



## אלון החזקות ברבוע כחול - ישראל בע"מ (לשעבר רבוע כחול - ישראל בע"מ)

24 בנובמבר, 2010

### אלון החזקות ברבוע כחול - ישראל בע"מ: תוצאות כספיות לרבעון השלישי ולתשעת החודשים הראשונים של 2010 נמשך השיפור במדדים התפעוליים זאת על אף התגברות התחרות והוצאות גבוהות שתרמה קבוצת BEE

לאחר תאריך המאזן השלימה החברה רכישת 80% מ"דור אלון" בתמורה

להנפקת כ- 20.3 מ' מניות בשווי של כ- 966 מ' ₪

התוצאות הכספיות של "דור אלון" יאוחדו החל מהרבעון הרביעי

- מכירות בחנויות זהות במגזר הסופרמרקטים גדלו הרבעון ב- 0.2% וזאת לעומת ירידה של 2.5% ברבעון המקביל אשתקד
- שיעור הרווח התפעולי לפני הוצאות אחרות ושיערוך נדל"ן להשקעה בתשעה חודשים ראשונים של 2010 גדל ל- 3.5% מהמכירות לעומת 3.2% בתקופה המקבילה אשתקד
- במהלך הרבעון השלישי עדן טבע מרקט החלה ביישום מוצלח של שלב ב' באסטרטגיה הכוללת פיתוח מודל ייחודי של מתחמי עדן בחנויות "מגה"
- המשך יישום מהלכים אסטרטגיים בקבוצת BEE ובראשם מעבר של חלק מהחברות למרלו"ג חדש גרמו לאובדן הכנסות והוצאות חריגות של כ- 10 מיליון ש"ח ברבעון

24 נובמבר, 2010 - ראש העין: חברת אלון החזקות ברבוע כחול-ישראל בע"מ (סימון: BSI) מדווחת היום על התוצאות הכספיות לרבעון השלישי ולתשעה חודשים ראשונים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2010.

## נתונים עיקריים

1-12 2009	Q3 2009	Q3 2010	1-9 2009	1-9 2010	נתונים במיליוני ש"ח
7,349.1	1,925.5	1,920.8	5,534.2	5,520.3	הכנסות
2,058.1	533.2	546.1	1,538.0	1,572.8	רווח גולמי
28.0%	27.7%	28.4%	27.8%	28.5%	% רווח גולמי
241.0	58.7	57.1	179.6	192.2	רווח תפעולי (לפני שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה והוצאות והכנסות אחרות) לתקופה
3.3%	3.1%	3.0%	3.2%	3.5%	% רווח תפעולי (לפני שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה והוצאות והכנסות אחרות) לתקופה
418.4	106.6	107.6	311.9	333.9	EBITDA
5.7%	5.5%	5.6%	5.6%	6.0%	EBITDA %
112.7	44.7	50.8	92.0	107.5	הוצאות מימון, נטו
97.8	29.6	3.0	79.4	61.3	רווח נקי לתקופה

## תוצאות הרבעון השלישי של שנת 2010

**הכנסות** ברבעון השלישי של 2010 הסתכמו לכ- 1,920.8 מ' ש"ח (\$524.1 מ' דולר ארה"ב), בהשוואה להכנסות של כ- 1,925.5 מ' ש"ח ברבעון המקביל ב-2009 - ירידה של כ- 0.2%. הקיטון בהכנסות הרבעון מול הרבעון המקביל אשתקד נבע בעיקר מקיטון בהכנסות במגזר ה"לא מזון" וקוזז חלקית מגידול במכירות חנויות זהות (SSS) ומגידול בהכנסות במגזר הנדל"ן המניב.

**הכנסות מגזר הסופרמרקטים**- גידול בהכנסות של כ-0.2% מ-1,786.8 מ' ש"ח ברבעון השלישי של 2009 ל- 1,790.5 מ' ש"ח (\$488.5 מ' דולר ארה"ב) ברבעון הנוכחי. הגידול בהכנסות נבע בעיקר מפתיחת 7 חנויות נטו מתחילת הרבעון השלישי של 2009 בשטח כולל של 6,100 מ"ר ומגידול במכירות חנויות זהות (SSS) בשיעור של כ- 0.2%.

**הכנסות מגזר הלא מזון**- קיטון בהכנסות של כ-7.5% מ-133.1 מ' ש"ח ברבעון השלישי של 2009 ל-123.1 מ' ש"ח (\$33.6 מ' דולר ארה"ב) ברבעון הנוכחי. הקיטון בהכנסות נבע בעיקר מ"תחום הבית" בעקבות קשיים במעבר ובהספקה מהמרלוג החדש.

**הכנסות מגזר הנדל"ן**- הכנסות שכ"ד מחיצוניים של כ- 5.6 מ' ש"ח ברבעון השלישי של 2009 לעומת הכנסות שכ"ד מחיצוניים של כ- 7.2 מ' ש"ח (\$2.0 מ' דולר ארה"ב) ברבעון הנוכחי. הגידול בהכנסות נבע בעיקר מגידול בשטחים המושכרים.

**הרווח הגולמי** ברבעון השלישי של 2010 הסתכם לכ- 546.1 מ' ש"ח (\$149.0 מ' דולר ארה"ב) (כ- 28.4% מההכנסות) בהשוואה לרווח גולמי של כ- 533.2 מ' ש"ח (27.7% מההכנסות) ברבעון המקביל ב- 2009. הגידול ברווח הגולמי נובע בעיקר משיפור הרווח הגולמי במגזר הסופרמרקטים, כתוצאה מגידול במכירות המותג הפרטי המהווה כ- 9% ממחזור המכירות ומשיפור בתנאי הסחר מול הספקים. גידול זה קוזז בחלקו מקיטון ברווח הגולמי במגזר ה"לא מזון", בעקבות הקיטון במכירות במגזר זה.

**הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות** ברבעון השלישי של 2010 הסתכמו לכ- 489.0 מ' ש"ח (\$133.4 מ' דולר ארה"ב) (25.5% מההכנסות), בהשוואה להוצאות של כ- 474.4 מ' ש"ח (24.6% מההכנסות) ברבעון המקביל, עלייה של כ- 3.1%. הגידול בהוצאות נובע בעיקר מתוספת נטו של חנויות חדשות, מגידול בהוצאות הפרסום במגזר הנדל"ן בעקבות כניסה לפרוייקט בניה ופיתוח בשוק הסיטונאי בת"א.

**הרווח התפעולי** (לפני הכנסות והוצאות אחרות ועלייה בשווי הוגן של נדל"ן) ברבעון השלישי של 2010 הסתכם לכ- 57.1 מ' ש"ח (\$15.6 מ' דולר ארה"ב) (3.0% מההכנסות) לעומת כ- 58.7 מ' ש"ח (3.1% מההכנסות) ברבעון השלישי של 2009 קיטון של 2.8%.

**עליית ערך נדל"ן להשקעה** ברבעון השלישי של 2010 רשמה החברה רווח מעליית ערך נדל"ן להשקעה בסך 5.7 מ' ש"ח (\$1.5 מ' דולר ארה"ב) לעומת 6.7 מ' ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

**הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו**, ברבעון השלישי של 2010 רשמה החברה הוצאות אחרות, נטו, בסך של כ- 4.1 מ' ש"ח (\$1.1 מ' דולר ארה"ב) לעומת הוצאות נטו בסך 4.9 מ' ש"ח ברבעון המקביל. ההוצאות כללו הרבעון עלויות של חלק מחברות קבוצת BEE הקשורות למעבר חברות קבוצת BEE למרלו"ג החדש בבאר טוביה, הצפוי לשרת את מגזר ה"לא מזון" גריעה של רכוש קבוע במגזר קמעונאות המזון עקב סגירת סניפים והחלפת מערכת הקופות לקופות חלונאיות.

**רווח תפעולי לפני מימון** הסתכם לכ- 58.7 מ' ש"ח (\$16.0 מ' דולר ארה"ב) (3.1% מההכנסות), בהשוואה לרווח תפעולי של כ- 60.5 מ' ש"ח (3.1% מההכנסות) ברבעון השלישי של 2009.

**הוצאות המימון, נטו**, ברבעון השלישי של 2010 הסתכמו לכ- 50.8 מ' ש"ח (\$13.9 מ' דולר ארה"ב) בהשוואה להוצאות מימון, נטו, של כ- 44.7 מ' ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. הגידול בהוצאות המימון נטו הרבעון מול הרבעון המקביל אשתקד, נובע בעיקר מהשפעת השינוי בשווי עסקאות הגנה על המדד אשר תרמו ברבעון הנוכחי הכנסה של כ- 0.9 מ' ש"ח (\$0.2 מ' דולר ארה"ב), לעומת הכנסה בסך 3.2 מ' ש"ח ברבעון המקביל אשתקד ומשינוי שווי רכיב המרה על אגרות חוב המירות שתרם הרבעון הוצאה בסך 4.0 מ' ש"ח (\$1.1 מ' דולר ארה"ב) לעומת הכנסה בסך 3.3 מ' ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. מנגד, קוזז הגידול בהוצאות מימון, נטו, על ידי גידול בהכנסות מימון משערוך אופציית דיינרס בסך 4.2 מ' ש"ח (\$1.1 מ' דולר ארה"ב).

