2,527,636	9,094,217	9,509,087	9,888,111

## נכסים

### נכסים שוטפים:

מזומנים ושווי מזומנים  
השקעה בנכסים פיננסיים  
פיקדונות לזמן קצר  
לקוחות  
חייבים אחרים כולל חלויות שוטפות של הלוואות לקבל  
מכשירים פיננסיים נגזרים  
נכסים מיועדים למימוש  
מסי הכנסה לקבל  
מלאי

### נכסים שאינם שוטפים:

השקעה בחברות כלולות  
מכשירים פיננסיים נגזרים  
מלאי מקרקעין  
תשלומים על חשבון מקרקעין  
נכסים פיננסיים זמינים למכירה  
הלוואות לקבל בניכוי חלויות שוטפות  
רכוש קבוע, נטו  
נדל"ן להשקעה  
נכסים בלתי מוחשיים והוצאות נדחות, נטו  
חייבים אחרים לזמן ארוך  
מסי הכנסה נדחים

## סך נכסים



## אלון החזקות ברבוע כחול - ישראל בע"מ

תרגום נוחות ל-30 בספטמבר 2012	30 בספטמבר	
	31 בדצמבר 2011	2011
אלפי דולר ארה"ב	באלפי ש"ח	

304,551	1,036,928	828,642	1,191,403
132,977	212,726	213,781	520,206
64,294	311,642	336,768	251,519
382,314	1,243,914	1,474,970	1,495,613
213,991	730,985	948,844	837,135
7,064	27,733	28,097	27,633
3,396	2,814	1,249	13,283
962	6,311	4,809	3,762
19,291	78,266	75,983	75,468
1,128,840	3,651,319	3,913,143	4,416,022

### התחייבויות והון

#### התחייבויות שוטפות:

אשראי והלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים  
חלויות שוטפות של אגרות חוב ואגרות חוב הניתנות  
להמרה במניות  
חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך מתאגידים  
בנקאיים  
ספקים ונותני שירותים  
זכאים אחרים ויתרות זכות  
פיקדונות מלקוחות  
מכשירים פיננסיים נגזרים  
מסי הכנסה לשלם  
הפרשות בגין התחייבויות אחרות

349,281	1,240,487	1,262,632	1,366,387
23,315	118,826	119,305	91,208
514,573	2,034,047	2,071,174	2,013,009
39,145	264,597	265,415	153,135
2,418	16,701	15,520	9,458
16,022	62,245	52,429	62,679
44,414	*159,769	*106,790	173,749
989,168	3,896,672	3,893,265	3,869,625
2,118,008	7,547,991	7,806,408	8,285,647

#### התחייבויות שאינן שוטפות:

הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים בניכוי  
חלויות שוטפות  
אגרות חוב הניתנות להמרה במניות בניכוי חלויות שוטפות  
אגרות חוב בניכוי חלויות שוטפות  
התחייבויות אחרות  
מכשירים פיננסיים נגזרים  
התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו  
מסי הכנסה נדחים

### סך התחייבויות

20,419	79,881	79,881	79,881
311,677	1,219,279	1,219,279	1,219,279
(964)	(9,672)	(20,362)	(3,772)
(23,986)	*(106,434)	*41,601	(93,833)
307,146	1,183,054	1,320,399	1,201,555
102,482	*363,172	*382,280	400,909
409,628	1,546,226	1,702,679	1,602,464
2,527,636	9,094,217	9,509,087	9,888,111

### הון

#### הון עצמי המיוחס לבעלי מניות החברה

הון המניות  
קרנות הון  
קרנות אחרות  
יתרת הפסד  
זכויות שאינן מקנות שליטה  
סך ההון  
סך ההתחייבויות וההון

\* יישום למפרע, ראה אירועים בתקופת הדוח



# אלון החזקות ברבוע כחול - ישראל בע"מ

## דוחות רווח והפסד מאוחדים

לתשעה ושלושה החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2012  
(בלתי מבוקר)

