



## אלון החזקות ברבוע כחול - ישראל בע"מ

30 באוגוסט, 2012 - ראש העין: חברת אלון החזקות ברבוע כחול-ישראל בע"מ (סימון: BSI) מדווחת היום על התוצאות הכספיות לרבעון השני שהסתיים ב – 30.6.2012.

### אלון החזקות ברבוע כחול-ישראל בע"מ: תוצאות כספיות לרבעון השני ולמחצית הראשונה של 2012

גידול בסך תוצאות המגזרים של החברה (מתחמי תדלוק ומסחר, סופרמרקטים, לא מזון ונדל"ן) ל-

161.6 מ' ש"ח (\$41.2 מ' דולר ארה"ב) ברבעון לעומת 123.8 מ' ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

❖ מגזר מתחמי תדלוק ומסחר: העלייה ברווח התפעולי של 64% מ-33.2 מ' ש"ח ברבעון הראשון של השנה ל-54.5 מ' ש"ח הרבעון, הינה בעיקרה תוצאה של מהלכי התייעלות אותם נקטה החברה לאחר הפחתת מרווחי השיווק בספטמבר 2011 והרחבת הפעילות בתחום חנויות הנוחות.

❖ במגזר הסופרמרקטים –

➤ הרווח התפעולי ברבעון השני הסתכם ל-2.0% לעומת 1.1% ברבעון הראשון השנה ו 1.6% ברבעון הרביעי של 2011. השיפור הניכר ברווח התפעולי נבע מיישום מהלכי התייעלות והתאמת מבנה ההוצאות.

➤ מגה החלה ביישום מהלך אסטרטגי בכ-30 סניפים של הרשת שיכלול:

(א) יציאה עד תום השנה מ-10 סניפים

(ב) השקת רשת HD חדשה בפריסה ארצית של כ-20 סניפים

שיעור הרווח התפעולי בנטרול סניפים אלו עמד על כ-3.4% ברבעון השני של השנה.

➤ מגה צופה כי תשלים את פריסת מערך הסדרנות העצמית עד סוף הרבעון הראשון של 2013.

❖ רבוע כחול נדל"ן השלימה במהלך הרבעון את רכישת הקרקע במתחם השוק הסיטונאי ורשמה רווח של 95 מ' ש"ח משערך החלק המסחרי, בנוסף, בעקבות ירידה בשיעור ההחזקה בחלק המגורים בפרויקט, רשמה רבוע נדל"ן רווח של 19.6 מ' ש"ח.

❖ מגזר הלא מזון: הפסד תפעולי של 2.3 מ' ש"ח במחצית הראשונה של 2012 לעומת הפסד תפעולי של 1.6 מ' ש"ח במחצית הראשונה של 2011.

❖ לקראת סיום הרבעון השני השיקה החברה את פעילות הסלולר תחת המותג "You Phone". You Phone מציעה מסלול ללא הגבלה ותוכניות טריפל (מזון, דלק ותקשורת) בשיתוף מועדון הלקוחות.

עיקרי התוצאות לרבעון בהשוואה לרבעון מקביל:

| 2011    |         |         | 2012    |         |         | נתונים במיליוני ש"ח |
|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------------------|
| Q1      | Q2      | H1      | Q1      | Q2      | H1      |                     |
| 3,007.1 | 3,208.5 | 6,215.6 | 3,178.5 | 3,335.1 | 6,513.6 | מכירות נטו          |
| 729.5   | 752.0   | 1,481.5 | 698.6   | 720.8   | 1,419.4 | רווח גולמי          |
| 92.8    | 118.1   | 210.9   | 38.1    | 155.8   | 193.9   | רווח מפעולות        |
| 40.8    | 15.2    | 56.0    | 43.2    | 95.7    | 138.9   | הוצאות מימון, נטו   |
| 37.7    | 71.8    | 109.5   | 2.8     | 48.4    | 51.2    | רווח נקי לתקופה     |



# אלון החזקות ברבוע כחול - ישראל בע"מ

## תוצאות של הרבעון השני של 2012<sup>1</sup>

### הכנסות ברוטו

ההכנסות (כולל היטלים ממשלתיים) ברבעון השני של 2012 הסתכמו לכ- 4,090.5 מ' ש"ח (1,042.7 מ' דולר ארה"ב) בהשוואה להכנסות של כ- 3,890.0 מ' ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, עליה של כ- 5.2%. הגידול נובע בעיקר מגידול בהכנסות דור אלון בהשוואה לרבעון מקביל אשתקד.

### ההכנסות ממכירות, נטו

**הכנסות מתחמי התדלוק ומסחר** – הסתכמו ברבעון ל- 1,575.8 מ' ש"ח (\$401.7 מ' דולר ארה"ב) לעומת 1,328.3 מ' ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, גידול של 18.6%. עיקר הגידול נבע מעלייה במחירי הדלקים וכן מעליה במכירות חנויות הנוחות.

**הכנסות מגזר הסופרמרקטים** – הסתכמו ברבעון ב- 1,653.5 מ' ש"ח (\$421.5 מ' דולר ארה"ב) לעומת 1,766.5 מ' ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, ירידה של 6.4%. הירידה בהכנסות נבעה מקיטון במכירות סניפים זרים (SSS) בהיקף של 7.6%, בעקבות התגברות התחרות ופתיחת שטחי מסחר ושחיקה במחירי המכירה, אשר קוזזה מפתחה נטו של 8 סניפים במהלך 12 החודשים האחרונים.

**הכנסות מגזר הלא מזון** – קיטון בהכנסות של כ- 8.5% מ- 105.3 מ' ש"ח ברבעון השני של 2011 ל- 96.4 מ' ש"ח (\$24.6 מ' דולר ארה"ב) ברבעון הנוכחי. הקיטון בהכנסות נבע מקיטון במכירות לזכיינים, וזאת בעיקר בעקבות סגירה של 20 חנויות בזכיינות במהלך 12 החודשים האחרונים. הירידה קוזזה בחלקה בגידול בחנויות נעמן וורדינון ובחנויות שעברו מזכיינות לתפעול עצמי.

**הכנסות מגזר הנדל"ן** – גידול בהכנסות שכר דירה של כ- 7.1% מ- 8.4 מ' ש"ח ברבעון השני של 2011 ל- 9.0 מ' ש"ח (\$2.3 מ' דולר ארה"ב) ברבעון הנוכחי, שנבע בעיקר מגידול בשטחים המושכרים.

**הרווח הגולמי** ברבעון השני של 2012 הסתכם לכ- 720.8 מ' ש"ח (\$183.7 מ' דולר ארה"ב) (כ- 21.6% מההכנסות) בהשוואה לרווח גולמי של כ- 752.0 מ' ש"ח (23.4% מההכנסות) ברבעון המקביל אשתקד. הקיטון ברווח הגולמי בהשוואה לרבעון מקביל אשתקד, נבע בעיקר מקיטון במכירות במגזר הסופרמרקטים בתקופה, בעקבות התגברות התחרות וכן מקיטון במכירות לזכיינים במגזר הלא מזון, כתוצאה מהפסקת פעילות של מספר זכיינים. קיטון זה קוזז בחלקו על ידי גידול ברווח הגולמי במגזר מתחמי התדלוק ומסחר.

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



## אלון החזקות ברבוע כחול - ישראל בע"מ

**במגזר מתחמי תדלוק ומסחר** הסתכם הרווח הגולמי ל-234.4 מ' ש"ח (\$59.7 מ' דולר ארה"ב) (14.9% מהכנסות), בהשוואה ל-223.0 מ' ש"ח ברבעון המקביל אשתקד (16.8% מהכנסות). העלייה ברווח הגולמי ביחס לרבעון מקביל בגובה של כ-5.1%, נבעה בעיקר מחנויות הנוחות, וקוצזה בחלקה מהשפעת שינויי מחירי הדלקים על ערך המלאי ומהפחתת מרווח השיווק של הבנדין בפיקוח.

**במגזר הסופרמרקטים** הסתכם הרווח הגולמי ל-445.8 מ' ש"ח (\$113.6 מ' דולר ארה"ב) (27.0% מהכנסות) בהשוואה ל-480.4 מ' ש"ח ברבעון השני של 2011 (27.2% מהכנסות), ירידה של 7.2% אשר נבעה בעיקר מקיטון במכירות, כאמור.

**במגזר הלא מזון** הסתכם הרווח הגולמי ל-35.6 מ' ש"ח (\$9.1 מ' דולר ארה"ב) (37.0% מהכנסות) בהשוואה ל-40.2 מ' ש"ח ברבעון השני של 2011 (38.2% מהכנסות). הקיטון ברווח הגולמי נבע בעיקר מקיטון במכירות לזכיינים, כאמור לעיל.

**הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות** ברבעון השני של 2012 הסתכמו לכ-664.5 מ' ש"ח (\$169.4 מ' דולר ארה"ב) (19.9% מההכנסות), בהשוואה ל-646.0 מ' ש"ח (20.1% מההכנסות) ברבעון המקביל אשתקד, עליה של כ-2.9%. עיקר הגידול נרשם במגזר מתחמי תדלוק ומסחר, כפועל יוצא מהוספת מתחמים חדשים, מרישום הפרשה לדמי ניהול במגזר הנדל"ן ומהשקת פעילות "אלון סלולר".

**במגזר מתחמי תדלוק ומסחר**, הסתכמו הוצאות אלו ל-179.8 מ' ש"ח (\$45.8 מ' דולר ארה"ב), בהשוואה ל-172.3 מיליון ש"ח ברבעון השני של שנת 2011, עליה של כ-4.3%, גידול שנבע בעיקרו מפתחת מתחמים חדשים ואשר קוזז בחלקו על ידי פעולות התייעלות שבוצעו החל מהרבעון הרביעי של 2011.

**במגזר הסופרמרקטים** הסתכמו הוצאות מכירה וכלליות ל-412.9 מ' ש"ח (\$105.2 מ' דולר ארה"ב), בהשוואה ל-412.3 מיליון ש"ח ברבעון השני של 2011. הוצאות הרבעון כוללות עלויות בגין פתיחה, נטו, של 8 סניפים חדשים במהלך 12 החודשים האחרונים, בקיזוז קיטון בהוצאות בסניפים זרים, בעקבות צעדי התייעלות.

**במגזר הלא מזון** הסתכמו הוצאות אלו ל-42.3 מ' ש"ח (\$10.8 מ' דולר ארה"ב) (גידול של כ-2.4%) בהשוואה ל-41.3 מיליון ש"ח ברבעון השני של 2011. הגידול נבע מעליה בהיקף הפעילות הקמעונאית וממעבר חנויות מזכיינות להפעלה עצמית.

**במגזר הנדל"ן** הסתכמו הוצאות מכירה והנהלה וכלליות ל-10.8 מ' ש"ח (\$2.8 מ' דולר) בהשוואה ל-4.6 מ' ש"ח ברבעון השני של 2011, גידול הנובע מרישום הפרשה לדמי ניהול בחברת הקניון, הבונה את השטחים המסחריים במתחם השוק הסיטונאי בתל אביב.

**רווח תפעולי** (לפני הכנסות והוצאות אחרות ועלייה בשווי הוגן של נדל"ן) ברבעון השני של 2012 הסתכם לכ-56.3 מ' ש"ח (\$14.4 מ' דולר ארה"ב) (1.7% מההכנסות) לעומת כ-106.0 מ' ש"ח (3.3% מההכנסות) ברבעון המקביל אשתקד, קיטון של 46.9%. הקיטון ברווח התפעולי נבע בעיקר מקיטון במכירות במגזר הסופרמרקטים ומגידול בהוצאות הנהלה וכלליות במגזר הנדל"ן כאמור לעיל, וכן מעלויות השקת אלון סלולר.



## אלון החזקות ברבוע כחול - ישראל בע"מ

**במגזר מתחמי תדלוק ומסחר** - עלייה ברווח התפעולי מ- 50.7 מ' ש"ח ברבעון השני של 2011 ל- 54.5 מ' ש"ח (\$13.9 מ' דולר ארה"ב) בעקבות גידול במכירות בחנויות הנוחות, אשר קוזזה בחלקה מהשפעת הפחתת מרווח שיווק.

**במגזר הסופרמרקטים** - ירד הרווח התפעולי מ- 68.0 מ' ש"ח ברבעון המקביל אשתקד ל- 32.4 מ' ש"ח (\$8.3 מ' דולר ארה"ב), בעקבות ירידה במכירות וגידול בהוצאות, כאמור לעיל.

**במגזר הלא מזון** - הפסד תפעולי בסך 4.3 מ' ש"ח ברבעון מקביל אשתקד לעומת הפסד תפעולי בסך 7.0 מ' ש"ח (\$1.8 מ' דולר ארה"ב), שנבע מקיטון במכירות לזכיינים כתוצאה מהפסקת פעילות.

**במגזר הנדל"ן** - מעבר מרווח תפעולי של 3.8 מ' ש"ח ברבעון מקביל אשתקד להפסד תפעולי של 1.8 מ' ש"ח (\$0.5 מ' דולר ארה"ב) בעקבות גידול בהוצאות מכירה, הנהלה וכלליות כמתואר לעיל.

**עליית ערך נדל"ן להשקעה** - ברבעון השני של 2012 רשמה החברה רווח מעליית ערך נדל"ן להשקעה בסך 81.6 מ' ש"ח (\$20.8 מ' דולר ארה"ב) לעומת כ- 16.4 מ' ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. הרווח הרבעון כולל 95 מ' ש"ח משערוך חלק המסחר בפרויקט השוק הסיטונאי בתל אביב.

**הכנסות (הוצאות) אחרות נטו** - הכנסות אחרות ברבעון השני של 2012 הסתכמו לסך של כ- 17.8 מ' ש"ח (\$4.5 מ' דולר ארה"ב) לעומת הוצאות אחרות בסך 4.4 מ' ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. ההכנסות הרבעון כוללות רווח בעקבות ירידה בשיעור החזקה ואיבוד שליטה בחברת המגורים במתחם השוק הסיטונאי בתל אביב, בסך 19.6 מ' ש"ח (\$5.0 מ' דולר ארה"ב).

**רווח מפעולות** הסתכם לכ- 155.8 מ' ש"ח (\$39.7 מ' דולר ארה"ב) (4.7% מההכנסות), בהשוואה לרווח תפעולי של כ- 118.1 מ' ש"ח (3.7% מההכנסות) ברבעון המקביל אשתקד, גידול של 31.9%.

**הוצאות מימון, נטו** ברבעון השני של 2012 הסתכמו לכ- 95.7 מ' ש"ח (\$24.4 מ' דולר ארה"ב) בהשוואה להוצאות מימון נטו של כ- 15.2 מ' ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. הגידול בהוצאות המימון נטו, נובע בעיקר מקיטון בהכנסות המימון. ברבעון המקביל אשתקד נכללו הכנסות בסך 70.0 מ' ש"ח משערוך אופצייה לרכישת מניות דיינרס שמומשה ברבעון השלישי 2011.

**מסים על ההכנסה** ברבעון השני של 2012 הסתכמו לכ- 12.8 מ' ש"ח (\$3.3 מ' דולר ארה"ב) (שיעור מס אפקטיבי של 20.9% לעומת שיעור מס סטאטוטורי של 25%) בהשוואה להוצאות מסים בסך כ- 31.1 מ' ש"ח ברבעון המקביל אשתקד (שיעור מס אפקטיבי של 30.2% לעומת שיעור מס סטאטוטורי של 24%). הקיטון בשיעור המס האפקטיבי הרבעון נבע מרישום רווח מירידה בשיעור ההחזקה, בגינו לא יצרה החברה מסים נדחים.



## אלון החזקות ברבוע כחול - ישראל בע"מ

**הרווח הנקי** ברבעון השני של 2012 הסתכם לכ- 48.4 מ' ש"ח, (\$12.3 מ' דולר ארה"ב) לעומת רווח נקי של כ- 71.8 מ' ש"ח ברבעון השני של 2011. הרווח ברבעון השני של 2012 המיוחס לבעלי המניות בחברה הסתכם לכ- 28.8 מ' ש"ח (\$7.3 מ' דולר ארה"ב) או 0.44 ש"ח למניה (\$0.11 דולר ארה"ב) והרווח המיוחס לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה הסתכם ב- 19.6 מ' ש"ח (\$5.0 מ' דולר ארה"ב).

### תזרימי מזומנים רבעון שני של שנת 2012

**תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:** תזרימי המזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת הסתכמו ברבעון השני של שנת 2012 לכ- 141.7 מ' ש"ח (\$36.1 מ' דולר ארה"ב) בהשוואה לתזרימי מזומנים שנבעו מפעילות שוטפת בסך כ- 218.4 מ' ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. הקיטון נבע מרכישת מלאי מקרקעין ברבוע נדל"ן ברבעון השני של 2012 בסך 247.0 מ' ש"ח (\$63.0 מ' דולר ארה"ב) לעומת רכישת מלאי מקרקעין ברבעון המקביל אשתקד בסך של 2.1 מ' ש"ח, מגידול בצרכי ההון החוזר בעיקר עקב עליית מחירי הדלקים, ומקיטון ברווח התפעולי בסך כ-63.5 מ' ש"ח (\$16.2 מ' דולר ארה"ב) בקיזוז החזרי מס נטו בסך 26.8 מ' ש"ח (\$6.8 מ' דולר ארה"ב) ברבעון השני של 2012, לעומת תשלומי מס נטו בסך 20.9 מ' ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

**תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:** תזרימי המזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה הסתכמו לכ- 263.8 מ' ש"ח (\$67.2 מ' דולר ארה"ב) ברבעון השני של שנת 2012 בהשוואה לתזרימי מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה בסך 83.9 מ' ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. תזרימי המזומנים ששימשו לפעילות השקעה ברבעון השני של שנת 2012 כללו בעיקר רכישת נדל"ן להשקעה, רכוש קבוע, ונכסים בלתי מוחשיים בסך 208.0 מ' ש"ח (\$53.0 מ' דולר ארה"ב), כולל השקעה בסך 121.5 מ' ש"ח (\$31.0 מ' דולר ארה"ב) בגין השלמת רכישת מקרקעין בחלק המסחרי במתחם השוק הסיטונאי, מתן הלוואות לזמן ארוך בסך כ- 14.9 מ' ש"ח (\$3.8 מ' דולר ארה"ב) בעיקר לבעלי שליטה, השקעה בפקדונות מוגבלים בשימוש בסך 60.9 מ' ש"ח (\$15.5 מ' דולר ארה"ב) והשקעה בניירות ערך בסך 38.7 מ' ש"ח (\$9.9 מ' דולר ארה"ב) בקיזוז תמורה ממימוש ניירות ערך בסך 44.5 מ' ש"ח (\$11.3 מ' דולר ארה"ב) ודיבידנד שהתקבל בסך 11.0 מ' ש"ח (\$2.8 מ' דולר ארה"ב). ברבעון השני בשנת 2011 תזרימי המזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה כללו בעיקר רכישת רכוש קבוע, נדל"ן להשקעה ונכסים בלתי מוחשיים בסך 85.8 מ' ש"ח, השקעה בפקדונות מרוכשי דירות בסך 8.1 מ' ש"ח והשקעה בפקדונות לזמן קצר, נטו בסך 3.2 מ' ש"ח בקיזוז ריבית שהתקבלה בסך 7.7 מ' ש"ח.

**תזרימי מזומנים מפעילות מימון:** תזרימי המזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון הסתכמו ברבעון השני של שנת 2012 לכ- 516.8 מ' ש"ח (\$131.7 מ' דולר ארה"ב) בהשוואה לתזרימי מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון בסך של כ- 135.1 מ' ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. תזרימי המזומנים שנבעו מפעילות מימון ברבעון השני של שנת 2012 כללו בעיקר הנפקת אג"ח בסך כ- 31.3 מ' ש"ח (\$8.0 מ' דולר ארה"ב) וקבלת הלוואות בסך 497.8 מ' ש"ח (\$126.9 מ' דולר ארה"ב) אשר קוזזו על ידי תשלומי ריבית בסך כ- 60.5 מ' ש"ח (\$15.4 מ' דולר ארה"ב), פירעון הלוואות בסך 68.3 מ' ש"ח (\$17.4 מ' דולר ארה"ב) ופירעון אג"ח בסך 88.2 מ' ש"ח (\$22.5 מ' דולר ארה"ב). המזומנים ששימשו לפעילות מימון ברבעון השני של שנת 2011 כללו בעיקר פירעון אג"ח בסך 136.3 מ' ש"ח, פירעון הלוואות לזמן ארוך בסך 66.6 מ' ש"ח וריביות ששולמו בסך 54.6 מ' ש"ח בקיזוז קבלת הלוואות לזמן ארוך בסך 107.0 מ' ש"ח ושינוי באשראי לזמן קצר בסך 32.7 מ' ש"ח.



## אלון החזקות ברבוע כחול - ישראל בע"מ

**מר דוד ויסמן יו"ר פעיל ומנהל העסקים הראשי** – "אנחנו מאוד מרוצים מהצעדים שנקטה דור אלון בהתמודדות מול הורדת מרווח השיווק והשיפור ברווח התפעולי. חברת הנדל"ן ממשיכה בצמיחה ונמצאת כיום בפיתוח והשבחה של נכסי נדל"ן להשקעה. מגה מגלמת עוצמה בפריסה בלמעלה מ- 200 סניפים בפיזור ארצי מעולה בעיר ומחוץ לעיר ובהון עצמי חזק. במגזר הסופרמרקטים הגענו למסקנות אותן נפרט בהמשך. במגזר הלא מזון אנחנו נמצאים בתהליך שינוי אותו מובילים המנכ"ל והיו"ר החדשים".

**בהתייחס למגזר הסופרמרקטים אמר מר זאב וורמברנד, מנכ"ל החברה** – "מגזר הסופרמרקטים מציג שיפור ניכר בשיעור הרווחיות התפעולית בהשוואה לתוצאות העסקיות בשני הרבעונים החולפים. השיפור בתוצאות העסקיות הינו פועל יוצא של יישום מהלכי התייעלות במהלך הרבעון הראשון והתאמת מבנה ההוצאות התפעוליות למצב השוק המשתנה.