**מיסים על ההכנסה** ברבעון השלישי של 2010 הסתכמו לכ- 4.8 מ' ש"ח (\$1.3 מ' דולר ארה"ב) (שיעור מס אפקטיבי של 61% לעומת שיעור מס סטטוטורי של 25%) בהשוואה להטבת מס של כ- 13.9 מ' ש"ח (בניטרול הטבת המס בגין שינוי שיעורי מס הכנסה בסך 14.2 מ' ש"ח שיעור המס האפקטיבי עמד על 2% לעומת שיעור מס סטטוטורי של 26%) ברבעון המקביל. שיעור המס האפקטיבי הגבוה ביחס לשיעור המס הסטטוטורי נובע מרישום הוצאות מימון לא מוכרות לצורכי מס בעיקר בגין שיערוך אופציה להמרה של אגרות חוב ומאי יצירת מיסים נדחים בגין הפסדים בחלק מחברות הקבוצה.

**רווח נקי** לרבעון שלישי של 2010 הסתכם לסך של כ- 3.0 מ' ש"ח, (\$0.8 מ' דולר ארה"ב) בהשוואה לרווח נקי של כ- 29.6 מ' ש"ח ברבעון השלישי של 2009. הקיטון ברווח הנקי הרבעון מול רבעון מקביל אשתקד נובע מקיטון ברווח התפעולי, גידול בהוצאות מימון וגידול בהוצאות מיסים כמפורט לעיל. הרווח לרבעון השלישי של 2010 המיוחס לבעלי המניות בחברה הסתכם לכ- 2.1 מ' ש"ח (\$0.6 מ' דולר ארה"ב) או 0.03 ש"ח למניה (\$0.01 דולר ארה"ב) והחלק המיוחס לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה (מיעוט) הסתכם ב- 0.9 מ' ש"ח, (\$0.3 מ' דולר ארה"ב).

### **תזרים מזומנים רבעון שלישי של שנת 2010**

**תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת** תזרים המזומנים, נטו, שנבע מפעילות שוטפת הסתכם לכ- 154.9 מ' ש"ח (\$42.3 מ' דולר ארה"ב) ברבעון השלישי של שנת 2010 לפני השקעה נוספת במלאי מקרקעין בסך 36.0 מ' ש"ח (\$9.8 מ' דולר ארה"ב) במגזר הנדל"ן בהשוואה לכ- 169.3 מ' ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. הקיטון בתזרים המזומנים מהפעילות השוטפת לפני רכישת מלאי מקרקעין, נבע בעיקר מעיתוי החג אשר השפיע על מועדי התשלום לספקים בקיזוז תקבולים מהחזרי מס.

**תזרימי מזומנים מפעילות השקעה** תזרים המזומנים נטו ששימש לפעילות השקעה הסתכם לכ- 86.3 מ' ש"ח (\$23.5 מ' דולר ארה"ב) ברבעון השלישי של שנת 2010 בהשוואה לתזרים המזומנים נטו בסך כ- 307.2 מ' ש"ח שנבע מפעילות השקעה ברבעון המקביל אשתקד. תזרימי המזומנים ששימשו לפעילות השקעה ברבעון השלישי של שנת 2010 כללו בעיקר רכישת רכוש קבוע, נכסים בלתי מוחשיים, נדל"ן להשקעה ותשלומים על חשבון מקרקעין בסך כ- 78.5 מ' ש"ח (\$21.4 מ' דולר ארה"ב), השקעה נטו בניירות ערך בסך 3.7 מ' ש"ח (\$1.0 מ' דולר ארה"ב), מתן הלוואות לחברות בשליטה משותפת בסך 8.4 מ' ש"ח (\$2.3 מ' דולר ארה"ב) בקיזוז ריבית שהתקבלה בסך 3.9 מ' ש"ח (\$1.1 מ' דולר ארה"ב). המזומנים שנבעו מפעילות השקעה ברבעון שלישי בשנת 2009 כללו בעיקר פירעון פיקדונות לזמן קצר בסך 389.3 מ' ש"ח בקיזוז רכישת רכוש קבוע, נכסים בלתי מוחשיים ונדל"ן להשקעה בסך כ- 72.5 מ' ש"ח והשקעה נטו בניירות ערך סחירים בסך 12.2 מ' ש"ח.

**תזרימי מזומנים מפעילות מימון** תזרים המזומנים נטו ששימש לפעילות מימון הסתכם לכ- 24.1 מ' ש"ח (\$6.6 מ' דולר ארה"ב) ברבעון השלישי של שנת 2010 בהשוואה לתזרים מזומנים נטו ששימש לפעילות מימון בסך של כ- 163.1 מ' ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. המזומנים ששימשו לפעילות מימון ברבעון השלישי של שנת 2010 כללו בעיקר קיטון באשראי לזמן קצר נטו בסך כ- 66.0 מ' ש"ח (\$18.0 מ' דולר ארה"ב), פירעון הלוואות לזמן ארוך בסך כ- 26.2 מ' ש"ח (\$7.1 מ' דולר ארה"ב), וריבית ששולמה בסך כ- 41.1 מיליון ש"ח (\$11.2 מ' דולר ארה"ב) בקיזוז תמורה מהנפקת אגרות חוב בסך 108.6 מ' ש"ח (\$29.6 מ' דולר ארה"ב). המזומנים ששימשו לפעילות מימון ברבעון השלישי של שנת 2009 כללו בעיקר קיטון באשראי לזמן קצר נטו בסך כ- 380.3 מ' ש"ח, פירעון הלוואות לזמן ארוך בסך כ- 31.9 מ' ש"ח, דיבידנד ששולם לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה (מיעוט) בחברות מאוחדות בסך כ- 3 מ' ש"ח, פירעון אגרות חוב המירות בסך 13.3 מ' ש"ח וריבית ששולמה בסך כ- 35.2 מיליון ש"ח בקיזוז קבלת הלוואות לזמן ארוך בסך 301.0 מ' ש"ח.

### **בהתייחס לתוצאות הכספיות אמר מנכ"ל ונשיא החברה מר זאב וורמברנד:**

"החברה מציגה שיפור בשיעור הרווח התפעולי ובשיעור השינוי במכירות חנויות זהות (SSS) אל מול התקופות המקבילות אשתקד. שיפורים אלו הושגו על אף המגמה של התגברות התחרות בענף קמעונאות המזון.

השיפור המשמעותי בתוצאות רשת מגה בול מאפשר להמשיך את פריסת הרשת, אשר מונה, נכון למועד פרסום הדוחות, כ- 52 סניפים. בכוונתנו להמשיך ולהרחיב את פריסת הרשת כך שבשנת 2011 תמנה הרשת כ- 58 סניפים בפריסה ארצית.

רשת עדן טבע מרקט הפכה לרשת קמעונאות המזון הבריאה הגדולה והמובילה בישראל הן בקשר לקצב החדירה לשוק והן בקשר לתפיסת המותג. כתוצאה מכך מואץ שלב ב' בתוכניתה האסטרטגית שכולל פריסה של כ- 7 מתחמי עדן בחנויות מגה עד תום שנת 2011. השלמנו, ברבעון השלישי, את הקמת החנות הראשונה בפורמט זה והאינדיקטורים, עד עתה, מצביעים על תוצאות טובות מאוד. החנויות הבאות בפורמט זה תוקמנה ברחובות, מודיעין ובירושלים.

בקבוצת BEE אנו נמצאים בעיצומו של שינוי מבני ואסטרטגי. הקבוצה השלימה את איחוד המטות ומבצעת, החל מהרבעון השלישי, מעבר למרכז לוגיסטי מודרני אשר ישרת את כל חברות הקבוצה בהקשר של אספקת מוצרי לא-מזון. מעבר זה כרוך בהוצאות, חלקן חד-פעמיות, אשר באות לידי ביטוי ברבעון זה.

רשת מגה באינטרנט הכפילה את מכירותיה בשנת 2010 וחצתה, לראשונה, מעבר ל- 1% ממכירות החברה. נמשיך להשקיע באפיק מכירות זה כאשר בדעתנו להציג שיעורי צמיחה דומים גם בשנת 2011. בדעת החברה להיכנס לתחום התקשורת הסלולרית בדרך של מפעיל וירטואלי (MVNO). החברה הגישה, למשרד התקשורת, בקשה לרישיון כאשר בכוונתנו להפוך לשחקן משמעותי בתחום זה"

## תוצאות תשעה חודשים ראשונים של שנת 2010<sup>1</sup>

**ההכנסות** בתשעה חודשים ראשונים של 2010 הסתכמו לכ- 5,520.3 מ' ש"ח (\$1,506.2<sup>(x)</sup> מ' דולר ארה"ב), בהשוואה להכנסות של כ- 5,534.2 מ' ש"ח בתשעה חודשים ראשונים של 2009 - ירידה בשיעור של כ- 0.3%.

