



אלון החזקות ברבוע כחול - ישראל בע"מ

22 במרץ, 2011

אלון החזקות ברבוע כחול-ישראל בע"מ: תוצאות כספיות לרבעון הרביעי ולשנת 2010

ברבעון הרביעי השלימה החברה רכישת 80% מדור אלון העוסקת בפיתוח, הקמה ותפעול של מתחמי תדלוק ומסחר ויצרה את קבוצת הקמעונאות הגדולה בישראל

בחודש מרץ 2011 קיבלה החברה רישיון למפעיל סלולרי וירטואלי (MVNO)

22 במרץ, 2011- ראש העין: חברת אלון החזקות ברבוע כחול-ישראל בע"מ (סימון:BSI) מדווחת היום על התוצאות הכספיות לשנה ולרבעון שהסתיימו ב-31 בדצמבר 2010.

- אנו מציגים גידול בשיעור הרווח התפעולי השנתי במגזר הסופרמרקטים וגידול במכירות בחנויות הזהות ברבעון הרביעי. הרווח התפעולי במגזר הסופרמרקטים עלה בשנת 2010 ל-241.9 מיליון ש"ח (\$68.2 מ' דולר ארה"ב) (המהווים 3.5% מהמכירות) לעומת 211.1 מיליון ש"ח (המהווים 3.1%) אשתקד גידול של 15%.
- החברה אישרה תוכנית לפתיחת כ-30 סניפים חדשים בשטח כולל של כ-27,000 מ"ר במהלך השנתיים הקרובות.
- עד סוף 2012 מתכננת החברה להשלים פריסת מערך שרשרת האספקה של החברה שיכלול 3 מרלז"גים בשטח כולל של כ-75 אלפי מ"ר לשינוע סחורות המזון והלא מזון בקבוצה.
- מגזר הלא מזון רשם הפסד תפעולי של 7.2 מיליון ש"ח (\$2.0 מ' דולר ארה"ב) לעומת רווח של 34.3 מיליון ש"ח אשתקד, בעיקר בשל המעבר למרלז"ג חדש והוצאות איחוד המטה.
- תוצאות מגזר הנדל"ן כוללות הוצאות פרסום חריגות בגין שיווק הדירות בפרוייקט השוק הסיטונאי, ליום 31.12.2010 הושלמה מכירה של למעלה מ-50% מהדירות בפרוייקט.
- בחודש אוקטובר 2010 חילקה החברה דיבידנד בהיקף של 800 מיליון ש"ח.



אלון החזקות ברבוע כחול - ישראל בע"מ

רכישת דור אלון

ביום 3 באוקטובר 2010 רכשה החברה מבעלת השליטה אלון חברת הדלק לישראל בע"מ (להלן - אלון) את כל החזקותיה, בשיעור של כ-80% ממניות חברת דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ (להלן - דור אלון), חברה הרשומה בבורסה לניירות ערך בתל אביב. בתמורה למניות דור אלון, הנפיקה החברה לאלון 20.3 מ' מניות כך שכל מניית דור אלון המוחזקת על ידי אלון הוחלפה ל - 1.8 מניות החברה. בהתאם למתווה הרכישה, ביום 18 באוקטובר 2010 בוצע חלוקת דיבידנד בסך של 800 מיליון ש"ח.

דור אלון עוסקת בפיתוח, הקמה ותפעול של מתחמי תדלוק ומסחר וחנויות נוחות עצמאיות ובשיווק של מוצרי דלק ומוצרים אחרים, באמצעות תחנות תדלוק ובשיווק ישיר ללקוחות. פעילות דור אלון כוללת שלושה מגזרי פעילות עיקריים - מגזר מתחמי התדלוק והמסחר, מגזר השיווק הישיר ומגזר שיווק דלק סילוני.

הקצאת התמורה ששולמה במניות החברה (965.8 מ' ש"ח) (\$272.1 מ' דולר ארה"ב) וכן שווי זכויות שאינן מקנות שליטה (170.1 מ' ש"ח) (\$47.9 מ' דולר ארה"ב) שנכללו לראשונה בדוחות החברה בהתאם לשוויים ההוגן של הנכסים וההתחייבויות של דור אלון. במועד הרכישה וקביעת אומדן אורך החיים הכלכלי בה תפיק החברה הטבות כלכליות מהם טרם הושלם ועשוי להשתנות עם השלמתו מכפי שנכלל בתוצאות הכספיות הנסקרות להלן.

תוצאות של שנת 2010¹

הכנסות ברוטו

ההכנסות (כולל היטלים ממשלתיים) בשנת 2010 הסתכמו לכ-9,227.5 מ' ש"ח ($2,600.0^2$ מ' דולר ארה"ב) בהשוואה להכנסות של כ-7,349.1 מ' ש"ח ב-2009 - עליה של כ-25.6%. עיקר הגידול בהכנסות נבע מהכללת תוצאות דור אלון לראשונה החל מהרבעון הרביעי השנה. הכנסות דור אלון ברבעון הרביעי, כולל היטלים ממשלתיים בסך 723.7 מ' ש"ח (\$203.9 מ' דולר ארה"ב) הסתכמו ל-1,868.7 מ' ש"ח (\$526.5 מ' דולר ארה"ב)

ההכנסות ממכירות, נטו

ההכנסות נטו בשנת 2010 הסתכמו לכ-8,503.7 מ' ש"ח (\$2,396.1 מ' דולר ארה"ב), בהשוואה להכנסות של כ-7,349.1 מ' ש"ח ב-2009 - עליה של כ-15.7%.

¹ החברה פועלת בארבעה מגזרים: סופרמרקטים, מתחמי תדלוק ומסחר, קמעונאות וסיטונאות לא מזון ונדל"ן. דיווח לפי מגזרים נכלל בדיווח זה בהמשך.

² תרגום הנוחות של השקל החדש לדולר נעשה לפי שער חליפין ליום 31 בדצמבר 2010, 1 דולר ארה"ב שווה ל - 3.549 ש"ח. תרגום הנוחות נעשה אך ורק לנוחות הקורא.



אלון החזקות ברבוע כחול - ישראל בע"מ

הכנסות מגזר הסופרמרקטים- עלו בכ-0.5% מ-6,863.0 מ' ש"ח בשנת 2009 ל-6,895.0 מ' ש"ח (\$1,942.8 מ' דולר ארה"ב) בשנת 2010. הגידול בהכנסות נבע בעיקר מפתיחת 14 חנויות נטו מתוכן 2 סניפי עדן בתוך מגה מתחילת 2009, בשטח כולל של כ-11,700 מ"ר, בקיזוז קיטון במכירות חנויות זהות (SSS), בשיעור של כ-0.8%.

הכנסות מגזר הלא מזון- ירדו בכ-5.5% מ-464.3 מ' ש"ח בשנת 2009 ל-438.6 מ' ש"ח (\$130.8 מ' דולר ארה"ב) בשנת 2010. הקיטון בהכנסות נובע בעיקר מירידה במכירות בתחום הבית.

הכנסות מגזר הנדל"ן- גדלו בכ-15.6% בהכנסות שכ"ד מ-21.8 מ' ש"ח בשנת 2009 ל-25.2 מ' ש"ח (\$7.1 מ' דולר ארה"ב) בשנת 2010. הגידול נובע בעיקר מגידול בשטחים המושכרים.

הרווח הגולמי בשנת 2010 הסתכם לכ-2,311.4 מ' ש"ח (\$651.3 מ' דולר ארה"ב) (27.2% מההכנסות) בהשוואה לרווח גולמי של כ-2,058.1 מ' ש"ח (28.0% מההכנסות) בשנת 2009. הקיטון בשיעור הרווח הגולמי נובע מהכללת תוצאות דור אלון, המאופיינת בשיעור רווחיות גולמית נמוכה ממגזרי הפעילות האחרים לראשונה. ללא השפעת תוצאות דור אלון הרווח הגולמי עלה ב-21.0 מ' ש"ח (עלייה של 1%). הגידול ברווח הגולמי נבע משיפור הרווח הגולמי ושיעור הרווח הגולמי במגזר הסופרמרקטים וקוזז ברובו מירידה ברווח הגולמי ובשיעור הרווח הגולמי במגזר הלא מזון בעיקר כתוצאה מהמעבר למרלוג החדש בבאר טוביה אשר טרם הופעל בהיקף מלא השנה.

הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות בשנת 2010 הסתכמו לכ-2,070.0 מ' ש"ח (\$583.3 מ' דולר ארה"ב) (24.3% מההכנסות), בהשוואה להוצאות של כ-1,817.1 מ' ש"ח (24.7% מההכנסות) בשנת 2009. ללא השפעת תוצאות דור אלון הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות עלו ב-53.1 מ' ש"ח (2.9%). עיקר הגידול נרשם במגזר הנדל"ן בעקבות מהלך שיווק מרוכז למכירת דירות במתחם "השוק הסיטונאי" בתל אביב ברבעון הרביעי של השנה ומעלייה בהוצאות מגזר הסופרמרקטים הנובעות מתוספת חנויות חדשות.