תרגום נוחות ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר	3 החודשים שהסתיימו ב-30 בספטמבר		9 החודשים שהסתיימו ב-30 בספטמבר		
		2011	2012	2011	2012	
<b>אלפי דולר ארה"ב</b>		<b>אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח למניה)</b>				
3,083,968	15,296,255	3,956,136	4,077,628	11,555,604	12,064,483	הכנסות
572,097	2,813,671	728,554	764,801	2,112,439	2,238,043	בניכוי היטלים ממשלתיים
2,511,871	12,482,584	3,227,582	3,312,827	9,443,165	9,826,440	הכנסות ממכירות, נטו
1,956,291	9,566,876	2,482,719	2,558,812	7,216,831	7,653,012	עלות המכירות
555,580	2,915,708	744,863	754,015	2,226,334	2,173,428	רווח גולמי
515,349	2,638,845	672,924	688,531	1,956,614	2,016,045	הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות
40,231	276,863	71,939	65,484	269,720	157,383	רווח מפעולות לפני שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה והכנסות והוצאות אחרות
5,638	1,358	637	2,212	1,637	22,057	הכנסות אחרות
(2,005)	(19,577)	(1,468)	(5,651)	(8,752)	(7,846)	הוצאות אחרות
21,311	41,913	8,687	(966)	28,132	83,368	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
65,175	300,557	79,795	61,079	290,737	254,962	רווח מפעולות
14,792	156,837	14,575	20,515	145,889	57,867	הכנסות מימון
(69,805)	(332,839)	(93,593)	(96,777)	(280,858)	(273,076)	הוצאות מימון
(55,013)	(176,002)	(79,018)	(76,262)	(134,969)	(215,209)	הוצאות מימון, נטו
2,216	5,746	4,836	3,865	6,153	8,669	חלק ברווחי חברות כלולות
12,378	130,301	5,613	(11,318)	161,921	48,422	רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה
2,504	46,588	(34,670)	1,273	12,135	9,797	מסים על הכנסה
9,874	83,713	40,283	(12,591)	149,786	38,625	רווח (הפסד) נקי לתקופה
						<b>מיוחס:</b>
1,179	59,513	33,849	(17,873)	128,796	4,609	לבעלי מניות החברה
8,695	24,200	6,434	5,282	20,990	34,016	לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
0.02	0.90	0.51	(0.27)	1.95	0.07	רווח למניה המיוחס לבעלי מניות החברה:
0.02	0.79	0.42	(0.27)	1.84	0.07	רווח (הפסד) בסיסי למניה
						רווח (הפסד) מדולל למניה
65,954	65,940	65,954	65,954	65,935	65,954	ממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות
65,954	66,167	66,072	65,954	66,202	65,954	בחישוב הרווח למניה (באלפי ש"ח)
						בסיסי
						בדילול מלא



## אלון החזקות ברבוע כחול - ישראל בע"מ

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים  
לתשעה ושלושה החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2012  
(בלתי מבוקר)

תרגום נוחות ל-9 החודשים שהסתיימו ב- 30 בספטמבר	שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר	3 החודשים שהסתיימו ב-30 בספטמבר		9 החודשים שהסתיימו ב-30 בספטמבר	
		2011	2012	2011	2012
אלפי דולר ארה"ב		אלפי ש"ח			
12,378	130,301	5,613	(11,318)	161,921	48,422
6,919	(79,368)	(20,427)	10,799	(61,053)	27,066
25,891	576,664	66,459	156,192	385,287	101,291
45,188	627,597	51,645	155,673	486,155	176,779
(41,423)	(261,101)	(78,947)	(40,696)	(214,259)	(162,047)
(43,965)	(55,524)	(9,607)	(21,974)	(42,466)	(171,992)
(9,695)	(30,717)	(7,680)	(2,703)	(16,156)	(37,928)
(4,111)	(5,858)	(8,246)	(18,414)	(5,365)	(16,083)
2,312	12,864	1,209	7,262	12,592	9,044
923	50,600	50,600	-	50,600	3,610
(17,871)	(102,603)	(2,903)	-	(98,309)	(69,910)
30,901	118,957	28,980	11,078	77,404	120,885
(36,794)	(122,646)	(24,599)	(10,052)	(71,399)	(143,937)
2,812	-	-	-	-	11,000
-	(36,415)	(36,405)	-	(36,405)	-
(7,490)	(200)	(200)	(26,000)	(200)	(29,300)
(9,309)	(144,962)	(92,821)	(1,148)	(155,163)	(36,416)
(4,882)	(9,187)	(1,117)	(2,752)	(1,117)	(19,099)
3,274	22,885	1,724	2,246	6,838	12,807
(789)	-	-	-	-	(3,085)
4,592	16,552	2,948	8,602	16,030	17,965
(131,515)	(547,355)	(177,064)	(94,551)	(477,375)	(514,486)

**תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:**  
רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה  
מסי הכנסה שהתקבלו (ששולמו), נטו  
התאמות הדרושות על מנת להציג את תזרימי  
המזומנים מפעילות שוטפת (א)  
מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) מפעילות  
שוטפת

**תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:**

רכישת רכוש קבוע  
רכישת נדל"ן להשקעה  
רכישת נכסים בלתי מוחשיים  
תמורה מממוש פיקדונות (השקעה  
בפיקדונות) לזמן קצר, נטו  
תמורה מממוש רכוש קבוע  
תמורה מממוש נדל"ן להשקעה  
השקעה בפיקדונות מוגבלים בשימוש  
תמורה מממוש ניירות ערך סחירים  
השקעה בניירות ערך סחירים  
דיבידנד שהתקבל  
השקעה בחברה כלולה  
מתן הלוואות לחברות בשליטה משותפת  
מתן הלוואות לבעל שליטה  
תשלומים על חשבון מקרקעין  
פירעון הלוואות שנתנו לזמן ארוך  
מזומנים שנגרעו מממוש חברה שאוחדה  
באיחוד יחסי  
ריבית שהתקבלה  
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה



## אלון החזקות ברבוע כחול - ישראל בע"מ

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים  
לתשעה ושלושה החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2012  
(בלתי מבוקר)

תרגום נוחות ל-9 חודשים שהסתיימו ב- 30 בספטמבר	שנה		3 החודשים שהסתיימו ב- 30 בספטמבר		9 החודשים שהסתיימו ב- 30 בספטמבר	
	ב- 31 בדצמבר	2011	2011	2012	2011	2012
אלפי דולר ארה"ב			אלפי ש"ח			
-	(4,035)	-	-	-	(4,035)	-
-	(75,000)	-	-	-	-	-
-	(30,669)	-	-	-	(16,821)	-
99,423	-	-	93,375	-	-	388,942
(45,294)	(174,955)	(2,190)	(85,035)	(140,749)	(177,191)	(177,191)
-	(15,217)	-	-	-	-	-
139,033	213,648	23,000	45,640	132,547	543,899	543,899
(63,863)	(382,557)	(55,604)	(61,726)	(181,714)	(249,833)	(249,833)
-	(1,750)	(415)	-	(1,285)	-	-
53,251	582,503	203,068	66,177	373,058	208,318	208,318
-	143	-	-	140	-	-
(119)	-	-	215	(7,927)	(467)	(467)
(718)	-	-	(2,808)	-	(2,808)	(2,808)
(48,914)	(222,771)	(59,624)	(73,944)	(169,972)	(191,352)	(191,352)
132,799	(110,660)	108,235	(18,106)	(16,758)	519,508	519,508
46,472	(30,418)	(17,184)	43,016	(7,978)	181,801	181,801
12	37	4	23	2	46	46
18,853	104,131	113,335	212,558	104,131	73,750	73,750
65,337	73,750	96,155	255,597	96,155	255,597	255,597

### תזרימי מזומנים מפעילויות מימון:

רכישת מניות באוצר  
דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה  
דיבידנד ששולם לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה  
הנפקת אגרות חוב  
פירעון אגרות חוב  
עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה בת שתוצאתן אינה איבוד שליטה  
קבלת הלוואות לזמן ארוך  
פירעון הלוואות לזמן ארוך  
פירעון אשראי לזמן ארוך מספקים  
שינוי באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו  
תמורה מהנפקת מניות בקשר עם ממימוש כתבי אופציות בחברה ובחברה מאוחדת  
רכישת מניות מהזכויות שאינן מקנות שליטה  
תשלום בגין מימוש חווי אקדמה  
ריבית ששולמה  
מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) מפעילות מימון  
**גידול (קיטון) במזומנים, שווי מזומנים ואשראי בנקאי**  
**הפרשי שער בגין מזומנים ושווי מזומנים יתרת מזומנים, שווי מזומנים ואשראי בנקאי בתחילת התקופה**  
**יתרת מזומנים, שווי מזומנים ואשראי בנקאי לגמר התקופה**





