



# אלון רבוע כחול ישראל בע"מ

30 במרס, 2016 - יקום

## אלון רבוע כחול ישראל בע"מ (BSI:NYSE) תוצאות כספיות לשנת 2015 ולרבעון הרביעי של 2015

❖ שנת 2015 עמדה בסימן המשך ההרעה במצבה הכספי של מגה קמעונאות לאור אי העמידה שלה ביעדים של התוכנית האסטרטגית שגובשה בכדי לענות על החרפת התחרות בין רשתות המזון בישראל. לאחר כניסת הנהלה חדשה לחברה, בעקבות המשך ההרעה במצבה, הגיעו החברה ומגה, בחודש יוני 2015, להסכם עם עובדי מגה וההסתדרות במטרה לצמצם עלויות העסקה ויציאה מ-32 סניפים מפסידיים ובמסגרתו סוכם, כי העובדים יהיו זכאים לקבלת- 33% ממניות מגה. בהמשך אותו חודש לאור הקושי בגיבוש הסכמות עם שאר נושי מגה, הוגשה ביום 29.6.2015 לבית המשפט בקשה לאישור הסדר הבראה עם נושיה וביום 15.7.2015 הושג הסכם לפיו, בין היתר, לקחה החברה על עצמה התחייבויות לפירעון החוב הבנקאי, הנערב על ידה, וכן להזרים למגה במזומן או על דרך של העמדת ערבויות סך של עד 320 מ' ש"ח, מתוכם 160 מ' ש"ח יומרו להון של מגה, 80 מ' ש"ח כהלוואה שתושב לאחר פירעון מלוא החוב הקובע לבנקים ולספקים ו- 80 מ' ש"ח כמסגרת למימון הון חוזר אם וככל שיידרש על ידי מגה

❖ בעקבות אבדן השליטה במגה וההתחייבויות שנטלה על עצמה החברה לתמיכה במגה במסגרת הסדר ההבראה, הוצגה מגה בדיווח הכספי החל מהרבעון השלישי של השנה במסגרת פעילות מופסקת. השפעת היציאה מאיחוד הביאה לרישום הפסד של 78 מ' ש"ח הנובע מהתחייבויות וערבויות שנתנו למגה בעבר והתחייבויות שנטלה החברה על עצמה במסגרת הסדר ההבראה של מגה, בסך העולה על חלק החברה בהפסדי מגה המצטברים במועד היציאה מהאיחוד.

❖ בכדי לממן את ההתחייבויות שלקחה על עצמה, פנתה החברה לאלון ישראל, החברה האם שלה, בבקשה לקבלת מימון וכן קיבלה שורה של החלטות לגבי מימוש נכסים. אלון ישראל הסכימה להעמיד לחברה הלוואות בסך 220 מ' ש"ח, כאשר 110 מ' ש"ח מהווים הלוואת גישור שתיפרע מהתמורה שתקבל החברה בגין חלקה של חברת האם בהנפקת הזכויות וסך של 60 מ' ש"ח המהווים הלוואה לזמן ארוך אשר תיפרע לאחר פירעון מלוא החוב של החברה לבנקים ולמחזיקי אגרות החוב ו-50 מ' ש"ח שהיו אמורים להתקבל כהלוואה לזמן קצר הועברו בתמורה לכ- 8% ממניות דור אלון שנמכרו לחברה האם ברבעון הרביעי.



## אלון רבוע כחול ישראל בע"מ

- ❖ ההחלטות העיקריות לגבי מימוש נכסים מפורטות להלן. להחלטות אלה הייתה השלכה מהותית על מבנה והרכב הדוחות הכספיים לשנה זו:
  - במהלך הרבעון השלישי החליט דירקטוריון החברה להעמיד למכירה את מלוא החזקות החברה באותה עת (71%) בדור אלון. בעקבות החלטה זו מוצגת דור אלון החל מן הרבעון השלישי של השנה במסגרת פעילות המיועדת למימוש על פי שווי השוק שלה, כתוצאה מכך רשמה החברה הפסד בסך 631 מ' ש"ח.
  - במהלך הרבעון השלישי הוחלט על מכירת ההחזקה בדוינרס ובעקבות כך בוצעה הפחתה בסך 55 מ' ש"ח לשווי המימוש שלה. מכירת ההחזקה של החברה בדוינרס הושלמה ברבעון הרביעי של 2015 בתמורה ל-97.5 מ' ש"ח.
  - עוד הוחלט במהלך הרבעון הרביעי על מכירת מלוא ההחזקה של הקבוצה (77%) בנעמן ואף היא מוצגת במסגרת פעילות מיועדת למימוש החל מהרבעון הרביעי של השנה.
- ❖ כמתחייב על פי כללי חשבונאות מקובלים החברה כללה בדוח רווח והפסד את תוצאות מגה עד למועד יציאתה מאיחוד, דור אלון ונעמן במסגרת פעילויות מופסקות לרבות במספרי ההשוואה.
- ❖ כתוצאה מהשינויים האמורים, תוצאות הפעילות הנמשכת של הקבוצה משקפת בעיקרה את תוצאות הפעילות של רבוע נדל"ן וכן שינויים בהתחייבויות שהיו ערב הסדר ההבראה ובהתחייבויות שנטלה על עצמה החברה במסגרת הסדר ההבראה של מגה. המאזן המאוחד משקף – בעיקר את הנכסים וההתחייבויות של רבוע נדל"ן ושל החברה (סולו) ובנוסף לכך את סך הנכסים ואת סך ההתחייבויות של הפעילויות המופסקות.
- ❖ בהמשך להחלטות על מימוש נכסים ובכדי לאפשר את מימוש אותם נכסים באופן מיטבי, החברה הגיעה ביום 2.11.2015 למתווה עקרונות עם נושיה הפיננסיים בדבר פריסת חובותיה, לרבות החוב הפיננסי הנערב שעלה ממגה, עד לשנת 2020 ופירעונו ממימוש החזקותיה.
- ❖ בעקבות ההרעה במצבה של מגה ביום 17.1.2016 פנתה מגה בבקשה להקפאת הליכים ומונו לה שלושה נאמנים.



## אלון רבוע כחול ישראל בע"מ

- ❖ בהמשך קיבלו אלון חברת הדלק לישראל בע"מ ואלון קמעונאות בע"מ (להלן – "בעלות השליטה") מספר הצעות לרכישת השליטה בחברה אשר הובאו בידי המציעים גם לאישורם של מחזיקי אגח ג' של החברה. ביום 16.2.2016 קיבלו מחזיקי אגח ג' החלטה לקיים משא ומתן עם מר מוטי בן משה (להלן: "הרוכש הפוטנציאלי" או "מר בן משה") באשר להצעתו לבעלות השליטה לרכישת השליטה בחברה ואשר כוללת, בין היתר, מתווה פירעון החוב הפיננסי בחברה (בסך של - 932 מ' ש"ח) שעיקרו הזרמה של 900 מ' ש"ח לחברה לשם פרעון מלוא החוב הפיננסי, לנושים הפיננסיים שיהיו מעוניינים בכך. ביום 28.2.2016 נתנו בעלות השליטה הודעת "קיבול" להצעתו של מר מוטי בן משה. השלמת הרכישה כפופה לתנאים מתלים שונים לרבות השלמת הסדר החוב עם הנושים הפיננסיים ואישורו בבית המשפט. יצוין, כי בהצעת מר בן משה, הגעה להסדר עם נאמני מנהל תנאי מתלה להשלמת הרכישה. לאור העובדה שמחזיקי אגח ג' קיבלו החלטה לקיים משא ומתן עם מר בן משה כאמור, שתנאי בסיסי להצעתו היתה התנהלות במהלך העסקים הרגיל והימנעות מדיספוזיציה (מימוש) על נכסים, עם קבלת הודעת הקיבול מבעלות השליטה, הפסיקה החברה את קידום מימוש נכסיה וזאת על מנת שלא לטרפד את אפשרות הכנסת הרוכש הפוטנציאלי. אין ודאות לביצוע הרכישה, על כל המשתמע מכך. עוד יצוין, כי נכון למועד זה, טרם נחתם הסדר עם הנושים הפיננסיים ואין ודאות כי רכישת החברה כאמור, תושלם.
- ❖ בעקבות הסדר החוב של מנהל מחדש יולי 2015, נטלה החברה על עצמה התחייבויות לתמיכה במנהל בנוסף לערבויות שניתנו להתחייבויות שונות של מנהל, עוד לפני הסדר החוב של מנהל ואחריו, שהביאו להתפתחויות כמפורט להלן.
- ❖ בחודש נובמבר 2015 וקודם להצעתו של הרוכש הפוטנציאלי (שהתקבלה בפברואר 2016), גיבשה החברה מתווה עם נושיה הפיננסיים – הבנקים ומחזיקי האג"ח לפריסת חובות החברה כלפיהם. הסכמות אלו טרם הבשילו להסכם מחייב ובשלב זה הרוכש הפוטנציאלי של החברה מנהל משא ומתן עם הנושים הפיננסיים של החברה בהתאם לעקרונות להם התחייב במסגרת הצעתו ואשר כללו בין היתר התחייבות לפירעון של כשליש מהחוב לנושים אלו במועד השלמת העסקה וכן אפשרות לפירעון מוקדם של יתרת החוב, בחלוף 90 יום ממועד השלמת הליך הרכישה, למי מבין הנושים הפיננסיים שיבקשו זאת (מתוך מקורות שיוזרמו בידי הרוכש הפוטנציאלי לחברה).
- בחודש ינואר 2016 מנהל הגישה בקשה לבית המשפט להקפאת הליכים ומונו לה נאמנים על ידי בית המשפט. במסגרת הקפאת הליכים, הגישו הנאמנים ונושים שונים תביעות ודרישות נגד החברה לרבות למימוש ערבויות.
- ❖ לאור אי הוודאות בדבר השלמת רכישת השליטה בחברה על ידי הרוכש הפוטנציאלי, או בדבר הגעה להסכמות עם נושיה השונים, ולאור הפסקת המגעים למימוש נכסים, קיימים ספקות משמעותיים בדבר המשך קיומה של החברה כ"עסק חי". דיווח החברה אינו כולל התאמות לגבי ערכי הנכסים וההתחייבויות וסיווגם שייטכן ותהיינה דרושות במידה והחברה לא תוכל להמשיך ולפעול כ"עסק חי".



## אלון רבוע כחול ישראל בע"מ

❖ בהיעדר מימוש נכסים או השלמת עסקה עם הרוכש הפוטנציאלי, לחברה מקורות נזילים זמינים המספיקים לכל היותר למימון הפעילות השוטפת של החברה לתקופה של עד כחודשיים (בכפוף לכך שלא יתרחשו אירועים חריגים), אשר בסיומה אם לא תושלם העסקה עם הרוכש הפוטנציאלי, תיאלץ החברה להתחיל במימוש מי מנכסיה למימון המשך הפעילות השוטפת שלה.

### רווח והפסד מאוחד

2014		2015		
Q4	1-12.2014	Q4	1-12.2015	רווח והפסד מאוחד במיליוני ש"ח
				פעילות נמשכת:
4.2	96.5	61.6	205.5	הכנסות, נטו
(12.0)	23.0	55.6	147.9	רווח (הפסד) גולמי
(13.1)	31.0	57.4	22.2	רווח (הפסד) תפעולי לפני מימון
(81.6)	(152.5)	(35.9)	(180.7)	הפסד מפעילות נמשכת
(260.8)	(225.5)	(4.6)	(1,169.2)	הפסד מפעילות מופסקת
4.9	113.1	20.1	133	EBITDA <sup>1</sup>

### להלן פרוט הרווח (הפסד) התפעולי לפני מס לפי חברות:

2014		2015		
Q4	1-12.2014	Q4	1-12/2015	תוצאות החברות במיליוני ש"ח
153.1	338.1	86.9	189.2	רבוע נדל"ן
1.0	11.5	(17.2)	(10.2)	נעמן גרופ-פעילות מיועדת למימוש
26.5	143.1	28.7	116.2	דור אלון- פעילות מיועדת למימוש

### <sup>1</sup> שימוש במדדים פיננסיים שאינם בהתאם לכללי החשבונאות המקובלים (Non GAAP)

EBITDA הינו מדד שאינו בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים (Non GAAP) ומוגדר כרווח החברה לפני הכנסות (הוצאות) מימון נטו, שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, הכנסות (הוצאות) אחרות נטו, חלק החברה ברווחי חברות כלולות, מיסים, פחת והפחתות בתוספת הכנסות החברה משכ"ד בינחברתי. 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 רבוע כחול ישראל בע"מ

## תוצאות לשנת 2015

### פעילות נמשכת:

#### **הכנסות**

ההכנסות לשנת 2015 הסתכמו בכ- 205.5 מ' ש"ח (\$52.7 מ' דולר ארה"ב) בהשוואה להכנסות של כ- 96.5 מ' ש"ח בשנת 2014, גידול של כ- 113.0% הנובע בעיקר מרישום הכנסות שכ"ד במחצית השנייה של שנת 2015, עקב יציאת מגה מאיחוד במהלך השנה.

**הרווח הגולמי** בשנת 2015 הסתכם בכ- 147.9 מ' ש"ח (\$37.9 מ' דולר ארה"ב) בהשוואה לרווח גולמי של כ- 23.0 מ' ש"ח בשנת 2014, גידול של כ- 543%. הגידול ברווח הגולמי נובע בעיקר מרישום הכנסות שכ"ד ממגה במחצית השנייה של השנה.

**הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות** בשנת 2015 הסתכמו בכ- 104.9 מ' ש"ח (\$26.9 מ' דולר ארה"ב) בהשוואה לכ- 87.3 מ' ש"ח בשנת 2014, גידול של כ- 20.2%. הגידול בהוצאות השנה מול שנה קודמת נבע בעיקר מרישום הפרשות בחברה.

**עליית ערך נדל"ן להשקעה** – בשנת 2015 רשמה החברה רווח בסך כ- 57.5 מ' ש"ח (\$14.7 מ' דולר ארה"ב) בהשוואה לרווח של כ- 49.8 מ' ש"ח בשנת 2014. עיקר עליית הערך נבעה מהורדת שיעור הריבית להיוון ברבעון הרביעי של השנה בשיעור של 0.25%-0.50% בנכסים המושכרים לצדדי ג'.

**הוצאות אחרות נטו** – הוצאות אחרות, נטו, בשנת 2015 הסתכמו בסך של כ- 80.9 מ' ש"ח (\$20.7 מ' דולר ארה"ב) לעומת הכנסות אחרות, נטו בסך כ- 25.3 מ' ש"ח בשנת 2014. הוצאות אלו כוללות בעיקר הפחתת ההשקעה בדיינרס שמומשה במהלך הרבעון הרביעי של השנה בסך כולל של כ- 54.7 מ' ש"ח (\$14.0 מ' דולר ארה"ב).

**חלק החברה ברווחי חברות כלולות** – הסתכם בשנת 2015 בכ- 2.6 מ' ש"ח (\$0.7 מ' דולר ארה"ב) לעומת רווח של כ- 20.0 מ' ש"ח בשנת 2014. עיקר הקיטון ברווח השנה נבע משערוך שנה קודמת בשווי שטחי המסחר בקניון תל אביב בפרייקט השוק הסיטונאי.

**רווח מפעולות לפני מימון** הסתכם בשנת 2015 בכ- 22.2 מ' ש"ח (\$5.7 מ' דולר ארה"ב) בהשוואה לרווח של כ- 31.0 מ' ש"ח בשנת 2014. הקיטון ברווח מפעולות נבע בעיקר מהגידול בהוצאות אחרות וקוזז בחלקו מגידול בהכנסות כמתואר לעיל.

**הוצאות מימון נטו** הסתכמו בשנת 2015 בכ- 197.9 מ' ש"ח (\$50.7 מ' דולר ארה"ב) בהשוואה להוצאות מימון נטו של כ- 113.8 מ' ש"ח בשנת 2014. גידול של כ-73.9%. הגידול בהוצאות המימון נטו, נובע מעדכונים בשווי הערביות והתחייבויות שניתנו על ידי החברה למגה וקוזז בחלקו על ידי קיטון בהוצאות מימון ברבעון נדלן.

**מסים על ההכנסה:** הוצאות המס בשנת 2015 הסתכמו בכ- 5.1 מ' ש"ח (\$1.3 מ' דולר ארה"ב) בהשוואה להוצאת מס בסך 69.7 מ' ש"ח בשנת 2014. הקיטון בהוצאות המס נובע בעיקר מרישום נכס מס בגין השקעות החברה בקבוצת בי ובאלון סולר שקוזז בחלקו ע"י רישום עתודה למס בגין השקעות ברבעון נדל"ן.

**הפסד מפעילות נמשכת** הסתכם בשנת 2015 בכ- 180.8 מ' ש"ח, (\$46.3 מ' דולר ארה"ב) לעומת הפסד של כ- 152.4 מ' ש"ח בשנת 2014. ההפסד מפעילות נמשכת השנה המיוחס לבעלי המניות בחברה הסתכם בכ- 243.3 מ' ש"ח (\$62.3 מ' דולר ארה"ב) או 3.68 מ' ש"ח למניה (\$0.94 דולר ארה"ב) והרווח מפעילות נמשכת המיוחס לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה הסתכם בכ- 62.6 מ' ש"ח (\$16.0 מ' דולר ארה"ב).

**הפסד מפעילות מופסקת** הסתכם בשנת 2015 בכ- 1,169.2 מ' ש"ח, (\$299.6 מ' דולר ארה"ב) לעומת הפסד של כ- 225.5 מ' ש"ח בשנת 2014.

ההפסד המיוחס לבעלי המניות בחברה מפעילות מופסקת הסתכם בשנת 2015 בכ- 1,026.0 מ' ש"ח (\$262.9 מ' דולר ארה"ב) או 15.55 מ' ש"ח למניה (\$3.98 דולר ארה"ב) וההפסד מפעילות מופסקת המיוחס לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה הסתכם בכ- 143.1 מ' ש"ח (\$36.6 מ' דולר ארה"ב).



## אלון רבוע כחול ישראל בע"מ

### ההפסד מפעילות מופסקת השנה כולל:

- את תוצאותיה הכספיות של מגה במחצית הראשונה של 2015 והפסד כתוצאה מאיבוד שליטה במגה לרבות שווי ההתחייבויות והערבויות במועד איבוד השליטה;
- את תוצאותיה הכספיות של דור אלון במחצית הראשונה של 2015 והפסד מהתאמת שווי השקעת החברה בדור אלון לשווי שוק כתוצאה מהחלטת הדירקטוריון לממש את החזקות החברה בדור אלון;
- את תוצאותיה הכספיות של נעמן לשנת 2015 והפחתה לירידת ערך השקעת החברה בנעמן להונה העצמי, כתוצאה מהחלטת דירקטוריון קבוצת בי לממש את החזקות החברה בנעמן.

### מגה:

ההפסד מפעילות מופסקת המיוחס למגה כולל:

- את חלק החברה בהפסד מפעילות של מגה למחצית הראשונה של 2015 כפי שנכללו בדוח המאוחד לאותו מועד בסך של כ- 397.7 מ' ש"ח (\$101.9 מ' דולר ארה"ב),
- את הוצאות נוספות בסך 78.2 מ' ש"ח (\$19.9 מ' דולר ארה"ב) שנבעו מרישום ערבויות שנתנו למגה בעבר והתחייבויות שנטלה החברה על עצמה בסך כולל של 654.4 מ' ש"ח (\$166.8 מ' דולר ארה"ב) במסגרת הסדר מגה שאושר בבית המשפט, בקיזוז הגרעון בהון מגה במועד היציאה מאיחוד בסך 576.2 מ' ש"ח. לפירוט אודות התפתחויות במצבה של מגה ר' להלן.