**הכנסות מגזר הסופרמרקטים**- גידול בהכנסות של כ-0.2% מ- 5,145.7 מ' ש"ח בתשעה חודשים ראשונים של 2009 ל-5,155.0 מ' ש"ח (\$1,406.6 מ' דולר ארה"ב) בתשעה חודשים ראשונים של 2010. הגידול בהכנסות נבע בעיקר מפתחת 13 חנויות נטו מתחילת 2009, בשטח כולל של כ- 15,900 מ"ר, בקיזוז קיטון במכירות חנויות זהות (SSS), נטו, בשיעור של כ- 1.3%.

**הכנסות מגזר הלא מזון**- קיטון בהכנסות של כ-6.7% מ-372.3 מ' ש"ח בתשעה חודשים ראשונים של 2009 ל-347.3 מ' ש"ח (\$94.8 מ' דולר ארה"ב) בתשעה חודשים ראשונים של 2010. הקיטון בהכנסות נובע בעיקר מקיטון המכירות בתחום התינוקות ותחום הבית, שקוזז מגידול המכירות בתחום הפנאי.

**הכנסות מגזר הנדל"ן**- גידול בהכנסות של כ-11.1% בהכנסות שכ"ד מ-16.2 מ' ש"ח בתשעה חודשים ראשונים של 2009 ל-18.0 מ' ש"ח (\$4.9 מ' דולר ארה"ב) בתשעה חודשים ראשונים של 2010. הגידול נובע בעיקר מגידול בשטחים המושכרים.

**הרווח הגולמי** בתשעה חודשים ראשונים של 2010 הסתכם לכ- 1,572.8 מ' ש"ח (\$429.1 מ' דולר ארה"ב) (כ- 28.5% מההכנסות) בהשוואה לרווח גולמי של כ- 1,538.0 מ' ש"ח (27.8% מההכנסות) בתשעה חודשים ראשונים של 2009, גידול של 34.8 מ' ש"ח (\$9.5 מ' דולר ארה"ב). הגידול ברווח הגולמי ובשיעור הרווח הגולמי נובעים מהגורמים שתוארו לעיל, בניתוח תוצאות הרבעון השלישי.

**הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות** בתשעה חודשים ראשונים של 2010 הסתכמו לכ- 1,380.6 מ' ש"ח (\$376.7 מ' דולר ארה"ב) (25.0% מההכנסות), בהשוואה להוצאות של כ- 1,358.4 מ' ש"ח (24.5% מההכנסות) בתשעה חודשים ראשונים של 2009, עלייה של כ- 1.6%. עיקר הגידול נרשם במגזר הסופרמרקטים כתוצאה מפתחת 13 חנויות חדשות נטו מתחילת 2009, גידול בהוצאות הפרסום והשיווק, עלייה בשכ"ד כתוצאה מעליית המדד המחירים לצרכן וחידוש חוזי שכירות. גידול זה קוזז בחלקו מקיטון בהוצאות החשמל בעקבות צעדי התייעלות וירידה בתעריפים. במגזר הנדל"ן חלה עלייה בהוצאות, בעקבות כניסה לפרויקטי בניה ופיתוח, בעיקר בשוק הסיטונאי.

**הרווח התפעולי** (לפני הכנסות והוצאות אחרות ועלייה בשווי הוגן של נדל"ן) בתשעה חודשים ראשונים של 2010 הסתכם לכ- 192.2 מ' ש"ח (\$52.4 מ' דולר ארה"ב) (3.5% מההכנסות) לעומת כ- 179.6 מ'

---

<sup>1</sup> החברה פועלת בשלושה מגזרים: סופרמרקטים, לא מזון ונדל"ן. דיווח לפי מגזרים נכלל בדיווח זה בבאיור 1.

ש"ח (3.2% מההכנסות) בתשעה חודשים ראשונים של 2009. הגידול ברווח התפעולי נבע מהגידול ברווח הגולמי, אשר קוזז בחלקו מגידול בהוצאות מכירה הנהלה וכלליות, כאמור.

**עליית ערך נדל"ן להשקעה** - בתשעה חודשים ראשונים של 2010 רשמה החברה רווח מעליית ערך נדל"ן להשקעה בסך כ- 18.9 מ' ש"ח (\$5.1 מ' דולר ארה"ב) לעומת כ- 8.4 מ' ש"ח בתשעה חודשים ראשונים של 2009. עיקר העלייה נרשמה בנכסים בהם החברה מקדמת תוכניות בניה.

**הכנסות והוצאות אחרות, נטו** - בתשעה חודשים ראשונים של 2010 החברה רשמה הוצאות אחרות, נטו, בהיקף של 11.2 מ' ש"ח (\$3.1 מ' דולר ארה"ב) לעומת הוצאות נטו בסך 5.6 מ' ש"ח בתשעה חודשים ראשונים של 2009. בתשעה חודשים ראשונים של 2010 ההוצאות כללו בעיקר עלויות מעבר של חלק מחברות קבוצת BEE למרלוג החדש בבאר טוביה, גריעה של רכוש קבוע במגזר קמעונאות המזון עקב סגירת סניפים והחלפת מערכת הקופות לקופות חלונאיות.

**רווח תפעולי לפני מימון** בתשעה חודשים ראשונים של 2010 הסתכם לכ- 199.8 מ' ש"ח (\$54.5 מ' דולר ארה"ב) (3.6% מההכנסות), בהשוואה לרווח תפעולי של כ- 182.4 מ' ש"ח (3.3% מההכנסות) בתשעה חודשים ראשונים של 2009.

**הוצאות המימון, נטו** בתשעה חודשים ראשונים של 2010 הסתכמו לכ- 107.5 מ' ש"ח (\$29.3 מ' דולר ארה"ב) בהשוואה להוצאות מימון נטו של כ- 92.0 מ' ש"ח בתשעה חודשים ראשונים של 2009, גידול של 15.5 מ' ש"ח (\$4.2 מ' דולר ארה"ב).

הגידול בהוצאות המימון, נטו, נבע מקיטון מהרווח משערור עסקאות הגנה על המדד בסך של 20.7 מ' ש"ח (\$5.6 מ' דולר ארה"ב), בקיזוז גידול בהכנסות מניירות ערך בסך 8.0 מ' ש"ח (\$2.2 מ' דולר ארה"ב) וקיטון בהוצאות המימון בסך 4.3 מ' ש"ח (\$1.2 מ' דולר ארה"ב) בעקבות קיטון בשיעורי עליית המדד בין התקופות על אף גידול במצבת החוב לזמן ארוך.

**מסים על ההכנסה** בתשעה חודשים ראשונים של 2010 הסתכמו לכ- 30.4 מ' ש"ח (\$8.3 מ' דולר ארה"ב) (שיעור מס אפקטיבי של 33% לעומת שיעור מס סטטוטורי של 25%) בהשוואה לכ- 10.9 מ' ש"ח (בניטרול הטבת המס בגין שינוי שיעורי מס הכנסה בסך של 14.2 מ' ש"ח שיעור מס אפקטיבי עמד על 28% לעומת שיעור מס סטטוטורי של 26%) בתשעה חודשים ראשונים של 2009. שיעור המס האפקטיבי הגבוה ביחס לשיעור המס הסטטוטורי נובע מאי יצירת מיסים נדחים בגין הפסדים בחלק מחברות הקבוצה והוצאות לא מוכרות לצורכי מס הכנסה.

**רווח נקי** בתשעה חודשים ראשונים של 2010 הסתכם לכ- 61.3 מ' ש"ח, (\$16.7 מ' דולר ארה"ב) בהשוואה לרווח נקי של כ- 79.4 מ' ש"ח בתשעה חודשים ראשונים של 2009. הקיטון ברווח הנקי בתשעה חודשים ראשונים של 2010 מול תשעה חודשים ראשונים של 2009 נובע בעיקר מהגידול בהוצאות המימון וגידול בהוצאות מיסים על הכנסה וקוזז בחלקו מגידול ברווח התפעולי כאמור לעיל. הרווח הנקי לתשעה חודשים ראשונים של 2010 המיוחס לבעלי המניות בחברה הסתכם לכ-49.8 מ' ש"ח (\$13.6 מ' דולר ארה"ב) או 1.12 ש"ח למניה (\$0.31 דולר ארה"ב) והחלק המיוחס לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה (מיעוט) הסתכם ב- 11.4 מ' ש"ח, (\$3.1 מ' דולר ארה"ב).

### **תזרים מזומנים תשעה חודשים ראשונים של שנת 2010**

**תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת** תזרים המזומנים, נטו, שנבע מפעילות שוטפת הסתכם לכ- 362.4 מ' ש"ח (\$98.9 מ' דולר ארה"ב) בתשעה חודשים ראשונים של 2010, לפני רכישת מלאי מקרקעין בסך 157.7 מ' ש"ח (\$43.0 מ' דולר ארה"ב) במגזר הנדל"ן בהשוואה לתזרים חיובי מפעילות של 331.7 מ' ש"ח בתשעה חודשים ראשונים של 2009. הגידול בתזרים המזומנים מהפעילות השוטפת לפני רכישת מלאי מקרקעין, נבע משיפור ברווח התפעולי בקיזוז תקבולים מהחזרי מס.

