



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 ברבעון כחול-ישראל בע"מ (סימון:BSI) מודיעת היום על התוצאות הכספיות לשנה ולרביעון שהסתיימו ב-31 בדצמבר 2010.

- anno מציגים גידול בשיעור הרווח התפעולי השנתי בוגזר הסופרמרקטים וגידול במכירות בבחניות הוצאות ברבעון הרביעי. הרווח התפעולי בוגזר הסופרמרקטים עלה בשנת 2010 ל-9.241.9 מיליון ש"ח (\$68.2 מ' דולר ארה"ב) (המהווים 3.5% מהמניות) לעומת 211.1 מיליון ש"ח (המהווים 3.1%) אשתקד גידול של 15%.
- החברה אישרה תוכנית לפיתוח כ-30 סניפים חדשים בשטח כולל של כ-27,000 מ"ר במהלך השנים הקרובות.
- עד סוף 2012 מתכוננת החברה להשלים פריסת מערך שרשרת האספקה של החברה שיכלול 3 מיליארדי גיים בשטח כולל של כ- 75 אלפי מ"ר לשינוע סחורות המזון והלא מזון בקבוצה.
- בוגזר הלא מזון רשם הפסד תפעולי של 7.2 מיליון ש"ח (\$2.0 מ' דולר ארה"ב) לעומת רווח של 3.34.3 מיליון ש"ח אשתקד, בעיקר בשל המעבר למיליארדי חדש והוצאות איחוד המטה.
- תוצאות בוגזר הנדל"ן כוללות הוצאות פרסום חברות ביג'ן שיווק הדירות בפרויקט השוק הסיטונאי, ליום 31.12.2010 הושלמה מכירה של מעלה מ- 50% מהדירות בפרויקט.
- 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 השיטה אלון חברת הדלק לישראל בע"מ (להלן - אלון) את כל החזקוטיה, בשיעור של כ-80% מנויות חברת דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ (להלן - דור אלון), חברת הרשומה בבורסה לנירות ערך בתל אביב. בתמורה למניות דור אלון, הנפקה החברה לאלון 20.3 מ' מניות כרך של מנית 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 תדלק ומסחר וחניות נוחות עצמאיות ובשיווק של מוצרי דלק ומוצרים אחרים, באמצעות תחנות תדלק ובשיווק ישיר ללקוחות. פעילות דור אלון כוללת שלושה מגדלי פעילות עיקריים – מגדל מתחמי התדלק והמסחר, מגדל השיווק הישיר ומגדל שיווק דלק סילוני.

הڪצתה הتمורה ששולמה במניות החברה (965.8 מ' דולר ארה"ב) וכן שווי זכויות שאין מנקוטה שליטה (170.1 מ' ש"ח) (47.9 מ' דולר ארה"ב) שנכללו לראשונה בדוחות החברה בהתאם לשווים ההוגן של הנכסים וההתחייבות של דור אלון במועד הרכישה וקבעת אומדן אורך החיים הכלכלי בה תפיק החברה הטבות כלכליות מהם טרם הושלם ועשוי להשנות עם השלמתו מכפי שנכלל בתוצאות הכספיות הננסקות להלן.

### תוצאות של שנת 2010<sup>1</sup>

#### הכנסות ברוטו

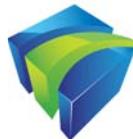
הכנסות (כולל היטלים ממשלתיים) בשנת 2010 הסתכמו לכ- 9,227.5 מ' ש"ח (\$2,600.0<sup>2</sup> מ' דולר ארה"ב) בהשוואה להכנסות של כ- 7,349.1 מ' ש"ח ב- 2009 – עלייה של כ- 25.6%. עיקר הגידול בהכנסות נבע מהתחלת תוצאות דור אלון לראשונה החל מהרביעון הרביעי השנה. הכנסות דור אלון ברבעון הרביעי, כולל היטלים ממשלתיים בסך 723.7 מ' ש"ח (\$203.9 מ' דולר ארה"ב) הסתכמו לכ- 1,868.7 מ' ש"ח (\$526.5 מ' דולר ארה"ב)

#### הכנסות ממכירות, נטו

הכנסות 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 – עלייה של כ- 15.7%.

<sup>1</sup> החברה פועלת ארבעה מגדלים: סופרמרקטים, מתחמי תדלק ומסחר, קמונאות ויטונאות לא מזון וndl". דיווח לפי מגדלים נכלל בדיווח זה בהמשך.

<sup>2</sup> 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.



## alon 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 (8.2.8 מ' דולר ארה"ב) בשנת 2010. הגדל בהכנסות נבע בעיקר מפתיחת 14 חנויות נטו מתוכן 2 סניפי עדן בתוך מגה מתחילה 2009, בשטח כולל של כ- 11,700 מ"ר, בקיזוז קיטון במכירות חניות 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 נבע בעיקר מירידה במכירות בתחום הבית.

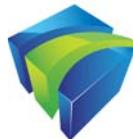
**הכנסות מגזר הנדל"ן** גדרו בכ- 15.6% בהכנסות שכ"ד מ- 21.8 מ' ש"ח בשנת 2009 ל- 25.2 מ' ש"ח (\$7.1 מ' דולר ארה"ב) בשנת 2010. הגדל נבע בעיקר מגידול בשטחים המושכרים.

**הרווח הגלומי** בשנת 2010 הסתכם לכ- 2,311.4 מ' ש"ח (\$651.3 מ' דולר ארה"ב) (27.2% מההכנסות) בהשוואה לרווח גלומי של כ- 2,058.1 מ' ש"ח (28.0% מההכנסות) בשנת 2009. הקיטון בשיעור הרווח הגלומי נבע מהקלות תוכאות דור אלון, המאפיינת בשיעור רוחיות גלומית נמוכה מגזרי הפעולות האחרים לראשה. ללא השפעת תוכאות דור אלון הרווח הגלומי עלה ב 21.0 מ' ש"ח (עליה של 1%). הגדל ברוחות הגלומי נבע משיפור הרווח הגלומי ושיעור הרווח הגלומי במגזר הסופרמרקטים וקוזז ברובו מירידה ברוחות הגלומי ובשיעור הרווח הגלומי במגזר הלא מזון בעיקר כתוצאה מהמעבר למרלו"ג החדש בבאר טוביה אשר טרם הופעל בהיקף מלא השנה.

**הוצאות מכירה, הנהלה וכליות** 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 תוכאות דור אלון הוצאות מכירה, הנהלה וכליות עלו ב 53.1 מ' ש"ח (2.9%). עיקר הגדל נרשם במגזר הנדל"ן בעקבות מהלך שיווק מרכיב למכירת דירות בתחום "השוק הסיטונאי" בתל אביב ברבעון הרביעי של השנה ומעלהיה בהוצאות מגזר הסופרמרקטים הנובעות מתוספת חניות 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 תוכאות דור אלון ירד הרווח התפעולי (לפני הכנסות והוצאות אחרות ועלייה בשווי הוגן של נדל"ן) ב-32.1 מ' ש"ח (13.3%). הקיטון ברוחות התפעולי נבע בעיקר מעבר מגזר הלא מזון והndl"ן מרוחות תעופלי בשנת 2009 להפסד תעופלי בשנת 2010 אשר קוזז בחלוקת מהSHIPOR ברוחות התפעולי של מגזר הסופרמרקטים.

**עלית ערך נדל"ן להשקעה** בשנת 2010 רשמה החברה רוח 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. עלית הערך נובעת בעיקר משינוי בתזרים המזומנים מנכס' החברה המושכרים בחוזי שכירות צמודי מזד, מהסכם חדש שנחתמו בשנת 2010 ומקיטון בשיעורי ההיוון ששימשה לחישוב שווי הנכסים.



## alon 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 אחרות נטו בשנת 2010 בمجموع הסופרמרקטים הסתכמו ל- 6.4 מ' ש"ח (\$1.8 מ' דולר ארה"ב) בעיקר בגין רכוש קבוע וסיגרת סניפים, בגין הלא מזון ל- 12.3 מ' ש"ח (\$3.5 מ' דולר ארה"ב) בעיקר בגין החדש בבאר טוביה של חלק מחברות בגין הלא מזון וכן מעליות הרכישה של דור אלון בסך 3.0 מ' ש"ח (\$0.8 מ' דולר ארה"ב). הוצאות אחרות נטו בשנת 2009 בגין הסופרמרקטים הסתכמו ל- 17.8 מ' ש"ח בגין מהפרשה לירידת ערך רכוש קבוע ורכוש אחר, בגין הלא מזון ל- 8.2 מ' ש"ח בגין הוצאות רה ארגון והפסדי הון בקצב זה רוח הון משני 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 בגין להמרה של החברה בעקבות חלוקת הדיבידנד וה坦אמת יחס ההמרה ומקיטו בהכנסות משערוך עסקות אקדמיות שקל מdad. הגידול בהוצאות קוזץ בחלוקת מהכנסות מימון משערוך האופציה לרכישת מנויות דינרס ומהיון 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 סטטוטורי של 25%) בהשוואה ל- 23.1 מ' ש"ח (שיעור מס אפקטיבי של 19.1% לעומת שיעור מס סטטוטורי של 26%) בשנת 2009. הגידול בשיעור המס האפקטיבי השנה מול שיעור המס הסטטוטורי נבע בעיקר מההוצאות המימון משערוך רכיב ההמרה בגין להמרה של החברה בגין לא רשות החברה מיסים נדחים ומהפסדים בגיןם לא נרשמו מסים נדחים בגין הלא מזון.

רווח נקי לשנת 2010 הסתכם ל- 62.6 מ' ש"ח, (\$17.6 מ' דולר ארה"ב) בהשוואה לרוח נקי של 97.8 מ' ש"ח בשנת 2009. הקיטון ברוחות הנקי נובע בעיקר מעלייה בהוצאות המימון והמס כמפורט לעיל. הרוח נקי לשנת 2010 המוחס 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 המוחס לבעלי המניות בחברה הסתכם ב- 14.8 מ' ש"ח, (\$4.2 מ' דולר ארה"ב).



## alon החזקות ברבוע כחול - ישראל בע"מ

### תשrim מזומנים לשנת 2010

**תשrim מזומנים מפעילות שוטפת:** תשrim 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 בתזרימי מזומנים מפעילות שוטפת ללא הגידול בסך 9.6 מ' ש"ח מהכללת תוכאות דור אלון לראשונה נבעה בעיקר מרכישת מלאי מקרקעין ותשלום על חשבון מקרקעין ב מגזר הנדל"ן בסך 158.6 מ' ש"ח.

**תשrim מזומנים מפעילות השקעה:** תשrim המזומנים נטו ששימש לפעילות השקעה הסתכם השנה לכ- 227.9 מ' ש"ח (\$64.2 מ' דולר ארה"ב) בהשוואה לתזרימי מזומנים נטו ששימש לפעילות השקעה בסך 260.6 מ' ש"ח בשנת 2009. תשrim המזומנים ששימשו לפעילות השקעה השנה כללו בעיקר רכישת רכוש קבוע, נדל"ן להשקעה, תשלוםים על חשבון מקרקעין ורכוש בלתי מוחשי בסך 325.2 מ' ש"ח (\$91.6 דולר ארה"ב), בקייזון מזומנים נטו שהתקבלו מרכישת חברה שאוחדה לראשונה בסך 2.87 מ' ש"ח (24.6 מ' דולר ארה"ב). בשנת 2009 תשrim המזומנים ששימשו לפעילות השקעה כללו בעיקר רכישת רכוש קבוע, נדל"ן להשקעה ורכוש בלתי מוחשי בסך 238.9 מ' ש"ח.

**תשrim מזומנים מפעילות מימון:** תשrim המזומנים נטו ששימש לפעילות מימון הסתכם השנה לכ- 485.5 מ' ש"ח (\$136.8 מ' דולר ארה"ב) בהשוואה לתזרימי מזומנים נטו שנבע מפעילות מימון בסך 498.8 מ' ש"ח בשנת 2009. תשrim 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 תוכאות 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 תשrim 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 בקייזון פרעון הלוואות לזמן ארוך 139.0 מ' ש"ח וריבית ששולמה בסך 93.9 מ' ש"ח.



## alon החזקот רבובע כחול - ישראל בע"מ

מר דוד ויסמן יו"ר ומנהל עסקים ראשי - "ברבעון הרביעי של הלמן מילר אסטרטגי של ריכוז כל פעילות הריטיל של החברה תחת מטריה אחת - אלון החזקот רבובע כחול, במסגרת זאת השלים החברה רכישה של 80% מניות דור אלון כנגד הקצת מנויות וחילקה דיבידנד בסך של 800 מיליון ש"ח. anno פועלם להשלמת מהלכי הסינרגיה בין החברות תוכניות אסטרטגיות מגובשות לשנת 2011, מהלך זה הפך את החברה לחברת הריטיל הגדולה בישראל. במקביל מרחיבה החברה את פעילותה בתחום הקמת תחנות כח לייצור חשמל ובתחום הסולארי כניסה ל-ONVM".

בהתיחס לתוכנות הכספיות אמר המנכ"ל מר זאב ורמברנד - "anno מסכמים היום את שנת 2010, שנה שהתאפיינה בהתגברות התחרות בשוק. למורת זאת, anno מציגים גידול בשיעור הרוחה התפעולי השנתי במוצר קמעונאות המזון וגידול במכירות בחניות זהות ברבעון הרביעי במוצר זה. נתונים אלו מביאים לידי ביטוי את הבשלתם של מספר מהלכים אסטרטגיים שיושמו בשלוש השנים האחרונות:

1. בניית מחדש והתאמאה של תתי הרשותות למצוות השוק המשתנה – השקמת רשות "מגה בול" ורחבת רשות "עדן טבע מרכז".
2. הקמת מועדון לקוחות המונה למעלה מ- 800 א' בת' אב.
3. השקמת מותג פרטוי "מגה" שזכה את רף ה- 10% מסך מכירות קמעונאות המזון.

במקביל, המשכנו בפעולות לחיזוק ההובלה של הפורט השכונתי "מגה בעיר" המאופיין ברוחניות גבוהה יותר, במטרה להוות כ- 50% ומעלה מסך ההכנסות. במהלך שלוש השנים האחרונות הגדלנו את מספר החניות בפורט זה מ- 98 חניות ל- 121 חניות. תהליך זה לווה בתאמה של הסכיפים למיקום ולאקלוסייה. בשנתיים הקרובות נפתח כ- 30 חניות בהיקף כולל של כ- 27 אלפי מ"ר, מתוכן כ- 25 חניות בפורט "מגה בעיר".

anno פועלם במספר עולמות תוכן נוספים כאשר הבולטים בהם הnym חיזוק אפיק המכירות המקוונות, מגה באינטרנט, פיתוח עולם מכירות מוצר הטיפוח בכ- 50 סניפים ודרוג מערך המכירות של אוכל מוקן בכ- 25 סניפים.

anno ממשיכים ביצועו של השלב השני של התוכנית האסטרטגית כאשר הפרק המרכזים הnym:

1. השלמת מערך שרשת האספקה של החברה. מערך זה יכול הקמת והפעלת מרכז לוגיסטי שלישי בנוסף לשני המרכזים הפועלים כיום. מערך זה יעמוד על כ- 75 אלפי מ"ר, שיאפשרו העברת של למעלה מ- 60 ממוצרי קמעונאות המזון והלא-מזון
2. הרכות ליישום סדרנות עצמית בסניפי הרשות במהלך 2012
3. שדרוג מערכות הליבה והתאמתם לאפיקי ההתקפות העתידיים של החברה

אלון סלולר, זרוע הטלקום של הקבוצה, קיבל רישיון להפעלת שירותי ONVM, והוא נערך לכינסה לשוק זה. התשתיית הענפה של 700 נקודות המכירה ומועדון לקוחות נס"ז יאפשרו לה להיכנס לשוק זה ולהפוך לשחקן מוביל".