### דור אלון:

ההפסד מפעילות מופסקת המיוחס לדור אלון כולל את רווחי דור אלון לתקופה של 6 חודשים כפי שנכללו בדוח המאוחד לאותו מועד בסך של כ-16.5 מ' ש"ח (\$4.2 מ' דולר ארה"ב) והפסד בסך 631.3 מ' ש"ח (\$161.8 מ' דולר ארה"ב) כתוצאה מההחלטה להצגת ההשקעה בדור אלון כפעילות מיועדת למימוש ובהתאם להעמיד את ההשקעה בספרים לפי שווי שוק (ראה ביאור פעילות מופסקת דור אלון במסגרת נתונים נוספים).

### נעמן:

ההפסד מפעילות מופסקת המיוחס לנעמן כולל:

- את הפסד נעמן לשנת 2015 כפי שנכללו בדוח המאוחד לאותו מועד בסך של כ-14.8 מ' ש"ח (\$3.8 מ' דולר ארה"ב)
- הפסד בסך 63.7 מ' ש"ח (\$16.3 מ' דולר ארה"ב) כתוצאה מההחלטה להצגת ההשקעה בנעמן כפעילות מיועדת למימוש והעמדת ההשקעה בספרים על ההון העצמי של נעמן (ראה ביאור פעילות מופסקת נעמן במסגרת נתונים נוספים).



# אלון רבוע כחול ישראל בע"מ

## תזרימי מזומנים לשנת 2015

**תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:** תזרימי המזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת הסתכמו בשנת 2015 בכ- 270.4 מ' ש"ח (\$69.4 מ' דולר ארה"ב) בהשוואה לתזרימי מזומנים שנבעו מפעילות שוטפת בסך כ- 505.9 מ' ש"ח בשנת 2014. עיקר הקיטון בתזרימי מפעילות שוטפת השנה נבע משינויים בסעיפי ההון החוזר השנה מול שנה קודמת נטו בסך 297.3 מ' ש"ח (\$76.1 מ' דולר ארה"ב) וקוזז בחלקו על ידי גידול בהפסד מפעילות נמשכת בסך של כ- 92.9 מ' ש"ח (\$23.8 מ' דולר ארה"ב).

**תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:** תזרימי המזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה הסתכמו בשנת 2015 בכ- 105.9 מ' ש"ח (27.1 מ' דולר ארה"ב) בהשוואה לתזרימי מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה בסך 74.7 מ' ש"ח בשנת 2014. תזרימי המזומנים שנבעו מפעילות השקעה השנה כללו בעיקר:

- תמורה ממימוש רכוש קבוע בסך כ-92.3 מ' ש"ח (\$23.7 מ' דולר ארה"ב),
  - תמורה נטו ממימוש ניירות ערך סחירים בסך כ-135.1 מ' ש"ח (\$34.6 מ' דולר ארה"ב),
  - פירעון הלוואות שניתנו לבעלי עניין ואחרים בסך כ-143.9 מ' ש"ח (36.9 מ' דולר ארה"ב),
  - תמורה ממימוש חברות כלולות בסך כ-139.6 מ' ש"ח (\$35.8 מ' דולר ארה"ב),
  - ריבית שהתקבלה בסך כ-9.8 מ' ש"ח (\$2.5 מ' דולר ארה"ב),
  - קיזוז רכישת נדל"ן להשקעה, רכוש קבוע, ונכסים בלתי מוחשיים בסך כ-133.8 מ' ש"ח (\$34.3 מ' דולר ארה"ב),
  - קיזוז הזרמות לחברות כלולות בסך 223.4 מ' ש"ח (\$57.2 מ' דולר ארה"ב),
  - קיזוז מזומנים שנגרעו עם יציאת מגה מאיחוד בסך כ-29.9 מ' ש"ח (\$7.7 מ' דולר ארה"ב).
- תזרימי המזומנים נטו ששימשו בשנת 2014 לפעילות השקעה כללו בעיקר:
- רכישת נדל"ן להשקעה, רכוש קבוע, ונכסים בלתי מוחשיים בסך 323.8 מ' ש"ח,
  - מתן הלוואות לזמן ארוך, נטו בסך 86.9 מ' ש"ח,
  - קיזוז תמורה ממימוש רכוש רבוע ונדל"ן להשקעה בסך 109.7 מ' ש"ח,
  - קיזוז תמורה נטו ממימוש ניירות ערך סחירים 140.3 מ' ש"ח וריבית שהתקבלה בסך 12.4 מ' ש"ח.

**תזרימי מזומנים מפעילות מימון:** תזרימי המזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון הסתכמו בשנת 2015 בכ- 341.4 מ' ש"ח (\$87.5 מ' דולר ארה"ב) בהשוואה לתזרימי מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון בסך של כ- 457.6 מ' ש"ח בשנת 2014. תזרימי המזומנים ששימשו לפעילות מימון השנה כללו בעיקר:

- פירעון הלוואות לזמן ארוך בסך כ-496.4 מ' ש"ח (\$127.2 מ' דולר ארה"ב),
  - פירעון אג"ח בסך כ-415.5 מ' ש"ח (\$106.5 מ' דולר ארה"ב),
  - פירעון ניירות ערך מסחריים בסך כ-111.2 מ' ש"ח (\$28.5 מ' דולר ארה"ב),
  - קיטון באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים בסך כ-206.2 מ' ש"ח (\$52.8 מ' דולר ארה"ב),
  - תשלומי ריבית בסך כ-178.3 מ' ש"ח (\$45.7 מ' דולר ארה"ב),
  - תשלום דיבידנד לזכויות שאינן מקנות שליטה בסך כ-36.2 מ' ש"ח (\$9.3 מ' דולר ארה"ב),
  - קיזוז קבלת הלוואות לזמן ארוך בסך כ-354.3 מ' ש"ח (\$90.8 מ' דולר ארה"ב),
  - קיזוז קבלת הלוואות מהחברה האם בסך כ-170.0 מ' ש"ח (\$43.6 מ' דולר ארה"ב),
  - קיזוז רכישת מניות בחברות בנות על ידי בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בסך כ-267.1 מ' ש"ח (\$68.5 מ' דולר ארה"ב),
  - קיזוז הנפקת מניות בחברה בת לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בסך כ-50.4 מ' ש"ח (\$12.9 מ' דולר ארה"ב).
- תזרימי המזומנים ששימשו לפעילות מימון בשנת 2014 כללו בעיקר:
- פירעון הלוואות לזמן ארוך בסך כ-586.4 מ' ש"ח,
  - פירעון אג"ח בסך 536.3 מ' ש"ח, תשלומי ריבית בסך כ-220.7 מ' ש"ח,
  - קיטון באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים בסך כ-36.6 מ' ש"ח
  - תשלום דיבידנד לזכויות שאינן מקנות שליטה בסך כ-59.4 מ' ש"ח
  - קיזוז קבלת הלוואות לזמן ארוך בסך כ-768.3 מ' ש"ח,
  - קיזוז הנפקת אג"ח בסך כ-158.1 מ' ש"ח.



# אלון רבוע כחול ישראל בע"מ

## תוצאות של הרבעון הרביעי של 2015

### פעילות נמשכת:

#### **הכנסות**

ההכנסות ברבעון הרביעי של 2015 הסתכמו בכ- 61.6 מ' ש"ח (\$15.8 מ' דולר ארה"ב) בהשוואה להכנסות של כ- 4.2 מ' ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, הגידול נובע בעיקר מרישום הכנסות שכ"ד ממגה שיצאה במהלך שנת 2015 מהאיחוד.

**הרווח הגולמי** ברבעון הרביעי של 2015 הסתכם בכ- 55.6 מ' ש"ח (\$14.2 מ' דולר ארה"ב) בהשוואה להפסד גולמי של כ- 12.0 מ' ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. הגידול ברווח הגולמי בהשוואה לרבעון מקביל אשתקד נבע בעיקר מרישום הכנסות שכ"ד ממגה הרבעון כאמור לעיל.

(במספרי ההשוואה החברה ממשיכה לבטל את מחזורי המכירות של החברות שנותרו במסגרת הפעילות המופסקת באיחוד עם החברות שתוצאותיהן מוצגות במסגרת הפעילות המופסקת, אולם עלות אותן המכירות נותרת במסגרת הפעילות הנמשכת כך שנוצר הפסד גולמי בדוח המאוחד בגין הפעילות הנמשכת).

**הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות** ברבעון הרביעי של 2015 הסתכמו בכ- 40.2 מ' ש"ח (\$10.3 מ' דולר ארה"ב), בהשוואה לכ- 26.3 מ' ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, עליה של 52.9%. עיקר העלייה נובעת מגידול בהפרשות ומגידול בהוצאות הנובעות מהסדר החוב בחברה ובמגה.

**עליית ערך נדל"ן להשקעה** – הרבעון רשמה החברה רווח בסך כ- 38.3 מ' ש"ח (\$ 9.8 מ' דולר ארה"ב) לעומת רווח של כ- 29.9 מ' ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

**הכנסות (הוצאות) אחרות נטו** – ההכנסות הרבעון הסתכמו בסך של כ- 6.7 מ' ש"ח (\$1.7 מ' דולר ארה"ב) לעומת הוצאות אחרות בסך כ- 7.3 מ' ש"ח ברבעון הרביעי של 2014.

**חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות כלולות** – הסתכם הרבעון בהפסד של כ- 3.0 מ' ש"ח (\$ 0.8 מ' דולר ארה"ב) לעומת רווח של כ- 2.6 מ' ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

**רווח מפעולות לפני מימון** הסתכם הרבעון בכ- 57.4 מ' ש"ח (14.87 מ' דולר ארה"ב) (93.2% מההכנסות), בהשוואה להפסד של כ- 13.1 מ' ש"ח ברבעון הרביעי של 2014. הגידול ברווח מפעולות נבע בעיקר מגידול בהכנסות בעקבות רישום הכנסות שכ"ד הרבעון במהלכו יצאה מגה מאיחוד.

**הכנסות (הוצאות) מימון נטו:** הוצאות מימון הסתכמו הרבעון בכ- 73.9 מ' ש"ח (\$18.9 מ' דולר ארה"ב) בהשוואה להוצאות מימון, נטו של כ- 19.6 מ' ש"ח ברבעון הרביעי של 2014. גידול של 277%. הגידול בהוצאות מימון נובע בעיקר מגידול במדידה של התחייבויות וערבויות שנתנה החברה בקשר להשקעתה במגה.

**מסים על ההכנסה** הוצאות מסים הרבעון הסתכמו בכ- 19.4 מ' ש"ח (\$5.0 מ' דולר ארה"ב) בהשוואה להוצאות מסים בסך כ- 48.9 מ' ש"ח ברבעון הרביעי של 2014.

**רווח (הפסד) מפעילות נמשכת:** הפסד מפעילות נמשכת הרבעון הסתכם בכ- 35.9 מ' ש"ח (\$9.2 מ' דולר ארה"ב) לעומת הפסד מפעילות נמשכת של כ- 81.6 מ' ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. ההפסד הרבעון המיוחס לבעלי המניות בחברה הסתכם בכ- 62.8 מ' ש"ח (\$16.1 מ' דולר ארה"ב) או 0.95 מ' ש"ח למניה (\$0.24 דולר ארה"ב) והרווח המיוחס לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה הסתכם בכ- 26.9 מ' ש"ח (\$6.9 מ' דולר ארה"ב).

**הפסד מפעילות מופסקת** הרבעון הסתכם בכ- 4.6 מ' ש"ח, (\$1.2 מ' דולר ארה"ב) לעומת הפסד מפעילות מופסקת של כ- 260.8 מ' ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. רווח מפעילות מופסקת ברבעון המיוחס לבעלי המניות בחברה הסתכם בכ- 2.6 מ' ש"ח (\$0.7 מ' דולר ארה"ב) או 0.04 מ' ש"ח למניה (\$0.01 דולר ארה"ב) וההפסד מפעילות מופסקת המיוחס לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה הסתכם בכ- 7.1 מ' ש"ח (\$1.8 מ' דולר ארה"ב).

ההפסד מפעילות מופסקת הרבעון כולל הפסד מירידת ערך של השקעת החברה בדור אלון כתוצאה מהחלטת הדירקטוריון לממש את החזקות החברה בדור אלון, ומתוצאותיה הכספיות של נעמן לשנת 2015 שכללו רישום ירידת ערך השקעת החברה בנעמן כתוצאה מהחלטת דירקטוריון קבוצת בי לממש את החזקות החברה בנעמן.





## אלון רבוע כחול ישראל בע"מ

### **דור אלון:**

הפסד מפעילות מופסקת ברבעון כולל רווח בסך של כ- 11.3 מ' ש"ח (\$2.9 מ' דולר ארה"ב). כתוצאה מעדכון הפרשה לירידת ערך בדור אלון (ראה ביאור פעילות מופסקת דור אלון במסגרת נתונים נוספים).

### **נעמן:**

הפסד מפעילות מופסקת ברבעון כולל הפסד בסך כ- 15.4 מ' ש"ח (\$4.0 מ' דולר ארה"ב) כתוצאה מהחלטה להצגת ההשקעה בנעמן כפעילות מיועדת למימוש והעמדת ההשקעה בספרים לפי ההון העצמי (ראה ביאור פעילות מופסקת נעמן במסגרת נתונים נוספים).



## אלון רבוע כחול ישראל בע"מ

### תזרימי מזומנים רבעון רביעי של שנת 2015

**תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:** תזרימי המזומנים נטו, שנבעו מפעילות שוטפת הסתכמו ברבעון הרביעי של שנת 2015 בכ- 105.6 מ' ש"ח (\$27.1 מ' דולר ארה"ב) בהשוואה לתזרימי מזומנים שנבעו מפעילות שוטפת בסך כ- 27.5 מ' ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. עיקר הגידול בתזרימי המזומנים מפעילות שוטפת הרבעון מול רבעון מקביל אשתקד נבע בעיקר:

- מקיטון בהפסד מפעילות נמשכת הרבעון בסך של כ-16.2 מ' ש"ח (\$4.1 מ' דולר ארה"ב)
- קיזוז מזומנים ששימשו הרבעון למימון ההון החוזר בסך כ-12.0 מ' ש"ח (\$3.1 מ' דולר ארה"ב) לעומת מזומנים שנבעו מההון החוזר ברבעון המקביל בסך כ-73.9 מ' ש"ח (סה"כ שינוי בין הרבעונים בהון חוזר נטו בסך של כ-61.9 מ' ש"ח (\$15.9 מ' דולר ארה"ב)).

**תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:** תזרימי המזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה הסתכמו הרבעון בכ- 45.4 מ' ש"ח (\$11.6 מ' דולר ארה"ב) בהשוואה לתזרימי מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה בסך של כ-37.7 מ' ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. תזרימי המזומנים שנבעו מפעילות השקעה הרבעון כללו בעיקר:

- תמורה ממימוש חברה כלולה בסך כ-120.3 מ' ש"ח (\$30.8 מ' דולר ארה"ב)
- תמורה ממימוש ניירות ערך סחירים בסך של כ-18.5 מ' ש"ח (\$4.7 מ' דולר ארה"ב)
- ריבית שהתקבלה בסך כ-1.3 מ' ש"ח (\$0.3 מ' דולר ארה"ב),
- קיזוז הזרמה לחברה בת שיצאה מאיחוד ועברה לאקוויטי כ-53.8 מ' ש"ח (\$13.8 מ' דולר ארה"ב),
- קיזוז רכישת רכוש קבוע, נדל"ן להשקעה ורכישת נכסים בלתי מוחשיים בסך של כ-21.4 מ' ש"ח (\$5.5 מ' דולר ארה"ב),
- קיזוז השקעה בניירות ערך סחירים בסך של כ-21.5 מ' ש"ח (\$5.5 מ' דולר ארה"ב).

תזרימי המזומנים שנבעו מפעילות השקעה ברבעון הרביעי של 2014 כללו בעיקר:

- תמורה ממימוש רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה בסך כ-54.3 מ' ש"ח,
- תמורה ממימוש ניירות ערך סחירים, נטו בסך כ-71.0 מ' ש"ח, בקיזוז רכישת נדל"ן להשקעה, רכוש קבוע, ונכסים בלתי מוחשיים בסך כ-72.2 מ' ש"ח
- מתן הלוואות לזמן ארוך בסך כ-12.4 מ' ש"ח.

**תזרימי מזומנים מפעילות מימון:** תזרימי המזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון הסתכמו הרבעון בכ- 82.7 מ' ש"ח (\$21.2 מ' דולר ארה"ב) בהשוואה לתזרימי מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון בסך של כ-43.0 מ' ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. תזרימי המזומנים ששימשו לפעילות מימון הרבעון כללו בעיקר:

- פירעון הלוואות לזמן ארוך בסך כ-173.3 מ' ש"ח (\$44.4 מ' דולר ארה"ב),
- פירעון אג"ח בסך כ-91.2 מ' ש"ח (\$23.4 מ' דולר ארה"ב),
- שינוי באשראי לזמן קצר בסך כ-84.7 מ' ש"ח (\$21.7 מ' דולר ארה"ב) ותשלומי ריבית בסך כ-59.8 מ' ש"ח (\$15.3 מ' דולר ארה"ב),
- קיזוז קבלת הלוואה מחברה האם בסך כ-30.0 מ' ש"ח (\$7.7 מ' דולר ארה"ב),
- קיזוז הנפקת אגרות חוב בסך כ-247.6 מ' ש"ח (\$63.4 מ' דולר ארה"ב)
- קיזוז רכישת מניות בחברות בנות על ידי בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בסך כ-49.9 מ' ש"ח (\$12.8 מ' דולר ארה"ב).

תזרימי המזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון ברבעון הרביעי של שנת 2014 כללו בעיקר:

- פירעון הלוואות לזמן ארוך בסך כ-111.1 מ' ש"ח,
- פירעון אג"ח בסך כ-126.6 מ' ש"ח,
- תשלום דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בסך כ-19.1 מ' ש"ח,
- תשלומי ריבית בסך כ-61.7 מ' ש"ח,
- קיזוז קבלת הלוואות לזמן ארוך בסך כ-159.3 מ' ש"ח,
- קיזוז שינוי באשראי זמן קצר בסך כ-49.7 מ' ש"ח
- קיזוז רכישת מניות בחברות בנות על ידי בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בסך כ-69.7 מ' ש"ח.



# אלון רבוע כחול ישראל בע"מ

## נתונים נוספים

רווח מפעילות נמשכת לפני הוצאות מימון מס פחת והפחתות (EBITDA) בשנת 2015 הסתכם ה- EBITDA בכ- 133.0 מ' ש"ח (\$34.1 מ' דולר ארה"ב) בהשוואה ל-EBITDA בסך 113.1 מ' ש"ח בשנת 2014. ברבעון הרביעי של 2015 הסתכם ה- EBITDA בכ- 20.1 מ' ש"ח (\$5.2 מ' דולר ארה"ב) בהשוואה ל-EBITDA בסך כ- 4.9 מ' ש"ח ברבעון הרביעי של 2014.

## אירועים בתקופת הדוח

### כללי

#### 1. הערת עסק חי בחברה

בעקבות הסדר החוב של מגה מחודש יולי 2015, נטלה החברה על עצמה התחייבויות לתמיכה במגה בנוסף לערבויות שניתנו להתחייבויות שונות של מגה, עוד לפני הסדר החוב של מגה ואחריו, שהביאו להתפתחויות כמפורט להלן.