בחודשים האחרונים גיבשה החברה תכנית מקיפה, לעניין פריסת הסניפים והמבנה המותגי של מגזר הסופרמרקטים, כאשר בכוונת החברה לטפל בכ- 30 סניפים באופן פרטי בשני אפיקי פעילות - יציאה מפעילות של 10 סניפים מחד וגיבוש רשת "הבי-דיסקאונט" חדשה ביתרת הסניפים מאידך.

החברה מכרה את הפעילות של 9 סניפים וסיימה חוזה שכירות בסניף נוסף, בשטח כולל של כ- 23 אלפי מ"ר. מהלך זה יושלם עד סוף 2012.

הפרק השני בתוכנית זו הינה השקת רשת בפורמט הבי-דיסקאונט, תחת שם חדש ובפריסה ארצית של כ- 20 סניפים. רשת זו תושק עד סוף השנה, תהיה ממובילות זירת הבי-דיסקאונט בישראל ותתופעל במודל הפעלה חדש לצד רשתות מגה.

להלן טבלה המפרטת את שיעור הרווח התפעולי של מגזר הסופרמרקטים בחציון 1/2012, בחלוקה לסניפים המיועדים למכירה ולשינוי אסטרטגי שפורט דלעיל וליתרת הסניפים הפעילים.

|   |              |
|---|--------------|
| שיעור רווח תפעולי לפני הוצאות אחרות ושיערוך נדל"ן | רבעון 2/2012 |
| 30 סניפים המיועדים למכירה או למעבר לרשת HD חדשה   | -5.3%        |
| יתרת הסניפים                                      | 3.4%         |

כמו כן, מגה קמעונאות ממשיכה ביישום שלב ההטמעה של מערך הסדרנות העצמית אשר החל בחודש מאי 2012. מערך הסדרנות פרוס כיום על פני כ- 120 סניפים ופריסתו תושלם בכל סניפי הרשת במהלך הרבעון הראשון של שנת 2013. מהלך זה צפוי לתרום לשיפור הרווחיות התפעולית של החברה.



# אלון החזקות ברבוע כחול - ישראל בע"מ

## תוצאות המחצית הראשונה של 2012

### הכנסות ברוטו

ההכנסות (כולל היטלים ממשלתיים) במחצית הראשונה של 2012 הסתכמו לכ- 7,986.9 מ' ש"ח (2,035.9 מ' דולר ארה"ב) בהשוואה להכנסות של כ- 7,599.5 מ' ש"ח במחצית הראשונה של שנת 2011, עליה של כ- 5.1%. הגידול נובע בעיקר מגידול בהכנסות דור אלון בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד.

### ההכנסות ממכירות, נטו

**הכנסות מתחמי התדלוק ומסחר** – הסתכמו במחצית הראשונה של 2012 ל- 3,006.1 מ' ש"ח (\$766.3 מ' דולר ארה"ב) לעומת 2,576.5 מ' ש"ח במחצית הראשונה של שנת 2011, גידול של 16.7%. עיקר הגידול נבע מעלייה במכירות הכמותיות ומעליה במחירי הדלקים.

**הכנסות מגזר הסופרמרקטים** – הסתכמו במחצית הראשונה של 2012 ב- 3,279.5 מ' ש"ח (\$836.0 מ' דולר ארה"ב) לעומת 3,403.0 מ' ש"ח במחצית הראשונה של שנת 2011, ירידה של 3.6%. הירידה בהכנסות נבעה מקיטון במכירות סניפים זהים (SSS) בהיקף של 5.3%, בעקבות התגברות התחרות ופתיחת שטחי מסחר. ירידה זו קוזזה בחלקה מפתיחת 6 סניפים, נטו, מתחילת שנת 2012.

**הכנסות מגזר הלא מזון** – הסתכמו במחצית הראשונה של 2012 ל- 210.6 מ' ש"ח (\$53.7 מ' דולר ארה"ב) לעומת 221.4 מ' ש"ח במחצית הראשונה של 2011, קיטון של כ- 4.9%. הקיטון בהכנסות נבע מקיטון במכירות לזכיינים פעילים ומסגירת חנויות על ידי זכיינים, וקוזז בחלקו בגידול בחנויות נעמן וורדינון ובחנויות שעברו מזכיינות לתפעול עצמי.

**הכנסות מגזר הנדל"ן** – גידול בהכנסות שכר דירה של כ- 15.6% מ- 14.7 מ' ש"ח במחצית הראשונה של 2011 ל- 17.0 מ' ש"ח (\$4.3 מ' דולר ארה"ב) במחצית הראשונה של שנת 2012, שנבע מגידול בשטחים המושכרים ומעליית המדד.

**הרווח הגולמי** במחצית הראשונה של 2012 הסתכם לכ- 1,419.4 מ' ש"ח (\$361.8 מ' דולר ארה"ב) (כ- 21.8% מההכנסות) בהשוואה לרווח גולמי של כ- 1,481.5 מ' ש"ח (23.8% מההכנסות) במחצית הראשונה של 2011. הקיטון ברווח הגולמי נבע בעיקר מקיטון במכירות מגזר הסופרמרקטים.

**במגזר מתחמי תדלוק ומסחר** הסתכם הרווח הגולמי ל- 439.6 מ' ש"ח (\$112.0 מ' דולר ארה"ב) (14.6% מההכנסות), בהשוואה ל- 441.4 מ' ש"ח במחצית הראשונה של 2011 (17.1% מההכנסות). הירידה ברווח הגולמי ביחס לתקופה מקבילה בגובה של כ- 0.1% נבעה מהשפעת צמצום מרווח השיווק של הבנזין בפיקוח, אשר קוזזה בחלקה מגידול פעילות חנויות הנוחות ומהשפעת שינוי מחירי הדלקים על ערך המלאי.



## אלון החזקות ברבוע כחול - ישראל בע"מ

**במגזר הסופרמרקטים** הסתכם הרווח הגולמי ל-882.4 מ' ש"ח (\$225.0 מ' דולר ארה"ב) (26.9% מהכנסות) בהשוואה ל-938.4 מ' ש"ח המחצית הראשונה בשנת 2011 (27.6% מהכנסות), ירידה של 6.0% אשר נבעה בעיקר מקיטון במכירות חנויות זהות (SSS) ומשחיקת שיעור הרווח הגולמי בעקבות המחאה החברתית והתגברות התחרות.

**במגזר הלא מזון** הסתכם הרווח הגולמי ל-84.4 מ' ש"ח (\$21.5 מ' דולר ארה"ב) (40.1% מהכנסות) בהשוואה ל-86.9 מ' ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (39.3% מהכנסות), הקיטון ברווח הגולמי נבע בעיקר מקיטון במכירות לזכיינים.

**הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות** במחצית הראשונה של 2012 הסתכמו לכ-1,327.5 מ' ש"ח (\$338.4 מ' דולר ארה"ב) (20.4% מההכנסות), בהשוואה ל-1,283.7 מ' ש"ח (20.7% מההכנסות) במחצית הראשונה של 2011, עליה של כ-3.4%. עיקר הגידול נרשם במגזר הסופרמרקטים, עקב הוצאות הכרוכות בפתיחת סניפים.

**במגזר מתחמי תדלוק ומסחר** הסתכמו הוצאות אלו ל-351.9 מ' ש"ח (\$89.7 מ' דולר ארה"ב), בהשוואה ל-340.4 מיליון ש"ח במחצית הראשונה של 2011, עליה של כ-3.4%, עיקר הגידול נבע מפתיחת מתחמי תדלוק חדשים וקוזז בחלקו על ידי פעולות התייעלות שבוצעו החל מהרבעון הרביעי של 2011.

**במגזר הסופרמרקטים** הסתכמו הוצאות מכירה וכלליות ל-832.8 מ' ש"ח (\$212.3 מ' דולר ארה"ב), בהשוואה ל-820.8 מיליון ש"ח במחצית הראשונה בשנת 2011, עליה של כ-1.5% שנבעה מפתיחה, נטו, של 6 סניפים חדשים ועליה בהוצאות החשמל וקוזזה בחלקה מקיטון בהוצאות שכר, פרסום ואחזקה.

**במגזר הלא מזון** הסתכמו הוצאות אלו ל-86.7 מ' ש"ח (\$22.1 מ' דולר ארה"ב) (גידול של כ-6.0%) בהשוואה ל-81.8 מיליון ש"ח במחצית הראשונה בשנת 2011, הגידול נבע מעלייה בהוצאות שכירות ועלייה בשכר המינימום.

**במגזר הנדל"ן** הסתכמו הוצאות מכירה ונהלה וכלליות ל-16.6 מ' ש"ח (\$4.2 מ' דולר) בהשוואה ל-8.4 מ' ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, הגידול בהוצאות נבע מרישום הפרשה לדמי ניהול בחברת הקניון הבונה את הקניון במתחם השוק הסיטונאי.

**רווח התפעולי** (לפני הכנסות והוצאות אחרות ועלייה בשווי הוגן של נדל"ן) במחצית הראשונה של 2012 הסתכם לכ-91.9 מ' ש"ח (\$23.4 מ' דולר ארה"ב) (1.4% מההכנסות) לעומת כ-197.8 מ' ש"ח (3.2% מההכנסות) בתקופה המקבילה אשתקד, קיטון של 53.5%. הקיטון ברווח התפעולי נבע מהתגברות התחרות במגזר הסופרמרקטים, קיטון במכירות הקמעונאיות במגזר הלא מזון, מגידול בהוצאות מכירה, הנהלה וכלליות במגזרי הסופרמרקטים, ובמתחמי תדלוק ומסחר, ומפתיחת סופרמרקטים ומתחמי תדלוק ומסחר חדשים.

**במגזר מתחמי תדלוק ומסחר** ירד הרווח התפעולי מ-101.0 מ' ש"ח במחצית הראשונה של 2011 ל-87.7 מ' ש"ח (\$22.3 מ' דולר ארה"ב) בעקבות הפחתת מרווחי השיווק אשר השפעתה קוזזה בעקבות צעדי התייעלות.





## אלון החזקות ברבוע כחול - ישראל בע"מ

**במגזר הסופרמרקטים** ירד הרווח התפעולי מ-117.6 מ' ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד 2011 ל-49.6 מ' ש"ח (\$12.6 מ' דולר ארה"ב) בעקבות ירידה במכירות וגידול בהוצאות, כאמור לעיל.

**במגזר הלא מזון** גדל ההפסד התפעולי מ-1.6 מ' ש"ח במחצית הראשונה של 2011 להפסד תפעולי בסך 2.3 מ' ש"ח (\$0.6 מ' דולר ארה"ב) בתקופה המדווחת, בעקבות קיטון במכירות לזכיינים.

**במגזר הנדל"ן**, קטן הרווח תפעולי מ-6.3 מ' ש"ח במחצית הראשונה של 2011 לרווח תפעולי ל-0.4 מ' ש"ח (\$0.1 מ' דולר ארה"ב) בעקבות גידול בהוצאות מכירה, הנהלה וכלליות, וכן בעקבות הפרשה לדמי ניהול בחברת הקניון הבונה את השלבים המסחריים במתחם השוק במתחם השוק הסיטונאי, כאמור.

**עליית ערך נדל"ן להשקעה** במחצית הראשונה של 2012 רשמה החברה רווח מעליית ערך נדל"ן להשקעה בסך 84.3 מ' ש"ח (\$21.5 מ' דולר ארה"ב) לעומת כ-19.4 מ' ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הרווח במחצית הראשונה של 2012 כולל 95 מ' ש"ח משערוך חלק המסחרי במתחם השוק הסיטונאי.

**רווח מפעולות** הסתכם לכ-193.9 מ' ש"ח (\$49.4 מ' דולר ארה"ב), בהשוואה לרווח תפעולי של כ-210.9 מ' ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד קיטון של 8.1%.

**הוצאות מימון**, נטו המחצית הראשונה של 2012 הסתכמו לכ-138.9 מ' ש"ח (\$35.4 מ' דולר ארה"ב) בהשוואה להוצאות מימון נטו של כ-55.9 מ' ש"ח במחצית הראשונה של 2011. הגידול בהוצאות המימון נטו, נובע מקיטון בהכנסות המימון. אשתקד נכללו הכנסות משערוך אופציית דיינרס שמומשה ברבעון השלישי 2011, בקיזוז קיטון בהוצאות המימון הרבעון בהלוואות צמודות מדד בעקבות עלייה באינפלציה בשיעור נמוך מאשתקד.

**מסים על ההכנסה** הסתכמו לכ-8.5 מ' ש"ח (\$2.2 מ' דולר ארה"ב) (שיעור מס אפקטיבי של 14.3% לעומת שיעור מס סטאטוטורי של 25%) בהשוואה להוצאות מסים בסך כ-46.8 מ' ש"ח במחצית הראשונה של 2011 (שיעור מס אפקטיבי של 29.9% לעומת שיעור מס סטאטוטורי של 24%). הקיטון בשיעור המס האפקטיבי החציון נבע בעיקר מרישום רווח מירידה בשיעור החזקה, בגינו לא יצרה החברה מסים נדחים.

**הרווח הנקי** במחצית הראשונה של 2012 הסתכם לכ-51.2 מ' ש"ח, (\$13.1 מ' דולר ארה"ב) לעומת רווח נקי של כ-109.5 מ' ש"ח במחצית הראשונה של 2011. הרווח במחצית הראשונה של 2012 המיוחס לבעלי המניות בחברה הסתכם לכ-22.5 מ' ש"ח (\$5.7 מ' דולר ארה"ב) או 0.34 מ' ש"ח למניה (\$0.09 דולר ארה"ב) והרווח המיוחס לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה הסתכם ב-28.7 מ' ש"ח (\$7.3 מ' דולר ארה"ב).



## אלון החזקות ברבוע כחול - ישראל בע"מ

### תזרימי מזומנים למחצית הראשונה של שנת 2012

**תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:** תזרימי המזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת הסתכמו במחצית הראשונה של שנת 2012 לכ- 21.1 מ' ש"ח (\$5.4 מ' דולר ארה"ב) בהשוואה לתזרימי מזומנים שנבעו מפעילות שוטפת בסך כ- 434.5 מ' ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון נבע מרכישת מלאי מקרקעין ברבוע נדל"ן במחצית הראשונה של 2012 בסך 247.8 מ' ש"ח (\$63.2 מ' דולר ארה"ב) לעומת רכישת מלאי מקרקעין בתקופה המקבילה אשתקד בסך של 4.1 מ' ש"ח, מגידול בצרכי ההון החוזר בעיקר עקב עליית מחירי הדלקים, ומקיטון ברווח התפעולי בסך כ-115.3 מ' ש"ח (\$29.4 מ' דולר ארה"ב), בקיזוז החזרי מס נטו בסך 16.3 מ' ש"ח (\$4.1 מ' דולר ארה"ב) במחצית הראשונה של 2012 לעומת תשלומי מס נטו בסך 40.6 מ' ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

**תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:** תזרימי המזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה הסתכמו לכ- 419.9 מ' ש"ח (\$107.0 מ' דולר ארה"ב) במחצית הראשונה של שנת 2012 בהשוואה לתזרימי מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה בסך 300.3 מ' ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. תזרימי המזומנים ששימשו לפעילות השקעה במחצית הראשונה של שנת 2012 כללו בעיקר רכישת רכוש קבוע, נדל"ן להשקעה ונכסים בלתי מוחשיים בסך 306.6 מ' ש"ח (\$78.2 מ' דולר ארה"ב), מתן הלוואות לזמן ארוך בסך כ- 38.6 מ' ש"ח (\$9.8 מ' דולר ארה"ב) בעיקר לבעלי שליטה, השקעה בפיקדונות מוגבלים בשימוש בסך 69.9 מ' ש"ח (\$17.8 מ' דולר ארה"ב) והשקעה בניירות ערך בסך 133.9 מ' ש"ח (\$34.1 מ' דולר ארה"ב) בקיזוז תמורה מממוש ניירות ערך בסך 109.8 מ' ש"ח (\$28.0 מ' דולר ארה"ב) וקבלת דיבידנד בסך של 11 מ' ש"ח (\$2.8 מ' דולר ארה"ב). במחצית הראשונה בשנת 2011 תזרימי המזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה כללו בעיקר רכישת רכוש קבוע, נדל"ן להשקעה ונכסים בלתי מוחשיים בסך 176.6 מ' ש"ח, מתן הלוואות לזמן קצר בסך כ- 62.3 מ' ש"ח בעיקר לבעלי שליטה והשקעה בפיקדונות מרוכשי דירות בסך 95.4 מ' ש"ח.

**תזרימי מזומנים מפעילות מימון:** תזרימי המזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון הסתכמו במחצית הראשונה של שנת 2012 לכ- 537.6 מ' ש"ח (\$137.0 מ' דולר ארה"ב) בהשוואה לתזרימי מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון בסך של כ- 125 מ' ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. תזרימי המזומנים שנבעו מפעילות מימון במחצית הראשונה של שנת 2012 כללו בעיקר הנפקת אג"ח בסך כ- 295.6 מ' ש"ח (\$75.3 מ' דולר ארה"ב) וקבלת הלוואות לזמן ארוך בסך 498.3 מ' ש"ח (\$127.0 מ' דולר ארה"ב) בקיזוז תשלומי ריבית בסך כ- 117.4 מ' ש"ח (\$29.9 מ' דולר ארה"ב), פירעון הלוואות בסך 188.1 מ' ש"ח (\$47.9 מ' דולר ארה"ב) ופירעון אג"ח בסך 92.1 מ' ש"ח (\$23.5 מ' דולר ארה"ב). המזומנים ששימשו לפעילות מימון במחצית הראשונה של שנת 2011 כללו בעיקר פירעון אג"ח בסך 138.5 מ' ש"ח, פירעון הלוואות בסך 126.1 מ' ש"ח, תשלומי ריבית בסך 110.3 מ' ש"ח בקיזוז גידול באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו בסך 169.9 מ' ש"ח וקבלת הלוואות בסך 109.5 מ' ש"ח.



## אלון החזקות ברבוע כחול - ישראל בע"מ

### נתונים נוספים

(1) ליום 30 ביוני 2012 הפעילה החברה 217 סניפי סופרמרקט לפי החלוקה כדלקמן: "מגה בעיר" - 119 סניפים, "מגה בול" - 69 סניפים, "זול בשפע" - 18 סניפים, ו- "עדן טבע מרקט" - 20 סניפים מתוכם 9 סניפי עדן בתוך מגה. דור אלון הפעילה 200 תחנות דלק ו- 204 חנויות נוחות בפורמטים שונים וקבוצת בי הפעילה 239 נקודות מכירה (חלקן בזכיינות).

(2) רווח לפני הוצאות מימון מס פחת והפחתות (EBITDA<sup>2</sup>) ברבעון השני של 2012 הסתכם EBITDA לכ- 125.1 מ' ש"ח (\$31.9 מ' דולר ארה"ב) (3.8% מההכנסות) בהשוואה לכ- 174.7 מ' ש"ח (5.4% מההכנסות) ברבעון המקביל בשנת 2011. במחצית הראשונה של 2012 הסתכם EBITDA לכ- 231.0 מ' ש"ח (\$58.9 מ' דולר ארה"ב) (3.5% מההכנסות) בהשוואה לכ- 335.5 מ' ש"ח (5.4% מההכנסות) במחצית הראשונה בשנת 2011.

### אירועים בתקופת הדוח

#### כללי

א. החברה מיישמת החל מינואר 2012 את התיקון ל- IAS12 מיסים על ההכנסה, מיסים נדחים בגין נדל"ן להשקעה. אימוץ התקן נעשה בדרך של יישום למפרע. ההשפעה של השינוי האמור על נתוני ההשוואה המוצגים הינם קיטון בעתודות למסים נדחים בסך של 3 מ' ש"ח וגידול בעודפים בסך 2.4 מ' ש"ח וגידול בזכויות שאינן מקנות שליטה 0.6 מ' ש"ח. לתיקון האמור לא הייתה השפעה מהותית על דוח רווח והפסד.

#### <sup>2</sup> שימוש במדדים פיננסיים שאינם בהתאם לכללי החשבונאות המקובלים (Non GAAP)

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



## אלון החזקות ברבוע כחול - ישראל בע"מ

ב. במהלך הרבעון השני של שנת 2012 השיקה אלון סלולר, את פעילותה תחת המותג You Phone והחלה במתן שירותים ללקוחותיה. במקביל רכשה החברה את מלוא ההחזקה באלון סלולר.

### מגזר מתחמי תדלוק ומסחר

א. התקשרות להקמת תחנת כוח

ביום 8 בפברואר 2012, התקשר תאגיד בשליטת דור אלון (מוחזק בשיעור 55%) בהסכם מפורט עם סוגת בתי זיקוק לסוכר בע"מ (להלן - "סוגת"), לפיו יקים התאגיד ויפעיל תחנת כוח בשטח מפעל סוגת, בהספק כולל של עד 124 מגוואט. בשלב הראשון יהיה הספק התחנה כ-64 מגוואט. בהתאם להסכם, תספק תחנת הכוח את צורכי האנרגיה של סוגת במשך תקופה של 24 שנים ו-11 חודשים ובנוסף יהיה התאגיד רשאי למכור קיטור וחשמל לצדדים שלישיים. עוד נקבע בהסכם, כי בשלב המקדים לשלב הראשון, יחבר התאגיד את מפעל סוגת לרשת ההולכה לגז טבעי, יסב את מתקן האנרגיה הקיים של סוגת למתקן דואלי המאפשר הפעלה הן באמצעות מזוט והן באמצעות גז טבעי, וכן יפעיל ויתחזק עבור סוגת את מתקן האנרגיה הקיים של סוגת, הכל בתנאים ובמועדים כפי שנקבעו בהסכם המפורט. ביום 1 במרץ 2012, התקשר תאגיד בהסכם עם נתיבי הגז הטבעי לישראל בע"מ (להלן - "נתג"ז") לחיבור מפעל סוגת למערכת ההולכה הארצית לגז טבעי, ולמתן שירותי הולכת גז טבעי על ידי נתג"ז (להלן - "ההסכם"). במסגרת ההסכם תקים נתג"ז את התשתיות הכוללות בין השאר את צנרת ההולכה והמתקנים הדרושים לצורך חיבור מפעל סוגת לגז טבעי וכן תתקין תשתיות לצורך הולכת הגז הטבעי לתחנת הכוח אותה מתכנן התאגיד להקים בשטח מפעל סוגת.

