



# אלון רבוע כחול ישראל בע"מ

27 באוגוסט, 2014 - יקום

## אלון רבוע כחול ישראל בע"מ (BSI:NYSE) תוצאות כספיות לרבעון השני ולמחצית הראשונה של 2014

- ❖ התזרים מפעילות שוטפת הסתכם ל-193.3 מ' ש"ח הרבעון לעומת 140.9 מ' ש"ח ברבעון הראשון השנה ולעומת 193.9 מ' ש"ח ברבעון המקביל.
- ❖ רווח תפעולי לפני מימון הרבעון הסתכם ל-40.6 מ' ש"ח, עליה של כ-290% לעומת הרבעון הראשון של השנה ועליה של 123% מול הרבעון המקביל.
- ❖ Adjusted EBITDA הסתכם ל-108.1 מ' ש"ח הרבעון לעומת 84.8 מ' ש"ח ברבעון הראשון השנה ולעומת 103.2 מ' ש"ח ברבעון המקביל.
- ❖ במגזר מתחמי תדלוק ומסחר חל שיפור ברווח התפעולי הרבעון אשר הסתכם לכ- 36.9 מ' ש"ח לעומת 26.7 מ' ש"ח ברבעון הראשון של השנה ולעומת 32.7 מ' ש"ח ברבעון המקביל.
- ❖ במגזר הסופרמרקטים החברה ממשיכה במימוש התוכנית האסטרטגית, הכוללת הסבת סניפים ל- You רשת ה-HD של החברה, כאשר במהלך הסבת הסניפים הם בחלקם סגורים למספר חודשים דבר המשפיע על תוצאות החברה וכן בביצוע התאמות ברשת מגה בעיר ובהפסקת פעילות סניפים שאינם מיועדים להסבה לרשת You. הרווח התפעולי הרבעון הסתכם לכ- 17 מ' ש"ח לעומת 3.7 מ' ש"ח ברבעון הראשון של השנה ולעומת 23.1 מ' ש"ח ברבעון המקביל.
- ❖ במגזר הנדל"ן עליה ברווח התפעולי הרבעון לעומת רבעון מקביל ב- 42.3% כתוצאה מגידול בשטחים המושכרים לחיצוניים, רבוע נדלן השלימה הרבעון שני פרויקטים משמעותיים - את המרלוג בקיבוץ אייל ואת חניון גבעון בתל אביב וכן פרויקטים נוספים אשר יתרמו לרווחיות המגזר ברבעונים הבאים.
- ❖ במגזר כלי בית וטקסטיל מעבר לרווח תפעולי של 1.6 מ' ש"ח ברבעון הנוכחי לעומת הפסד התפעולי של כ-7.3 מ' ש"ח ברבעון המקביל אשתקד בעקבות השלמת מהלכים בנעמן וברדינון אשר נושאים פרי.
- ❖ מגזר אחרים
  - דיינרס – רווח נקי של כ- 7.0 מ' ש"ח הרבעון לעומת 11.0 מ' ש"ח ברבעון המקביל.
  - You Phone – שומרת על מעמדה כ- MVNO הגדול ביותר וממשיכה במהלכי שיווק והגברת המודעות למותג. שיפור בהפסד התפעולי הרבעון של 63% מול רבעון מקביל.



# אלון רבוע כחול ישראל בע"מ

רווח תפעולי לפי מגזרים

2013	2014		
Q2	Q1	Q2	רווח תפעולי <sup>1</sup> במיליוני ש"ח (הפסד)
32.7	26.7	36.9	תדלוק ומסחר
23.1	3.7	17.0	סופרמרקטים
(7.3)	5.8	1.6	כלי בית וטקסטיל <sup>2</sup>
4.9	5.2	6.9	נדל"ן
103.2	84.8	108.1	Adjusted EBITDA

2013	2014	
H1	H1	רווח תפעולי במיליוני ש"ח
69.2	63.6	תדלוק ומסחר
35.1	20.7	סופרמרקטים
2.6	7.4	כלי בית וטקסטיל
9.6	12.1	נדל"ן
215.4	192.9	Adjusted EBITDA

<sup>1</sup> רווח תפעולי (לפני הכנסות והוצאות אחרות, עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה וחלק ברווחי חברות כלולות) (להלן רווח תפעולי לפני הכנסות והוצאות אחרות)

<sup>2</sup> החל מהרבעון החברה מציגה במסגרת מגזר "כלי בית וטקסטיל" את פעילות כלי הבית והטקסטיל לבית של נעמן גרופ יתר הפעילויות שנכללו במגזר מוצגים במסגרת אחרים, מספרי

השוואה סווגו בהתאם.



## אלון רבוע כחול ישראל בע"מ

**גברת לימור גנות מנכ"ל משותף – "אלון רבוע כחול מציגה לאורך שנת 2014 מגמת שיפור בכל מגזרי הפעילות. כמו כל השוק חוינו קיטון בצריכה לצד התגברות התחרות, יחד עם זאת השכלנו לבצע מהלכים נכונים אשר, יחד עם עיתוי חג הפסח שחל השנה ברבעון השני, השפיעו על תוצאות מרבית חברות הקבוצה.**

רבוע נדל"ן ממשיכה לצמוח ומקדמת פרויקטים על מנת לממש את הפוטנציאל הרב שקיים בנכסים קיימים כמו לדוגמה פרויקט להקמת כ- 3,000 יחידות דיור, שטחים ציבוריים ותכניות פיתוח בסיאטל שקיבל את אישור בית המשפט בארה"ב, פרויקט מגורים מעל הסניף ברחוב יהודה מכבי בתל אביב, השלמת הקמת המרכז הלוגיסטי בקיבוץ אייל והשלמת הקמת חניון גבעון בתל אביב הכולל 1,000 מקומות חניה בסמוך לפרויקט השוק הסיטונאי בתל אביב וכן פרויקטים נוספים.

מגה ממשיכה ביישום התוכנית האסטרטגית ורשת הדיסקאונט You זוכה להצלחה מרשימה. הסבת הסניפים לרשת You משפיעה על תוצאות סניפים אלה אשר סגורים בחלקם במהלך תקופת ההסבה. במקביל מבוצעות התאמות ברשת מגה בעיר ומיושם תהליך הפסקת פעילות סניפים מפסידים במתכונת הנוכחית לאחר תאריך המאזן נחתם הסכם עקרונות להעברת פעילות של 8 סניפים בשטח כולל של כ- 25 אלפי מ"ר. ההסכם מאפשר לרוכש להשתמש בשירותי הקניינות והאספקה של מגה עבור אותם סניפים תוך ניצול היתרון לגודל ויצירת win-win לשני הצדדים.

דור אלון המשיכה לצמוח יפה בתחום חנויות הנוחות ובכמויות הדלקים הנמכרות. גידול זה, לצד ניהול יעיל ומוקפד וקיטון בהפסדי מלאי, סייעו לה להתמודד עם הגידול בתחרות בשוק ולהציג גידול מרשים ברווחיות אל מול רבעון ראשון השנה ואל מול תקופה מקבילה אשתקד.

אנו מרוצים מתוצאות נעמן וורדינון אשר ביצעו מהלכים משמעותיים אשר מתחילים לשאת פרי ומציגות מגמת שיפור במכירות החנויות הזרות וברווחיות.

דיינרס ממשיכה להציג תוצאות טובות ומתכוננת להשקת מהלכים אשר יעניקו ערך משמעותי לכרטיס בעיני הלקוח, לצד פעילויות של הגדלת המכובדות של הכרטיס בקרב בתי העסק.

YouPhone שומרת על מעמדה כ- MVNO הגדול ביותר בישראל וזכתה כמוצר השנה בתחום התקשורת וכחברת הסלולר המספקת את השירות הטוב ביותר. החברה מגדילה את נאמנות הלקוחות ברשתות מגה ודור אלון ותורמת לרווחיות החברות, כמו כן החברה פועלת להשקת שירותים ומוצרים נוספים.

במהלך מבצע "צוק איתן" אשר החל לאחר תום הרבעון נרתמו חברות הקבוצה לטובת החיילים בעזה ואנו גאים בעובדי הקבוצה שהגיעו יום יום לעבודה והמשיכו לתת שירות ללקוחותינו גם בתקופה קשה זו, אנו צופים שתקופת הלחימה תשפיע על תוצאותינו ברבעון השלישי אך טרם ניתן לכמת או להעריך את ההשפעה"



# אלון רבוע כחול ישראל בע"מ

**תוצאות של הרבעון השני של 2014<sup>3</sup>**

## הכנסות ברוטו

ההכנסות (כולל היטלים ממשלתיים) ברבעון השני של 2014 הסתכמו לכ- 3,643.2 מ' ש"ח (1,059.7 מ' דולר ארה"ב) בהשוואה להכנסות של כ- 3,695.1 מ' ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, קיטון של כ- 1.4% הנובע בעיקר מירידה במכירות דור אלון בעיקר עקב ירידה במחירי הדלקים.

## ההכנסות ממכירות, נטו

**הכנסות מתחמי התדלוק ומסחר** – הסתכמו ברבעון ל- 1,247.0 מ' ש"ח (\$362.7 מ' דולר ארה"ב) לעומת 1,267.5 מ' ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, ירידה של כ- 1.6%. עיקר הקיטון נבע מירידה במחירי הדלקים וממעבר לקוחות לשימוש בגז טבעי שמחירו נמוך יותר וקוזז בחלקו מגידול במכירות הקמעונאיות מעיתוי חג הפסח שחל השנה ברבעון השני ואשתקד חל ברבעון הראשון ומגידול במכירות הכמותיות.

**הכנסות מגזר הסופרמרקטים** – הסתכמו ברבעון ל- 1,419.6 מ' ש"ח (\$412.9 מ' דולר ארה"ב) לעומת 1,456.2 מ' ש"ח ברבעון המקביל אשתקד ירידה של 2.5%. עיקר הקיטון נבע מהתגברות התחרות וקיטון בצריכה והסבת סניפים לרשת You אשר במהלך הסבתם היו סגורים וקוזז בחלקו מעיתוי החג שחל השנה ברבעון השני ואשתקד חל ברבעון הראשון.

הכנסות המגזר אינן כוללות סניפים שהוחלט על הפסקת פעילותם במתכונת הנוכחית ולכן אינם נכללים במסגרת המגזר. מספרי ההשוואה תוקנו בהתאם.

**הכנסות מגזר כלי בית וטקסטיל** – הסתכמו ברבעון ל- 71.5 מ' ש"ח (\$20.8 מ' דולר ארה"ב) לעומת 50.5 מ' ש"ח ברבעון המקביל אשתקד עליה של כ- 41.6%. הגידול בהכנסות נבע בין היתר מעיתוי חג הפסח אשר חל השנה ברבעון השני ואשתקד ברבעון הראשון.