בחודש נובמבר 2015 וקודם להצעתו של הרוכש הפוטנציאלי (שהתקבלה בפברואר 2016), גיבשה החברה מתווה עם נושיה הפיננסיים – הבנקים ומחזיקי האג"ח לפריסת חובות החברה כלפיהם. הסכמות אלו טרם הבשילו להסכם מחייב ובשלב זה הרוכש הפוטנציאלי מנהל משא ומתן עם הנושים הפיננסיים של החברה בהתאם לעקרונות להם התחייב במסגרת הצעתו ואשר כללו בין היתר התחייבות לפירעון של 300 מ' ש"ח מהחוב לנושים אלו במועד השלמת העסקה וכן אפשרות לפירעון מוקדם של יתרת החוב, בחלוף 90 יום ממועד השלמת הליך הרכישה, למי מבין הנושים הפיננסיים שיבקשו זאת (מתוך מקורות שיוזרמו בידי הרוכש הפוטנציאלי לחברה).

בחודש ינואר 2016 מגה הגישה בקשה לבית המשפט להקפאת הליכים ומונו לה נאמנים על ידי בית המשפט. במסגרת הקפאת הליכים, הגישו הנאמנים ונושים שונים תביעות ודרישות נגד החברה לרבות למימוש ערבויות. לאור אי הוודאות בדבר השלמת רכישת השליטה בחברה על ידי הרוכש הפוטנציאלי, או בדבר הגעה להסכמות עם נושיה השונים, ולאור הפסקת המגעים למימוש נכסים, קיימים ספקות משמעותיים בדבר המשך קיומה של החברה כ"עסק חי". דיווח החברה אינו כולל התאמות לגבי ערכי הנכסים וההתחייבויות וסיווגם שייטכן ותהיינה דרושות במידה והחברה לא תוכל להמשיך ולפעול כ"עסק חי".

בהיעדר מימוש נכסים או השלמת עסקה עם הרוכש הפוטנציאלי, לחברה מקורות נזילים זמינים המספיקים לכל היותר למימון הפעילות השוטפת של החברה לתקופה של עד כחודשיים (בכפוף לכך שלא יתרחשו אירועים חריגים), אשר בסיומה אם לא תושלם העסקה עם הרוכש הפוטנציאלי, תיאלץ החברה להתחיל במימוש מי מנכסיה למימון המשך הפעילות השוטפת שלה.

#### 2. מגה

### רקע

מגה קמעונאות בע"מ הייתה בבעלות מלאה של החברה ובשליטתה עד למחצית שנת 2015. בחודש יוני 2015 עובדי מגה קיבלו זכות להקצאת 33% ממניות מגה במסגרת הסכם שנחתם בין החברה, מגה ועובדי מגה כמפורט בהמשך. בחודש יולי 2015, במסגרת הסדר ההבראה של מגה, נקבע, כי דירקטוריון מגה ימנה 7 חברים מתוכם שלושה ימונו על ידי החברה ובכך, איבדה למעשה החברה את השליטה במגה. ב-18 בינואר 2016 מגה נכנסה להקפאת הליכים ומונו לה נאמנים וממועד זה לחברה אין כל השפעה על ניהול מגה.

בשנים האחרונות מגה צברה הפסדים ניכרים. הפסדי מגה וחברות הבנות שלה הסתכמו בשנים 2014 ו-2013 בסך של כ- 436 מיליוני ש"ח וכ- 130 מיליוני ש"ח, בהתאמה. לחברה אין נתונים אודות מגה לשנת 2015 שכן נתונים אלה לא התקבלו מידי הנאמנים שמונו לה.



## אלון רבוע כחול ישראל בע"מ

### הסכם עם העובדים ותוכנית הבראה יולי 2015

בשים לב להרעה במצבה של מגה, ביום 21 ביוני, 2015, נחתמו הסכם קיבוצי ומסמך הסכמות בין הנהלת מגה והרבוע הכחול לבין ועד עובדי מגה וההסתדרות (להלן: "הסכם העובדים"), שהינו בתוקף החל מיום 1 באפריל 2015. במסגרת ההסכם הוסכם על:

- 1) סגירת 32 סניפים מפסידים של מגה והפסקת העסקת העובדים בסניפים שיסגרו וכן צמצום מצבת כוח האדם במטה.
- 2) העובדים ויתרו על חלק משכרם ועל תנאים מסוימים בתנאי הפרישה של העובדים שהעסקתם הופסקה.
- 3) הקצאת 33% מהון מניותיה של מגה (שתבצע בדרך של הקצאת מניות חדשות או בדרך של העברת מניות מגה שבידי החברה) לתאגיד משפטי שיוקם ע"י נציגות העובדים בעבור עובדי מגה הפעילים והקבועים. התאגיד שיוקם יהיה זכאי למנות שליש מחברי דירקטוריון החברה שאינם דח"צים, ובכל מקרה לא פחות משני חברים, שאחד מהם הינו יו"ר ועד העובדים והשני גורם מקצועי (להלן: "הגורם המקצועי"). נכון למועד הדיווח טרם הוקצו המניות.
- 4) החברה התחייבה במסגרת הסכם העובדים להעמיד מסגרות אשראי מסוימות למשך חמש השנים הראשונות של ההסכם. התחייבות זאת הוחלפה בהתחייבות להעמדת מסגרות גבוהות יותר להן הסכימה החברה במסגרת הסדר ההבראה למגה (ראה להלן).

### הסדר הבראה למגה

ביום 29 ביוני 2015, הגישה מגה לבית המשפט המחוזי בלוד תכנית להבראת מגה במסגרתה הוגשה גם בקשה לפי סעיף 350 לחוק החברות תשנ"ט-1999 לכינוס אסיפות של חלק מנושי מגה: עובדים, ספקים, משכירי נכסים והבנקים, לצורך הגעה להסדר עם כל אחת מקבוצות נושים אלה, וזאת כחלק מתכנית ההבראה. ביום 1 ביולי 2015, אישר בית המשפט כינוס האסיפות כאמור והעניק למגה תקופת ביניים של שבועיים בהם תוכל לגבש הסדר הבראה מול הנושים.

ביום 12 ביולי 2015 כונסו אסיפות הנושים של החברה לצורך הצבעה על ההסדרים שהוצגו בפניהם.

בימים 14 ו-15 ביולי 2015 אישר בית המשפט את הסדר הנושים ("מועד אישור ההסדר"). במסגרת ההסדר נטלה על עצמה החברה התחייבויות שונות כדלקמן:

- 1) תמיכה במגה – החברה נטלה על עצמה התחייבות להעמיד למגה, החל מיום 1 ביוני 2015, סך של 320 מ' ש"ח בחלוקה להלן:

סך של 240 מיליון ש"ח בדרך של הלוואות או ערבויות, מתוכו סך של 160 מיליון ש"ח יומר להון מניות של מגה (לפני ביצוע הקצאה של 33% מהון מניות מגה לעובדים, מכוח הוראות ההסכם הקיבוצי שנחתם ביום 21.6.2015). היתרה בסך של 80 מיליון ש"ח, שמעבר לסכום שיומר להון המניות כאמור לעיל, תיפרע רק לאחר פירעון מלוא החוב הקובע לבנקים ולספקים (כהגדרתו בהסדר).

סך של 80 מ' ש"ח כמסגרת להון חוזר עפ"י צרכיה השוטפים של מגה אם וככל שידרש על ידה.

- 2) התחייבויות בקשר עם חובות בנקים נערכים ומשותפים - חובות מגה ועדן טבע מרקט בע"מ לבנקים שלהבטחתם ניתנה ערבות החברה או כאלו שהינם משותפים למגה עם החברה (להלן: "החוב הנערב"), ישולמו על ידי החברה וזאת מבלי לגרוע מזכותה של החברה להיכנס בנעלי הנושים בגין החוב שנפרע בתנאים שנקבעו בהסדר. סך החוב הנערב למועד הדיווח הנו 301 מ' ש"ח בגין מגה ו-29 מ' ש"ח בגין עדן.

- 3) הסדר עם הספקים - במסגרת ההסדר עם ספקי מגה הוסכם כי 30% מחוב העבר לספקים גדולים של מגה (שהחוב כלפיהם גבוה מ-800 אלפי ש"ח נכון למועד הקובע) (להלן: "החוב הנדחה") ידחה למשך שנתיים



## אלון רבוע כחול ישראל בע"מ

(להלן: "תקופת הגרייס") ויפרע, החל מיום 15.7.2017, ב-36 תשלומים חודשיים שווים (להלן: "תקופת הפירעון"). החוב הנדחה יישא, בתקופת הגרייס, ריבית (לא צמודה) בשיעור של 2% לשנה ("ריבית הגרייס") וכן יישא, בתקופת הפירעון, ריבית (לא צמודה) בשיעור של 3% לשנה ("ריבית הפירעון"). החוב הנדחה לא יישא הצמדה כלשהי. לכל ספק גדול תינתן אופציה בלתי סחירה, למשך 5 חודשים ממועד הקצאת האופציה כאמור, להמיר את החוב הנדחה (כולו או חלקו) למניות החברה, על דרך של הקצאת מניות, חלף החוב הנדחה לספק (להלן: "אופציית הספקים"). במהלך תקופה של חודשיים ממועד הקצאת האופציה מחיר המימוש של אופציית הספקים יהיה מחיר מניית החברה ביום הנפקת הזכויות (להלן: "מחיר הבסיס"). מחלוף חודשיים ממועד הקצאת האופציה, מחיר מימוש אופציית הספקים יהיה לפי הגבוה מבין: מחיר הסגירה של מניית החברה ב-30 ימי המסחר שקדמו להמרה או 120% ממחיר הבסיס. בהתאם להסדר החוב המועד האחרון להנפקת אופציות כאמור היה ה-15 בינואר 2016 בשל מגבלות רגולטוריות לא הוקצו האופציות האמורות עד למועד האמור. והוגשה בקשה לדחיית המועד עקב כניסתה של מנהל להקפאת הליכים, פנתה החברה בבקשה לבימ"ש כי יורה, כי התחייבות להקצאת אופציות אינה בתוקף שעה שמגה נכנסה להקפאת הליכים וכי החברה אינה מחוייבת בהקצאת אופציית הספקים כאמור. טרם ניתנה החלטה בבקשה האמורה.

4) ויתור על שליטה בדירקטוריון מגה - במסגרת הסדר ההבראה האמור, הסכימה החברה כי דירקטוריון מגה יכלול 7 חברים אשר 3 מהם ימונו ע"י החברה, 2 חברים ימונו ע"י העובדים, דירקטור אחד שימונה על ידי מגה מתוך רשימה של 5 מועמדים עליהם ימליץ נשיא התאחדות התעשיינים ודירקטור אחד ימונה ע"י בית המשפט בהתאם להמלצת הבנקים. בעקבות החלטה זו, החברה איבדה את הרוב בדירקטוריון מגה ועקב כך את השליטה במגה. בעקבות איבוד השליטה, ההשקעה במגה מוצגת על בסיס אקוויטי.

ביום 20 ביולי 2015, אישר דירקטוריון החברה את הוראות הסדר הנושים הנוגעות לחברה, בכפוף לאישור הסדר עם בנק דיסקונט לגבי דחיה עד ליום 30 בספטמבר 2015 של פירעון הלוואת און-קול שנטלה החברה מבנק דיסקונט.

ביום 27 ביולי 2015, החברה הגיעה לסיכום עם בנק דיסקונט לפיו לא ידרוש הבנק פירעון הלוואת און-קול עד ליום 30 בספטמבר 2015 ובכך התקיים התנאי המתלה לאישור ההסדר של מגה ע"י החברה.

תכנית ההבראה של מגה לא יכלה להסדיר שני נושאים מהותיים – האחד, המשך אספקה שוטפת של מוצרים למגה על ידי ספקיה בתנאי אשראי שהיו טרום ההסדר; והשני, חזרתם של לקוחות מגה לרכוש מוצרים בסניפיה. הנחת העבודה של מגה כפי שדווחה לחברה, הייתה, כי נוכח צעדי ההתייעלות שנקטה ותמיכת החברה, ישובו הספקים לאספקה סדירה והלקוחות יחזרו לפקוד את סניפיה.

לאחר אישור תוכנית ההבראה מגה סגרה 32 סניפים, וכן נסגרו עוד 2 סניפים הפסדיים נוספים (נוסף על ההסכמות הראשוניות), ופוטרו כ-1,200 עובדים; מגה ניהלה מ"מ עם המשכירה העיקרית שלה, רבוע נדל"ן, וקיבלה ממנה הנחה של 9% הנחה בדמי השכירות החל מיום 1.11.2015. למשך כ-24 חודשים. (ראה להלן)

החברה תמכה במגה בהתאם להתחייבויותיה לפי ההסדר; למגה מונה דירקטוריון חדש, המורכב ברובו מדירקטורים שלא מונו על ידי בעלת השליטה ופיקח באופן הדוק ועצמאי על התנהלותה של מגה. אולם חלק לא מבוטל מהספקים לא חזרו לספק למגה בהתאם לתנאי האשראי ערב ההסדר. בהתאם לדיווחי מגה לחברה, הספקים, המשיכו להקשות ולהקשיח את תנאי האספקה למגה, דבר שגרם להידרדרות ניכרת של המכירות, בעיקר בחנויות הדיסקאונט שפעלו תחת המותג YOU. לאחר שחלה החמרה נוספת ביחסים עם הספקים הגיעה מגה להחלטה למכור את כל 22 סניפי תת הרשת YOU. תת הרשת YOU היוותה את רשת הדיסקאונט של מגה והעסיקה למעלה מאלף עובדים. מכירת תת הרשת YOU נעשתה באופן מהיר ותמורת סך של כ-130 מיליון ש"ח והגיעה להסכמות עם ועד העובדים וההסתדרות על הפסקת עבודתם של למעלה מאלף עובדים נוספים.

בהתאם למידע שפורסם בידי מגה, לאחר מכירת חנויות הדיסקאונט הללו תכננה מגה להישאר עם כ-120 חנויות רשת "מגה בעיר", שלה סניפים הממוקמים בלב הערים, במיקומים הטובים ביותר – רשת שבמשך שנים תפקדה ברווחיות טובה ואשר יש לה פוטנציאל רב לחזור לרווחיות סבירה. במקביל, ניהלו רבוע כחול ומגה מגעים עם משקיעים פוטנציאליים שונים לביצוע השקעה נוספת במגה.



## אלון רבוע כחול ישראל בע"מ

אולם גם לאחר סגירת תת הרשת YOU יחסי מגה עם ספקיה המשיכו להחריף ונוצר מצב בו ספקים נוספים מתנים את האספקה בתשלום מזומן. במהלך חודש ינואר 2016, חלק מהספקים הגדולים הודיעו למגה כי לא יספקו סחורות למגה, אלא במזומן בלבד. במקביל נקטו החברה ומגה במאמצים להכנסת משקיע למגה שלא צלחו.

בנסיבות אלה, החליט דירקטוריון מגה ביום 17.1.2016 על פניה דחופה לבית המשפט המחוזי מרכז בלוד בבקשה להקפאת הליכים ומינוי נאמן. ביום 17.1.2016 ניתן צו הקפאה ארעי וביום 18.1.16 ניתן צו הקפאה למשך 30 יום, ומונו למגה שלושה נאמנים. בית המשפט הסמיך את הנאמנים לפעול לשיקומה של מגה, מכירתה, הגעה להסדר נושים וכן לבדוק את השלמת הסדר ההבראה מחודש יולי 2015. ביום 14.2.2016 הוארך צו הקפאת ההליכים לתקופה של שלושה חודשים – עד 17.5.2016.

### להלן עיקרי טענות נאמני מגה כלפי החברה וכלפי רבוע נדלן

במספר פניות לחברה הודיעו נאמני מגה לחברה כי מגה וחלק מנושי מגה באופן ישיר הינם נושים של החברה בסך מאות מיליוני ש"ח. לטענת נאמני מגה, נשייה זו נובעת בין השאר מהתחייבויות חוזיות של החברה כלפי מגה ונושי מגה, מהתחייבויות על פי הסכם ההבראה מחודש יולי 2015 וכן מעילות תביעה נוספות. לטענת נאמני מגה על החברה לעמוד בהתחייבויות הבאות:

- 1) השלמת ההתחייבויות להזרמה בסך 320 מ' ש"ח. תחילה טענו הנאמנים כי החברה טרם העבירה 63-70 מ' ש"ח. וביום 7.3.2016 עדכנו את הסכום להשלמה לסך 117 מ' ש"ח, (ראה להלן).
- 2) הנפקת זכויות בחברה בהיקף שלא יפחת מסך 150 מ' ש"ח, והקצאת אופציות לספקים הגדולים של מגה,
- 3) פרעון החוב הנערב והמשותף לבנקים בסך כ-300 מ' ש"ח.
- 4) תשלום ערבות החברה כלפי עובדי החברה שעברו לעבוד במגה בהיקף שנאמד בידי הנאמנים בכ-40 מ' ש"ח,
- 5) פרעון ערבות לספקים, חברות ביטוח אשראי ספקים ומשכירי נכסים בסך כ-150 מ' ש"ח,
- 6) התחייבות מותנית בקשר עם השבת סך של כ-117 מ' ש"ח הנובע מחלוקת דיבידנד של מגה ב-2013, כפי שנטען בבקשה לאישור תביעה נגזרת.

בפנייתם לחברה הבהירו נאמני מגה כי הנשייה של מגה ונושייה בחברה הנה בשורה אחת ובקדימות שווה. לאור זאת לטענתם החברה אינה רשאית והיא נדרשת בזאת שלא לבצע הסדר חוב עם נושייה מבלי לכלול בתוכו הסדר מתאים ומוסכם עם הנאמנים. כמו כן הנאמנים דרשו שהחברה לא תבצע תשלום או שיעבוד לטובת נושייה הפיננסים, שכן מעשה זה יהווה העדפת נושים.

ביום 23.2.2016 (בקשה 37) הגישו נאמני מגה בקשה למתן הוראות במסגרתה נתבקש בית המשפט לחתום על פסיקתא המורה ללשכות רישום המקרקעין ו/או רשות מקרקעי ישראל לרשום בספריהן הערות אזהרה בדבר מינוי נאמנים למגה, על כל נכסי המקרקעין שלמגה יש זכויות בהם.

ביום 24.2.2016 (בקשה 38) הגישו הנאמנים לבית המשפט דוח מטעם הנאמנים ובקשה לסעדים בקשר להתחייבויות החברה כלפי מגה, בין היתר טוענים הנאמנים כלפי החברה כי היא חייבת בהתחייבויות הבאות,

- 1) החברה חייבת סך של כ-118 מ' ש"ח להשלמת התחייבות שנטלה על עצמה במסגרת הסדר הבראה מחודש יולי 2015 להזרמת 320 מ' ש"ח למגה, הנפקת אופציה לספקים הגדולים במגה בגין חוב בסך כ-193 מ' ש"ח אופציה להמרת חובם למניות החברה. עוד טוענים הנאמנים כי אין לחברה זכות לחזור למגה במסגרת התחייבות החברה לפירעון חובות מגה לבנקים (החוב הנערב והחוב המשותף בסך-כ-301 מ' ש"ח).
- 2) התחייבויות נוספות בסך 186 מ' ש"ח בעיקר בגין העברת העובדים, ערבויות לספקים, למבטחי אשראי ספקים, משכירי נכסים, לטענת הנאמנים החברה העמידה למגה את הערבויות הללו כתחליף להון העצמי הנדרש למגה וכחלק מהמדיניות של ניהולה במימון דק.