ההסכם הינו לתקופה שעד יום 31 ביולי 2029 עם אופציה להארכה בחמש שנים נוספות. במסגרת ההסכם, נושא התאגיד בעלויות בגין החיבור למערכת ההולכה המוערכות בסך של כ-15 מיליון ש"ח. כמו כן, התחייב התאגיד לשאת בתשלומים שנתיים שוטפים לנתג"ז בגין שירותי ההולכה עד לתום תקופת ההסכם, בסכום שאינו מהותי, וזאת בין אם יעשה התאגיד שימוש בשירותי ההולכה ובין אם לאו.

ביום 3 במאי 2012 התקשרה אלון מרכזי אנרגיה (ביסוד) שותפות מוגבלת אשר תוחזק על ידי תאגיד בשליטת חברה בת של דור אלון (55%) וצד שלישי (45%) במזכר עקרונות עם חירם אפסילון בע"מ (להלן - "חירם"), לפיו תשקיע השותפות 75 מיליון ש"ח, בתמורה להקצאת מניות המהוות 36.2% מהון המניות של חירם. חירם מחזיקה ב-36.7% מהון המניות של חברת דליה אנרגיות כוח בע"מ, העוסקת בהקמת מיזם תחנת כוח פרטית בהספק של 870 מגוואט. סוכם כי הצדדים יפעלו לחתימה על הסכם מפורט אשר יסדיר את תנאי ההתקשרות בין הצדדים ובמקביל תבצע השותפות בדיקת נאותות. לשותפות עומדת הזכות לבטל את מזכר העקרונות בתנאים המפורטים במזכר העקרונות וחירם תשיב לשותפות את הסכומים ששולמו על ידיה לחירם עד לאותו מועד. זכות הביטול וההשבה עומדת לשותפות גם במקרה בו נתגלו בבדיקת הנאותות עובדות מהותיות שלא היו ידועות לשותפות אודות חירם או דליה. ההסכם כפוף לתנאים מתלים ובכללם קבלת אישורים רגולטורים, ככל שיידרשו. הצדדים לשותפות יערבו להתחייבויות השותפות על פי מזכר העקרונות, כל אחד בחלקו היחסי על פי החזקותיו בשותפות.



## אלון החזקות ברבוע כחול - ישראל בע"מ

ב. ביום 31 במאי משרד האנרגיה והמים, עדכן את מרווח השיווק המפוקח של בנזין 95, כך שמרווח השיווק בשירות עצמי הועלה ב-4.7 אג' לליטר (לפני מע"מ) והתוספת לשירות מלא הופחתה ב-3.8 אג' לליטר (לפני מע"מ). לעדכון האמור אין השפעה מהותית על תוצאות דור אלון בתקופות הדיווח.

ג. ביום 28 ביוני התקבלה במשרדי דור אלון הודעה מאת הרשות הפלסטינאית בדבר הפסקת ההתקשרות עם החברה בנוגע לאספקת דלקים לרצועת עזה, החל מיום 1 באוקטובר 2012.

### מגזר הסופרמרקטים

ליום 30 ביוני 2012 סך הסניפים מגיעים לכדי 386,400 מ"ר. המכירות למ"ר הסתכמו ברבעון בשני של שנת 2012 ל-4,302 ש"ח (\$1,097 דולר ארה"ב) לעומת 4,782 ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. המכירות למ"ר במחצית הראשונה של שנת 2012 הסתכמו ל-8,606 ש"ח (\$2,193.7 דולר ארה"ב) לעומת 9,223 ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. במהלך ששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2012 נפתחו נטו, 6 סניפים בשטח כולל של 10,525 מ"ר.

### מגזר הלא מזון

ב-18 באפריל 2012, הודיעה קבוצת בי כי הגיעה להסכם עם זכ"ן (אשר הפעיל יחד עם זכיינים אחרים 24 חנויות במגזר הלא מזון, להלן - "הזכיינים") אשר נתון בקשיים כלכליים. בהתאם לתנאי הזכיינות ולהסכם האמור, קבוצת בי תיקח על עצמה את מרבית החנויות והמלאי בתמורה לחוב. בעקבות ההסכם ובהתבסס על ערך הנכסים שקבוצת בי תקבל, החברה רשמה בדוחות הכספיים לשנת 2011 הפרשה לחובות מסופקים בסך של 11.2 מיליון ש"ח.

### מגזר נדל"ן

א. בית קומברס

ב-13 במאי 2012, נחתם מסמך עקרונות בין רבוע נדל"ן לבין צד שלישי (להלן - "השוכר"), לפיו תקים רבוע נדל"ן על חלק ממקרקעין שבבעלותה ברעננה, מבנה משרדים בשטח עילי של כ-23,000 מ"ר וכן כ-2,300 מ"ר שטח מרתף (להלן - "המבנה") אשר יושכרו לשוכר לתקופה של 10 שנים בתמורה לדמי שכירות חודשיים בסך של 1,660 אלפי ש"ח צמודים למדד, לשוכר קיימת אופציה להאריך את השכירות בעד 5 שנים, דמי השכירות בתקופה זו יגדלו ב-7.5%.

רבוע נדל"ן התחייבה להקים מבנה מעטפת אשר עלותו מוערכת בכ-200 מיליון ש"ח, וכן התחייבה לבצע, ככל שיבקש השוכר שיבוצעו על ידה, עבודות גמר בעלות מוערכת של עד 75 מיליון ש"ח. במידה ועבודות הגמר יבוצעו על ידי רבוע נדל"ן היא תהיה זכאית לתמורה שנתית מהשוכר בשיעור 7.5% מהעלות הכוללת של עבודות הגמר בנוסף לדמי השכירות החודשיים.



## אלון החזקות ברבוע כחול - ישראל בע"מ

רבוע נדל"ן התחייבה לסיים את עבודות הבניה ולמסור את המבנה לשוכר ברבעון האחרון של 2014. בין רבוע נדל"ן לשוכר נקבעו מנגנוני פיצוי מקובלים. לתאריך הדיווח רבוע נדל"ן קיבלה היתרי בניה להקמת המבנה ועבודות ההקמה החלו.

### ב. מתחם השוק הסיטונאי:

- ביום 31 במאי 2012, השלימו החברות מגדלי לב תל אביב בע"מ וחברת קניון העיר תל אביב בע"מ (בהן מחזיקה רבוע נדל"ן בעקיפין 50% יחד עם חברת גינדי השקעות 1 בע"מ וחברות בנות, להלן "גינדי"), את רכישת זכויות החכירה לתקופה שמסתיימת ב-31 באוגוסט 2009 בחלק ממתחם השוק הסיטונאי בת"א. הרוכשות שילמו למוכרות את יתרת התמורה על פי ההסכמים בסך של 730 מ' ש"ח בצירוף מע"מ. לשם תשלום יתרת התמורה כאמור קבלו הרוכשות הלוואות מבנק בסכום של 730 מ' ש"ח, ההלוואות הועמדו לתקופה של 18 חודשים כאשר קרן ההלוואות תוחזר בתשלום אחד בסוף התקופה ותשלומי הריבית ישולמו מדי רבעון. בנוסף העמיד הבנק הלוואה בסך 120 מ' ש"ח למשך חודשים לתשלום המע"מ. להבטחת ההלוואות רשמה רבוע נדל"ן לטובת הבנק שעבוד על המניות של חברות מגדלי לב תל אביב וקניון העיר תל אביב כמו כן שועבדה הקרקע לטובת הבנק.
- ביום 29 ביוני, 2012 התקשרו רבוע נדל"ן וגינדי בהסכם המהווה תוספת (להלן: "תוספת") למסמך העקרונות מיום 15 באפריל, 2010 (להלן: "מסמך העקרונות") המסדיר את היחסים בין החברה לבין גינדי בכל הנוגע לפרויקט השוק הסיטונאי בתל אביב. בהתאם לתוספת, מגדלי לב תל אביב הקצתה לגינדי מניה אחת נוספת בת 1 ש"ח ע"נ תמורת סך של כ-300 אלפי ש"ח, כך שלאחר ההקצאה מחזיקה גינדי (בשרשרת) ב-50.5% מהון המניות המונפק של מגדלי לב תל אביב ואילו רבוע נדל"ן (בשרשרת) מחזיקה ב-49.5% מהון המניות המונפק. ביום 29 ביוני, 2012 השלימו הצדדים את ביצוע ההקצאה כאמור. חברת המגורים חדלה להיות חברה בשליטה משותפת בדוחות הכספיים לרבעון השני של רבוע נדל"ן ולפיכך ההשקעה בחברת המגורים נרשמה על בסיס שיטת השווי המאזני. רבוע נדל"ן זקפה רווח בדוח רווח והפסד בסך של 19.6 מ' ש"ח בגין ההפרש בין השווי ההוגן של השקעת החברה בחברת המגורים במועד הירידה משליטה, ובין יתרת ההשקעה כפי שנכללת בספרים במועד זה.
- ליום 30 ביוני, רשמה רבוע נדל"ן בדוחותיה הכספיים לרבעון השני רווח בסך של כ-95 מיליון ש"ח לפני מס מעליית ערך הנובעת משערוך המקרקעין בחברת קניון העיר תל אביב.

### ג. קניון הדר

ביום 5 ביוני 2012, התקשרה רבוע נדל"ן בהסכם הלוואה לקבלת מימון מקבוצת תאגידים מוסדיים לביצוע תוספת בנייה להגדלת קניון הדר בירושלים, בו מחזיקה רבוע נדל"ן ב-50% מהזכויות. המלווים יעמידו סכום של 125 מ' ש"ח לתקופה של 10 שנים כאשר סך של 42.5 מ' ש"ח יפרע ב-17 תשלומים חצי שנתיים החל מהחודש ה-18 למועד העמדת ההלוואה והיתרה תפרע בסכום אחד בתום תקופת ההלוואה. לרבוע נדל"ן אפשרות לקבל הלוואה נוספת בסך 40 מ' ש"ח.



## אלון החזקות ברבוע כחול - ישראל בע"מ

ש"ח עם תום השלמת הבניה. ההלוואה צמודה למדד ונושאת ריבית שנתית בשיעור 4.1%. כבטוחה לסילוק ההלוואה שיעבדה רבוע נדל"ן את זכויותיה בקניין הדר בירושלים.

### הנפקת אגרות חוב

- א. ביום 4 בינואר 2012 הורחבה סדרת אגרות החוב (סדרה ד') של רבוע נדל"ן בדרך של הקצאה פרטית של 150,000 אלפי ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ד') למשקיעים מוסדיים תמורת 98.5% מערכן הנקוב, המשקף תשואה של 5.8%.
- ב. ביום 25 בינואר 2012, הודיעה מדרוג על הורדת דירוג לאגרות חוב (סדרות א' ו-ג') שהנפיקה החברה, מדירוג A1, לדירוג A2 תוך הצבת אופק דירוג יציב. כמו כן, מדרוג העניקה דירוג A2 באופק דירוג יציב לאגרות חוב בסך של עד 200 מ' ש"ח ערך נקוב ששוקלת החברה להנפיק, באמצעות הרחבת סדרה ג' או בדרך של הנפקת סדרה חדשה במח"מ של עד כ-6 שנים.
- ג. ביום 15 בפברואר 2012, הורחבה סדרת אגרות החוב (סדרה ד') של דור אלון בדרך של הקצאה פרטית של 119,900 אלפי ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ד') למשקיעים מוסדיים תמורת 100.95% מערכן הנקוב, המשקף תשואה של כ-6.9%.
- ד. ביום 11 באפריל 2012 הורחבה סדרת אגרות החוב (סדרה ג') של החברה בדרך של הקצאה פרטית של 35,000 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ג') למשקיעים מוסדיים. אגרות החוב (סדרה ג) הוקצו תמורת 89.5% מערכן הנקוב, הקצאה זו משקפת תשואה של 5.7%.
- ה. ביום 23 במאי 2012 חברת מדרוג פרסמה כי העניקה דירוג "P-1" לניירות ערך מסחריים בסך של עד 170 מ' ש"ח שהחברה שוקלת להנפיק.
- ו. במהלך הרבעון השני, רכשו החברות הבנות של החברה סך של 17.3 מ' ש"ח ע.נ. אג"ח סדרה ג' של החברה כך ליום 30 ביוני מחזיקות החברות בנות כ-13.7% מאג"ח סדרה ג'. בעקבות הרכישות החברה רשמה הכנסות מימון בסך של 3.4 מ' ש"ח בתוצאות הרבעון השני.

### אירועים לאחר תאריך המאזן



## אלון החזקות ברבוע כחול - ישראל בע"מ

א. ביום 12 ביולי התקשרה איל ברבוע בע"מ (להלם "איל ברבוע") חברה המוחזקת בשיעור 50% על ידי רבוע נדל"ן בהסכם מימון עם תאגיד בנקאי להעמיד מסגרת אשראי בסך 90 מ' ש"ח לאיל ברבוע להקמת המרכז הלוגיסטי בקיבוץ איל. מסגרת האשראי תועמד לתקופת ההקמה ולאחר השלמת הבניה וכניסת מגה למרלו"ג תומר המסגרת להלוואה כאשר 63 מ' ש"ח יפרעו בתשלומים רבעוניים במשך 14 שנה והיתרה בתום תקופת ההלוואה. מסגרת האשראי וההלוואה נושאת ריבית שנתית משתנה צמודה לפריים. כבטוחה לסילוק ההלוואה ישועבדו הזכויות במקרקעין ולתקופת ההקמה נתנה גם ערבות של בעלי המניות באיל ברבוע.

ב. ביום 20 באוגוסט 2012, הורחבה סדרת אגרות החוב (סדרה ד') של דור אלון בדרך של הקצאה פרטית של 46,000 אלפי ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ד') למשקיעים מוסדיים תמורת 101.08% מערך הנקוב, המשקף תשואה של כ- 6.9%.

ג. במסגרת האסטרטגיה של החברה לטיפול בסניפים מפסידים חתמה חברת הבת, מגה קמעונאות, במהלך חודשים יולי ואוגוסט 2012 על הסכמים עם צדדים שלישיים שבמסגרתם העבירה החברה את זכויות השכירות ומכרה את הציוד המתייחס לתשעה מסניפיה בתמורה כוללת של 26 מיליון ש"ח.

תרגום הנוחות של השקל החדש לדולר נעשה לפי שער חליפין ליום 30 ביוני 2012, 1 דולר ארה"ב שווה ל - 3.923 ש"ח. תרגום הנוחות נעשה אך ורק לנוחות הקורא.

###

אלון החזקות ברבוע כחול – ישראל בע"מ (להלן "אלון החזקות") הפועלת בארבעה מגזרי פעילות הינה חברת הקמעונאות הגדולה בישראל. במגזר הסופרמרקטים, כחלוצה בתחום קמעונאות המזון המודרנית, אלון החזקות, באמצעות חברת הבת מגה קמעונאות בע"מ, המוחזקת בשיעור 100%, מפעילה 217 חנויות סופרמרקט במותגים שונים, אשר כל אחד מהם מציע מגוון מוצרי מזון, מוצרי "Near Food" וכן מגוון מוצרי "Non Food" ברמת שירות ומחירים שונה. במגזר הלא מזון, אלון החזקות בעיקר אמצעות חברה בת, בי קמעונאות בע"מ, המוחזקת 100%, פועלת כקמעונאית וסיטונאית ומפעילה חנויות מתמחות בהפעלה עצמית ובזכיינות ומציעה מגוון מוצרי Non Food. במגזר מתחמי תדלוק ומסחר, אלון החזקות באמצעות חברת הבת הנסחרת בבורסה בתל-אביב דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ המוחזקת בשיעור 78.38%, היא אחת מארבע חברות קמעונאות הדלק הגדולות בישראל בהתבסס על מספר תחנות הדלק ומובילה בתחום חנויות הנוחות מפעילה רשת של 200 תחנות דלק ו- 204 חנויות נוחות בפורמטים שונים בישראל. במגזר הנדל"ן, אלון החזקות באמצעות חברה הבת הנסחרת בבורסה בת"א, רבוע כחול נדל"ן בע"מ המוחזקת בשיעור 78.22%, מחזיקה, מחכירה, ומפתחת נדל"ן מסחרי מניב ויזום פרויקטים.





## אלון החזקות ברבוע כחול - ישראל בע"מ

### אמירות צופות פני עתיד

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

גורמי סיכון, אי וודאות וגורמים משפיעים אחרים אלו כוללים, אך לא רק, את האמור להלן: השפעת המיתון בישראל על המכירות בחנויות ועל רווחיות החברה; יכולת החברה להתחרות ביעילות בחנויות סופרמרקט הפועלות בפורמט מחירים מוזלים ומתחרים אחרים; תנודות רבעוניות בתוצאות הפעילות אשר עשויות לגרום לתנודתיות במחירי מניות החברה; גורמי סיכון הקשורים בתלות החברה במספר מוגבל של ספקים מרכזיים למוצרים הנמכרים בחנויות החברה; העלאה של שכר המינימום בישראל עשויה להשפיע על תוצאות הפעילות; פעולות רשות ההגבלים העסקיים בישראל עשויות להשפיע על יכולת החברה להוציא לפועל את אסטרטגיית הפעילות שלה ועל רווחיותה; השפעת עליות במחירי נפט, חומרי גלם ומחירי מוצרים בשנים האחרונות; השפעת נזק העשוי להיגרם למוניטין החברה או לרשת חנויות המופעלת על ידה, ע"י ידיעות בתקשורת או בדרך אחרת; גורמי סיכון, אי וודאות וגורמים משפיעים אחרים המפורטים בדיווחי החברה לרשות ניירות ערך בארה"ב (SEC), לרבות, אך לא רק, גורמי סיכון, אי וודאות וגורמים משפיעים אחרים המפורטים תחת הכותרת "Risk Factors" בדוח ה-F-20 לשנה שהסתיימה ליום 31 בדצמבר 2011. תשומת הלב מופנית לכך שאין להסתמך על אמירות צופות פני עתיד אלו,

אשר רלוונטיות רק למועד הודעה זו. מלבד התחייבויות החברה לגילוי שוטף של מידע מהותי בהתאם לדיני ניירות ערך הרלוונטיים, החברה איננה מתחייבת לעדכן אמירות צופות פני עתיד הנכללות בהודעה זו.

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



## אלון החזקות ברבוע כחול - ישראל בע"מ

חברת "אלון החזקות ברבוע כחול - ישראל בע"מ" מתכבדת להזמין להשתתף בשיחת וועידה, לסקירת תוצאות הרבעון. שיחת הוועידה תתקיים ביום חמישי 30 באוגוסט בשעה 16:00 בהשתתפות מנכ"ל החברה, מר זאב וורמברנד, וסמנכ"ל הכספים מר דרור מורן.

השיחה תלווה במצגת בה ניתן יהיה לצפות באתר החברה <http://www.bsi.co.il> בזמן השיחה ולאחריה.

**החיבור באמצעות חיוג למספר מקומי: 03-9180692** מספר דקות לפני השעה היעודה.

**השמעה חוזרת** של השיחה תתאפשר החל מיום חמישי ה- 30 באוגוסט כשעתיים לאחר מועד השיחה ובמהלך 24 השעות לאחר מכן, באמצעות חיוג למספר: **03-9255921**

**לפרטים נוספים:**

סיגל גפן

Cubitt - IR Consulting

טל: 03 – 7526262



## אלון החזקות ברבוע כחול - ישראל בע"מ

### דוחות מאוחדים על המצב הכספי

ליום 30 ביוני 2012

(בלתי מבוקר)

| תרגום נוחות<br>ל-30 ביוני<br>2012 | 31 בדצמבר<br>2011 | 30 ביוני  |           |
|-----------------------------------|-------------------|-----------|-----------|
|                                   |                   | 2011      | 2012      |
| אלפי דולר<br>ארה"ב                | באלפי ש"ח         |           |           |
| 54,983                            | 76,451            | 125,637   | 215,698   |
| 80,400                            | 300,053           | 291,867   | 315,407   |
| 25,901                            | 103,942           | 95,203    | 101,611   |
| 434,030                           | 1,576,150         | 1,794,772 | 1,702,701 |
| 88,428                            | 291,790           | 299,299   | 346,902   |
| 359                               | 2,543             | -         | 1,409     |
| -                                 | 3,610             | 54,210    | -         |
| 26,655                            | 125,789           | 89,374    | 104,568   |
| 174,841                           | 676,590           | 684,983   | 685,901   |
| 885,597                           | 3,156,918         | 3,435,345 | 3,474,197 |
| 71,753                            | 202,653           | 7,376     | 281,487   |
| 69                                | 896               | 159,328   | 270       |
| 27,256                            | 100,035           | 86,498    | 106,927   |
| -                                 | 191,600           | 174,529   | -         |
| 9,554                             | 33,159            | 29,128    | 37,480    |
| 49,805                            | 182,654           | 143,068   | 195,384   |
| 751,254                           | 2,942,487         | 2,936,440 | 2,947,170 |
| 238,503                           | 576,093           | 536,438   | 935,645   |
| 371,091                           | 1,461,070         | 1,468,148 | 1,455,791 |
| 9,208                             | 142,331           | 152,008   | 36,123    |
| 29,462                            | 104,321           | 68,401    | 115,580   |
| 1,557,955                         | 5,937,299         | 5,761,362 | 6,111,857 |
| 2,443,552                         | 9,094,217         | 9,196,707 | 9,586,054 |

### נכסים

#### נכסים שוטפים:

מזומנים ושווי מזומנים  
השקעה בנכסים פיננסיים  
פיקדונות לזמן קצר  
לקוחות  
חייבים אחרים כולל חלויות שוטפות של הלוואות לקבל  
מכשירים פיננסיים נגזרים  
נכסים מיועדים למימוש  
מסי הכנסה לקבל  
מלאי

#### נכסים שאינם שוטפים:

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

### סך נכסים



## אלון החזקות ברבוע כחול - ישראל בע"מ

| תרגום נוחות<br>ל-30 ביוני<br>2012<br>אלפי דולר<br>ארה"ב | 31 בדצמבר<br>2011 | 30 ביוני  |      |
|---|-------------------|-----------|------|
|   |                   | 2011      | 2012 |
|   |                   | באלפי ש"ח |      |