**הכנסות מגזר הנדל"ן** – גידול בהכנסות שכר דירה של כ- 23.2% מ- 9.9 מ' ש"ח ברבעון השני של 2013 ל- 12.2 מ' ש"ח (\$3.5 מ' דולר ארה"ב) ברבעון הנוכחי. הגידול בהכנסות הרבעון נבע בעיקר מגידול בשטחים המושכרים לחיצוניים בהשוואה לתקופה מקבילה אשתקד.

**הרווח הגולמי** ברבעון השני של 2014 הסתכם לכ- 644.2 מ' ש"ח (\$187.4 מ' דולר ארה"ב) (כ- 22.3% מההכנסות) בהשוואה לרווח גולמי של כ- 631.0 מ' ש"ח (21.4% מההכנסות) ברבעון המקביל אשתקד, גידול של כ- 2.1%. הגידול ברווח הגולמי בהשוואה לרבעון מקביל אשתקד נבע בעיקר מגידול ברווח הגולמי במגזר כלי בית וטקסטיל.

**במגזר מתחמי תדלוק ומסחר** הסתכם הרווח הגולמי ל- 202.0 מ' ש"ח (\$58.8 מ' דולר ארה"ב) (16.2% מהכנסות), בהשוואה ל- 196.8 מ' ש"ח ברבעון המקביל אשתקד (15.5% מהכנסות), גידול של 2.6%. עיקר הגידול נבע מהפסדי מלאי נמוכים יותר ברבעון הנוכחי, גידול בכמויות וקוזז בחלקו מהחרפת התחרות.

<sup>3</sup> החברה פועלת בארבעה מגזרים בני דיווח: מתחמי תדלוק ומסחר, סופרמרקטים, כלי בית וטקסטיל ונדל"ן. דיווח לפי מגזרים נכלל בדיווח זה בהמשך.



## אלון רבוע כחול ישראל בע"מ

**במגזר הסופרמרקטים** הסתכם הרווח הגולמי ל- 360.2 מ' ש"ח (\$104.8 מ' דולר ארה"ב) (25.4% מהכנסות) בהשוואה ל- 368.2 מ' ש"ח ברבעון השני של 2013 (25.3% מהכנסות), קיטון של 2.2%. עיקר הקיטון נבע מקיטון במכירות כאמור לעיל.

**במגזר כלי בית וטקסטיל** הסתכם הרווח הגולמי ל- 42.1 מ' ש"ח (\$12.1 מ' דולר ארה"ב) (58.8% מהכנסות) בהשוואה ל- 28.2 מ' ש"ח ברבעון השני של 2013 (56.0% מהכנסות), גידול של 49.3%. הגידול ברווח הגולמי נבע בעיקר מגידול במכירות בעקבות עיתוי חג הפסח ושיפור בשיעור הרווח הגולמי.

**הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות** ברבעון השני של 2014 הסתכמו לכ- 619.1 מ' ש"ח (\$180.1 מ' דולר ארה"ב) (21.4% מההכנסות), בהשוואה ל- 617.9 מ' ש"ח (20.9% מההכנסות) ברבעון המקביל אשתקד.

**במגזר מתחמי תדלוק ומסחר**, הסתכמו הוצאות אלו ל- 165.1 מ' ש"ח (\$48.0 מ' דולר ארה"ב), בהשוואה ל- 164.1 מיליון ש"ח ברבעון השני של שנת 2013, גידול של כ- 0.6% שנבע מפתיחת מתחמים חדשים.

**במגזר הסופרמרקטים** הסתכמו הוצאות מכירה הנהלה וכלליות ל- 343.2 מ' ש"ח (\$99.8 מ' דולר ארה"ב), בהשוואה ל- 345.1 מיליון ש"ח ברבעון השני של 2013, קיטון של כ- 0.6% בהוצאות שנבע מקיטון בהוצאות בשל צעדי התייעלות וקוזז בחלקו מגידול בהוצאות בעקבות השקת רשת You.

**במגזר כלי בית וטקסטיל** הסתכמו הוצאות מכירה הנהלה וכלליות ל- 40.5 מ' ש"ח (\$11.8 מ' דולר ארה"ב) בהשוואה ל- 35.5 מ' ש"ח ברבעון השני של 2013, גידול של כ- 14.1% בהוצאות שנבע בעיקר כתוצאה מגידול במכירות.

**במגזר הנדל"ן** הסתכמו הוצאות מכירה הנהלה וכלליות ל- 5.3 מ' ש"ח (\$1.5 מ' דולר ארה"ב) בהשוואה ל- 5.0 מ' ש"ח ברבעון השני של 2013.

**רווח תפעולי** (לפני הכנסות והוצאות אחרות ועלייה בשווי הוגן של נדל"ן) ברבעון השני של 2014 הסתכם לכ- 25.1 מ' ש"ח (\$7.3 מ' דולר ארה"ב) (0.9% מההכנסות) לעומת כ- 13.1 מ' ש"ח (0.4% מההכנסות) ברבעון המקביל אשתקד, גידול של 91.6%. הגידול ברווח התפעולי נבע בעיקר משיפור ברווח התפעולי במגזרי הכלי בית וטקסטיל ומתחמי תדלוק ומסחר.

**במגזר מתחמי תדלוק ומסחר** – הרווח התפעולי הרבעון הסתכם ל- 36.9 מ' ש"ח (\$10.7 מ' דולר ארה"ב) לעומת 32.7 מ' ש"ח ברבעון המקביל, גידול של 12.8%, הגידול ברווח התפעולי נבע בעיקר מהפסדי מלאי נמוכים יותר הרבעון לעומת רבעון מקביל וכן מעיתוי חג הפסח.

**במגזר הסופרמרקטים** – הרווח התפעולי הרבעון הסתכם ל- 17.0 מ' ש"ח (\$4.9 מ' דולר ארה"ב), לעומת רווח של 23.1 מ' ש"ח ברבעון המקביל ורווח תפעולי של 3.7 מ' ש"ח ברבעון הראשון של השנה, קיטון של 26.4% מול הרבעון המקביל וגידול של 360% מול הרבעון הראשון השנה.



## אלון רבוע כחול ישראל בע"מ

**במגזר כלי בית וטקסטיל** – הרווח התפעולי הרבעון הסתכם ל- 1.6 מ' ש"ח (\$0.5 מ' דולר ארה"ב) לעומת הפסד תפעולי של 7.3 מ' ש"ח ברבעון המקביל. המעבר לרווח תפעולי נבע מגידול במכירות וקוזז בחלקו מגידול בהוצאות מכירה, הנהלה וכלליות.

**במגזר הנדל"ן** – הרווח התפעולי הרבעון הסתכם ל- 6.9 מ' ש"ח (\$2.0 מ' דולר ארה"ב) לעומת 4.9 מ' ש"ח ברבעון השני של 2013, גידול של 40.8%, הגידול ברווח התפעולי נבע מגידול בהכנסות שכר דירה וקוזז בחלקו מגידול בהוצאות מכירה הנהלה וכלליות.

**עליית ערך נדל"ן להשקעה** – הרבעון רשמה החברה רווח בסך 6.8 מ' ש"ח (\$2.0 מ' דולר ארה"ב) לעומת רווח של 5.7 מ' ש"ח ברבעון השני של 2013.

**הוצאות אחרות נטו** – הוצאות אחרות הרבעון הסתכמו לסך של כ- 3.4 מ' ש"ח (\$1.0 מ' דולר ארה"ב) לעומת הוצאות אחרות בסך 4.0 מ' ש"ח ברבעון השני של 2013.

**חלק החברה ברווחי חברות כלולות** – הסתכם הרבעון ל-12.1 מ' ש"ח (\$3.5 מ' דולר ארה"ב) לעומת 3.3 מ' ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. הגידול נבע בעיקר משערוך קניין תל אביב.

**רווח תפעולי לפני מימון** הסתכם הרבעון ל- 40.6 מ' ש"ח (\$11.8 מ' דולר ארה"ב) (1.4% מההכנסות), בהשוואה לרווח של 18.2 מ' ש"ח (0.6% מההכנסות) ברבעון השני של 2013, גידול של 123.1%. העלייה ברווח תפעולי לפני מימון נובעת בעיקרה כתוצאה משיפור ברווח התפעולי וגידול בחלק החברה ברווחי חברות כלולות.

**הוצאות מימון, נטו** הסתכמו הרבעון ל- 62.8 מ' ש"ח (\$18.3 מ' דולר ארה"ב) בהשוואה להוצאות מימון נטו של כ- 74.9 מ' ש"ח ברבעון השני של 2013. הקיטון בהוצאות המימון נטו, נובע בעיקר מירידה בריבית הפריים ובשיעור עליית מדד המחירים לצרכן.

**מסים על ההכנסה** הטבת המס הרבעון הסתכמה ל- 3.1 מ' ש"ח (\$0.9 מ' דולר ארה"ב) בהשוואה להטבת מס בסך 10.9 מ' ש"ח ברבעון השני של 2013.

**הפסד נקי** הרבעון הסתכם ל- 19.1 מ' ש"ח, (\$5.6 מ' דולר ארה"ב) לעומת הפסד של כ- 53.8 מ' ש"ח ברבעון השני של 2013. ההפסד הרבעון המיוחס לבעלי המניות בחברה הסתכם לכ- 28.8 מ' ש"ח (\$8.2 מ' דולר ארה"ב) או 0.44 ש"ח למניה (\$0.13 דולר ארה"ב) והרווח המיוחס לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה הסתכם ב- 9.7 מ' ש"ח (\$2.8 מ' דולר ארה"ב).



## אלון רבוע כחול ישראל בע"מ

### תזרימי מזומנים רבעון שני של שנת 2014

**תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:** תזרימי המזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת הסתכמו ברבעון השני של שנת 2014 ל- 193.3 מ' ש"ח (\$56.2 מ' דולר ארה"ב) בהשוואה לתזרימי מזומנים שנבעו מפעילות שוטפת בסך כ- 193.9 מ' ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

**תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:** תזרימי המזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה הסתכמו הרבעון ל- 23.2 מ' ש"ח (\$6.7 מ' דולר ארה"ב) בהשוואה לתזרימי מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה בסך 41.7 מ' ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. תזרימי המזומנים ששימשו לפעילות השקעה הרבעון כללו בעיקר רכישת נדל"ן להשקעה, רכוש קבוע, ונכסים בלתי מוחשיים בסך 76.7 מ' ש"ח (\$22.3 מ' דולר ארה"ב) בקיזוז תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה בסך 6.5 מ' ש"ח (\$1.9 מ' דולר ארה"ב), תמורה ממימוש ניירות ערך סחירים, נטו בסך 33.3 מ' ש"ח (\$9.7 מ' דולר ארה"ב) וריבית שהתקבלה בסך 3.4 מ' ש"ח (\$1.0 מ' דולר ארה"ב). ברבעון השני בשנת 2013 תזרימי המזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה כללו בעיקר רכישת נדל"ן להשקעה, רכוש קבוע, ונכסים בלתי מוחשיים בסך 60.6 מ' ש"ח בקיזוז תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה בסך 6.2 מ' ש"ח וריבית שהתקבלה בסך 4.2 מ' ש"ח.