הרווח התפעולי (לפני הכנסות והוצאות אחרות ועלייה בשווי הוגן של נדל"ן) בשנת 2010 הסתכם לכ-241.4 מ' ש"ח (\$67.9 מ' דולר ארה"ב) (2.8% מההכנסות) לעומת כ-241.0 מ' ש"ח (3.3% מההכנסות) בשנת 2009. ללא השפעת תוצאות דור אלון ירד הרווח התפעולי (לפני הכנסות והוצאות אחרות ועלייה בשווי הוגן של נדל"ן) ב-32.1 מ' ש"ח (13.3%). הקיטון ברווח התפעולי נבע בעיקר ממעבר מגזרי הלא מזון והנדל"ן מרווח תפעולי בשנת 2009 להפסד תפעולי בשנת 2010 אשר קוזז בחלקו מהשיפור ברווח התפעולי של מגזר הסופרמרקטים.

עליית ערך נדל"ן להשקעה בשנת 2010 רשמה החברה רווח מעליית ערך נדל"ן להשקעה בסך כ-32.9 מ' ש"ח (\$9.3 מ' דולר ארה"ב) לעומת כ-20.8 מ' ש"ח בשנת 2009. עליית הערך נובעת בעיקר משינוי בתזרים המזומנים מנכסי החברה המושכרים בחוזי שכירות צמודי מדד, מהסכמים חדשים שנחתמו בשנת 2010 ומקיטון בשיעורי ההיוון ששימשה לחישוב שווי הנכסים.



אלון החזקות ברבוע כחול - ישראל בע"מ

הכנסות והוצאות אחרות נטו בשנת 2010 הסתכמו ל- 24.9 מ' ש"ח (\$7.0 מ' דולר ארה"ב) לעומת הוצאות אחרות נטו בסך 28.1 מ' ש"ח בשנת 2009. ההוצאות האחרות נטו בשנת 2010 במגזר הסופרמרקטים הסתכמו ל- 6.4 מ' ש"ח (\$1.8 מ' דולר ארה"ב) בעיקר מגריעת רכוש קבוע וסגירת סניפים, במגזר הלא מזון ל-12.3 מ' ש"ח (\$3.5 מ' דולר ארה"ב) בעיקר מעלויות מעבר למרלוג החדש בבאר טוביה של חלק מחברות מגזר הלא מזון וכן מעלויות הרכישה של דור אלון בסך 3.0 מ' ש"ח (\$0.8 מ' דולר ארה"ב). הוצאות אחרות נטו בשנת 2009 במגזר הסופרמרקטים הסתכמו ל- 17.8 מ' ש"ח בעיקר מהפרשה לירידת ערך רכוש קבוע ורכוש אחר, במגזר הלא מזון ל- 8.2 מ' ש"ח בעיקר הוצאות רה ארגון והפסדי הון בקיזוז רווח הון משינוי בשיעורי השליטה בחברות מוחזקות.

רווח תפעולי לפני מימון בשנת 2010 הסתכם ל- 249.4 מ' ש"ח (\$70.3 מ' דולר ארה"ב) (2.9% מההכנסות), בהשוואה ל- 233.6 מ' ש"ח (3.2% מההכנסות) בשנת 2009. ללא השפעת תוצאות דור אלון הרווח התפעולי לפני מימון ירד ב-13.2 מ' ש"ח (\$3.7 מ' דולר ארה"ב).

הוצאות המימון נטו בשנת 2010 הסתכמו לכ- 150.0 מ' ש"ח (\$42.3 מ' דולר ארה"ב) בהשוואה להוצאות מימון נטו של כ- 112.7 מ' ש"ח בשנת 2009. ללא השפעת תוצאות דור אלון הוצאות המימון גדלו ב-24.7 מ' ש"ח (\$7.0 מ' דולר ארה"ב) (21.9%). הגידול בהוצאות המימון נטו בשנת 2010 נבע בעיקר משערוך רכיב ההמרה באג"ח להמרה של החברה בעקבות חלוקת הדיבידנד והתאמת יחס ההמרה ומקיטון בהכנסות משערוך עסקות אקדמה שקל מדד. הגידול בהוצאות קוזז בחלקו מהכנסות מימון משערוך האופציה לרכישת מניות דיינרס ומהיוון עלויות מימון.

מסים על ההכנסה בשנת 2010 הסתכמו לכ- 36.3 מ' ש"ח (\$10.2 מ' דולר ארה"ב) (שיעור מס אפקטיבי של 36.6% לעומת שיעור מס סטאטוטורי של 25%) בהשוואה ל 23.1 מ' ש"ח (שיעור מס אפקטיבי של 19.1% לעומת שיעור מס סטאטוטורי של 26%) בשנת 2009. הגידול בשיעור המס האפקטיבי השנה מול שיעור המס הסטאטוטורי נובע בעיקר מהוצאות המימון משערוך רכיב ההמרה באג"ח להמרה של החברה בגינו לא רשמה החברה מיסים נדחים ומהפסדים בגינם לא נרשמו מיסים נדחים במגזר הלא מזון.

רווח נקי לשנת 2010 הסתכם ל- 62.6 מ' ש"ח, (\$17.6 מ' דולר ארה"ב) בהשוואה לרווח נקי של 97.8 מ' ש"ח בשנת 2009. הקיטון ברווח הנקי נובע בעיקר מעליה בהוצאות המימון והמס כמפורט לעיל. הרווח הנקי לשנת 2010 המיוחס לבעלי המניות בחברה הסתכם לכ- 47.8 מ' ש"ח (\$13.5 מ' דולר ארה"ב) או 0.96 ש"ח למניה (\$0.27 דולר ארה"ב) והחלק המיוחס למיעוט הסתכם ב- 14.8 מ' ש"ח, (\$4.2 מ' דולר ארה"ב).



אלון החזקות ברבוע כחול - ישראל בע"מ

תזרים מזומנים לשנת 2010

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת: תזרים המזומנים נטו שנבע מפעילות שוטפת הסתכם השנה לכ- 205.8 מ' ש"ח (\$58.0 מ' דולר ארה"ב) בהשוואה ל- 260.3 מ' ש"ח בשנת 2009. הקיטון בתזרים מזומנים מפעילות שוטפת ללא הגידול בסך 62.9 מ' ש"ח מהכללת תוצאות דור אלון לראשונה נבעה בעיקר מרכישת מלאי מקרקעין ותשלום על חשבון מקרקעין במגזר הנדל"ן בסך 158.6 מ' ש"ח.

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה: תזרים המזומנים נטו ששימש לפעילות השקעה הסתכם השנה לכ- 227.9 מ' ש"ח (\$64.2 מ' דולר ארה"ב) בהשוואה לתזרים מזומנים נטו ששימש לפעילות השקעה בסך 260.6 מ' ש"ח בשנת 2009. תזרימי המזומנים ששימשו לפעילות השקעה השנה כללו בעיקר רכישת רכוש קבוע, נדל"ן להשקעה, תשלומים על חשבון מקרקעין ורכוש בלתי מוחשי בסך 325.2 מ' ש"ח (\$91.6 דולר ארה"ב), בקיזוז מזומנים נטו שהתקבלו מרכישת חברה שאוחדה לראשונה בסך 87.2 מ' ש"ח (\$24.6 מ' דולר ארה"ב). בשנת 2009 תזרימי המזומנים ששימשו לפעילות השקעה כללו בעיקר רכישת רכוש קבוע, נדל"ן להשקעה ורכוש בלתי מוחשי בסך 238.9 מ' ש"ח.

תזרימי מזומנים מפעילות מימון: תזרים המזומנים נטו ששימש לפעילות מימון הסתכם השנה לכ - 485.5 מ' ש"ח (\$136.8 מ' דולר ארה"ב) בהשוואה לתזרים מזומנים נטו שנבע מפעילות מימון בסך 498.8 מ' ש"ח בשנת 2009. תזרימי המזומנים ששימשו לפעילות מימון השנה כללו בעיקר תשלום דיבידנד בסך 875.0 מ' ש"ח (\$246.5 מ' דולר ארה"ב) וגידול בסך כ- 77.2 מ' ש"ח (21.7 מ' דולר ארה"ב) מהכללת תוצאות דור אלון לראשונה, ההשפעות הנ"ל קוזזו בקבלת הלוואות לזמן ארוך בסך 472.5 מ' ש"ח (\$133.1 מ' דולר ארה"ב) והנפקת אג"ח בסך 205.0 מ' ש"ח (\$57.7 מ' דולר ארה"ב), בשנת 2009 תזרימי המזומנים שנבעו מפעילות מימון כללו בעיקר קבלת הלוואות לזמן ארוך ואשראי לזמן קצר בסך 463.8 מ' ש"ח והנפקת אג"ח בסך 294.3 מ' ש"ח בקיזוז פרעון הלוואות לזמן ארוך 139.0 מ' ש"ח וריבית ששולמה בסך 93.9 מ' ש"ח.