### התחייבויות והון

#### התחייבויות שוטפות:

|         |           |           |           |
|---------|-----------|-----------|-----------|
| 291,737 | 1,036,928 | 632,273   | 1,144,484 |
| 65,903  | 212,726   | 140,980   | 258,539   |
| 66,061  | 311,642   | 338,039   | 259,156   |
| 342,408 | 1,243,914 | 1,432,815 | 1,343,268 |
| 192,681 | 730,985   | 793,308   | 755,885   |
| 7,060   | 27,733    | 28,265    | 27,696    |
| 2,390   | 2,814     | 6,724     | 9,377     |
| 1,191   | 6,311     | 2,253     | 4,672     |
| 18,195  | 78,266    | 73,042    | 71,379    |
| 987,626 | 3,651,319 | 3,447,699 | 3,874,456 |

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

#### התחייבויות שאינן שוטפות:

|           |           |           |           |
|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 348,794   | 1,240,487 | 1,362,958 | 1,368,318 |
| 30,530    | 118,826   | 119,101   | 119,771   |
| 565,463   | 2,034,047 | 2,140,119 | 2,218,311 |
| 40,501    | 264,597   | 266,159   | 158,885   |
| 2,346     | 16,701    | 11,328    | 9,204     |
| 15,460    | 62,245    | 52,809    | 60,649    |
| 44,316    | *159,769  | *134,866  | 173,851   |
| 1,047,410 | 3,896,672 | 4,087,340 | 4,108,989 |
| 2,035,036 | 7,547,991 | 7,535,039 | 7,983,445 |

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

### סך התחייבויות

|           |           |           |           |
|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 20,362    | 79,881    | 79,878    | 79,881    |
| 310,803   | 1,219,279 | 1,219,282 | 1,219,279 |
| (3,337)   | (9,672)   | (22,355)  | (13,093)  |
| (19,515)  | *106,434  | *9,312    | (76,556)  |
| 308,313   | 1,183,054 | 1,286,117 | 1,209,511 |
| 100,203   | *363,172  | *375,551  | 393,098   |
| 408,516   | 1,546,226 | 1,661,668 | 1,602,609 |
| 2,443,552 | 9,094,217 | 9,196,707 | 9,586,054 |

#### הון עצמי המיוחס לבעלי מניות החברה

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

\* יישום למפרע, ראה אירועים בתקופת הדוח



# אלון החזקות ברבוע כחול - ישראל בע"מ

## דוחות רווח והפסד מאוחדים

לששה ושלושה החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2012  
(בלתי מבוקר)

| תרגום נוחות ל-6<br>החודשים<br>שהסתיימו ביום<br>30 ביוני | שנה<br>שהסתיימה<br>ב- 31 בדצמבר | 3 החודשים שהסתיימו ב-<br>30 ביוני |           | 6 החודשים שהסתיימו ב-<br>30 ביוני |           |
|---|---------------------------------|-----------------------------------|-----------|-----------------------------------|-----------|
|   |                                 | 2011                              | 2012      | 2011                              | 2012      |
| אלפי דולר ארה"ב   |                                 | אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח למניה)  |           |                                   |           |
| 2,035,905   | 15,296,255                      | 3,890,000                         | 4,090,473 | 7,599,468                         | 7,986,855 |
| 375,540   | 2,813,671                       | 681,536                           | 755,385   | 1,383,885                         | 1,473,242 |
| 1,660,365   | 12,482,584                      | 3,208,464                         | 3,335,088 | 6,215,583                         | 6,513,613 |
| 1,298,547   | 9,566,876                       | 2,456,471                         | 2,614,299 | 4,734,112                         | 5,094,200 |
| 361,818   | 2,915,708                       | 751,993                           | 720,789   | 1,481,471                         | 1,419,413 |
| 338,393   | 2,638,845                       | 645,959                           | 664,464   | 1,283,690                         | 1,327,514 |
| 23,425  | 276,863                         | 106,034                           | 56,325    | 197,781                           | 91,899    |
| 5,059   | 1,358                           | -                                 | 19,845    | 1,000                             | 19,845    |
| (560)   | (19,577)                        | (4,375)                           | (2,023)   | (7,284)                           | (2,195)   |
| 21,497  | 41,913                          | 16,390                            | 81,649    | 19,445                            | 84,334    |
| 49,421  | 300,557                         | 118,049                           | 155,796   | 210,942                           | 193,883   |
| 9,521   | 156,837                         | 86,313                            | 17,658    | 131,314                           | 37,352    |
| (44,940)  | (332,839)                       | (101,523)                         | (113,374) | (187,265)                         | (176,299) |
| (35,419)  | (176,002)                       | (15,210)                          | (95,716)  | (55,951)                          | (138,947) |
| 1,225   | 5,746                           | 104                               | 1,201     | 1,317                             | 4,804     |
| 15,227  | 130,301                         | 102,943                           | 61,281    | 156,308                           | 59,740    |
| 2,173   | 46,588                          | 31,114                            | 12,848    | 46,805                            | 8,524     |
| 13,054  | 83,713                          | 71,829                            | 48,433    | 109,503                           | 51,216    |
| 5,731   | 59,513                          | 64,959                            | 28,827    | 94,947                            | 22,482    |
| 7,323   | 24,200                          | 6,870                             | 19,606    | 14,556                            | 28,734    |
| 0.09  | 0.90                            | 0.99                              | 0.44      | 1.44                              | 0.34      |
| 0.09  | 0.79                            | 0.95                              | 0.44      | 1.41                              | 0.34      |
| 65,954  | 65,940                          | 66,947                            | 65,238    | 65,925                            | 65,954    |
| 65,954  | 66,167                          | 66,253                            | 65,238    | 66,395                            | 65,954    |

הכנסות  
בניכוי היטלים ממשלתיים  
הכנסות ממכירות, נטו  
עלות המכירות  
רווח גולמי  
הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות  
רווח מפעולות לפני שינויים בשווי הוגן של  
נדל"ן להשקעה והכנסות והוצאות אחרות  
הכנסות אחרות  
הוצאות אחרות  
שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו

רווח מפעולות  
הכנסות מימון  
הוצאות מימון  
הוצאות מימון, נטו  
חלק ברווחי חברות כלולות  
רווח לפני מסים על הכנסה  
מסים על הכנסה  
רווח נקי לתקופה

**מיוחס:**  
לבעלי מניות החברה  
לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

**רווח למניה המיוחס לבעלי מניות החברה:**  
רווח בסיסי למניה  
רווח מדולל למניה

**ממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות  
בחישוב הרווח למניה (באלפי ש"ח)**  
בסיסי  
בדילול מלא



## אלון החזקות ברבוע כחול - ישראל בע"מ

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים  
לששה ושלשה החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2012  
(בלתי מבוקר)

| תרגום נוחות<br>ל-6 החודשים<br>שהסתיימו ב-<br>30 ביוני | שנה שהסתיימה<br>ב- 31 בדצמבר | 3 החודשים שהסתיימו ב-30<br>ביוני |           | 6 החודשים שהסתיימו<br>ב-30 ביוני |           |
|---|------------------------------|----------------------------------|-----------|----------------------------------|-----------|
|   |                              |                                  |           |                                  |           |
|   |                              | 2011                             | 2012      | 2011                             | 2012      |
| אלפי דולר<br>ארה"ב                                    |                              | אלפי ש"ח                         |           |                                  |           |
| 15,227  | 130,301                      | 102,943                          | 61,281    | 156,308                          | 59,740    |
| 4,147   | (79,368)                     | (20,946)                         | 26,847    | (40,626)                         | 16,267    |
| (13,993)  | 576,664                      | 136,487                          | (229,871) | 318,828                          | (54,901)  |
| 5,381   | 627,597                      | 218,484                          | (141,743) | 434,510                          | 21,106    |
| (30,933)  | (261,101)                    | (69,778)                         | (44,546)  | (135,312)                        | (121,351) |
| (38,241)  | (55,524)                     | (12,518)                         | (144,743) | (32,859)                         | (150,018) |
| (8,979)   | (30,717)                     | (3,483)                          | (18,701)  | (8,476)                          | (35,225)  |
| 594   | (5,858)                      | (3,226)                          | (4,212)   | 2,881                            | 2,331     |
| 454   | 12,864                       | 293                              | 1,344     | 11,383                           | 1,782     |
| 920   | 50,600                       | -                                | 3,610     | -                                | 3,610     |
| (17,821)  | (102,603)                    | (8,129)                          | (60,981)  | (95,406)                         | (69,910)  |
| 27,989  | 118,957                      | 28,822                           | 44,560    | 48,424                           | 109,807   |
| (34,128)  | (122,646)                    | (25,128)                         | (38,694)  | (46,800)                         | (133,885) |
| 2,804   | -                            | -                                | 11,000    | -                                | 11,000    |
| -   | (36,415)                     | -                                | -         | -                                | -         |
| (841)   | (200)                        | -                                | (3,300)   | -                                | (3,300)   |
| (8,989)   | (144,962)                    | (609)                            | (11,685)  | (62,342)                         | (35,268)  |
| (4,167)   | (9,187)                      | -                                | (5,841)   | -                                | (16,347)  |
| 2,691   | 22,885                       | 2,087                            | 7,190     | 5,114                            | 10,561    |
| (786)   | -                            | -                                | (3,085)   | -                                | (3,085)   |
| 2,386   | 16,552                       | 7,743                            | 4,311     | 13,082                           | 9,363     |
| (107,047)   | (547,355)                    | (83,926)                         | (263,773) | (300,311)                        | (419,935) |

### תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

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

### תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:

רכישת רכוש קבוע  
רכישת נדל"ן להשקעה  
רכישת נכסים בלתי מוחשיים  
תמורה מממוש פיקדונות (השקעה  
בפיקדונות) לזמן קצר, נטו  
תמורה מממוש רכוש קבוע  
תמורה מממוש נדל"ן להשקעה  
השקעה בפיקדונות מוגבלים בשימוש  
תמורה מממוש ניירות ערך סחירים  
השקעה בניירות ערך סחירים  
דיבידנד שהתקבל  
השקעה בחברה כלולה  
מתן הלוואות לחברות בשליטה משותפת  
מתן הלוואות לבעל שליטה  
תשלומים על חשבון מקרקעין  
פירעון הלוואות שנתנו לזמן ארוך  
מזומנים שנגרעו מממוש חברה שאוחדה  
באיחוד יחסי  
ריבית שהתקבלה  
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה



# אלון החזקות ברבוע כחול - ישראל בע"מ

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים  
לששה ושלושה החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2012  
(בלתי מבוקר)

## תרגום נוחות ל-6

| חודשים<br>שהסתיימו<br>ב- 30 ביוני<br>2012 | שנה<br>שהסתיימה<br>ב- 31 בדצמבר<br>2011 | 3 החודשים שהסתיימו<br>ב- 30 ביוני |          | 6 החודשים שהסתיימו<br>ב- 30 ביוני |           |
|---|---|-----------------------------------|----------|-----------------------------------|-----------|
| אלפי דולר<br>ארה"ב                        |   | 2011                              | 2012     | 2011                              | 2012      |
|   |   | אלפי ש"ח                          |          |                                   |           |
| -   | (4,035)                                 | (82)                              | -        | (4,035)                           | -         |
| -   | (75,000)                                |                                   | -        | -                                 | -         |
| -   | (30,669)                                | (16,821)                          | -        | (16,821)                          | -         |
| 75,342                                    | -                                       | -                                 | 31,325   | -                                 | 295,567   |
| (23,491)                                  | (174,955)                               | (136,254)                         | (88,249) | (138,559)                         | (92,156)  |
| -   | (15,217)                                | -                                 | -        | -                                 | -         |
| 127,010                                   | 213,648                                 | 107,000                           | 497,759  | 109,547                           | 498,259   |
| (47,950)                                  | (382,557)                               | (66,551)                          | (68,304) | (126,110)                         | (188,107) |
| -   | (1,750)                                 | (435)                             | -        | (870)                             | -         |
| 36,233                                    | 582,503                                 | 32,669                            | 204,853  | 169,990                           | 142,141   |
| -   | 143                                     | 16                                | -        | 140                               | -         |
| (174)                                     | -                                       | -                                 | -        | (7,927)                           | (682)     |
| (29,928)                                  | (222,771)                               | (54,637)                          | (60,528) | (110,348)                         | (117,408) |
| 137,042                                   | (110,660)                               | (135,095)                         | 516,856  | (124,993)                         | 537,614   |
| 35,376                                    | (30,418)                                | (537)                             | 111,340  | 9,206                             | 138,785   |
| 6   | 37                                      | 10                                | 26       | (2)                               | 23        |
| 18,800                                    | 104,131                                 | 113,862                           | 101,192  | 104,131                           | 73,750    |
| 54,182                                    | 73,750                                  | 113,335                           | 212,558  | 113,335                           | 212,558   |

## תזרימי מזומנים מפעילויות מימון:

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



## אלון החזקות ברבוע כחול - ישראל בע"מ

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים  
לששה ושלשה החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2012  
(בלתי מבוקר)

| תרגום נוחות<br>ל-6 חודשים<br>שהסתיימו<br>ב-30 ביוני | שנה<br>שהסתיימה<br>ביום 31<br>בדצמבר | 3 חודשים שהסתיימו<br>ב-30 ביוני |      | 6 חודשים שהסתיימו<br>ב-30 ביוני |      |
|---|--------------------------------------|---------------------------------|------|---------------------------------|------|
| 2012  | 2011                                 | 2011                            | 2012 | 2011                            | 2012 |
| אלפי דולר   |                                      | אלפי ש"ח                        |      |                                 |      |
| ארה"ב   |                                      |                                 |      |                                 |      |

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

התאמות בגין:

|   |  |  |   |   |  |
|---|--|--|---|---|--|
| 35,269<br>(21,497)                        | 273,746<br>(41,913)                      | 67,934<br>(16,390)                     | 68,492<br>(81,649)                        | 135,872<br>(19,445)                       | 138,362<br>(84,334)                          |
| (5,002)<br>(1,225)                        | -<br>(5,309)                             | -<br>(104)                             | (19,622)<br>(1,201)                       | -<br>(880)                                | (19,622)<br>(4,804)                          |
| 185<br>311<br>-                           | 3,270<br>2,448<br>7,815                  | 764<br>1,259<br>928                    | 264<br>996<br>-                           | 1,878<br>612<br>1,305                     | 727<br>1,218<br>-                            |
| 195                                       | (107,553)                                | (77,328)                               | (6,817)                                   | (103,525)                                 | 766  |
| 7,596<br>(407)                            | 71,465<br>177                            | 41,077<br>545                          | 29,354<br>541                             | 69,427<br>1,318                           | 29,796<br>(1,596)                            |
| (597)<br>24,499                           | 1,190<br>184,963                         | 873<br>39,649                          | (1,495)<br>48,480                         | 2,353<br>84,109                           | (2,342)<br>96,111                            |
| (63,167)<br>(2,980)<br>(40,991)<br>17,821 | (5,637)<br>(8,852)<br>104,743<br>102,603 | (2,117)<br>(2,609)<br>187,684<br>9,314 | (246,980)<br>(1,302)<br>226,415<br>63,480 | (4,100)<br>(3,674)<br>(136,030)<br>95,406 | (247,803)<br>(11,692)<br>(160,810)<br>69,910 |
| 38,370<br>(2,373)<br>(13,993)             | (10,198)<br>3,706<br>576,664             | (181,861)<br>66,869<br>136,487         | (407,043)<br>98,216<br>(229,871)          | 198,889<br>(4,687)<br>318,828             | 150,523<br>(9,311)<br>(54,901)               |

פחת והפחתות  
עלייה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, נטו  
רווח מירידה בשיעור החזקה בחברה בשליטה  
משותפת  
חלק החברה ברווחי חברות כלולות, נטו  
מרכיב ההטבה בהענקת אופציות שהוענקו  
לעובדים  
הפסד (רווח) מממוש וגריעת רכוש קבוע  
הפרשה לירידת ערך נכסים  
הפסד משינוי בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים  
נגזרים  
הפרשי הצמדה בגין אגרות חוב, הלוואות  
והתחייבויות אחרות לזמן ארוך  
התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו  
עליית ערך של נכסים פיננסיים, פיקדון ושל  
יתרות חובה לזמן ארוך נטו  
ריבית ששולמה, נטו

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

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

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

|       |         |         |       |          |       |
|-------|---------|---------|-------|----------|-------|
| -     | 896     | 901     | -     | 901      | -     |
| 2,263 | 10,769  | (5,562) | 3,949 | (11,432) | 8,879 |
| -     | -       | (316)   | -     | (21,673) | -     |
| -     | 154,433 | -       | -     | -        | -     |

מימוש של אגרות חוב הניתנות להמרה במניות של החברה

רכישת רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה באשראי  
מקדמות מלקוחות שהופקדו בפיקדון בנאמנות  
מוגבל בשימוש  
מימוש אופציה לרכישת מניות בחברה כלולה





## אלון החזקות ברבוע כחול - ישראל בע"מ

מצבת התחייבויות, נטו

| תרגום נוחות<br>ל-30 ביוני | 31 בדצמבר | 30 ביוני           |        |
|---------------------------|-----------|--------------------|--------|
|                           |           | 2011               | 2012   |
| 2012                      | 2011      |                    |        |
| אלפי דולר                 |           |                    |        |
| ארה"ב                     |           |                    |        |
|                           |           | באלפי ש"ח          |        |
|                           |           | אלון החזקות - סולו |        |
| 229                       | 1,909     | 2,273              | 900    |
| 17,085                    | 64,657    | 62,119             | 67,025 |
| 17,314                    | 66,566    | 64,392             | 67,925 |

מזומנים ושווה מזומנים

השקעה בנכסים פיננסיים

סה"כ נכסים

|         |         |         |         |
|---------|---------|---------|---------|
| 33,299  | 195,764 | 74,157  | 130,632 |
| 44,281  | 171,555 | 187,984 | 173,714 |
| 64,301  | 232,341 | 317,326 | 252,252 |
| 141,881 | 599,660 | 579,467 | 556,598 |

התחייבויות לזמן קצר ולזמן ארוך :

אשראי וחלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים

חלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים

אגרות חוב

סה"כ התחייבויות לזמן ארוך

|           |             |             |             |
|-----------|-------------|-------------|-------------|
| 308,313   | 1,183,054   | 1,286,117   | 1,209,511   |
| (432,880) | (1,716,148) | (1,801,192) | (1,698,184) |

הון :

הון עצמי המיוחס לבעלי מניות החברה

סך התחייבויות, נטו



## אלון החזקות ברבוע כחול - ישראל בע"מ

### התאמה בין הרווח לתקופה ל EBITDA

לששה ושלשה החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2012  
(בלתי מבוקר)

| תרגום נוחות<br>ל-6 חודשים<br>שהסתיימו<br>ב-30 ביוני | שנה<br>שהסתיימה<br>ביום 31<br>בדצמבר | 3 חודשים שהסתיימו<br>ב-30 ביוני |          | 6 חודשים שהסתיימו<br>ב-30 ביוני |          |                                    |
|---|--------------------------------------|---------------------------------|----------|---------------------------------|----------|------------------------------------|
| 2012  | 2011                                 | 2011                            | 2012     | 2011                            | 2012     |                                    |
| אלפי דולר<br>ארה"ב                                  |                                      | אלפי ש"ח                        |          |                                 |          |                                    |
| 13,054  | 83,713                               | 71,829                          | 48,433   | 109,503                         | 51,216   | רווח נקי לתקופה                    |
| 2,173   | 46,588                               | 31,114                          | 12,848   | 46,805                          | 8,524    | מסים על הכנסה                      |
| (1,225)   | (5,746)                              | (104)                           | (1,201)  | (1,317)                         | (4,804)  | חלק החברה ברווחי חברות כלולות      |
| 35,419  | 176,002                              | 15,210                          | 95,716   | 55,951                          | 138,947  | הוצאות מימון, נטו                  |
| (4,499)   | 18,219                               | 4,375                           | (17,822) | 6,284                           | (17,650) | הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו         |
| (21,497)  | (41,913)                             | (16,390)                        | (81,649) | (19,445)                        | (84,334) | עלית ערך נדל"ן להשקעה              |
| 35,269  | 273,746                              | 67,934                          | 68,492   | 135,872                         | 138,362  | פחת והפחותות                       |
| 185   | 3,270                                | 764                             | 264      | 1,878                           | 727      | מרכיב ההטבה בהענקת אופציות לעובדים |
| 58,879  | 553,879                              | 174,732                         | 125,081  | 335,531                         | 230,988  | EBITDA                             |



# אלון החזקות ברבוע כחול - ישראל בע"מ

## דיווח מגזרי

לשלושה וששה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2012

(בלתי מבוקר)

## דיווח מגזרי

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

## ארבעת מגזרי הפעילות כוללים:

(1) מתחמי תדלוק ומסחר - באמצעות החברה הבת דור אלון החברה עוסקת בפיתוח, הקמה ותפעול של תחנות תדלוק ומרכזים מסחריים בסמיכות להם ושל חנויות נוחות עצמאיות ובשיווק של מוצרי דלק ומוצרים אחרים, באמצעות תחנות תדלוק ובשיווק ישיר ללקוחות מגזר הדלק וחנויות הנוחות. תוצאות המגזר מוצגות בהתאם לדוח הכספי המדווח של דור אלון, סיווג עמלות כרטיסי האשראי והפחתת עודפי העלות שיוחסו במועד הרכישה נכללו בהתאמות בין הרווח התפעולי של המגזרים לרווח התפעולי במאוחד.

(2) סופרמרקטים - החברה מפעילה את רשת המזון הקמעונאית השנייה בגודלה במדינת ישראל. באמצעות חברת הבת, מגה קמעונאות בע"מ ("מגה קמעונאות"), המפעילה את סניפי הסופרמרקט ומציע מגוון רחב של מוצרי מזון ומשקאות וכן מגוון מוצרי "Non-Food", כגון כלי בית, צעצועים, מכשירי חשמל קטנים, מחשבים ואביזרים למחשב, הבידור ומוצרי פנאי ומוצרי טקסטיל, "Near Food" מוצרים, כגון בריאות עזרי יופי, מוצרי תינוקות, מוצרי קוסמטיקה והיגיינה. ליום 30 ביוני 2012, מגה קמעונאות מפעילה 217 סופרמרקטים. המגזר כולל גם נכסים בבעלות רבוע כחול נדל"ן בע"מ (להלן "רבוע נדל"ן"), המשמשים את מגזר הסופרמרקטים וכוללים חנויות מחסנים ומשרדים.