**תזרימי מזומנים מפעילות מימון:** תזרימי המזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון הסתכמו הרבעון ל- 49.2 מ' ש"ח (\$14.3 מ' דולר ארה"ב) בהשוואה לתזרימי מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון בסך של כ- 59.3 מ' ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. תזרימי המזומנים ששימשו לפעילות מימון הרבעון כללו בעיקר תשלומי ריבית בסך כ- 70.6 מ' ש"ח (\$20.5 מ' דולר ארה"ב), פירעון אג"ח בסך 142.2 מ' ש"ח (\$41.3 מ' דולר ארה"ב), פירעון הלוואות לזמן ארוך בסך 68.1 מ' ש"ח (\$19.8 מ' דולר ארה"ב) ושינוי באשראי לזמן קצר בסך 45.8 מ' ש"ח (\$13.3 מ' דולר ארה"ב) וקוזזו על ידי הנפקת אג"ח בסך כ- 154.4 מ' ש"ח (\$44.9 מ' דולר ארה"ב). המזומנים ששימשו לפעילות מימון ברבעון השני של שנת 2013 כללו בעיקר תשלומי ריבית בסך כ- 66.3 מ' ש"ח, פירעון אג"ח בסך 141.2 מ' ש"ח, פירעון הלוואות לזמן ארוך בסך 60.9 מ' ש"ח ודיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בסך 15.2 מ' ש"ח וקוזזו על ידי הנפקת אג"ח בסך כ- 87.9 מ' ש"ח וגידול באשראי לזמן קצר בסך 51.1 מ' ש"ח.



# אלון רבוע כחול ישראל בע"מ

## תוצאות לשישה חודשים ראשונים של 2014

### הכנסות ברוטו

ההכנסות (כולל היטלים ממשלתיים) במחצית הראשונה של 2014 הסתכמו לכ- 7,091.7 מ' ש"ח (\$2,062.7 מ' דולר ארה"ב) בהשוואה להכנסות של כ- 7,487.9 מ' ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, קיטון של כ- 5.3% בעיקר במגזר הסופרמרקטים ובמתחמי התדלוק והמסחר.

### ההכנסות ממכירות, נטו

הכנסות מתחמי התדלוק ומסחר – הסתכמו במחצית הראשונה של 2014 ל- 2,441.2 מ' ש"ח (\$710.1 מ' דולר ארה"ב) לעומת 2,605 מ' ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, ירידה של כ- 6.3%. עיקר הקיטון נבע מירידה במחירי הדלקים וקוזז בחלקו מגידול במכירות הכמותיות.

הכנסות מגזר הסופרמרקטים – הסתכמו במחצית הראשונה של 2014 ל- 2,733.6 מ' ש"ח (\$795.1 מ' דולר ארה"ב) לעומת 2,931.3 מ' ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, קיטון של כ- 6.7%. הקיטון במכירות נבע בעיקר מקיטון בשטחי המכירה כתוצאה מסגירת סניפים והקטנת שטחי מכירה, מהסבת 15 סניפים לרשת YOU אשר במהלך הסבתם היו סגורים בחלקם, מהגברת התחרות ומקיטון בצריכה הפרטית. הכנסות המגזר אינן כוללות סניפים שהוחלט על הפסקת פעילותם במתכונת הנוכחית ולכן אינם נכללים במסגרת המגזר. מספרי ההשוואה תוקנו בהתאם.

הכנסות מגזר כלי בית וטקסטיל – הסתכמו במחצית הראשונה של 2014 ל- 142.5 מ' ש"ח (\$41.4 מ' דולר ארה"ב) לעומת 142.3 מ' ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של 0.1%.

הכנסות מגזר הנדל"ן – הסתכמו במחצית הראשונה של 2014 ל- 22.5 מ' ש"ח (\$6.5 מ' דולר ארה"ב) לעומת 19.3 מ' ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של כ- 16.6%. הגידול בהכנסות נבע בעיקר מגידול בשטחים המושכרים לחיצוניים.

הרווח הגולמי במחצית הראשונה של 2014 הסתכם לכ- 1,246.0 מ' ש"ח (\$362.4 מ' דולר ארה"ב) (כ- 22.2% מההכנסות) בהשוואה לרווח גולמי של כ- 1,275.6 מ' ש"ח (21.1% מההכנסות) בתקופה המקבילה אשתקד, קיטון של כ- 2.3%. הקיטון ברווח הגולמי בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נבע בעיקר מקיטון ברווח הגולמי במגזר הסופרמרקטים.

במגזר מתחמי תדלוק ומסחר הסתכם הרווח הגולמי ל- 392.1 מ' ש"ח (\$114.0 מ' דולר ארה"ב) (16.1% מהכנסות), בהשוואה ל- 386.8 מ' ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (14.8% מהכנסות). עיקר הגידול ברווח הגולמי נבע מהפסדי מלאי נמוכים יותר התקופה ומגידול במכירות הכמותיות. גידול זה קוזז בחלקו כתוצאה מהחרפת התחרות בתחום הדלקים בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד.

במגזר הסופרמרקטים הסתכם הרווח הגולמי ל- 698.4 מ' ש"ח (\$203.1 מ' דולר ארה"ב) (25.5% מהכנסות) בהשוואה ל- 734.9 מ' ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (25.1% מהכנסות), קיטון של 5.0%. הקיטון ברווח הגולמי נבע מקיטון במכירות כאמור לעיל.





## אלון רבוע כחול ישראל בע"מ

**במגזר כלי בית וטקסטיל** הסתכם הרווח הגולמי ל- 86.3 מ' ש"ח (\$25.1 מ' דולר ארה"ב) (60.6% מהכנסות) בהשוואה ל- 82.3 ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (57.8% מהכנסות), גידול של 4.9%.

**הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות** במחצית הראשונה של 2014 הסתכמו לכ- 1,221.5 מ' ש"ח (\$355.3 מ' דולר ארה"ב) (21.8% מההכנסות), בהשוואה ל- 1,242.1 מ' ש"ח (20.6% מההכנסות) בתקופה המקבילה אשתקד, קיטון של כ- 1.7%.

**במגזר מתחמי תדלוק ומסחר**, הסתכמו הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות התקופה ל- 328.6 מ' ש"ח (\$95.6 מ' דולר ארה"ב), בהשוואה ל- 317.5 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של כ- 3.5%. עיקר הגידול נבע כתוצאה מפתיחת מתחמים חדשים וכן מקיטון בהפרשה לחובות מסופקים שנרשם בתקופה המקבילה אשתקד.

**במגזר הסופרמרקטים** הסתכמו הוצאות מכירה הנהלה וכלליות ל- 677.7 מ' ש"ח (\$197.1 מ' דולר ארה"ב), בהשוואה ל- 699.8 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, קיטון של כ- 3.2% בהוצאות שנבע בעיקר מקיטון בשטחי מכירה ומצעדי התייעלות והתקזז בחלקו מעלויות כתוצאה מהשקת רשת YOU והתייקרויות ריאליות אחרות.

**במגזר כלי בית וטקסטיל** הסתכמו הוצאות מכירה הנהלה וכלליות ל- 78.9 מ' ש"ח (\$22.9 מ' דולר ארה"ב) בהשוואה ל- 79.7 מ' ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, קיטון של כ- 1.0%.

**במגזר הנדל"ן** הסתכמו הוצאות מכירה הנהלה וכלליות ל- 10.4 מ' ש"ח (\$3.0 מ' דולר ארה"ב) בהשוואה ל- 9.7 מ' ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של כ- 7.2%. הגידול בעלויות נבע בעיקר מעלויות הקשורות באחזקת הנכסים והפעלתם.

**רווח תפעולי** (לפני הכנסות והוצאות אחרות) במחצית הראשונה של 2014 הסתכם לכ- 24.5 מ' ש"ח (\$7.1 מ' דולר ארה"ב) (0.4% מההכנסות) לעומת רווח תפעולי של כ- 33.5 מ' ש"ח (0.6% מההכנסות) בתקופה המקבילה אשתקד, קיטון של 26.9%. הקיטון נבע בעיקר מקיטון ברווח התפעולי של מגזרי הסופרמרקטים ומתחמי התדלוק והמסחר.

**במגזר מתחמי תדלוק ומסחר** – הרווח התפעולי התקופה הסתכם ל- 63.6 מ' ש"ח (\$18.5 מ' דולר ארה"ב) לעומת 69.2 מ' ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, קיטון של 8.1%. הקיטון ברווח התפעולי נבע בעיקר מהחרפת התחרות וקוזז בחלקו מגידול בכמויות הדלקים שנמכרו התקופה.

**במגזר הסופרמרקטים** – הרווח התפעולי התקופה הסתכם ל- 20.7 מ' ש"ח (6.0 מ' דולר ארה"ב), לעומת רווח של 35.2 מ' ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון ברווח התפעולי נבע בעיקר מקיטון במכירות וקוזז בחלקו מקיטון בהוצאות עקב צעדי התייעלות כאמור לעיל.

**במגזר כלי בית וטקסטיל** – הרווח התפעולי התקופה הסתכם ל- 7.4 מ' ש"ח (\$2.2 מ' דולר ארה"ב) לעומת רווח תפעולי של 2.6 מ' ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של כ- 185%. הגידול ברווח התפעולי נבע מגידול במכירות, גידול ברווח הגולמי וקיטון בהוצאות מכירה, הנהלה וכלליות.



## אלון רבוע כחול ישראל בע"מ

**במגזר הנדל"ן** – הרווח התפעולי התקופה הסתכם ל- 12.1 מ' ש"ח (\$3.5 מ' דולר ארה"ב) לעומת 9.6 מ' ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול ברווח התפעולי נבע מגידול בהכנסות שכר דירה.

**עליית ערך נדל"ן להשקעה** – במחצית הראשונה רשמה החברה רווח בסך 17.3 מ' ש"ח (\$5.0 מ' דולר ארה"ב) לעומת רווח של 11.2 מ' ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

**הוצאות אחרות נטו** – הוצאות אחרות במחצית הראשונה של 2014 הסתכמו לסך של כ- 12.1 מ' ש"ח (\$3.5 מ' דולר ארה"ב) וכללו בעיקר עלויות הקשורות בצמצום והקטנת שטחי המכירה במגזר הסופרמרקטים לעומת הוצאות אחרות בסך 10.2 מ' ש"ח במחצית הראשונה של 2013.

**חלק החברה ברווחי חברות כלולות** – הסתכם במחצית הראשונה של 2014 ל-21.4 מ' ש"ח (\$6.2 מ' דולר ארה"ב) לעומת רווח של 2.9 מ' ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר הגידול ברווח התקופה נבע מעדכון שווי המקרקעין עם התקדמות קצב הבניה בקניון תל אביב בפרויקט השוק הסיטונאי.