**תזרימי מזומנים מפעילות השקעה** תזרים המזומנים, נטו, ששימש לפעילות השקעה הסתכם לכ- 463.2 מ' ש"ח (\$126.4 מ' דולר ארה"ב) בתשעה חודשים ראשונים של 2010 בהשוואה לתזרים המזומנים נטו בסך 171.3 מ' ש"ח ששימש לפעילות השקעה בתשעה חודשים ראשונים של 2009. תזרימי המזומנים ששימשו לפעילות השקעה בתשעה חודשים ראשונים של 2010 כללו בעיקר רכישת רכוש קבוע, נכסים בלתי מוחשיים, נדל"ן להשקעה ותשלומים על חשבון מקרקעין בסך כ- 229.5 מ' ש"ח (\$62.2 מ' דולר ארה"ב) והשקעה נטו בניירות ערך סחירים בסך 220.7 מ' ש"ח (\$60.2 מ' דולר ארה"ב), מתן הלוואה לחברה בשליטה משותפת בסך 27.4 מ' ש"ח (\$7.4 מ' דולר ארה"ב) בקיזוז ריבית שהתקבלה בסך 13.8 מ' ש"ח (\$3.8 מ' דולר ארה"ב). המזומנים ששימשו לפעילות השקעה בתשעה חודשים ראשונים של 2009 כללו בעיקר רכישת רכוש קבוע, נכסים בלתי מוחשיים ונדל"ן להשקעה בסך כ- 172.6 מ' ש"ח, השקעה נטו בניירות ערך סחירים בסך 9.4 מ' ש"ח ורכישת חברה מאוחדת בסך 4.8 מ' ש"ח בקיזוז ריבית שנתקבלה בסך 8.5 מ' ש"ח ותמורה ממימוש רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה בסך 7.7 מ' ש"ח.



**תזרימי מזומנים מפעילות מימון** תזרים המזומנים, נטו, ששימש לפעילות מימון הסתכם לכ - 82.4 מ' ש"ח (\$22.4 מ' דולר ארה"ב) בתשעה חודשים ראשונים של שנת 2010 בהשוואה לתזרים מזומנים נטו שנבע מפעילות מימון בסך של כ- 200.7 מ' ש"ח בתשעה חודשים ראשונים של שנת 2009. המזומנים ששימשו לפעילות מימון בתשעה חודשים ראשונים של שנת 2010 כללו בעיקר פירעון הלוואות לזמן ארוך בסך כ- 99.6 מ' ש"ח (\$27.2 מ' דולר ארה"ב) וריבית ששולמה בסך כ- 99.6 מיליון ש"ח (\$27.2 מ' דולר ארה"ב), חלוקת דיבידנד בסך 75 מ' ש"ח (\$20.4 מ' דולר ארה"ב), לבעלי המניות בחברה, דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בסך 17.6 מ' ש"ח (\$4.8 מ' דולר ארה"ב) ורכישה עצמית של מניות החברה בסך 4.3 מ' ש"ח (\$1.2 מ' דולר ארה"ב). בקיזוז הנפקת אגרות חוב בסך 108.6 מ' ש"ח (\$29.6 מ' דולר ארה"ב) וגידול באשראי לזמן קצר נטו בסך 100.3 מ' ש"ח (\$27.4 מ' דולר ארה"ב). המזומנים שנבעו מפעילות מימון בתשעה חודשים ראשונים של שנת 2009 כללו בעיקר קבלת הלוואות לזמן ארוך בסך 307.5 מ' ש"ח וגידול באשראי לזמן קצר נטו בסך 96.2 מ' ש"ח בקיזוז פירעון הלוואות לזמן ארוך בסך כ- 98.2 מ' ש"ח, ריבית ששולמה בסך כ- 81 מיליון ש"ח, פירעון של אגרות חוב המירות בסך 13.3 מ' ש"ח ודיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בסך 13.5 מ' ש"ח.

### **נתונים נוספים**

(1) ביום 15 ביולי 2010 החברה הודיעה כי בעקבות אישור האסיפה הכללית של בעלי מניות ביום 28 ביוני 2010 ואישור רשם החברות בישראל, שם החברה שונה ל "אלון החזקות ברבוע הכחול - ישראל בע"מ".

(2) ליום 30 בספטמבר 2010 הפעילה החברה **207 סניפי סופרמרקט** לפי החלוקה כדלקמן: "מגה בעיר" – 121 סניפים, "מגה בול" - 51 סניפים, "מגה" - 9 סניפים, "שפע שוק" - 16 סניפים, ו- "עדן טבע מרקט" - 10 סניפים וקבוצת BEE מפעילה 281 חנויות.

3) רווח לפני הוצאות מימון מס פחת והפחתות (EBITDA<sup>2</sup>) בתשעה חודשים ראשונים של 2010 הסתכם EBITDA לכ- 333.9 מ' ש"ח (\$91.1 מ' דולר ארה"ב) (6.0% מההכנסות) בהשוואה לכ- 311.9 מ' ש"ח (5.6% מההכנסות) בתשעה חודשים ראשונים של 2009. ברבעון השלישי של 2010 הסתכם EBITDA לכ- 107.6 מ' ש"ח (\$29.3 מ' דולר ארה"ב) (5.6% מההכנסות) בהשוואה לכ- 106.6 מ' ש"ח (5.5% מההכנסות) ברבעון המקביל אשתקד. דירקטוריון החברה החליט על רקע השינויים וההתפתחות של החברה מאז 2003 לעדכן את אופן חישוב יחס החוב נטו ל- EBITDA עבור חלוקות דיבידנד. ליום 30 בספטמבר 2010 החברה עומדת ביחס החדש.

4) ביום ה- 3 ביוני 2010, לאחר שנתקבלו כל האישורים הנדרשים על פי חוק, חתמה חברת רבוע כחול נדל"ן (להלן – רבוע נדלן) יחד עם גינדי השקעות 1 בע"מ ותאגיד נוסף בשליטת משה ויגאל גינדי (להלן - הרוכשות) בחלקים שווים (חלק רבוע נדלן – 50%) על ההסכמי הרכישה לרכישת זכויות החכירה לתקופה המסתיימת ב-31 באוגוסט 2009, אשר מקנות זכויות בניה של 97,460 מ"ר, על חלק ממתחם השוק הסיטונאי בתל אביב מעיריית תל - אביב וחברת שוק סיטונאי לתוצרת חקלאית בתל אביב בע"מ (להלן - המוכרות) בתמורה בסיסית כוללת של 950 מ' ש"ח בצירוף התחייבות לשלם תמורה נוספת בהתקיים תנאים מסוימים. עד ה-30 בספטמבר 2010 שילמו הרוכשות את התשלום הראשון בסך של כ- 258.7 מ' ש"ח (\$70.6 מ' דולר ארה"ב) (חלק רבוע נדלן - 60%). ביום 18 באוגוסט 2010 הודיעה רבוע נדלן לגינדי (כהגדרתם להלן) כי הינה מממשת, באמצעות חברה בת (100%), את זכותה להתקשר בהסכם להקצאת 50% מהון המניות בחברת חניוני תל אביב בע"מ (להלן: "חניוני ת"א"), שהינו תאגיד משותף לגינדי השקעות 1 בע"מ יחד עם תאגיד נוסף המצוי בבעלות ושליטת משה ויגאל גינדי (להלן: "גינדי"), אשר זכה במכרז מטעם עיריית ת"א להקמה, הפעלה לתקופה של 23 שנה (כולל תקופת ההקמה) ומסירה (B.O.T) של "חניון גבעון" בתל אביב הכולל כ- 1,000 מקומות חניה בארבעה מפלסים תת קרקעיים ומעליהם כיכר עירונית פתוחה.

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

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

(5) 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).

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

### אירועים לאחר תאריך המאזן

(1) ביום 3 באוקטובר 2010 רכשה החברה מבעלת השליטה את כל אחזקותיה 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 20,327,710 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.

(2) ביום 11 באוקטובר 2010 בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה של קבוצת BEE מימשו את אופציית המכר (PUT) ומכרו את 15% הנותרים של קבוצת BEE לחברה בתמורה לסך של כ- 24.5 מיליון ש"ח.

(3) בחודש אוקטובר 2010 גייסה החברה חוב מבנקים בישראל בסך 400 מ' ש"ח החוב צמוד למדד. החוב נושא ריבית שנתית בשיעור של 2.7%-2.8%. החוב יפרע בעשרה תשלומים שנתיים כך שכל אחד מתשעת התשלומים הראשונים יהיה בשיעור של 7.5% מסך החוב והיתרה תפרע בתשלום העשירי.

(4) 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.