אלון החזקות ברבוע כחול - ישראל בע"מ

מר דוד ויסמן יו"ר ומנהל עסקים ראשי - "ברבעון הרביעי השלמנו מהלך אסטרטגי של ריכוז כל פעילות הריטייל של החברה תחת מטריה אחת - אלון החזקות ברבוע כחול, במסגרת זאת השלימה החברה רכישה של 80% ממניות דור אלון כנגד הקצאת מניות וחילקה דיבידנד בסך של 800 מיליון ש"ח. אנו פועלים להשלמת מהלכי הסינרגיה בין החברות כתוכניות אסטרטגיות מגובשות לשנת 2011, מהלך זה הפך את החברה לחברת הריטייל הגדולה בישראל. במקביל מרחיבה החברה את פעילותה בתחום הקמת תחנות כח לייצור חשמל ובתחום הסלולרי כניסה ל-MVNO."

בהתייחס לתוצאות הכספיות אמר המנכ"ל מר זאב וורמברנד - "אנו מסכמים היום את שנת 2010, שנה שהתאפיינה בהתגברות התחרות בשוק. למרות זאת, אנו מציגים גידול בשיעור הרווח התפעולי השנתי במגזר קמעונאות המזון וגידול במכירות בחנויות זהות ברבעון הרביעי במגזר זה. נתונים אלו מביאים לידי ביטוי את הבשלתם של מספר מהלכים אסטרטגיים שישומו בשלוש השנים האחרונות:

1. בנייה מחדש והתאמה של תתי הרשתות למצב השוק המשתנה – השקת רשת "מגה בול" והרחבת רשת "עדן טבע מרקט".
2. הקמת מועדון לקוחות המונה למעלה מ-800 א' בתי אב.
3. השקת מותג פרטי "מגה" שחצה את רף ה-10% מסך מכירות קמעונאות המזון.

במקביל, המשכנו בפעולות לחיזוק ההובלה של הפורמט השכונתי "מגה בעיר" המאופיין ברווחיות גבוהה יותר, במטרה להוות כ-50% ומעלה מסך ההכנסות. במהלך שלוש השנים האחרונות הגדלנו את מספר החנויות בפורמט זה מ-98 חנויות ל-121 חנויות. תהליך זה לווה בהתאמה של הסניפים למיקום ולאוכלוסייה. בשנתיים הקרובות נפתח כ-30 חנויות בהיקף כולל של כ-27 אלפי מ"ר, מתוכן כ-25 חנויות בפורמט "מגה בעיר".

אנו פועלים במספר עולמות תוכן נוספים כאשר הבולטים בהם הינם חיזוק אפיק המכירות המקוונות, מגה באינטרנט, פיתוח עולם מכירות מוצרי הטיפוח בכ-50 סניפים ושדרוג מערך המכירות של אוכל מוכן בכ-25 סניפים.

אנו ממשיכים ביישום השלב השני של התוכנית האסטרטגית כאשר הפרקים המרכזיים הינם:

1. השלמת מערך שרשרת האספקה של החברה. מערך זה יכלול הקמת והפעלת מרכז לוגיסטי שלישי בנוסף לשני המרכזים הפועלים כיום. מערך זה יעמוד על כ-75 אלפי מ"ר, שיאפשרו העברה של למעלה מ-60% ממוצרי קמעונאות המזון והלא-מזון
2. הערכות ליישום סדרנות עצמית בסניפי הרשת במהלך 2012
3. שדרוג מערכות הליבה והתאמתם לאפיקי ההתפתחות העתידיים של החברה

אלון סלולר, זרוע הטלקום של הקבוצה, קיבלה רישיון להפעלת שירותי MVNO, והיא נערכת לכניסה לשוק זה. התשתית הענפה של 700 נקודות המכירה ומועדון הלקוחות You יאפשרו לה להיכנס לשוק זה ולהפוך לשחקן מוביל".



אלון החזקות ברבוע כחול - ישראל בע"מ

תוצאות הרבעון הרביעי של שנת 2010

הכנסות ברוטו

ההכנסות (כולל היטלים ממשלתיים) ברבעון הרביעי של 2010 הסתכמו לכ- 3,707.2 מ' ש"ח (1,044.6 מ' דולר ארה"ב) בהשוואה להכנסות של כ- 1,814.9 מ' ש"ח ברבעון המקביל ב- 2009 עליה של כ- 104.3%. עיקר הגידול בהכנסות נבע מהכללת תוצאות דור אלון לראשונה הרבעון. הכנסות דור אלון ברבעון הרביעי, כולל היטלים ממשלתיים בסך 723.7 מ' ש"ח (\$203.9 מ' דולר ארה"ב) הסתכמו ל- 1,868.7 מ' ש"ח (\$526.5 מ' דולר ארה"ב).

ההכנסות ממכירות, נטו

ההכנסות נטו ברבעון הרביעי של 2010 הסתכמו לכ- 2,983.5 מ' ש"ח (\$840.7 מ' דולר ארה"ב), בהשוואה להכנסות של כ- 1,814.9 מ' ש"ח ברבעון המקביל ב-2009 עליה של כ- 64.4%. עיקר הגידול בהכנסות נבע כאמור מהכללת תוצאות דור אלון לראשונה הרבעון. ללא השפעת תרומת דור אלון להכנסות, ההכנסות נטו גדלו ב 23.6 מ' ש"ח (\$6.6 מ' דולר ארה"ב) (1.3%).

הכנסות מגזר הסופרמרקטים – גידול של כ- 1.3% מ- 1,717.3 מ' ש"ח ברבעון רביעי של 2009 ל- 1,740.0 מ' ש"ח (\$490.3 מ' דולר ארה"ב) ברבעון הנוכחי. הגידול בהכנסות נבע מגידול במכירות בחנויות זהות (SSS) ב-0.4% ומתוספת שטחי מסחר בגין הסניפים החדשים.

הכנסות מגזר הלא מזון - קיטון בהכנסות של כ- 0.8% מ-92.0 מ' ש"ח ברבעון הרביעי של 2009 ל- 91.3 מ' ש"ח (\$25.7 מ' דולר ארה"ב) ברבעון הנוכחי. הקיטון בהכנסות נבע בעיקר מעיתוי חגי תשרי השנה אשר חלו בסמוך לתחילת שנת הלימודים וכן, מהשפעת מעבר חלק מחברות הקבוצה למרלו"ג חדש.

הכנסות מגזר הנדל"ן - גידול בעיקר בהכנסות שכר דירה של כ- 28.7% מ-5.6 מ' ש"ח ברבעון הרביעי של 2009 ל- 7.2 מ' ש"ח (\$2.0 מ' דולר ארה"ב) ברבעון הנוכחי. הגידול בהכנסות נבע בעיקר מגידול בשטחים המושכרים.

הרווח הגולמי ברבעון הרביעי של 2010 הסתכם לכ- 738.6 מ' ש"ח (\$208.1 מ' דולר ארה"ב) (כ- 24.8% מההכנסות) בהשוואה לרווח גולמי של כ- 520.1 מ' ש"ח (28.7% מההכנסות) ברבעון המקביל ב- 2009. ללא השפעת תוצאות דור אלון ירד הרווח הגולמי ב 13.8 מ' ש"ח (\$3.9 מ' דולר ארה"ב) (2.7%). הקיטון ברווח הגולמי נבע מירידה ברווח הגולמי של מגזר הלא מזון בעקבות עליה בעלות המכר כתוצאה מהמעבר למרלו"ג החדש בבאר טוביה שטרם הופעל הרבעון בהיקף מלא. שיעור הרווח הגולמי ללא השפעת דור אלון הסתכם הרבעון ב- 27.1%.



אלון החזקות ברבוע כחול - ישראל בע"מ

הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות ברבעון הרביעי של 2010 הסתכמו לכ- 689.4 מ' ש"ח (\$194.3 מ' דולר ארה"ב) (23.1% מההכנסות), בהשוואה ל- 458.7 מ' ש"ח (25.3% מההכנסות) ברבעון המקביל ב-2009, עליה של כ- 50.4%. ללא השפעת תוצאות דור אלון הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות עלו ב- 30.9 מ' ש"ח (\$8.7 מ' דולר ארה"ב) (6.7%). עיקר הגידול נרשם במגזר הנדל"ן בעקבות מהלך שיווק מרוכז למכירת דירות במתחם "השוק הסיטונאי" בתל אביב ומעלייה בהוצאות מגזר הסופרמרקטים הנובע מתוספת חנויות חדשות ומעלייה בהוצאות צמודות מדד (כגון שכ"ד וארנונה) שקוזזה מירידה בהוצאות החשמל והאנרגיה.