(3) לא מזון (קמעונאי וסיטונאי) - באמצעות חברת הבת קבוצת בי קמעונאות בע"מ ("קבוצת Bee"), קבוצת Bee פעילה הן כקמעונאית והן כסיטונאית בתחום הלא מזון. נכון ליום 30 ביוני 2012 קבוצת Bee מפעילה 239 חנויות, בעיקר באמצעות זכיינים, בהתמחות בתחומים הבאים: כלי בית וטקסטיל לבית, צעצועים, פנאי ותינוקות. המגזר כולל גם נכסים בבעלות רבוע נדל"ן המשמשים את המגזר.

(4) נדל"ן - באמצעות חברת הבת רבוע נדל"ן לחברה החזקות בנכסים מניבים בעיקר מרכזים מסחריים, מרכזים לוגיסטיים ובנייני משרדים ובמקרקעין לצורך השבחתם והפקת תשואה ארוכת טווח ובייזום פרויקט מגורים "השוק הסיטונאי".



# אלון החזקות ברבוע כחול - ישראל בע"מ

## דיווח מגזרי

לשלושה וששה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2012

(בלתי מבוקר)

### שלושת החודשים שהסתיימו ב - 30 ביוני 2012

| סך הכל    | התאמות<br>למאוחז | אחרים   | נדל"ן   | לא מזון | סופרמרקטים | מתחמי תדלוק<br>ומסחר |
|-----------|------------------|---------|---------|---------|------------|----------------------|
| אלפי ש"ח  |                  |         |         |         |            |                      |
| 3,335,088 | -                | 382     | 8,985   | 96,392  | 1,653,510  | 1,575,819            |
| -         | (13,648)         | -       | -       | 5,090   | -          | 8,558                |
| 720,789   | -                | (4,026) | 8,985   | 35,622  | 445,815    | 234,393              |
| 68,492    | 1,629            | -       | -       | 2,775   | 40,260     | 23,828               |
| 62,106    | (9,066)          | (7,037) | (1,783) | (6,965) | 32,410     | 54,547               |
| 161,577   | (9,066)          | (7,037) | 99,487  | (7,742) | 31,391     | 54,544               |
| (5,781)   |                  |         |         |         |            |                      |
| (95,716)  |                  |         |         |         |            |                      |
| 1,201     |                  |         |         |         |            |                      |
| 61,281    |                  |         |         |         |            |                      |

הכנסות המגזר, נטו  
הכנסות בין מגזריות  
רווח (הפסד) גולמי  
פחת והפחתות  
רווח (הפסד) מפעולות לפני שינויים  
בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה  
והכנסות והוצאות אחרות  
תוצאות המגזר  
הוצאות משותפות שלא יוחסו  
הוצאות מימון, נטו  
חלק ברווחי חברות כללות  
רווח לפני מיסים על הכנסה

### שלושת החודשים שהסתיימו ב - 30 ביוני 2011

| סך הכל    | התאמות<br>למאוחז | אחרים | נדל"ן  | לא מזון | סופרמרקטים | מתחמי<br>תדלוק ומסחר |
|-----------|------------------|-------|--------|---------|------------|----------------------|
| אלפי ש"ח  |                  |       |        |         |            |                      |
| 3,208,464 | -                | -     | 8,441  | 105,302 | 1,766,464  | 1,328,257            |
| -         | (17,676)         | -     | -      | 10,551  | -          | 7,125                |
| 751,993   | -                | -     | 8,441  | 40,207  | 480,366    | 222,979              |
| 67,934    | 562              | -     | -      | 3,364   | 40,432     | 23,576               |
| 111,750   | (5,891)          | (461) | 3,790  | (4,361) | 68,029     | 50,644               |
| 123,765   | (5,875)          | (461) | 20,180 | (7,374) | 66,716     | 50,579               |
| (5,716)   |                  |       |        |         |            |                      |
| (15,210)  |                  |       |        |         |            |                      |
| 104       |                  |       |        |         |            |                      |
| 102,943   |                  |       |        |         |            |                      |

הכנסות המגזר, נטו  
הכנסות בין מגזריות  
רווח גולמי  
פחת והפחתות  
רווח (הפסד) מפעולות לפני שינויים  
בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה  
והכנסות והוצאות אחרות  
תוצאות המגזר  
הוצאות משותפות שלא יוחסו  
הוצאות מימון, נטו  
חלק ברווחי חברות כללות  
רווח לפני מיסים על הכנסה



# אלון החזקות ברבוע כחול - ישראל בע"מ

## דיווח מגזרי

לשלושה וששה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2012

(בלתי מבוקר)

### ששה החודשים שהסתיימו ב - 30 ביוני 2012

| סך הכל    | התאמות<br>למאוחד | אחרים    | נדל"ן   | לא מזון | סופרמרקטים | מתחמי<br>ומסחר |
|-----------|------------------|----------|---------|---------|------------|----------------|
| אלפי ש"ח  |                  |          |         |         |            |                |
| 6,513,613 | -                | 382      | 17,041  | 210,554 | 3,279,529  | 3,006,107      |
| -         | (34,452)         | -        | -       | 17,217  | -          | 17,235         |
| 1,419,413 | -                | (4,027)  | 17,041  | 84,368  | 882,393    | 439,638        |
| 138,362   | 3,258            | -        | -       | 5,427   | 82,207     | 47,470         |
| 104,522   | (20,203)         | (10,719) | 393     | (2,308) | 49,614     | 87,745         |
| 206,506   | (20,203)         | (10,719) | 104,349 | (3,212) | 48,323     | 87,968         |
| (12,623)  |                  |          |         |         |            |                |
| (138,947) |                  |          |         |         |            |                |
| 4,804     |                  |          |         |         |            |                |
| 59,740    |                  |          |         |         |            |                |

הכנסות המגזר, נטו  
הכנסות בין מגזריות  
רווח (הפסד) גולמי  
פחת והפחתות  
רווח (הפסד) מפעולות לפני שינויים  
בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה  
והכנסות והוצאות אחרות  
תוצאות המגזר  
הוצאות משותפות שלא יוחסו  
הוצאות מימון, נטו  
חלק ברווחי חברות כללות  
רווח לפני מיסים על הכנסה

### ששה החודשים שהסתיימו ב - 30 ביוני 2011

| סך הכל    | התאמות<br>למאוחד | אחרים   | נדל"ן  | לא מזון | סופרמרקטים | מתחמי<br>ומסחר |
|-----------|------------------|---------|--------|---------|------------|----------------|
| אלפי ש"ח  |                  |         |        |         |            |                |
| 6,215,583 | -                | -       | 14,713 | 221,374 | 3,402,999  | 2,576,497      |
| -         | (34,975)         | -       | -      | 20,367  | -          | 14,608         |
| 1,481,471 | -                | -       | 14,713 | 86,939  | 938,432    | 441,387        |
| 135,872   | 3,002            | -       | -      | 6,871   | 80,181     | 45,818         |
| 209,437   | (12,682)         | (1,136) | 6,303  | (1,622) | 117,601    | 100,973        |
| 222,600   | (12,682)         | (1,136) | 25,749 | (6,527) | 116,288    | 100,908        |
| (11,658)  |                  |         |        |         |            |                |
| (55,951)  |                  |         |        |         |            |                |
| 1,317     |                  |         |        |         |            |                |
| 156,308   |                  |         |        |         |            |                |

הכנסות המגזר, נטו  
הכנסות בין מגזריות  
רווח גולמי  
פחת והפחתות  
רווח (הפסד) מפעולות לפני שינויים  
בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה  
והכנסות והוצאות אחרות  
תוצאות המגזר  
הוצאות משותפות שלא יוחסו  
הוצאות מימון, נטו  
חלק ברווחי חברות כללות  
רווח לפני מיסים על הכנסה



# אלון החזקות ברבוע כחול - ישראל בע"מ

## דיווח מגזרי

לשלושה וששה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2012

(בלתי מבוקר)

### שנה שהסתיימה ב- 31 בדצמבר 2011

| סך הכל     | התאמות<br>למאוזד | אחרים   | נדל"ן<br>אלפי ש"ח | לא מזון  | סופרמרקטים | מתחמי<br>ומסחר |   |
|------------|------------------|---------|-------------------|----------|------------|----------------|---|
| 12,482,584 | -                | -       | 31,021            | 425,853  | 6,723,845  | 5,301,865      | הכנסות המגזר, נטו   |
| -          | (67,897)         | -       | -                 | 31,810   | -          | 36,087         | הכנסות בין מגזריות  |
| 2,915,708  | -                | -       | 31,021            | 157,883  | 1,850,764  | 876,040        | רווח גולמי  |
| 273,746    | 6,004            | -       | -                 | 12,011   | 159,601    | 96,130         | פחת והפחתות   |
| 299,574    | (26,235)         | (5,698) | 15,395            | (34,915) | 177,346    | 173,681        | רווח (הפסד) מפעולות לפני שינויים<br>בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה<br>והכנסות והוצאות אחרות |
| 323,267    | (26,235)         | (5,698) | 57,307            | (45,382) | 169,697    | 173,578        | תוצאות המגזר  |
| (22,710)   |                  |         |                   |          |            |                | הוצאות משותפות שלא יוחסו  |
| (176,002)  |                  |         |                   |          |            |                | הוצאות מימון, נטו   |
| 5,746      |                  |         |                   |          |            |                | חלק ברווי חברות כלולות  |
| 130,301    |                  |         |                   |          |            |                | רווח לפני מיסים על הכנסה  |

### שישה חודשים שהסתיימו ב- 30 ביוני 2012

| סך הכל    | התאמות<br>למאוזד | אחרים   | נדל"ן  | לא מזון | סופרמרקטים | מתחמי<br>ומסחר |   |
|-----------|------------------|---------|--------|---------|------------|----------------|---|
| 1,660,365 | -                | 97      | 4,344  | 53,672  | 835,974    | 766,278        | הכנסות המגזר, נטו   |
| -         | (8,782)          | -       | -      | 4,389   | -          | 4,393          | הכנסות בין מגזריות  |
| 361,818   | -                | (1,027) | 4,344  | 21,506  | 224,928    | 112,067        | רווח (הפסד) גולמי   |
| 35,269    | 831              | -       | -      | 1,383   | 20,955     | 12,100         | פחת והפחתות   |
| 26,643    | (5,150)          | (2,732) | 100    | (588)   | 12,647     | 22,366         | רווח (הפסד) מפעולות לפני שינויים<br>בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה<br>והכנסות והוצאות אחרות |
| 52,639    | (5,150)          | (2,732) | 26,599 | (819)   | 12,318     | 22,423         | תוצאות המגזר  |
| (3,218)   |                  |         |        |         |            |                | הוצאות משותפות שלא יוחסו  |
| (35,419)  |                  |         |        |         |            |                | הוצאות מימון, נטו   |
| 1,225     |                  |         |        |         |            |                | חלק ברווחי חברות כלולות   |
| 15,227    |                  |         |        |         |            |                | רווח לפני מיסים על הכנסה  |

**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)

August 30, 2012 Rosh Ha'ayin, Israel — Alon Holdings Blue Square-Israel Ltd. (NYSE and TASE: BSI) today announced its financial results for the second quarter ended June 30, 2012.

**ALON HOLDINGS BLUE SQUARE - ISRAEL LTD. ANNOUNCES THE FINANCIAL RESULTS FOR THE SECOND QUARTER AND THE FIRST HALF OF 2012**

**Increase in total results of the Company's segments (Commercial and fueling sites segment, Supermarkets segment, Non-food segment and Real estate segment) in this quarter amounted to NIS 161.6 million (U.S. \$41.2 million) compared to NIS 123.8 million in the corresponding quarter last year.**

- **In the commercial and fueling sites: increase in operating profit of 64% from NIS 33.2 million in the first quarter of this year to NIS 54.5 million in this quarter mainly from efficiency measures taken by the Company after reducing the marketing margin in September 2011 and expanding the activity in the convenience stores sector.**
- **In the supermarkets segment-**
  - **The operating profit in the second quarter amounted to 2.0% compared to 1.1% in the first quarter of the year and 1.6% in the fourth quarter of 2011. The major improvement mainly derived from implementing efficacy measures and adjusting the expense structure.**

- **Mega commenced the implementation of a strategic maneuver in 30 branches of the chain that shall include:**
    - **Exiting from 10 branches until the end of the year.**
    - **Launching new HD chain in national deployment of 20 branches.****The operating profit rate excluding these branches is 3.4% in the second quarter of the year.**

- **Mega expects that it shall complete the deployment of self-stewarding until the end of the first quarter of 2013.**
- **BSRE completed during this quarter the purchase of land in the wholesale market complex and recorded a gain of NIS 95 million from revaluating the commercial section. In addition, following a decrease in the holding rate in the residential section of the project, BSRE recorded a gain of NIS 19.6 million.**

- **The Non Food segment: an operating loss of NIS 2.3 million in the first half of 2012 compared to an operating loss of NIS 1.6 million in the first half of 2011.**
- **Toward the end of the second quarter, the Company launched cellular operations under the brand "YouPhone". YouPhone offers an unlimited program and Triple programs (food, gasoline and communication) in collaboration with the customers club.**

**The main results of the quarter as compared to the comparable quarter:**

|                                | <b>2012</b> |           |           | <b>2011</b> |           |           |
|--------------------------------|-------------|-----------|-----------|-------------|-----------|-----------|
| <b>Data in millions of NIS</b> | <b>H1</b>   | <b>Q2</b> | <b>Q1</b> | <b>H1</b>   | <b>Q2</b> | <b>Q1</b> |
| Net revenues                   | 6,513.6     | 3,335.1   | 3,178.5   | 6,215.6     | 3,208.5   | 3,007.1   |
| Gross profit                   | 1,419.4     | 720.8     | 698.6     | 1,481.5     | 752.0     | 729.5     |
| Operating profit               | 193.9       | 155.8     | 38.1      | 210.9       | 118.1     | 92.8      |
| Finance expenses, net          | 138.9       | 95.7      | 43.2      | 56.0        | 15.2      | 40.8      |
| Net profit for the period      | 51.2        | 48.4      | 2.8       | 109.5       | 71.8      | 37.7      |

### **Results for the second quarter of 2012<sup>1</sup>**

#### **Gross revenues**

Revenues (including government levies) in the second quarter of 2012 amounted to NIS 4,090.5 million (U.S. \$1,042.7 million) as compared to revenues of NIS 3,890.0 million in the comparable quarter last year, an increase of 5.2%. The main increase in revenues was due to an increase in the revenues of Dor Alon compared to the corresponding quarter last year.

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

**Revenues of the Commercial and Fueling sites segment** – amounted in this quarter to NIS 1,575.8 million (U.S. \$401.7 million) as compared to NIS 1,328.3 million in the corresponding quarter last year, an increase of 18.6%. The main increase was due to an increase in the price of petrol and an increase in sales in the convenience stores.

**Revenues of the Supermarkets segment** – amounted in this quarter to NIS 1,653.5 million (U.S. \$421.5 million) as compared to NIS 1,766.5 million in the corresponding quarter last year, a decrease of 6.4%. The decrease in revenues was due to a reduction in the same store

---

<sup>1</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.



sales (SSS) at a rate of 7.6% which was mainly due to the increasing competition and opening of commercial areas and erosion in sale prices and was offset by the net opening of 8 new branches during the last 12 months.

**Revenues of the non-food segment** – a reduction in revenues by 8.5% from NIS 105.3 million in the second quarter of 2011 to NIS 96.4 million (U.S. \$24.6 million) in the current quarter. The decrease in revenues is mainly due to a decrease in sales to franchisees following the closing of 20 franchised stores over the last 12 months and was partially offset by an increase in Na'aman and Vardinon and in stores transferred from franchise to self-operation.

**Revenues of the real estate segment** – an increase in rental income of 7.1% from NIS 8.4 million in the second quarter of 2011 to NIS 9.0 million (U.S. \$2.3 million) in the current quarter, mainly due to an increase in leased space.

**Gross profit** in the second quarter of 2012 amounted to NIS 720.8 million (U.S. \$183.7 million) (21.6% of revenues) as compared to gross profit of NIS 752.0 million (23.4% of revenues) in the comparable quarter last year. The decrease in the gross profit compared to the corresponding quarter last year was mainly due to the decrease in sales in the supermarkets segment following increasing competition and decrease in sales to franchisees in the non food segment as a result of discontinued operations of several franchisees and was partly offset by increase in the gross profit in the commercial and fueling segment.

**In the Commercial and fueling sites segment**, gross profit amounted to NIS 234.4 million (U.S. \$59.7 million), (14.9% of revenues) compared to NIS 223.0 million in the comparable quarter last year (16.8% of revenues). The increase of 5.1% in the gross profit compared to the corresponding quarter last year mainly derived from convenience stores and was partly offset from the impact of changes in the prices of petrol on the value of inventory and the reduction of marketing margin of supervised gasoline.

**In the Supermarkets segment**, gross profit amounted to NIS 445.8 million (U.S. \$113.6 million), (27.0% of revenues) compared to NIS 480.4 million in the second quarter of 2011 (27.2% of revenues), a decrease of 7.2% stemming from decrease in sales.

**In the Non food segment**, gross profit amounted to NIS 35.6 million (U.S. \$9.1 million), (37.0% of revenues) compared to NIS 40.2 million in the comparable quarter last year (38.2% of revenues). The decrease in gross profit mainly drives from decrease in sales to franchisees, as aforementioned.

**Selling, general and administrative expenses** in the second quarter of 2012 amounted to NIS 664.5 million (U.S. \$169.4 million) (19.9% of revenues), compared to expenses of NIS 646.0 million (20.1% of revenues) in the comparable quarter last year, an increase of 2.9%. The main increase was recorded in the Commercial and fueling sites segment from adding new sites, in the real estate segment from recording a provision for management fees and from launching Alon Cellular.

**In the Commercial and fueling sites segment**, these expenses amounted to NIS 179.8 million (U.S. \$45.8 million) compared to NIS 172.3 million in the second quarter of 2011, an increase of 4.3%, mainly deriving from opening new fueling sites and was partially offset by efficiency measures beginning from the fourth quarter of 2011.

**In the Supermarket segment**, selling, general and administrative expenses amounted to NIS 412.9 million (U.S. \$105.2 million) compared to expenses of NIS 412.3 million in the comparable quarter in 2011. The expenses in this quarter include costs for net opening of 8 new branches during the last 12 months net of decrease in the expenses of SSS stores and due to efficacy measures.

**In the Non food segment**, these expenses amounted to NIS 42.3 million (U.S. \$10.8 million) (an increase of 2.4%) compared to NIS 41.3 million in the comparable quarter in 2011. The increase derives from an increase in the retail activity and the transition from franchise into self-operated stores.

**In the real estate segment**, these expenses amounted to NIS 10.8 million (U.S. \$2.8 million) compared to NIS 4.6 million in the comparable quarter in 2011. The increase derives from recording a provision for management fees in the mall company that builds the commercial spaces in the wholesale market complex in Tel Aviv.

**Operating profit** (before other gains and losses and changes in fair value of investment property) in the second quarter of 2012 amounted to NIS 56.3 million (U.S. \$14.4 million) (1.7% of revenues) as compared to NIS 106.0 million (3.3% of revenues) in the comparable quarter last year, a decrease of 46.9%. The decrease in the operating profit was mainly due to decrease in sales in the Supermarkets segment and the increase in selling, general and administrative expenses in the Real estate segment, as aforementioned, and the costs of launching Alon Cellular.

**In the Commercial and fueling sites segment,** operating profit increased from NIS 50.7 million in the second quarter of 2011 to NIS 54.5 million (U.S. \$13.9 million) due to increase in sales of the convenience stores that was partly offset by the influence of the reduction in marketing margin.

**In the Supermarkets segment,** operating profit decreased from NIS 68.0 million in the comparable quarter last year to NIS 32.4 million (U.S. \$8.3 million) due to decrease in sales and increase in expenses as mentioned above.

**In the Non food segment,** operating loss of NIS 4.3 million in the comparable quarter in 2011 as compared to operating loss of NIS 7.0 million (U.S. \$1.8 million) due to decrease in sales to franchisees as a result of discontinued operations.

**In the real estate segment,** transfer from operating profit of NIS 3.8 million in the comparable quarter in 2011 to operating loss of NIS 1.8 million (U.S. \$0.5 million) due to increase in selling administrative and general expenses as aforementioned.

**Changes in fair value of investment property** in the second quarter of 2012 the Company recorded profit from the increase in the value of investment property in the amount of NIS 81.6 million (U.S. \$20.8 million) compared to NIS 16.4 million in the comparable quarter last year. The profit in this quarter includes NIS 95 million from revaluation of the commercial section in the wholesale market complex in Tel Aviv.

**Other income (expenses), net** other income in the second quarter of 2012 amounted to NIS 17.8 million (U.S. \$4.5 million) compared to other expenses of NIS 4.4 million in the comparable quarter last year. The income in this quarter includes a gain from decrease in holding rate and loss of control in the residential company in the wholesale market complex in Tel Aviv amounting to NIS 19.6 million (U.S. \$5.0 million).

**Operating profit** amounted to NIS 155.8 million (U.S. \$39.7 million) (4.7% of revenues) as compared to operating profit of NIS 118.1 million (3.7% of revenues) in the comparable quarter last year, an increase of 31.9%.

**Finance costs, net** in the second quarter of 2012 amounted to NIS 95.7 million (U.S. \$24.4 million) as compared to net finance costs of NIS 15.2 million in the comparable quarter last year. The increase in finance costs, net derives from decrease in finance income. The comparable quarter last year includes revenues of NIS 70 million from revaluation of the option to purchase Diners shares that was realized in the third quarter of 2011.

**Taxes on income** in the second quarter of 2012 amounted to NIS 12.8 million (U.S. \$3.3 million) (an effective tax rate of 20.9% as compared to the statutory rate of 25%) as compared to tax expenses totaled NIS 31.1 million in the comparable quarter last year (an effective tax rate of 30.2% as compared to the statutory rate of 24%). The decrease in the effective tax rate in this quarter derives from recording a gain from decrease in holding rate in respect of which, the Company did not record deferred taxes.