## אלון החזקות ברבעון כחול - ישראל בע"מ

### תוצאות הרביעון הרביעי של שנת 2010

#### **הכנסות ברוטו**

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

#### **הכנסות מכירות, בטו**

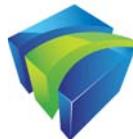
הכנסות נטו ברבעון הרביעי של 2010 הסתכמו לכ- 2,983.5 מ' ש"ח (\$840.7 מ' דולר אמריקני), בהשוואה להכנסות של כ- 1,814.9 מ' ש"ח ברבעון המקביל ב- 2009 עלייה של כ- 64.4%. עיקר הגידול בהכנסות נבע כאמור מהכללת תוצאות דור אלון לראשונה הרביעון. ללא השפעת תרומות דור אלון להכנסות, הכנסות נטו גדלו ב 23.6 מ' ש"ח (\$6.6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

**הכנסות מגדר הסופרמרקטיים** – 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 אמריקני) ברבעון הנוכחי. הגידול בהכנסות נבע מגידול במכירות בחניות זרות (SS) ב- 0.4% ומתווסף שטחי מסחר בגין הסניפים החדשים.

**הכנסות מגדר 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 אמריקני) ברבעון הנוכחי. הקיטון בהכנסות נבע בעיקר מעיתוי חגי תשרי השנה אשר החל בסמוך לתחילת שנת הלימודים וכן, מהשפעת מעבר חלק לחברות הקבוצה למילו"ג חדש.

**הכנסות מגדר 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 אמריקני) ברבעון הנוכחי. הגידול בהכנסות נבע בעיקר מגידול בשטחים המושכרים.

**הרווח הגלומי** ברבעון הרביעי של 2010 הסתכם לכ- 738.6 מ' ש"ח (\$208.1 מ' דולר אמריקני) (כ- 24.8% מההכנסות) בהשוואה לרווח גלומי של כ- 520.1 מ' ש"ח (28.7% מההכנסות) ברבעון המקביל ב- 2009. ללא השפעת תוצאות דור אלון ירד הרווח הגלומי ב 13.8 מ' ש"ח (\$3.9 מ' דולר אמריקני) (2.7%). הקיטון ברווח הגלומי נבע מירידה ברווח הגלומי של מגדר הלא מזון בעקבות עלייה בעלות המכירה כתוצאה מהמעבר למילו"ג החדש בבארא טובייה שטרם הופעל הרביעון בהיקף מלא. שיעור הרווח הגלומי ללא השפעת דור אלון הסתכם הרביעון ב- 27.1%.



## alon החזקות ברבוע כחול - ישראל בע"מ

הוצאות מכירה, הנהלה וכליות 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 הקודם ב-2009, עלייה של כ- 50.4%. ללא השפעת תוצאות דור אלון הוצאות מכירה, הנהלה וכליות עלו ב- 30.9 מ' ש"ח (\$8.7 מ' דולר ארה"ב) (6.7%). עיקר הגדיל נרשם בגורם הנדל"ן בעקבות מהלך שיווק מרחוץ למכירת דירות במתחם "השוק הסיטונאי" בתל אביב ומעלה בהוצאות מגזר הסופרמרקטים הנובע מתוספת חניות חדשות ומעלה בהוצאות צמודות מגד (כגון שכ"ד וארכוננה) שקוזה מירידה בהוצאות החשמל והאנרגיה.

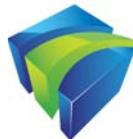
**הרווח התפעולי** (לפni הכנסות והוצאות אחרות ומעלה בשווי הוגן של נדל"ן) ברבעון הרביעי של 2010 הסתכם לכ- 49.2 מ' ש"ח (\$13.9 מ' דולר ארה"ב) (1.7% מההכנסות) לעומת כ- 61.4 מ' ש"ח (3.4% מההכנסות) ברבעון המקביל ב-2009, קיטון של 19.8%. ללא השפעת תוצאות דור אלון הרווח התפעולי (לפni הכנסות והוצאות אחרות ומעלה 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 מעבר מגזר הלא מזון למזרו"ג חדש ואיחוד מותם ובגורם הנדל"ן מהוצאות השיווק בפרויקט "השוק הסיטונאי" בתל אביב, כאמור.

**עלית 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 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 הוצאות אחרות קטנו ב- 12.4 מ' ש"ח. ההוצאות האחרות ברבעון הנוכחי כללו הון מגairyת רכוש קבוע וסגירת סניפים של 3.7 מ' ש"ח (\$1.0 מ' דולר ארה"ב) בגורם הסופרמרקטים ועלייהות הקשורות במעבר חלק מחברות מגזר הלא מזון למelog החדש והפרשה לירידת ערך נכסים בלתי מוחשיים של 6.5 מ' ש"ח (\$1.8 מ' דולר ארה"ב). הוצאות אחרות ברבעון המקביל ב-2009 כללו בעיקר ירידת ערך רכוש קבוע בסך 16.1 מ' ש"ח בגורם הסופרמרקטים והוצאות רה ארגון במזרו 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). הגדיל נבע בעיקר מגידול במצב החוב נטו של החברה ומגידול בשיעור עלית המدد הידוע מ- 0.2% ברבעון המקביל ל- 0.65% ברבעון הנוכחי. בנוסף נכללו בסעיף המימון הוצאות והכנסות לא תזרמיות, הוצאות מימון משערור רכיב ההמרה בא"ח להמרה של החברה (שהושפעו מחלוקת דיבידנד והתאמת 'חס ההמרה') בסך 23.1 מ' ש"ח (\$6.5 מ' דולר ארה"ב) לעומת 1.8 מ' ש"ח ברבעון המקביל. הגדיל בהוצאות המימון קוזץ בחלוקת מההכנסות מימון משערור האופציה לרכישת מנויות דינרס ומהיון עלויות מימון.



## alon 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 סטטוטורי של 25%) בהשוואה להוצאות מסים בסך כ- 12.2 מ' ש"ח (שיעור מס אפקטיבי של 39.9% לעומת שיעור מס סטטוטורי של 26%) ברבעון המקביל. הגידול בשיעור המס האפקטיבי נבע בעיקר מהוצאות המימון משערוך רכיב ההמרה באג"ח להמרה של החברה כאמור לעיל בגין לא רשותה החברה מיסים נדחים ומהפסדים בגיןם לא נרשמו מסים נדחים במאגר הלא מזמן.

**הרוחות הנקי** לרבעון הרביעי של 2010 הסתכם לכ- 1.4 מ' דולר ארה"ב) בהשוואה לרוחות נקי של כ- 18.4 מ' ש"ח ברבעון הרביעי של 2009. הקיטון ברוחות הנקי הרביעון בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד נובע מהירידה ברוחות התפעולי לפני מימון ומעלה בהוצאות המימון כמתואר לעיל. ההפסד לרבעון הרביעי של 2010 המיויחס לבני הכספיות 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) והרוחות המיויחסות למיועט הסתכם ב- 3.4 מ' ש"ח, (\$1.0 מ' דולר ארה"ב).

### תזרים מזומנים רביעוני של שנת 2010

**תזרים מזומנים מפעילות שוטפת:** תזרים המזומנים נטו שנבעו 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 מפעילות 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- 5.5 מ' ש"ח.

**תזרים מזומנים מפעילות השקעה:** תזרים המזומנים נטו שנבעו 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. תזרים מזומנים שנבעו מפעילות השקעה ברבעון הרביעי של שנת 2010 כללו בעיקר תמורה ממימוש ניירות ערך סחרים 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.

**תזרים 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 שנבעו 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) וכן 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 בנקאים נטו בסך 20.1 מ' ש"ח.



## alon החזקות ברבוע כחול - ישראל בע"מ

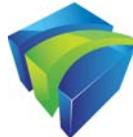
### תנוניים נוספים

- (1) ליום 31 בדצמבר 2010 הפעילה החברה 206 סניפי סופרמרקט לפי חלוקה 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 חניות נוחות בפורמטים שונים ובוצצת בי הפעילה 281 נקודות מכירה (חלקן בזכיות).
- (2) רוח לפני הוצאות מימון מופחת והפחחות (EBITDA<sup>3</sup>) בשנת 2010 הסתכם EBITDA לכ- \$128.1 מ' ש"ח (מ' דולר ארה"ב) (5.3% מההכנסות) בהשוואה לכ- 454.7 מ' ש"ח (418.3 מ' ש"ח (5.7% מההכנסות) בשנת 2009. בربעון 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) בربעון המקביל בשנת 2009.
- (3) בחודש פברואר 2010 פרסמה החברה תשקיף מדף המאפשר לחברת הנפקת ניירות ערך סחרים בישראל במהלך השנים הקרובות.
- (4) ביום 12 ביולי 2010 השלים רביען נפקה לציבור של 110 מיליון ש"ח באג"ח סדרה D' על פי הצעת מדף. אגרות החוב צמודות למדד המוצרים לצרכן ונושאות ריבית שנתית קבועה בשיעור 4.5%. קרן אגרות החוב תיפרע בארבעה תשלומים שנתיים שווים אשר ישולם ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנתיים עד 2020 (כולל). הריבית בגין אגרות החוב תשלום בתשלומים חצי שנתיים ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנתיים עד 2020 (כולל) וביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנתיים 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 התנויות המפורטות בדוח מדרוג.
- (6) ביום 15 לסתמבר 2010 אישרתה מידרג את הדירוג גם לסדרות האג"ח א' ו- ב' של החברה ל A1.

---

### שימוש במדדifs פיננסיים שאינם בהתאם לכללי החשבונאות המקבילים (Non GAAP)<sup>3</sup>

EBITDA הינו ממדד שAINO בהתאם לכללי חשבונאות מקבילים (Non GAAP) ומוגדר כהכנסות לפני הכנסות (הוצאות) נטו, שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, הכנסות (הוצאות) אחרות נטו, מיסים, מופחת והפחחות. זהו ממדד מقبول בקרב תעשיית הקמעונאות. החברה מציגה ממדד זה כמדד ביצועים נוספים, כיוון שהיא מאמינה שהוא מאפשר השוואות ביצועים תפעוליים בין תקופות ובין חברות תוך נטול הפרשים פוטנציאליים הנובעים משינוי במגננה הרווח, במיסים, בגין הנכסים הקבועים ובהוצאות הפחת בגין. אין להתייחס ל- EBITDA כמדד ייחד או כתחליף לרוחות תעופלי, למדד ביצועים אחר ולנתוני תזרים מזומנים, אשר נערכו בהתאם לעקרונות החשבונאות המקבילים כמדד לרוחות או מזילות. EBITDA אין לפקח בחשבון את צרכי שירות החוב והתחייבותו נוספת, כולל השקעות הוניות וכן, אין מוצב בהכרח על הסכומים שהיו זמינים לשימוש החברה ובנוסף, אין להשוות את ה- EBITDA למדדifs המכונים בכינוי דומה המדווחים על ידי חברות אחרות עקב שינוי באופן חישוב הממדדים הללו. ראה גישור בין הרוחות הנהק' 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 החזקотיה בשיעור של כ- 80% מניות חברת דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ (להלן – דור אלון), חברת הרשותה בבורסה לנירות ערך בתל אביב. בתמורה למניות דור אלון, הנפקה החברה לאלון 20.3 מ' מניות כרך כל מניות דור אלון המוחזקת על ידי אלון הוחלפה ל - 1.8 מניות של החברה. בהתאם למנתה הרכישה, ביום 18 באוקטובר 2010 בוצע חילוקת דיבידנד בסך של 800 מיליון ש"ח בדרך של הפקחת הון. החברה קיבלה את כל האישורים הנדרשים על פי חוק לצורך עסקת הרכישה וחלוקת הדיבידנד. כתוצאה מחלוקת הדיבידנד הופחת מחיר המימוש של האופציות ב 15.6 ש"ח לאופציה ושיעור ההמרה של אגרות החוב להמרה (סדרה ב') ל - 6.083 ערף נקוב של אג"ח המיר למנה את חת של החברה.

(8) באוקטובר 2010 בעלי זכויות שאין מנקות שליטה של קבוצת בי מימשו את אופציית המכר (PUT) ומכוון את 15% הנוטרים של קבוצת בי לחברה בתמורה לסך של כ- 24.5 מיליון ש"ח .

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

(10) ביום 9 בנובמבר 2010 בעקבות פרסום דוח הצעת מדי השלים החברה הנפקה לציבור של אג"ח סדרה ג' בסך 100 מ' ש"ח ערף נקוב, צמודות למדד, נשאות ריבית שנתית קבועה בשיעור של 2.5% שתשלום בשני תשלומים חצי سنתיים ב-4 במאי וב-4 בנובמבר בכל אחת מהשנתיים 2011 עד 2022. קרן האג"ח תשלום ב- 12 תשלומים שווים ב- 4 בנובמבר של כל אחת מהשנתיים 2011 עד 2022 (כולל). האג"ח הונפקו בניכין של 3.2% ובתמורה ל- 96.8 מ' ש"ח . אגרות החוב דורגו על ידי חברת מידרוג בע"מ בדרוג של A.