הרווח התפעולי (לפני הכנסות והוצאות אחרות ועלייה בשווי הוגן של נדל"ן) ברבעון הרביעי של 2010 הסתכם לכ- 49.2 מ' ש"ח (\$13.9 מ' דולר ארה"ב) (1.7% מההכנסות) לעומת כ- 61.4 מ' ש"ח (3.4% מההכנסות) ברבעון המקביל ב- 2009, קיטון של 19.8%. ללא השפעת תוצאות דור אלון הרווח התפעולי (לפני הכנסות והוצאות אחרות ועלייה בשווי הוגן של נדל"ן) ירד ב 44.7 מ' ש"ח (\$12.6 מ' דולר ארה"ב) (72.8%). הקיטון ברווח התפעולי נבע בעיקר ממעבר מגזר הלא מזון למרלו"ג חדש ואיחוד מטות ובמגזר הנדל"ן מהוצאות השיווק בפרויקט "השוק הסיטונאי" בתל אביב, כאמור.

עליית ערך נדל"ן להשקעה ברבעון הרביעי של 2010 רשמה החברה רווח מעליית ערך נדל"ן להשקעה בסך 14.1 מ' ש"ח (\$4.0 מ' דולר ארה"ב) לעומת כ- 12.4 מ' ש"ח ברבעון המקביל ב-2009.

הכנסות והוצאות אחרות נטו ברבעון הרביעי של 2010 רשמה החברה הוצאות אחרות נטו בהיקף של 13.7 מ' ש"ח (\$3.9 מ' דולר ארה"ב) לעומת הוצאות נטו, בסך 22.5 מ' ש"ח ברבעון המקביל ב-2009. ללא השפעת תוצאות דור אלון ההוצאות האחרות קטנו ב-12.4 מ' ש"ח. ההוצאות האחרות ברבעון הנוכחי כללו הפסד הון מגרעת רכוש קבוע וסגירת סניפים של 3.7 מ' ש"ח (\$1.0 מ' דולר ארה"ב) במגזר הסופרמרקטים ועלויות הקשורות במעבר חלק מחברות מגזר הלא מזון למרלוג החדש והפרשה לירידת ערך נכסים בלתי מוחשיים של 6.5 מ' ש"ח (\$1.8 מ' דולר ארה"ב). ההוצאות האחרות ברבעון המקביל ב- 2009 כללו בעיקר ירידת ערך רכוש קבוע בסך 16.1 מ' ש"ח במגזר הסופרמרקטים והוצאות רה ארגון במגזר הלא מזון בסך 5.3 מ' ש"ח.

רווח תפעולי לפני מימון הסתכם לכ-49.6 מ' ש"ח (\$14.0 מ' דולר ארה"ב) (1.7% מההכנסות), בהשוואה לרווח תפעולי של כ- 51.2 מ' ש"ח (2.8% מההכנסות) ברבעון המקביל ב-2009 קיטון של 3.1%.

הוצאות המימון, נטו ברבעון הרביעי של 2010 הסתכמו לכ- 42.5 מ' ש"ח (\$12.0 מ' דולר ארה"ב) בהשוואה להוצאות מימון נטו של כ- 20.7 מ' ש"ח ברבעון המקביל ב-2009. ללא השפעת תוצאות דור אלון הוצאות המימון גדלו ב-9.1 מ' ש"ח (\$2.6 מ' דולר ארה"ב). הגידול נבע בעיקר מגידול במצבת החוב נטו של החברה ומגידול בשיעור עליית המדד הידוע מ- 0.2% ברבעון המקביל ל- 0.65% ברבעון הנוכחי. בנוסף נכללו בסעיף המימון הוצאות והכנסות לא תזרימיות, הוצאות מימון משערוך רכיב ההמרה באג"ח להמרה של החברה (שהושפעו מחלוקת דיבידנד והתאמת יחס ההמרה) בסך 23.1 מ' ש"ח (\$6.5 מ' דולר ארה"ב) לעומת 1.8 מ' ש"ח ברבעון המקביל. הגידול בהוצאות המימון קוזז בחלקו מהכנסות מימון משערוך האופציה לרכישת מניות דיינרס ומימון עלויות מימון.



אלון החזקות ברבוע כחול - ישראל בע"מ

מסים על ההכנסה ברבעון הרביעי של 2010 הסתכמו ב- 5.8 מ' ש"ח (\$1.6 מ' דולר ארה"ב) (שיעור מס אפקטיבי של 81.1% לעומת שיעור מס סטאטוטורי של 25%) בהשוואה להוצאות מסים בסך כ- 12.2 מ' ש"ח (שיעור מס אפקטיבי של 39.9% לעומת שיעור מס סטאטוטורי של 26%) ברבעון המקביל. הגידול בשיעור המס האפקטיבי נבע בעיקר מהוצאות המימון משערוך רכיב ההמרה באג"ח להמרה של החברה כאמור לעיל בגינו לא רשמה החברה מיסים נדחים ומהפסדים בגינם לא נרשמו מסים נדחים במגזר הלא מזון.

הרווח הנקי לרבעון הרביעי של 2010 הסתכם לכ- 1.4 מ' ש"ח, (\$0.4 מ' דולר ארה"ב) בהשוואה לרווח נקי של כ- 18.4 מ' ש"ח ברבעון הרביעי של 2009. הקיטון ברווח הנקי הרבעון בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד נובע מהירידה ברווח התפעולי לפני מימון ומעליה בהוצאות המימון כמתואר לעיל. ההפסד לרבעון הרביעי של 2010 המיוחס לבעלי המניות בחברה הסתכם לכ- 2.0 מ' ש"ח (\$0.6 מ' דולר ארה"ב) או 0.03 ש"ח למניה (\$0.01 דולר ארה"ב) והרווח המיוחס למיעוט הסתכם ב- 3.4 מ' ש"ח, (\$1.0 מ' דולר ארה"ב).

תזרים מזומנים רבעון רביעי של שנת 2010

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת: תזרים המזומנים נטו שנבע מפעילות שוטפת הסתכם לכ- 1.1 מ' ש"ח (\$0.3 מ' דולר ארה"ב) ברבעון הרביעי של שנת 2010 בהשוואה לתזרים מזומנים ששימש לפעילות שוטפת בסך כ- 71.3 מ' ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. הגידול בתזרים המזומנים מהפעילות שוטפת נבע בעיקר מרכישת דור אלון אשר תרמה תזרים מפעילות שוטפת ברבעון הרביעי של כ-62.9 מ' ש"ח. ללא השפעת דור אלון ירד התזרים ששימש לפעילות שוטפת בכ-9.5 מ' ש"ח.

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה: תזרים המזומנים נטו שנבע מפעילות השקעה הסתכם לכ- 235.3 מ' ש"ח (\$66.3 מ' דולר ארה"ב) ברבעון הרביעי של שנת 2010 בהשוואה לתזרים המזומנים נטו ששימש לפעילות השקעה בסך כ-59.3 מ' ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. תזרימי המזומנים שנבעו מפעילות השקעה ברבעון הרביעי של שנת 2010 כללו בעיקר תמורה ממימוש ניירות ערך סחירים בסך 245.7 מ' ש"ח (69.2 מ' דולר ארה"ב) ומזומנים שנכללו מאיחוד לראשונה של דור אלון בסך 87.2 מ' ש"ח (24.6 מ' דולר ארה"ב) בקיזוז רכישת רכוש קבוע, נכסים בלתי מוחשיים ונדל"ן להשקעה בסך כ- 96.5 מ' ש"ח (\$27.5 מ' דולר ארה"ב), המזומנים ששימשו לפעילות השקעה ברבעון רביעי בשנת 2009 כללו בעיקר רכישת רכוש קבוע, נכסים לא מוחשיים ונדל"ן להשקעה בסך כ- 61.4 מ' ש"ח.

תזרימי מזומנים מפעילות מימון: תזרים המזומנים נטו ששימש לפעילות מימון הסתכם לכ- 403.1 מ' ש"ח (\$113.5 מ' דולר ארה"ב) ברבעון הרביעי של שנת 2010 בהשוואה לתזרים מזומנים נטו שנבע מפעילות מימון בסך של כ- 298.3 מ' ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. המזומנים ששימשו לפעילות מימון ברבעון הרביעי של שנת 2010 כללו בעיקר חלוקת דיבידנד בסך של 800 מ' ש"ח (255.3 מ' דולר ארה"ב) וסך של 77.2 מ' ש"ח אשר נבע מרכישת דור אלון, קבלת הלוואות לזמן ארוך בסך 467.0 מ' ש"ח (\$131.5 מ' דולר ארה"ב) והנפקת אג"ח בסך 96.4 מ' ש"ח (27.2 מ' דולר ארה"ב). המזומנים שנבעו מפעילות מימון ברבעון הרביעי של שנת 2009 כללו בעיקר תמורה מהנפקת אגרות חוב בסך 294.2 מ' ש"ח וקבלת הלוואות לזמן ארוך בסך של 80.2 מ' ש"ח, בקיזוז פרעון הלוואת לזמן ארוך 40.8 מ' ש"ח ושינוי באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים נטו בסך 20.1 מ' ש"ח.