**Net income** for the second quarter of 2012 amounted to NIS 48.4 million (U.S. \$12.3 million) compared to a net income of NIS 71.8 million in the second quarter of 2011. The net income in the second quarter of 2012 attributed to the Company's shareholders amounted to NIS 28.8 million (U.S. \$7.3 million) or NIS 0.44 per share (U.S. \$0.11) and the income attributed to non controlling interests amounted to NIS 19.6 million (U.S. \$5.0 million).

## **Cash flows for the second quarter of 2012**

**Cash flows from operating activities:** Net cash flow used in operating activities amounted to NIS 141.7 million (U.S. \$36.1 million) in the second quarter of 2012 compared to NIS 218.4 million from operating activities in the comparable quarter last year. The decrease in this quarter cash flows from operating activities compared to the comparable quarter derives from purchase of real estate inventory by BSRE of NIS 247.0 million (U.S. \$63.0 million) compared to purchase of real estate inventory of NIS 2.1 million in the comparable quarter last year, increase in working capital needs mainly due to increase in petrol prices and decrease in operating profit of approximately NIS 63.5 million (U.S. \$16.2 million) net of tax received, net amounting to NIS 26.8 million (U.S. \$6.8 million) in the second quarter of 2012 compared to tax paid, net amounting to NIS 20.9 million in the comparable quarter last year.

**Cash flows used in investing activities:** Net cash flows used in investing activities amounted to NIS 263.8 million (U.S. \$67.2 million) in the second quarter of 2012 as compared to net cash used in investing activities of NIS 83.9 million in the comparable quarter. Cash flows used in investing activities in the second quarter of 2012 mainly included the purchase of investment property, property and equipment and intangible assets of total NIS 208.0 million (U.S. \$53.0 million), including an investment of NIS 121.5 million (U.S. \$31.0 million) for consummating the purchase of real estate in the commercial section of the wholesale market complex, the grant of long term loans of NIS 14.9 million (U.S. \$3.8 million) mainly to the controlling shareholder, investment in restricted deposits of NIS 60.9 million (U.S. \$15.5 million) and investments in securities of NIS 38.7 million (U.S. \$9.9 million), net of proceeds from realization of securities of NIS 44.5 million (U.S. \$11.3 million) and a dividend received amounting to NIS 11.0 million (U.S. \$2.8 million).

In the second quarter of 2011 the cash flows used in investing activities mainly included the purchase of property and equipment, investment property and intangible assets of total NIS 85.8 million, investment in advances from purchasers of apartments of NIS 8.1 million and investments in short term deposits of NIS 3.2 million and was offset by interest received of NIS 7.7 million.

**Cash flows from financing activities:** Net cash flows from financing activities amounted to NIS 516.8 million (U.S. \$131.7 million) in the second quarter of 2012 as compared to net cash flows used in financing activities of NIS 135.1 million in the corresponding quarter last year. The cash flows from financing activities in the second quarter of 2012 mainly included issuance of bonds of NIS 31.3 million (U.S. \$8.0 million) and receiving loans of NIS 497.8 million (U.S. \$126.9 million) that was offset by interest payments of NIS 60.5 million (U.S. \$15.4 million), repayment of loans of NIS 68.3 million (U.S. \$17.4 million) and bond repayment of NIS 88.2 million (U.S. \$22.5 million). The net cash flows used in financing activities in the second quarter of 2011 included mainly, repayment of bonds of NIS 136.3 million, repayment of long term loans of NIS 66.6 million and payment of interest of NIS 54.6 million and was offset by receipt of long term loans of NIS 107.0 million and change in short term credit of NIS 32.7 million.

### **Comments of Management**

**Mr. David Weissman, Chairman of the Board of Directors and Chief Business Officer –**

"We are very pleased from the measures taken by Dor Alon for dealing with the issues of reducing the marketing margin and improving the operating profit. The real estate company continues to grow and currently is in stages of development and betterment of real estate investment properties. Mega embodies strength with over 200 branches deployed nationally in cities and outside cities and a strong equity. In the Supermarkets segment we reached conclusions to be specified later on.

In the Non food segment, we are in a changing process that is led by the new CEO and chairman".

**Regarding the Supermarket segment Mr. Zeev Vurembrand, CEO, said:** "The Supermarkets segment presents a material improvement in the operating profit compared to the business results during the two elapsing quarters. The improvement of the business results derives from implementing the efficacy measures taken in the first quarter and from adjusting the operating expense structure to the changing market.

In recent months the Company formulated a comprehensive plan on the deployment of braches and the brand structure of the Supermarkets segment where the Company contemplates to handle 30 branches individually in two activity channels – exit from 10 branches on one hand and formulating a new Heavy Discount chain in the remaining branches, on the other hand.

The Company sold the operations of 9 branches and concluded a rental agreement in an additional branch in a total area of 23,000 sq.m. This maneuver will be completed until the end of 2012.

The second section of this plan is launching a chain in Heavy Discount format under a new name and in national deployment of 20 branches. This chain shall be launched until the end of the year, shall lead the Heavy Discount segment in Israel and shall be operated under a new operating model alongside the Mega chains.

The table below sets forth the operating profit rate of the Supermarkets segment in the first half of 2012 divided to branches designated for sale and the strategic change as detailed above and the other active branches.

|   |                        |
|---|------------------------|
| Operating profit rate before other expenses and real estate revaluation | Second quarter of 2012 |
| 30 Branches designated for sale or for transfer to the new HD chain     | -5.3%                  |
| The remaining branches  | 3.4%                   |

In addition, Mega Retail continues the implementation stage of the self-stewarding system which was commenced in May 2012. The self-stewarding system is deployed in 120 branches and its deployment shall be completed in all of the chain's branches in the course of the first quarter of 2013. This measure is expected to improve the operating profitability of the Company.

## **Results for the first half of 2012**

### **Gross revenues**

Revenues (including government levies) in the first half of 2012 amounted to NIS 7,986.9 million (U.S. \$2,035.9 million) as compared to revenues of NIS 7,599.5 million in the comparable period last year, an increase of 5.1%. The main increase in revenues was due to an increase in the revenues of Dor Alon compared to the corresponding quarter last year.

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

**Revenues of the Commercial and Fueling sites segment** – in the first half of 2012 amounted to NIS 3,006.1 million (U.S. \$766.3 million) as compared to NIS 2,576.5 million in the first half of 2011, an increase of 16.7%. The main increase was due to an increase in quantity sales and increase in the prices of petrol.

**Revenues of the Supermarkets segment** – amounted in the first half of 2012 to NIS 3,279.5 million (U.S. \$836.0 million) as compared to NIS 3,403.0 million in the corresponding period last year, a decrease of 3.6%. The decrease in revenues was due to a reduction in the same store sales (SSS) at a rate of 5.3% which was mainly due to the increasing competition and opening of commercial areas. This decrease was partially offset by the net opening of 6 new branches from the beginning of 2012.

**Revenues of the non-food segment** – amounted in the first half of 2012 to NIS 210.6 million (U.S. \$53.7 million) compared to NIS 221.4 million in the first half of 2011 a decrease of 4.9%. The decrease in revenues is mainly due to a decrease in sales to franchisees and from closing stores by franchisees which was partially offset by an increase in Na'aman and Vardinon and in stores transferred from franchise to self-operation.

**Revenues of the real estate segment** – an increase in rental income of 15.6% from NIS 14.7 million in the first half of 2011 to NIS 17.0 million (U.S. \$4.3 million) in the first half of 2012, due to an increase in leased space and increase of CPI.



**Gross profit** in the first half of 2012 amounted to NIS 1,419.4 million (U.S. \$361.8 million) (21.8% of revenues) as compared to gross profit of NIS 1,481.5 million (23.8% of revenues) in the comparable period last year. The decrease in the gross profit compared to the corresponding period last year was mainly due to the decrease in sales of the supermarket segment.

**In the Commercial and fueling sites segment**, gross profit amounted to NIS 439.6 million (U.S. \$112.0 million), (14.6% of revenues) compared to NIS 441.4 million in the comparable period last year (17.1% of revenues). A decrease in gross profit of 0.1% compared to the corresponding period last year deriving from a reduction in the marketing margin of supervised gasoline and was partially offset by increase in the activity of convenience stores and the impact of changes in the petrol prices on the value of inventory.

**In the Supermarkets segment**, gross profit amounted to NIS 882.4 million (U.S. \$225.0 million), (26.9% of revenues) compared to NIS 938.4 million in the corresponding period last year (27.6% of revenues), a decrease of 6.0% stemming from decrease in the sales of SSS stores and erosion of gross profit margin due to the public protest and the increasing competition.

**In the Non food segment**, gross profit amounted to NIS 84.4 million (U.S. \$21.5 million), (40.1% of revenues) compared to NIS 86.9 million in the first half of 2011 (39.3% of revenues). The decrease in gross profit mainly drives from decrease in sales to franchisees.

**Selling, general and administrative expenses** in the first half of 2012 amounted to NIS 1,327.5 million (U.S. \$338.4 million) (20.4% of revenues), compared to expenses of NIS 1,283.7 million (20.7% of revenues) in the first half of 2011, an increase of 3.4%. The main increase was recorded in the Supermarkets segment due to the costs relating to the opening of branches.

**In the Commercial and fueling sites segment**, these expenses amounted to NIS 351.9 million (U.S. \$89.7 million) compared to NIS 340.4 million in the first half of 2011, an increase of 3.4%, mainly deriving from opening new fueling sites and was offset by efficiency measures beginning from the fourth quarter of 2011.

**In the Supermarket segment**, selling, general and administrative expenses amounted to NIS 832.8 million (U.S. \$212.3 million) compared to expenses of NIS 820.8 million in the first half of 2011, an increase of 1.5% that resulted from net opening 6 new branches and increase in electricity expenses and was partly offset by a decrease in the salary, advertising and maintenance expenses.

**In the Non food segment**, these expenses amounted to NIS 86.7 million (U.S. \$22.1 million) (an increase of 6.0%) compared to NIS 81.8 million in the first half of 2011. The increase derives from an increase in the rental fees and increase in minimum wage.

**In the Real estate segment** - these expenses amounted to NIS 16.6 million (U.S. \$4.2 million) compared to NIS 8.4 million in the comparable period last year. The increase in expenses derives from recording a provision for management fees in the mall company which builds the mall in the wholesale market complex.

**Operating profit** (before other gains and losses and changes in fair value of investment property) in the first half of 2012 amounted to NIS 91.9 million (U.S. \$23.4 million) (1.4% of revenues) as compared to NIS 197.8 million (3.2% of revenues) in the comparable period last year, a decrease of 53.5%. The decrease in the operating profit was mainly due to increasing competition in the supermarkets segment, decrease in retail sales in the non food segment and the increase in selling, general and administrative expenses in the Supermarkets segment and the commercial and fueling sites, from opening new supermarkets and new commercial and fueling sites.

**In the Commercial and fueling sites segment**, operating profit decreased from NIS 101.0 million in the first half of 2011 to NIS 87.7 million (U.S. \$22.3 million) due to reducing the marketing margin the impact of which was offset following efficacy measures.

**In the Supermarkets segment**, operating profit decreased from NIS 117.6 million in the comparable period last year to NIS 49.6 million (U.S. \$12.6 million) due to decrease in sales and increase in expenses as mentioned above.

**In the Non food segment**, operating loss increased from NIS 1.6 million in the first half of 2011 to operating loss of NIS 2.3 million (U.S. \$0.6 million) in the current period due to decrease in sales to franchisees.

**In the real estate segment**, operating profit decreased from NIS 6.3 million in the first half of 2011 to operating profit of NIS 0.4 million (U.S. \$0.1 million) due to recording a provision for management fees in the mall company which builds the mall in the wholesale market complex.

**Changes in fair value of investment property** in the first half of 2012 the Company recorded profit from the increase in the value of investment property in the amount of NIS 84.3 million (U.S. \$21.5 million) compared to NIS 19.4 million in the comparable period last year. The profit in the first half includes NIS 95 million from revaluation of the commercial section in the wholesale market complex in Tel Aviv.

**Operating profit** in the first half of 2012 amounted to NIS 193.9 million (U.S. \$49.4 million) as compared to operating profit of NIS 210.9 million in the comparable period last year, a decrease of 8.1%.

**Finance costs, net** in the first half of 2012 amounted to NIS 138.9 million (U.S. \$35.4 million) as compared to net finance costs of NIS 55.9 million in the first half of 2011. The increase in finance costs, net derives from decrease in finance income. Last year, revenues were included from revaluation of Diners option that was realized in the third quarter of 2011, net of decrease in finance costs this quarter in CPI linked loans following an increase of inflation at a lower rate than last year.

**Taxes on income** in the first half of 2012 totaled NIS 8.5 million (U.S. \$2.2 million) (an effective tax rate of 14.3% as compared to the statutory rate of 25%) as compared to tax expenses totaled NIS 46.8 million in the comparable period last year (an effective tax rate of 29.9% as compared to the statutory rate of 24%). The decrease in the effective tax rate in this period derives mainly from recording a gain from decrease in holding rate in respect of which, the Company did not record deferred taxes.

**Net income** for the first half of 2012 amounted to NIS 51.2 million (U.S. \$13.1 million) compared to a net income of NIS 109.5 million in the first half of 2011. The income in the first half of 2012 attributable to the Company's shareholders amounted to NIS 22.5 million (U.S. \$5.7 million) or NIS 0.34 per share (U.S. \$0.09) and the profit attributable to the non-controlling interests amounted to NIS 28.7 million (U.S. \$7.3 million).

## **Cash flows for the first half of 2012**

**Cash flows from operating activities:** Net cash flow from operating activities amounted to NIS 21.1 million (U.S. \$5.4 million) in the first half of 2012 compared to NIS 434.5 million from operating activities in the comparable period last year. The decrease in cash flows from operating activities compared to the comparable period mainly derives from purchase of real estate inventory by BSRE of NIS 247.8 million (U.S. \$63.2 million) compared to purchase of real estate inventory of NIS 4.1 million in the comparable period last year, increase in working capital needs mainly due to increase in petrol prices and decrease in operating profit of approximately NIS 115.3 million (U.S. \$29.4 million) net of tax received, net amounting to NIS 16.3 million (U.S. \$4.1 million) in the first half of 2012 compared to tax paid, net amounting to NIS 40.6 million in the comparable period last year.

**Cash flows used in investing activities:** Net cash flows used in investing activities amounted to NIS 419.9 million (U.S. \$107.0 million) in the first half of 2012 as compared to net cash used in investing activities of NIS 300.3 million in the comparable period last year. Cash flows used in investing activities in the first half of 2012 mainly included the purchase of property and equipment, investment property and intangible assets of total NIS 306.6 million (U.S. \$78.2 million) as well as the grant of long term loans of NIS 38.6 million (U.S. \$9.8 million) mainly to the controlling shareholders, investment in restricted deposits of NIS 69.9 million (U.S. \$17.8 million) and investments in securities of NIS 133.9 million (U.S. \$34.1 million), net of proceeds from realization of securities of NIS 109.8 million (U.S. \$28.0 million) and receiving a dividend in the amount of NIS 11 million (U.S. \$2.8 million).

In the first half of 2011 the cash flows used in investing activities mainly included the purchase of property and equipment, investment property and intangible assets of total NIS 176.6 million as well as the grant of short term loans of NIS 62.3 million mainly to the controlling shareholders and investment in advances from purchasers of apartments of NIS 95.4 million.

**Cash flows from financing activities:** Net cash flows from financing activities amounted to NIS 537.6 million (U.S. \$137.0 million) in the first half of 2012 as compared to net cash flows used in financing activities of NIS 125 million in the corresponding period last year. The cash flows from financing activities in the first half of 2012 mainly included issuance of bonds of NIS 295.6 million (U.S. \$75.3 million) and receiving long term loans of NIS 498.3 million (U.S. \$127.0 million) that was offset by interest payments of NIS 117.4 million (U.S. \$29.9 million), repayment of loans of NIS 188.1 million (U.S. \$47.9 million) and bond repayment of NIS 92.1 million (U.S. \$23.5 million). The net cash flows used in financing activities in the first half of 2011 included mainly, repayment of bonds of NIS 138.5 million, repayment of loans of NIS 126.1 million and payment of interest of NIS 110.3 million and was offset by increase in short term credit from banks of NIS 169.9 million and receipt of long term loans of 109.5 million.

### **Additional Information**

1. As of June 30, 2012, the Company operated 217 supermarkets divided as follows: Mega In Town -119; Mega Bool - 69; Zol Beshefa - 18; Eden Teva Market -20 of which 9 Eden within Mega, Dor Alon operated - 200 fueling stations and 204 convenience stores and the Bee Group operates 239 branches (some franchised).
2. **EBITDA (Earnings before Interest, Taxes, Depreciation, and Amortization)**<sup>2</sup> In the second quarter of 2012 EBITDA was NIS 125.1 million (U.S. \$31.9 million) (3.8%

---

**<sup>2</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 be 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 this press release.

of revenues) compared to NIS 174.7 million (5.4% of revenues) in the comparable quarter of 2011.

In the first half of 2012 EBITDA was NIS 231.0 million (U.S. \$58.9 million) (3.5% of revenues) compared to NIS 335.5 million (5.4% of revenues) in the comparable period of 2011.

### **Events during the reporting period**

- a. Effective January 2012, the Company applies the amendment to IAS 12, Taxes on Income - deferred taxes on investment property. The adoption of the standard was made retrospectively. The effect of the above change on the presented comparative figures are decrease in provisions for deferred taxes of NIS 3 million and increase in accumulated earnings of NIS 2.4 million and increase in non -controlling interests of NIS 0.6 million. The above amendment had no material effect on the statement of income.
- b. During the second quarter of 2012, Alon Cellular launched its operations under the brand name "You Phone" and commenced to provide services to its customers. At the same time, the Company acquired the full ownership of Alon Cellular.

### **Commercial and fueling sites segment**

- a. Commitment for establishing a power plant

On February 8, 2012, a corporation controlled by Dor Alon (55% held) entered into a detailed agreement with Sugat Sugar Refineries Ltd. (Sugat) under which the corporation shall establish a power plant on its premises with total capacity of up to 124 Mega Watt. At the first stage, the plant capacity shall be 64 Mega Watt. Under the agreement, the power plant shall provide the energy needs of Sugat for 24 years and 11 months and in addition, the corporation may sell steam and electricity to third parties.

It was further agreed that in the stage preceding the first stage, the corporation shall connect the Sugat plant to the natural gas transmission systems, shall convert the existing energy plant of Sugat to a dual system enabling the operation by fuel oil and natural gas and shall operate and maintain for Sugat its existing energy plant, all as determined in the detailed agreement.

On March 1, 2012, the corporation entered into an agreement with Israel Natural Gas Lines Ltd. ("INGL") to connect Sugat to the national transmission system for natural gas and to provide natural gas transmission services by INGL (the agreement).

Pursuant to the agreement, INGL shall establish the infrastructures that include, inter alia, the transmission piping and the facilities necessary to connect the Sugat plant to natural gas and shall install the infrastructures necessary for natural gas transmission to the power plant which is planned to be built by the corporation on the Sugat plant premises.

The agreement is for a period until July 31, 2029 with a renewal option of five additional years.

Pursuant to the agreement, the corporation shall bear the connecting expenses to the transmission system which is estimated at NIS 15 million. In addition the corporation is committed to pay the current annual payments to INGL for transmission services until the end of the agreement term in an immaterial amount, regardless of whether the corporation uses the transmission services or not.

On May 3, 2012, Alon Central Energy LP, a limited partnership held by a corporation controlled by Dor Alon, in which Dor holds a 55% interest and a third party holds a 45% interest, entered into a memorandum of understanding ("MOU") with Chiram Epsilon Ltd. ("Chiram"). Pursuant to the MOU, the partnership will invest NIS 75 million in exchange for the issuance of Chiram's shares reflecting 36.2% of Chiram's outstanding shares. Chiram holds 36.7% of the outstanding shares of Dalia Power Energy Ltd, which is engaged in the construction of a private power plant with an output 870 Mega Watt. It was agreed that the parties shall act to sign a detailed agreement to regulate the terms of the commitment and at the same time the partnership shall carry out due diligence. The partnership has the right to cancel the MOU according to the terms contained in the MOU and Chiram shall refund to the partnership the monies paid to Chiram until that date. The cancellation right is at the disposal of the partnership also if the due diligence reveals material facts that were not known to the partnership on Chiram or Dalia. The agreement is subject to prerequisites including the receipt of regulatory approvals, as far as required. The parties to the partnership shall guarantee the partnership's

commitment according to the MOU, each party in its relative share, according to his holdings in the partnership.

- b. On May 31, 2012, the Water and Energy Ministry updated the supervised marketing margin of gasoline 95 such that the marketing margin for self-service was increased by 4.7 Agorot per liter (before VAT) and the addition for full service was reduced by 3.8 Agorot per liter (before VAT). The above updating has no material effect on Dor Alon results in the reported period.
- c. On June 28, 2012, the Palestinian authority informed Dor Alon on discontinuing the commitment with the company regarding the supply of fuels to Gaza strip effective October 1, 2012.

### **Supermarkets segment**

As of June 30, 2012, the area of all branches reaches 386,400 sq.m. The sales per meter amounted in the second quarter of 2012 to NIS 4,302 (U.S. \$1,097) compared to NIS 4,782 in the corresponding quarter last year.

Sales per meter amounted in the first half of 2012 to NIS 8,606 (U.S. \$2,193.7) compared to NIS 9,223 in the first half last year.

In the period of six months ended June 30, 2012, 6 branches, net, were opened in a total area of 10,525 sq.m.

### **Non food segment**

On April 18, 2012, Bee Group informed that it had reached an agreement with a franchisee (which operates together with others 24 stores in the non-food segment - hereafter the franchisee) which experiences financial difficulties. Based on the franchise terms with the franchisee and the said agreement, Bee Group will take over the majority of the stores and the inventory in exchange for the debt. Following the agreement and based on the value of the assets that Bee Group will assume, the Company recorded a provision for doubtful accounts in the statements of financial position for the year ended December 31, 2011 in the amount of NIS 11.2 million.