## אלון רבוע כחול ישראל בע"מ

(3) נשייה מותנת בקשר לדיבידנד בסך 100 מ' ש"ח שחולק בשנת 2013 ממגה לחברה ובגינה הוגשה תביעה נגזרת בסך 117 מ' ש"ח.

(4) החברה העבירה למגה את החזקותיה בעדן אשר בתקופה בה הוחזקה על ידי מגה (2010 ואילך) הפסידה כ- 100 מ' ש"ח וכן בעל מניות המיעוט הגיש בקשה על סך 77 מ' ש"ח כנגד מגה והחברה (וזאת בהתעלם מהעובדה שהתביעה הוגשה בגין 40 מ' ש"ח).

כן טוענים הנאמנים בדוח האמור כי:

1. פיצול פעילות הנדל"ן ב-2009 ממגה והעברתם לרבוע נדלן ושכירתם על ידי מגה- לטענת הנאמנים במסגרת הפיצול חולק לחברה דיבידנד בסך עשרות מיליוני ש"ח וכן לטענת הנאמנים יש חשש כי הסכמי השכירות הם גבוהים ממחירי השוק ובנוסף רבוע נדלן כפתה על מגה להמשיך ולשכור סניפים מפסידים ולא איפשרה למגה להשתחרר מהם. הנאמנים גם מביעים תמיהה על הסכמת מגה בקשר לבקשה שהוגשה לבית המשפט להסדר בין מגה ורבוע נדלן במסגרתו מגה תקבל הנחה בשיעור 9% על שכר הדירה למשך שנתיים תמורת ויתור על כל תביעה או טענה כנגד רבוע נדלן בנוגע להסכמי השכירות והפיצול בכירתם ואו באישורם.

2. מגה הופעלה במימון דק ולפיקך, ככל שיקבע כי טענה זו נכונה, קיימת, לדברי הנאמנים בנסיבות כגון אלו, עילה לחיוב בעלי המניות בכל חובותיה של מגה ו/או הדחיית חובותיהם.

3. ממשל תאגידי ירוד - במגה היה ממשל תאגידי ירוד כתוצאה מקבלת החלטות על ידי דירקטוריון מגה, אשר מנוגדים לטובתה של מגה, והם שהובילו את מגה למצבה.

במסגרת בקשה 38 התבקשו שני סעדים אופרטיביים:

(1) מינוי שמאי בקשר עם הסכמי הפיצול של נכסי הנדלן ממגה לרבוע נדלן ובקשר עם דמי ותנאי השכירות שמגה מחוייבת בהם.

(2) סמכויות חקירה-הסמכת הנאמנים לערוך חקירה בנושאים המנויים מעלה והסיבות לקריסתה של מגה ובכלל זה להזמין לחקירה נושאי משרה ובעלי שליטה במגה, בחברה, ברבוע נדלן ובאלון (החברה האם של החברה) ולהורות להם להמציא כל מסמך שיידרש לנאמנים לצורך הבדיקות והחקירות.

ביום 2.3.2016 אישר בית המשפט את בקשות הנאמנים.

ביום 7.3.2016 הגישו נאמני מגה בקשה לבית המשפט למתן הוראות בקשר להתחייבות החברה להזרמת כספים למגה, מכח הסדר ההבראה מחודש יולי 2015, ולשלם על חשבון הזרמת ה-320 מ' ש"ח סך של כ-117 מ' ש"ח, לטענת הנאמנים ההזרמות בסך 320 מ' ש"ח חלות מיום אישור ההסדר, קרי ה-15.7.2015 ולא מיום ה-1.6.2015 (כפי שטוענת החברה וכפי שמצוין בהסדר) ובהתאם יתרת הסכום שטרם הזרם על ידי החברה עומדת על כ-117 מ' ש"ח (בקשה 46).

ביום 21.2.2016 הגישו מספר עובדים של מגה בקשה לבית המשפט (בקשה 32) לאפשר להם לקחת חלק במו"מ שיתקיים בין החברה לבין נאמני מגה בקשר עם ערבות שהחברה נתנה לעובדים המועברים מהחברה למגה ובקשר עם קופת הפיצויים. לטענת העובדים הערבות חלה גם על רכיב ההודעה המוקדמת וכן על תקופת עבודתם במגה ולא רק על תקופת העסקתם בחברה. נאמני מגה התנגדו לצירופם של העובדים האמורים למו"מ.

ביום 03.02.2016 הגישו מספר עובדים של מגה בקשה לבית המשפט (בקשה 22) במסגרתה ביקשו כי החברה תעביר את יתרת כספי הקופה המרכזית שלה לידי הנאמנים. בתגובה לבקשה הרחיבו הנאמנים את הבקשה ודרשו כי החברה תעביר להם סך של כ-26 מיליון ש"ח בגין הסכומים שלטענת הנאמנים החברה ערבה להם לטובת העובדים שעברו מהחברה למגה בתחילת 2011.



## אלון רבוע כחול ישראל בע"מ

ביום 11 במרץ 2016 הגישה החברה בקשה (בקשה 96) לקבוע כי היא אינה חבה עוד באופציית הספקים נוכח כניסתה של מגה להקפאת הליכים. בתגובה הגישו הנאמנים, וחלק מהספקים (ובכללם התאחדות התעשיינים) תגובה במסגרתה טוענים כי על החברה לקיים את הנפקת האופציה לספקים.

בנוסף מנהלים נאמני מגה הליכים בבקשה להורות על "ויתור על נכסים מכבידים" במסגרתם מתבקש בית המשפט להורות על סיומם של הסכמי שכירות בטענה כי הנם מכבידים. בגין אחד מהנכסים האמורים צורפה הריבוע הכחול להליך בטענה כי היא ערבה לחוזה השכירות (בקשה 45).

### עיקרי תגובות החברה ורבוע נדלן לטענות ובקשות נאמני מגה

החברה מתנגדת לטענות נאמני מגה ובמסגרת ההליכים המשפטיים טוענת בין היתר כי היא עמדה במלוא התחייבויותיה כלפי מגה. עוד טוענת החברה כי עם כניסתה של מגה להקפאת הליכים הרי שגם אם יקבע כי היא לא השלימה את כל התחייבויותיה על פי הסדר ההבראה, פוקעות התחייבויותיה על פי הסדר ההבראה. בין היתר טוענת החברה את כל אלה:

1. באשר להתחייבות החברה להזרמות עד לסך של 320 מ' ש"ח עמדת החברה היא כי אין לה חבות כלשהי, בין היתר משום שהיא עמדה בכל התחייבויותיה, הזרימה את כל שנדרשה ממגה, כי סך הסכומים שהיא הזרימה או ערבה להם בתקופת הסדר לרבות הערבויות שניתנו על ידה בתקופת הסדר, ולאחר קיזוז סכומים שהיא עתידה לשלם בגין ערבויות שניתנו על ידה לפני הסדר ההבראה הנם מעבר לסך של 320 מ' ש"ח. כן טוענת החברה כי היא הזרימה את כל שנדרשה לו בידי מגה שהחלטותיה התקבלו החל ממועד הסדר הבראה בידי דירקטוריון בלתי תלוי, וכי לא בכדי היא לא נדרשה להזרים מעבר לסכומים שהזרימה. לטענת החברה ככל שיקבע שלא הזרימה את כל הסכומים, הרי שהסכומים שלא הוזרמו הנם סכומים בגין ההתחייבות להעמיד מסגרת להון חוזר בגין צרכי מגה, אם וככל שידרשו, אשר נועד לסייע להתמודד עם "פיקים" (המדובר בהלוואה לטווח קצר שנועדה לגשר על פערי העיתוי בין מועד התשלום של מגה עבור סחורה שנרכשת מן הספקים לבין מועד קבלת תמורתה בעת מכירת הסחורה ללקוחות ואינה מיועדת למימון הפסדים) וכי אלה לא נדרשו בידי מגה. עוד טוענת החברה כי אחת שמגה נקלעה להקפאת הליכים מתבטלות בנסיבות החברה התחייבויות שטרם בוצעו ככל שיש כאלה. כן טוענת החברה כי יש למנות את סכומי הערבות וההזרמה החל מה 1 ביוני 2015 כפי שנקבע בהסדר.

2. באשר לאופציית ספקים, עיקר טענת החברה הנה כי בשים לב להקפאת ההליכים לא קמה לה החובה לבצע את אופציית הספקים. בין היתר, מהטעם שהתחייבותה ניתנה כנגד התחייבות הספקים לדחות את חובם. התחייבות שהספקים עצמם לא יכולים לעמוד בה היום בשים לב להקפאת ההליכים, וכן בשים לב לכך שהספקים שיפרו את מצבם בעקבות ההזרמות שבוצעו בידי החברה למגה.

3. באשר לבקשות העובדים כי הקופה המרכזית לפיצויים של החברה תועבר לידי הנאמנים טוענת החברה כי אין לנאמנים או לעובדים זכות בקופה המרכזית השייכת לחברה, כי כספי הקופה המרכזית שנעשה בהם שימוש בידי מגה החל מה-1 ביוני 2015 הנם חוב של מגה לחברה ולכן יש למנותם על חשבון התחייבות להזרים כספים למגה. באשר לטענות עובדים ונאמנים בדבר היקף ערבותה של החברה, מעבר לטענות בדבר פגמים דיוניים משמעותיים שעלו בבקשות העובדים והנאמנים, עמדת החברה היא כי הסכומים בגינם היא ערבה נמוכים משמעותית מאלה הנטענים, וכי כיום היקף חובות מגה לעובדיה בגינם ערבה החברה הם זניחים. כמו כן החברה התנגדה לצירוףם להליך המו"מ של העובדים (בקשה 32) וכן לטענות שהועלו בידי העובדים והנאמנים במסגרת הבקשה האמורה.

4. באשר לחוב הנערב עמדת החברה הנה כי יש לה זכות חזרה כלפי מגה בגין כל סכום שיפרע על ידה לנושים הפיננסיים.

אין באמור לעיל כדי למצות את טענות החברה ואלה נטענות במסגרת ההליכים המשפטיים הרלבנטיים, שם גם יתבררו טענות החברה וטענות נאמני מגה ונושיה. בשים לב לנסיבות המקרה היחודיות והתקדימיות, השלב בו מצויים ההליכים והעובדה כי הטענות יוכרעו בהליכים משפטיים ולכן אין לחברה כל שליטה על תוצאתם, אין וודאות כי עמדת החברה בעניינים אלו תתקבל ואין בשלב זה אפשרות להעריך את ההסתברות לקבלת טענות החברה.





## אלון רבוע כחול ישראל בע"מ

ביום 29.2.2016 הודיעה רבוע נדלן למגה כי בהתאם להוראות התוספת להסכמי השכירות שבין הצדדים, בנסיבות בהן מונה למגה נאמן והחלטה לא בוטלה תוך 30 ימים מיום שניתנה, הרי שמגה נמצאת בהפרה של הסכמי השכירות עמה ובכלל זה התוספת ולפיכך ההנחה בדמי השכירות הקבועה בתוספת בטלה.

רבוע נדלן הגיבה לבקשה 37 וטענה כי דין בקשת הנאמנים להידחות בנוגע לנכסים שהועברו לחברה במסגרת הסכם העברת הנכסים ממגה קמעונאות ואשר טרם הושלם הליך רישומם על שם החברה. בית המשפט לא קיבל את עמדתה של רבוע נדלן וביום 20.3.16 נתן החלטה, כי הנאמנים ירשמו הערות על שמם בלשכות רישום המקרקעין השונות. רבוע נדלן הגישה בקשה לערעור לבית המשפט העליון ובקשה לעיכוב ביצוע.

ביום 8.3.2016 הגישה רבוע נדלן לבית המשפט בקשה במסגרתה התבקש בית המשפט למנות כונס נכסים לצורך מימוש זכויות רבוע נדלן בהתאם לאגרת חוב שהונפקה על ידי מגה לטובת רבוע נדלן ביום 13.9.2009, ביחס לנכסים שרכשה רבוע נדלן ממגה על פי הסכם מיום 31.3.2009, ואשר נכון למועד הדיווח טרם הושלם רישומם על שם רבוע נדלן ברשות מקרקעי ישראל ו/או בלשכת רישום המקרקעין. ביום 13.3.2016 קבע בית המשפט כי הגשת הבקשה אינה בהתאם לצו הקפאת הליכים שניתן למגה ולפיכך החליט על מחיקתה. ביום 15.3.2016 הגישה רבוע נדלן לבית המשפט של הקפאת ההליכים בקשה להתיר לה לממש זכויות משועבדות על פי אגרת החוב.

ביום 10.3.2016 הגישה רבוע נדלן בקשה למתן הוראות לשלם לה סך של 1.8 מ' ש"ח, המהווה את יתרת דמי השכירות המגיעים לרבוע נדלן בגין שכירת הנכסים עבור התקופה מיום 17.2.2016 ועד ליום 16.3.2016.

### **עדן טבע מרקט (חברה אשר היתה מוחזקת 51% על ידי מגה) וד"ר ביבי (חברה שהיתה בבעלות מלאה של מגה)**

ביום 9 ביולי 2015 הגישה עדן טבע מרקט (להלן עדן) בקשה לבית המשפט למתן צו להקפאת הליכים אליה צורפה הצעת הסדר נושים לנושי עדן טבע מרקט. חובות עדן נאמדים בכ- 81 מ' ש"ח, לא כולל נשייה של הבנקים בסך כולל של 74.6 מ' ש"ח. מגה ערבה לחובות של עדן כלפי בנק לאומי בסך של כ- 35.7 מ' ש"ח וכלפי הבנק הבינלאומי הראשון ב- 9.7 מ' ש"ח. החברה ערבה לחובות של עדן כלפי בנק הפועלים בסך של כ- 29.2 מ' ש"ח.

ביום 9 ביולי 2015 נעתר בית המשפט לבקשת ההקפאה ונתן צו הקפאת הליכים לעדן ומינה נאמנת לתקופת הקפאת ההליכים. במסגרת בקשת הקפאת ההליכים האמורה, הוגשה על ידי מגה הצעה להסדר נושים אולם ביום 22 ביולי 2015 הודיעה מגה לבית המשפט, כי היא מושכת את הצעת ההסדר שהציעה לנושי עדן.

ביום 3.12.15 אושר בבית המשפט המחוזי הסדר פשרה בין מגה לבין עדן במסגרתו שולם לעדן טבע סך של 3.8 מיליון ש"ח. ביום 6.12.15 ניתן צו פירוק קבוע כנגד עדן טבע.

ביום 28 ביולי 2015, הוגשה בקשה לפירוק ד"ר ביבי (חברת בת המוחזקת ע"י מגה) ומונה לה מפרק ע"י בית המשפט.

### **השפעת הסדר ההבראה במגה מחדש יולי 2015 על הדוחות הכספיים המאוחדים**

ההשפעה של יציאת מגה מאיחוד הינה גריעת מאזן מגה מהנתונים המאוחדים של חברה ורישום חלק החברה במגה בהתאם לשווי מניות מגה שהתקבלו, רישום ההתחייבויות בגין הערבויות שהיו קיימות למועד היציאה מאיחוד (עובדים מועברים, משכירי נכסים ומבטחי אשראי ספקים) ובתוספת ההתחייבויות שהחברה נטלה על עצמה במסגרת ההסדר (פירעון החוב הנערב, התחייבות להזרמה למגה ואופציה לספקי מגה) כפי שנקבע בבית המשפט. ההתחייבויות והערבויות ליום איבוד השליטה נמדדו לפי שווי ההוגן וההשפעה על הרווח והפסד, נטו (בניכוי יתרת ההשקעה השלילית במגה שנגרעה) נזקפה להפסד מפעילות מופסקת. ערכן של ההתחייבויות והערבויות ליום 31 בדצמבר 2015, נמדד מחדש וההפרש בערך ההתחייבויות בין התקופות נזקף לרווח והפסד, במסגרת סעיף הוצאות המימון. בהקשר עם הסדר החוב של מגה בצעה החברה הפרשות ואומדנים מתאימים ויצרה יתרות חוב אשר נכללים בסעיפים המתאימים (לפי אופי הפרשה, יתרת החוב או האומדן) של ההתחייבויות השוטפות ליום 31.12.2015.



## אלון רבוע כחול ישראל בע"מ

מטעמים של שמרנות חשבונאית, לא נכללו בדוחות אלה סכומים אשר החברה תהיה זכאית לקבל ממגה ככל שהחברה תחויב לשלם סכומים בהתאם להסדר החוב האמור.

מספרי ההשוואה בדוחות רווח והפסד הוצגו מחדש כך שתוצאות מגה עד למועד איבוד השליטה נכללו במסגרת הפסדי החברה מפעילות מופסקת. עם המעבר החשבונאי לטיפול בהשקעה במגה בשיטת השווי המאזני החברה כוללת את חלקה בהפסדי מגה וזאת עד לגובה ההתחייבויות והערבויות אותם נטלה, היות ולמועד איבוד השליטה למגה גרעון בהון והחברה כללה את התחייבויותיה למגה בהתאם לשווי ההוגן, החברה אינה כוללת את תוצאות מגה החל ממועד איבוד השליטה, אלא רק את השפעת השינוי בשווי ההתחייבויות בין התקופות.

ההתחייבויות, האומדנים, ההפרשות והערבויות נמדדו על בסיס תרחישים שונים העשויים להתרחש. בפועל תרחישים אלו עשויים שלא להתרחש או להתרחש במועד שונה מהמועד בו הונח כי יתרחשו, במידה והתחייבויות ו/או הערבויות יתממשו באופן שונה מההנחות ששמשו בבסיס המדידה, החברה עשויה לרשום הוצאה נוספת או להקטין את סכום ההוצאה שנרשמה בעבר.

עמדת החברה כפי שבאה לידי ביטוי בהליכים המשפטיים המתנהלים בעניין מגה המתוארים לעיל הנה כי היא עמדה בכל התחייבויותיה כלפי מגה על פי הסדר ההבראה, וכי ככל שנותרו התחייבויות שלא מולאו כלפי מגה או כלפי נושיה, הרי שאלו פקעו עת פנתה מגה להקפאת הליכים בחודש ינואר 2016. לאור העובדה כי מדובר באירוע לאחר תאריך המאזן ביטול ההתחייבויות אינו מקבל ביטוי בדוחות אלו.

להערכת החברה, בהתבסס על יועציה המשפטיים, אין כל ודאות כי עמדתה בדבר מחויבויותיה האמורות אכן תתקבל על ידי בית המשפט וכי האומדנים אותם ערכה החברה אכן משקפים את מלוא התחייבויות החברה בקשר למגה וזאת לאור תקדימיות הנסיבות בעניינה של החברה, השלב המקדמי בו מצויים ההליכים, העובדה כי נאמני מגה לא מוסרים לחברה נתונים ולאור העובדה כי לא ידוע מה יהיה גובה החזר שיתקבל מקופת הפירוק של מגה בגין סכומים אותם תשלם החברה לנושי מגה על חובות להם ערבה החברה.

### תזרים מזומנים ששימש ליציאה מאיחוד של מגה:

1.7.2015	
אלפי ש"ח	
203,443	לקוחות והמחאות לגביה
259,776	מלאי
3,717	חייבים ויתרות חובה
440,051	רכוש קבוע ורכוש אחר, נטו
(512,437)	אשראי לז"ק
(638,230)	ספקים
595,091	הפרשות בגין התחייבויות אחרות לז"ק
(248,894)	זכאים ויתרות זכות
(52,003)	התחייבויות לסיום יחסי עובד מעביד
(78,248)	רווח (הפסד) ממימוש השקעה
(27,734)	



## אלון רבוע כחול ישראל בע"מ

### 3. תמיכת בעלת השליטה- אלון חברת הדלק

א. בחודש יוני 2015, חברה האם של החברה, אלון חברת הדלק לישראל בע"מ שיעבדה לטובת תאגיד בנקאי פיקדון בסכום של 75 מיליון ש"ח ששימש כבטוחה למסגרת אשראי לתקופה של שלושה חודשים בגובה אותו הסכום שהעמיד התאגיד הבנקאי לחברה. נכון ליום 31 בדצמבר, נפרעה מסגרת האשראי מתוך כספי הפיקדון של חברת האם כאמור.