אלון החזקות ברבוע כחול - ישראל בע"מ

נתונים נוספים

(1) ליום 31 בדצמבר 2010 הפעילה החברה 206 סניפי סופרמרקט לפי החלוקה כדלקמן: "מגה בעיר" - 121 סניפים, "מגה בול" - 51 סניפים, "מגה" - 8 סניפים, "שפע שוק" - 15 סניפים, ו- "עדן טבע מרקט" - 13 סניפים מתוכם 2 סניפי עדן בתוך מגה. דור אלון הפעילה 188 תחנות דלק ו 177 חנויות נוחות בפורמטים שונים וקבוצת בי הפעילה 281 נקודות מכירה (חלקן בזכיינות).

(2) רווח לפני הוצאות מימון מס פחת והפחתות ($EBITDA^3$) בשנת 2010 הסתכם EBITDA לכ- 454.7 מ' ש"ח (\$128.1 מ' דולר ארה"ב) (5.3% מההכנסות) בהשוואה לכ- 418.3 מ' ש"ח (5.7% מההכנסות) בשנת 2009. ברבעון הרביעי של 2010 הסתכם EBITDA לכ- 121.4 מ' ש"ח (\$34.2 מ' דולר ארה"ב) (4.1% מההכנסות) בהשוואה לכ- 106.6 מ' ש"ח (5.9% מההכנסות) ברבעון המקביל בשנת 2009.

(3) בחודש פברואר 2010 פרסמה החברה תשקיף מדף המאפשר לחברה הנפקת ניירות ערך סחירים בישראל במהלך השנתיים הקרובות.

(4) ביום 12 ביולי 2010 השלימה רבוע נדלן הנפקה לציבור של 110 מיליון ש"ח באג"ח סדרה ד' על פי הצעת מדף. אגרות החוב צמודות למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית שנתית קבועה בשיעור 4.5%. קרן אגרות החוב תיפרע בארבעה תשלומים שנתיים שווים אשר ישולמו ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2017 עד 2020 (כולל). הריבית בגין אגרות החוב תשולם בתשלומים חצי שנתיים ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2011 עד 2020 (כולל) וביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2010 עד 2019 (כולל).

(5) ביום 10 באוגוסט 2010 קיבלה החברה דירוג A1 ממדרוג לאגרות חוב שהחברה תנפיק בסך של עד 500 מ' ש"ח ערך נקוב. הדירוג ניתן תחת מספר התניות המפורטות בדוח מדרוג.

(6) ביום 15 לספטמבר 2010 אישרה מידרוג את הדרוג גם לסדרות האג"ח א' ו- ב' של החברה ל A1.

שימוש במדדים פיננסיים שאינם בהתאם לכללי החשבונאות המקובלים (Non GAAP)³

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



אלון החזקות ברבוע כחול - ישראל בע"מ

(7) ביום 3 באוקטובר 2010 רכשה החברה מבעלת השליטה את כל החזקותיה בשיעור של כ-80% ממניות חברת דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ (להלן – דור אלון), חברה הרשומה בבורסה לניירות ערך בתל אביב. בתמורה למניות דור אלון, הנפיקה החברה לאלון 20.3 מ' מניות כך שכל מניית דור אלון המוחזקת על ידי אלון הוחלפה ל - 1.8 מניות של החברה. בהתאם למתווה הרכישה, ביום 18 באוקטובר 2010 בוצע חלוקת דיבידנד בסך של 800 מיליון ש"ח בדרך של הפחתת הון. החברה קיבלה את כל האישורים הנדרשים על פי חוק לצורך עסקת הרכישה וחלוקת הדיבידנד. כתוצאה מחלוקת הדיבידנד הופחת מחיר המימוש של האופציות ב 6.15 ש"ח לאופציה ושיעור ההמרה של אגרות החוב להמרה (סדרה ב') ל- 6.083 ערך נקוב של אג"ח המיר למניה אחת של החברה.

(8) באוקטובר 2010 בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה של קבוצת בי מימשו את אופציית המכר (PUT) ומכרו את 15% הנותרים של קבוצת בי לחברה בתמורה לסך של כ- 24.5 מיליון ש"ח .

(9) באוקטובר 2010 גייסה החברה הלוואות מבנקים בישראל בסך 400 מ' ש"ח ההלוואות צמודות למדד. ההלוואות נושאות ריבית שנתית בשיעור של 2.7%-2.8%. ההלוואות תיפרענה בעשרה תשלומים שנתיים כך שכל אחד מתשעת התשלומים הראשונים יהיה בשיעור של 7.5% מסך החוב והיתרה תפרע בתשלום העשירי.

(10) ביום 9 בנובמבר 2010 בעקבות פרסום דוח הצעת מדף השלימה החברה הנפקה לציבור של אג"ח סדרה ג' בסך 100 מ' ש"ח ערך נקוב, צמודות למדד, נושאות ריבית שנתית קבועה בשיעור של 2.5% שתשולם בשני תשלומים חצי שנתיים ב-4 במאי וב-4 בנובמבר בכל אחת מהשנים 2011 עד 2022. קרן האג"ח תשולם ב-12 תשלומים שווים ב-4 בנובמבר של כל אחת מהשנים 2011 עד 2022 (כולל). האג"ח הונפקו בניכיון של 3.2% ובתמורה ל- 96.8 מ' ש"ח . אגרות החוב דורגו על ידי חברת מידרוג בע"מ בדירוג של A1.

(11) במהלך הרבעון הרביעי של 2010 הומרו כ- 5.5 מ' ש"ח ערך נקוב של אגרות חוב המירות סדרה ב' של החברה לסך של 898,216 מניות. ליום 31 בדצמבר 2010 יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שטרם הומרו הינה כ- 2.0 מ' ש"ח.



אלון החזקות ברבוע כחול - ישראל בע"מ

אירועים לאחר תאריך המאזן

- (1) בחודש פברואר 2011 פרסמה נעמן הצעת רכש לרכישת יתרת מניות ורדינון שאינן מוחזקות על ידיה (2.6 מ' מניות) בתמורה ל-7.9 מ' ש"ח. ביום 15 במרץ 2011 הושלמה הרכישה ומניות ורדינון נמחקו מהמסחר.
- (2) ביום 13 במרץ קיבלה אלון סלולר חברה בת של החברה רישיון ממשרד התקשורת לשמש כמפעיל סלולארי וירטואלי (MVNO).
- (3) בהמשך לעסקה מותנת שנחתמה בשנת 2007 עם קיבוץ אייל ניתן בחודש ינואר 2011 אישור מנהל מקרקעי ישראל לפיו, יוקצו 41 דונם לתאגיד המשותף לקיבוץ אייל ורבוע נדלן כנגד תשלום דמי חכירה מהוונים בסך של 12.1 מיליון. בחודש פברואר 2011, עם התמלאותם של התנאים המתלים הושלמה העסקה והצדדים חתמו על פרוטוקול ביצוע במסגרתו, בין היתר, הוקצו לרבוע נדלן 50% מההון המונפק והנפרע של התאגיד המשותף בתמורה להעברת הזכויות במקרקעין, רבוע נדלן העמידה לתאגיד הלוואת בעלים בסך של 1.3 מ' ש"ח וכן ו-7.0 מ' ש"ח כנגד הנפקת סדרת שטרי הון ל-5 שנים. נכון לתאריך הדיווח התאגיד המשותף החל בהיערכות לקראת הגשת בקשה להוצאת היתר בניה.
- (4) ב-10 במרס 2011, התקשרה חברה משותפת בבעלות חברת דור אלון וצד שלישי במזכר הבנות עם סוגת בתי הזיקוק לסוכר בע"מ (להלן: "סוגת") באשר להקמתו של מתקן קוגנרציה על ידי החברה המשותפת (על גבי שטח שיוחכר לחברה המשותפת על ידי סוגת) בהספק של עד 110 מגה וואט. באמצעות מתקן הקוגנרציה תספק החברה המשותפת קיטור, חשמל ו-CO₂ לסוגת במשך תקופה של 24 שנים ו-11 חודשים, בתנאים כפי שנקבעו במזכר ההבנות ובכפוף לקיומם של תנאים מתלים הקבועים בו. החברה המשותפת תהיה רשאית למכור קיטור, חשמל ו-CO₂ שיוצרו במתקן גם לצדדים שלישיים אחרים. בנוסף נקבע במזכר ההבנות, כי החברה המשותפת תחבר את מפעל סוגת לרשת ההולכה לגז טבעי, תסב את מתקן האנרגיה הקיים של סוגת למתקן דואלי המאפשר הפעלה הן באמצעות מזוט והן באמצעות גז טבעי, וכן תפעיל ותחזק עבור סוגת את מתקן האנרגיה הקיים של סוגת, הכל בתנאים ובמועדים שנקבעו במזכר ההבנות.