## **Real estate segment**

### **a. Comverse Building**

On May 13, 2012, BSRE signed a memorandum of understanding with a third party (the lessee), pursuant to which the Company agreed to erect a 23,000 square-meter office building on real property it owns in Ra'anana and also to construct a 2,300 square-meter basement (the structure), both of which will be leased to the lessee for 10 years for monthly rental fees of NIS 1,660 thousand linked to the CPI with a renewal option for an additional 5 years. The rental fees in this period shall increase by 7.5%. BSRE has undertaken to erect a surrounding structure at estimated cost of NIS 200 million and to perform all of the finishing work, as far as requested by the lessee, which is estimated at a cost NIS 75 million. BSRE will be entitled to receive from the lessee a payment equal to 7.5% of the cost of the finishing work in addition to monthly rental fees if BSRE will perform the finishing work.

BSRE has undertaken to finish the construction work and to transfer the building at the end of the final quarter of 2014. BSRE and the lessee have determined acceptable compensation mechanisms. As of the reporting date, BSRE obtained building permits to erect the building and the construction work has begun.

### **b. The wholesale market complex**

- On May 31, 2012, Tel Aviv Lev Towers Ltd. and the Tel Aviv City Mall Ltd. (in which BSRE holds indirectly 50% together with Gindi Investments 1 Ltd and its subsidiaries., "Gindi"), completed the purchase of lease rights for the period ended on August 31, 2099 for a part of the wholesale market complex in Tel Aviv. The Purchasers paid the Sellers the balance of the consideration in the aggregate amount of approximately NIS 730 million plus VAT.

In order to pay the Balance of Consideration, the Purchasers received loans of NIS 730 million from a bank. The Loans were extended for 18 months where the principal shall be paid in one payment at the end of the period and the interest payments are payable quarterly. In addition to this loan, the Bank provided the Purchasers with an additional loan for two months in the amount of NIS 120 million to pay the VAT. To secure the loan, BSRE recorded a

charge in favor of the Bank on the shares of Tel Aviv Lev Towers Ltd. and Tel Aviv City Mall Ltd. Furthermore, the land was charged in favor of the Bank.

On June 29, 2011, BSRE and Gindi entered into an agreement constituting a appendix (the Appendix) to the Memorandum of Understandings dated April 15, 2010, (MOU) that regulates the relations between the company and Gindi in all that concerns the wholesale market complex in Tel Aviv. According to the Appendix, Tel Aviv Lev Towers allocated to Gindi one additional share of NIS 1 par value for NIS 300 thousand such that after the allocation, Gindi holds (by chaining) in 50.5% of the issued and outstanding share capital of Tel Aviv Lev Towers and BSRE (by chaining) holds 49.5% of the issued and outstanding share capital. On June 29, 2012, the parties completed the above allocation.

The residential company ceased to exist under joint control in the financial statements in the second quarter of BSRE and therefore the investment in the residential company was recorded on equity method of accounting. BSRE recorded in the statements of operations a gain of NIS 19.6 million for the difference between the fair value of the Company's investment in the residential company upon losing control, and the investment balance as included in the books at this time.

- As of June 30, 2012, BSRE recorded in its financial statements for the second quarter a gain of NIS 95 million from appreciation before taxes stemming from revaluation of real estate in the Tel Aviv City Mall Company.

c. Hadar Mall

On June 5, 2012, BSRE entered into a loan agreement to receive finance from a group of institutional companies in order to build an addition to the extension to the Hadar Mall in Jerusalem, of which BSRE holds 50% of the rights. The lenders will extend an amount of NIS 125 million over a period of 10 years during which an aggregate of NIS 42.5 million will be repaid in 17 bi-annual payments commencing on the 18th month subsequent to the date of the loan, and the remaining sum will be repaid in a one-time payment at the end of the loan term. BSRE has the option to obtain an additional loan of NIS 40 million upon the completion of the construction. The loan is linked to the CPI and bears annual

interest of 4.1%. As collateral for the repayment of the loan, BSRE placed a charge on its rights in Hadar Mall in Jerusalem.

### **Issuance of bonds**

- a. On January 4, 2012, the bonds series of BSRE (Series D) was expanded by a private offering of NIS 150,000 thousand par value of bonds (Series D) to institutional investors for 98.5% of their par value, reflecting a return of 5.8%.
- b. On January 25, 2012, Midroog announced on lowering its rating on bonds (series A and C) issued by the Company, from A1 to A2 with stable outlook. In addition, Midroog granted A2 rating with stable outlook for bonds up to NIS 200 million par value the Company intends to issue by expanding Series C or by issuance of new Series with a duration up to 6 years.
- c. On February 15, 2012, the bonds series of Dor Alon (Series D) was expanded by a private offering of NIS 119,900 thousand par value of bonds (Series D) to institutional investors for 100.95% of their par value, reflecting a return of 6.9%.
- d. On April 11, 2012, the bonds series of the Company (Series C) was expanded by a private offering of NIS 35,000 thousand par value of bonds (Series C) to institutional investors for 89.5% of their par value, reflecting a return of 5.7%.
- e. On May 23, 2012, Midroog announced that it had assigned a "P-1" rating to commercial paper of up to NIS 170 million nominal value, which may be issued in the future by the Company.
- f. During the second quarter, the Company's subsidiaries acquired NIS 17.3 million par value of bonds of Series C of the Company such that as of June 30, 2012, the subsidiaries hold 13.7% of bonds Series C. Following the acquisitions, the Company recorded finance income of NIS 3.4 million in the results of the second quarter.

### **Post balance sheet events**

- a. On July 12, 2012, Eyal Baribua Ltd. (Eyal Baribua) a company held at rate of 50% by BSRE, entered into an agreement with a bank to provide credit line of NIS 90 million to Eyal Baribua to establish the logistic center in Kibbutz Eyal. The credit line shall be extended for the establishment period and after the completion of the construction and Mega's entry into the logistic center, the credit line shall be converted into a loan where NIS 63 million shall be repaid in quarterly payments over 14 years and the balance at the end of the loan term. The credit line and the loan shall bear variable annual interest rate linked to the Prime. As collateral for the loan repayment, the real estate rights shall be charged and for the establishment period a guarantee of Eyal Baribua shareholder was granted as well.
- b. On August 20, 2012, the bonds series of Dor Alon (Series D) was expanded by a private offering of NIS 46,000 thousand par value of bonds (Series D) to institutional investors for 101.08% of their par value, reflecting a return of 6.9%.
- c. According to the strategy of the Company for treating losing branches, the subsidiary, Mega Retail, in July and August 2012, signed agreements with third parties under which the Company transferred the lease rights and sold the equipment attributed to 9 of its branches for a total consideration of NIS 26 million.

**NOTE A: Convenience Translation to Dollars**

The convenience translation of New Israeli Shekel (NIS) into U.S. dollars was made at the exchange rate prevailing at June 30, 2012: U.S. \$1.00 equals NIS 3.923. The translation was made solely for the convenience of the reader.

###

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, through its 100% subsidiary, Mega Retail Ltd., currently operates 217 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 ("TASE"), 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 200 petrol stations and 204 convenience stores in different formats in Israel. In its Real Estate segment, Alon Holdings, through its TASE traded 78.22% subsidiary Blue Square Real Estate Ltd., owns, leases and develops yield generating commercial properties and projects.

## **Forward-looking statements**

**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 annual report on Form 20-F for the year ended December 31, 2011. 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 JUNE 30, 2012**  
**(UNAUDITED)**

(UNAUDITED)

|  | December 31, | June 30,  |           | Convenience translation |
|--|--------------|-----------|-----------|-------------------------|
|  | 2011         | 2011      | 2012      | June 30, 2012           |
|  | NIS          |           |           | U.S. dollars            |
|  | In thousands |           |           |                         |
| A s s e t s  |              |           |           |                         |
| CURRENT ASSETS:  |              |           |           |                         |
| Cash and cash equivalents  | 76,451       | 125,637   | 215,698   | 54,983                  |
| Investment in securities   | 300,053      | 291,867   | 315,407   | 80,400                  |
| Short-term bank deposits   | 103,942      | 95,203    | 101,611   | 25,901                  |
| Trade receivables  | 1,576,150    | 1,794,772 | 1,702,701 | 434,030                 |
| Other accounts receivable including current maturities of loans receivable | 291,790      | 299,299   | 346,902   | 88,428                  |
| Derivative financial instruments   | 2,543        | -         | 1,409     | 359                     |
| Assets classified as held for sale   | 3,610        | 54,210    | -         | -                       |
| Income taxes receivable  | 125,789      | 89,374    | 104,568   | 26,655                  |
| Inventories  | 676,590      | 684,983   | 685,901   | 174,841                 |
|  | 3,156,918    | 3,435,345 | 3,474,197 | 885,597                 |
| NON-CURRENT ASSETS:  |              |           |           |                         |
| Investments in associates  | 202,653      | 7,376     | 281,487   | 71,753                  |
| Derivative financial instruments   | 896          | 159,328   | 270       | 69                      |
| Real estate inventories  | 100,035      | 86,498    | 106,927   | 27,256                  |
| Payments on account of real estate   | 191,600      | 174,529   | -         | -                       |
| Investments in securities  | 33,159       | 29,128    | 37,480    | 9,554                   |
| Loans receivable, net of current maturities                                | 182,654      | 143,068   | 195,384   | 49,805                  |
| Property and equipment, net  | 2,942,487    | 2,936,440 | 2,947,170 | 751,254                 |
| Investment property  | 576,093      | 536,438   | 935,645   | 238,503                 |
| Intangible assets, net   | 1,461,070    | 1,468,148 | 1,455,791 | 371,091                 |
| Other long-term receivables  | 142,331      | 152,008   | 36,123    | 9,208                   |
| Deferred taxes   | 104,321      | 68,401    | 115,580   | 29,462                  |
|  | 5,937,299    | 5,761,362 | 6,111,857 | 1,557,955               |
| Total assets   | 9,094,217    | 9,196,707 | 9,586,054 | 2,443,552               |

**ALON HOLDINGS BLUE SQUARE – ISRAEL LTD.**  
**CONSOLIDATED STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION**  
**AS OF JUNE 30, 2012**  
**(UNAUDITED)**

|  | December 31,<br>2011 | June 30,         |                  | Convenience<br>translation<br>June 30,<br>2012<br>U.S. dollars |
|--|----------------------|------------------|------------------|--|
|  |                      | 2011             | 2012             |  |
|  |                      | NIS              |                  |  |
|  |                      | In thousands     |                  |  |
| <b>Liabilities and shareholders' equity</b>                        |                      |                  |                  |  |
| <b>CURRENT LIABILITIES:</b>  |                      |                  |                  |  |
| Credit and loans from banks and others                             | 1,036,928            | 632,273          | 1,144,484        | 291,737  |
| Current maturities of debentures and convertible debentures        | 212,726              | 140,980          | 258,539          | 65,903   |
| Current maturities of long-term loans from banks                   | 311,642              | 338,039          | 259,156          | 66,061   |
| Trade payables   | 1,243,914            | 1,432,815        | 1,343,268        | 342,408  |
| Other accounts payable and accrued expenses                        | 730,985              | 793,308          | 755,885          | 192,681  |
| Customers' deposits  | 27,733               | 28,265           | 27,696           | 7,060  |
| Derivative financial instruments                                   | 2,814                | 6,724            | 9,377            | 2,390  |
| Income taxes payable   | 6,311                | 2,253            | 4,672            | 1,191  |
| Provisions   | 78,266               | 73,042           | 71,379           | 18,195   |
|  | <u>3,651,319</u>     | <u>3,447,699</u> | <u>3,874,456</u> | <u>987,626</u>   |
| <b>NON CURRENT LIABILITIES:</b>                                    |                      |                  |                  |  |
| Long-term loans from banks and others, net of current maturities   | 1,240,487            | 1,362,958        | 1,368,318        | 348,794  |
| Convertible debentures, net of current maturities                  | 118,826              | 119,101          | 119,771          | 30,530   |
| Debentures, net of current maturities                              | 2,034,047            | 2,140,119        | 2,218,311        | 565,463  |
| Other liabilities  | 264,597              | 266,159          | 158,885          | 40,501   |
| Derivative financial instruments                                   | 16,701               | 11,328           | 9,204            | 2,346  |
| Liabilities in respect of employee benefits, net of amounts funded | 62,245               | 52,809           | 60,649           | 15,460   |
| Deferred taxes   | *159,769             | *134,866         | 173,851          | 44,316   |
|  | <u>3,896,672</u>     | <u>4,087,340</u> | <u>4,108,989</u> | <u>1,047,410</u>   |
| Total liabilities  | <u>7,547,991</u>     | <u>7,535,039</u> | <u>7,983,445</u> | <u>2,035,036</u>   |
| <b>EQUITY:</b>   |                      |                  |                  |  |
| Equity attributed to equity holders of the Company:                |                      |                  |                  |  |
| Ordinary shares of NIS 1 par value                                 | 79,881               | 79,878           | 79,881           | 20,362   |
| Additional paid-in capital   | 1,219,279            | 1,219,282        | 1,219,279        | 310,803  |
| Other reserves   | (9,672)              | (22,355)         | (13,093)         | (3,337)  |
| Accumulated deficit  | *(106,434)           | *9,312           | (76,556)         | (19,515)   |
|  | <u>1,183,054</u>     | <u>1,286,117</u> | <u>1,209,511</u> | <u>308,313</u>   |
| Non-controlling interests  | *363,172             | *375,551         | 393,098          | 100,203  |
| Total equity   | <u>1,546,226</u>     | <u>1,661,668</u> | <u>1,602,609</u> | <u>408,516</u>   |
| Total liabilities and equity                                       | <u>9,094,217</u>     | <u>9,196,707</u> | <u>9,586,054</u> | <u>2,443,552</u>   |

\* Retroactive application, see events during the reporting period



**ALON HOLDINGS BLUE SQUARE – ISRAEL LTD.**  
**CONSOLIDATED STATEMENTS OF INCOME**  
**FOR THE SIX AND THREE MONTH PERIOD ENDED JUNE 30, 2012**  
**(UNAUDITED)**

|   | Year ended<br>December 31,<br>2011   | Six months<br>ended June 30,<br>2011      2012 |           | Three months<br>ended June 30,<br>2011      2012 |           | Convenience<br>translation<br>for the six months<br>ended June 30,<br>2012<br>U.S. dollars |
|---|--------------------------------------|--|-----------|--|-----------|--|
|   | NIS                                  |  |           |  |           |  |
|   | In thousands (except per share data) |  |           |  |           |  |
| Revenues  | 15,296,255                           | 7,599,468                                      | 7,986,855 | 3,890,000  | 4,090,473 | 2,035,905  |
| Less – government levies  | 2,813,671                            | 1,383,885                                      | 1,473,242 | 681,536  | 755,385   | 375,540  |
| Net revenues  | 12,482,584                           | 6,215,583                                      | 6,513,613 | 3,208,464  | 3,335,088 | 1,660,365  |
| Cost of sales   | 9,566,876                            | 4,734,112                                      | 5,094,200 | 2,456,471  | 2,614,299 | 1,298,547  |
| Gross profit  | 2,915,708                            | 1,481,471                                      | 1,419,413 | 751,993  | 720,789   | 361,818  |
| Selling, general and administrative expenses  | 2,638,845                            | 1,283,690                                      | 1,327,514 | 645,959  | 664,464   | 338,393  |
| Operating profit before other gains and losses and changes in fair value of investment property | 276,863                              | 197,781  | 91,899    | 106,034  | 56,325    | 23,425   |
| Other gains   | 1,358                                | 1,000  | 19,845    | -  | 19,845    | 5,059  |
| Other losses  | (19,577)                             | (7,284)  | (2,195)   | (4,375)  | (2,023)   | (560)  |
| Increase in fair value of investment property, net  | 41,913                               | 19,445   | 84,334    | 16,390   | 81,649    | 21,497   |
| Operating profit  | 300,557                              | 210,942  | 193,883   | 118,049  | 155,796   | 49,421   |
| Finance income  | 156,837                              | 131,314  | 37,352    | 86,313   | 17,658    | 9,521  |
| Finance expenses  | (332,839)                            | (187,265)                                      | (176,299) | (101,523)  | (113,374) | (44,940)   |
| Finance expenses, net   | (176,002)                            | (55,951)                                       | (138,947) | (15,210)   | (95,716)  | (35,419)   |
| Share in gains of associates  | 5,746                                | 1,317  | 4,804     | 104  | 1,201     | 1,225  |
| Income before taxes on income   | 130,301                              | 156,308  | 59,740    | 102,943  | 61,281    | 15,227   |
| Taxes on income   | 46,588                               | 46,805   | 8,524     | 31,114   | 12,848    | 2,173  |
| Net income for the period   | 83,713                               | 109,503  | 51,216    | 71,829   | 48,433    | 13,054   |
| Attributable to:  |                                      |  |           |  |           |  |
| Equity holders of the Company   | 59,513                               | 94,947   | 22,482    | 64,959   | 28,827    | 5,731  |
| Non-controlling interests   | 24,200                               | 14,556   | 28,734    | 6,870  | 19,606    | 7,323  |
| Earnings per ordinary share or ADS attributable to equity holders of the company                |                                      |  |           |  |           |  |
| Basic   | 0.90                                 | 1.44   | 0.34      | 0.99   | 0.44      | 0.09   |
| Fully diluted   | 0.79                                 | 1.41   | 0.34      | 0.95   | 0.44      | 0.09   |
| Weighted average number of shares or ADSs used for computation of earnings per share:           |                                      |  |           |  |           |  |
| Basic   | 65,940                               | 65,925   | 65,954    | 66,947   | 65,238    | 65,954   |
| Fully diluted   | 66,167                               | 66,395   | 65,954    | 66,253   | 65,238    | 65,954   |

**ALON HOLDINGS BLUE SQUARE – ISRAEL LTD.**  
**CONSOLIDATED STATEMENTS OF CASH FLOWS**  
**FOR THE SIX AND THREE MONTH PERIOD ENDED JUNE 30, 2012**  
**(UNAUDITED)**

|   | Year ended<br>December 31,<br>2011 | Six months ended<br>June 30, |           | Three months ended<br>June 30, |           | Convenience<br>translation<br>for the six<br>months ended<br>June 30, |
|---|------------------------------------|------------------------------|-----------|--------------------------------|-----------|---|
|   |                                    | 2011                         | 2012      | 2011                           | 2012      | 2012  |
|   | NIS in thousands                   |                              |           |                                |           | U.S. dollars<br>in thousands  |
| <b>CASH FLOWS FROM OPERATING<br/>ACTIVITIES:</b>                          |                                    |                              |           |                                |           |   |
| Income before taxes on income   | 130,301                            | 156,308                      | 59,740    | 102,943                        | 61,281    | 15,227  |
| Income tax received (paid), net   | (79,368)                           | (40,626)                     | 16,267    | (20,946)                       | 26,897    | 4,147   |
| Adjustments for cash generated from operations                            | 576,664                            | 318,828                      | (54,901)  | 136,487                        | (229,871) | (13,993)  |
| Net cash provided (used in) by operating activities                       | 627,597                            | 434,510                      | 21,106    | 218,484                        | (141,743) | 5,381   |
| <b>CASH FLOWS FROM INVESTING<br/>ACTIVITIES:</b>                          |                                    |                              |           |                                |           |   |
| Purchase of property and equipment  | (261,101)                          | (135,312)                    | (121,351) | (69,778)                       | (44,546)  | (30,933)  |
| Purchase of investment property   | (55,524)                           | (32,859)                     | (150,018) | (12,518)                       | (144,743) | (38,241)  |
| Purchase of intangible assets   | (30,717)                           | (8,476)                      | (35,225)  | (3,483)                        | (18,701)  | (8,979)   |
| Proceeds from collection of (investment in) short-term bank deposits, net | (5,858)                            | 2,881                        | 2,331     | (3,226)                        | (4,212)   | 594   |
| Proceeds from sale of property and equipment                              | 12,864                             | 11,383                       | 1,782     | 293                            | 1,344     | 454   |
| Proceeds from sale of investment property                                 | 50,600                             | -                            | 3,610     | -                              | 3,610     | 920   |
| Investment in restricted deposits   | (102,603)                          | (95,406)                     | (69,910)  | (8,129)                        | (60,981)  | (17,821)  |
| Proceeds from sale of marketable securities                               | 118,957                            | 48,424                       | 109,807   | 28,822                         | 44,560    | 27,989  |
| Investment in marketable securities                                       | (122,646)                          | (46,800)                     | (133,885) | (25,128)                       | (38,694)  | (34,128)  |
| Dividend received   | -                                  | -                            | 11,000    | -                              | 11,000    | 2,804   |
| Acquisition of equity accounted investee                                  | (36,415)                           | -                            | -         | -                              | -         | -   |
| Grant of loans to jointly controlled companies                            | (200)                              | -                            | (3,300)   | -                              | (3,300)   | (841)   |
| Grant of loans to controlling shareholders                                | (144,962)                          | (62,342)                     | (35,268)  | (609)                          | (11,685)  | (8,989)   |
| Payments on account of real estate  | (9,187)                            | -                            | (16,347)  | -                              | (5,841)   | (4,167)   |
| Collection of long-term loans   | 22,885                             | 5,114                        | 10,561    | 2,087                          | 7,190     | 2,691   |
| Net outflow from realization of proportionately consolidated company      | -                                  | -                            | (3,085)   | -                              | (3,085)   | (786)   |
| Interest received   | 16,552                             | 13,082                       | 9,363     | 7,743                          | 4,311     | 2,386   |
| Net cash used in investing activities                                     | (547,355)                          | (300,311)                    | (419,935) | (83,926)                       | (263,773) | (107,047)   |