# אלון החזקות ברבוע כחול - ישראל בע"מ

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים  
לתשעה ושלושה החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2012  
(בלתי מבוקר)

תרגום נוחות ל-9 חודשים שהסתיימו ב-30 בספטמבר 2012	שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2011	3 חודשים שהסתיימו ב-30 בספטמבר		9 חודשים שהסתיימו ב-30 בספטמבר	
		2011	2012	2011	2012
אלפי דולר ארה"ב		אלפי ש"ח			
54,968 (21,311)	273,746 (41,913)	67,716 (8,687)	76,675 966	203,588 (28,132)	215,037 (83,368)
(5,016) (2,217)	- (5,309)	- (4,836)	- (3,865)	- (5,716)	(19,622) (8,669)
338 269 -	3,270 2,448 7,815	810 (483) 36	595 (167) -	2,688 129 1,341	1,322 1,051 -
2,342	(107,553)	(9,381)	8,395	(112,906)	9,161
13,466 111	71,465 177	10,952 (817)	22,883 2,030	80,379 501	52,679 434
(1,206) 41,367	1,190 184,963	911 51,427	(2,375) 65,717	3,264 135,537	(4,717) 161,828
(63,429) (2,989) (92,240) 17,871	(5,637) (8,852) 104,743 102,603	(817) (2,693) (261,759) 2,903	(329) - (200,032) -	(4,917) (6,367) (397,789) 98,309	(248,132) (11,692) (360,842) 69,910
90,461 (6,894) 25,891	(10,198) 3,706 576,664	218,656 2,521 66,459	203,359 (17,660) 156,192	417,545 (2,167) 385,287	353,882 (26,971) 101,291
-	896	-	-	901	-
5,208	10,769	11,588	20,375	11,588	20,375
-	-	465	-	465	-
	154,433	154,433		154,433	

## (א) התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מהפעילות השוטפת

התאמות בגין:  
פחת והפחתות עלייה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, נטו רווח מירידה בשיעור החזקה בחברה בשליטה משותפת חלק החברה ברווחי חברות כלולות, נטו מרכיב ההטבה בהענקת אופציות שהוענקו לעובדים הפסד (רווח) ממימוש וגריעת רכוש קבוע הפרשה לירידת ערך נכסים הפסד (רווח) משינוי בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים נגזרים הפרשי הצמדה בגין אגרות חוב, הלוואות והתחייבויות אחרות לזמן ארוך התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו ירידת (עלייה) ערך של נכסים פיננסיים, פיקדון ושל יתרות חובה לזמן ארוך נטו ריבית ששולמה, נטו

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות: רכישת מלאי מקרקעין תשלומים על חשבון מלאי מקרקעין ירידה (עלייה) בלקוחות ובחייבים אחרים עלייה במקדמות מרוכשי דירות עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים וזכאים אחרים ויתרות זכות ירידה (עלייה) במלאי

## (ב) מידע בדבר פעילויות השקעה ומימון שאינן כרוכות בתזרימי המזומנים:

מימוש של אגרות חוב הניתנות להמרה במניות של החברה  
רכישת רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה באשראי מקדמות מלקוחות שהופקדו בפיקדון בנאמנות מוגבל בשימוש מימוש אופציה לרכישת מניות בחברה כלולה



## אלון החזקות ברבוע כחול - ישראל בע"מ

מצבת התחייבויות, נטו  
(בלתי מבוקר)

תרגום נוחות ל-30 בספטמבר	31 בדצמבר	30 בספטמבר		
2012	2011	2011	2012	
אלפי דולר ארה"ב	באלפי ש"ח			
	אלון החזקות – סולו *			
463	1,909	2,576	1,811	מזומנים ושווה מזומנים
17,177	64,657	63,082	67,198	השקעה בנכסים פיננסיים
17,640	66,566	65,658	69,009	סה"כ נכסים
85,976	195,764	145,526	336,336	התחייבויות לזמן קצר ולזמן ארוך:
44,789	171,555	189,073	175,213	אשראי והלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים
44,111	232,341	240,456	172,564	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
174,876	599,660	575,055	684,113	אגרות חוב
				סה"כ התחייבויות לזמן ארוך
307,146	1,183,054	1,320,399	1,201,555	הון:
				הון עצמי המיוחס לבעלי מניות החברה
(157,236)	(533,094)	(509,397)	(615,104)	סך התחייבויות, נטו