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



## alon החזקות ברבוע כחול - ישראל בע"מ

### אירועים לאחר תאריך המאוזן

- 1) בחודש פברואר 2011 פורסמה נעמן הצעת רכש לרכישת יתרת מנויות ורדינון שאין מוחזקות על ידיה (2.6 מ' מנויות בתמורה ל-7.9 מ' ש"ח. ביום 15 במרץ 2011 הושלמה הרכישה ומניות ורדינון נמחקו מהמסחר.
- 2) ביום 13 במרץ קיבלת אלון סולוור חברה בת של החברה רישיון משרד התקשרות לשמש כמספר סולוארי וירטואלי (MVNO).
- 3) בהמשך לעסקה מותנת שנחתמה בשנת 2007 עם קיבוץ אילנית בחודש ינואר 2011 אישור מנהל מקרקעי ישראל לפיו, יוקצו 41 דונם לתאגיד המשותף לקיבוץ אילן ורבע מילן נגד תשלום דמי חכירה מהוונים בסך של 12.1 מיליון. בחודש פברואר 2011, עם התמלאותם של התנאים המתלימים הושלמה העסקה והצדדים חתמו על פרוטוקול ביצוע במסגרתו, בין היתר, הוקצו לרבע נדלן 50% מההון המונפק והנפרע של התאגיד המשותף בתמורה להעברת הזכיות במרקען, רבע נדלן העמידה לתאגיד הלואת בעליים בסך של 1.3 מ' ש"ח וכן 7.0 מ' ש"ח נגד הנפקות סדרת שטריה הון - 5 שנים. נכון לתאריך הדיווח התאגיד המשותף החל בהיערכות לקראת הגשת בקשה להוצאה היתר בניה.
- 4) ב- 10 במרץ 2011, התקשרה החברה משותפת בבעלות חברת דור אלון לצד שלישי במצר הבנות עם סוגת בת'י הזיהוק לsoccer בע"מ (להלן: "סוגת") אשר להקמתו של מתקן קוגנרטיה על ידי החברה המשותפת (על גבי שטח שיוחכר לחברת המשותפת על ידי סוגת) בהספק של עד 110 מגה וואט. באמצעות מתקן הקוגנרטיה תספק החברה המשותפת קיטור, חשמל ו-CO<sub>2</sub> לשוגת במשך תקופה של 24 שנים ו-11 חודשים, בתנאים כפי שנקבעו במצר הבנות ובכפוף לקוימים של תנאים מוגלים הקבועים בו. החברה המשותפת תהיה רשאית למכור קיטור, חשמל ו-CO<sub>2</sub> שיוצרים במתקן גם לצדדים שלישיים אחרים. בנוסף נקבע במצר הבנות, כי החברה המשותפת תחבר את מפעל סוגת לרשות ההולכה לגז טבעי, תסב את מתקן האנרגיה הקיימ של סוגת למתקן דואלי המאפשר הפעלה הן באמצעות מזוט והן באמצעות גז טבעי, וכן תפעיל ותתזק עבור סוגת את מתקן האנרגיה הקיימ של סוגת, הכל בתנאים ובמועדים שנקבעו במצר הבנות.

###



## אלון החזקיות ברבוע כחול - ישראל בע"מ

אלון החזקיות ברבוע כחול – ישראל בע"מ (להלן "אלון החזקיות") הפעלת ארבעה מגזרי פעילות הינה החברה הקמעונאות הגדולה בישראל. בדגש הסופרמרקטים, הוצאה בתחום קמעונאות המזון המודרנית, אלון החזקיות, באמצעות חברת הבת מגה קמעונאות בע"מ, המחזקת בשיעור 100%, מפעילה 210 חניינות סופרמרקטים במותגים שונים, אשר כל אחד מהם מציע מגוון מוצרים מזון, מוצרים "Near Food" וכן מגוון מוצרים "Non Food" ברמת שירות ומחירים שונה. בדגש הלא מזון, אלון החזקיות באמצעות חברת בת, ב' קמעונאות בע"מ, המחזקת 100%, הפעלת קמעונאית וסיטונאית ומפעילה חניינות מתמחות בהפעלה עצמית ובזכינות ומציעה מגוון מוצרים Non Food. בדגש מתחמי תלוק ומסחר, אלון החזקיות באמצעות חברת הבת הנסחרת בבורסה בתל-אביב דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ המחזקת בשיעור 78.38%, היא אחת מארבע חברות קמעונאות הדלק הגדולות בישראל בהתאם על מספר תחנות הדלק ומובילת בתחום חניינות הנוחות מפעילה רשת של 188 תחנות דלק ו- 177 חנינות נוחות בפורמטים שונים בישראל. בדגש הנדל"ן, אלון החזקיות, באמצעות חברת הבת הנסחרת בבורסה בת"א, רבוע כחול נדל"ן בע"מ המחזקת בשיעור 78.26%, מחזיקה, מכירה, ומפתחת נדל"ן מסחרי מניב ויזום פרויקטים.



## אלון החזקות ברבוע כחול - ישראל בע"מ

### אמירות צופות פנוי עתיד

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

גורמי סיכון, אי וודאות וגורמים משפיעים אחרים אלו כוללים, אך לא רק, את האמור להלן: השפעת המיתון בישראל על המכירות בחניות ועל רווחיות החברה; יכולת החברה להתחרות ביעילות בחניות סופרמרקטים הפעולות בפורמט מחירים מוזלים ומתחברים אחרים; תנודות רבוניות בתוצאות הפעולות אשר עשויות לגרום לתנודות מחירי מנויות החברה; גורמי סיכון הקשורים בתלות החברה במספר מוגבל של ספקים מרכזיים ל מוצרים הנמכרים בחניות החברה; העלה של שכר המינים בישראלعشניה להשפיע על תוצאות הפעולות; פעולות רשות הగבלים העסקיים בישראל עשויות להשפיע על יכולת החברה להוציא לפועל את אסטרטגיית הפעולות שלה ועל רווחיותה; השפעת עלויות מחירי נפט, חומרי גלם ומחירים מוצרים בשנים הקרובות; השפעת נזק העשי להיגרם למוניטין החברה או לרשות חניות המפעלת על ידה, ע"י ידיעות בתקשות או בדרך אחרת; גורמי סיכון, אי וודאות וגורמים משפיעים אחרים המפורטים בדיוחי החברה לרשות ניירות ערך בארה"ב (SEC), לרבות, אך לא רק, גורמי סיכון, אי וודאות וגורמים משפיעים אחרים המפורטים תחת הכותרת "Risk Factors" בתשkieף מדף של החברה Form 6K, אשר הוגש לSEC ביום 8 בנובמבר 2010. תשומת הלב מופנית לכך שאין להסתמך על אמירות צופות פנוי עתיד אלו, אשר רלוונטיות רק למועד הודעה זו. מלבד התcheinויות החברה לגלוי שוטף של מידע מהותי בהתאם לדיני ניירות ערך הרלוונטיים, החברה אינה מתחייבת לעדכן אמירות צופות פנוי עתיד הנכללות בהודעה זו.



## אלון החזקות ברבוע כחול - ישראל בע"מ

mobher בזאת כי נוסח זה הינו תרגום לעברית לנוחות בלבד של הודעת החברה לרשות ניירות ערך בארה"ב (SEC). הנוסח המקורי הינו הנוסחORIGINAL 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 **במפגשת מנכ"ל החברה, מר זאב ורמברנד, וסמנכ"ל הכספיים מר דרור מорן.**

החיבור באמצעות חיוג למספר מקומי: 03-9180650 מספר דקוט לפני השעה הייעודה. השמעה חוזרת של השיחה תתאפשר החל מיום רביעי ה- 23 במרץ כשעתים לאחר מועד השיחה ובמהלך 48 שעות לאחר מכן, באמצעות חיוג למספר: 03-9255938.

### לפרטים נוספים:

מר דרור מорן – CFO – 03-9282220

סיגל גפן – 03-7526262 Cubitt- IR Consulting



# אלון החזקות ברבוע כחול - ישראל בע"מ

דוחות מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר 2010

תרומות נוחות 31 בדצמבר 2010 (בלתי <sup>1</sup> מ湧) <sup>2</sup> אלפי דולר ארה"ב	31 בדצמבר	
	2009 (מ湧)	2010 (בלתי <sup>1</sup> מ湧) <sup>2</sup>
	באלפי ש"ח	

## נכסים

### נכסים שוטפים:

مزומנים ושווי מזומנים  
ההשקעה בנכסים פיננסיים  
פיקדונות לזמן קצר  
לquoות  
חייבים אחרים  
מכשירים פיננסיים נגורים  
כספי הכנסה לקבל  
מלאי

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
<b>894,058</b>	<b>2,313,315</b>	<b>3,173,013</b>

### נכסים שאינם שוטפים:

ההשקעה בחברות כלולות  
מכשירים פיננסיים נגורים  
מלאי מקרקעין  
תשולמים על חשבון מלאי מקרקעין ונדיין  
להשקעה  
נכסים פיננסיים זמינים למכירה  
הלוואות לקבל בגין חליות שוטפות  
רכוש קבוע, נטו  
נדליין להשקעה  
נכסים בלתי מוחשיים והווצאות נדחות  
חייבים אחרים לזמן ארוך  
כספי הכנסה נדחים

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
<b>1,577,119</b>	<b>2,852,182</b>	<b>5,597,195</b>
<b>2,471,177</b>	<b>5,165,497</b>	<b>8,770,208</b>

## סך נכסים

\* יישום למפרע



# alon החזקות ברבוע כחול - ישראל בע"מ

תרגומים נוחות 31 בדצמבר 2010 (בלתי מוקר)	31 בדצמבר 2009 2010 (בלתי מוקר) (מוקר) באלפי ש"ח	
אלפי דולר אמריקן		
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
<b>877,607</b>	<b>1,820,377</b>	<b>3,114,626</b>

## התחייבויות והו

**התחייבויות שוטפות:**  
אשראי וחלואות לזמן קצר מהתאגידים בנקאים  
ואחרים  
חלויות שוטפות של אגרות חוב ואגרות חוב הניתנות  
להמרה במניות  
חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך מהתאגידים  
בנקאים  
ספקים ונותני שירותים  
זאים אחרים ויתרות זכויות  
פיקודונות מלוקחות  
מכירים פיננסיים נזירים  
מסי הכנסה שלם  
 הפרשות בגין התחייבויות אחרות

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
<b>1,147,771</b>	<b>2,118,396</b>	<b>4,073,443</b>
<b>2,025,378</b>	<b>3,938,773</b>	<b>7,188,069</b>

## סך התחייבויות

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)
<b>338,073</b>	<b>1,032,324</b>	<b>1,199,822</b>
<b>107,726</b>	<b>*194,400</b>	<b>382,317</b>
<b>445,799</b>	<b>1,226,724</b>	<b>1,582,139</b>
<b>2,471,177</b>	<b>5,165,497</b>	<b>8,770,208</b>

## הו

### הו עצמי המיחס לבני מניות החברה

הו המניות  
קרנות הו  
קרנות אחריות  
יתרת הפסד

### זכויות שאינן מוגנות שליטה

סך ההו

### סך ההתחייבויות והו

\*יישום למפרע



# alon החזקות ברבוע כחול - ישראל בע"מ

דו"חות רוח והפסד מאוחדים  
לשנה ולשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2010

תרגומים נוחות  
לשנה שהסתiyaמה  
ביום 31 בדצמבר

2010  
(בלתי מבוקר)

שלושת החודשים שהסתiyaמו  
ביום 31 בדצמבר

2009  
(בלתי מבוקר)

2010  
(בלתי מבוקר)  
אלפי ש"ח (למעט נתונים רוח למנה ומספר מנויות)

שנה שהסתiyaמה  
ביום 31 בדצמבר

2009  
(מבוקר)

2010  
(בלתי מבוקר)  
אלפי ש"ח (למעט נתונים רוח למנה ומספר מנויות)

אלפי דולר אמריקאי

2,600,015	1,814,864	3,707,177	7,349,076	9,227,453
203,919	-	723,709	-	723,709
2,396,096	1,814,864	2,983,468	7,349,076	8,503,744
1,744,816	1,294,787	2,244,855	5,291,012	6,192,352
651,280	520,077	738,613	2,058,064	2,311,392
583,255	458,699	689,372	1,817,099	2,069,970
68,025	61,378	49,241	240,965	241,422
918	235	1,366	4,699	3,258
(7,943)	(22,774)	(15,102)	(32,803)	(28,188)
9,275	12,385	14,060	20,775	32,917
70,275	51,224	49,565	233,636	249,409
24,190	18,091	57,061	64,780	85,852
(66,455)	(38,805)	(99,523)	(177,454)	(235,847)
(42,265)	(20,714)	(42,462)	(112,674)	(149,995)
(146)	91	58	(37)	(518)
27,866	30,601	7,161	120,925	98,896
10,225	12,231	5,810	23,124	36,287
17,641	18,370	1,351	97,801	62,609
13,479	12,441	(2,000)	77,163	47,839
4,162	5,929	3,351	20,638	14,770
0.27	0.28	(0.03)	1.77	0.96
49,589,822	43,717,058	65,159,323	43,558,614	49,589,822
49,814,180	43,828,241	65,159,323	43,558,614	49,814,180

הכנסות

בኒוכי היטלים ממשלטיים

הכנסות ממכירות, נטו

הוצאות המכירות

הוצאות מכירה, הנהלה וככלויות

רוח מפעולות לפני שינוי  
בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה  
והכנסות והוצאות אחרות

הכנסות אחרות

הוצאות אחרות

שינויים בשווי הוגן של נדל"ן  
להשקעה, נטו

רוח מפעולות

הכנסות מימון

הוצאות מימון

הוצאות מימון, נטו

חלוקת רווחי (הפסדי) חברות כוללות

רוח לפני מסים על הכנסה

מסים על הכנסה

רוח נקי לתקופה

**מיוחס:**

בעלי מניות החברה

בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

**רווח (הפסד) למניה המיוחס לבני  
מניות החברה:**

רווח (הפסד) בסיסי ומדולל למניה

**ממוצע משוקל של מספר המניות  
הרגילים בחישוב הרוח למניה**

בסיסי

בדילול מלא



# alon החזקות ברבוע כחול - ישראל בע"מ

## דווחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה ושלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2010

תרגם נוחות לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	שלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר		שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2009		2009	2010
	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מ湧קָרָה)	(בלתי מבוקר)
אלפי דולר אמריקאי		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:

רוחם לפני מסים על הכנסה מסי הכנסה שהתקבלו (ששולמו), נטו התאמות הדרישות על מנת להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת (א) מזומנים נטו שנבעו (שימושו) מפעילות שוטפת

### תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:

רכישת רכוש קבוע רכישת נדלין להשקעה רכישת נכסים בלתי מוחשיים השקעה בפיקדון משועבד תמורה ממימוש פיקדון משועבד תמורה ממימוש פיקדון נטו השקעה ממימוש רכוש קבוע תמורה ממימוש נדלין להשקעה תמורה ממימוש ניירות ערך סחירים השקעה בניירות ערך סחירים רכישת חברה שאוחדה בראשונה מתן הלוואות לחברות בשליטה משותפת תשולם על חשבון מקרקעין פירעון הלוואות שננתנו לזמן ארוך ריבית שהתקבלה מזומנים נטו שנבעו (שימושו) מפעילות השקעה



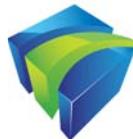
# אלון החזקות ברבוע כחול - ישראל בע"מ

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

תרגומים נוחות לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2010 (בלתי מבוקר)	שלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2010 (בלתי מבוקר)		שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2010 (בלתי מבוקר)	
	2009	2010	2009	2010
(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 מפעליות מימון:

דייבידנד ששולם  
תמורה מהנקת אגרות חוב  
עסקאות עם בעלי זכויות שאין מקנות שליטה  
בחברה בת שתוצאתן אינה איבוד שליטה  
דייבידנד ששולם לבעלי זכויות שאין מקנות  
שליטה  
קבלת הלוואות לזמן ארוך  
פירעון הלוואות לזמן ארוך  
פירעון אשראי לזמן ארוך מספקים  
פירעון אשראי חוב  
שינוי אשראי לזמן קצר מתאים בנקאים  
ואחרים, נטו  
קיבלה הלוואה מבעל עניין  
תמורה מהנקת מנויות בקשר עם ממימוש  
ऋשות מניות מהזוכיות שאין מקנות שליטה  
רישיון מניות שאין מקנות שליטה בחברות  
מאוחדות  
תמורה ממימוש חזוי אקדמה  
תמורה מרכישת מנויות באוצר  
ריבית ששולמה  
מזומנים נטו שנבעו (שימושו) מפעליות מימון  
גידול (קייטון) במזומנים, שווי מזומנים  
ואשראי בנקאי  
הפרשי שער בגין מזומנים ושווי מזומנים  
יתרת מזומנים, שווי מזומנים ואשראי בנקאי  
בתחלת התקופה  
יתרת מזומנים, שווי מזומנים ואשראי בנקאי  
לגמר התקופה



# alon החזקות ברבוע כחול - ישראל בע"מ

## דווחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה ושלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2010

תרגומים נוחות		שלושת החודשים		שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
לשנה	שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2010	2009	2010	2009	2010
(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
אלפי דולר אמריקני	אלפי ש"ח				

58,311	41,434	70,578	165,248	206,945	
(9,275)	(12,385)	(14,066)	(20,775)	(32,917)	
148	(91)	(51)	37	518	
1,926	3,694	1,532	12,166	6,834	
1,680	1,726	4,319	3,299	5,962	
267	17,571	414	19,981	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)	(12,399)	(11,959)	(4,468)	(15,013)	
33,334	9,367	32,482	81,952	118,311	
(24,540)	-	216	-	(87,092)	
(20,165)	-	(1,212)	-	(71,564)	
(15,008)	211,133	171,992	(65,468)	(53,264)	
(14,063)	19,761	(41,589)	(17,224)	(49,910)	
5,485	(390,152)	(236,989)	(29,380)	19,468	
<u>28,513</u>	<u>(100,418)</u>	<u>(10,200)</u>	<u>177,520</u>	<u>101,192</u>	

### (א) התאמות הדרושים כדי להציג את תזרימי המזומנים מה פעילות השוטפת

התאמות בגין:

פחת והפחחות  
עליה בשוויו ההוגן של נדלין להשקעה, נטו  
 חלק החברה בഫסיד' (ווח'ח) חברות כלולות, נטו  
 מרכיב החטבה בהעתקת אופציות שהענקו  
 לעובדים

הפסד ממימוש וגריעת רכוש קבוע  
 הפרשה לירידת ערך נכסים

הפסד (ווח'ח) משינוי בשוויו ההוגן של מכשירים  
 פיננסיים נזירים

הפרשי הצמדה בגין אגרות חוב, הלואאות  
 והתחייבות אהරות לזמן ארוך  
 הפסד מישוניים 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 בסעיפים רכוש והתחייבויות:

רכישת מלאי מקרקעין  
 תשומלים על חשבון מלאי מקרקעין

ירידה (עליה) בליךות ובחייבים אחרים  
 ירידה (עליה) במלאי

עליה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני  
 שירותים זוכאים אחרים ויתרות זכות

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

12,368	-	31,501	12,198	43,895	
10,449	438	(16,059)	174	37,084	
272,124	-	965,770	-	965,770	

מיינוש של אגרות חוב הניתנות להמרת במניות של  
 החברה

רכישת רכוש קבוע וndl'in להשקעה באשראי

הנפקת הון כנגד רכישת מנויות חברה מאוחדת

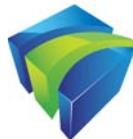


# אלון החזקות ברבוע כחול - ישראל בע"מ

## תמצית נתונים תעשיילים

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

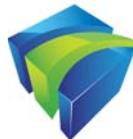
תרגומים נוחות לשולשה החודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2010	שלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר		שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		הכנסות ברוטו (במיליאונים) הכנסות נטו רווח מפעולות לפני שינויים בשווי הוגן של נדלין להשקעה הכנסות והוצאות אחריות (במיליאונים) <b>EBITDA</b> שיעור עליה (ירידה) במכירות חניות סופרמרקטים זהות - (S.S) מספר חניות סופרמרקטים בוגמר התקופה חניות סופרמרקטים שנפתחו במהלך התקופה חניות סופרמרקטים שנסגרו במהלך התקופה סך שטחי המכירה בסוף התקופה תוספת (קייטון) לשטחי מכירה נטו במהלך התקופה *מכירות למ"ר מכירות למשרחה (באלפי ש"ח)
	2009	2010	2009	2010	
1,044.5	1,815	3,707	7,349	9,227	
840.8	1,815	2,984	7,349	8,504	
13.8	61	49	241	241	רווח מפעולות לפני שינויים בשווי הוגן של נדלין להשקעה הכנסות והוצאות אחריות (במיליאונים)
34.1	107	121	418	455	
ל.ר	5.9%	4.1%	5.7%	5.3%	<b>EBITDA</b>
ל.ר	1.6%	0.4%	(3.9%)	(0.8%)	שיעור עליה (ירידה) במכירות חניות סופרמרקטים זהות - (S.S)
ל.ר	203	206	203	206	מספר חניות סופרמרקטים בוגמר התקופה
ל.ר	1	2	11	7	חניות סופרמרקטים שנפתחו במהלך התקופה
ל.ר	1	3	2	4	חניות סופרמרקטים 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 (קייטון) 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 למשרחה (באלפי ש"ח)
ל.ר	900	1,300	12,400	8,100	*פתחות סניפים
ל.ר	(300)	(3,200)	(1,900)	(6,900)	סיגורות סניפים והקטנת שטחים
ל.ר	600	(1,900)	10,500	1,200	תוספת (קייטון) שטחי מסחר, נטו



## אלון החזקות ברבוע כחול - ישראל בע"מ

התאמה בין הרוח לתקופה ל-EBITDA  
לשנה ושלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2010  
(בלתי מבוקר)

תרומות נוחות לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2010	שלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר		שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2009	2010	2009	2010	
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 נדלין להשקעה
58,311	41,434	70,578	165,248	206,945	פחת והפחנות
1,926	3,694	1,532	12,166	6,834	מרכיב ההטבה בהענקת אופציות
<b>128,118</b>	<b>106,598</b>	<b>121,409</b>	<b>418,342</b>	<b>454,683</b>	<b>EBITDA</b>



# alon החזקות רבובע כחול - ישראל בע"מ

## דיווח מגזרי

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

## דיווח מגזרי

דיווח זה כולל מידע לפי מגזרים בהתאם ל- 8 IFRS הדיווח מtabסס על המבנה הארגוני של החברה, הדיווחים הפנימיים, אופן הקצאת המשאבים וקבלת החלטות. החברה מציגה ארבעה מגזרים לדיווח: סופרמרקטים - קמעונאות מזון, דלק ומתחמי נוחות, קמעונאות וסיטונאות בתחום הלא מזון ומזר 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 הסופרמרקטים ומוציא מגוון רחב של מוצרים מזון ומשקאות וכן מגוון מוצרים "Food-Non", כגון כל' בית, צעוצים, מכשירי חשמל קטנים, מחשבים ובאייזרים למחשב, הבידור ומוצרי פנאי ומוצרי טקסטיל, "Near Food" מוצרים, כגון בריאות עזריו יופי, מוצרים תינוקות, מוצרים קוסמטיקה והיגיינה. ביום 31 בדצמבר 2010, מגה קמעונאות מפעילה 206 סופרמרקטים. המזר כול גם נכסים בבעלות רבובע כחול נדל"ן בע"מ (להלן "רבובע נדלן"), המשמשים את מגזר הסופרמרקטים וכוללים חניונות מחסנים ומשרדים.
- (2) מתחמי תדלוק ומסחר – באמצעות החברה הבת דור אלון החברה עוסקת בפתרונות, הקמה ותפעול של תחנות תדלוק ומרכזים מסחריים בסמיכות להם ושל חניונות נוחות עצמאיות ובשיווק של מוצרים דלק ומוצרים אחרים, באמצעות תחנות תדלוק ובשיווק ישיר ללקוחות מגזר הדלק וחניונות הנוחות. תוכנות המזר מוצגות בהתאם לדוח הכספי המדוח של דור אלון, סיווג עמלות כרטיסי האשראי והপחתת עופדי הعلامات שייחסו במועד הרכישה נכללו בהתאם בין הרווח התפעולי של המזרים לרוחות התפעולי במאוחדר.
- (3) לא מזון (קמעונאי וסיטונאי) – באמצעות חברת הבת קבוצת Bi קמעונאות בע"מ ("קבוצת Bee"), קבוצת Bee מפעילה הן קמעונאית והן סיטונאית בתחום הלא מזון. נכון ליום 31 בדצמבר 2010 קבוצת Bee מפעילה 281 חניונות, בעיקר באמצעות ציינרים, בהתקשרות בתחום הבאים: כל' בית וtekstil לבת, צעוצים, פנאי ותינוקות. המזר כולל גם נכסים בבעלות רבובע נדלן המשמשים את המזר.
- (4) נדל"ן – באמצעות חברת הבת רבובע נדל"ן לחברה החזקות בנכסים מניבים בעיקר מרכזים מסחריים, מרכזיים לוגיסטיים ובניני משרדים ובמרקען לצורך השבחתם והפקת תשואה ארוכת טווח וביצום פרויקט מגוריים "השוק הסיטונאי".



# alon החזקות ברבוע כחול - ישראל בע"מ

## דיוח מגזרי

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

### שנה שהסתיימה ב - 31 בדצמבר 2010 (בלתי מבוקר)

סך הכל	התאמות	מתוחמי תזרוק ומסחר	נדליין אלפי ש"ח	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 והפחחות
263,422	(9,424)	42,936	(4,843)	(7,189)	241,942	רוחם מפעولات לפני שינוי בשוקי הוגן של נדלין להשקעה והכנסות והוצאות אחרות מהכנסות
3.1%		3.7%	(19.2%)	(1.5%)	3.5%	המגזר
271,409	(9,424)	39,333	28,074	(19,519)	232,944	הוצאות המגזר
(22,000)						הוצאות משותפות שלא יורסו
<u>294,409</u>						רוחם מפעولات

### שנה שהסתיימה ב - 31 בדצמבר 2009 (מבוקר)

סך הכל	התאמות	מתוחמי תזרוק ומסחר	נדליין אלפי ש"ח	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 והפחחות
258,306	720	-	12,145	34,321	211,120	רוחם מפעولات לפני שינויים בשוקי הוגן של ndl'in להשקעה והכנסות והוצאות אחרות מהכנסות
3.5%	-	-	55.7%	6.6%	3.1%	מהכנסות המגזר
247,767	720	-	32,920	23,245	190,882	הוצאות המגזר
(17,341)						הוצאות משותפות שלא יורסו
<u>3,210</u>						רוחם (הפסד) משינויים בשיעור החזקה
<u>233,636</u>						רוחם מפעولات



# alon החזקות ברבוע כחול - ישראל בע"מ

## דיווח מגזרי

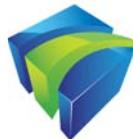
לשנה ולשושת החודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2010  
(בלתי מבוקר)

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

ס"כ הכל	התאמות	מתחמי תדוק	נדליין	לא מזון	סופרמרקטים	
		ומספר אלפי ש"ח				
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	פחית והפחחות
54,754	(10,435)	42,936	(9,888)	(20,442)	52,583	רווח מפעولات לפני שינוי בשווי הווגן של נדלין להשקעה והכנסות והוצאות אחרות
1.8%		3.7%	(137.7%)	(22.4%)	3.0%	שיעור רווח מפעولات לפני שינוי בשווי הווגן של נדלין להשקעה והכנסות והוצאות אחרות
54,758	(10,745)	39,333	4,172	(26,958)	48,956	תוצאות המגזר
(5,193)						הוצאות משותפות שלא יוחסו
<b>49,565</b>						רווח מפעولات

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

ס"כ הכל	התאמות	מתחמי תדוק	נדליין	לא מזון	סופרמרקטים	
		ומספר אלפי ש"ח				
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	פחית והפחחות
65,537	1,098	5,589	580		58,270	רווח מפעولات לפני שינוי בשווי הווגן של נדלין להשקעה והכנסות והוצאות אחרות
3.6%		100.2%	0.6%		3.4%	שיעור רווח מפעولات לפני שינוי בשווי הווגן של נדלין להשקעה והכנסות והוצאות אחרות
55,255	1,098	17,974	(5,498)		41,681	תוצאות המגזר
(4,159)						הוצאות משותפות שלא יוחסו (רווח (פס"ד) מינויים בשיעורי החזקה
<b>128</b>						רווח מפעولات
<b>51,224</b>						



# alon החזקות ברבוע כחול - ישראל בע"מ

## דיוח מגזרי

לשנה ולשושת החודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2010  
(בלתי מבורך)

שנה שהסתיימה ב - 31 בדצמבר 2010 (בלתי מבורך)						
סך הכל	התאמות	מתוחמי תזרוק ומסחר	נדל"ן	לא מזון	סופרמרקטים	
אלפי דולר אמריקני						
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 והפחחות
						רוח מפעولات לפני שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה והכנסות והוצאות אחרות
74,224	(2,655)	12,098	(1,365)	(2,026)	68,172	שיעור רוח מפעولات לפני שוויום בשווי הוגן של ndl"ן להשקעה והכנסות והוצאות אחרות מהכנסות המגזר
76,474	(2,655)	11,083	7,910	(5,500)	65,636	הוצאות המגזר
(6,206)						הוצאות משותפות שלא יוחסו רוח מפעولات
<u>70,275</u>						

**Contact:**

Alon Holdings Blue Square-Israel Ltd.  
Dror Moran, CFO  
Toll-free telephone from U.S. and Canada: 888-572-4698  
Telephone from rest of world: 972-3-928-2220  
Fax: 972-3-928-2299  
Email: [cfo@bsi.co.il](mailto:cfo@bsi.co.il)

**ALON HOLDINGS BLUE SQUARE - ISRAEL LTD. ANNOUNCES FINANCIAL  
RESULTS FOR THE FOURTH QUARTER AND FOR THE YEAR 2010**

**DURING THE FOURTH QUARTER THE COMPANY COMPLETED THE ACQUISITION OF 80% OF DOR ALON, A COMPANY THAT OPERATES IN DEVELOPMENT, CONSTRUCTION AND OPERATION OF COMMERCIAL AND FUELING SITES AND CREATED THE LARGEST RETAIL GROUP IN ISRAEL.**

**IN MARCH 2011 THE COMPANY RECEIVED A LICENSE TO OPERATE AS A MOBILE VIRTUAL NETWORK OPERATOR (MVNO).**

Rosh Ha'ayin, Israel - March 22, 2011 – Alon Holdings Blue Square-Israel Ltd. (NYSE and TASE: BSI) today announced its financial results for the fourth quarter and the year ended December 31, 2010.