**רווח תפעולי לפני מימון** הסתכם במחצית הראשונה של 2014 ל- 51.1 מ' ש"ח (\$14.9 מ' דולר ארה"ב) (0.9% מההכנסות), בהשוואה לרווח של 37.4 מ' ש"ח (0.6% מההכנסות) בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של 36.6%. הגידול ברווח מול התקופה המקבילה אשתקד נבע בעיקר מגידול בחלק החברה ברווחי חברות כלולות כאמור לעיל.

**הוצאות מימון, נטו** הסתכמו במחצית הראשונה של 2014 ל- 95.5 מ' ש"ח (\$27.8 מ' דולר ארה"ב) בהשוואה להוצאות מימון נטו של כ- 128.7 מ' ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון בהוצאות המימון נטו, נובע בעיקר מהשפעת המדד על ההתחייבות הפיננסית של החברה שחלקן צמודות למדד. התקופה ירד המדד הידוע בשיעור 0.2% לעומת עליה של 0.7% בתקופה מקבילה אשתקד, וכן מירידה בשיעור ריבית הפריים.

**מסים על ההכנסה** הטבת המס במחצית הראשונה של 2014 הסתכמה ל- 6.5 מ' ש"ח (\$1.9 מ' דולר ארה"ב) בהשוואה להטבת מס בסך 13.5 מ' ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

**הפסד מפעילות נמשכת** הסתכם במחצית הראשונה של 2014 ל-37.9 מ' ש"ח, (\$11.0 מ' דולר ארה"ב) לעומת הפסד של כ- 77.8 מ' ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. ההפסד מפעילות נמשכת התקופה המיוחס לבעלי המניות בחברה הסתכם לכ-57.0 מ' ש"ח (\$16.6 מ' דולר ארה"ב) או 0.86 מ' ש"ח למניה (\$0.25 דולר ארה"ב) והרווח מפעילות נמשכת המיוחס לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה הסתכם ב-19.0 מ' ש"ח (\$5.5 מ' דולר ארה"ב).

**הפסד מפעילות מופסקת** המיוחס כולו לבעלי המניות בחברה הסתכם התקופה ל-3.1 מ' ש"ח (\$0.9 מ' דולר ארה"ב) או 0.05 מ' ש"ח למניה (\$0.01 דולר ארה"ב) לעומת הפסד של כ-10.0 מ' ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.



## אלון רבוע כחול ישראל בע"מ

### תזרימי מזומנים במחצית הראשונה של שנת 2014

**תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:** תזרימי המזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת הסתכמו במחצית הראשונה של שנת 2014 ל- 334.2 מ' ש"ח (\$97.2 מ' דולר ארה"ב) בהשוואה לתזרימי מזומנים שנבעו מפעילות שוטפת בסך כ- 503.5 מ' ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר הקיטון בתזרימי מפעילות שוטפת בין התקופות נבע מקיטון בשינויים בהון החוזר נטו בסך 101.4 מ' ש"ח (\$29.5 מ' דולר ארה"ב), כתוצאה ממהלכים שנקטה דור אלון בתקופה המקבילה לצמצום ימי אשראי לקוחות והקטנת מלאים, ומתקבולי מס בסך 43.3 מ' ש"ח שהתקבלו בתקופה המקבילה אשתקד.

**תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:** תזרימי המזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה הסתכמו בתקופה ל- 136.9 מ' ש"ח (39.8 מ' דולר ארה"ב) בהשוואה לתזרימי מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה בסך 88.9 מ' ש"ח במחצית הראשונה אשתקד. תזרימי המזומנים ששימשו לפעילות השקעה בתקופה כללו בעיקר רכישת נדל"ן להשקעה, רכוש קבוע, ונכסים בלתי מוחשיים בסך 158.3 מ' ש"ח (\$46.0 מ' דולר ארה"ב) ומתן הלוואות לזמן ארוך, נטו בסך 40.8 מ' ש"ח (\$11.9 מ' דולר ארה"ב) בקיזוז תמורה ממימוש ניירות ערך סחירים, נטו בסך 45.3 מ' ש"ח (\$13.2 מ' דולר ארה"ב) וריבית שהתקבלה בסך 8.9 מ' ש"ח (\$2.6 מ' דולר ארה"ב). במחצית הראשונה של 2013 תזרימי המזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה כללו בעיקר רכישת רכוש קבוע, נדל"ן להשקעה ונכסים בלתי מוחשיים בסך 111.0 מ' ש"ח, השקעה בניירות ערך סחירים, נטו 31.7 מ' ש"ח, מתן הלוואות לזמן ארוך, נטו בסך 5.8 מ' ש"ח בקיזוז תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה בסך 51.3 מ' ש"ח וריבית שהתקבלה בסך 12.9 מ' ש"ח.

**תזרימי מזומנים מפעילות מימון:** תזרימי המזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון הסתכמו בתקופה ל- 51.9 מ' ש"ח (\$15.1 מ' דולר ארה"ב) בהשוואה לתזרימי מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון בסך של כ- 157.3 מ' ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. תזרימי המזומנים ששימשו לפעילות מימון בתקופה כללו בעיקר פירעון הלוואות לזמן ארוך בסך 107.2 מ' ש"ח (\$31.2 מ' דולר ארה"ב), פירעון אג"ח בסך 144.6 מ' ש"ח (\$42.0 מ' דולר ארה"ב), תשלומי ריבית בסך כ- 112.4 מ' ש"ח (\$32.7 מ' דולר ארה"ב) ותשלום דיבידנד לזכויות שאינן מקנות שליטה בסך 40.3 מ' ש"ח (\$11.7 מ' דולר ארה"ב) בקיזוז קבלת הלוואות לזמן ארוך בסך 223.0 מ' ש"ח (\$64.9 מ' דולר ארה"ב) והנפקת אג"ח בסך 154.4 מ' ש"ח (\$44.9 מ' דולר ארה"ב). המזומנים ששימשו לפעילות מימון במחצית הראשונה של שנת 2013 כללו בעיקר פירעון אג"ח בסך 143.5 מ' ש"ח, תשלומי ריבית בסך כ- 128.8 מ' ש"ח, קיטון באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו בסך 121.1 מ' ש"ח ותשלום דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בסך 15.2 מ' ש"ח וקוזזו על ידי הנפקת אג"ח בסך כ- 240.2 מ' ש"ח וקבלת הלוואות לזמן ארוך בסך 86.8 מ' ש"ח.



# אלון רבוע כחול ישראל בע"מ

## נתונים נוספים

(1) רווח מפעילות נמשכת לפני הוצאות מימון מס פחת והפחתות (Adjusted EBITDA)<sup>4</sup> במחצית הראשונה של 2014 הסתכם Adjusted EBITDA לכ- 192.9 מ' ש"ח (\$56.1 מ' דולר ארה"ב) (3.4% מהכנסות) בהשוואה לכ- 215.4 מ' ש"ח (3.6% מהכנסות) במחצית הראשונה של 2013. ברבעון השני של 2014 הסתכם Adjusted EBITDA לכ- 108.1 מ' ש"ח (\$31.4 מ' דולר ארה"ב) (3.7% מהכנסות) בהשוואה לכ- 103.2 מ' ש"ח ברבעון השני של 2013 (3.5% מהכנסות) ולכ- 84.8 מ' ש"ח ברבעון הראשון של השנה (3.1% מהכנסות).

## אירועים בתקופת הדוח

### מגזר מתחמי תדלוק ומסחר

א. ליום 30 ביוני 2014 דור אלון הפעילה 209 תחנות דלק ו- 215 חנויות נוחות בפורמטים שונים.

ב. בחודש פברואר 2014 אושרה במסגרת חברה משותפת בבעלות בחלקים שווים לדור אלון ולצד ג' הקצאת מקרקעין, בדרום אזור התעשייה של הרצליה, המאפשרת בהתאם לתוכנית בנין עיר שאושרה, בין היתר הקמת פרויקט בהיקף של כ-52,000 מ"ר שטח עיקרי ליעוד של תעסוקה. ההקצאה כפופה למספר תנאים ובכללם תשלום דמי חכירה מהוונים. החברה המשותפת פועלת להגשת השגה על גובה דמי ההיוון והמשך השלמת מימוש העסקה מול המנהל.

### מגזר הסופרמרקטים

א. ליום 30 ביוני 2014 הפעילה מגה 211 סניפי סופרמרקט בפורמטים שונים. תוצאות הסניפים שהוחלט על הפסקת פעילותם במתכונת הנוכחית מוצגים בביאור המגזרים במסגרת ההתאמות לתוצאות המגזרים.

ב. ליום 30 ביוני 2014 הפעילה החברה סניפים בשטח כולל של כ-347,700 מ"ר. במהלך המחצית הראשונה של 2014 נסגרו שלושה סניפים בשטח כולל של 6,500 מ"ר ונפתחו שני סניפים בשטח כולל של 3,800 מ"ר. כמו כן, במהלך המחצית הראשונה הוקטנו שטחי מסחר בסניפים בשטח כולל של כ-9,500 מ"ר. המכירות למ"ר במגזר הסופרמרקטים ברבעון השני של 2014 הסתכמו ל- 4,823 ש"ח (\$1,402 מ' דולר ארה"ב) לעומת 4,780 ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

### <sup>4</sup> שימוש במדדים פיננסיים שאינם בהתאם לכללי החשבונאות המקובלים (Non GAAP)

Adjusted 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 חלק החברה ב- Adjusted EBITDA בחברות כלולות ובתוספת ב- EBITDA של סניפים שהוחלט על הפסקת פעילותם במתכונת הנוכחית. 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- Adjusted EBITDA כמדד יחיד או כתחליף לרווח תפעולי, למדד ביצועים אחר ולנתוני תזרים מזומנים, אשר נערכו בהתאם לעקרונות החשבונאות המקובלים כמדד לרווחיות או מזילות. Adjusted EBITDA אינו לוקח בחשבון את צרכי שירות החוב והתחייבויות נוספות, כולל השקעות הוניות ולכן, אינו מצביע בהכרח על הסכומים שיהיו זמינים לשימוש החברה ובנוסף, אין להשוות את ה- Adjusted EBITDA למדדים המכונים כינוי דומה המדווחים על ידי חברות אחרות עקב שוני באופן חישוב המדדים הללו. ראה גישור בין הרווח הנקי לבין ה- Adjusted EBITDA המוצג בתמצית הדוחות הכספיים בהודעה זו.



## אלון רבוע כחול ישראל בע"מ

המכירות למ"ר במגזר הסופרמרקטים במחצית הראשונה של שנת 2014 הסתכמו ל-9,264 ש"ח (\$2,695 דולר ארה"ב) לעומת 9,636 ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

ג. במהלך תקופת הדוח סיווגה החברה עלויות רכש מלאי ושרשרת אספקה מהוצאות מכירה, הנהלה וכלליות לעלות המכירות. מספרי השוואה סווגו בהתאם.