ב. ביום 27 ביולי 2015, אישר דירקטוריון אלון חברת הדלק לישראל בע"מ להזרים סך של 95 מ' ש"ח לחברה כהלוואת גישור אשר תיפרע מהתמורה שתקבל החברה מהנפקת זכויות בסך 150 מ' ש"ח, אשר במסגרתה התחייבה החברה האם להשתתף בהתאם לשיעור החזקתה בה (כ-110 מ' ש"ח) כך שהפיקדון הנ"ל בס"ק א' (שנוצל כאמור על ידי החברה) יחד עם סכום ההזרמה יהוו סך כולל של 170 מ' ש"ח. סך ה-170 מיליון ש"ח מורכב מסך של 110 מ' ש"ח המהווים הלוואת גישור שתיפרע כאמור מהתמורה שתקבל החברה בגין חלקה של חברת האם בהנפקת הזכויות וסך של 60 מ' ש"ח המהווים הלוואה לזמן ארוך אשר תיפרע לאחר פירעון מלוא החוב של החברה לבנקים ולמחזיקי אגרות החוב.

כן התחייבה החברה האם לתת לחברה הלוואה לזמן קצר בסך 50 מ' ש"ח אשר תשמש את החברה לתמיכה בתוכנית הבראה של מגה ותיפרע מתוך תמורות שיתקבלו בחברה ממימוש החזקותיה בחברות בנות. נקבע, כי כל ההלוואות האמורות אינן נושאות ריבית אך תהינה צמודות למדד המחירים לצרכן (כולל מדד בסיס). בהתאם, אושרו ההלוואות האמורות כעסקה מזכה.

ג. סך של 110 מיליון ש"ח כאמור נרשם כהלוואה לזמן קצר צמודה למדד, האמורה להפרע מהתמורה שתקבל החברה בגין חלקה של חברת האם בהנפקת הזכויות וסך של 60 מ' ש"ח נרשמו כהלוואה לזמן ארוך צמודה למדד אשר תיפרע לאחר פירעון מלוא החוב של החברה לבנקים ולמחזיקי אגרות החוב. ההלוואה בסך 60 מיליון ש"ח הונו לתקופה של 7 שנים ע"פ ריבית תשואות האג"ח של החברה. פערי השווי נזקפו ישירות להון. ההלוואה קצרת המועד בסך של 50 מ' ש"ח הומרה בעסקה מזכה למכירת מניות דור אלון (ראה להלן).

#### ד. עסקה מזכה למכירת מניות דור אלון

ביום 8 בנובמבר 2015, רכשה אלון חברת הדלק במסגרת עסקה מזכה מהחברה, מניות דור אלון בהיקף כספי בסך 50 מ' ש"ח (8.04% מניות), חלף הלוואה לזמן קצר אשר עליה החליט דירקטוריון חברה האם ביולי 2015. במסגרת העסקה המזכה נקבעו תנאים נוספים במקרה של מכירת המניות ע"י אלון חברת הדלק המאפשרים תמורה נוספת לחברה. להבטחת תשלומי התמורה הנוספת, במקרה של מכירת המניות, שועבדו לטובת החברה 20% מהמניות הנמכרות של דור אלון (לתקופה של עד כשנתיים).

### 4. מימוש דור אלון:

ביום 20 ביולי, 2015 החליט דירקטוריון החברה לממש את מלוא החזקות החברה בדור אלון וזאת על מנת לעמוד בהתחייבויות שהחברה נטלה על עצמה במסגרת הסדר הבראה של מגה כפי שאושר בבית המשפט ביום 15 ביולי 2015. התחייבויות אלו היו גבוהות יותר מהסכומים שהחברה התעתדה להזרים למגה במסגרת הפניה לבית המשפט ביום 29 ביוני 2015. נכון ליום 31 בדצמבר 2015, דור אלון מוצגת כפעילות מיועדת למימוש בשווי 583.5 מ' ש"ח, ע"פ שווי המניות בבורסה ביום 31 בדצמבר 2015. ההפסד בסך 614 מ' ש"ח (נטו ממס) אשר כולל את תוצאות דור אלון לתקופה בניכוי ירידת ערך של ההשקעה נזקף במסגרת הפסד מפעילות מיועדת למימוש. בעקבות התקשרותו של הרוכש הפוטנציאלי עם בעלת השליטה בחברה בהסכם (מותנה) לרכישת מניות בעלת השליטה בחברה, למועד פרסום הדוח לא מתבצעות פעולות למימוש דור אלון.



## אלון רבוע כחול ישראל בע"מ

### 5. הסדר חוב פיננסי ברבוע

#### א. אי עמידה באמות מידה פיננסיות:

לחברה הלוואה שנטלה ממוסד פיננסי בהיקף של 140.5 מ' ש"ח נכון ליום 31 בדצמבר 2015. בהתאם לתנאי הלוואה, הורדה בדירוג של החברה בחברת דירוג מוכרת (מעלות או מידרוג) מתחת ל BBB בדירוג מעלות או Baa2 בדירוג מידרוג, תיצור לבנק זכות להעמיד את החוב לפירעון מיידי. למועד פרסום דיווח זה, דירוג החברה הינו Caa1 בבחינה עם השלכות לא וודאיות ועל כן, יתרת הלוואה מוינה לסעיף אשראי והלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים במסגרת התחייבויות שוטפות במאזן.

#### ב. הסדרת החוב הבנקאי בחברה

למועד שלאחר השלמת הסדר ההבראה במגה ובעקבות הורדת הדרוג של החברה, לחברה חוב בנקאי בסך כ-522 מ' ש"ח העומד לפירעון מיידי. בהתאם למתואר להלן, במסגרת הסדר ההבראה של מגה הסכימו מרבית הבנקים לדחות בתנאים מסוימים את פירעון החוב למשך חצי שנה ובנק דיסקונט הסכים לדחייה עד ל-30 בספטמבר. ברבעון הרביעי של 2015 הגיעה החברה להבנות עם בנק דיסקונט כי בשלב זה לא יעמיד את החוב לפירעון.

#### ג. אג"ח ג'

לחברה אג"ח במחזור בהיקף של 379.9 מ' ש"ח ע.ג. צמוד ליום 31 בדצמבר 2015. ביום 28 ביולי 2015, מונתה נציגות יועץ משפטי לבעלי אג"ח ג'.

החל מ-27 באוקטובר 2015, התכנסו אסיפת בעלי האג"ח אשר החליטו על דחיית מועדי התשלום הקרן מ-4 בנובמבר 2015 ל-7 באפריל 2016. אסיפת מחזיקי האג"ח, בהחלטתה מיום 15.2.16 איפשרה לנהל משא ומתן עם הרוכש הפוטנציאלי (בן משה) עד ליום 17 במרס 2016. כמו כן, הוחלט באסיפה האמורה, להורות לנאמן האג"ח להעמיד לפירעון מיידי את מלוא יתרת החוב של החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב ולהסמיך אותו לנקוט בהליכים הדרושים לצורך הוצאתה אל הפועל של החלטה, לרבות מתן הודעה לחברה על קבלת ההחלטה בסעיף זה ודרישה לתשלום החוב תוך 7 ימים ממועד ההודעה ("החלטה להעמדה לפירעון מיידי"). ההחלטה להעמדה לפירעון מיידי, אמורה להיכנס לתוקפה ללא כל צורך בהחלטה נוספת במועד המוקדם מבין: א. העברת השליטה בחברה, במישרין או בעקיפין (לרבות שינוי שליטה בבעלת השליטה), שלא בהסכמת מחזיקי אגרות החוב או ב. חלפה תקופת הבלעדיות (no-shop) של הצעת בן משה, ולא הוגשה לבית המשפט בקשה (בהסכמת הנאמן ונציגות מחזיקי אגרות החוב) לכינוס אסיפת לאישור הסדר חוב בין החברה לבין הנושים הפיננסיים שלה. בשלב זה מועד כניסתה לתוקף של ההחלטה להעמדה לפירעון מיידי הוארך עד ליום 3.4.16.

יתרת האג"ח שהוצגה בהתחייבויות לזמן ארוך מוצגת כהתחייבויות לזמן קצר.

#### ד. מתווה הסכמות עם הנושים הפיננסיים של החברה

ביום 2 בנובמבר 2015, במסגרת משא ומתן שהחברה ניהלה עם נציגות מחזיקי אגרות סדרה ג' והבנקים הנושים של החברה, גובשו עקרונות למתווה פריסה וארגון מחדש של החוב הפיננסי לרבות החוב הנערב של החברה. במסגרת המתווה הוסכם כי כל החובות יישאו החל מיום 1.11.15 ריבית בשיעור של 4% לשנה צמוד למדד אשר ישולמו באופן שוטף בתשלומים חצי שנתיים בכל שנה, 1% ריבית תיצבר ותשולם במועד התשלום האחרון של הקרן, ונקבעה תוספת של עד 1% ריבית שתנאיה יקבעו בהסכם המפורט. בנוסף תשלומי הקרן (בחלוקת פרו-רטה בין הבנקים ומחזיקי האג"ח) ישולמו בשיעור 2% בכל שנה מנובמבר 2017 עד 2019, את יתרת הקרן החברה תיפרע בתשלום אחד בנובמבר 2020. בנוסף הוסכם כי תהיה האצה בפירעון החוב במידה ודור אלון או רבוע נדל"ן תימכנה וכן, כיבעלי החוב יקבלו עד 10% ממניות החברה.

ואולם ביום 28.2.16 ניתנה על ידי בעלות השליטה בחברה הודעת קיבול להצעתו של הרוכש הפוטנציאלי. הצעתו של הרוכש הפוטנציאלי כוללת תנאים שונים לפריסת החוב וארגונו מחדש כמפורט להלן.



## אלון רבוע כחול ישראל בע"מ

6.

### מכירת השליטה בחברה ומתווה להסדר חוב בחברה

בסוף חודש ינואר 2016 ובתחילת חודש פברואר 2016, קיבלו בעלות השליטה מספר הצעות לרכישת החברה אשר שתיים מהן הובאו להצבעה בפני מחזיקי אגח ג' של החברה. ביום 16.2.2016 אישרו מחזיקי אגח ג' לקיים מו"מ עם מר מוטי בן משה באשר להצעתו אשר כוללת, בין היתר, מתווה לפירעון החוב הפיננסי בחברה (בסך של - 932 מ' ש"ח) שעיקרו הזרמה של 900 מ' ש"ח לחברה לשם פרעון מלוא החוב הפיננסי, לנושים הפיננסיים שיהיו מעוניינים בכך. ביום 28.2.16 ניתנה בידי בעלות השליטה (המחזיקות בכך-72.21% ממניות החברה) הודעת קיבול להצעתו של מר מוטי בן משה.

עיקרי הצעת מר מוטי בן משה (בהתאם להצעתו מיום 15.2.2016, ולהבהרות שניתנו לה) - בתמורה ל-115 מ' ש"ח אשר ישולמו לבעלות השליטה הוא ירכוש (באמצעות חברה בשליטתו) את החזקות בעלות השליטה בחברה, על בסיס AS IS, את זכויות אלון בהלוואת הגישור בסך 110 מ' ש"ח לרבות הזכות להקצאת מניות החברה כנגדן וכן בהלוואה הנחותה בסך 60 מ' ש"ח שהועמדה על ידי אלון לחברה.

השלמת הרכישה כפופה לקיום התנאים המתלים הבאים לא יאוחר מחלוף 60 יום ממועד קיבול ההצעה (ניתנה אפשרות להארכת המועד ב-14 יום ובתנאים מסויימים ב-30 יום נוספים):

- א. יוסרו כל השיעבודים או זכויות צדדים שלישיים על הנכסים הנרכשים.
  - ב. תוגש בקשה לשם כינוס אסיפות נושים לאישור הסדר החוב, שתנאיו אושרו על ידי הרוכש הפוטנציאלי, בין החברה לבין נושיה (להלן: "הסדר החוב"). הסדר החוב יהיה מבוסס על מתווה העקרונות עם הנושים הפיננסיים מיום 2.11.15 ("מתווה העקרונות") ויכלול (1) ריבית שנתית בשיעור של 6% צמודה למדד (2) מתן שיעבודים לטובת הנושים הפיננסיים של החברה, כמפורט במתווה העקרונות (3) הקצאת מניות של החברה לנושיה הפיננסיים בשיעור של 10%; ו-(4) קביעה לפיה ההלוואות בעלות השליטה (בסך של 170,000 מיליון ש"ח) תהיינה הלוואות נחותות לחובות החברה לנושים הפיננסיים, לרבות במצב של חדלות פירעון; ההסדר לא יתבסס על מימוש מהיר של נכסים ולא יהיה תלוי במימוש כאמור. הסדר החוב יכלול פטור כלפי נושיה משרה של החברה כפי שיוסכם על ידי נושיה. כמו כן, הסדר החוב יקבע כי לרוכש הפוטנציאלי תהיה זכות להמיר כל חוב של החברה כלפיו לניירות ערך של החברה לרבות במסגרת הנפקת זכויות (תנאי זה צריך להתקיים בתוך 40 יום ממועד הקיבול).
  - ג. יתקבל אישור בית המשפט להסדר החוב.
  - ד. יתקבלו כל האישורים הרגולטורים הדרושים לרכישת החברה, ככל שהם דרושים.
  - ה. תתקבל החלטה של אסיפת מחזיקי אגח ג' אשר עיקרה הינו ניהול מו"מ עם הרוכש הפוטנציאלי באופן בלעדי, למשך 15 יום ממועד קבלת ההחלטה. באשר למגה - בניגוד להצעה אחרת שלא אושרה על ידי מחזיקי אגח ג', בהצעת בן משה, הגעה להסדר עם נאמני מגה אינה תנאי מתלה להשלמת הרכישה.
- כחלק מהסדר החוב התחייב הרוכש הפוטנציאלי להזרים לחברה 900 מ' ש"ח ולפעול כדלקמן:
- א. במועד ההשלמה תפרע החברה לנושיה הפיננסיים סך של 300 מ' ש"ח בפדיון מוקדם.
  - ב. סך של 600 מ' ש"ח יוזרמו לחברה בסמוך לאחר השלמת העסקה לרכישת החברה בכפוף להשלמת הנפקת הזכויות והקצאת ניירות הערך לבעלי השליטה, לספקים של מגה ולנושים הפיננסיים, ואולם ככל שיהיו לחברה צרכים תזרימיים לאחר השלמת הרכישה וקודם להקצאה וככל שידרש לצורך פדיון מוקדם כמפורט להלן יוזרם חלק מסכום זה לחברה טרם השלמת ההנפקות וההקצאות האמורות.
  - ג. שלושה חודשים לאחר מועד ההשלמה תבצע החברה פרעון מוקדם של מלוא החוב לנושים הפיננסיים שירצו בכך, כל סכום שישולם יופחת באופן יחסי מלוח הסילוקין המפורט להלן.
  - ד. לאחר ביצוע הפרעון המוקדם יחול לוח הסילוקין הבא:
    - בכל אחת מהשנים 2017-2019 יפרעו 15% מהחוב הפיננסי.
    - בשנת 2020 תפרע יתרת החוב.
- ככל שיבוצע פרעון מוקדם במהלך שלוש השנים הראשונות ממועד ההשלמה מעבר לתשלום שנועד לאותה שנה, לרבות הפרעון המוקדם בתוך שלושה חודשים ממועד ההשלמה, יתווסף לסכום הפרעון סכום השווה ל-2.5% מהסכום שיפרע, תוספת זו לא תחול על הסכום שיפרע במועד השלמת העסקה.
- תנאים נוספים להם התחייב הרוכש הפוטנציאלי במסגרת הצעתו:
- א. במועד ההשלמה יופקד סכום של 300 מ' ש"ח שישמש כבטוחה לכל התחייבויות הרוכש הפוטנציאלי לביצוע ההזרמות לאחר מועד ההשלמה. ככל שיתרת ההתחייבויות תפחת מהסכום האמור, אזי סכום הפקדון יפחת בהתאמה.
  - ב. ההזרמות לחברה יועמדו בדרך של חוב נחות ו/או שטר הון ו/או השקעה בהון ו/או במסגרת הקצאה פרטית ו/או במסגרת של הנפקות זכויות, לפי שיקול דעת הרוכש הפוטנציאלי. הרוכש הפוטנציאלי יהיה רשאי להמיר כל חוב כלפיו לניירות ערך של החברה.
  - ג. הסדר החוב יכלול מגבלות על שימוש בהזרמות לצורך ביצוע השקעות חדשות ו/או לשם רכישת מגה מנאמני מגה.



## אלון רבוע כחול ישראל בע"מ

- ד. על החברה יחולו מגבלות בנוגע לחלוקת דיבידנד למעט אם יתקבלו הסכמות הנושים הפיננסיים.
- ה. עם פרעון מלוא החוב הפיננסי עליו חל הסדר החוב, תפקענה התחייבויות הרוכש הפוטנציאלי המפורטות לעיל.
- ו. עד למועד השלמת העסקה החברה והחברות בשליטתה לא תבצענה דיספוזיציה בנכסיהן ו/או פעולה לסיכול רכישת השליטה ובכלל זה לא תגענה להסכמה עם נאמני מגה אחרת תעמוד לרוכשת הזכות לבטל את כל התחייבויותיה.
- ז. הרוכש הפוטנציאלי התחייב להפקיד סך של 250 מ' ש"ח כדמי רצינות. ממסמכים שהוצגו לחברה הופקד סך כאמור בקירוב בשני חשבונות בנק שמרשי החתימה בהם הם עוה"ד של הרוכש הפוטנציאלי.
- ח. במקרה בו הרוכש הפוטנציאלי יחזור בו מהצעתו מסיבות התלויות בו תוך הפרה של התחייבויותיו לפי הצעתו, בא כוחו יונחה להעביר סך של 20 מ' ש"ח כפיצוי מוסכם לחברה מטעם הרוכש הפוטנציאלי שיהווה סעד בלעדי.
- ט. החל ממועד קיבול ההצעה ועד להתקיימות התנאים המתלים ואז מועד פקיעת ההצעה בעלות השליטה לא ינהלו משא ומתן לעסקה חלופית.
- י. ExtraHolding Ltd ערבה לכל ההתחייבויות שעל הרוכש הפוטנציאלי לבצע במועד ההשלמה.

### 7. מכירת מניות רבוע נדלן

- א. ב- 8 בפברואר 2015 מכרה החברה כ- 5% ממניות רבוע נדלן בתמורה של כ- 72.3 מ' ש"ח, לאחר המכירה החזיקה החברה 64.71% מהון המניות של רבוע נדלן.
- ב. ב- 26 בפברואר 2015 מכרה החברה כ- 1% ממניות רבוע נדלן בתמורה של כ- 15.4 מ' ש"ח, לאחר המכירה החזיקה החברה 63.71% מהון המניות של רבוע נדלן. המכירה בוצעה על מנת להגדיל את שיעור החזקות הציבור במניה, כהגדרתו בהנחיית הבורסה, למעל 35% במועד הבדיקה הקרוב החל ביום 28.02.2015 ובאמצעות כך להגדיל את משקלה של מניית רבוע נדלן במדדים המחושבים ע"י הבורסה.
- ג. ב- 30 ביוני 2015 מכרה החברה כ- 2.5% ממניות רבוע נדלן בתמורה של כ- 34.7 מ' ש"ח, לאחר המכירה מחזיקה החברה 61.19% מהון המניות של רבוע נדלן. מכירת המניות בוצעה בסיום יום המסחר ולכן התמורה התקבלה ביום 1 ביולי 2015.
- ד. ב- 31 באוגוסט 2015 מכרה החברה כ- 7.27% ממניות רבוע נדלן בתמורה של כ- 93.4 מ' ש"ח, לאחר המכירה מחזיקה החברה 53.92% מהון המניות של רבוע נדלן.