- We present an increase in the annual operating profit for the Supermarkets segment and an increase in same store sales in the fourth quarter. The operating profit in the Supermarkets segment increased in 2010 to NIS 241.9 million (U.S. \$68.2 million) (3.5% of revenues) as compared to NIS 211.1 million (3.1%) in the previous year, an increase of 15%.
- The Company approved a development plan to open approximately 30 new branches with a retail space of about 27,000 square meters during the next two years.
- By the end of 2012 the Company intends to complete the delivery chain containing three logistics centers with a total area of approximately 75 thousand square meters for the supply of food and non-food goods will be completed.
- The non-food segment recorded an operating loss of NIS 7.2 million (U.S. \$2.0 million), as compared to a profit of NIS 34.3 million in the previous year, mainly as a result of the move to the new logistics center and the merger of the head-office functions.
- The results of the real estate segment include exceptional marketing costs for the sale of apartments in the Wholesale market complex. At December 31, 2010, the sale of more than 50% of the apartments in the project had been completed.
- In October 2010 the Company distributed a dividend of NIS 800 million.

## **Acquisition of Dor Alon**

On October 3, 2010, the Company acquired from its controlling shareholder Alon Israel Oil Company ("Alon") all its holdings, approximately 80%, of the shares in Dor Alon Energy in Israel (1988) Ltd ("Dor Alon"), a company listed on the Tel Aviv stock exchange. In return for the Dor Alon shares, the Company issued 20.3 million shares to Alon in such a way that each Dor Alon share held by Alon was exchanged into 1.8 shares of the Company. In accordance with the outline of the acquisition, the Company made a dividend distribution of NIS 800 million on October 18, 2010.

Dor-Alon is engaged in the development, construction and operating of vehicle fueling stations, adjacent commercial centers and independent convenience stores, marketing of fuel products and other products through the fueling stations and convenience stores and direct marketing of distillates to customers. Dor-Alon operates in three principal operating segments: The commercial and fueling sites segment, the direct marketing segment, and the jet-fuel marketing segment.

The allocation of the purchase price paid in the Company's shares (NIS 965.8 million) (U.S. \$272.1 million<sup>1</sup>) and the fair value of the non-controlling interests (NIS 170.1 million) (U.S. \$47.9 million) which were included for the first time in the Company's financial statements to the fair values of the assets and liabilities of Dor Alon at the acquisition date and the estimation of their economic useful life is not yet completed and the financial results analyzed here may change upon its completion.

---

<sup>1</sup> The convenience translation of the NIS to the U.S. dollar was made according to the exchange rate ruling at December 31, 2010 – NIS 3.549. The translation was made only for the convenience of the reader.

## **Results for the year 2010<sup>2</sup>**

### **Gross revenues**

Revenues (including government levies) amounted to NIS 9,227.5 million (U.S. \$2,600.0 million) as compared to revenues of NIS 7,349.1 million in 2009, an increase of 25.6%. The main increase in revenues was due to the inclusion of the results of Dor Alon for the first time from the fourth quarter this year. Dor Alon's sales, including government levies of NIS 723.7 million (U.S. \$203.9 million) amounted to NIS 1,868.7 million (U.S. \$526.5 million).

### **Revenues from sales, net**

Net revenues amounted to NIS 8,503.7 million (U.S. \$2,396.1 million) compared to revenues of NIS 7,349.1 million in 2009, an increase of 15.7%.

**Revenues of the Supermarkets segment** – an increase of 0.5% in revenues from NIS 6,863.0 million in 2009 to NIS 6,895.0 million (U.S. \$1,942.8 million) in 2010. The increase in revenues was mainly due to the opening of net 14 stores, 2 of which are Eden stores within Mega (Store in store) , from the beginning of 2009, with a total area of 11,700 square meter, net of the reduction in Same Store Sales (SSS) by 0.8%.

**Revenues of the non-food segment** – a reduction in revenues by 5.5% from NIS 464.3 million in 2009 to NIS 438.6 million (U.S. \$130.8 million) in 2010. The decrease in revenues is mainly due to a fall in the sales in the housewares area.

**Revenues of the real estate segment** – an increase in rental income of 15.6% from NIS 21.8 million in 2009 to NIS 25.2 million (U.S. \$7.1 million) in 2010. The increase is mainly due to an increase in leased space.

---

<sup>2</sup> The Company operates in four segments: Supermarkets, Commercial and fueling sites, Non Food retail and wholesale and Real Estate. Segmental information is included in this report below.

**Gross profit** in the year 2010 amounted to NIS 2,311.4 million (U.S. \$651.3 million) (27.2% of revenues) as compared to gross profit of NIS 2,058.1 million (28% of revenues) in 2009. The reduction in the gross profit rate is due to the inclusion of Dor Alon's results for the first time. Dor Alon's results are characterized by a lower gross profit rate than the other operating segments. Excluding the effect of Dor Alon's results, the gross profit increased by NIS 21.0 million (an increase of 1%). The increase in the gross profit was due to the improvement in the gross profit and gross profit rate in the Supermarkets segment and was offset for the most part by the decrease in the gross profit and gross profit rate in the non-food segment mainly as a result of the transfer to the new logistics center in Beer Tuvia, which did not operate at full capacity this year.

**Selling, general and administrative expenses** amounted to NIS 2,070.0 million (U.S. \$583.3 million) (24.3% of sales), compared to expenses of NIS 1,817.1 million (24.7% of revenues) in 2009. Excluding the effect of Dor Alon's results the selling, general and administrative expenses increased by NIS 53.1 million (2.9%). The main increase was recorded in the real estate segment as a result of the concerted effort to sell apartments in the "Wholesale Market" site in Tel Aviv during the fourth quarter and the increase in the expenses in the Supermarkets segment as a result of additional stores.

**Operating profit** (before other gains and losses and changes in fair value of investment property) in the year 2010 amounted to NIS 241.4 million (U.S. \$67.9 million) (2.8% of revenues) as compared to NIS 241.0 million (3.3% of revenues) in 2009. Excluding the effect of Dor Alon's results the operating profit (before other gains and losses and changes in fair value of investment property) decreased by NIS 32.1 million (13.3%). The decrease in the operating profit was mainly due to the move of the non-food segment and the real estate segment from operating profit in 2009 to operating loss in 2010, which was partly offset by the improvement in the operating profit in the Supermarkets segment.

**Changes in fair value of investment property** in 2010 the Company recorded profit from the increase in the value of investment property in the amount of NIS 32.9 million (U.S. \$9.3 million) compared to NIS 20.8 million in 2009. The increase in the value is mainly due to the change in the cash flows from the Company's properties that are rented under contracts with rental fees linked to the Israeli CPI, new rental agreements signed in 2010 and reduction in the discount rate used to calculate the value of the properties.

**Other gains and losses, net** in 2010 the Company recorded other losses net of NIS 24.9 million (U.S. \$7.0 million) as compared to other losses, net of NIS 28.1 million in 2009.

The other losses net in 2010 in the Supermarket segment amounted to NIS 6.4 million (U.S. \$ 1.8 million), which were mainly due to the discarding of fixed assets and the closing of branches and in the non-food segment amounted to NIS 12.3 million (U.S. \$3.5 million), which were mainly as a result of the costs of transfer of some of the companies in the non-food segment to the new logistics center in Beer Tuvia and the transaction costs for the acquisition of Dor Alon in the amount of NIS 3.0 million (U.S. \$0.8 million). The costs in 2009 in the Supermarkets segment totaled NIS 17.8 million and consisted mainly of a provision for impairment of fixed assets and intangible assets. In the non-food segment the costs of NIS 8.2 million mainly related to the reorganization and capital losses net off capital gains from the changes in the ownership rates of subsidiaries.

**Operating profit before finance costs** in 2010 amounted to NIS 249.4 million (U.S. \$70.3 million) (2.9% of revenues) as compared to operating profit of NIS 233.6 million (3.2% of revenues) in 2009. Excluding the effect of the results of Dor Alon the operating profit before finance costs fell by NIS 13.2 million (U.S. \$3.7 million).

**Finance costs, net** in 2010 amounted to NIS 150.0 million (U.S. \$42.3 million) as compared to net finance costs of NIS 112.7 million in 2009. Excluding the effect of the results of Dor Alon the finance expenses increased by NIS 24.7 million (U.S. \$7.0 million) (21.9%). The increase in finance costs, net in 2010 was mainly due to the revaluation of the conversion component of the Company's convertible debentures as a result of the distribution of the dividend and the adjustment of the conversion component as well as the reduction in the revenue from revaluation of the forwards taken out on the NIS against the Israeli CPI. The increase was partly netted off by the finance income from the revaluation of the option to acquire shares in Diners and capitalization of borrowing costs.

**Taxes on income** in 2010 totaled NIS 36.3 million (U.S. \$10.2 million) (an effective tax rate of 36.6% as compared to the statutory tax rate of 25%) as compared to NIS 23.1 million (an effective tax rate of 19.1% as compared to the statutory rate of 26%) in 2009. The increase in the effective tax rate this year over the statutory rate is mainly due to finance expenses from the revaluation of the conversion component of the Company's convertible debentures for which the Company did not record deferred taxes and losses in the non-food segment for which no deferred tax assets were recorded.

**Net income** for the year 2010 amounted to NIS 62.6 million (U.S. \$17.6 million) as compared to net income of NIS 97.8 million in 2009. The reduction in the net income in 2010 as compared to 2009 is mainly due to the increase in finance expenses and taxes as discussed above. The net profit in 2010 attributable to equity holders of the Company amounted to NIS 47.8 million (U.S. \$13.5 million) or NIS 0.96 per share (U.S. \$0.27) and the part attributable to the non-controlling interests amounted to NIS 14.8 million (U.S. \$4.2 million).

### **Cash flows in the year 2010**

**Cash flows from operating activities:** Net cash flow from operating activities amounted to NIS 205.8 million (U.S. \$58.0 million) compared to NIS 260.3 million in 2009. The reduction in cash flows from operating activities is mainly due to the purchase of real estate inventories and payments on account of real estate in the real estate segment in the amount of NIS 158.6 million.

**Cash flows using in investing activities:** Net cash flows used in investing activities amounted to NIS 230.6 million (U.S. \$65.0 million) this year as compared to net cash used in investing activities of NIS 224.8 million in 2009. Cash flows used in investing activities this year mainly included the purchase of property and equipment, investment property, payments on account of real estate and intangible assets of total NIS 325.2 million (U.S. \$91.6 million), net off the net cash received from the acquisition of a company consolidated for the first time in the amount of NIS 87.2 million (U.S. \$24.6 million).

In 2009 the cash flows used in investing activities mainly included the acquisition of property and equipment, investment property and intangible assets of NIS 238.9 million.

**Cash flows from financing activities:** Net cash flows used in financing activities amounted to NIS 485.5 million (U.S. \$136.8 million) this year as compared to net cash flows from financing activities of NIS 495.9 million in 2009. The cash flows used in financing activities this year mainly included the payment of a dividend of NIS 875.0 million (U.S. \$246.5 million) and an increase of NIS 77.2 million (U.S. \$21.7 million) from the inclusion of the results of Dor Alon for this first time. These items were offset by the receipt of long term loans of NIS 470.6 million (U.S. \$133.1 million) and the issue of debentures of NIS 205.0 million (U.S. \$57.7 million). In 2009 the cash flows from financing activities mainly included the receipt of long term loans and short term credit of NIS 463.8 million and the issue of debentures of NIS 294.3 million net off the repayment of long term loans of NIS 139.0 million and the interest payment of NIS 93.9 million.

## **Comments of Management**

**Mr. David Weissman, Executive Chairman of the Board of Directors and Chief Business Officer** said: "In the fourth quarter we completed our strategy of combining all the retail activities of the Company under one umbrella – Alon Holdings Blue Square. In this context, the Company completed the acquisition of 80% of the shares of Dor Alon against the issue of shares. The Company also made a payment of a dividend of NIS 800 million. We are working to use the synergies between the companies as part of the strategic plan which is being formed for 2011, steps which made the Company the largest retail company in Israel. At the same time the Company is extending its activities in the field of construction of power stations and the field of cellular communication (through the operation of a MVNO)."

## **Commenting on the financial results, the CEO, Mr. Zeev Vurembrand said:**

"We conclude the year 2010 today, which was characterized by the increase of the competition in the market. Despite this, we present an increase in the annual operating profit rate in the Supermarkets segment and an increase in same store sales in this segment in the fourth quarter. These figures show the coming to fruition of a number of strategic steps that were taken in the last three years:

1. The rebuilding and adjustment of the retail chains to the changing market situation – the launch of the Mega Bool chain and the expansion of Eden Teva Briut.
2. Foundation of the customer loyalty program which counts more than 800 thousand households.
3. The launch of the "Mega" private label that now makes up more than 10% of the food retail sales.

At the same time, we continued the development of the leading position of the neighborhood format "Mega in Town" which is characterized by a higher profitability rate with the aim to generate more than 50% of the revenues. In the last three years we increased the number of stores in this format from 98 stores to 121 stores. This process included the adaption of the stores to their locations and the population. In the next two years we will open approximately 30 stores with a total area of approximately 27 thousand square meters, 25 of which will be of the "Mega in Town" format.

We are operating in a number of additional areas of focus, the clearest ones of which are the strengthening of on-line sales, Mega on the Internet, development of the personal care products area in about 50 stores and upscale the sales of ready-made foods in about 25 stores.

We are continuing with the second stage of the strategic plan, of which the main parts are:

1. Completion of the delivery chain of the Company. This chain will include the formation and operation of a third logistics center added to the two centers operating today. This center will have approximately 75 thousand square meters, which will allow the distribution of more than 60% of the food and non-food products.
2. The preparation for the implementation of shelve-arranging in the chain in 2012.
3. Development of the Company's main systems and their adaptation to the future developments of the Company.

Alon Cellular, the telecommunications arm of the Group, received a license to operate as a mobile virtual network operator (MVNO), and is preparing to enter this market. The network of 700 selling outlets and the YOU customer club will allow it to enter this market and to become a leading player."

### **Results for the fourth quarter of 2010**

#### **Gross revenues**

Revenues (including government levies) amounted to NIS 3,707.2 million (U.S. \$1,044.6 million) as compared to NIS 1,814.9 million in the comparable quarter in 2009, an increase of 104.3%. The main reason for the increase is the inclusion of the results of Dor Alon for the first time from this quarter. Dor Alon's sales, including government levies of NIS 723.7 (U.S. \$203.9 million) million amounted to NIS 1,868.7 million (U.S. \$526.5 million).