\* ללא הלוואות שנתנו או התקבלו מחברות בנות



## אלון החזקות ברבוע כחול - ישראל בע"מ

התאמה בין הרווח לתקופה ל EBITDA  
לתשעה ושלושה החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2012  
(בלתי מבוקר)

תרגום נוחות ל-9 חודשים שהסתיימו ב-30 בספטמבר	שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	3 חודשים שהסתיימו ב-30 בספטמבר		9 חודשים שהסתיימו ב-30 בספטמבר		
		2011	2012	2011	2012	
אלפי דולר ארה"ב		אלפי ש"ח				
9,874	83,713	40,283	(12,591)	149,786	38,625	רווח (הפסד) נקי לתקופה
2,504	46,588	(34,670)	1,273	12,135	9,797	מסים על הכנסה
(2,216)	(5,746)	(4,836)	(3,865)	(6,153)	(8,669)	חלק החברה ברווחי חברות כלולות
55,013	176,002	79,018	76,262	134,969	215,209	הוצאות מימון, נטו
(3,633)	18,219	831	3,439	7,115	(14,211)	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
(21,311)	(41,913)	(8,687)	966	(28,132)	(83,368)	ירידת (עלית) ערך נדל"ן להשקעה
54,968	273,746	67,717	76,675	203,588	215,037	פחת והפחתות מרכיב ההטבה בהענקת אופציות לעובדים
338	3,270	810	595	2,688	1,322	
95,537	553,879	140,466	142,754	475,996	373,742	EBITDA



## אלון החזקות ברבוע כחול - ישראל בע"מ

### דיווח מגזרי

לשלושה ותשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2012

(בלתי מבוקר)

### דיווח מגזרי

דיווח זה כולל מידע לפי מגזרים בהתאם ל- IFRS 8 הדיווח מתבסס על המבנה הארגוני של החברה, הדיווחים הפנימיים, אופן הקצאת המשאבים וקבלת ההחלטות. החברה מציגה ארבעה מגזרים לדיווח: סופרמרקטים - קמעונאות מזון, מתחמי תדלוק ומסחר, קמעונאות וסיטונאות בתחום הלא מזון ומגזר נדל"ן.

### ארבעת מגזרי הפעילות כוללים:

1) מתחמי תדלוק ומסחר - באמצעות החברה הבת דור אלון החברה עוסקת בפיתוח, הקמה ותפעול של תחנות תדלוק ומרכזים מסחריים בסמיכות להם ושל חנויות נוחות עצמאיות ובשיווק של מוצרי דלק ומוצרים אחרים, באמצעות תחנות תדלוק ובשיווק ישיר ללקוחות מגזר הדלק וחנויות הנוחות. תוצאות המגזר מוצגות בהתאם לדוח הכספי המדווח של דור אלון, סיווג עמלות כרטיסי האשראי והפחתת עודפי העלות שיוחסו במועד הרכישה נכללו בהתאמות בין הרווח התפעולי של המגזרים לרווח התפעולי במאוחד.

2) סופרמרקטים - החברה מפעילה את רשת המזון הקמעונאית השנייה בגודלה במדינת ישראל. באמצעות חברת הבת, מגה קמעונאות בע"מ ("מגה קמעונאות"), המפעילה את סניפי הסופרמרקט ומציע מגוון רחב של מוצרי מזון ומשקאות וכן מגוון מוצרי "Non-Food", כגון כלי בית, צעצועים, מכשירי חשמל קטנים, מחשבים ואביזרים למחשב, הבידור ומוצרי פנאי ומוצרי טקסטיל, "Near Food" מוצרים, כגון בריאות עזרי יופי, מוצרי תינוקות, מוצרי קוסמטיקה והיגיינה. ליום 30 בספטמבר 2012, מגה קמעונאות מפעילה 214 סופרמרקטים. המגזר כולל גם נכסים בבעלות רבוע כחול נדל"ן בע"מ (להלן "רבוע נדל"ן"), המשמשים את מגזר הסופרמרקטים וכוללים חנויות מחסנים ומשרדים.