### 8. שינויים בהנהלת החברה ברבעון הרביעי של שנת 2015

- א. פרישת דירקטור מרדכי ונטורה ומינוי מיכאל לזר  
ביום 23 בנובמבר, 2015 מר מרדכי ונטורה הודיע על סיום חברותו בדירקטוריון החברה ובמקומו מונה מיכאל לזר ביום 26 בנובמבר 2015.
- ב. מינוי דירקטור צחי אוצר  
ביום 24 בדצמבר 2015 מונה מר צחי אוצר כדירקטור בחברה. מר אוצר מכהן כסמנכ"ל כספים בהשקעות ביילסול, עובד כ- 4.5 שנים בעיקר ברוזבאד נדלן.

### 9. תביעות משפטיות מהותיות

- א. בחודש יולי 2015 הוגשה כנגד החברה וכנגד מגה, תביעה לבית המשפט המחוזי בתל אביב, בקשר עם חברת הבת (51%) של מגה, עדן בריאות טבע מרקט בע"מ ("עדן"), על ידי בעלי מניות המיעוט (49%) בעדן. במסגרת התביעה, עתרו התובעים, בין היתר, למתן צו עשה, לפיו יחויבו הנתבעים לרכוש את מניות התובעים בחברת עדן בתמורה לסך של 77.6 מ' ש"ח. בטרם הוגש כתב תשובה לתובענה, ביקשו התובעים לתקן את התובענה, וזאת נוכח שינוי נסיבות שחל לאחר מועד הגשת התביעה, שמקורו בכך שעדן נכנסה להליך הקפאת הליכים ופעילותה נמכרה. ביום 25.11.15 הוגש כתב תביעה מתוקן במסגרתו טענו התובעים לנזקים נטענים בגובה הפסד שווי מניותיהם (לפי השווי שנטען במסגרת התובענה המקורית), אלא שהתביעה צומצמה לצורכי אגרה והועמדה על סך של 40 מ' ש"ח. במסגרת כתב התביעה המתוקן נוספו נתבעים נוספים אשר כיהנו כנושאי משרה במגה ובחברה במועדים שונים. ביום 17.1.16 הוגש כתב הגנה וכן תביעה שכנגד על ידי מגה והריבוע הכחול על סך של 40 מ' ש"ח (לצורכי אגרה). בכתב ההגנה נטען, בין היתר, שלא היתה כל הפרה של התחייבות נטענת להעמדת מימון, וזאת, בין היתר, לאור שהסכם שבין הצדדים אינו מחיל חובה כאמור, וזאת מבלי לגרוע מכך שהועמד מימון בכל שלב פעילותה של עדן, לרבות בשלב בו עדן נכנסה



## אלון רבוע כחול ישראל בע"מ

להקפאת הליכים. החברה הוסיפה וטענה, בין היתר, כי כתב התביעה אינו מגלה עילה כלפיה, וזאת לאור העובדה שביום 19.5.09 חתמו התובעים על הסכמה מפורשת, ובלתי מסויגת, לפיה עם העברת המניות בחברת עדן טבע מרקט מהריבוע הכחול למגה, אין לריבוע הכחול כל התחייבות מכל מין וסוג שהוא כלפי התובעים, לרבות מכוח ההסכמים שנחתמו. במסגרת כתב התביעה שכנגד טענו החברה ומגה, כי המימון שהועמד על ידן לעדן (ערביות לטובת צדדים שלישיים שהועמדו על ידי מגה והריבוע הכחול, לצד הלוואות בעלים שהועמדו על ידי מגה) נעשה על סמך מצגי שווא של התובעים בדבר יכולתה של עדן לעבור לפסים של רווחיות כמו גם בדבר יכולתה לפרוע את חובותיה כלפי הנ"ל. נכון למועד זה, טרם הוגש כתב הגנה לתביעה שכנגד וטרם הוגש כתב תשובה לכתב ההגנה. בהתאם להסכמת הצדדים (לאור שהתובעים הגישו בקשה בתיק הקפאת ההליכים כנגד מגה לאישור ניהול ההליכים כנגדה) הדיון שהיה קבוע ליום 3.4.16 בוטל וזאת עד שתתברר בקשתם של התובעים כאמור. בשלב מקדמי זה של ההליכים אין באפשרותה של החברה להעריך את סיכויי הצלחת התביעה, לרבות התביעה שכנגד.

ב. בחודש יולי 2015 הוגשה כנגד החברה, מגה ומי שכיהנו כדירקטורים במגה תביעה לבית המשפט המחוזי בתל אביב, על ידי אחד מספקי מוצרי החלב של מגה ("המבקשת"). במסגרת הבקשה שהוגשה מתבקש אישורה כתביעה נגזרת, בטענה כי בשנת 2013 מגה ביצעה חלוקה אסורה של דיבידנד בסכום של כ- 100 מ' ש"ח. התובע מבקש מבית המשפט להורות לחברה ולדירקטורים להשיב למגה את כל התשלומים ו/או דיבידנדים ו/או הטבות ו/או זכויות שהתקבלו על ידם בקשר עם החלוקה האמורה. בנוסף, התובע מבקש מבית המשפט להורות לחברה ולמגה להמציא מסמכים ומידע בנוגע למגה, לרבות דוחותיה הכספיים לשנים 2011 – 2014. ביום 3.1.2016 הגישה החברה, יחד עם הדירקטורים, בקשה לסילוק על הסף של בקשת האישור בטענה המרכזית לפיה המבקשת אינה יכולה להיקרא "נושה" לצורך הגשת תביעה נגזרת כקבוע בחוק החברות, התשנ"ט-1999. בעקבות הקפאת ההליכים כנגד מגה, ובקשות שונות שהוגשו על ידי החברה ועל ידי נאמני מגה, ההליך הוקפא בשלב זה. החברה מכחישה את כל הטענות הנטענות נגדה אולם אין ביכולתה של החברה להעריך בשלב מקדמי זה את סיכויי התביעה.

ג. בחודש פברואר 2016 הוגשה לבית המשפט המחוזי מרכז בקשה לאישור תובענה כייצוגית כנגד החברה. עניינה של בקשת האישור בטענת המבקש, כי בשל הליכי חדלות הפירעון של מגה, החל מסוף יוני 2015 נגרמה פגיעה קשה ביכולת של הלקוחות האוחזים בתווי הקנייה שהונפקו על ידי החברה, לממש את זכותם ולבצע באמצעותם רכישות של מוצרים בכלל, אך בפרט רכישות של מוצרי מזון במגוון סניפי מגה, כפי שהתחייבה החברה כלפי חברי הקבוצה. הקבוצה הוגדרה בבקשת האישור כך: "כל אדם או תאגיד, אשר אחז החל מיום 29.6.15 בתו קנייה שהונפק על ידי המשיבה." בהתאם לכך, מבוקש במסגרת הבקשה לקבוע, כי החברה הפרה באופן יסודי את התחייבותה מכוח תווי הקנייה כלפי חברי הקבוצה, בשל הפגיעה הקשה ביכולת המימוש של התוויים, אשר אף הביאה לפגיעה קשה בערכו של התו. כמו כן, התבקש להורות לחברה לפצות את המבקש וכל תובע הנמנה על הקבוצה, בנזק שנגרם להם כתוצאה מאותה הפרה יסודית נטענת. התביעה לא הועמדה על סכום כספי, בטענה כי בשלב זה אין בידי המבקש נתונים מדויקים ביחס לנזק המצרפי הנטען של הקבוצה. יחד עם זאת, מצוין כי במסגרת בקשת מגה להסדר, הצהירה מגה כי נכון ליום 29.6.2015, היקף תווי הקנייה שלא נפדו עמד על סך של כ-200 מיליון ש"ח, ולכן לשיטת המבקש ניתן להעריך כי הנזק שנגרם לחברי הקבוצה הוא ניכר. בשלב זה לא ניתן להעריך את תוצאות ההליך.

ד. הליכים משפטיים במסגרת הקפאת ההליכים במגה – כפי שפורט לעיל.  
ביום 24.2.16 הגישה החברה תביעת חוב כנגד מגה (אשר מרביתו הינם חובות מותנים).

### 10. דירוג

- א. ב- 10 במרס 2015, אישרה מדרוג מחדש דירוג A3 עם אופק שלילי את דירוג אגרות חוב סדרה ג' של החברה וכן הורידה ל- P-2 את דירוג ניירות ערך מסחריים של החברה.
- ב. ביום 1 באפריל 2015, הורידה מדרוג מ-A3 ל-Baa1 את דירוג אגרות חוב סדרה ג' של החברה והכניסה את הדירוג לבחינה עם השלכות ניטרליות-שליליות. כמו כן, דירוג ניירות ערך מסחריים של החברה נותר P-2 תחת בחינה.
- ג. ביום 20 במאי 2015, הורידה מדרוג מ-Baa1 ל-Baa2 והותירה את הדירוג בבחינה עם השלכות לא ודאיות.
- ד. בחודש מאי 2015 השלימה החברה את פרעון ניירות הערך המסחריים.
- ה. ביום 7 ביולי 2015, הורידה מדרוג מ-Baa2 ל-Baa3 והותירה את הדירוג בבחינה עם השלכות שליליות.
- ו. ביום 29 ביולי 2015, הורידה מדרוג מ-Baa3 ל-Ba2 והותירה את הדירוג בבחינה עם השלכות שליליות.
- ז. ביום 27 באוקטובר 2015, הורידה מדרוג מ-Ba2 ל-B3 והותירה את הדירוג בבחינה עם השלכות לא ודאיות.
- ח. ביום 27 בינואר 2016, הורידה מדרוג מ-B3 ל-Caa1 והותירה את הדירוג בבחינה עם השלכות לא ודאיות.



# אלון רבוע כחול ישראל בע"מ

## אירועים בתקופת הדוח מפעילויות נמשכות

### רבוע כחול נדלן

#### א. מתחם השוק הסיטונאי

#### הסכמי מכר עם רוכשי דירות

בסמוך למועד פרסום הדוח התקשרה חברת המגורים ב-717 הסכמי מכר בהיקף של 1,894 מ' ש"ח (כולל מע"מ), וכן קיבלה מקדמות בסך כ-1,328 מ' ש"ח (כולל מע"מ).

#### שטחי מסחר בקניון

נכון ליום 31 בדצמבר 2015 נחתמו או נמצאים בשלבי חתימה הסכמי שכירות ביחס לכ- 24,831 מ"ר משטחי המסחר.

#### ב. חניון גבעון תל אביב

החניון הוקם, במסגרת הסכם עם עיריית תל אביב מתאריך 1 בספטמבר 2010 לתקופה של 22.5 שנים, על ידי רבוע נדל"ן וצד ג' באמצעות חברה בשליטה משותפת וכולל 1,000 מקומות חניה. ביום 16 באפריל, 2015 נפתח החניון לקהל הרחב, סיום הפיתוח ומסירת הכיכר לעיריית תל אביב נעשו בחודש ספטמבר 2015. בחודש דצמבר 2015 הוחלף המימון הבנקאי בהיקף של 119 מ' ש"ח, בהלוואה לזמן ארוך באותו הסכום הנפרעת לשיעורין עד לשנת 2030, עם אפשרות לפירעון מוקדם. ההלוואה נושאת ריבית שנתית של פריים בתוספת 1%.

ג. ביום 16 במרס, 2015 הכריזה רבוע נדל"ן על חלוקת דיבידנד בסך של 30 מיליון ש"ח אשר שולם ביום 15 באפריל, 2015. חלק החברה כ-19.1 מ' ש"ח (\$4.9 מ' דולר ארה"ב).

ד. ביום 20 במאי, 2015 הכריזה רבוע נדל"ן על חלוקת דיבידנד בסך של 30 מיליון ש"ח אשר שולם ביום 11 ביוני, 2015. חלק החברה כ-19.1 מ' ש"ח (\$4.9 מ' דולר ארה"ב).

ה. ביום 5 בנובמבר 2015 אישר דירקטוריון רבוע נדל"ן וביום 23.12.2015 אישרה האספה הכללית של רבוע נדלן את התקשרות רבוע נדלן בתוספת להסכמי השכירות משנת 2006 ומשנת 2009 עם מגה קמעונאות, התוספת כללה הסכמות ליציאה מ-11 סניפים שמגה שוכרת מרבוע נדלן בכפוף לתנאים שנקבעו בהסכם, הנחה בשיעור 9% על שכר דירה בסניפים שמגה ממשיכה לשכור למשך 24 חודשים החל מ-1.11.2015, מעבר לתשלום שכר דירה על בסיס חודשי, וויתור של מגה ורבוע נדלן על תביעות הודיות בקשר להסכמי הפיצול והעברת הנכסים והסכמי השכירות. במידה ולמגה ימונה נאמן לתקופה העולה על 30 יום תבטל ההנחה בשכר הדירה וכן המעבר לתשלום שכר דירה חודשי.

ו. ביום 24.12.2015 אישר דירקטוריון רבוע נדל"ן את העברת הזכויות ב-10 סניפי רשת YOU המושכרים למגה לצדדים שלישיים וזאת בעקבות החלטת מגה בחודש דצמבר 2015 על מכירה מידית של כל סניפי רשת הדיסקאונט שלה תחת המותג YOU. רבוע נדל"ן התקשרה עם צדדים שלישיים בהסכמי שכירות במסגרתם משולמים דמי השכירות ששולמו על ידי מגה, בהתאמות, ניתנו גם תקופות גרייס והנחות שונות לשוכרים החדשים והכל כמקובל בהסכמים מסוג זה. תקופת השכירות נעה בין 10-20 שנים וכוללת אופציות להארכת התקופה וההסכמים כוללים בטוחות.

ז. בעקבות הפרסומים והדיווחים על הצעות למכירת השליטה בחברה, פנה לרבוע נדלן נאמן אגרות החוב (סדרה ה') בקשר להוראה בשטר הנאמנות שעניינה העברת שליטה ברבוע נדלן. במכתבו ציין הנאמן, כי בכוונתו לפנות לקבלת חוות דעת משפטית בדבר הגדרת "בעל השליטה הנוכחי" שבשטר הנאמנות ובחינת התקיימות של עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ה') לפירעון מיידי ככל שתבצע מכירה כאמור מבלי שיתקבל מראש אישור בעלי אגרות החוב (סדרה ה') של רבוע נדלן. הנאמן הודיע לרבוע נדלן כי לעמדתו, יש לכנס את אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') של רבוע נדלן, לצורך קבלת אישורם של המחזיקים האמורים למכירת החזקות אלון חברת הדלק לישראל בע"מ בחברה, ככל שזו תתבצע.

ח. ביום 16 במרס, 2016 הכריזה רבוע נדל"ן על חלוקת דיבידנד בסך של 30 מיליון ש"ח אשר ישולם ביום 7 באפריל, 2016. חלק החברה כ-16.1 מ' ש"ח (\$4.1 מ' דולר ארה"ב).

ט. ביום 16.2.2016 הגישה רבוע נדלן תביעת חוב לנאמני מגה, כנושה של מגה, בסך של כ-9.2 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ) בגין חובות דמי שכירות וחייבים והוצאות נוספים בגין השכירות, וכ-123.5 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ) בגין נזקים שנגרמו לרבוע נדלן על-ידי מגה והתחייבויות של מגה על פי הסכמים וכתבי שיפוי ובגין חשיפה אפשרית בשל הליכים משפטיים שרבוע נדלן ומגה צד להם.





## אלון רבוע כחול ישראל בע"מ

- י. החברה, קיבלה מספר הצעות לרכישת החזקותיה ברבוע נדלן (53.92%), והצעות אלו נבחנו על ידי דירקטוריון החברה. נכון למועד הדיווח ההצעות שקיבלה החברה לרכישת רבוע נדלן אינן בתוקף.
- יא. לעניין בקשות שהגישו נאמני מנהל כנגד רבוע נדלן ראה לעיל במסגרת אירועים בתקופת הדוח

### חברות אחרות

#### א. הסכם למכירת כפר השעשועים

ביום 22 ביוני 2015, נחתם הסכם בין קבוצת בי קמעונאות, לבין ריטייל 3000 קמעונאות ולבין כפר השעשועים למכירת מלוא החזקותיה של קבוצת בי בכפר השעשועים. בהתאם להסכם, העברת המניות תבצע עם פירעון מלא של החוב, עליו ערבה החברה בסך 45 מ' ש"ח, ועם ביטול מלוא הערבות שנתנה החברה לטובת בנק הפועלים.

בתמורה להעברת המניות, התחייבה ריטייל 3000 לשלם לקבוצת בי מדי שנה, במשך 5 שנים ממועד חתימה על ההסכם, חמישה תשלומים, שכל אחד מהם הינו בסך מיליון ש"ח (יצוין כי התשלום הראשון שולם כסדרו), או 35% מהרווח הנקי של כפר השעשועים באותה שנה לפי הגבוה מבין השניים, כל אחד. במסגרת ההסכם, ריטייל 3000 התחייבה לפרוע את מלוא החוב לבנק הפועלים שעליו ערבה החברה עד ליום 30.12.2015.

כחלק מההסכם הזרימה החברה במהלך שנת 2015 לכפר השעשועים סך של 19 מ' ש"ח וערבויות החברה לבנק הפועלים בוטלו. ביום 30 בדצמבר 2015 הועברו מניות כפר השעשועים והומחו ההלוואות הבעלים שניתנו לכפר השעשועים, לטובת ריטייל 3000.

#### ב. אלון סולר - הסכם למכירת פעילות אלון סולר

ביום 6 ביולי 2015, נחתם הסכם עם פלאפון למכירת הפעילות של אלון סולר. עם השלמת ההסכם, תהא אלון סולר זכאית למחצית מההכנסות בגין הלקוחות המועברים למשך 36 חודשים. בנוסף, במסגרת ההסכם, תהא זכאית הרוכשת לשווק ולמכור כרטיסי SIM בחנויות מנהל בתמורה לעמלות כפי שנקבע בהסכם בין הצדדים. ההסכם כפוף לאישורים של הגורמים הרלוונטיים: משרד התקשורת והרשות להגבלים עסקיים. במהלך ספטמבר ואוקטובר 2015 התקבלו האישורים הרגולטוריים הנדרשים להשלמת ההסכם האמור ובנובמבר 2015 הושלמה העסקה. בהתאם למספר הלקוחות המועברים, אלון סולר תהא זכאית לתמורה מינימלית של כ-10 מ' ש"ח במידה וחלקה בהכנסות מהלקוחות המועברים על פני שלוש שנים תפחת מסכום זה. לחברה נבע רווח בסך 3.5 מ' ש"ח בהתבסס על התמורה המינימלית שנקבעה בהסכם. בחודש דצמבר 2015 לאחר השלמת מכירת הפעילות העסקית, החליט דירקטוריון אלון סולר, על פירוק מרצון של אלון סולר וזאת לאחר שדירקטוריון אלון רבוע הכחול אישר מחילת חוב לאלון סולר ומחילת יתרת החוב עם השלמת הליך הפירוק. החברה הכירה בהפסדי הון לצרכי מס בגין המחילת החוב וכללה אותם במסגרת נכסי המס שיצרה בשנת 2015.