#### **Revenues from sales, net**

Net revenues this quarter amounted to NIS 2,983.5 million (U.S. \$840.7 million) compared to revenues of NIS 1,814.9 million in the comparable quarter of 2009, an increase of 64.4%. As discussed, the main increase in revenues was due to the inclusion of the results of Dor Alon for the first time this quarter. Excluding the effect of the contribution of Dor Alon to the revenues, revenues from sales, net increased by NIS 23.6 million (U.S. \$6.6 million) (1.3%).

**Revenues of the supermarkets segment** – an increase of 1.3% in revenues from NIS 1,717.3 million in the fourth quarter of 2009 to NIS 1,740.0 million (U.S. \$490.3 million) in the current quarter. The increase in revenues was mainly due to the increase in same store sales (SSS) by 0.4% and the net addition of retail space in new branches.

**Revenues of the non-food segment** – a reduction in revenues by 0.8% from NIS 92.0 million in the fourth quarter of 2009 to NIS 91.3 million (U.S. \$25.7 million) in the current quarter. The decrease in revenues is mainly due to the timing of the high holy days which fell near the start of the school year and the effect of the transfer of some of the group's companies to the new logistics center.

**Revenues of the real estate segment** – an increase in rental income from third parties by 28.7% from NIS 5.6 million in the fourth quarter of 2009 to NIS 7.2 million (U.S. \$2.0 million) in the current quarter. The increase is mainly to an increase in leased space.

**Gross profit** in the fourth quarter of the year 2010 amounted to NIS 738.6 million (U.S. \$208.1 million) (24.8% of revenues) as compared to gross profit of NIS 520.1 million (28.7% of revenues) in the comparable quarter of 2009. Excluding the effect of Dor Alon's results the gross profit decreased by NIS 13.8 million (U.S. \$3.9 million) (2.7%). The reduction in the gross profit is due to the reduction in the gross profit of the non-food segment after the increase in the cost of sales resulting from the move to the new logistics center in Beer Tuvia, which did not operate at full capacity this quarter. The gross profit rate excluding the effect of Dor Alon was 27.1% this quarter.

**Selling, general and administrative expenses** amounted to NIS 689.4 million (U.S. \$194.3 million) (23.1% of revenues), compared to expenses of NIS 458.7 million (25.3% of revenues) in the comparative quarter of 2009, an increase of 50.4%. Excluding the effect of Dor Alon's results the selling, general and administrative expenses increased by NIS 30.9 million (U.S. \$8.7 million) (6.7%). The main increase was recorded in the real estate segment as a result of the concerted effort to sell apartments in the "Wholesale Market" site in Tel Aviv and the increase in the expenses in the Supermarkets segment as a result of additional supermarkets and the increase in expenses that are linked to the Israeli CPI (such as rental fees and municipal taxes), which were offset by a decrease in electricity and energy costs.

**Operating profit** (before other gains and losses and changes in fair value of investment property) in the fourth quarter of 2010 amounted to NIS 49.2 million (U.S. \$13.9 million) (1.7% of revenues) as compared to NIS 61.4 million (3.4% of revenues) in the comparable quarter in 2009, a decrease of 19.8%. Excluding the effect of Dor Alon's results the operating profit (before other gains and losses and changes in fair value of investment property) decreased by NIS 44.7 million (U.S. \$12.6 million) or 72.8%. The decrease in the operating profit was mainly due to the move of the non-food segment to the new logistics center and the combining of head office functions and in the real estate segment due to expenses relating to the marketing of the "Wholesale Market" project discussed above.

**Changes in fair value of investment property** in the fourth quarter of 2010 the Company recorded profit from the increase in the value of investment property in the amount of NIS 14.1 million (U.S. \$4.0 million) compared to NIS 12.4 million in the comparable quarter of 2009.

**Other gains and losses, net** in the fourth quarter of 2010 the Company recorded other losses net of NIS 13.7 million (U.S. \$3.9 million) as compared to other losses, net of NIS 22.5 million in the comparable quarter of 2009. Excluding the effect of Dor Alon's results the other losses reduced by NIS 12.4 million. The other losses in the current quarter include a capital loss from the removal of fixed assets and the closure of stores of NIS 3.7 million (U.S. \$1.0 million) in the Supermarkets segment and costs relating to the transfer of some of the non-food segment companies to the new logistics center and a provision for impairment of intangible assets of NIS 6.5 million (U.S. \$1.8 million). The other losses in the comparable quarter of 2009 mainly included impairments in the value of fixed assets of NIS 16.1 million in the supermarket segment and reorganization costs of the non-food segment of NIS 5.3 million.

**Operating profit before finance costs** amounted to NIS 49.6 million (U.S. \$14.0 million) (1.7% of revenues) as compared to operating profit of NIS 51.2 million (2.8% of revenues) in the comparable quarter of 2009, a decrease of 3.1%.

**Finance costs, net** in the fourth quarter of 2010 amounted to NIS 42.5 million (U.S. \$12.0 million) as compared to net finance costs of NIS 20.7 million in the comparable quarter of 2009. Excluding the effect on the results of Dor Alon the finance expenses increased by NIS 9.1 million (U.S. \$2.6 million). The increase in finance costs, net compared to the comparable quarter last year was mainly due to the increase of net debt and an increase in the rate of increase in the known Israeli CPI from 0.2% in the comparable quarter to 0.65% in the current quarter. In addition, the current quarter included non-cash gains and losses, losses from the revaluation of conversion component of the Company's convertible debentures (affected by the distribution of the dividend and the adjustment of the conversion component) of NIS 23.1 million (U.S. \$6.5 million) as compared to NIS 1.8 million in the comparable quarter. The increase in finance costs was partly netted off by the finance income from the revaluation of the option to acquire shares in Diners and the capitalization of borrowing costs.

**Taxes on income** in the fourth quarter of 2010 totaled NIS 5.8 million (U.S. \$1.6 million) (an effective tax rate of 81.1% as compared to the statutory tax rate of 25%) as compared to NIS 12.2 million (an effective tax rate of 39.9% as compared to the statutory rate of 26%) in the corresponding quarter. The increase in the effective tax rate is mainly due to finance expenses from the revaluation of the conversion component of the Company's convertible debentures discussed above for which the Company did not record deferred taxes and from losses for which no deferred tax assets were recorded in the non-food segment.

**Net income** for the fourth quarter of the year 2010 amounted to NIS 1.4 million (U.S. \$0.4 million) as compared to net income of NIS 18.4 million in the fourth quarter of 2009. The reduction in the net income as compared to the comparable quarter is mainly due to the decrease in the operating profit before financing costs and the increase in finance expenses as discussed above. The loss in the fourth quarter of 2010 attributable to the equity holders of the Company amounted to NIS 2.0 million (U.S. \$0.6 million) or NIS 0.03 per share (U.S. \$0.01) and the profit attributable to the non-controlling interests amounted to NIS 3.4 million (U.S. \$1.0 million).

## **Cash flows in the fourth quarter of 2010**

**Cash flows from operating activities:** Net cash flow from operating activities amounted to NIS 1.1 million (U.S. \$0.3 million) in the fourth quarter of 2010 compared to net cash flow used in operating activities of NIS 71.3 million in the corresponding quarter. The increase in cash flows from operating activities was mainly due to the acquisition of Dor Alon which contributed cash flows from operating activities in the fourth quarter of NIS 62.9 million. Excluding the effect of the Dor Alon acquisition the cash flows from operating activities reduced by NIS 9.5 million.

**Cash flows using in investing activities:** Net cash flows used in investing activities amounted to NIS 235.3 million (U.S. \$66.3 million) in the fourth quarter of 2010 as compared to net cash used in investing activities of NIS 59.3 million in the comparable quarter. Cash flows from investing activities in the fourth quarter of 2010 mainly included the proceeds from sales of marketable securities of NIS 245.7 million (U.S. \$69.2 million) and from the acquisition of cash as a result of the consolidation of Dor Alon of NIS 87.2 million (U.S. \$24.6 million) net of the acquisition of property and equipment, intangible assets and investment property of NIS 96.5 million (U.S. \$27.5 million).

The cash flows used in investing activities in the fourth quarter of 2009 mainly included the acquisition of property and equipment, intangible assets and investment property for NIS 61.4 million.

**Cash flows from financing activities:** Net cash flows used in financing activities amounted to NIS 403.1 million (U.S. \$113.5 million) in the fourth quarter of 2010 year as compared to net cash flows from financing activities of NIS 298.3 million in the corresponding quarter. The cash flows used in financing activities in the fourth quarter of 2010 mainly included the payment of a dividend of NIS 800 million (U.S. \$255.3 million) and NIS 77.2 million from the acquisition of Dor Alon net of the receipt of long term loans of NIS 467.0 million (U.S. \$131.5 million) and the issue of debentures of NIS 96.4 million (U.S. \$27.2 million). The cash flows from financing activities in the fourth quarter of 2009 mainly included the issue of debentures of NIS 294.2 million and the receipt of long term loans of NIS 80.2 million, net of the repayment of long term loans of NIS 40.8 million and the change in net short term credit from banks of NIS 20.1 million.

## **Additional Information**

1. As of December 31, 2010, the Company operated 206 supermarkets divided as follows: Mega In Town -121; Mega Bool - 51; Mega - 8; Shefa Shuk - 15; Eden Teva Market -13 of which 2 Eden within Mega, Dor Alon – 188 fueling stations and 177 convenience stores and the Bee Group operates 281 branches (some franchised).
2. **EBITDA (Earnings before Interest, Taxes, Depreciation, and Amortization)**<sup>3</sup>in 2010 EBITDA was NIS 454.7 million (U.S. \$ 128.1 million) (5.3 % of revenues) compared to NIS 418.3 million (5.7% of revenues) in 2009. EBITDA for the fourth quarter of 2010 amounted to NIS 121.4 million (U.S. \$34.2 million) (4.1% of revenues) compared to NIS 106.6 million (5.9% of revenues) in the corresponding quarter of 2009.
3. In February 2010 the Company published a shelf prospectus which allows it to issue marketable securities in Israel for two years.
4. On July 12, 2010, BSRE completed its NIS 110 million Series 'D' Debenture issue in accordance with a shelf prospectus. The Debentures are linked to the Israeli CPI and bear fixed interest of 4.5%. The Debenture principal will be redeemed in four equal annual payments, which will be paid on June 30 in each of the years 2017 to 2020 (inclusive). The Debenture interest will be paid in semi-annual payments on June 30 of each of the years 2011 to 2020 (inclusive) and December 31 of each of the years 2010 to 2019 (inclusive).

---

### **<sup>3</sup>Use of financial measures that are not in accordance with Generally Accepted Accounting Principles**

EBITDA is a measure that is not in accordance with Generally Accepted Accounting Principles (Non-GAAP) and is defined as income before financial income (expenses) net, other gains (losses) net, changes in fair value of investment property, taxes, depreciation and amortization. It is an accepted ratio in the retail industry. It is presented as an additional performance measure, since it enables comparisons of operating performances between periods and companies while neutralizing potential differences resulting from changes in capital structures, taxes, age of property and equipment and its related depreciation expenses. EBITDA, however, should not be related to as a single measure or as an alternative to operating income, another performance indicator and to cash flow information, which are prepared using Generally Accepted Accounting Principles (GAAP) as indicators of profit or liquidity. EBITDA does not take the costs of servicing debt and other liabilities into account, including capital expenditures and therefore it does not necessarily indicate the amounts that may available to the use of the company and in addition EBITDA should not be compared to other indicators with similar names reported by other companies because of differences in the calculation of these indicators. See the reconciliation between our net income and EBITDA which is presented in the attached condensed financial statements in this press release.

5. On August 10, 2010, the Company received a rating of A1 from Midroog for the Debentures up to par value NIS 500 million that the Company will issue. The rating was granted subject to a number of conditions which are detailed in Midroog's report.
6. On September 15, 2010, Midroog affirmed the A1 rating also for the Series A and B Debentures.
7. On October 3, 2010 the Company acquired from its controlling shareholder all its 80% shareholding in Dor Alon Energy in Israel (1988) Ltd. (hereafter – Dor Alon), a company listed on the Tel-Aviv stock exchange. In return for the shares in Dor Alon, the Company issued 20,327,710 shares to Alon in such a way that each share held by Alon in Dor Alon was exchanged for 1.8 shares in the Company. According to the outline of the acquisition, on October 18, 2010 the Company made a dividend distribution of NIS 800 million by way of a capital reduction. The Company received all the legally required approvals for the acquisition and the dividend distribution. As a result of the dividend distribution the exercise price of the options was reduced by NIS 6.15 per option and the conversion ratio of the convertible debentures (Series 'B') was reduced to NIS 6.083 nominal value of convertible debentures per one of the Company's shares.
8. In October 2010 the non-controlling interests holders of BEE Group exercised their Put option and sold the remaining 15% of BEE Group to the Company for a total consideration of approximately NIS 24.5 million.
9. During the month of October 2010, the Company raised CPI linked loans of NIS 400 million from Israeli banks. The debt bears annual interest of 2.7% – 2.8%. The debt will be redeemed in ten annual installments so that the first nine payments will amount to 7.5% of the loans and the remainder will be repaid in the tenth installment.
10. On November 9, 2010, following the filing of a Shelf Offering Report, the Company completed its public tender of Series 'C' par value NIS 100 million CPI linked debentures bearing annual fixed interest of 2.5% payable in two semi-annual payments on May 4 and November 4 in each of the years 2011 to 2022. The principal will be repaid in 12 equal payments on November 4 of each of the years 2011 to 2022 (inclusive). The debentures were issued at a discount of 3.2% and for a consideration of NIS 96.8 million. The debentures were rated A1 by the rating agency Midroog.
11. During the fourth quarter of 2010 Series 'B' convertible debentures of the Company with a par value of 5.5 million were converted to 898,216 shares. As at December 31, 2010, the par value balance of the convertible debentures which had not yet been converted was NIS 2.0 million.

## **Post balance sheet events**

1. In February 2011 Na'aman published an offer to purchase the balance of the shares (2.6 million shares) of Vardinon it does not already own in consideration for NIS 7.9 million. On March 15, 2011, the acquisition was completed and the Vardinon shares were delisted from the Tel Aviv stock exchange.
2. On March 13, the subsidiary Alon Cellular, received a license from the Ministry of Communication to operate as a mobile virtual network operator (MVNO).
3. Further to the contingent transaction signed in 2007 with Kibbutz Eyal, the Israel Land Administration gave its approval to grant 41 dunams to a joint venture of Kibbutz Eyal and Blue Square Real Estate ("BSRE") against the payment of prepaid lease fees of NIS 12.1 million. In February, after the conditions of the transaction had been fulfilled, the transaction was completed and the parties signed a protocol of operation, according to which, among other things, BSRE will receive 50% of the authorized and issued share capital of the joint venture in consideration for the transfer of the rights in the real estate . BSRE granted the entity shareholders loans in the amount of NIS 1.3 million and NIS 7.0 million in consideration for the issue of a series of capital bonds granted for a period of five years. At the date of this press release, the joint venture started preparations to apply for building permits.
4. On March 10, 2011, a joint venture of Dor Alon and a third party in a memorandum of understanding with Sugat sugar refineries Ltd ("Sugat") to construct a cogeneration facility by the joint venture (on land that will be leased to the joint venture by Sugat) to produce up to 110 Watt. Through the facility the joint venture will produce steam, electricity and carbon dioxide that will be produced in the facility also to third parties. In addition, the memorandum of understanding set out that the joint venture would connect Sugat's factory to the natural gas network, will convert Sugat's existing energy facility to a dual facility allowing using either crude oil or natural gas, will operate and maintain the existing energy facility for Sugat, all in accordance with the terms and times set out in the memorandum of understanding.