5) במהלך חודש אוקטובר 2010 הומרו 4.6 מ' ש"ח ערך נקוב של אגרות חוב המירות סדרה ב' של החברה לסך של 761,223 מניות. ליום 23 בנובמבר 2010 יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שטרם הומרו הינה 2.8 מ' ש"ח.

6) ביום 26 באפריל 2010 הכניסה Standard & Poors Maalot את דירוג ilA+ לאגרות החוב של החברה ורבע נדלן ל Credit Watch עם השלכות שליליות, בשל עסקת השוק הסיטונאי של חברת הבת רבוע כחול נדלן. ביום 26 באוקטובר 2010 הורידה Standard & Poors Maalot את דירוג ilA+ לאגרות החוב של החברה לדירוג 'ilA'. כמו כן, ביום זה הודיעו החברה ורבע נדלן כי הן מסיימות את ההתקשרות עם Standard & Poors Maalot. מעתה חברת מידרוג (חברה בת של מודיס) תהיה חברת הדירוג אשר תמשיך לתת דירוג לאגרות החוב של החברה ושל רבוע כחול נדלן.

###

#### **ביאור א -**

תרגום הנוחות של השקל החדש לדולר נעשה לפי שער חליפין ליום 30 בספטמבר 2010, 1 דולר ארה"ב שווה ל - 3.665 ש"ח. תרגום הנוחות נעשה אך ורק לנוחות הקורא.

###

אלון החזקות ברבוע כחול – ישראל בע"מ (להלן אלון החזקות) פועלת בשלושה מגזרי פעילות: במגזר הסופרמרקטים, אלון החזקות הינה חברת קמעונאות המזון השנייה בגודלה במדינת ישראל. כחלוצה בתחום קמעונאות המזון המודרנית, אלון החזקות ברבוע כחול ישראל בע"מ, באמצעות חברת הבת מגה קמעונאות בע"מ, המוחזקת בשיעור 100%, מפעילה 206 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. בנוסף, אלון החזקות מחזיקה 79.6% מדור אלון חברת בת הנסחרת בבורסה בת"א, אחת מארבע חברות קמעונאות הדלק הגדולות בישראל בהתבסס על מספר תחנות הדלק ומובילה בתחום חנויות הנוחות. דור אלון מפעילה רשת של 186 תחנות דלק ו- 175 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 78.39%, מחזיקה, מחכירה, ומפתחת נדל"ן מסחרי מניב.

#### 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 מכללל מאותן אמירות צופות פני עתיד.

גורמי סיכון, אי וודאות וגורמים משפיעים אחרים אלו כוללים, אך לא רק, את האמור להלן: השפעת המיתון בישראל על המכירות בחנויות ועל רווחיות החברה; יכולת החברה להתחרות ביעילות בחנויות סופרמרקט הפועלות בפורמט מחירים מוזלים ומתחרים אחרים; תנודות רבעוניות בתוצאות הפעילות אשר עשויות לגרום לתנודתיות במחירי מניות החברה; גורמי סיכון הקשורים בתלות החברה במספר מוגבל של ספקים מרכזיים למוצרים הנמכרים בחנויות החברה; העלאה של שכר המינימום בישראל עשויה להשפיע על תוצאות הפעילות; פעולות רשות ההגבלים העסקיים בישראל עשויות להשפיע על יכולת החברה להוציא לפועל את אסטרטגיית הפעילות שלה ועל רווחיותה; השפעת עליות במחירי נפט, חומרי גלם ומחירי מוצרים בשנים האחרונות; השפעת נזק העשוי להיגרם למוניטין החברה או לרשת חנויות המופעלת על ידה, ע"י ידיעות בתקשורת או בדרך אחרת; גורמי סיכון, אי וודאות וגורמים משפיעים אחרים המפורטים בדיווחי החברה לרשות ניירות ערך בארה"ב (SEC), לרבות, אך לא רק, גורמי סיכון, אי וודאות וגורמים משפיעים אחרים המפורטים תחת הכותרת "Risk Factors" בתסקיף 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.

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 הרבעון השלישי של שנת 2010. שיחת הוועידה תתקיים היום, יום רביעי, 24 בנובמבר בשעה 15:30 בהשתתפות מנכ"ל החברה, מר זאב וורמברנד, וסמנכ"ל הכספים מר דרור מורן.

**החיבור באמצעות חיוג למספר מקומי: 03-9180664** מספר דקות לפני השעה היעודה.  
**השמעה חוזרת** של השיחה תתאפשר לאחר כשעתיים מתום השיחה ובמהלך 48 השעות לאחר מכן, באמצעות חיוג למספר: 03-9255942.

**לפרטים נוספים:**

מר דרור מורן – CFO 03- 9282220

סיגל גפן – Cubitt- IR Consulting 03- 7526262

**אלון החזקות רבוע כחול - ישראל בע"מ**  
 (לשעבר רבוע כחול ישראל בע"מ)  
 דוח תמציתי מאוחד על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר 2010

תרגום נוחות <sup>(א)</sup> 30 בספטמבר 2010 (בלתי מבוקר) אלפי דולר ארה"ב	31 בדצמבר 2009 (מבוקר)	30 בספטמבר	
		2009 (בלתי מבוקר)	2010 (בלתי מבוקר)
		באלפי ש"ח	
73,894	612,227	445,085	270,823
-	67	864	-
119,873	212,912	**203,909	439,335
247,755	809,783	798,286	908,026
53,326	69,504	292,066	195,438
2,335	9,690	1,513	8,559
14,983	84,274	84,520	54,911
142,750	514,858	534,628	523,179
<u>654,916</u>	<u>2,313,315</u>	<u>2,360,871</u>	<u>2,400,271</u>
543,094	*1,956,914	*1,961,346	1,990,441
22,847	-	-	83,733
42,692	-	-	156,465
125,727	*421,188	**,*416,868	460,791
112,495	409,194	402,775	412,294
1,174	4,878	4,787	4,303
4,880	12,691	21,106	17,885
7,890	1,326	1,394	28,916
10,969	45,991	42,124	40,201
<u>871,768</u>	<u>2,852,182</u>	<u>2,850,400</u>	<u>3,195,029</u>
<u>1,526,684</u>	<u>5,165,497</u>	<u>5,211,271</u>	<u>5,595,300</u>

**נכסים**

**נכסים שוטפים:**

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

**נכסים שאינם שוטפים:**

רכוש קבוע, נטו  
 מלאי מקרקעין  
 תשלומים על חשבון מלאי מקרקעין ונדל"ן  
 להשקעה  
 נדל"ן להשקעה  
 נכסים בלתי מוחשיים, נטו  
 השקעה בחברות כלולות  
 מכשירים פיננסיים נגזרים  
 חייבים אחרים לזמן ארוך  
 מסי הכנסה נדחים

**סך נכסים**

\*יישום למפרע, ראה ביאור 2.

\*\* סווג מחדש

**אלון החזקות רבוע כחול - ישראל בע"מ**  
 (לשעבר רבוע כחול ישראל בע"מ)  
 דוח תמציתי מאוחד על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר 2010

תרגום נוחות (א) 30 בספטמבר 2010 (בלתי מבוקר) אלפי דולר ארה"ב	31 בדצמבר 2009 (מבוקר)	30 בספטמבר	
		2009	2010
		(בלתי מבוקר) באלפי ש"ח	
98,411	274,598	309,643	360,675
5,382	76,698	75,811	19,724
280,091	917,585	1,199,366	1,026,533
188,135	494,147	615,873	689,522
21	6,051	4,061	77
16,490	51,298	42,920	60,435
<u>588,530</u>	<u>1,820,377</u>	<u>2,247,674</u>	<u>2,156,966</u>
142,198	596,721	542,400	521,157
31,980	142,021	141,004	117,205
400,156	1,251,333	953,256	1,466,570
2,158	7,591	8,361	7,909
12,784	47,249	48,757	46,855
3,554	16,202	19,434	13,026
15,359	*57,279	*44,137	56,289
<u>608,189</u>	<u>2,118,396</u>	<u>1,757,349</u>	<u>2,229,011</u>
<u>1,196,719</u>	<u>3,938,773</u>	<u>4,005,023</u>	<u>4,385,977</u>
15,958	57,438	57,438	58,486
284,410	1,030,259	1,030,259	1,042,364
1,904	5,676	10,904	6,978
(23,378)	*(61,049)	*(78,697)	(85,679)
<u>278,894</u>	<u>1,032,324</u>	<u>1,019,904</u>	<u>1,022,149</u>
51,071	*194,400	*186,344	187,174
<u>329,965</u>	<u>1,226,724</u>	<u>1,206,248</u>	<u>1,209,323</u>
<u>1,526,684</u>	<u>5,165,497</u>	<u>5,211,271</u>	<u>5,595,300</u>

**התחייבויות והון**

**התחייבויות שוטפות:**

אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים  
 חלויות שוטפות של אגרות חוב ושל אגרות חוב  
 הניתנות להמרה במניות  
 ספקים ונותני שירותים  
 זכאים אחרים ויתרות זכות  
 מסי הכנסה לשלם  
 הפרשה להתחייבויות אחרות

**התחייבויות שאינן שוטפות:**

הלוואות מתאגידים בנקאיים לאחר ניכוי חלויות  
 שוטפות  
 אגרות חוב הניתנות להמרה במניות בניכוי  
 חלויות שוטפות  
 אגרות חוב בניכוי חלויות שוטפות  
 מכשירים פיננסיים נגזרים  
 התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד, נטו  
 התחייבויות אחרות  
 מסי הכנסה נדחים

**סך התחייבויות**

**הון:**

**הון המיוחס לבעלי מניות החברה**

הון המניות בערך נקוב של 1 ש"ח  
 פרמיה על מניות  
 קרנות הון אחרות  
 יתרת הפסד

**זכויות שאינן מקנות שליטה**

**סך ההון**

**סך ההתחייבויות והון**

\*יישום למפרע, ראה ביאור 2.