3) לא מזון (קמעונאי וסיטונאי) - בעיקר באמצעות חברת הבת קבוצת בי קמעונאות בע"מ ("קבוצת Bee"), קבוצת Bee פעילה הן כקמעונאית והן כסיטונאית בתחום הלא מזון. נכון ליום 30 בספטמבר 2012 קבוצת Bee מפעילה 238 חנויות, חלקן באמצעות זכיינים, בהתמחות בתחומים הבאים: כלי בית וטקסטיל לבית, צעצועים, פנאי ותינוקות. המגזר כולל גם נכסים בבעלות רבוע נדל"ן המשמשים את המגזר.

4) נדל"ן - באמצעות חברת הבת רבוע נדל"ן לחברה החזקות בנכסים מניבים בעיקר מרכזים מסחריים, מרכזים לוגיסטיים ובנייני משרדים ובמקרקעין לצורך השבחתם והפקת תשואה ארוכת טווח ובייזום פרויקט מגורים "השוק הסיטונאי".



# אלון החזקות ברבוע כחול - ישראל בע"מ

## דיווח מגזרי

לשלושה ותשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2012  
(בלתי מבוקר)

### שלושת החודשים שהסתיימו ב - 30 בספטמבר 2012

סך הכל	התאמות למאוחד	אחרים	נדל"ן	לא מזון	סופרמרקטים	מתחמי תדלוק ומסחר	
אלפי ש"ח							
3,312,827		1,871	7,649	124,408	1,685,006	1,493,893	הכנסות המגזר, נטו
-	(21,279)	-	-	8,832	-	12,447	הכנסות בין מגזריות
754,015	(1,069)	(4,044)	7,649	45,335	465,282	240,862	רווח (הפסד) גולמי
76,675	4,104	-	-	2,903	45,331	24,337	פחת והפחתות
72,111	(12,833)	(9,517)	2,847	(3,669)	39,619	55,664	רווח (הפסד) מפעולות לפני שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה והכנסות והוצאות אחרות
67,706	(15,307)	(9,517)	1,881	(6,502)	41,688	55,463	תוצאות המגזר
(6,627)							הוצאות משותפות שלא יוחסו
(76,262)							הוצאות מימון, נטו
3,865							חלק ברווחי חברות כללות
(11,318)							רווח לפני מיסים על הכנסה

### שלושת החודשים שהסתיימו ב - 30 בספטמבר 2011

סך הכל	התאמות למאוחד	אחרים	נדל"ן	לא מזון	סופרמרקטים	מתחמי תדלוק ומסחר	
אלפי ש"ח							
3,227,582	-	-	7,227	121,545	1,673,149	1,425,661	הכנסות המגזר, נטו
-	(16,762)	-	-	7,514	-	9,248	הכנסות בין מגזריות
744,863	-	-	7,227	39,321	467,714	230,601	רווח גולמי
67,716	1,501	-	-	2,528	40,233	23,454	פחת והפחתות
77,864	(7,415)	(2,399)	4,084	(5,516)	33,942	55,168	רווח (הפסד) מפעולות לפני שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה והכנסות והוצאות אחרות
85,720	(7,415)	(2,399)	12,772	(6,466)	34,023	55,205	תוצאות המגזר
(5,925)							הוצאות משותפות שלא יוחסו
(79,018)							הוצאות מימון, נטו
4,836							חלק ברווחי חברות כללות
5,613							רווח לפני מיסים על הכנסה



# אלון החזקות ברבוע כחול - ישראל בע"מ

## דיווח מגזרי

לשלושה ותשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2012  
(בלתי מבוקר)