**ALON HOLDINGS BLUE SQUARE – ISRAEL LTD.**  
**CONSOLIDATED STATEMENTS OF CASH FLOWS**  
**FOR THE SIX AND THREE MONTH PERIOD ENDED JUNE 30, 2012**  
**(UNAUDITED)**

|  | <b>Year ended<br/>December 31,<br/>2011</b> | <b>Six months ended<br/>June 30,</b> |             | <b>Three months ended<br/>June 30,</b> |             | <b>Convenience<br/>translation<br/>for the six<br/>months ended<br/>June 30,<br/>2012</b> |
|--|---|--------------------------------------|-------------|--|-------------|---|
|  |   | <b>2011</b>                          | <b>2012</b> | <b>2011</b>                            | <b>2012</b> | <b>U.S. dollars<br/>in thousands</b>  |
|  | <b>NIS in thousands</b>                     |                                      |             |  |             |   |
| <b>CASH FLOWS FROM FINANCING<br/>ACTIVITIES:</b>   |   |                                      |             |  |             |   |
| Purchase of treasury shares  | (4,035)                                     | (4,035)                              | -           | (82)                                   | -           | -   |
| Dividends paid   | (75,000)                                    | -                                    | -           | -                                      | -           | -   |
| Dividend paid to non-controlling interests   | (30,669)                                    | (16,821)                             | -           | (16,821)                               | -           | -   |
| Issuance of debentures   | -   | -                                    | 295,567     | -                                      | 31,325      | 75,342  |
| Repayment of debentures  | (174,955)                                   | (138,559)                            | (92,156)    | (136,254)                              | (88,249)    | (23,491)  |
| Transactions with non-controlling interests in<br>subsidiary without loss of control                 | (15,217)                                    | -                                    | -           | -                                      | -           | -   |
| Receipt of long-term loans   | 213,648                                     | 109,547                              | 498,259     | 107,000                                | 497,759     | 127,010   |
| Repayment of long-term loans   | (382,557)                                   | (126,110)                            | (188,107)   | (66,551)                               | (68,304)    | (47,950)  |
| Repayment of long term credit from trade<br>payables   | (1,750)                                     | (870)                                | -           | (435)                                  | -           | -   |
| Short-term credit from banks and others,<br>net  | 582,503                                     | 169,990                              | 142,141     | 32,669                                 | 204,853     | 36,233  |
| Proceeds from issue of shares relating to<br>share based payments in the company and<br>a subsidiary | 143   | 140                                  | -           | 16                                     | -           | -   |
| Acquisition of shares from non-controlling<br>interests  | -   | (7,927)                              | (682)       | -                                      | -           | (174)   |
| Interest paid  | (222,771)                                   | (110,348)                            | (117,408)   | (54,637)                               | (60,528)    | (29,928)  |
| Net cash provided by (used in) financing<br>activities   | (110,660)                                   | (124,993)                            | 537,614     | (135,095)                              | 516,856     | 137,042   |
| <b>INCREASE (DECREASE) IN CASH AND<br/>CASH EQUIVALENTS AND BANK<br/>OVERDRAFTS</b>                  | (30,418)                                    | 9,206                                | 138,785     | (537)                                  | 111,340     | 35,376  |
| <b>Translation differences on cash and cash<br/>equivalents</b>                                      | 37  | (2)                                  | 23          | 10                                     | 26          | 6   |
| <b>BALANCE OF CASH AND CASH<br/>EQUIVALENTS AND BANK<br/>OVERDRAFTS AT BEGINNING OF<br/>PERIOD</b>   | 104,131                                     | 104,131                              | 73,750      | 113,862                                | 101,192     | 18,800  |
| <b>BALANCE OF CASH AND CASH<br/>EQUIVALENTS AND BANK<br/>OVERDRAFTS AT END OF PERIOD</b>             | 73,750                                      | 113,335                              | 212,558     | 113,335                                | 212,558     | 54,182  |

**ALON HOLDINGS BLUE SQUARE – ISRAEL LTD.****CONSOLIDATED STATEMENTS OF CASH FLOWS****FOR THE SIX AND THREE MONTH PERIOD ENDED JUNE 30, 2012**

(UNAUDITED)

|   | Year ended<br>December 31,<br>2011 | Six months<br>ended June 30, |           | Three months<br>ended June 30, |           | Convenience<br>translation<br>for the six<br>months ended<br>June 30,<br>2012 |
|---|------------------------------------|------------------------------|-----------|--------------------------------|-----------|---|
|   |                                    | 2011                         | 2012      | 2011                           | 2012      |   |
|   |                                    | NIS                          |           |                                |           | U.S. dollars  |
|   |                                    | In thousands                 |           |                                |           |   |
| (a) Net cash provided by operating activities:  |                                    |                              |           |                                |           |   |
| Adjustments for:  |                                    |                              |           |                                |           |   |
| Depreciation and amortization   | 273,746                            | 135,872                      | 138,362   | 67,934                         | 68,492    | 35,269  |
| Increase in fair value of investment property, net  | (41,913)                           | (19,445)                     | (84,334)  | (16,390)                       | (81,649)  | (21,497)  |
| Gain from decrease in holding rate in proportionately consolidated company                        | -                                  | -                            | (19,622)  | -                              | (19,622)  | (5,002)   |
| Share in gains of associates  | (5,309)                            | (880)                        | (4,804)   | (104)                          | (1,201)   | (1,225)   |
| Share based payment   | 3,270                              | 1,878                        | 727       | 764                            | 264       | 185   |
| Loss from sale and disposal of property and equipment, net  | 2,448                              | 612                          | 1,218     | 1,259                          | 996       | 311   |
| Provision for impairment of property and equipment, net   | 7,815                              | 1,305                        | -         | 928                            | -         | -   |
| Loss (gain) from changes in fair value of derivative financial instruments                        | (107,553)                          | (103,525)                    | 766       | (77,328)                       | (6,817)   | 195   |
| Linkage differences on monetary assets, debentures, loans and other long term liabilities         | 71,465                             | 69,427                       | 29,796    | 41,077                         | 29,354    | 7,596   |
| Employee benefit liability, net   | 177                                | 1,318                        | (1,596)   | 545                            | 541       | (407)   |
| Decrease (increase) in value of investment in securities, deposits and long-term receivables, net | 1,190                              | 2,353                        | (2,342)   | 873                            | (1,495)   | (597)   |
| Interest paid, net  | 184,963                            | 84,109                       | 96,111    | 39,649                         | 48,480    | 24,499  |
| Changes in operating assets and liabilities:  |                                    |                              |           |                                |           |   |
| Investment in real estate inventories   | (5,637)                            | (4,100)                      | (247,803) | (2,117)                        | (246,980) | (63,167)  |
| Payments on account of real estate inventories  | (8,852)                            | (3,674)                      | (11,692)  | (2,609)                        | (1,302)   | (2,980)   |
| Decrease (increase) in trade receivables and other accounts                                       | 104,743                            | (136,030)                    | (160,810) | 187,684                        | 226,415   | (40,991)  |
| Increase in advances from purchasers of apartments  | 102,603                            | 95,406                       | 69,910    | 9,314                          | 63,480    | 17,821  |
| Increase (decrease) in trade payables and other accounts payable                                  | (10,198)                           | 198,889                      | 150,523   | (181,861)                      | (407,043) | 38,370  |
| Decrease (increase) in inventories  | 3,706                              | (4,687)                      | (9,311)   | 66,869                         | 98,216    | (2,373)   |
|   | 576,664                            | 318,828                      | (54,901)  | 136,487                        | (229,871) | (13,993)  |

(Concluded - 3)

**ALON HOLDINGS BLUE SQUARE – ISRAEL LTD.****CONSOLIDATED STATEMENTS OF CASH FLOWS****FOR THE SIX AND THREE MONTH PERIOD ENDED JUNE 30, 2012**

(UNAUDITED)

|  | Year ended<br>December 31,<br>2011 | Six months<br>ended June 30, |       | Three months<br>ended June 30, |       | Convenience<br>translation<br>for the six<br>months<br>ended<br>June 30,<br>2012 |
|--|------------------------------------|------------------------------|-------|--------------------------------|-------|--|
|  |                                    | 2011                         | 2012  | 2011                           | 2012  | 2012   |
|  |                                    | NIS                          |       |                                |       | U.S. dollars   |
|  |                                    | In thousands                 |       |                                |       |  |
| <b>(b) Supplementary information on investing and financing activities not involving cash flows:</b> |                                    |                              |       |                                |       |  |
| Issue of shares upon conversion of convertible debentures  | 896                                | 901                          | -     | 901                            | -     | -  |
| Purchase of property and equipment on credit   | 10,769                             | (11,432)                     | 8,879 | (5,562)                        | 3,949 | 2,263  |
| Advances from customers deposited in restricted use deposit  | -                                  | (21,673)                     | -     | (316)                          | -     | -  |
| Issue of shares against acquisition of shares in subsidiary  | 154,433                            | -                            | -     | -                              | -     | -  |

|   | December 31,<br>2011 | June 30,<br>2011      2012 |                    | Convenience<br>translation<br>June 30,<br>2012<br>U.S. dollars |
|---|----------------------|----------------------------|--------------------|--|
|   |                      | NIS                        |                    |  |
|   | In thousands         |                            |                    |  |
|   | Alon Holdings        |                            |                    |  |
| Cash and cash equivalence                             | 1,909                | 2,273                      | 900                | 229  |
| Investment in securities                              | 64,657               | 62,119                     | 67,025             | 17,085   |
| <b>Total assets</b>                                   | <b>66,566</b>        | <b>64,392</b>              | <b>67,925</b>      | <b>17,314</b>  |
| <b>Short term and Long-term debt:</b>                 |                      |                            |                    |  |
| Short term loans from banks                           | 195,764              | 74,157                     | 130,632            | 33,299   |
| Long term loans from banks                            | 171,555              | 187,984                    | 173,714            | 44,281   |
| Debentures  | 232,341              | 317,326                    | 252,252            | 64,301   |
| <b>Total long-term debt</b>                           | <b>599,660</b>       | <b>579,467</b>             | <b>556,598</b>     | <b>141,881</b>   |
| <b>Equity:</b>  |                      |                            |                    |  |
| Equity attributable to equity holders of the company: | 1,183,054            | 1,286,117                  | 1,029,511          | 308,313  |
| <b>Total debt, net</b>                                | <b>(1,716,148)</b>   | <b>(1,801,192)</b>         | <b>(1,698,184)</b> | <b>(432,880)</b>   |

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

**RECONCILIATION BETWEEN NET INCOME FOR THE PERIOD AND EBITDA  
FOR THE SIX AND THREE MONTH PERIOD ENDED JUNE 30, 2012**

(UNAUDITED)

|   | <b>Year ended<br/>December 31,<br/>2011</b> | <b>Six months<br/>ended June 30,<br/>2011      2012</b> |                | <b>Three months<br/>ended June 30,<br/>2011      2012</b> |                | <b>Convenience<br/>translation<br/>for the six<br/>months<br/>ended<br/>June 30,<br/>2012</b> |
|---|---|---|----------------|---|----------------|---|
|   |   |   |                |   |                | <b>U.S. dollars<br/>in thousands</b>  |
|   | <b>NIS in thousands</b>                     |   |                |   |                |   |
| Net income for the period                       | 83,713                                      | 109,503   | 51,216         | 71,829  | 48,433         | 13,054  |
| Taxes on income                                 | 46,588                                      | 46,805  | 8,524          | 31,114  | 12,848         | 2,173   |
| Share in gains of associates                    | (5,746)                                     | (1,317)   | (4,804)        | (104)   | (1,201)        | (1,225)   |
| Finance expenses, net                           | 176,002                                     | 55,951  | 138,947        | 15,210  | 95,716         | 35,419  |
| Other losses (gains), net                       | 18,219                                      | 6,284   | (17,650)       | 4,375   | (17,822)       | (4,499)   |
| Changes in fair value of<br>investment property | (41,913)                                    | (19,445)  | (84,334)       | (16,390)  | (81,649)       | (21,497)  |
| Depreciation and amortization                   | 273,746                                     | 135,872   | 138,362        | 67,934  | 68,492         | 35,269  |
| Share based payment                             | 3,270                                       | 1,878   | 727            | 764   | 264            | 185   |
| EBITDA  | <u>553,879</u>                              | <u>335,531</u>  | <u>230,988</u> | <u>174,732</u>  | <u>125,081</u> | <u>58,879</u>   |

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

FOR THE THREE AND SIX MONTH PERIOD ENDED JUNE 30, 2012

(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, Commercial and fueling sites, Non-food Retail and Wholesale and Real estate.

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

- (1) Commercial and fueling sites – Through its subsidiary Dor-Alon the Company is engaged in the development, construction and operation 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 according to the published financial statements of Dor-Alon, with reclassification of credit card fees and with the amortization of the excess of cost arising at the time of acquisition allocated to the reconciliation between the operating profit of the segment and the total operating profit.
- (2) 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 June 30, 2012, Mega Retail operated 217 supermarkets. This segment also includes properties owned through Blue Square Real Estate ("BSRE"), in connection with the supermarket operation of Mega Retail's stores (including warehouses and offices).
- (3) Non-food (Retail and Wholesale) –Through its subsidiary, BEE Group Retail Ltd. ("BEE Group"), the Company is engaged in non-food retail and wholesale activities. As of June 30, 2012, BEE Group operated 239 non-food retail outlets, mostly through franchisees, with specialties in houseware and home textile, toys, leisure, and infant.
- (4) Real Estate - Through its subsidiary BSRE the Company is engaged in generating yield from commercial centers, logistics centers and offices, land for the purpose of capital appreciation and deriving long-term yield as well as in the development of the "Wholesale Market" residency project.



**ALON HOLDINGS BLUE SQUARE – ISRAEL LTD.**  
**FOR THE THREE AND SIX MONTH PERIOD ENDED JUNE 30, 2012**  
**(UNAUDITED)**

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

|   | Three months ended June 30, 2012 |              |          |             |         |             |                       |
|---|----------------------------------|--------------|----------|-------------|---------|-------------|-----------------------|
|   | Commercial<br>and fueling sites  | Supermarkets | Non-food | Real estate | Others  | Adjustments | Total<br>consolidated |
|   | NIS in thousands                 |              |          |             |         |             |                       |
| Net segment sales   | 1,575,819                        | 1,653,510    | 96,392   | 8,985       | 382     | -           | 3,335,088             |
| Inter segment sales   | 8,558                            | -            | 5,090    | -           | -       | (13,648)    | -                     |
| Gross profit (loss)   | 234,393                          | 445,815      | 35,622   | 8,985       | (4,026) | -           | 720,789               |
| Depreciation and amortization   | 23,828                           | 40,260       | 2,775    | -           | -       | 1,629       | 68,492                |
| Operating profit (loss) before<br>other gains and losses net<br>and changes in fair value of<br>investment property | 54,547                           | 32,410       | (6,965)  | (1,783)     | (7,037) | (9,066)     | 62,106                |
| Segment profit  | 54,544                           | 31,391       | (7,742)  | 99,487      | (7,037) | (9,066)     | 161,577               |
| Unallocated corporate expenses  |                                  |              |          |             |         |             | (5,781)               |
| Financial expenses, net   |                                  |              |          |             |         |             | (95,716)              |
| Share in gains of associates, net   |                                  |              |          |             |         |             | 1,201                 |
| Income before taxes on income   |                                  |              |          |             |         |             | 61,281                |

|   | Three months ended June 30, 2011 |              |          |             |        |             |                       |
|---|----------------------------------|--------------|----------|-------------|--------|-------------|-----------------------|
|   | Commercial<br>and fueling sites  | Supermarkets | Non-food | Real estate | Others | Adjustments | Total<br>consolidated |
|   | NIS in thousands                 |              |          |             |        |             |                       |
| Net segment sales   | 1,328,257                        | 1,766,464    | 105,302  | 8,441       | -      | -           | 3,208,464             |
| Inter segment sales   | 7,125                            | -            | 10,551   | -           | -      | (17,676)    | -                     |
| Gross profit  | 222,979                          | 480,366      | 40,207   | 8,441       | -      | -           | 751,993               |
| Depreciation and amortization   | 23,576                           | 40,432       | 3,364    | -           | -      | 562         | 67,934                |
| Operating profit (loss) before<br>other gains and losses net<br>and changes in fair value of<br>investment property | 50,644                           | 68,029       | (4,361)  | 3,790       | (461)  | (5,891)     | 111,750               |
| Segment profit  | 50,579                           | 66,716       | (7,374)  | 20,180      | (461)  | (5,875)     | 123,765               |
| Unallocated corporate expenses  |                                  |              |          |             |        |             | (5,716)               |
| Financial expenses, net   |                                  |              |          |             |        |             | (15,210)              |
| Share in gains of associates, net   |                                  |              |          |             |        |             | 104                   |
| Income before taxes on income   |                                  |              |          |             |        |             | 102,943               |

# ALON HOLDINGS BLUE SQUARE – ISRAEL LTD.

FOR THE THREE AND SIX MONTH PERIOD ENDED JUNE 30, 2012

(UNAUDITED)

## Note 1 - Segment reporting (continued)

| Six months ended June 30, 2012  |              |          |             |          |             |                       |           |
|---------------------------------|--------------|----------|-------------|----------|-------------|-----------------------|-----------|
| Commercial<br>and fueling sites | Supermarkets | Non-food | Real estate | Others   | Adjustments | Total<br>consolidated |           |
| NIS in thousands                |              |          |             |          |             |                       |           |
| 3,006,107                       | 3,279,529    | 210,554  | 17,041      | 382      | -           | 6,513,613             |           |
| 17,235                          | -            | 17,217   | -           | -        | (34,452)    | -                     |           |
| 439,638                         | 882,393      | 84,368   | 17,041      | (4,027)  | -           | 1,419,413             |           |
| 47,470                          | 82,207       | 5,427    | -           | -        | 3,258       | 138,362               |           |
|                                 |              |          |             |          |             |                       |           |
| 87,745                          | 49,614       | (2,308)  | 393         | (10,719) | (20,203)    | 104,522               |           |
| 87,968                          | 48,323       | (3,212)  | 104,349     | (10,719) | (20,203)    | 206,506               |           |
|                                 |              |          |             |          |             |                       | (12,623)  |
|                                 |              |          |             |          |             |                       | (138,947) |
|                                 |              |          |             |          |             |                       | 4,804     |
|                                 |              |          |             |          |             |                       | 59,740    |

| Six months ended June 30, 2011  |              |          |             |         |             |                       |          |
|---------------------------------|--------------|----------|-------------|---------|-------------|-----------------------|----------|
| Commercial<br>and fueling sites | Supermarkets | Non-food | Real estate | Others  | Adjustments | Total<br>consolidated |          |
| NIS in thousands                |              |          |             |         |             |                       |          |
| 2,576,497                       | 3,402,999    | 221,374  | 14,713      | -       | -           | 6,215,583             |          |
| 14,608                          | -            | 20,367   | -           | -       | (34,975)    | -                     |          |
| 441,387                         | 938,432      | 86,939   | 14,713      | -       | -           | 1,481,471             |          |
| 45,818                          | 80,181       | 6,871    | -           | -       | 3,002       | 135,872               |          |
|                                 |              |          |             |         |             |                       |          |
| 100,973                         | 117,601      | (1,622)  | 6,303       | (1,136) | (12,682)    | 209,437               |          |
| 100,908                         | 116,288      | (6,527)  | 25,749      | (1,136) | (12,682)    | 222,600               |          |
|                                 |              |          |             |         |             |                       | (11,658) |
|                                 |              |          |             |         |             |                       | (55,951) |
|                                 |              |          |             |         |             |                       | 1,317    |
|                                 |              |          |             |         |             |                       | 156,308  |

**ALON HOLDINGS BLUE SQUARE – ISRAEL LTD.**  
FOR THE THREE AND SIX MONTH PERIOD ENDED JUNE 30, 2012  
(UNAUDITED)

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

|   | Year ended December 31, 2011    |              |          |             |         |             |                       |
|---|---------------------------------|--------------|----------|-------------|---------|-------------|-----------------------|
|   | Commercial and<br>fueling sites | Supermarkets | Non-food | Real estate | Others  | Adjustments | Total<br>consolidated |
|   | NIS in thousands                |              |          |             |         |             |                       |
| Net segment sales   | 5,301,865                       | 6,723,845    | 425,853  | 31,021      | -       | -           | 12,482,584            |
| Inter segment sales   | 36,087                          | -            | 31,810   | -           | -       | (67,897)    | -                     |
| Gross profit  | 876,040                         | 1,850,764    | 157,883  | 31,021      | -       | -           | 2,915,708             |
| Depreciation and amortization   | 96,130                          | 159,601      | 12,011   | -           | -       | 6,004       | 273,746               |
| Operating profit (loss) before<br>other gains and losses net<br>and changes in fair value of<br>investment property | 173,681                         | 177,346      | (34,915) | 15,395      | (5,698) | (26,235)    | 299,574               |
| Segment profit  | 173,578                         | 169,697      | (45,382) | 57,307      | (5,698) | (26,235)    | 323,267               |
| Unallocated corporate expenses  |                                 |              |          |             |         |             | (22,710)              |
| Financial expenses, net   |                                 |              |          |             |         |             | (176,002)             |
| Share in gains of associates, net   |                                 |              |          |             |         |             | 5,746                 |
| Income before taxes on income   |                                 |              |          |             |         |             | 130,301               |

|   | Six months ended June 30, 2012  |              |          |             |         |             |                       |
|---|---------------------------------|--------------|----------|-------------|---------|-------------|-----------------------|
|   | Commercial<br>and fueling sites | Supermarkets | Non-food | Real estate | Others  | Adjustments | Total<br>consolidated |
|   | U.S. dollars in thousands       |              |          |             |         |             |                       |
| Net segment sales   | 766,278                         | 835,974      | 53,672   | 4,344       | 97      | -           | 1,660,365             |
| Inter segment sales   | 4,393                           | -            | 4,389    | -           | -       | (8,782)     | -                     |
| Gross profit (loss)   | 112,067                         | 224,928      | 21,506   | 4,344       | (1,027) | -           | 361,818               |
| Depreciation and amortization   | 12,100                          | 20,955       | 1,383    | -           | -       | 831         | 35,269                |
| Operating profit (loss) before<br>other gains and losses net<br>and changes in fair value of<br>investment property | 22,366                          | 12,647       | (588)    | 100         | (2,732) | (5,150)     | 26,643                |
| Segment profit  | 22,423                          | 12,318       | (819)    | 26,599      | (2,732) | (5,150)     | 52,639                |
| Unallocated corporate expenses  |                                 |              |          |             |         |             | (3,218)               |
| Financial expenses, net   |                                 |              |          |             |         |             | (35,419)              |
| Share in gains of associates, net   |                                 |              |          |             |         |             | 1,225                 |
| Income before taxes on income   |                                 |              |          |             |         |             | 15,227                |