ד. בהמשך למהלכי התוכנית האסטרטגית חתמה מגה לאחר תאריך המאזן על הסכם עקרונות להעברת פעילות 8 סניפים בשטח כולל של כ-25 אלפי מ"ר. במסגרת ההסכם, לרוכש תינתן האפשרות להשתמש בשירותי הקניינות והאספקה של מגה, עבור הסניפים שפעילותם הועברה ולמגה עומדת האופציה לרכוש חזרה סניפים אלה בתום תקופה שהוגדרה במזכר העקרונות.

### מגזר כלי בית וטקסטיל

ליום 30 ביוני 2014 הפעילה החברה 114 חנויות (מתוכן 11 בזכיינות) לפי החלוקה הבאה: "נעמן"- 66 חנויות, "ורדינון"- 48 חנויות.

### מגזר נדל"ן

א. ביום 23 בפברואר 2014, הושלמה הצעת רכש רגילה של רבוע נדל"ן לרכישת 7.8% מהון המניות המונפק שלה בתמורה לכ-160 מ' ש"ח. להצעת הרכש נענו 99.2% מבעלי המניות של רבוע נדל"ן לרבות החברה. חלק החברה בתמורה מהצעת הרכש עמדה על כ-120 מ' ש"ח והיתרה בסך כ-40 מ' ש"ח שולמה לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה ונכללה בדוחות הכספים של החברה במסגרת תזרים המזומנים ששימש לפעילות מימון בסעיף "דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה". שיעור ההחזקה של החברה ברבוע נדל"ן לאחר הצעת הרכש עומד על 74.71%.

### ב. מתחם השוק הסיטונאי

#### הסכמי מכר עם רוכשי דירות

בסמוך למועד פרסום הדיווח התקשרה חברת המגורים ב-684 הסכמי מכר בהיקף של 1,690 מיליוני ש"ח (כולל מע"מ), וכן קיבלה מקדמות בסך כ-1,065 מיליוני ש"ח (כולל מע"מ).

#### שטחי מסחר בקניון

נכון ליום 30 ביוני 2014 נחתמו או נמצאים בשלבי חתימה הסכמי שכירות ביחס לכ- 40% משטחי המסחר.

ג. ביום 31 במרס 2014, התקשרה רבוע נדל"ן עם הראל השקעות בביטוח ושירותים פיננסיים בע"מ בהסכם להעמדת מסגרת אשראי בהיקף של כ-105 מ' ש"ח למימון חלקה של רבוע נדל"ן בהקמת מבנה המשרדים ברעננה. הסכומים שיוצלו ממסגרת האשראי יחשבו כהלוואה וישאו ריבית משתנה צמודה לפריים. קרן ההלוואה תיפרע על פני 15 שנים החל ממאי 2015. להבטחת ההלוואה שיעבדה רבוע נדל"ן את זכויותיה במבנה המשרדים כולל זכויות גלויות. כמו כן, נקבעו תנאים לפירעון מיידי של ההלוואה לרבות התניות פיננסיות ביחס לפרויקט.



## אלון רבוע כחול ישראל בע"מ

### ד. מרכז לוגיסטי בקיבוץ איל

בחודש יוני 2014 הושלם המרכז הלוגיסטי בקיבוץ אייל בשטח של כ- 28,000 מ"ר. המרלו"ג הוקם על ידי חברה בשליטה משותפת של רבוע נדל"ן וצד ג'. בתחילת יולי 2014 החלה מגה להפעיל את המרלו"ג בהתאם להסכם השכירות בין הצדדים.

### ה. Point Wells

ביום 10 באפריל 2014, אישר בית המשפט העליון של מדינת וושינגטון לחברה בת של ריבוע נדל"ן זכות מוקנית לפיתוח מקרקעין על פי ייעוד של "מרכז עירוני", בהיקף בנייה של כ-3,000 יחידות דיור, שטחים ציבוריים ותוכניות פיתוח.

### ו. חניון גבעון תל אביב

החניון הוקם על ידי רבוע נדל"ן וצד ג' באמצעות חברה בשליטה משותפת וכולל 1,000 מקומות חניה. החניון קיבל טופס 4 זמני וצפוי להיפתח ברבעון השלישי של השנה.

### כללי

#### הסכם הפקדת יתרות כספיות בין החברה לרבוע נדל"ן

בחודש אפריל, אושרה התקשרות בין החברה לרבוע נדל"ן בהסכם יתרות כספיות לתקופה של שלוש שנים במסגרתו תוכל החברה לקבל או להפקיד ברבעון נדל"ן עד לסך 150 מ' ש"ח בתנאי ON-CALL. החברה תעמיד כבטוחה לסכומים שיופקדו אצלה על ידי רבוע נדל"ן שיעבוד קבוע על מניות רבוע נדל"ן בבעלות החברה כך שסך הבטוחות לא יפחת מ-2. במידה ודירוג אגרות החוב של החברה ירד בשלוש רמות דירוג, יופחת היקף ההלוואה המקסימלית שתוכל רבוע נדל"ן להפקיד בחברה.

#### מכירת כפר השעשועים

בחודש פברואר 2014, השלימה קבוצת בי מכירת 65% מאחזקותיה בכפר השעשועים אשר סווגה כפעילות מופסקת בתמורה לכ-13 מ' ש"ח שישולמו על פי תנאי ההסכם. קבוצת בי נתנה לרוכש אופציה לרכוש במהלך תקופה של שנתיים מהשלמת העסקה את יתרת אחזקותיה בכפר והרוכש נתן לחברה אופציה למכור לו את יתרת ההשקעה בתום השנתיים ולמשך חצי שנה. החברה תמשיך להעמיד לטובת בנק הפועלים מכתב נוחות בגין יתרת מסגרת האשראי של כפר השעשועים והרוכש חתם במקביל על ערבות לחשבון. כמו כן התחייב הרוכש להקטין בכל שנה את החוב לבנק ועם השלמת רכישת מלוא המניות על ידי הרוכש יפקע מכתב הנוחות לטובת הבנק. החברה כללה את חלקה בתוצאות כפר השעשועים עד למועד מימוש העסקה. לחברה לא נבע רווח או הפסד ממימוש הפעילות.

שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	שישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	תוצאות הפעילות עד יום השלמת העסקה	
2013	2013	2014	
<b>אלפי ש"ח</b>			
114,837	61,040	22,155	מכירות
23,829	13,003	3,329	רווח גולמי
(8,375)	(472)	(2,092)	רווח (הפסד) תפעולי
(29,994)	(10,000)	(3,065)	הפסד שנכלל במסגרת הפסד מפעילות מופסקת ברווח והפסד



## אלון רבוע כחול ישראל בע"מ

להלן תזרים המזומנים ששימש למכירת כפר:

אלפי ש"ח	
(7,000)	השקעה בכלולה
(9,000)	חייבים לזמן ארוך
93,680	נכסים של קבוצת מימוש שסווגו כמוחזקים למכירה
(79,769)	התחייבויות של קבוצת מימוש שסווגו כמוחזקות למכירה
(2,089)	מזומנים ששימשו למכירת פעילות שהופסקה

### מינוי דירקטורים

דירקטוריון החברה מינה את ה"ה" ד"ר דן וייס, יונל כהן ועודד רובינשטיין כדירקטורים בחברה. ד"ר דן וייס הינו חבר סגל הפקולטה לניהול באוניברסיטת תל אביב משנת 2003 ומוסמך בראיית חשבון. מר וייס הינו בעל תואר בוגר טכניון בהנדסה תעשייה וניהול ותואר במנהל עסקים וכן תואר דוקטורט בכלכלה מאוניברסיטת תל אביב.

מר יונל כהן שימש בין השנים 2008 ועד 2013 כמנכ"ל קבוצת מגדל ביטוח והינו בעל תואר ראשון במתמטיקה ומדעי המחשב מאוניברסיטת תל אביב.

מר עודד רובינשטיין משמש כמנכ"ל משקי הנגב- אגודה שיתופית מרכזית לחקלאות בע"מ והינו בעל תואר ראשון בכלכלה ומנהל עסקים ממדרשת רופין ותואר שני במנהל עסקים מאוניברסיטת בן גוריון בבאר שבע.

### הנפקת אגרות חוב

א. ביום 27 בינואר 2014, השלימה רבוע נדל"ן החלפה של 200 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרת חוב (סדרה ב') (הרשומות בספרים בערך התחייבותי של 238 מ' ש"ח) על פי הצעת רכש חליפין חלקית כנגד הרחבה של אגרות חוב (סדרה ה') בערך נקוב של 265 מיליון ש"ח, להחלפה לא הייתה השפעה על דוח רווח והפסד.

ב. ביום 18 במרס, 2014, אישרה מידרוג מחדש דירוג P-1 לניירות ערך מסחריים של החברה, וכן הורידה ל-A3 יציב את דירוג אגרות חוב סדרה א' וסדרה ג' של החברה. כמו כן, אישרה מידרוג לחברה הנפקת אגרות חוב בהיקף של עד 150 מ' ש"ח בדרך של הרחבת סידרה ג' או סידרה חדשה.

ג. ביום 3 באפריל 2014, הורחבה אגרות חוב (סדרה ג') של החברה בדרך של הקצאה פרטית של 150 מ' ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ג') למשקיעים מוסדיים במחיר של 101.3% מערך הנקוב, המשקף תשואה של 3.8%.



## אלון רבוע כחול ישראל בע"מ

תרגום הנוחות של השקל החדש לדולר נעשה לפי שער חליפין ליום 30 ביוני 2014, 1 דולר ארה"ב שווה ל - 3.438 ש"ח. תרגום הנוחות נעשה אך ורק לנוחות הקורא.

###

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

אלון רבוע כחול ישראל בע"מ (להלן "אלון רבוע כחול") פועלת בארבעה מגזרי פעילות בני דיווח הינה חברת הקמעונאות הגדולה בישראל. במגזר מתחמי תדלוק ומסחר, אלון רבוע כחול באמצעות חברת הבת הנסחרת בבורסה בתל-אביב דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ המוחזקת בשיעור 78.43%, היא אחת מארבע חברות קמעונאות הדלק הגדולות בישראל בהתבסס על מספר תחנות הדלק ומובילה בתחום חנויות הנוחות מפעילה רשת של 209 תחנות דלק ו-215 חנויות נוחות בפורמטים שונים בישראל. במגזר הסופרמרקטים, כחלוצה בתחום קמעונאות המזון המודרנית, אלון רבוע כחול, באמצעות חברת הבת מגה קמעונאות בע"מ, המוחזקת בשיעור 100%, מפעילה 211 חנויות סופרמרקט במותגים שונים, אשר כל אחד מהם מציע מגוון מוצרי מזון, מוצרי "Near Food" וכן מגוון מוצרי "Non-Food" ברמת שירות ומחירים שונה. במגזר הכלי בית וטקסטיל, אלון רבוע כחול באמצעות חברה הבת, הנסחרת בבורסה בתל אביב נעמן גרופ (נ.ו.) בע"מ, המוחזקת בשיעור 77.51%, פועלת כקמעונאית וסיטונאית ומפעילה חנויות מתמחות בהפעלה עצמית ובזכיינות ומציעה מגוון מוצרי Non Food בתחום מוצרים לבית וטקסטיל לבית. במגזר הנדל"ן, אלון רבוע כחול באמצעות חברת הבת הנסחרת בבורסה בת"א, רבוע כחול נדל"ן בע"מ המוחזקת בשיעור 74.71%, מחזיקה, מחכירה, ומפתחת נדל"ן מסחרי מניב ויזום פרויקטים. בנוסף, אלון רבוע כחול פועלת באמצעות חברת הבת אלון סלולר בע"מ, המוחזקת בשיעור 100% כמפעילת רשת MVNO בישראל ובאמצעות חברת דיינרס קלוב ישראל בע"מ, חברה כלולה המוחזקת בשיעור 49% בתחום ההנפקה והסליקה של כרטיסי אשראי בישראל ומנפיקה את כרטיסי האשראי YOU לחברי מועדון הלקוחות של הקבוצה ובאמצעות ד"ר בייבי שיווק והפצה 888 בע"מ חברה בת המוחזקת בשיעור 100% כקמעונאית וסיטונאית בתחום מוצרי תינוקות.