#### ג. השקעה בדיינרס - מימוש ההשקעה

ביום 29 בנובמבר 2015 חתמה החברה ביחד עם דור אלון על הסכם למכירת כלל החזקותיהן בחברת דיינרס ( 36.75% ו- 12.25% בהתאמה, סה"כ 49%) לחברת כרטיסי אשראי לישראל בע"מ (להלן: "כאל"). ביום 15 בדצמבר 2015 הושלמה העסקה בתמורה לסך של 130 מיליון ש"ח, מתוכם התקבל במזומן 120.25 מ' ש"ח והיתרה התקבלה בינואר 2016. בשל המחיר שהשתקף בעסקה החברה זקפה במהלך הרבעון השני והשלישי של שנת 2015 הפרשה לירידת ערך השקעתה בדיינרס בסך 54.7 מ' ש"ח לדוח רווח והפסד במסגרת סעיף הוצאות אחרות.

בהסכם נקבע כי כאל תשלם לחברה ולדור אלון תמורה נוספת הכוללת ארבעה תשלומים שווים נוספים בסך של 5 מיליון ש"ח במועדים 31 במרץ 2016, 30 בספטמבר 2016, 31 במרץ 2017 ו-30 בספטמבר 2017, וזאת בכפוף להתקיימותם של התנאים כדלקמן (אם במועדו של התשלום הרלוונטי יתקיימו מלוא התנאים הנקובים בסעיף הנ"ל): (1) ההסכם הקיים בין דיינרס לבין מועדון לקוחות רבוע כחול-דור אלון (שותפות רשומה) (להלן: "שותפות You") (אשר בעלי הזכויות בה הינן החברה ומנהל קמעונאות בע"מ (להלן: "מנהל"), ואשר מסדיר את היחסים בין שותפות You לבין מועדון הלקוחות You (להלן: "הסכם המועדון" ו- "המועדון", בהתאמה), יישאר בתוקפו; (2) מנהל ורשת תחנות התדלוק של דור אלון (לרבות חנויות הנוחות הצמודות להן, הפועלות תחת המותגים "דור-אלון" ו- "אלונית") הינן חלק מהחברות הנותנות הטבות במסגרת המועדון; (3) במועד התשלום ביום 31 במרץ 2016, מספר חנויות מנהל לא יפחת מ-115 חנויות, וביחס לתשלומים שבין המועדים 1 באפריל 2016 ועד יום 30 בספטמבר 2017, מספר חנויות מנהל לא יפחת מ-100 חנויות; (4) מנהל ודור אלון תמשכנה להציע ללקוחותיהן וללקוחות תאגידיים בשליטתן (ככל ורלבנטי), הנפקת כרטיס מועדון



## אלון רבוע כחול ישראל בע"מ

אשראי, והכל כמפורט בהסכם המועדון ובהתאם לתנאיו; (5) המועדון יעניק הצעת ערך למחזיקי כרטיס מועדון אשראי, כפי שקבוע בהסכם המועדון; (6) לא הוגשה בקשה למתן צו פירוק ו/או למינוי כונס נכסים ו/או להקפאת הליכים ו/או למינוי מפרק זמני או קבוע כנגד מגה, אשר לא בוטלה תוך 60 יום ממועד הגשת הבקשה ו/או נתינת הצו, בהתאמה.

לאחר תאריך המאזן ב- 17 בינואר 2016, פנתה מגה לביהמ"ש בבקשה להקפאת הליכים ומינוי נאמן, וביום 18 בינואר 2016 מונו נאמנים על מגה, כאשר תוקף מינוים נכון למועד הדיווח הוארך עד 17 במאי 2016.

### ד. מיזוג קבוצת בי לחברה

ביום 27 בדצמבר 2015 נחתם בין קבוצת בי קמעונאות בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה של החברה לבין החברה הסכם מיזוג, לפיו לאור שיקולים כלכליים נרחבים, החברות הנ"ל הסכימו לשתף פעולה בהליך מיזוג אשר מטרתו הן ייעול הפעילויות המתבצעות על ידי שתי החברות המתמזגות, תוך ניצול היתרונות הארגוניים והכלכליים שינבעו מהמיזוג. במסגרת המיזוג תעביר קבוצת בי לחברה במועד השלמת המיזוג ובתוקף למועד הקובע, שנקבע ליום 29 בדצמבר 2015, את הבעלות וזכות השימוש הבסיסית בכל נכסי קבוצת בי והחברה תקלוט את כל זכויות והתחייבויות קבוצת בי. זכויות והתחייבויות קבוצת בי המועברות לחברה, מועברות AS IS וללא תמורה. קיומו של הסכם המיזוג האמור מותנה בהתקיימותם של מספר תנאים מתלים ובהם אישור האורגנים הרלוונטיים בכל אחת מהחברות, אישורי רשויות וגורמים ממשלתיים שונים. נכון למועד הדיווח טרם נתקבלו כל האישורים. החברה צופה כי המיזוג יאפשר לה להכיר בהפסדי הון מהותיים לצרכי מס בגין השקעותיה בקבוצת בי וכללה אותם במסגרת נכסי המס שיצרה בשנת 2015.

### אירועים בתקופת הדוח מפעילויות מיועדת למימוש

#### 1. דור אלון- פעילות מיועדת למימוש

א. ליום 31 בדצמבר 2015 דור אלון הפעילה 211 תחנות דלק ו- 218 חנויות נוחות בפורמטים שונים.  
ב. הנפקת סידרת אגרות חוב חדשה (סדרה ה')

במהלך חודש נובמבר 2015 השלימה דור אלון הנפקת סדרת אגרות חוב חדשה (אגרות חוב (סדרה ה')) בהיקף של 250 מיליון ש"ח ערך נקוב, בדירוג A3 באופק יציב. סך התמורה המיידית נטו הסתכמה לכ- 248 מיליון ש"ח. אגרות החוב (סדרה ה') נרשמו למסחר בבורסה.

אגרות החוב עומדות לפירעון (קרן) בשבעה תשלומים שנתיים שווים, החל מ-1 ביולי 2017, אינן צמודות, נושאות ריבית שנתית בשיעור של 4.55% המשולמת בתשלומים חצי שנתיים, החל מ-1 ביולי 2016.

דור אלון התחייבה לעמידה באמות מידה פיננסיות הכוללות בין היתר התחייבויות לעמידה בהון מינימלי ויחס הון למאזן וכן מגבלות על היקף חלוקת דיבידנד מרווחים שוטפים ומרווחים שנצברו.

ג. חלוקת דיבידנד:

ביום 26 בינואר 2016, החליט דירקטוריון דור אלון על חלוקת דיבידנד ביניים במזומן, מתוך יתרת הרווח שלא יועד ליום 30 בספטמבר 2015, בסך 25 מיליון ש"ח. הדיבידנד שולם ביום 17 בפברואר 2016, חלק החברה בדיבידנד 15.7 מ' ש"ח.

ד. הסכם מסגרת לאשראי בנקאי לזמן ארוך בסך 150 מ' ש"ח:

ביום 19 בינואר 2016 התקשרה החברה בהסכם עם תאגיד בנקאי לקבלת מסגרת אשראי בסך של 150 מ' ש"ח הניתנת לניצול עד ליום 19 בינואר 2017 (להלן: "מסגרת האשראי" ו "הסכם מסגרת-האשראי"), אשר הסכומים שיימשכו ממנה יועמדו כהלוואות שיפרעו ב- 10 תשלומים חצי שנתיים שווים החל מה- 31 ביולי 2018 ועד ליום 31 בינואר 2023. ההלוואות אינן צמודות ותישאנה ריבית שנתית בשיעור השווה לתשואת אג"ח ממשלתי בתוספת מרווח של 3%, אשר תשולם בתשלומים חצי שנתיים החל מה- 31 ביולי 2016. ההלוואות כוללות התחייבויות של החברה לקיום אמות מידה פיננסיות בדבר ההון העצמי, הון עצמי למאזן ויחס חוב פיננסי מותאם ל-EBITDA. בהתאם להתחייבויות החברה כלפי גופים המוסדיים מהם ניטלה הלוואה בשנת 2014, החל מיום 19 בינואר 2016 חלים על ההלוואה מהגופים המוסדיים אותן אמות מידה פיננסיות שנקבעו בקשר עם מסגרת האשראי.



## אלון רבוע כחול ישראל בע"מ

ה. ניתוח תוצאות דור אלון:

### תוצאות דור אלון לשנת 2015:

הכנסות ממכירות בסך 4,012 מ' ש"ח (\$1,028.2 מ' דולר ארה"ב) לעומת 4,907.7 מ' ש"ח בשנת 2014, ירידה של כ- 18.3%. עיקר הקיטון נבע מירידה במחירי הדלקים שקוזז על ידי גידול בכמויות הדלקים שנמכרו ומגידול במחזור המכירות בחנויות הנוחות.

הרווח הגולמי הסתכם ב- 807.0 מ' ש"ח (\$206.8 מ' דולר ארה"ב) (20.1% מהכנסות), בהשוואה ל- 791.7 מ' ש"ח בשנת 2014 (16.1% מהכנסות). הגידול ברווח הגולמי נובע מגידול בכמויות הדלקים שנמכרו ובמכירות חנויות הנוחות, אשר קוזז כתוצאה מהפסדי מלאי של כ-19 מיליון ש"ח השנה לעומת כ-9 מיליון ש"ח בשנת 2014.

הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות הסתכמו השנה ל- 686.8 מ' ש"ח (\$176.0 מ' דולר ארה"ב), בהשוואה ל- 670.8 מיליון ש"ח בשנת 2014, גידול של כ- 2.4%. עיקר הגידול נבע מתוספת עלויות בגין פתיחה של מתחמי תדלוק ומסחר חדשים וכן כתוצאה מעדכון שכר המינימום במשק החל מ-1 באפריל 2015.

הרווח מפעולות לפני מימון הסתכם השנה ל- 116.2 מ' ש"ח (\$29.8 מ' דולר ארה"ב) (2.9% מהכנסות), בהשוואה ל- 143 מ' ש"ח בשנת 2014, קיטון של כ- 18.8%. עיקר הקיטון נבע מגידול בהפסדי מלאי, הפסד מגידול בהוצאות מכירה, הנהלה וכלליות ומהפרשה לירידת ערך חברה כלולה בסך 16.7 מ' ש"ח לעומת הכנסות אחרות בסך 8 מ' ש"ח בשנת 2014.

### תוצאות דור אלון לרבעון הרביעי:

הכנסות ממכירות בסך 918.5 מ' ש"ח (\$235.4 מ' דולר ארה"ב) לעומת 1,160.7 מ' ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, ירידה של כ- 20.9%. עיקר הקיטון נבע מירידה במחירי הדלקים שקוזז על ידי גידול בכמויות הדלקים שנמכרו ומגידול במחזור המכירות בחנויות הנוחות.

הרווח הגולמי ברבעון הסתכם ב- 203.5 מ' ש"ח (\$52.2 מ' דולר ארה"ב) (22.2% מהכנסות), בהשוואה ל- 189 מ' ש"ח ברבעון המקביל אשתקד (16.3% מהכנסות). הגידול ברווח הגולמי נובע מגידול בכמויות הדלקים שנמכרו ובמכירות חנויות הנוחות, ומקיטון בהפסדי מלאי הרבעון (כ-2 מיליון ש"ח), בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד (כ-6 מיליון ש"ח).

הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות הסתכמו ברבעון ל- 174.9 מ' ש"ח (\$44.8 מ' דולר ארה"ב), בהשוואה ל- 170.3 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, גידול של כ- 2.7%.

הרווח מפעולות לפני מימון הסתכם ברבעון בכ-28.7 מ' ש"ח (\$7.4 מ' דולר ארה"ב) (3.1% מהכנסות), בהשוואה ל- 26.5 מ' ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, גידול של כ- 8.3%. עיקר הגידול נבע מגידול ברווח הגולמי וקוזז בחלקו על ידי הוצאות מכירה הנהלה וכלליות.

## 2. נעמן גרופ- פעילות מיועדת למימוש

א. ליום 31 בדצמבר 2015 נ נעמן גרופ (נ.ו.) בע"מ פעילה הן כקמעונאית והן כסיטונאית בתחום כלי בית וטקסטיל לבית ומפעילה 120 חנויות חלקן באמצעות זכיינים חנויות נוחות בפורמטים שונים.

ב. הפחתת מוניטין קשרי לקוחות ומותג- במהלך השנה הופחתה יתרת המוניטין, קשרי לקוחות ומותג המיוחסים לרכישת נעמן, ההפחתה נבעה מעדכון תחזיות נעמן למכירות עתידיות ורווח עתידי בעקבות הרעה במצב מגה ויציאתה מסניפים והיותה לקוח מהותי של נעמן ובהתאם בוצעה הפחתה בסך של כ- 99.3 מ' ש"ח.

ג. ניתוח תוצאות נעמן:

### תוצאות נעמן לשנת 2015:

הכנסות ממכירות בסך 291.1 מ' ש"ח (\$74.6 מ' דולר ארה"ב) לעומת 300.2 מ' ש"ח בשנת 2014, ירידה של כ- 3.0%. עיקר הקיטון נבע מקיטון במכירות למגה עקב הרעה במצבה ויציאתה מסניפים.



## אלון רבוע כחול ישראל בע"מ

הרווח הגולמי הסתכם ב- 162.8 מ' ש"ח (\$41.7 מ' דולר ארה"ב) (55.9% מהכנסות), בהשוואה ל- 166.6 מ' ש"ח בשנת 2014 (55.5% מהכנסות). הקיטון ברווח הגולמי השנה לעומת שנה קודמת נובע מקיטון במכירות.

הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות הסתכמו השנה ל- 157.0 מ' ש"ח (\$40.2 מ' דולר ארה"ב), בהשוואה ל- 155.1 מיליון ש"ח בשנת 2014, עיקר הגידול נבע מהפרשות לחובות מסופקים שבוצעו בשנת 2015.

רווח (הפסד) מפעולות לפני מימון - הפסד מפעולות הסתכם בשנת 2015 לכ- 10.2 מ' ש"ח (\$2.6 מ' דולר ארה"ב), בהשוואה לרווח מפעולות בסך כ- 11.5 מ' ש"ח בשנת 2014. המעבר להפסד מפעולות בשנת 2015 נבע מהפרשה לירידת ערך מוניטין בתחום כלי הבית בסך כ- 15.4 מ' ש"ח (\$3.9 מ' דולר ארה"ב).

### תוצאות נעמן לרבעון הרביעי:

הכנסות ממכירות בסך 62.7 מ' ש"ח (\$16.1 מ' דולר ארה"ב) לעומת 66.9 מ' ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, ירידה של כ- 6.3%. עיקר הקיטון נבע מקיטון במכירות למגה עקב הרעה במצבה ויציאתה מסניפים.

הרווח הגולמי ברבעון הסתכם ב- 36.1 מ' ש"ח (\$9.3 מ' דולר ארה"ב) (57.5% מהכנסות), בהשוואה ל- 38.1 מ' ש"ח ברבעון המקביל אשתקד (56.9% מהכנסות). הקיטון ברווח הגולמי הרבעון לעומת הרבעון המקביל נובע מקיטון במכירות.

הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות הסתכמו ברבעון ל- 37.6 מ' ש"ח (\$9.6 מ' דולר ארה"ב), בהשוואה ל- 37.5 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

רווח (הפסד) מפעולות לפני מימון - הפסד מפעולות הסתכם הרבעון לכ- 17.2 מ' ש"ח (\$4.4 מ' דולר ארה"ב), בהשוואה לרווח מפעולות בסך כ- 1.0 מ' ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. המעבר להפסד מפעולות הרבעון נבע מהפרשה לירידת ערך מוניטין בתחום כלי הבית בסך כ- 15.4 מ' ש"ח (\$3.9 מ' דולר ארה"ב).

### נספח שימוש שלא לפי כללי חשבונאות מקובלים GAAP

הודעה לעיתונות זו מספקת כלים כספיים ל-EBITDA המתואם, הכנסות ממכירות, נטו, רווח גולמי, רווח תפעולי (הפסד) לפני מימון, הפסד נקי מפעולות נמשכות, והפסד נקי, למעט הכנסות והוצאות הקשורות לחנויות סופרמרקט שנסגרו לאחר תאריך מאזן והכנסות (הוצאות) אחרות, ולכן אינן מחושבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים (GAAP). הנהלה סבורה כי כלים כספיים שאינם לפי - GAAP מספקים מידע משלים רב ערך לגבי הביצועים שלנו משום שהם משקפים את התוצאות התפעוליות השוטפות שלנו, הכנסות ממכירות, נטו, רווח גולמי, רווח תפעולי (הפסד) לפני מימון, הפסד נקי מפעולות נמשכות, והפסד נקי. ההצגה של מידע הכספי שאינה לפי GAAP זה אינה מיועדת להיחשב כנפרדת, או כתחליף למידע הפיננסי שנערך והוצג לפי כללי חשבונאות מקובלים. הנהלה משתמשת בכלים שאינם לפי GAAP בעת הערכה עסקית פנימית, ולכן סבורה שחשוב לבצע התאמות שאינן לפי GAAP - אשר זמינות למשקיעים. התאמת כל GAAP למדד פיננסי אשר אינו לפי GAAP אשר צוין בהודעה זו כולו בלוחות הכספיים המצורפים.

### הבהרות נוספות

בדוח זה השקל תורגם לדולר, לנוחות הקורא בלבד, לפי השער היציג ליום 31 בדצמבר, 2015: 1 דולר ארה"ב שווה ל- 3.902 ש"ח.

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

אלון רבוע כחול ישראל בע"מ (להלן "אלון רבוע כחול") פועלת באמצעות חברות בנות.

פעילות נמשכת- באמצעות חברת הבת הנסחרת בבורסה בת"א, רבוע כחול נדל"ן בע"מ המוחזקת בשיעור 53.92%, מחזיקה, מחכירה, ומפתחת נדל"ן מסחרי מניב ויזום פרויקטים. פעילויות אחרות סליקת תווי קניה והפעלת המרלוג בבאר טוביה



## אלון רבוע כחול ישראל בע"מ

חברות מיועדות למימוש - במסגרת הפעילויות המיועדות למימוש, חברת הבת דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ הנסחרת בבורסה בתל-אביב המוחזקת בשיעור 63.13%, היא אחת מארבע חברות קמעונאות הדלק הגדולות בישראל בהתבסס על מספר תחנות הדלק ומבילה בתחום חנויות הנוחות מפעילה רשת של 211 תחנות דלק ו-218 חנויות נוחות בפורמטים שונים בישראל. נעמן גרופ (נ.ו.) בע"מ הנסחרת בבורסה בתל אביב, המוחזקת בשיעור 77.51%, פועלת כקמעונאית וסיטונאית ומפעילה חנויות מתמחות בהפעלה עצמית ובזכיינות ומציעה מגוון מוצרי Non Food בתחום מוצרים לבית וטקסטיל לבית.