###



אלון החזקות ברבוע כחול - ישראל בע"מ

אלון החזקות ברבוע כחול – ישראל בע"מ (להלן "אלון החזקות") הפועלת בארבעה מגזרי פעילות הינה חברת הקמעונאות הגדולה בישראל. במגזר הסופרמרקטים, כחלוצה בתחום קמעונאות המזון המודרנית, אלון החזקות, באמצעות חברת הבת מגה קמעונאות בע"מ, המוחזקת בשיעור 100%, מפעילה 210 חנויות סופרמרקטים במותגים שונים, אשר כל אחד מהם מציע מגוון מוצרי מזון, מוצרי "Near Food" וכן מגוון מוצרי "Non Food" ברמת שירות ומחירים שונה. במגזר הלא מזון, אלון החזקות באמצעות חברה בת, בי קמעונאות בע"מ, המוחזקת 100%, הפועלת כקמעונאית וסיטונאית ומפעילה חנויות מתמחות בהפעלה עצמית ובזכיינות ומציעה מגוון מוצרי Non Food. במגזר מתחמי תדלוק ומסחר, אלון החזקות באמצעות חברת הבת הנסחרת בבורסה בתל-אביב דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ המוחזקת בשיעור 78.38%, היא אחת מארבע חברות קמעונאות הדלק הגדולות בישראל בהתבסס על מספר תחנות הדלק ומובילה בתחום חנויות הנוחות מפעילה רשת של 188 תחנות דלק ו- 177 חנויות נוחות בפורמטים שונים בישראל. במגזר הנדל"ן, אלון החזקות באמצעות חברה הבת הנסחרת בבורסה בת"א, רבוע כחול נדל"ן בע"מ המוחזקת בשיעור 78.26%, מחזיקה, מחכירה, ומפתחת נדל"ן מסחרי מניב ויזום פרויקטים.



אלון החזקות ברבוע כחול - ישראל בע"מ

אמירות צופות פני עתיד

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

גורמי סיכון, אי וודאות וגורמים משפיעים אחרים אלו כוללים, אך לא רק, את האמור להלן: השפעת המיתון בישראל על המכירות בחנויות ועל רווחיות החברה; יכולת החברה להתחרות בעילות בחנויות סופרמרקט הפועלות בפורמט מחירים מוזלים ומתחרים אחרים; תנודות רבעוניות בתוצאות הפעילות אשר עשויות לגרום לתנודתיות במחירי מניות החברה; גורמי סיכון הקשורים בתלות החברה במספר מוגבל של ספקים מרכזיים למוצרים הנמכרים בחנויות החברה; העלאה של שכר המינימום בישראל עשויה להשפיע על תוצאות הפעילות; פעולות רשות ההגבלים העסקיים בישראל עשויות להשפיע על יכולת החברה להוציא לפועל את אסטרטגיית הפעילות שלה ועל רווחיותה; השפעת עליות במחירי נפט, חומרי גלם ומחירי מוצרים בשנים האחרונות; השפעת נזק העשוי להיגרם למוניטין החברה או לרשת חנויות המופעלת על ידה, ע"י ידיעות בתקשורת או בדרך אחרת; 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" בתשקיף מדף של החברה Form 6K, אשר הוגש ל SEC ביום 8 בנובמבר 2010. 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 החזקות ברבוע כחול - ישראל בע"מ

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

חברת "אלון החזקות ברבוע כחול - ישראל בע"מ" מתכבדת להזמין להשתתף בשיחת וועידה, לסקירת תוצאות הרביעי ושנת 2010. שיחת הוועידה תתקיים ביום רביעי, 23 במרץ בשעה 14:00 **בהשתתפות מנכ"ל החברה, מר זאב וורמברנד, וסמנכ"ל הכספים מר דרור מורן.**

החיבור באמצעות חיוג למספר מקומי: 03-9180650 מספר דקות לפני השעה היעודה.
השמעה חוזרת של השיחה תתאפשר החל מיום רביעי ה- 23 במרץ כשעתיים לאחר מועד השיחה ובמהלך 48 השעות לאחר מכן, באמצעות חיוג למספר: 03-9255938.

לפרטים נוספים:

מר דרור מורן – CFO – 03- 9282220
סיגל גפן – Cubitt- IR Consulting – 03- 7526262



אלון החזקות ברבוע כחול - ישראל בע"מ

דוחות מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר 2010

תרגום נוחות 31 בדצמבר 2010	31 בדצמבר	
	2009	2010
(בלתי מבוקר)	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)
אלפי דולר	באלפי ש"ח	
35,491	612,227	125,956
87,415	212,912	310,237
27,637	67	98,084
487,954	809,783	1,731,747
45,814	69,504	162,599
-	9,690	-
18,060	84,274	64,094
191,687	514,858	680,296
894,058	2,313,315	3,173,013
1,694	4,878	6,012
15,801	12,691	56,078
23,482	-	83,337
46,247	-	164,132
8,545	-	30,327
49,604	1,326	176,043
821,504	*1,956,914	2,915,516
157,365	*421,188	558,488
421,005	409,194	1,494,147
13,270	-	47,097
18,602	45,991	66,018
1,577,119	2,852,182	5,597,195
2,471,177	5,165,497	8,770,208

נכסים

נכסים שוטפים:

מזומנים ושווי מזומנים
השקעה בנכסים פיננסיים
פיקדונות לזמן קצר
לקוחות
חייבים אחרים
מכשירים פיננסיים נגזרים
מסי הכנסה לקבל
מלאי

נכסים שאינם שוטפים:

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

סך נכסים

* יישום למפרע



אלון החזקות ברבוע כחול - ישראל בע"מ

תרגום נוחות 31 בדצמבר 2010 (בלתי מבוקר) אלפי דולר ארה"ב	31 בדצמבר	
	2009 (מבוקר)	2010 (בלתי מבוקר)
	באלפי ש"ח	
132,512	143,086	470,284
57,134	76,698	202,769
83,903	131,512	297,771
378,350	917,585	1,342,763
190,500	494,147	676,084
8,567	-	30,405
2,170	-	7,700
2,093	6,051	7,431
22,378	51,298	79,419
877,607	1,820,377	3,114,626

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 שאינן שוטפות:

הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים 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
 הלוואה מבעל עניין
 מסי הכנסה נדחים

סך התחייבויות

357,892	596,721	1,270,159
33,193	142,021	117,801
615,129	1,251,333	2,183,093
56,349	16,202	199,983
2,578	7,591	9,151
14,509	47,249	51,492
36,347		129,000
31,774	*57,279	112,764
1,147,771	2,118,396	4,073,443
2,025,378	3,938,773	7,188,069

הון

הון עצמי המיוחס לבעלי מניות החברה

הון המניות
 קרנות הון
 קרנות אחרות
 יתרת הפסד

22,460	57,438	79,711
343,018	1,030,259	1,218,409
2,663	5,676	(12,538)
(30,068)	*(61,049)	(85,760)
338,073	1,032,324	1,199,822
107,726	*194,400	382,317
445,799	1,226,724	1,582,139
2,471,177	5,165,497	8,770,208