Alon Holdings Blue Square- Israel Ltd. (hereinafter: "Alon Holdings") is the leading retail company in the State of Israel and operates in four reporting segments: In its supermarket segment, Alon Holdings as pioneer of modern food retailing, Alon Holdings, through its 100% subsidiary, Mega Retail Ltd., currently operates 210 supermarkets under different formats, each offering a wide range of food products, "Near Food" products and "Non-Food" products at varying levels of service and pricing. In its "Non-Food" segment, Alon Holdings, through its 100% subsidiary BEE Group Retail Ltd., operates specialist outlets in self operation and franchises and offers a wide range of "Non-Food" products as retailer and wholesaler. In the Commercial and Fueling Sites segment, through its 78.38% subsidiary, which is listed on the Tel Aviv stock exchange. Dor Alon Energy in Israel (1988) Ltd is one of the four largest fuel retail companies in Israel based on the number of petrol stations and a leader in the field of convenience stores. Dor Alon operates a chain of 188 petrol stations and 177 convenience stores in different formats in Israel. In its Real Estate segment, Alon Holdings, through its TASE traded 78.26% subsidiary Blue Square Real Estate Ltd., owns, leases and develops yield generating commercial properties and projects.

**This press release contains forward-looking statements within the meaning of safe harbor provisions of the U.S. Private Securities Litigation Reform Act of 1995. Forward-looking statements may include, but are not limited to, plans or projections about our business and our future revenues, expenses and profitability. Forward-looking statements may be, but are not necessarily, identified by the use of forward-looking terminology such as "may," "anticipates," "estimates," "expects," "intends," "plans," "believes," and words and terms of similar substance. Forward-looking statements involve known and unknown risks, uncertainties and other factors that may cause actual events, results, performance, circumstance and achievements to be materially different from any future events, results, performance, circumstance and achievements expressed or implied by such forward-looking statements. These risks, uncertainties and other factors include, but are not limited to, the following: the effect of the recession in Israel on the sales in our stores and on our profitability; our ability to compete effectively against low-priced supermarkets and other competitors; quarterly fluctuations in our operating results that may cause volatility of our ADS and share price; risks associated with our dependence on a limited number of key suppliers for products that we sell in our stores; the effect of an increase in the minimum wage in Israel on our operating results; the effect of any actions taken by the Israeli Antitrust Authority on our ability to execute our business strategy and on our profitability; the effect of increases in oil, raw material and product prices in recent years; the effects of damage to our reputation or to the reputation of our store brands due to reports in the media or otherwise; and other risks, uncertainties and factors disclosed in our filings with the U.S. Securities and Exchange Commission (SEC), including, but not limited to, risks, uncertainties and factors identified under the heading "Risk Factors" in our shelf offering report filed in Israel, portions of which were submitted to the SEC on Form 6-K on November 8, 2010. You are cautioned not to place undue reliance on these forward-looking statements, which speak only as of the date of this press release. Except for our ongoing obligations to disclose material information under the applicable securities laws, we undertake no obligation to update the forward-looking information contained in this press release.**

**ALON HOLDINGS BLUE SQUARE – ISRAEL LTD.**  
**CONSOLIDATED STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION**  
**AS OF DECEMBER 31, 2010**

	<u>December 31,</u>		Convenience translation December 31, 2010
	<u>2009</u>	<u>2010</u>	
	<u>Audited</u>	<u>Unaudited</u>	
	<u>NIS</u>	<u>U.S. dollars</u>	
<u>In thousands</u>			
<b>A s s e t s</b>			
<b>CURRENT ASSETS:</b>			
Cash and cash equivalents	612,227	125,956	35,491
Investment in securities	212,912	310,237	87,415
Short-term bank deposit	67	98,084	27,637
Trade receivables	809,783	1,731,747	487,954
Other accounts receivable	69,504	162,599	45,815
Derivative financial instruments	9,690	-	-
Income taxes receivable	84,274	64,094	18,060
Inventories	<u>514,858</u>	<u>680,296</u>	<u>191,687</u>
	<u>2,313,315</u>	<u>3,173,013</u>	<u>894,058</u>
<b>NON-CURRENT ASSETS:</b>			
Investments in associates	4,878	6,012	1,694
Derivative financial instruments	12,691	56,078	15,801
Real estate inventories	-	83,337	23,482
Payments on account of real estate			
inventories and investment property	-	164,132	46,247
Financial assets available for sale	-	30,327	8,545
Loans receivable, net of current maturities	1,326	176,043	49,604
Property and equipment, net	<u>*1,956,914</u>	<u>2,915,516</u>	<u>821,504</u>
Investment property	<u>*421,188</u>	<u>558,487</u>	<u>157,365</u>
Intangible assets, net	409,194	1,494,147	421,005
Other long-term receivables	-	47,098	13,270
Deferred taxes	<u>45,991</u>	<u>66,018</u>	<u>18,602</u>
	<u>2,852,182</u>	<u>5,597,195</u>	<u>1,577,119</u>
<b>Total assets</b>	<b><u>5,165,497</u></b>	<b><u>8,770,208</u></b>	<b><u>2,471,177</u></b>

\* Retroactive application

**ALON HOLDINGS BLUE SQUARE – ISRAEL LTD.**  
**CONSOLIDATED STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION**  
**AS OF DECEMBER 31, 2010**

	December 31,		Convenience translation December 31, 2010
	2009	2010	
	Audited	Unaudited	
	NIS	U.S. dollars	
In thousands			
<b>Liabilities and equity</b>			
<b>CURRENT LIABILITIES:</b>			
Credit and loans from banks and others	143,086	470,284	132,512
Current maturities of debentures and convertible debentures	76,698	202,769	57,134
Current maturities of long-term loans from banks	131,512	297,771	83,903
Trade payables	917,585	1,342,763	378,350
Other accounts payable and accrued expenses	494,147	676,084	190,500
Customers' deposits	-	30,405	8,567
Derivative financial instruments	-	7,700	2,170
Income taxes payable	6,051	7,431	2,093
Provisions	51,298	79,419	22,378
	1,820,377	3,114,626	877,607
<b>NON CURRENT LIABILITIES:</b>			
Long-term loans from banks, net of current maturities	596,721	1,270,159	357,892
Convertible debentures, net of current maturities	142,021	117,801	33,193
Debentures, net of current maturities	1,251,333	2,183,093	615,129
Other liabilities	16,202	199,983	56,349
Derivative financial instruments	7,591	9,151	2,578
Liabilities in respect of employee benefits, net of amounts funded	47,249	51,492	14,509
Loan from related party		129,000	36,347
Deferred taxes	*57,279	112,764	31,774
	2,118,396	4,073,443	1,147,771
Total liabilities	3,938,773	7,188,069	2,025,378
<b>EQUITY:</b>			
Equity attributed to equity holders of the Company:			
Ordinary shares of NIS 1 par value	57,438	79,711	22,460
Additional paid-in capital	1,030,259	1,218,409	343,018
Other reserves	5,676	(12,538)	2,663
Accumulated deficit	*(61,049)	(85,760)	(30,068)
	1,032,324	1,199,822	338,073
Non-controlling interests	*194,400	382,317	107,726
Total equity	1,226,724	1,582,139	445,799
Total liabilities and equity	5,165,497	8,770,208	2,471,177

\*) Retroactive application

**ALON HOLDINGS BLUE SQUARE – ISRAEL LTD.**

**CONSOLIDATED STATEMENTS OF INCOME**  
**FOR THE YEAR AND THREE MONTH PERIODS ENDED DECEMBER 31, 2010**

					Convenience translation for the year
	Year ended December 31,		Three months ended December 31,		ended December 31, 2010 Unaudited
	2009 Audited	2010 Audited	2009 Unaudited	2010 Unaudited	
	NIS				U.S. dollars
<b>In thousands (except share and per share data)</b>					
Revenues	7,349,076	9,227,453	1,814,864	3,707,177	2,600,015
Less – government levies	-	723,709	-	723,709	203,919
Net revenues	7,349,076	8,503,744	1,814,864	2,983,468	2,396,096
Cost of sales	5,291,012	6,192,352	1,294,787	2,244,855	1,744,816
 Gross profit	 2,058,064	 2,311,393	 520,077	 738,613	 651,280
 Selling, general and administrative expenses	 1,817,099	 2,069,970	 458,699	 689,372	 583,255
 Operating profit before other gains and losses and changes in fair value of investment property	 240,965	 241,422	 61,378	 49,241	 68,025
Other gains	4,699	3,258	235	1,366	918
Other losses	(32,803)	(28,188)	(22,774)	(15,102)	(7,943)
Changes in fair value of investment property, net	20,775	32,917	12,385	14,060	9,275
Operating profit	233,636	249,409	51,224	49,565	70,275
 Finance income	 64,780	 85,852	 18,091	 57,061	 24,190
Finance expenses	(177,454)	(235,847)	(38,805)	(99,523)	(66,455)
Finance expenses, net	(112,674)	(149,995)	(20,714)	(42,462)	(42,265)
Share in gains (losses) of associates	(37)	(518)	91	58	(146)
 Income before taxes on income	 120,925	 98,896	 30,601	 7,161	 27,866
Taxes on income	23,124	36,287	12,231	5,810	10,225
 Net income for the period	 97,801	 62,609	 18,370	 1,351	 17,641
 Attributable to:					
Equity holders of the Company	77,163	47,839	12,441	(2,000)	13,479
Non-controlling interests	20,638	14,770	5,929	3,351	4,162
 <b>Earnings per ordinary share or ADS attributable to equity holders of the company</b>					
Basic and Fully diluted	1.77	0.96	0.28	(0.03)	0.27
 <b>Weighted average number of shares or ADSs used for computation of earnings per share:</b>					
Basic	43,558,614	49,589,822	43,717,058	65,159,323	49,589,822
Fully diluted	43,558,614	49,814,180	43,828,241	65,159,323	49,814,180

**ALON HOLDINGS BLUE SQUARE – ISRAEL LTD.**  
**CONSOLIDATED STATEMENTS OF CASH FLOWS**  
**FOR THE YEAR AND THREE MONTH ENDED DECEMBER 31, 2010**

	Year ended December 31,		Three months ended December 31,		Convenience translation for the year ended December 31, 2010 U.S. dollars in thousands	
	2009		2010			
	Audited	Unaudited	2009	2010		
NIS in thousands						
<b>CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES:</b>						
Income before taxes on income	120,925	98,896	30,601	7,161	27,866	
Income tax paid (received), net	(38,101)	5,741	(1,490)	4,148	1,617	
Net cash provided by operating activities (a)	<u>177,520</u>	<u>101,192</u>	<u>(100,418)</u>	<u>(10,200)</u>	<u>28,513</u>	
Net cash provided by (used in) operating activities	<u>260,344</u>	<u>205,829</u>	<u>(71,307)</u>	<u>1,109</u>	<u>57,996</u>	
<b>CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES:</b>						
Purchase of property and equipment	(203,889)	(193,474)	(48,236)	(71,319)	(54,515)	
Purchase of investment property	(9,435)	(20,720)	(1,396)	(13,119)	(5,838)	
Purchase of intangible assets	(20,738)	(34,133)	(11,810)	(12,067)	(9,618)	
Investment in restricted deposit	(470,000)	-	-	-	-	
Proceeds from collection of restricted deposit	470,000	-	-	-	-	
Proceeds from collection of short-term bank deposits, net	139	12,401	797	12,334	3,494	
Proceeds from sale of property and equipment	2,581	1,306	616	750	368	
Proceeds from sale of investment property	5,700	-	-	-	-	
Proceeds from sale of marketable securities	101,867	373,040	37,303	245,731	105,111	
Investment in marketable securities	(113,966)	(365,091)	(40,049)	(17,099)	(102,872)	
Acquisition of subsidiaries	(4,789)	87,219	-	87,219	24,575	
Grant of loans to jointly controlled companies	-	(31,442)	-	(4,053)	(8,859)	
Payments on account of real estate	-	(76,884)	-	827	(21,663)	
Redemption of long-term loans	-	1,565	-	1,565	441	
Interest received	11,948	18,331	3,484	4,551	5,165	
Net cash provided by ( used in) investing activities	<u>(230,582)</u>	<u>(227,882)</u>	<u>(59,291)</u>	<u>235,320</u>	<u>(64,211)</u>	

**ALON HOLDINGS BLUE SQUARE – ISRAEL LTD.**  
**CONSOLIDATED STATEMENTS OF CASH FLOWS**  
**FOR THE YEAR AND THREE MONTH ENDED DECEMBER 31, 2010**

					Convenience translation for the year ended December 31, 2010  Unaudited U.S. dollars in thousands	
	Year ended December 31,		Three months ended December 31,			
	2009 Audited	2010	2009 Unaudited	2010		
<b>NIS in thousands</b>						
<b>CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES:</b>						
Dividends paid	-	(875,000)	-	(800,000)	(246,549)	
Issuance of debentures	294,280	205,035	294,280	96,485	57,772	
Transactions with non-controlling interests in subsidiary without loss of control	*10,912	17,197	838	17,197	4,845	
Dividend paid to non-controlling interests	(16,491)	(17,619)	(2,968)	-	(4,964)	
Receipt of long-term loans	387,700	470,600	80,200	465,100	132,601	
Repayment of long-term loans	(139,060)	(165,014)	(40,835)	(65,417)	(46,496)	
Repayment of long term credit from trade payables	(1,740)	(1,740)	(435)	(435)	(490)	
Repayment of debentures	(13,297)	(2,155)	-	(2,128)	(607)	
Short-term credit from banks and others, net	76,144	(52,404)	(20,070)	(152,695)	(14,766)	
Receipt of loans from interested party	-	90,000	-	90,000	25,359	
Proceeds from issue of shares relating to the exercise of options in the Company and a subsidiary	-	(24,557)	-	(24,557)	(6,919)	
Acquisition of shares from non-controlling interests	(8,020)	-	-	-	-	
Settlement of forward contracts	-	21,247	-	21,247	5,987	
Purchase of treasury shares	-	(4,295)	-	-	(1,210)	
Interest paid	(93,900)	(147,532)	(47,923)	(12,851)	(41,570)	
Net cash provided by (used in) financing activities	<u>498,834</u>	<u>(485,479)</u>	<u>(403,126)</u>	<u>298,159</u>	<u>(136,792)</u>	
<b>INCREASE (DECREASE) IN CASH AND CASH EQUIVALENTS AND BANK OVERDRAFTS</b>	528,596	(507,532)	167,561	(166,697)	(143,007)	
Translation differences on cash and cash equivalents	-	(71)	-	5	(20)	
<b>BALANCE OF CASH AND CASH EQUIVALENTS AND BANK OVERDRAFTS AT BEGINNING OF PERIOD</b>	<u>83,138</u>	<u>611,734</u>	<u>444,173</u>	<u>270,823</u>	<u>172,368</u>	
<b>BALANCE OF CASH AND CASH EQUIVALENTS AND BANK OVERDRAFTS AT END OF PERIOD</b>	<u>611,734</u>	<u>104,131</u>	<u>611,734</u>	<u>104,131</u>	<u>29,341</u>	