### 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, מזהות 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 מכלל מאותן אמירות צופות פני עתיד. גורמי סיכון, אי וודאות וגורמים משפיעים אחרים אלו כוללים, אך לא רק, את האמור להלן: חוסר הוודאות של הצלחת תכנית ההבראה של מגה וההסדר עם החייבים, ספקים, נותני שירותים ומשכירים, לרבות הסיכון שספקים עיקריים של מגה קמעונאות יפסיקו את אספקת המוצרים שלהם למגה קמעונאות, באופן מלא או חלקי, או שלקוחות יפחיתו את רכישותיהם במגה קמעונאות, ואת הסיכון שמגה תידרש לסגור סניפי סופרמרקט נוספים או את כולם או שתחל בהליכי חדלות פירעון; אי הגעה להסדר עם הבנקים המלווים שלנו ומחזיקי אגרות חוב סדרת ג' שלנו; ההשפעה של מינוי נציג על ידי מחזיקי אגרות חוב סדרת ג'; תוצאותיה של תביעה באם נחויב להחזיר דיבידנדים קודמים למגה; השפעת המינוף הגבוה שלנו על עסקינו;

השפעת המצב הכלכלי בישראל על המכירות בחנויות, מכירות מוצרים של החברה ועל רווחיות החברה; יכולת החברה להתחרות ביעילות בחנויות סופרמרקט הפועלות בפורמט מחירים מוזלים, חברות דלק גדולות ומתחרים אחרים של החברה; השפעות הפסדים של מגה קמעונאות על מצב הנזילות של החברה, חקיקה ותקינה חדשות, לרבות חקיקה ותקינה הנובעות מהמלצות ועדות ממשלתיות ותקינה בקשר עם רכש מוצרי נפט ע"י חברות דלק ומחיר מוצרי הנפט אשר כפופים לתקינה; תנודות רבעוניות בתוצאות הפעילות אשר עשויות לגרום לתנודתיות במחירי מניות החברה; תנודות במחירי מוצרי נפט והעלאת שיעורי הבלו על מכירת מוצרי נפט בישראל; 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; מדיניות ממשלתית בקשר עם בנייה למגורים עשויה להיות בעלת השפעה שלילית על פעילותנו בתחום הבנייה למגורים; 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 2014. 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.



# אלון רבוע כחול ישראל בע"מ

דוחות מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר 2015

(בלתי מבוקר)

תרגום נוחות ל-31 בדצמבר 2015	31 בדצמבר	
	2014	2015
אלפי דולר ארה"ב	באלפי ש"ח	
62,348	290,102	243,283
48,126	362,827	187,788
-	94,307	-
965	1,030,367	3,765
8,923	430,707	34,817
-	395	-
703,306	-	2,744,300
-	16,020	-
-	511,661	-
823,668	2,736,386	3,213,953
97,028	977,028	378,603
-	4,698	-
34,924	126,012	136,273
-	59,283	-
21,646	135,171	84,463
27,008	2,322,036	105,387
722,901	982,619	2,820,759
-	1,140,343	-
958	52,740	3,738
218	27,844	849
904,683	5,827,774	3,530,072
1,728,351	8,564,160	6,744,025

## נכסים

### נכסים שוטפים:

מזומנים ושווי מזומנים	
השקעה בנכסים פיננסיים	
פיקדונות לזמן קצר	
לקוחות	
חייבים אחרים כולל חלויות שוטפות של הלוואות	
שניתנו, לזמן ארוך	
מכשירים פיננסיים נגזרים	
נכסים של קבוצות מימוש המסווגים כמיועדים	
למכירה	
מסי הכנסה לקבל	
מלאי	

### נכסים שאינם שוטפים:

השקעות המטופלות בשיטת שווי מאזני	
מכשירים פיננסיים נגזרים	
מלאי מקרקעין	
נכסים פיננסיים זמינים למכירה	
הלוואות שניתנו 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 רבוע כחול ישראל בע"מ

## תרגום נוחות

ל-31 בדצמבר 2015 אלפי דולר ארה"ב	31 בדצמבר	
	2014	2015
	באלפי ש"ח	
97,752	774,626	384,428
28,191	-	110,000
144,262	466,935	562,911
48,948	283,342	190,995
4,613	1,195,822	17,999
98,965	723,274	386,158
-	28,212	-
16,041	1,060	62,593
5,080	24,393	19,824
13,420	67,697	52,366
532,530	-	2,077,931
989,802	3,565,361	3,862,205
111,485	1,414,607	435,015
7,482	-	29,194
-	30,738	-
329,884	2,011,999	1,287,207
1,568	106,267	6,120
-	1,931	-
852	58,716	3,324
119,972	232,752	468,132
571,243	3,857,010	2,228,992
1,561,045	7,422,371	6,091,197
20,472	79,881	79,881
312,475	1,219,279	1,219,279
105,888	76,661	413,175
(507,553)	(711,122)	(1,980,472)
(68,718)	664,699	(268,137)
236,024	477,090	920,965
167,306	1,141,789	652,828
1,728,351	8,564,160	6,744,025

## התחייבויות והון

### התחייבויות שוטפות:

אשראי והלוואות לזמן קצר מתאגידים  
בנקאיים ואחרים  
הלוואה לזמן קצר מחברה האם  
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  
התחייבות של קבוצת מימוש המסווגת כמוחזקת למכירה

### התחייבויות שאינן שוטפות:

הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים בניכוי חלויות שוטפות  
הלוואה לזמן ארוך מחברה האם  
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

### הון

### הון עצמי המיוחס לבעלי מניות החברה

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



# אלון רבוע כחול ישראל בע"מ

דוחות רווח והפסד מאוחדים  
 לשנה ושלושה החודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2015  
 (בלתי מבוקר)

תרגום נוחות לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015	3 החודשים שהסתיימו ב- 31 בדצמבר		שנה שהסתיימה ב- 31 בדצמבר		
	2014	2015	2014	2015	
אלפי דולר ארה"ב	אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח למניה)				
52,673	4,221	61,618	96,548	205,529	הכנסות, נטו
14,769	16,200	5,997	73,553	57,634	עלות ההכנסות
37,904	(11,979)	55,621	22,995	147,895	רווח (הפסד) גולמי
26,882	26,335	40,248	87,242	104,890	הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות
1,567	28,298	6,737	60,899	6,113	הכנסות אחרות
(22,291)	(35,575)	-	(35,575)	(86,983)	הוצאות אחרות
14,727	29,922	38,307	49,894	57,464	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
678	2,591	(3,003)	20,034	2,646	חלק ברווחי (הפסדי) חברות כלולות
5,703	(13,078)	57,414	31,005	22,245	רווח (הפסד) תפעולי לפני מימון
8,880	3,938	8,685	20,626	34,647	הכנסות מימון
(59,604)	(23,567)	(82,586)	(134,434)	(232,575)	הוצאות מימון
(50,724)	(19,629)	(73,901)	(113,808)	(197,928)	הוצאות מימון, נטו
(45,021)	(32,707)	(16,487)	(82,803)	(175,683)	הפסד לפני מסים על הכנסה
1,300	48,929	19,376	69,676	5,071	מיסים על ההכנסה
(46,321)	(81,636)	(35,863)	(152,479)	(180,754)	הפסד מפעילות נמשכת
(299,634)	(260,773)	(4,559)	(225,482)	(1,169,173)	הפסד מפעילות מופסקת (לאחר מס)
(345,955)	(342,409)	(40,422)	(377,961)	(1,349,927)	הפסד לתקופה
					<b>רווח (הפסד) מפעילות נמשכת</b>
					<b>מיוחס:</b>
(62,356)	(104,267)	(62,801)	(197,588)	(243,314)	לבעלי מניות החברה
16,054	22,631	26,938	45,109	62,560	לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(46,321)	(81,636)	(35,863)	(152,479)	(180,754)	
					<b>רווח (הפסד) מפעילות מופסקת</b>
					<b>מיוחס:</b>
(262,951)	(262,802)	2,564	(234,186)	(1,026,035)	לבעלי מניות החברה
(36,683)	2,029	(7,123)	8,704	(143,138)	לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(299,634)	(260,773)	(4,559)	(225,482)	(1,169,173)	
					<b>רווח (הפסד) למניה המיוחס לבעלי</b>
					<b>מניות החברה:</b>
(0.94)	(1.58)	0.04	(2.99)	(3.68)	פעילות נמשכת
(3.98)	(3.98)	(0.10)	(3.55)	(15.55)	פעילות מופסקת
(4.92)	(5.56)	(0.06)	(6.54)	(19.23)	
65,954	65,954	65,954	65,954	65,954	<b>ממוצע משוקלל של מספר המניות</b>
					<b>הרגילות בחישוב הרווח למניה</b>
					<b>(באלפי ש"ח)</b>
					בסיסי ובדילול מלא





# אלון רבוע כחול ישראל בע"מ

## דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים לשנה ושלושה החודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2015 (בלתי מבוקר)

תרגום נוחות לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015	3 החודשים שהסתיימו ב- 31 בדצמבר		שנה שהסתיימה ב- 31 בדצמבר		
	2014	2015	2014	2015	
אלפי דולר ארה"ב	אלפי ש"ח				
(45,021)	(32,707)	(16,487)	(82,803)	(175,683)	<b>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:</b>
(301,890)	(94,078)	(3,171)	(75,302)	(1,177,976)	הפסד לפני מסים על הכנסה מפעילות נמשכת
(8,066)	(14,708)	(12,481)	(17,982)	(31,475)	הפסד מפעילות מופסקת (לפני מס)
424,273	169,039	137,753	682,008	1,655,529	מסי הכנסה שהתקבלו (ששולמו), נטו
69,296	27,546	105,614	505,921	270,395	התאמות הדרושות על מנת להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת (א)
(27,315)	(54,194)	(20,549)	(225,250)	(106,584)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
(5,146)	(9,452)	(557)	(72,379)	(20,079)	<b>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:</b>
(1,825)	(8,519)	(255)	(26,190)	(7,120)	רכישת רכוש קבוע
(6,233)	(4,400)	(2,538)	(504)	(24,321)	רכישת נדל"ן להשקעה
23,661	54,335	2,218	100,940	92,327	רכישת נכסים בלתי מוחשיים
-	-	-	8,750	-	רכישת פיקדונות לזמן קצר, נטו
66,769	142,009	18,491	378,491	260,531	תמורה מממוש קבוע
(32,150)	(71,001)	(21,516)	(238,239)	(125,448)	תמורה מממוש נדל"ן להשקעה
(557)	(1,681)	1,034	(7,341)	(2,173)	תמורה מממוש ניירות ערך סחירים
35,788	-	120,250	-	139,643	השקעה בניירות ערך סחירים
(7,528)	-	-	-	(29,375)	השקעות והלוואות לחברות כלולות
(49,718)	-	(53,779)	-	(194,001)	תמורה ממכירת השקעה בחברה כלולה
(352)	(12,431)	(36)	(79,580)	(1,372)	הזרמות לחברות בנות שלא אוחדו
36,883	1,514	1,333	76,292	143,919	הזרמות לחברה שעברה מאיחוד לאקוויטי
(7,107)	-	-	-	(27,734)	מתן הלוואות לזמן ארוך
(550)	-	-	(2,089)	(2,145)	פירעון הלוואות שניתנו לזמן ארוך
2,508	1,476	1,338	12,361	9,786	יציאה מאיחוד של חברה בת
27,128	37,656	45,434	(74,738)	105,854	חברות בנות שלא אוחדו
					ריבית שהתקבלה
					מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) לפעילות השקעה



# אלון רבוע כחול ישראל בע"מ

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים  
 לשנה ושלושה החודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2015  
 (בלתי מבוקר)

תרגום נוחות לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	3 החודשים שהסתיימו ב- 31 בדצמבר		שנה שהסתיימה ב- 31 בדצמבר		
	2014	2015	2014	2015	
אלפי דולר	אלפי ש"ח				
2015	2014	2015	2014	2015	
ארה"ב					
12,927	-	-	-	50,443	תזרימי מזומנים מפעילויות מימון: הנפקת מניות באוצר בחברה בת
(9,273)	(19,093)	-	(59,380)	(36,189)	דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
67,015	2,055	247,552	158,103	261,494	תמורה מהנפקת אגרות חוב
(106,491)	(126,566)	(91,187)	(536,259)	(415,528)	פירעון אגרות חוב
90,814	159,306	-	768,319	354,358	קבלת הלוואות לזמן ארוך
(127,214)	(111,070)	(173,307)	(586,396)	(496,389)	פירעון הלוואות לזמן ארוך
(28,498)	-	-	(9,139)	(111,198)	פירעון ניירות ערך מסחריים
(52,846)	49,698	(84,710)	(36,651)	(206,207)	שינוי באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
43,567	-	30,000	-	170,000	הלוואות מהחברה האם
68,457	69,695	49,916	69,695	267,120	עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה בת שתוצאתן אינה איבוד שליטה
(267)	(5,232)	(1,040)	(5,232)	(1,040)	תמורה מממוש חוזי אקדמה
(45,685)	(61,749)	(59,874)	(220,672)	(178,262)	ריבית ששולמה
(87,494)	(42,956)	(82,650)	(457,612)	(341,398)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
8,930	22,246	68,398	(26,429)	34,851	קיטון במזומנים, שווי מזומנים ואשראי בנקאי
-	51	-	53	-	הפרשי שער בגין מזומנים ושווי מזומנים
72,940	262,318	251,068	310,991	284,615	יתרת מזומנים, שווי מזומנים ואשראי בנקאי בתחילת התקופה
81,870	284,615	319,466	284,615	319,466	יתרת מזומנים, שווי מזומנים ואשראי בנקאי לגמר התקופה



# אלון רבוע כחול ישראל בע"מ

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים  
לשנה ושלושה החודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2015

(בלתי מבוקר)

תרגום נוחות לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	3 החודשים שהסתיימו ב- 31 בדצמבר		שנה שהסתיימה ב- 31 בדצמבר	
	2014	2015	2014	2015
אלפי דולר ארה"ב	אלפי ש"ח			
36,226	76,303	3,936	278,526	141,354
(14,951)	(30,286)	(39,183)	(50,258)	(58,340)
(476)	-	-	-	(1,859)
(3,676)	(13,348)	(8,696)	(37,997)	(14,345)
942	2,926	800	38,000	3,675
(131)	(19,039)	(35)	(77,674)	(510)
101,555	22,000	25,394	22,000	396,266
102	1,625	922	(4,775)	399
(5,621)	(91)	(12,731)	(2,367)	(21,935)
2,106	2,942	14,905	(9,579)	8,217
(4,427)	(5,637)	(10,724)	(12,799)	(17,274)
35,252	-	66,847	-	137,553
41,750	57,726	57,034	199,771	162,908
224,901	-	27,235	-	877,565
(1,086)	(951)	(1,125)	(3,589)	(4,236)
40,994	299,065	94,383	173,619	159,955
(40,622)	(272,378)	(102,740)	75,683	(158,484)
11,435	48,182	21,531	93,447	44,620
424,273	169,039	137,753	682,008	1,655,529

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

התאמות בגין:

פחת והפחתות

שינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, נטו רווח מירידה בשיעור החזקה בחברה בשליטה משותפת

חלק החברה ברווחי חברות כלולות

דיבידנד שהתקבל

הפסד (רווח) ממנייה וגרעית רכוש קבוע

הפרשה לירידת ערך נכסים

רווח משינוי בשווי הוגן של מכשירים

פיננסיים נגזרים

הפרשי הצמדה בגין אגרות חוב, הלוואות

והתחייבויות אחרות לזמן ארוך

התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו

ירידת (עליית) ערך של נכסים פיננסיים, פיקדון

ושל יתרות חובה לזמן ארוך נטו

עליית ערך של התחייבויות וערבויות בגין חברה כלולה

ריבית ששולמה, נטו

הפסד כתוצאה מיציאה מאיחוד חברות בנות וחברה

שעברה מאיחוד לפעילות מיועדת למימוש

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

רכישת מלאי מקרקעין

ירידה (עלייה) בלקוחות ובחייבים אחרים

עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני

שירותים וזכאים אחרים ויתרות זכות

ירידה במלאי

## (ב) מידע בדבר פעילויות השקעה ומימון

סאינן כרוכות בתזרימי המזומנים:

רכישת רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה באשראי

תמורה ממנייה רכוש קבוע באשראי

תמורה ממנייה רכוש קבוע בחברה כלולה

(2,484)	4,228	(9,693)	4,228	(9,693)
-	-	-	90,486	-
2,499	-	9,750	-	9,750



# אלון רבוע כחול ישראל בע"מ

מצבת התחייבויות, נטו  
(בלתי מבוקר)

תרגום נוחות ל-31 בדצמבר	31 בדצמבר		
	2014	2015	
אלפי דולר	באלפי ש"ח		
ארה"ב	אלון רבוע כחול – סולו*		
28,994	163,292	113,133	מזומנים ושווה מזומנים
-	87,858	-	השקעה בנכסים פיננסיים
28,994	251,150	113,133	סה"כ נכסים
			התחייבויות לזמן קצר ולזמן ארוך:
30,606	94,975	119,428	אשראי והלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
28,191	-	110,000	הלוואה לזמן קצר מחברה האם
36,001	17,718	140,477	חלויות שוטפות של הלוואות
93,449	47,913	364,637	חלויות שוטפות של אגרות חוב
-	120,337	-	ניירות ערך מסחריים
-	124,115	-	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
7,482	-	29,194	הלוואות לזמן ארוך מבעל שליטה
-	316,825	-	אגרות חוב
195,729	721,883	763,736	סה"כ התחייבויות
			הון:
(68,718)	664,699	(268,137)	הון עצמי המיוחס לבעלי מניות החברה
(166,735)	(470,733)	(650,603)	סך התחייבויות, נטו

\* ללא הלוואות שנתנו או שנתקבלו מחברות בנות

## מידע נוסף

1. ליום 31 בדצמבר 2015 החברה ערבה:
  - א. ערבויות והתחייבויות בקשר להשקעה של החברה במגה ראה אירועים בתקופת הדוח -מגה.
  - ב. ערבויות נוספות במהלך אוגוסט 2015 עד דצמבר 2015 העמידה החברה ערבויות בסך של כ- 53 מ' ש"ח ו- 11 מ' ש"ח הועמדו בינואר 2016.
2. ליום 31 בדצמבר 2015, יתרת התווים (בניכוי חייבים בגין תווים) בידי הציבור נטו הנה כ-96 מ' ש"ח.
3. ליום 31 בדצמבר 2015, לחברה הלוואה לזמן קצר מרבוע נדל"ן בסך 50 מ' ש"ח, הלוואה ניתנת לפרעון בכל עת בהודעה מראש של שבוע.



# אלון רבוע כחול ישראל בע"מ

## התאמה בין הרווח לתקופה ל EBITDA לשנה ושלושה החודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2015 (בלתי מבוקר)

תרגום נוחות לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	3 החודשים שהסתיימו ב- 31 בדצמבר		שנה שהסתיימה ב- 31 בדצמבר		
	2014	2015	2014	2015	
<b>אלפי דולר</b>	<b>אלפי ש"ח</b>				
<b>ארה"ב</b>					
(24,904)	(39,972)	(32,988)	19,572	(97,177)	רווח (הפסד) מפעילות נמשכת*
1,300	48,929	19,376	69,676	5,071	הוצאות מסיים (הטבת מס)
(678)	(2,591)	3,003	(20,034)	(2,646)	חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברות כלולות
50,724	19,629	73,901	113,808	197,928	הוצאות מימון, נטו
20,724	7,277	(6,737)	(25,324)	80,870	הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו
(14,727)	(29,922)	(38,307)	(49,894)	(57,464)	שינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
1,640	1,594	1,837	5,335	6,399	פחת והפחותות
<b>34,079</b>	<b>4,944</b>	<b>20,085</b>	<b>113,139</b>	<b>132,981</b>	<b>EBITDA</b>

\* כולל הכנסות שכר דירה בינחברתיות