**אלון החזקות רבוע כחול - ישראל בע"מ**  
(לשעבר רבוע כחול ישראל בע"מ)

דוחות רווח והפסד תמציתיים מאוחדים

לתקופות של תשעה החודשים ושלושה החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2010

תרגום נוחות <sup>(א)</sup> לתשעה החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		שלושה החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		תשעה החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר			
	2010	2009	2009	2010	2009	2010		
(בלתי מבוקר)	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)						
דולר ארה"ב	ש"ח							
באלפים (למעט נתוני רווח למניה ומספר מניות)								
1,506,214	7,349,076	1,925,473	1,920,789	5,534,212	5,520,276		הכנסות	
1,077,080	5,291,012	1,392,320	1,374,722	3,996,225	3,947,497		עלות המכירות	
429,134	2,058,064	533,153	546,067	1,537,987	1,572,779		רווח גולמי	
376,698	1,817,099	474,420	488,957	1,358,401	1,380,598		הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות	
52,436	240,965	58,733	57,110	179,586	192,181		רווח תפעולי לפני הכנסות והוצאות אחרות ושינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה	
516	4,699	-	89	4,464	1,892		הכנסות אחרות	
3,571	32,803	4,927	4,175	10,029	13,086		הוצאות אחרות	
5,145	20,775	6,650	5,670	8,390	18,857		שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו	
54,526	233,636	60,456	58,694	182,411	199,844		רווח תפעולי	
7,856	64,780	18,405	9,742	46,689	28,791		הכנסות מימון	
(37,194)	(177,454)	(63,138)	(60,566)	(138,649)	(136,325)		הוצאות מימון	
(157)	(37)	(40)	-	(128)	(575)		חלק בהפסדי חברות כלולות	
25,031	120,925	15,683	7,870	90,323	91,735		רווח לפני מסים על הכנסה	
8,316	23,124	(13,887)	4,821	10,893	30,478		מסים על הכנסה	
16,715	97,801	29,570	3,049	79,430	61,257		רווח נקי לתקופה	
<b>מיוחד:</b>								
13,599	77,163	25,114	2,113	64,720	49,838		לבעלי מניות החברה	
3,166	20,638	4,456	936	14,710	11,419		לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה	
<b>רווח נקי למניה או ADS המיוחד לבעלי מניות החברה:</b>								
0.31	1.77	0.57	0.05	1.49	1.12		בסיסי	
0.30	1.77	0.49	0.05	1.49	1.11		בדילול מלא	
<b>ממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות או ADS בחישוב הרווח למניה</b>								
44,405,095	43,558,614	43,717,058	44,642,633	43,505,219	44,405,095		בסיסי	
44,892,827	43,558,614	44,597,479	44,905,901	43,505,219	44,892,827		בדילול מלא	

**אלון החזקות רבוע כחול - ישראל בע"מ**  
(לשעבר רבוע כחול ישראל בע"מ)

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

לתקופות של תשעה החודשים ושלושה החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2010

(בלתי מבוקר)

תרגום נוחות <sup>(א)</sup> לתשעה החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	שלושה החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		תשעה החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
		2009	2010	2009	2010
(בלתי מבוקר)	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
אלפי דולר ארה"ב		אלפי ש"ח			
55,421	298,445	171,167	109,292	368,260	203,720
435	(38,101)	(1,835)	9,566	(36,610)	1,594
55,856	260,344	169,332	118,858	331,650	204,720
(33,330)	(203,889)	(63,214)	(41,566)	(155,653)	(122,156)
152	2,581	428	504	1,965	556
(2,074)	(9,435)	(4,732)	(3,960)	(8,039)	(7,600)
(21,208)	-	-	(24,263)	-	(77,729)
-	5,700	-	-	5,700	-
-	(470,000)	-	-	(470,000)	-
-	470,000	390,015	-	470,000	-
(6,016)	(20,738)	(4,525)	(8,707)	(8,928)	(22,049)
18	139	(672)	-	(657)	67
34,737	101,867	7,385	10,970	64,564	127,310
(94,950)	(113,966)	(19,578)	(14,701)	(73,917)	(347,993)
-	(4,789)	-	-	(4,789)	-
(7,473)	-	-	(8,456)	-	(27,389)
3,760	11,948	2,135	3,920	8,464	13,780
(126,384)	(230,582)	307,242	(86,259)	(171,290)	(463,203)
(7)	(13,297)	(13,269)	-	(13,297)	(27)
(20,464)	-	-	-	-	(75,000)
29,618	294,280	-	108,550	-	108,550
(4,807)	(16,491)	(2,989)	-	(13,523)	(17,619)
-	*(8,020)	-	-	*(8,020)	-
(1,172)	-	-	-	-	(4,295)
-	*10,912	-	-	*10,074	-
1,501	387,700	301,000	1,000	307,500	5,500
(27,175)	(139,060)	(31,864)	(26,187)	(98,225)	(99,597)
(356)	(1,740)	(435)	(435)	(1,305)	(1,305)
-	2,306	-	-	2,306	-
27,364	76,144	(380,346)	(65,983)	96,214	100,290
207	-	-	43	-	759
(27,178)	(93,900)	(35,170)	(41,123)	(81,049)	(99,609)
(22,469)	498,834	(163,073)	(24,135)	200,675	(82,352)
(92,997)	528,596	313,501	8,464	361,035	(340,835)
166,912	83,138	130,672	262,517	83,138	611,734
(21)	-	-	(158)	-	(76)
73,894	611,734	444,173	270,823	444,173	270,823

**תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:**

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת (ראה נספח א)  
מסי הכנסה שהתקבלו (ששולמו), נטו

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

**תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:**

רכישת רכוש קבוע

תמורה ממימוש רכוש קבוע

רכישת נדל"ן להשקעה והשקעה בנדל"ן בהקמה

תשלומים על חשבון נדל"ן להשקעה

תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה

השקעה בפיקדון משועבד

תמורה ממימוש פיקדון משועבד

רכישת נכסים בלתי מוחשיים

תמורה ממימוש פיקדונות לזמן קצר, נטו

תמורה ממימוש נכסים פיננסיים

השקעה בנכסים פיננסיים

רכישת חברה מאוחדת (ב)

מתן הלוואות לחברות בשליטה משותפת

ריבית שהתקבלה

מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) לפעילות השקעה

**תזרימי מזומנים מפעילות מימון:**

פירעון אגרות חוב המירות

דיבידנד ששולם לבעלי מניות

הנפקת אגרות חוב

דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

השקעה נוספת בחברות מאוחדות דרך רכישת מניות

שאינן מקנות שליטה

רכישת מניות אוצר

תמורה ממימוש חלק מההשקעה בחברה מאוחדת

קבלת הלוואות לזמן ארוך

פירעון הלוואות לזמן ארוך

פירעון אשראי לזמן ארוך מספקים

תמורה ממימוש אופציות בחברה מאוחדת

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו

תמורה שנתקבלה ממימוש כתבי אופציה

ריבית ששולמה

מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) לפעילות מימון

**גידול (קטון) במזומנים, שווי מזומנים ומשיכות יתר**

**יתרת מזומנים, שווי מזומנים ומשיכות יתר בתחילת**

**התקופה**

**הפרשי שער בגין מזומנים ושווי מזומנים**

**יתרת מזומנים, שווי מזומנים ומשיכות יתר לגמר**

**התקופה**

**אלון החזקות רבוע כחול - ישראל בע"מ**  
(לשעבר רבוע כחול ישראל בע"מ)

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

לתקופות של תשעה החודשים ושלושה החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2010  
(בלתי מבוקר)