(Continued - 2)

**ALON HOLDINGS BLUE SQUARE – ISRAEL LTD.**  
**CONSOLIDATED STATEMENTS OF CASH FLOW**  
FOR THE YEAR AND THREE MONTH ENDED DECEMBER 31, 2010

						<b>Convenience translation for the year ended December 31, 2010</b>			
	<b>Year ended December 31,</b>		<b>Three months ended December 31,</b>						
	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>					
	<b>Audited</b>	<b>Unaudited</b>	<b>Unaudited</b>	<b>Unaudited</b>	<b>U.S. dollars</b>				
<b>NIS</b>									
<b>In thousands</b>									
<b>(a) Net cash provided by operating activities:</b>									
Adjustments for:									
Depreciation and amortization	165,248	206,945	41,434	70,578	58,311				
Increase in fair value of investment property, net	(20,775)	(32,917)	(12,385)	(14,066)	(9,275)				
Share in (gains) losses of associates	37	518	(91)	(51)	148				
Share based payment	12,166	6,834	3,694	1,532	1,926				
Loss from sale and disposal of property and equipment, net	3,299	5,962	1,726	4,319	1,680				
Provision for impairment of property and equipment, net	19,981	946	17,571	414	267				
Loss (gain) from changes in fair value of derivative financial instruments	(21,250)	(8,029)	3,949	(9,884)	(2,262)				
Linkage differences on monetary assets, debentures, loans and other long term liabilities	52,347	57,626	4,158	20,974	16,237				
Capital loss from changes in holdings in subsidiaries	911	-	518	-	-				
Employee benefit liability, net	144	2,371	1,298	3,043	668				
Decrease (increase) in value of investment in securities, deposits and long-term receivables, net	(4,468)	(15,013)	(12,399)	(11,959)	(4,230)				
Interest paid, net	81,952	118,311	9,367	32,482	33,334				
Changes in operating assets and liabilities:									
Investment in real estate inventories	-	(87,092)	-	216	(24,540)				
Payments on account of real estate inventories	-	(71,564)	-	(1,212)	(20,165)				
Decrease (increase) in trade receivables and other accounts receivable	(65,468)	(53,264)	211,133	171,992	15,008				
Decrease (increase) in inventories	(17,224)	49,910	19,761	(41,589)	(14,063)				
Increase (decrease) in trade payables and other accounts payable	(29,380)	19,468	(390,152)	(236,989)	5,485				
	<u>177,520</u>	<u>101,192</u>	<u>(100,418)</u>	<u>(10,200)</u>	<u>28,513</u>				

(Concluded - 3)

**ALON HOLDINGS BLUE SQUARE – ISRAEL LTD.**  
 (FORMERLY BLUE SQUARE – ISRAEL LTD.)  
 CONSOLIDATED STATEMENTS OF CASH FLOWS  
 FOR THE YEAR AND THREE MONTH ENDED DECEMBER 31, 2010

	Year ended December 31, 2009		Three months ended December 31, 2009		Convenience translation for the year ended December 31, 2010	
	2010		2010			
	Audited	Unaudited	Unaudited	U.S. dollars		
<b>In thousands</b>						
<b>(b) Supplementary information on investing and financing activities not involving cash flows:</b>						
Issue of shares upon conversion of convertible debentures	12,198	43,895	-	31,501	12,368	
Conversion of convertible debentures of subsidiary	174	37,084	438	(16,059)	10,449	
Purchase of property and equipment on credit	-	965,770	-	965,770	272,124	

**ALON HOLDINGS BLUE SQUARE - ISRAEL LTD.**  
**SELECTED OPERATING DATA**  
**FOR THE YEAR AND THREE MONTH PERIOD**  
**ENDED DECEMBER 31, 2010**  
**(UNAUDITED)**

	Year ended December 31		Three months ended December 31		Convenience translation for the three months ended December 31
	2009	2010	2009	2010	2010
			NIS		
<b>Gross revenues (in millions)</b>	7,349	9,227	1,815	3,707	1,045.5
<b>Net revenues</b>	7,349	8,504	1,815	2,984	840.8
<b>Operating profit before other gains and losses and changes in fair value of investment property (in millions)</b>	241	241	61	49	13.8
<b>EBITDA (in millions)</b>	418	455	107	121	34.1
<b>EBITDA margin</b>	5.7%	5.3%	5.9%	4.1%	NA
<b>Increase (decrease) in same store sales</b>	(3.9%)	(0.8%)	1.6%	0.4%	NA
<b>Number of stores at end of period</b>	203	206	203	206	NA
<b>Stores opened during the period</b>	11	7	1	2	NA
<b>Stores closed during the period</b>	2	4	1	3	NA
<b>Total square meters at end of period</b>	365,000	366,000	365,000	366,000	NA
<b>Square meters added (reduced) during the period, net (*)</b>	10,500	1,200	600	(1,900)	NA
<b>Sales per square meter</b>	19,023	18,692	4,713	4,756	1340
<b>Sales per employee (in thousands)</b>	997	1,000	253	245	69.0
 <b>(*)Stores opened</b>	 12,400	 8,100	 900	 1,300	 NA
<b>Stores closed and reduction in square meters</b>	(1,900)	(6,900)	(300)	(3,200)	NA
<b>Square meters added (reduced) during the period, net</b>	10,500	1,200	600	(1,900)	NA

**ALON HOLDINGS BLUE SQUARE - ISRAEL LTD.**  
**RECONCILIATION BETWEEN NET INCOME FOR THE PERIOD AND EBITDA**  
**FOR THE YEAR AND THREE MONTHS PERIODS ENDED DECEMBER 31, 2010**  
**(UNAUDITED)**

	Year ended December 31,		Three months ended December 31,		Convenience translation for the year ended December 31,
	2009	2010	2009	2010	2010
	NIS in thousands				
Net income for the period	97,801	62,609	18,371	1,351	17,641
Taxes on income	23,124	36,287	12,231	5,810	10,225
Finance expenses, net	112,674	149,995	20,714	42,462	42,265
Other losses, net	28,104	24,930	22,539	13,736	7,025
Changes in fair value of investment property	(20,775)	(32,917)	(12,385)	(14,060)	(9,275)
Depreciation and amortization	165,248	206,945	41,434	70,578	58,311
Share based payment	12,166	6,834	3,694	1,532	1,926
<b>EBITDA</b>	<b>418,342</b>	<b>454,683</b>	<b>106,598</b>	<b>121,409</b>	<b>128,118</b>

**ALON HOLDINGS BLUE SQUARE – ISRAEL LTD.**  
FOR THE YEAR AND THREE MONTH ENDED DECEMBER 31, 2010  
(UNAUDITED)

**Note 1 - Segment reporting**

The Company includes segment information according to IFRS 8. The reporting is based on the Company's organizational structure, the internal reporting, the allocation of resources and the decision-making process. The Company presents four segments: Supermarkets – food retail, Commercial and fueling sites, Non-food Retail and Wholesale and Real estate.

The Company's four operating segments consist of the following:

- (1) Supermarkets – The Company operates the second largest food retail chain in Israel. Through its subsidiary, Mega Retail Ltd. ("Mega Retail"), which operates Supermarket branches, the Company offers a wide range of food and beverage products and "Non-food" items, such as houseware, toys, small electrical appliances, computers and computer accessories, entertainment and leisure products and textile products and "Near-Food" products, such as health and beauty aids, products for infants, cosmetics and hygiene products. As of December 31, 2010, Mega Retail operated 206 supermarkets. This segment also includes properties owned through Blue Square Real Estate ("BSRE"), in connection with the supermarket operation of our stores (including warehouses and offices).
- (2) Commercial and fueling sites – Through our subsidiary Dor-Alon the Company is engaged in the development, construction and operating of vehicle fueling stations, adjacent commercial centers and independent convenience stores, marketing of fuel products and other products through the fueling stations and convenience stores and direct marketing of distillates to customers. The commercial and fueling sites segment is presented is presented according to the published financial statements of Dor-Alon, with reclassification of credit card fees and amortization of the excess of cost which at the time of acquisition were allocated to the reconciliation between the operating profit of the segments and the total operating profit.
- (3) Non-food (Retail and Wholesale) –Through our subsidiary, BEE Group Retail Ltd. ("BEE Group"), BEE group operates as retailer and wholesaler in the non food segment. As of December 31, 2010, Bee Group operated 281 non- food Retail outlets, mostly through franchisees, with specialties in houseware and home textile, toys, leisure, and infant.
- (4) Real Estate - Through our subsidiary BSRE the Company engaged in yield from lease investment properties mainly commercial centers, logistics centers and offices and land for the purpose of capital appreciation and deriving long-term yield and in the development of the "Wholesale Market" residency project.

**ALON HOLDINGS BLUE SQUARE – ISRAEL LTD.**

FOR THE YEAR AND THREE MONTH ENDED DECEMBER 31, 2010  
(UNAUDITED)

**Note 1 - Segment reporting (continued)**

	Year ended December 31, 2010 (unaudited)					Total consolidated
	Supermarkets	Non-food	Real estate	Commercial and fueling sites	Adjustments	
	NIS in thousands					
Net segment sales	6,894,978	438,623	25,162	1,144,981	-	8,503,744
Inter segment sales	-	43,444	-	8,339	(51,783)	-
Depreciation and amortization	163,020	15,156	-	27,328	1,441	206,945
Operating profit (loss) before other gains and losses net and changes in fair value of investment property	241,942	(7,189)	(4,843)	42,936	(9,424)	263,422
Rate of operating profit before other gains and losses net and changes in fair value of investment property	3.5%	(1.5%)	(19.2%)	3.7%	-	3.1%
Segment profit	232,944	(19,519)	28,074	39,339	(9,424)	271,409
Unallocated corporate expenses						(22,000)
Operating profit						<u>294,409</u>

	Year ended December 31, 2009 (audited)					Total consolidated
	Supermarkets	Non-food	Real estate	Commercial and fueling sites	Adjustments	
	NIS in thousands					
Net segment sales	6,863,020	464,266	21,790	-	-	7,349,076
Inter segment sales	-	58,874	-	-	(58,874)	-
Depreciation and amortization	153,347	11,901	-	-	-	165,248
Operating profit (loss) before other gains and losses net and changes in fair value of investment property	211,120	34,321	12,145	720	258,306	
Rate of operating profit before other gains and losses net and changes in fair value of investment property	3.1%	6.6%	55.7%	-	-	3.5%
Segment profit	190,882	23,245	32,920	720	247,767	
Unallocated corporate expenses					-	(17,341)
Gain due to decrease in holdings					3,210	
Operating profit						<u>233,636</u>

**ALON HOLDINGS BLUE SQUARE – ISRAEL LTD.**  
 FOR THE YEAR AND THREE MONTH ENDED DECEMBER 31, 2010  
 (UNAUDITED)

**Note 1 - Segment reporting (continued)**

	<b>Three months ended December 31, 2010 (unaudited)</b>					
	<b>Supermarkets</b>	<b>Non-food</b>	<b>Real estate</b>	<b>Commercial and fueling sites</b>		<b>Total consolidated</b>
				<b>NIS in thousands</b>		
Net segment sales	1,739,959	91,347	7,181	1,144,981	-	2,983,468
Inter segment sales	-	4,537	-	8,339	(12,876)	-
Depreciation and amortization	36,723	5,086	-	27,328	1,442	70,578
Operating profit (loss) before other gains and losses net and changes in fair value of investment property	52,583	(20,442)	(9,888)	42,936	(10,435)	54,754
Rate of operating profit before other gains and losses net and changes in fair value of investment property	3.0%	(22.4%)	(137.7%)	3.7%	-	1.8%
Segment profit	48,956	(26,958)	4,172	39,333	(10,745)	54,758
Unallocated corporate expenses						(5,193)
Operating profit						<u>49,565</u>

	<b>Three months ended December 31, 2009 (unaudited)</b>					
	<b>Supermarkets</b>	<b>Non-food</b>	<b>Real estate</b>	<b>Commercial and fueling sites</b>		<b>Total consolidated</b>
				<b>NIS in thousands</b>		
Net segment sales	1,717,290	91,998	5,577	-	-	1,814,864
Inter segment sales	-	7,961	-	-	(7,961)	-
Depreciation and amortization	38,086	3,348	-	-	-	41,434
Operating profit (loss) before other gains and losses net and changes in fair value of investment property	58,270	580	5,589	-	-	65,537
Rate of operating profit before other gains and losses net and changes in fair value of investment property	3.4%	0.6%	100.2%	-	-	3.6%
Segment profit	41,681	(5,498)	17,974	-	1,098	55,255
Unallocated corporate expenses						(4,159)
Gain due to decrease in holdings						128
Operating profit						<u>51,224</u>

**ALON HOLDINGS BLUE SQUARE – ISRAEL LTD.**  
 FOR THE YEAR AND THREE MONTH ENDED DECEMBER 31, 2010  
 (UNAUDITED)

**Note 1 - Segment reporting (continued)**

	<b>Year ended December 31, 2010 (unaudited)</b>					
	<b>Supermarkets</b>	<b>Non-food</b>	<b>Real estate</b>	<b>Commercial and fueling sites</b>	<b>Adjustments</b>	<b>Total consolidated</b>
						<b>U.S. dollars in thousands</b>
Net segment sales	1,942,795	123,591	7,090	322,621		2,396,096
Inter segment sales		12,241		2,350	(14,591)	
Depreciation and amortization	45,934	4,270		7,700	406	58,310
Operating profit (loss) before other gains and losses net and changes in fair value of investment property	68,172	(2,026)	(1,365)	12,098	(2,655)	74,224
Rate of operating profit before other gains and losses net and changes in fair value of investment property	(3.5%)	(1.6%)	(19.2%)	(3.7%)		3.1%
Segment profit	65,636	(5,500)	7,910	11,083	(2,655)	76,474
Unallocated corporate expenses						(6,206)
Operating profit						70,275