## אלון רבוע כחול ישראל בע"מ

### אמירות צופות פני עתיד

הודעה זו כוללת אמירות צופות פני עתיד כמשמעותן בהוראות ה – safe harbor בחוק ה – U.S. Private Securities Litigation Reform Act of 1995. אמירות צופות פני עתיד עשויות לכלול, אך לא רק, תכניות או תחזיות בנוגע לעסקי החברה, או הכנסות, הוצאות ורווחיות החברה בעתיד. אמירות צופות פני עתיד עשויות להיות, אך לא בהכרח, 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 מכללל מאותן אמירות צופות פני עתיד. גורמי סיכון, אי וודאות וגורמים משפיעים אחרים אלו כוללים, אך לא רק, את האמור להלן: 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; 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; וגורמי 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 2013. 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 30 ביוני 2014

(בלתי מבוקר)

תרגום נוחות

תרגום נוחות	ל-30 ביוני 2014	31 בדצמבר 2013	30 ביוני	
			2013	2014
אלפי דולר ארה"ב			באלפי ₪	
	136,237	322,579	524,828	468,382
	132,224	498,779	360,270	454,586
	25,036	93,803	95,533	86,074
	345,499	1,221,932	1,306,080	1,187,824
	116,474	286,661	294,515	400,438
	233	792	-	801
	2,532	-	45,600	8,706
	-	99,166	127,517	-
	2,786	25,223	28,525	9,579
	165,692	602,013	576,442	569,651
	926,713	3,150,948	3,359,310	3,186,041
	288,772	962,767	949,806	992,799
	1,892	5,517	3,401	6,503
	31,923	106,780	106,557	109,750
	18,251	60,259	47,582	62,746
	37,100	166,926	200,083	127,549
	732,204	2,535,084	2,578,213	2,517,319
	237,811	770,490	603,010	817,595
	343,834	1,203,725	1,230,702	1,182,103
	8,467	32,612	35,735	29,111
	58,919	167,376	146,212	202,563
	1,759,173	6,011,536	5,901,301	6,048,038
	2,685,886	9,162,484	9,260,611	9,234,079

## 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 מוחזקים למכירה  
 נכסים של קבוצות מימוש המסווגות כמוחזקות  
 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-30 ביוני 2014	31 בדצמבר 2013	30 ביוני	
		2013	2014
אלפי דולר ארה"ב		באלפי ₪	
233,164	829,812	1,007,909	801,619
159,419	610,354	590,234	548,083
82,708	251,089	253,612	284,351
379,691	1,235,627	1,353,150	1,305,380
209,255	637,258	644,094	719,424
8,110	28,469	28,455	27,881
2,694	6,484	8,414	9,261
1,848	3,199	4,552	6,353
15,014	59,190	57,697	51,619
-	85,556	88,284	-
1,091,903	3,747,038	4,036,401	3,753,971
391,316	1,273,571	1,107,182	1,345,346
17,670	61,486	90,578	60,748
664,386	2,208,228	2,133,100	2,284,158
35,570	129,292	139,826	122,291
505	2,847	3,510	1,737
17,011	71,304	69,484	58,483
58,003	183,703	155,476	199,413
1,184,461	3,930,431	3,699,156	4,072,176
2,276,364	7,677,469	7,735,557	7,826,147
23,235	79,881	79,881	79,881
354,648	1,219,279	1,219,279	1,219,279
10,205	34,575	28,444	35,086
(98,792)	(279,611)	(227,333)	(339,650)
289,296	1,054,124	1,100,271	994,596
120,226	430,891	424,783	413,336
409,522	1,485,015	1,525,054	1,407,932
2,685,886	9,162,484	9,260,611	9,234,079

### התחייבויות והון

#### התחייבויות שוטפות:

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

#### התחייבויות שאינן שוטפות:

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

#### סך התחייבויות

#### 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  
לשישה ושלושה החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2014  
(בלתי מבוקר)

תרגום נוחות ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2014	שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2013	3 החודשים שהסתיימו ב-30 ביוני		6 החודשים שהסתיימו ב-30 ביוני	
		2013	2014	2013	2014
<b>אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח למניה)</b>					
אלפי דולר ארה"ב					
2,062,725	14,860,869	3,695,142	3,643,232	7,487,944	7,091,650
433,371	2,974,529	745,043	756,382	1,448,577	1,489,929
1,629,354	11,886,340	2,950,099	2,886,850	6,039,367	5,601,721
1,266,927	*9,312,832	*2,319,088	2,242,651	*4,763,764	4,355,697
362,427	2,573,508	631,011	644,199	1,275,603	1,246,024
355,306	*2,472,855	*617,888	619,107	*1,242,112	1,221,539
7,121	100,653	13,123	25,092	33,491	24,485
1,381	3,049	81	692	111	4,748
(4,905)	(24,567)	(4,043)	(4,069)	(10,347)	(16,866)
5,041	47,589	5,687	6,781	11,246	17,332
6,213	27,211	3,308	12,058	2,919	21,361
14,851	153,935	18,156	40,554	37,420	51,060
9,673	78,168	20,328	17,170	37,117	33,256
(37,454)	(332,184)	(95,213)	(79,949)	(165,852)	(128,766)
(27,781)	(254,016)	(74,885)	(62,779)	(128,735)	(95,510)
(12,930)	(100,081)	(56,729)	(22,225)	(91,315)	(44,450)
(1,897)	(12,667)	(10,870)	(3,090)	(13,508)	(6,522)
(11,033)	(87,414)	(45,859)	(19,135)	(77,807)	(37,928)
(892)	(29,994)	(7,982)	-	(10,000)	(3,065)
(11,925)	(117,408)	(53,841)	(19,135)	(87,807)	(40,993)
(17,463)	(145,695)	(55,858)	(28,801)	(97,513)	(60,040)
5,540	28,287	2,017	9,666	9,706	19,047
(0.25)	(1.75)	(0.73)	(0.44)	(1.33)	(0.86)
(0.01)	(0.45)	(0.12)	-	(0.15)	(0.05)
(0.26)	(2.20)	(0.85)	(0.44)	(1.48)	(0.91)
65,954	65,954	65,954	65,954	65,954	65,954

הכנסות  
בניכוי היטלים ממשלתיים  
הכנסות ממכירות, נטו  
עלות המכירות  
רווח גולמי  
הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות  
רווח תפעולי לפני שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה והוצאות אחרות  
הכנסות אחרות  
הוצאות אחרות  
שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו  
חלק ברווחי חברות כלולות  
רווח תפעולי לפני מימון  
הכנסות מימון  
הוצאות מימון  
הוצאות מימון, נטו  
הפסד לפני מסים על הכנסה  
הטבת מס  
הפסד מפעילות נמשכת  
הפסד מפעילות מופסקת (לאחר מס)  
הפסד נקי לתקופה  
**מיוחס:**  
לבעלי מניות החברה  
לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה  
**הפסד למניה המיוחס לבעלי מניות החברה:**  
**הפסד בסיסי ובדילול מלא:**  
פעילות נמשכת  
פעילות מופסקת  
**ממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות בחישוב הרווח למניה (באלפי ש"ח)**  
בסיסי ובדילול מלא

\* סווג מחדש- ראה אירועים בתקופת הדוח במגזר הסופרמרקטים



# אלון רבוע כחול ישראל בע"מ

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים  
לשישה ושלושה החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2014  
(בלתי מבוקר)

תרגום נוחות ל-6 החודשים שהסתיימו ב-30 ביוני 2014	שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2013	3 החודשים שהסתיימו ב-30 ביוני		6 החודשים שהסתיימו ב-30 ביוני	
		2013	2014	2013	2014
		אלפי ₪			
אלפי דולר ארה"ב					
(12,930)	(100,081)	(56,729)	(22,225)	(91,315)	(44,450)
(892)	(29,994)	(7,982)	-	(10,000)	(3,065)
1,098	44,258	475	8,260	43,303	3,775
109,935	690,511	258,158	207,221	561,509	377,958
97,211	604,694	193,922	193,256	503,497	334,218
(31,281)	(140,007)	(31,572)	(55,449)	(55,764)	(107,543)
(12,025)	(91,041)	(25,696)	(14,638)	(46,558)	(41,341)
(2,744)	(12,556)	(3,370)	(6,600)	(8,704)	(9,433)
2,248	2,343	7,954	8,302	613	7,729
184	21,186	360	276	2,174	631
1,891	51,279	6,189	6,500	51,279	6,500
35,148	220,264	80,762	85,487	114,842	120,840
(21,975)	(379,150)	(78,832)	(52,224)	(146,501)	(75,550)
(1,366)	(36,685)	(5,134)	(4,005)	(7,366)	(4,696)
(18,699)	(24,258)	(5)	(38)	(22,840)	(64,287)
6,834	99,435	3,483	5,731	16,996	23,497
(608)	-	-	-	-	(2,089)
2,583	18,923	4,171	3,449	12,905	8,879
(39,810)	(270,267)	(41,690)	(23,209)	(88,924)	(136,863)

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

**תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:**  
 רכישת רכוש קבוע  
 רכישת נדל"ן להשקעה  
 רכישת נכסים בלתי מוחשיים  
 תמורה מממוש פיקדונות  
 לזמן קצר, נטו  
 תמורה מממוש רכוש קבוע  
 תמורה מממוש נדל"ן להשקעה  
 תמורה מממוש ניירות ערך סחירים  
 השקעה בניירות ערך סחירים  
 השקעות והלוואות לחברות כלולות  
 מתן הלוואות לזמן ארוך  
 פירעון הלוואות שנתנו לזמן ארוך  
 יציאה מאיחוד  
 ריבית שהתקבלה  
 מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה



# אלון רבוע כחול ישראל בע"מ

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים  
לשישה ושלושה החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2014  
(בלתי מבוקר)