### תשעה החודשים שהסתיימו ב - 30 בספטמבר 2012

סך הכל	התאמות למאוחד	אחרים	נדל"ן	לא מזון	סופרמרקטים	מתחמי תדלוק ומסחר	
אלפי ש"ח							
9,826,440	-	2,253	24,690	334,962	4,964,534	4,500,001	הכנסות המגזר, נטו
-	(55,731)	-	-	26,049	-	29,682	הכנסות בין מגזריות
2,173,428	(1,069)	(8,071)	24,690	129,703	1,347,675	680,500	רווח (הפסד) גולמי
215,037	7,362	-	-	8,330	127,538	71,807	פחת והפחתות
176,633	(33,036)	(20,236)	3,240	(5,977)	89,233	143,409	רווח (הפסד) מפעולות לפני שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה והכנסות והוצאות אחרות
274,212	(35,510)	(20,236)	106,230	(9,714)	90,011	143,431	תוצאות המגזר
(19,250)							הוצאות משותפות שלא יוחסו
(215,209)							הוצאות מימון, נטו
8,669							חלק ברווחי חברות כללות
48,422							רווח לפני מיסים על הכנסה

### תשעה החודשים שהסתיימו ב - 30 בספטמבר 2011

סך הכל	התאמות למאוחד	אחרים	נדל"ן	לא מזון	סופרמרקטים	מתחמי תדלוק ומסחר	
אלפי ש"ח							
9,443,165	-	-	21,940	342,919	5,076,148	4,002,158	הכנסות המגזר, נטו
-	(51,737)	-	-	27,881	-	23,856	הכנסות בין מגזריות
2,226,334	-	-	21,940	126,260	1,406,146	671,988	רווח גולמי
203,588	4,503	-	-	9,399	120,414	69,272	פחת והפחתות
287,301	(20,098)	(3,535)	10,388	(7,138)	151,543	156,141	רווח (הפסד) מפעולות לפני שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה והכנסות והוצאות אחרות
308,317	(20,098)	(3,535)	38,520	(12,993)	150,310	156,113	תוצאות המגזר
(17,580)							הוצאות משותפות שלא יוחסו
(134,969)							הוצאות מימון, נטו
6,153							חלק ברווחי חברות כללות
161,921							רווח לפני מיסים על הכנסה



# אלון החזקות ברבוע כחול - ישראל בע"מ

## דיווח מגזרי

לשלושה ותשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2012  
(בלתי מבוקר)

### שנה שהסתיימה ב - 31 בדצמבר 2011

סך הכל	התאמות למאוחד	אחרים	נדל"ן אלפי ש"ח	לא מזון	סופרמרקטים	מתחמי תדלוק ומסחר	
12,482,584	-	-	31,021	425,853	6,723,845	5,301,865	הכנסות המגזר, נטו
-	(67,897)	-	-	31,810	-	36,087	הכנסות בין מגזריות
2,915,708	-	-	31,021	157,883	1,850,764	876,040	רווח גולמי
273,746	6,004	-	-	12,011	159,601	96,130	פחת והפחתות
299,574	(26,235)	(5,698)	15,395	(34,915)	177,346	173,681	רווח (הפסד) מפעולות לפני שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה והכנסות והוצאות אחרות
323,267	(26,235)	(5,698)	57,307	(45,382)	169,697	173,578	תוצאות המגזר
(22,710)							הוצאות משותפות שלא יוחסו
(176,002)							הוצאות מימון, נטו
5,746							חלק ברווי חברות כלולות
130,301							רווח לפני מיסים על הכנסה

### תשעה חודשים שהסתיימו ב- 30 בספטמבר 2012

סך הכל	התאמות למאוחד	אחרים	נדל"ן	לא מזון	סופרמרקטים	מתחמי תדלוק ומסחר	
2,511,871	-	576	6,311	85,624	1,269,053	1,150,307	הכנסות המגזר, נטו
-	(14,247)	-	-	6,659	-	7,588	הכנסות בין מגזריות
555,580	(273)	(2,063)	6,311	33,155	344,498	173,952	רווח (הפסד) גולמי
54,968	1,881	-	-	2,129	32,602	18,356	פחת והפחתות
45,151	(8,445)	(5,173)	828	(1,528)	22,810	36,659	רווח (הפסד) מפעולות לפני שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה והכנסות והוצאות אחרות
70,095	(9,077)	(5,173)	27,155	(2,483)	23,009	36,664	תוצאות המגזר
(4,920)							הוצאות משותפות שלא יוחסו
(55,013)							הוצאות מימון, נטו
2,216							חלק ברווחי חברות כלולות
12,378							רווח לפני מיסים על הכנסה