זכויות שאינן מקנות שליטה

סך ההון

סך ההתחייבויות וההון

*יישום למפרע



אלון החזקות ברבוע כחול - ישראל בע"מ

דוחות רווח והפסד מאוחדים

לשנה ולשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2010

תרגום נוחות לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2010 (בלתי מבוקר) אלפי דולר ארה"ב	שלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר		שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2009	2010	2009	2010	
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח למניה ומספר מניות)				
2,600,015	1,814,864	3,707,177	7,349,076	9,227,453	הכנסות
203,919	-	723,709	-	723,709	בניכוי היטלים ממשלתיים
2,396,096	1,814,864	2,983,468	7,349,076	8,503,744	הכנסות ממכירות, נטו
1,744,816	1,294,787	2,244,855	5,291,012	6,192,352	עלות המכירות
651,280	520,077	738,613	2,058,064	2,311,392	רווח גולמי
583,255	458,699	689,372	1,817,099	2,069,970	הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות
68,025	61,378	49,241	240,965	241,422	רווח מפעולות לפני שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה והכנסות והוצאות אחרות
918	235	1,366	4,699	3,258	הכנסות אחרות
(7,943)	(22,774)	(15,102)	(32,803)	(28,188)	הוצאות אחרות
9,275	12,385	14,060	20,775	32,917	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
70,275	51,224	49,565	233,636	249,409	רווח מפעולות
24,190	18,091	57,061	64,780	85,852	הכנסות מימון
(66,455)	(38,805)	(99,523)	(177,454)	(235,847)	הוצאות מימון
(42,265)	(20,714)	(42,462)	(112,674)	(149,995)	הוצאות מימון, נטו
(146)	91	58	(37)	(518)	חלק ברווחי (הפסדי) חברות כלולות
27,866	30,601	7,161	120,925	98,896	רווח לפני מסים על הכנסה
10,225	12,231	5,810	23,124	36,287	מסים על הכנסה
17,641	18,370	1,351	97,801	62,609	רווח נקי לתקופה
13,479	12,441	(2,000)	77,163	47,839	מיוחס: לבעלי מניות החברה
4,162	5,929	3,351	20,638	14,770	לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
0.27	0.28	(0.03)	1.77	0.96	רווח (הפסד) למניה המיוחס לבעלי מניות החברה: רווח (הפסד) בסיסי ומדולל למניה
49,589,822	43,717,058	65,159,323	43,558,614	49,589,822	ממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות בחישוב הרווח למניה
49,814,180	43,828,241	65,159,323	43,558,614	49,814,180	בסיסי בדילול מלא



אלון החזקות ברבוע כחול - ישראל בע"מ

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה ושלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2010

תרגום נוחות לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	שלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר		שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2009	2010	2009	2010
(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)
אלפי דולר ארה"ב	אלפי ש"ח			
27,866	30,601	7,161	120,925	98,896
1,617	(1,490)	4,148	(38,101)	5,741
28,513	(100,418)	(10,200)	177,520	101,192
57,996	(71,307)	1,109	260,344	205,829
(54,515)	(48,236)	(71,319)	(203,889)	(193,474)
(5,838)	(1,396)	(13,119)	(9,435)	(20,720)
(9,618)	(11,810)	(12,067)	(20,738)	(34,133)
-	-	-	(470,000)	-
-	-	-	470,000	-
3,494	797	12,334	139	12,401
368	616	750	2,581	1,306
-	-	-	5,700	-
105,111	37,303	245,731	101,867	373,040
(102,872)	(40,049)	(17,099)	(113,966)	(365,091)
24,575	-	87,219	(4,789)	87,219
(8,859)	-	(4,053)	-	(31,442)
(21,663)	-	827	-	(76,884)
441	-	1,565	-	1,565
5,165	3,484	4,551	11,948	18,331
(64,211)	(59,291)	235,320	(230,582)	(227,882)

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

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

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:

רכישת רכוש קבוע
רכישת נדל"ן להשקעה
רכישת נכסים בלתי מוחשיים
השקעה בפיקדון משועבד
תמורה מממוש פיקדון משועבד
תמורה מממוש פיקדונות לזמן קצר, נטו
תמורה מממוש רכוש קבוע
תמורה מממוש נדל"ן להשקעה
תמורה מממוש ניירות ערך סחירים
השקעה בניירות ערך סחירים
רכישת חברה שאוחדה לראשונה
מתן הלוואות לחברות בשליטה משותפת
תשלומים על חשבון מקרקעין
פירעון הלוואות שנתנו לזמן ארוך
ריבית שהתקבלה
מזומנים נטו שנבעו (שימשו) מפעילות
השקעה



אלון החזקות ברבוע כחול - ישראל בע"מ

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
לשנה ושלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2010

תרגום נוחות לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	שלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר		שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2009	2010	2009	2010
(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)	(בלתי מבוקר)
(246,548)	-	(800,000)	-	(875,000)
57,772	294,280	96,485	294,280	205,035
4,845	838	17,197	10,912	17,197
(4,964)	(2,968)	-	(16,491)	(17,619)
132,601	80,200	465,100	387,700	470,600
(46,496)	(40,835)	(65,417)	(139,060)	(165,014)
(490)	(435)	(435)	(1,740)	(1,740)
(607)	-	(2,128)	(13,297)	(2,155)
(14,766)	(20,070)	(152,695)	76,144	(52,404)
25,359		90,000	-	90,000
214	-	-	2,306	758
(6,919)	-	(24,557)	-	(24,557)
-	-	-	(8,020)	-
5,987	-	21,247	-	21,247
(1,210)	-	-	-	(4,295)
(41,570)	(12,851)	(47,923)	(93,900)	(147,532)
(136,792)	298,159	(403,126)	498,834	(485,479)
(143,007)	167,561	(166,697)	528,596	(507,532)
(20)	-	5	-	(71)
172,368	444,173	270,823	83,138	611,734
29,341	611,734	104,131	611,734	104,131

תזרימי מזומנים מפעילויות מימון:

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



אלון החזקות ברבוע כחול - ישראל בע"מ

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
לשנה ושלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2010

תרגום נוחות לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	שלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר		שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2009	2010	2009	2010
(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)	(מבוקר)
אלפי דולר ארה"ב	אלפי ש"ח			
58,311 (9,275) 148	41,434 (12,385) (91)	70,578 (14,066) (51)	165,248 (20,775) 37	206,945 (32,917) 518
1,926 1,680 267	3,694 1,726 17,571	1,532 4,319 414	12,166 3,299 19,981	6,834 5,962 946
(2,262)	3,949	(9,884)	(21,250)	(8,029)
16,237	4,158	20,974	52,347	57,626
	518	-	911	-
668	1,298	3,043	144	2,371
(4,230) 33,334	(12,399) 9,367	(11,959) 32,482	(4,468) 81,952	(15,013) 118,311
(24,540) (20,165) (15,008) (14,063)	- - 211,133 19,761	216 (1,212) 171,992 (41,589)	- - (65,468) (17,224)	(87,092) (71,564) (53,264) (49,910)
5,485 <u>28,513</u>	(390,152) <u>(100,418)</u>	(236,989) <u>(10,200)</u>	(29,380) <u>177,520</u>	19,468 <u>101,192</u>
12,368	-	31,501	12,198	43,895
10,449	438	(16,059)	174	37,084
272,124	-	965,770	-	965,770

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

התאמות בגין:

פחת והפחתות עלייה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, נטו חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברות כלולות, נטו מרכיב ההטבה בהענקת אופציות שהוענקו לעובדים הפסד 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 הפסד משינויים בשיעורי החזקה בחברות מאוחדות התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו עליית ערך של נכסים פיננסיים, פיקדון ושל יתרות חובה לזמן ארוך נטו ריבית ששולמה, נטו

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

רכישת מלאי מקרקעין תשלומים על חשבון מלאי מקרקעין ירידה (עלייה) בלקוחות ובחייבים אחרים ירידה (עלייה) במלאי עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים וזכאים אחרים ויתרות זכות

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

מימוש של אגרות חוב הניתנות להמרה במניות של החברה רכישת רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה באשראי הנפקת הון כנגד רכישת מניות חברה מאוחדת



אלון החזקות ברבוע כחול - ישראל בע"מ

תמצית נתונים תפעוליים

לשנה ושלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2010
(בלתי מבוקר)

תרגום נוחות לשלושה החודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר	שלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר		שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2009	2010	2009	2010	
	(בלתי מבוקר)				
1,044.5	1,815	3,707	7,349	9,227	הכנסות ברוטו (במיליונים)
840.8	1,815	2,984	7,349	8,504	הכנסות נטו
13.8	61	49	241	241	רווח מפעולות לפני שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה הכנסות והוצאות אחרות (במיליונים)
34.1	107	121	418	455	EBITDA (במיליונים)
ל.ר.	5.9%	4.1%	5.7%	5.3%	שיעור EBITDA
ל.ר.	1.6%	0.4%	(3.9%)	(0.8%)	עליה (ירידה) במכירות חנויות סופרמרקט זהות (S.S.S)
ל.ר.	203	206	203	206	מספר חנויות סופרמרקט בגמר התקופה
ל.ר.	1	2	11	7	חנויות סופרמרקט שנפתחו במהלך התקופה
ל.ר.	1	3	2	4	חנויות סופרמרקט שנסגרו במהלך התקופה
ל.ר.	365,000	366,000	365,000	366,000	סך שטחי המכירה בסוף התקופה
ל.ר.	600	(1,900)	10,500	1,200	תוספת (קיטון) לשטחי מכירה נטו במהלך התקופה *
1,340	4,713	4,756	19,023	18,692	מכירות למ"ר
69.0	253	245	997	1,000	מכירות למשרה (באלפי ש"ח)
ל.ר.	900	1,300	12,400	8,100	*פתיחות סניפים
ל.ר.	(300)	(3,200)	(1,900)	(6,900)	סגירות סניפים והקטנת שטחים
ל.ר.	600	(1,900)	10,500	1,200	תוספת (קיטון) שטחי מסחר, נטו