תרגום נוחות ל-6 חודשים שהסתיימו ב-30 ביוני 2014	שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2013	3 החודשים שהסתיימו ב-30 ביוני		6 החודשים שהסתיימו ב-30 ביוני	
		2013	2014	2013	2014
אלפי דולר ארה"ב		אלפי ש"ח			
(11,717)	(30,723)	(15,218)	-	(15,218)	(40,286)
44,909	732,185	87,917	154,397	240,180	154,397
(42,050)	(601,147)	(141,157)	(142,162)	(143,534)	(144,568)
64,867	392,000	46,200	123,014	86,853	223,014
(31,174)	(263,151)	(60,871)	(68,092)	(114,678)	(107,176)
(7,254)	(301,789)	51,097	(45,792)	(121,059)	(24,938)
-	50,338	48,711	-	48,711	-
-	(9,768)	(9,717)	-	(9,717)	-
(32,692)	(250,417)	(66,306)	(70,610)	(128,801)	(112,396)
(15,111)	(282,472)	(59,344)	(49,245)	(157,263)	(51,953)
42,290	51,955	92,888	120,802	257,310	145,402
-	(9)	1	(6)	(1)	(1)
90,458	259,045	423,465	335,596	259,045	310,991
132,748	310,991	516,354	456,392	516,354	456,392

**תזרימי מזומנים מפעילויות מימון:**  
דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה  
תמורה מהנפקת אגרות חוב  
פירעון אגרות חוב  
קבלת הלוואות לזמן ארוך  
פירעון הלוואות לזמן ארוך  
שינוי באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו  
עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה בת שתוצאתן אינה איבוד שליטה  
תמורה ממימוש חוזי אקדמה  
ריבית ששולמה  
מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון

**גידול במזומנים, שווי מזומנים ואשראי בנקאי הפרשי שער בגין מזומנים ושווי מזומנים יתרת מזומנים, שווי מזומנים ואשראי בנקאי בתחילת התקופה יתרת מזומנים, שווי מזומנים ואשראי בנקאי לגמר התקופה**



# אלון רבוע כחול ישראל בע"מ

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים  
לשישה ושלושה החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2014  
(בלתי מבוקר)

תרגום נוחות ל-6 חודשים שהסתיימו ב-30 ביוני	שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2013	3 חודשים שהסתיימו ב-30 ביוני		6 חודשים שהסתיימו ב-30 ביוני	
		2013	2014	2013	2014
אלפי דולר ארה"ב		אלפי ש"ח			
39,100	269,141	67,827	68,213	135,109	134,427
(5,041)	(47,589)	(5,687)	(6,781)	(11,246)	(17,332)
(6,213)	(27,211)	(3,308)	(12,057)	(2,919)	(21,360)
1,799	10,030	400	3,459	4,519	6,184
-	(151)	-	-	(151)	-
726	(2,631)	5,579	(811)	5,732	2,497
-	20,912	6,412	-	6,412	-
474	(8,675)	133	3,358	(3,437)	1,631
(2,614)	59,929	19,770	11,962	21,633	(8,988)
(2,723)	(7,631)	(131)	238	68	(9,363)
284	(11,265)	(557)	505	(644)	978
28,987	224,462	59,408	67,161	115,434	99,659
(515)	(2,717)	(467)	(1,199)	(1,022)	(1,771)
4,084	169,936	402,475	242,023	68,574	14,041
41,274	(9,850)	(327,995)	(252,191)	154,726	141,899
10,313	53,821	34,299	83,341	68,721	35,456
109,935	690,511	258,158	207,221	561,509	377,958
2,572	48,249	14,255	8,842	14,255	8,842

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

התאמות בגין:  
פחת והפחתות שינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, נטו חלק החברה ברווחי חברות כלולות דיבידנד שהתקבל מרכיב ההטבה בהענקת אופציות שהוענקו לעובדים הפסד (רווח) ממימוש וגריעת רכוש קבוע הפרשה לירידת ערך נכסים הפסד (רווח) משינוי בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים נגזרים הפרשי הצמדה בגין אגרות חוב, הלוואות והתחייבויות אחרות לזמן ארוך התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו ירידת (עליית) ערך של נכסים פיננסיים, פיקדון ושל יתרות חובה לזמן ארוך נטו ריבית ששולמה, נטו שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות: רכישת מלאי מקרקעין ירידה בלקוחות ובחייבים אחרים עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים וזכאים אחרים ויתרות זכות ירידה במלאי

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

רכישת רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה באשראי



## אלון רבוע כחול ישראל בע"מ

מצבת התחייבויות, נטו  
(בלתי מבוקר)

תרגום נוחות ל-30 ביוני 2014	31 בדצמבר 2013		30 ביוני 2013		
	אלון רבוע כחול – סולו*				
אלפי דולר ארה"ב	באלפי ש"ח				
55,734	36,974	4,414	191,615		מזומנים ושווה מזומנים
38,921	135,322	68,674	133,812		השקעה בנכסים פיננסיים
94,655	172,296	73,088	325,427		סה"כ נכסים
34,228	167,748	169,381	117,676		התחייבויות לזמן קצר ולזמן ארוך:
37,816	112,641	92,801	130,011		אשראי והלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
35,014	120,403	132,611	120,377		חלויות שוטפות של אגרות חוב
41,188	141,894	157,756	141,604		ניירות ערך מסחריים
105,235	226,147	182,811	361,798		הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
253,481	768,833	735,360	871,466		אגרות חוב
					סה"כ התחייבויות
289,296	1,054,124	1,100,271	994,596		הון:
(158,826)	(596,537)	(662,272)	(546,039)		הון עצמי המיוחס לבעלי מניות החברה
					סך התחייבויות, נטו

\* ללא הלוואות שנתנו או התקבלו מחברות בנות





## אלון רבוע כחול ישראל בע"מ

### התאמה בין הרווח לתקופה ל ADJUSTED EBITDA לשישה ושלושה החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2014 (בלתי מבוקר)

תרגום נוחות ל-3 חודשים שהסתיימו ב- 30 ביוני 2014	שנה שהסתיימה ב- 31 בדצמבר 2013	3 חודשים שהסתיימו ב- 30 ביוני		6 חודשים שהסתיימו ב- 30 ביוני		
		2013	2014	2013	2014	
אלפי דולר ארה"ב		אלפי ש"ח				
(11,033)	(87,414)	(45,859)	(19,135)	(77,807)	(37,928)	הפסד מפעילות נמשכת
(1,897)	(12,667)	(10,870)	(3,090)	(13,508)	(6,522)	הטבת מס
(6,213)	(27,211)	(3,308)	(12,058)	(2,919)	(21,361)	חלק החברה ברווחי חברות כלולות
6,435	51,125	14,732	12,024	28,772	22,125	חלק החברה ב- Adjusted EBITDA בחברות כלולות
3,450	29,460	7,526	2,752	18,141	11,860	חלק ב- EBITDA של סניפים שהוחלט על הפסקת פעילותם במתכונת הנוכחית
27,781	254,016	74,885	62,779	128,735	95,510	הוצאות מימון, נטו
3,524	21,518	3,962	3,377	10,236	12,118	הוצאות אחרות, נטו
(5,041)	(47,589)	(5,687)	(6,781)	(11,246)	(17,332)	שינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
39,100	269,141	67,827	68,213	135,109	134,427	פחת והפחתות
-	(151)	-	-	(151)	-	מרכיב ההטבה בהענקת אופציות לעובדים
56,106	450,228	103,208	108,081	215,362	192,897	Adjusted EBITDA



# אלון רבוע כחול ישראל בע"מ

## דיווח מגזרי

לשלושה ושישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2014

(בלתי מבוקר)

### דיווח מגזרי

דיווח זה כולל מידע לפי מגזרים בהתאם ל- IFRS 8. הדיווח מתבסס על המבנה הארגוני של החברה, הדיווחים הפנימיים, אופן הקצאת המשאבים וקבלת ההחלטות. החברה מציגה ארבעה מגזרים בני דיווח: סופרמרקטים - קמעונאות מזון, מתחמי תדלוק ומסחר, כלי בית וטקסטיל, מגזר נדל"ן ובנוסף מגזר אחרים הכולל בעיקר את פעילות הסלולר, חלק החברה בפעילות הנפקה וסליקה של כרטיסי אשראי ופעילות תחום מוצרי התינוקות.

תוצאות המגזרים כפי שנסקרות על ידי מקבל ההחלטות הראשי (CODM) כוללות את הרווח התפעולי לפני הוצאות מימון מפעילויות נמשכות לרבות חלק החברה ברווחי חברות כלולות וללא הפחתות מוניטין, תוצאות המגזרים לתקופות קודמות הותאמו על מנת לשקף את תוצאות המגזרים ואת ההתאמה לתוצאות בדוח המאוחד לאותן תקופות מפעילות נמשכות.

### מגזרי הפעילות כוללים:

- (1) מתחמי תדלוק ומסחר – באמצעות החברה הבת דור אלון החברה עוסקת בפיתוח, הקמה ותפעול של תחנות תדלוק ומרכזים מסחריים בסמיכות להם ושל חנויות נוחות עצמאיות ובשיווק של מוצרי דלק ומוצרים אחרים, באמצעות תחנות תדלוק ובשיווק ישיר ללקוחות מגזר הדלק וחנויות הנוחות. תוצאות המגזר מוצגות בהתאם לדוח הכספי המדווח של דור אלון, סיווג עמלות כרטיסי האשראי והפחתת עודפי העלות שיוחסו במועד הרכישה נכללו בהתאמות בין הרווח התפעולי של המגזרים לרווח התפעולי במאוחד.
- (2) סופרמרקטים – החברה מפעילה את רשת המזון הקמעונאית השנייה בגודלה במדינת ישראל. באמצעות חברת הבת, מגה קמעונאות בע"מ ("מגה קמעונאות"), המפעילה את סניפי הסופרמרקט ומציעה מגוון רחב של מוצרי מזון ומשקאות וכן מגוון מוצרי "Non-Food", כגון כלי בית, צעצועים, מכשירי חשמל קטנים, מחשבים ואביזרים למחשב, הבידור ומוצרי פנאי ומוצרי טקסטיל, "Near Food" מוצרים, כגון בריאות עזרי יופי, מוצרי תינוקות, מוצרי קוסמטיקה והיגיינה. ליום 30 ביוני 2014, מגה קמעונאות מפעילה 211 סופרמרקטים, לרבות סניפים שהוחלט על הפסקת פעילותם במתכונת הנוכחית. המגזר כולל גם נכסים בבעלות רבוע כחול נדל"ן בע"מ (להלן "רבוע נדל"ן"), המשמשים את מגזר הסופרמרקטים וכוללים חנויות מחסנים ומשרדים. תוצאות הסניפים שהוחלט על הפסקת פעילותם במתכונת הנוכחית לרבות מספרי השוואה שהוצגו מחדש נכללים במסגרת ההתאמות של תוצאות המגזרים לדוח רווח והפסד המאוחד מכיוון שה-CODM בוחן את מגזר הסופרמרקטים ללא סניפים אלו. הקצאת העלויות שיוחסו לסניפים שהוחלט על הפסקת פעילותם במתכונת הנוכחית, נעשתה על בסיס עלויות ישירות וכן עלויות משותפות שיחסו.
- (3) כלי בית וטקסטיל – באמצעות חברת הבת נעמן גרופ (ג.ו.) בע"מ ("נעמן"), נעמן פעילה הן כקמעונאית והן כסיטונאית בתחום כלי בית וטקסטיל לבית. נכון ליום 30 ביוני 2014 פועלות 114 חנויות, חלקן באמצעות זכיינים. החל מהרבעון החברה מציגה במסגרת מגזר "כלי בית וטקסטיל" את פעילות כלי הבית והטקסטיל לבית של נעמן גרופ. יתר הפעילויות שנכללו במגזר מוצגים במסגרת אחרים, מספרי השוואה סווגו בהתאם.
- (4) נדל"ן – באמצעות חברת הבת רבוע נדל"ן לחברה החזקות בנכסים מניבים בעיקר מרכזים מסחריים, מרכזים לוגיסטיים ובנייני משרדים ובמקרקעין לצורך השבחתם והפקת תשואה ארוכת טווח ובייזום פרויקט מגורים "השוק הסיטונאי".
- (5) אחרים – אלון רבוע כחול פועלת באמצעות חברת הבת אלון סלולר בע"מ, המוחזקת בשיעור 100% כמפעילת רשת MVNO בישראל, באמצעות חברת דיינרס קלוב ישראל בע"מ, חברה כלולה המוחזקת בשיעור 49% בתחום ההנפקה והסליקה של כרטיסי אשראי בישראל ומנפיקה את כרטיסי האשראי YOU לחברי מועדון הלקוחות של הקבוצה, באמצעות ד"ר בייבי שיווק והפצה 888 בע"מ חברה בת המוחזקת בשיעור 100% כקמעונאית וסיטונאית בתחום מוצרי תינוקות וכן באמצעות קבוצת בי קמעונאות בע"מ המפעילה את המרלוג בבאר טוביה.