תרגום נוחות <sup>(*)</sup> לתשעה החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2010	שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2009	שלושה החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		תשעה החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
		2009	2010	2009	2010	
אלפי דולר ארה"ב		אלפי ש"ח				
25,031	120,925	15,683	7,870	90,323	91,735	<b>(א) תזרימי המזומנים שנבעו מפעולות:</b>
						רווח לפני מסים על הכנסה התאמות בגין:
37,208	165,248	45,048	49,075	123,814	136,367	פחת והפחתות
(5,145)	(20,775)	(6,650)	(5,670)	(8,390)	(18,857)	עלייה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
157	37	40	-	128	575	חלק הקבוצה בהפסדי חברות כלולות
1,447	12,166	2,853	1,435	8,472	5,302	תשלום מבוסס מניות
450	3,299	1,566	782	1,573	1,649	הפסד ממימוש רכוש קבוע, נטו
145	19,981	221	163	2,410	532	הפרשה לירידת ערך נכסים, נטו
506	(21,250)	(7,013)	1,299	(24,965)	1,855	הפסד (רווח) משינוי בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים נגזרים
10,000	52,347	31,832	26,025	48,189	36,651	הפרשי הצמדה בגין נכסים מוניטאריים, אגרות חוב, הלוואות והתחייבויות אחרות לזמן ארוך, נטו
-	911	-	-	393	-	הפסד הון משינויים בשיעורי החזקה בחברות מאוחדות
(183)	144	(862)	(877)	(1,154)	(671)	התחייבות בשל סיום יחסי עובד-מעביד, נטו
(834)	(4,468)	868	(1,488)	7,931	(3,055)	ירידת (עליית) ערך של נכסים פיננסיים, פיקדונות ושל יתרות חובה לזמן ארוך, נטו
23,418	81,952	33,036	37,202	72,585	85,829	ריבית ששולמה, נטו
(23,822)	-	-	(4,823)	-	(87,308)	שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
(19,196)	-	-	(31,164)	-	(70,352)	השקעה במלאי מקרקעין
(61,461)	(65,468)	(221,189)	(218,554)	(276,601)	(225,255)	תשלום על חשבון מלאי מקרקעין
(2,270)	(17,224)	155	14,162	(36,985)	(8,321)	עלייה בלקוחות ובחייבים אחרים
69,970	(29,380)	275,579	233,855	360,537	256,450	ירידה (עלייה) במלאי
55,421	298,445	171,167	109,292	368,260	203,720	עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים וזכאים אחרים ויתרות זכות
-	2,350	-	-	2,350	-	<b>(ב) רכישת חברות מאוחדות:</b>
-	(297)	-	-	(297)	-	נכסים והתחייבויות ביום הרכישה:
-	(453)	-	-	(453)	-	הון חוזר (למעט מזומנים ושוי מזומנים)
-	(6,389)	-	-	(6,389)	-	רכוש קבוע, נטו
-	(4,789)	-	-	(4,789)	-	מסי הכנסה נדחים, נטו
-	-	-	-	-	-	נכסים בלתי מוחשיים
3,382	12,198	12,198	-	12,198	12,394	<b>(ג) מידע בדבר פעילות השקעה ומימון</b>
14,500	174	10,201	53,143	10,201	53,143	<b>שאינה כרוכה בתזרימי המזומנים:</b>
						מימוש של אגרות חוב הניתנות להמרה למניות של החברה

**(א) תזרימי המזומנים שנבעו מפעולות:**

רווח לפני מסים על הכנסה  
התאמות בגין:

פחת והפחתות

עלייה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, נטו

חלק הקבוצה בהפסדי חברות כלולות

תשלום מבוסס מניות

הפסד ממימוש רכוש קבוע, נטו

הפרשה לירידת ערך נכסים, נטו

הפסד (רווח) משינוי בשווי הוגן של מכשירים  
פיננסיים נגזרים

הפרשי הצמדה בגין נכסים מוניטאריים,  
אגרות חוב, הלוואות והתחייבויות אחרות  
לזמן ארוך, נטו

הפסד הון משינויים בשיעורי החזקה  
בחברות מאוחדות

התחייבות בשל סיום יחסי עובד-מעביד, נטו

ירידת (עליית) ערך של נכסים פיננסיים,  
פיקדונות ושל יתרות חובה לזמן ארוך, נטו

ריבית ששולמה, נטו

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

השקעה במלאי מקרקעין

תשלום על חשבון מלאי מקרקעין

עלייה בלקוחות ובחייבים אחרים

ירידה (עלייה) במלאי

עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני  
שירותים וזכאים אחרים ויתרות זכות

**(ב) רכישת חברות מאוחדות:**

נכסים והתחייבויות ביום הרכישה:

הון חוזר (למעט מזומנים ושוי מזומנים)

רכוש קבוע, נטו

מסי הכנסה נדחים, נטו

נכסים בלתי מוחשיים

**(ג) מידע בדבר פעילות השקעה ומימון**

**שאינה כרוכה בתזרימי המזומנים:**

מימוש של אגרות חוב הניתנות להמרה  
למניות של החברה

רכישת רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה באשראי  
\* סווג מחדש

## אלון החזקות רבוע כחול ישראל בע"מ

(לשעבר רבוע כחול ישראל בע"מ)

תמצית נתונים תפעוליים

לתקופות של תשעה החודשים ושלושה החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2010

(בלתי מבוקר)

תרגום נוחות <sup>(א)</sup> לשלושה החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2010	שלושה החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		תשעה החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
	2009	2010	2009	2010	
דולר ארה"ב					
524	1,925	1,921	5,534	5,520	מכירות (במיליונים)
16	59	57	180	192	רווח תפעולי לפני הכנסות והוצאות אחרות ושינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה (במיליונים)
29	107	108	312	334	EBITDA (במיליונים)
ל.ר.	5.5%	5.6%	5.6%	6.0%	שיעור EBITDA
ל.ר.	(2.5%)	0.2%	(5.5%)	(1.3%)	עליה (ירידה) במכירות חנויות זהות – (S.S.S)
ל.ר.	203	207	203	207	מספר חנויות בגמר התקופה
ל.ר.	3	1	10	5	חנויות שנפתחו במהלך התקופה
ל.ר.	-	0	1	1	חנויות שנסגרו במהלך התקופה
ל.ר.	364,300	370,400	364,300	370,400	סך שטחי המכירה בסוף התקופה
ל.ר.	2,000	500	9,900	5,500	תוספת (גריעה) בשטחי מכירה נטו במהלך התקופה, נטו
1,336	4,896	4,898	14,568	13,998	מכירות למ"ר
69	259	252	759	753	מכירות למשרה (באלפי ש"ח)

## אלון החזקות רבוע כחול ישראל בע"מ

(לשעבר רבוע כחול ישראל בע"מ)

התאמה בין הרווח לתקופה ל EBITDA

לתקופות של תשעה החודשים ושלושה החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2010

(בלתי מבוקר)

תרגום נוחות <sup>(א)</sup> לתשעה החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2010	שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2009	שלושה החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		תשעה החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
		2009	2010	2009	2010	
(בלתי מבוקר)						
אלפי דולר ארה"ב		אלפי ש"ח				
16,715	97,801	29,570	3,049	79,430	61,257	רווח נקי לתקופה
8,316	23,124	(13,887)	4,821	10,893	30,478	מסים על הכנסה
29,338	112,674	44,733	50,824	91,960	107,533	הוצאות מימון, נטו
157	37	40	-	128	576	חלק בהפסדי חברות כלולות
3,055	28,104	4,927	4,086	5,565	11,194	הוצאות אחרות, נטו
(5,145)	(20,775)	(6,650)	(5,670)	(8,390)	(18,857)	עלית ערך נדל"ן להשקעה
37,208	165,248	45,048	49,075	123,814	136,367	פחת והפחתות
1,447	12,166	2,853	1,435	8,472	5,302	תשלום מבוסס מניות
<u>91,091</u>	<u>418,379</u>	<u>106,634</u>	<u>107,620</u>	<u>311,872</u>	<u>333,850</u>	EBITDA

**אלון החזקות רבוע כחול - ישראל בע"מ**  
(לשעבר רבוע כחול ישראל בע"מ)

לתקופות של תשעה החודשים ושלושה החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2010  
(בלתי מבוקר)

**ביאור 1 - מידע מגזרי**

דיווח זה כולל מידע לפי מגזרים בהתאם ל- IFRS 8. החברה מציגה שלושה מגזרים ברי דיווח: סופרמרקטים - קמעונאות מזון, קמעונאות וסיטונאות בתחום הלא מזון ומגזר נדל"ן.

שלושת 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, מוצרים "Near Food", כגון בריאות עזרי יופי, מוצרי תינוקות, מוצרי קוסמטיקה והיגיינה. ליום 30 בספטמבר 2010, מגה קמעונאות מפעילה 207 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) 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 30 בספטמבר 2010 קבוצת Bee מפעילה 281 חנויות, בעיקר באמצעות זכיינים, בהתמחות בתחומים הבאים: כלי בית וטקסטיל לבית, צעצועים, פנאי ותינוקות.
- (3) נדל"ן – באמצעות חברת הבת רבוע נדל"ן לחברה החזקות בנכסים מניבים בעיקר מרכזים מסחריים, מרכזים לוגיסטיים ובנייני משרדים וכן ומקרקעין לצורך השבחתם והפקת תשואה ארוכת טווח. בנוסף, רבוע נדל"ן שותפה בפרויקט השוק הסיטונאי בתל אביב.