אלון החזקות ברבוע כחול - ישראל בע"מ

התאמה בין הרווח לתקופה ל EBITDA
 לשנה ולשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2010
 (בלתי מבוקר)

תרגום נוחות לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2010	שלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר		שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2009	2010	2009	2010	
	(בלתי מבוקר)				
אלפי דולר ארה"ב	אלפי ש"ח				
17,641	18,371	1,351	97,801	62,609	רווח נקי לתקופה
10,225	12,231	5,810	23,124	36,287	מסים על הכנסה
42,265	20,714	42,462	112,674	149,995	הוצאות מימון, נטו
7,025	22,539	13,736	28,104	24,930	הוצאות אחרות, נטו
(9,275)	(12,385)	(14,060)	(20,775)	(32,917)	עלית ערך נדל"ן להשקעה
58,311	41,434	70,578	165,248	206,945	פחת והפחתות
1,926	3,694	1,532	12,166	6,834	מרכיב ההטבה בהענקת אופציות
128,118	106,598	121,409	418,342	454,683	EBITDA



אלון החזקות ברבוע כחול - ישראל בע"מ

דיווח מגזרי

לשנה ולשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2010
(בלתי מבוקר)

דיווח מגזרי

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

ארבעת מגזרי הפעילות כוללים:

- (1) סופרמרקטים – החברה מפעילה את רשת המזון הקמעונאית השנייה בגודלה במדינת ישראל. באמצעות חברת הבת, מגה קמעונאות בע"מ ("מגה קמעונאות"), המפעילה את סניפי הסופרמרקט ומציע מגוון רחב של מוצרי מזון ומשקאות וכן מגוון מוצרי "Non-Food", כגון כלי בית, צעצועים, מכשירי חשמל קטנים, מחשבים ואביזרים למחשב, הבידור ומוצרי פנאי ומוצרי טקסטיל, "Near Food" מוצרים, כגון בריאות עזרי יופי, מוצרי תינוקות, מוצרי קוסמטיקה והיגיינה. ליום 31 בדצמבר 2010, מגה קמעונאות מפעילה 206 סופרמרקטים. המגזר כולל גם נכסים בבעלות רבוע כחול נדל"ן בע"מ (להלן "רבוע נדל"ן"), המשמשים את מגזר הסופרמרקטים וכוללים חנויות מחסנים ומשרדים.
- (2) 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.
- (3) לא מזון (קמעונאי וסיטונאי)- באמצעות חברת הבת קבוצת בי קמעונאות בע"מ ("קבוצת Bee"), קבוצת Bee פעילה הן כקמעונאית והן כסיטונאית בתחום הלא מזון. נכון ליום 31 בדצמבר 2010 קבוצת Bee מפעילה 281 חנויות, בעיקר באמצעות זכיינים, בהתמחות בתחומים הבאים: כלי בית וטקסטיל לבית, צעצועים, פנאי ותינוקות. המגזר כולל גם נכסים בבעלות רבוע נדל"ן המשמשים את המגזר.
- (4) נדל"ן - באמצעות חברת הבת רבוע נדל"ן לחברה החזקות בנכסים מניבים בעיקר מרכזים מסחריים, מרכזים לוגיסטיים ובנייני משרדים ובמקרקעין לצורך השבחתם והפקת תשואה ארוכת טווח ובייזום פרויקט מגורים "השוק הסיטונאי".



אלון החזקות ברבוע כחול - ישראל בע"מ

דיווח מגזרי

לשנה ולשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2010
(בלתי מבוקר)

שנה שהסתיימה ב - 31 בדצמבר 2010 (בלתי מבוקר)

סך הכל	התאמות	מתחמי תדלוק ומסחר אלפי ש"ח	נדל"ן	לא מזון	סופרמרקטים	
8,503,744	-	1,144,981	25,162	438,623	6,894,978	הכנסות המגזר
-	(51,783)	8,339	-	43,444	-	הכנסות בין מגזריות
206,945	1,441	27,328	-	15,156	163,020	פחת והפחתות
263,422	(9,424)	42,936	(4,843)	(7,189)	241,942	רווח מפעולות לפני שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה והכנסות והוצאות אחרות
3.1%		3.7%	(19.2%)	(1.5%)	3.5%	שיעור רווח מפעולות לפני שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה והכנסות והוצאות אחרות מהכנסות המגזר
271,409	(9,424)	39,333	28,074	(19,519)	232,944	תוצאות המגזר
(22,000)						הוצאות משותפות שלא יוחסו
<u>294,409</u>						רווח מפעולות

שנה שהסתיימה ב - 31 בדצמבר 2009 (מבוקר)

סך הכל	התאמות	מתחמי תדלוק ומסחר אלפי ש"ח	נדל"ן	לא מזון	סופרמרקטים	
7,349,076	-	-	21,790	464,266	6,863,020	הכנסות המגזר
-	(58,847)	-	-	58,874	-	הכנסות בין מגזריות
165,248	-	-	-	11,901	153,347	פחת והפחתות
258,306	720	-	12,145	34,321	211,120	רווח מפעולות לפני שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה והכנסות והוצאות אחרות
3.5%	-	-	55.7%	6.6%	3.1%	שיעור רווח מפעולות לפני שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה והכנסות מהכנסות המגזר
247,767	720	-	32,920	23,245	190,882	תוצאות המגזר
(17,341)						הוצאות משותפות שלא יוחסו
<u>3,210</u>						רווח (הפסד) משינויים בשיעורי החזקה
<u>233,636</u>						רווח מפעולות



אלון החזקות ברבוע כחול - ישראל בע"מ

דיווח מגזרי

לשנה ולשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2010
(בלתי מבוקר)

שלושת חודשים שהסתיימו ב - 31 בדצמבר 2010 (בלתי מבוקר)

סך הכל	התאמות	מתחמי תדלוק ומסחר אלפי ש"ח	נדל"ן	לא מזון	סופרמרקטים	
2,983,468		1,144,981	7,181	91,347	1,739,959	הכנסות המגזר
	(12,876)	8,339		4,537	-	הכנסות בין מגזריות
70,578	1,442	27,328		5,086	36,723	פחת והפחתות
54,754	(10,435)	42,936	(9,888)	(20,442)	52,583	רווח מפעולות לפני שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה והכנסות והוצאות אחרות
1.8%		3.7%	(137.7%)	(22.4%)	3.0%	שיעור רווח מפעולות לפני שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה והכנסות והוצאות אחרות מהכנסות המגזר
54,758	(10,745)	39,333	4,172	(26,958)	48,956	תוצאות המגזר
(5,193)						הוצאות משותפות שלא יוחסו
49,565						רווח מפעולות

שלושת חודשים שהסתיימו ב - 31 בדצמבר 2009 (בלתי מבוקר)

סך הכל	התאמות	מתחמי תדלוק ומסחר אלפי ש"ח	נדל"ן	לא מזון	סופרמרקטים	
1,814,864			5,577	91,998	1,717,290	הכנסות המגזר
	(7,961)			7,961		הכנסות בין מגזריות
41,434				3,348	38,086	פחת והפחתות
65,537	1,098		5,589	580	58,270	רווח מפעולות לפני שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה והכנסות והוצאות אחרות
3.6%			100.2%	0.6%	3.4%	שיעור רווח מפעולות לפני שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה והכנסות והוצאות אחרות מהכנסות המגזר
55,255	1,098		17,974	(5,498)	41,681	תוצאות המגזר
(4,159)						הוצאות משותפות שלא יוחסו
128						רווח (הפסד) משינויים בשיעורי החזקה
51,224						רווח מפעולות



אלון החזקות ברבוע כחול - ישראל בע"מ

דיווח מגזרי

לשנה ולשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2010
(בלתי מבוקר)

שנה שהסתיימה ב - 31 בדצמבר 2010 (בלתי מבוקר)

סך הכל	מתחמי תדלוק ומסחר			לא מזון	סופרמרקטים	
	התאמות	נדל"ן	נדל"ן			
אלפי דולר ארה"ב						
2,396,096		322,621	7,090	123,591	1,942,795	הכנסות המגזר
	(14,591)	2,350		12,241		הכנסות בין מגזריות
58,310	406	7,700		4,270	45,934	פחת והפחתות
						רווח מפעולות לפני שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה והכנסות והוצאות אחרות
74,224	(2,655)	12,098	(1,365)	(2,026)	68,172	שיעור רווח מפעולות לפני שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה והכנסות והוצאות אחרות מהכנסות המגזר
3.1%		3.7%	(19.2%)	(1.6%)	3.5%	תוצאות המגזר
76,474	(2,655)	11,083	7,910	(5,500)	65,636	הוצאות משותפות שלא יוחסו
(6,206)						רווח מפעולות
<u>70,275</u>						