# אלון רבוע כחול ישראל בע"מ

דיווח מגזרי  
לשלושה ושישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2014  
(בלתי מבוקר)

## שלושת החודשים שהסתיימו ב - 30 ביוני 2014

סך הכל	התאמות למאוחד			אחרים	נדל"ן	כלי בית וטקסטיל	סופרמרקטים	מתחמי תדלוק ומסחר	
	התאמות אחרות	סניפים שהוחלט על הפסקת פעילותם במתכונת הנוכחית	התאמות אחרות						
אלפי ש"ח									
2,886,850	-	106,364	30,189	12,232	71,544	1,419,560	1,246,961	הכנסות המגזר, נטו	
-	(15,381)	-	942	-	3,174	-	11,265	הכנסות בין מגזריות	
644,199	727	25,344	1,691	12,232	42,066	360,166	201,973	רווח (הפסד) גולמי	
68,213	2,102	4,044	2,591	-	1,700	35,253	22,523	פחת והפחתות	
39,542	(8,430)	(6,796)	(7,610)	6,949	1,589	16,976	36,864	רווח (הפסד) תפעולי לפני שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה והכנסות והוצאות אחרות ורווח (הפסד) חברות כלולות	
55,004	(10,544)	(9,555)	(3,257)	22,467	1,739	15,754	38,400	תוצאות המגזר	
(14,450)								הוצאות משותפות שלא יוחסו	
(62,779)								הוצאות מימון, נטו	
(22,225)								הפסד לפני מיסים על הכנסה	

## שלושת החודשים שהסתיימו ב - 30 ביוני 2013

סך הכל	התאמות למאוחד			אחרים	נדל"ן	כלי בית וטקסטיל	סופרמרקטים	מתחמי תדלוק ומסחר	
	התאמות אחרות	סניפים שהוחלט על הפסקת פעילותם במתכונת הנוכחית	התאמות אחרות						
אלפי ש"ח									
2,950,099	-	139,862	26,157	9,900	50,459	1,456,199	1,267,522	הכנסות המגזר, נטו	
-	(15,102)	-	-	-	5,599	-	9,503	הכנסות בין מגזריות	
631,011	(74)	29,749	(1,783)	9,900	28,247	*368,187	196,785	רווח (הפסד) גולמי	
67,827	1,751	4,599	2,711	-	1,382	35,437	21,947	פחת והפחתות	
20,719	(8,398)	(12,124)	(12,165)	4,881	(7,285)	23,126	32,684	רווח (הפסד) תפעולי לפני שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה והכנסות והוצאות אחרות ורווח (הפסד) חברות כלולות	
25,749	(10,817)	(12,379)	(5,790)	6,260	(7,685)	21,313	34,847	תוצאות המגזר	
(7,593)								הוצאות משותפות שלא יוחסו	
(74,885)								הוצאות מימון, נטו	
(56,729)								הפסד לפני מיסים על הכנסה	

\* סוג מחדש- ראה אירועים בתקופת הדוח במגזר הסופרמרקטים



# אלון רבוע כחול ישראל בע"מ

## דיווח מגזרי לשלושה ושישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2014 (בלתי מבוקר)

### שישה החודשים שהסתיימו ב - 30 ביוני 2014

סך הכל	התאמות למאוחד			אחרים	נדל"ן	כלי בית וטקסטיל	סופרמרקטים	מתחמי תדלוק ומסחר	
	התאמות אחרות	סניפים שהוחלט על הפסקת פעילותם במתכונת הנוכחית	התאמות אחרות						
אלפי ש"ח									
5,601,721	-	204,163	57,757	22,519	142,502	2,733,619	2,441,161	הכנסות המגזר, נטו	
-	(33,265)	-	2,044	-	12,600	-	18,621	הכנסות בין מגזריות	
1,246,024	61	47,758	(1,184)	22,519	86,304	698,421	392,145	רווח (הפסד) גולמי	
134,427	4,203	7,995	5,209	-	3,111	69,896	44,013	פחת והפחתות רווח (הפסד) תפעולי לפני שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה והכנסות והוצאות אחרות ורווח (הפסד) חברות כלולות	
45,287	(17,766)	(19,854)	(20,877)	12,082	7,381	20,733	63,588	תוצאות המגזר	
71,862	(21,993)	(25,118)	(9,767)	46,506	7,531	9,218	65,485	הוצאות משותפות שלא יוחסו	
(20,802)								הוצאות מימון, נטו	
(95,510)								הפסד לפני מיסים על הכנסה	
(44,450)									

### שישה החודשים שהסתיימו ב - 30 ביוני 2013

סך הכל	התאמות למאוחד			אחרים	נדל"ן	כלי בית וטקסטיל	סופרמרקטים	מתחמי תדלוק ומסחר	
	התאמות אחרות	סניפים שהוחלט על הפסקת פעילותם במתכונת הנוכחית	התאמות אחרות						
אלפי ש"ח									
6,039,367	-	292,420	49,068	19,347	142,294	2,931,266	2,604,972	הכנסות המגזר, נטו	
-	(28,977)	-	-	-	12,463	-	16,514	הכנסות בין מגזריות	
1,275,603	229	57,849	(5,875)	19,347	82,289	*734,943	386,821	רווח (הפסד) גולמי	
135,109	3,511	9,016	5,357	-	2,839	70,960	43,426	פחת והפחתות רווח (הפסד) תפעולי לפני שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה והכנסות והוצאות אחרות ורווח (הפסד) חברות כלולות	
45,701	(16,773)	(27,156)	(26,929)	9,611	2,593	35,108	69,247	תוצאות המגזר	
49,630	(22,404)	(28,027)	(16,022)	13,234	2,065	28,826	71,958	הוצאות משותפות שלא יוחסו	
(12,210)								הוצאות מימון, נטו	
(128,735)								הפסד לפני מיסים על הכנסה	
(91,315)									

\* סווג מחדש - ראה אירועים בתקופת הדוח במגזר הסופרמרקטים



# אלון רבוע כחול ישראל בע"מ

## דיווח מגזרי לשלושה ושישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2014 (בלתי מבוקר)

שנה שהסתיימה ב - 31 בדצמבר 2013

סך הכל	התאמות למאוחד			אחרים	נדל"ן	כלי בית וטקסטיל	סופרמרקטים	מתחמי תדלוק ומסחר	
	התאמות אחרות	סניפים שהוחלט על הפסקת פעילותם במתכונת הנוכחית	התאמות אחרות						
<b>אלפי ש"ח</b>									
11,886,340	-	555,837	104,932	38,369	273,084	5,773,632	5,140,486	הכנסות המגזר, נטו	
-	(69,429)	-	2,577	-	27,467	-	39,385	הכנסות בין מגזריות	
2,573,508	1,070	119,010	(13,408)	38,369	158,163	*1,481,685	788,619	רווח (הפסד) גולמי	
269,141	7,023	18,675	10,436	-	5,935	138,930	88,142	פחת והפחתות	
124,677	(33,792)	(48,135)	(54,258)	18,604	(1,065)	108,572	134,751	רווח (הפסד) תפעולי לפני שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה והכנסות והוצאות אחרות ורווח (הפסד) חברות כלולות	
177,959	(46,575)	(55,308)	(31,029)	75,015	(1,955)	99,245	138,566	תוצאות המגזר	
(24,024)								הוצאות משותפות שלא יוחסו	
(254,016)								הוצאות מימון, נטו	
(100,081)								הפסד לפני מיסים על הכנסה	

שישה החודשים שהסתיימו ב - 30 ביוני 2014

סך הכל	התאמות למאוחד			אחרים	נדל"ן	כלי בית וטקסטיל	סופרמרקטים	מתחמי תדלוק ומסחר	
	התאמות אחרות	סניפים שהוחלט על הפסקת פעילותם במתכונת הנוכחית	התאמות אחרות						
<b>אלפי דולר ארה"ב</b>									
1,629,354	-	59,384	16,799	6,550	41,449	795,119	710,053	הכנסות המגזר, נטו	
-	(9,676)	-	595	-	3,665	-	5,416	הכנסות בין מגזריות	
362,427	18	13,891	(344)	6,550	25,103	203,147	114,062	רווח (הפסד) גולמי	
39,100	1,222	2,326	1,515	-	905	20,330	12,802	פחת והפחתות	
13,171	(5,169)	(5,775)	(6,073)	3,514	2,147	6,031	18,496	רווח (הפסד) תפעולי לפני שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה והכנסות והוצאות אחרות ורווח (הפסד) חברות כלולות	
20,901	(6,397)	(7,306)	(2,842)	13,527	2,191	2,681	19,047	תוצאות המגזר	
(6,050)								הוצאות משותפות שלא יוחסו	
(27,781)								הוצאות מימון, נטו	
(12,930)								הפסד לפני מיסים על הכנסה	

\* סווג מחדש - ראה אירועים בתקופת הדוח במגזר הסופרמרקטים