**אלון החזקות רבוע כחול - ישראל בע"מ**  
(לשעבר רבוע כחול ישראל בע"מ)

לתקופות של תשעה החודשים ושלושה החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2010  
(בלתי מבוקר)

ביאור 1 - מידע מגזרי (המשך):

**ניתוח מגזרי לרבעון השלישי ולתשעה חודשים הראשונים של שנת 2010 :**

שלושה חודשים שהסתיימו ב - 30 בספטמבר 2010					
סך הכל	התאמות	נדל"ן אלפי ש"ח	לא מזון	סופרמרקטים	
1,920,789	-	7,228	123,070	1,790,491	הכנסות המגזר
-	(11,297)	-	11,297	-	הכנסות בין מגזריות
49,075	-	-	3,057	49,018	פחת והפחתות
61,703	1,246	701	631	59,126	רווח (הפסד) תפעולי לפני הכנסות והוצאות אחרות, נטו ושינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
3.2%	-	9.7%	0.5%	3.3%	שיעור רווח תפעולי לפני הכנסות והוצאות אחרות ושינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
63,288	1,246	6,371	(1,974)	57,645	תוצאות המגזר
(4,593)					הוצאות משותפות שלא יוחסו
58,695					רווח תפעולי

שלושה חודשים שהסתיימו ב - 30 בספטמבר 2009					
סך הכל	התאמות	נדל"ן אלפי ש"ח	לא מזון	סופרמרקטים	
1,925,473	-	5,573	133,134	1,786,766	הכנסות המגזר
-	(19,788)	-	19,788	-	הכנסות בין מגזריות
45,048	-	-	2,726	42,322	פחת והפחתות
63,412	(702)	725	11,802	51,587	רווח תפעולי לפני הכנסות והוצאות אחרות ושינויים, נטו בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
3.3%	-	13.0%	7.7%	2.9%	שיעור רווח תפעולי לפני הכנסות והוצאות אחרות ושינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
65,135	(702)	7,375	10,807	47,655	תוצאות המגזר
(4,686)					הוצאות משותפות שלא יוחסו
6					רווח משינויים בשיעורי החזקה
60,456					רווח תפעולי

**אלון החזקות רבוע כחול - ישראל בע"מ**  
(לשעבר רבוע כחול ישראל בע"מ)

לתקופות של תשעה החודשים ושלושה החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2010  
(בלתי מבוקר)

**ביאור 1 - מידע מגזרי (המשך):**

<b>תשעה חודשים שהסתיימו ב - 30 בספטמבר 2010</b>					
<b>סך הכל</b>	<b>התאמות</b>	<b>נדל"ן אלפי ש"ח</b>	<b>לא מזון</b>	<b>סופרמרקטים</b>	
5,520,276	-	17,981	347,276	5,155,019	הכנסות המגזר
-	(38,907)	-	38,907	-	הכנסות בין מגזריות
136,367	-	-	10,070	126,297	פחת והפחתות
208,988	1,331	5,045	13,253	189,360	רווח תפעולי לפני הכנסות והוצאות אחרות ושינויים, נטו בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
3.8%	-	28.1%	3.4%	3.7%	שיעור רווח תפעולי לפני הכנסות והוצאות אחרות ושינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
216,651	1,331	23,902	7,439	183,979	תוצאות המגזר
(16,807)					הוצאות משותפות שלא יוחסו
199,844					רווח תפעולי

<b>תשעה חודשים שהסתיימו ב - 30 בספטמבר 2009</b>					
<b>סך הכל</b>	<b>התאמות</b>	<b>נדל"ן אלפי ש"ח</b>	<b>לא מזון</b>	<b>סופרמרקטים</b>	
5,534,212	-	16,213	372,268	5,145,731	הכנסות המגזר
-	(50,913)	-	50,913	-	הכנסות בין מגזריות
123,814	-	-	8,413	115,401	פחת והפחתות
192,769	(378)	6,556	33,742	152,849	רווח תפעולי לפני הכנסות והוצאות אחרות ושינויים, נטו בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
3.5%	-	40.4%	8.0%	3.0%	שיעור רווח תפעולי לפני הכנסות והוצאות אחרות ושינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
192,512	(378)	14,946	28,743	149,201	תוצאות המגזר
(13,183)					הוצאות משותפות שלא יוחסו
3,082					רווח משינויים בשיעורי החזקה
182,411					רווח תפעולי



**אלון החזקות רבוע כחול - ישראל בע"מ**  
(לשעבר רבוע כחול ישראל בע"מ)

לתקופות של תשעה החודשים ושלושה החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2010  
(בלתי מבוקר)

**ביאור 1 - מידע מגזרי (המשך):**

שנה שהסתיימה ב - 31 בדצמבר 2009					
סך הכל	התאמות	נדל"ן אלפי ש"ח	לא מזון	סופרמרקטים	
7,349,076	-	21,790	464,266	6,863,020	הכנסות המגזר
-	(58,874)	-	58,874	-	הכנסות בין מגזריות
165,248	-	-	11,901	153,347	פחת והפחתות
258,306	720	12,145	34,321	211,120	רווח תפעולי לפני הכנסות והוצאות אחרות ושינויים, נטו בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
3.5%	-	55.7%	6.6%	3.1%	שיעור רווח תפעולי לפני הכנסות והוצאות אחרות ושינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
247,767	720	32,920	23,245	190,882	תוצאות המגזר
(17,341)					הוצאות משותפות שלא יוחסו
3,210					רווח משינויים בשיעורי החזקה
233,636					רווח תפעולי

תשעה חודשים שהסתיימו ב - 30 בספטמבר 2010					
סך הכל	התאמות	נדל"ן	לא מזון	סופרמרקטים	
תרגום נוחות לאלפי דולר					
1,506,214		4,906	94,755	1,406,553	הכנסות המגזר
-	(10,616)	-	10,616	-	הכנסות בין מגזריות
37,208	-	-	2,748	34,460	פחת והפחתות
57,022	363	1,376	3,616	51,667	רווח תפעולי לפני הכנסות והוצאות אחרות ושינויים, נטו בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
3.8%	-	28.1%	3.4%	3.7%	שיעור רווח תפעולי לפני הכנסות והוצאות אחרות ושינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
59,113	363	6,522	2,029	50,198	תוצאות המגזר
(4,586)					הוצאות משותפות שלא יוחסו
54,526					רווח תפעולי

## אלון החזקות רבוע כחול - ישראל בע"מ

(לשעבר רבוע כחול ישראל בע"מ)

לתקופות של תשעה החודשים ושלושה החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2010  
(בלתי מבוקר)

### **ביאור 2 – השפעת יישום לראשונה של תקנים חדשים בתקופת הדוח- החל מה- 1 בינואר 2010 נכנס לתוקף התיקון ל-IAS 17 חכירות, סיווג חכירות של קרקע ומבנים (להלן- התיקון)**

התיקון האמור מהווה חלק מפרויקט השיפורים השנתי (improvements) של ה-IASB שפורסם באפריל 2009. תיקון זה מבטל את ההנחיות הספציפיות המתייחסות לסיווג חכירות קרקע, על מנת לבטל את החוסר עקביות עם ההנחיות הכלליות לסיווג חכירות. במסגרת התיקון הושמטה הקביעה החד משמעית שהייתה בעבר ב-IAS 17 לפיה, חכירת קרקע שבמסגרתה הבעלות על הקרקע אינה חזויה לעבור לחוכר בתום תקופת החכירה – תסווג כחכירה תפעולית. בהתאם לתיקון, החברה תעריך את סיווג הקרקע כחכירה מימונית או כחכירה תפעולית בהתאם להנחיות הכלליות שב-IAS 17 לסיווג חכירות. התיקון האמור חל באופן רטרואקטיבי (למפרע) לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2010 או לאחר מכן. החברה מיישמת את התיקון האמור ל-IAS 17 החל ביום 1 בינואר 2010 ביישום למפרע.

כתוצאה מיישום התיקון האמור הסכומים ששולמו בגין קרקעות בחכירה שהיו מסווגים בעבר כחכירה תפעולית ולכן הוצגו בהוצאות מראש סווגו מחדש כחכירה מימונית ובהתאמה כלולים ברכוש קבוע, נטו. כתוצאה מיישום הרטרואקטיבי היתרות של הוצאות מראש לימים 31 בדצמבר 2009 ו- 30 בספטמבר 2009 הופחתו בסכום של 193,228 אלפי ש"ח ו- 189,526 אלפי ש"ח בהתאמה, ויתרות הרכוש הקבוע הוגדלו בסכום של 199,196 אלפי ש"ח ו- 195,493 אלפי ש"ח, בהתאמה. יתרות בסך 3,915 אלפי ש"ח ו 979 אלפי ש"ח הנובעים משינוי בחישוב של ההוצאה השנתית נזקפו לגרעון בהון וזכויות שאינן מקנות שליטה, בהתאמה. ההשפעה על הרווח הנקי לתשע חודשים ולשנה שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2009 ו 31 בדצמבר 2009 הייתה לא מהותית.