



אלון רבוע כחול ישראל בע"מ

27 במרץ, 2014 - יקום

אלון רבוע כחול ישראל בע"מ (BSI:NYSE) תוצאות כספיות לרבעון הרביעי ולשנת 2013¹

- ❖ שיפור של 70% ברווח התפעולי הרבעון שהסתכם לכ-30 מ' ש"ח לעומת 17.5 מ' ש"ח ברבעון המקביל הנובע משיפור בכל תחומי הפעילות.
- ❖ במגזר מתחמי תדלוק ומסחר זינוק ברווח התפעולי שהסתכם הרבעון ל-27 מ' ש"ח, גידול של 87% מול רבעון מקביל.
- ❖ רבוע נדל"ן שומרת על רווחיות מרשימה ויציבה. השלימה שני פרויקטים הרבעון אשר צפויים להגדיל את הרווח התפעולי של המגזר בכ- 40% ברמה שנתית.
- ❖ במגזר הסופרמרקטים המשך השיפור ברווחיות של מנה מרבעון לרבעון לאורך השנה. ה-EBITDA הסתכם הרבעון ל-67 מ' ש"ח (4.5% מההכנסות).
- ❖ במגזר הלא מזון קיטון של 41% בהפסד התפעולי לעומת הרבעון המקביל.
- ❖ תזרים המזומנים מפעילות שוטפת לשנת 2013 הסתכם ל-605 מ' ש"ח.
- ❖ לאחר תאריך המאזן הושלמה העסקה למכירת השליטה בכפר השעשועים.

תוצאות מאוחדות

| במיליוני ש"ח | מחצית שניה 2013 | מחצית ראשונה 2013 | שינוי ב-% |
|------------------------|-----------------|-------------------|-----------|
| הכנסות ממכירות נטו | 5,847 | 6,039 | (3.2%) |
| רווח גולמי | 1,317 | 1,301 | 1.2% |
| רווח תפעולי לפני אחרות | 67 | 33 | 103.0% |
| רווח תפעולי לפני מימון | 117 | 37 | 216.2% |

¹ החל מה-1 בינואר 2013, מיישמת החברה את תקן דיווח בינלאומי 11 "הסדרים משותפים" (להלן – IFRS 11 או התקן), יישום התקן נעשה באופן רטרואקטיבי (יישום למפרע) כך שמספרי ההשוואה הוצגו מחדש. בהתאם לתקן לא ניתן יהיה עוד לאחד באיחוד יחסי השקעות בישויות בשליטה משותפת (joint ventures) במסגרת הדוחות המאוחדים אלא יש להציג את השקעות החברה בישויות אלו בהתאם לשיטת השווי המאזני, השקעות בפעילויות משותפות (joint operations) ימשיכו להיות מאוחדות באיחוד יחסי בדוחות המאוחדים של החברה. להשפעת יישום התקן ליום 31 בדצמבר 2012 ולשנה המסתיימת באותו מועד על הנכסים, ההתחייבויות, ההון, התוצאות ותזרימי המזומנים של החברה ראה בהמשך הדיווח.



אלון רבוע כחול ישראל בע"מ

רווח תפעולי לפי מגזרים

| 2013 | | |
|--------|-------|---------------------------------------|
| Q4/12 | Q4/13 | רווח תפעולי ² במיליוני ש"ח |
| 14.5 | 27.2 | תדלוק ומסחר |
| 38.7 | 28.7 | סופרמרקטים |
| (13.4) | (7.9) | לא מזון (מפעילות נמשכת) |
| 6.4 | 3.8 | נדל"ן |
| 96.2 | 102.7 | Adjusted EBITDA |

גברת לימור גנות מנכ"ל משותף – ד"ר אלון ממשיכה להציג הרבעון שיפור בתוצאות למרות התגברות התחרות בשוק. במסגרת מהלכים שביצעה החברה לפיתוח תחומים ונכסים בבעלותה אושרה הקצאת מקרקעין (בכפוף למספר תנאים), במסגרת חברה משותפת בבעלותה בחלקים שווים עם צד ג', לאורך כביש החוף, בדרום אזור התעשייה של הרצליה להקמת פרויקט בהיקף של כ-52,000 מ"ר שטח עיקרי ליעוד של תעסוקה. כמו כן ד"ר אלון מעמיקה את פעילותה בתחום הגז הטבעי ע"י התקשרות באמצעות חברה בת בהסכם לרכישת גז טבעי מהשותפים בשותפות תמר בהיקף של כ-85 מ' דולר ארה"ב על פני תקופה של 7 שנים, בכפוף לקבלת אישור רשות ההגבלים העסקיים.

מגה נמצאת בתהליך יישום התכנית האסטרטגית שלה, אשר הביאה לשיפור הדרגתי בתוצאותיה בין הרבעונים בשנת 2013. הרשת השלימה בימים אלו הסבת 11 סניפים לרשת הדיסקאונט החדשה "YOU" רשת המתחייבת למחירים זולים, טריות ושותפות אמיתית עם הלקוחות ובכך הגיעה לפריסה ארצית מעכו בצפון ועד דימונה בדרום. כמו כן השיקה מגה הרבעון מהלך של הוזלת 1,000 מוצרים ברשת "מגה בעיר" במטרה לצמצם את הפער בין עלות סל שכונתי לסל ברשתות הדיסקאונט. בד בבד מגה ממשיכה בנדבכים נוספים בתוכנית האסטרטגית הכוללים בניית מרכז לוגיסטי והתאמת שטחי המכירה, תוך הקטנת שטחים בחלק מהסניפים מה שצפוי להביא בעתיד חסכון משמעותי בעלויות. מגזר הסופרמרקטים מראה שיפור מתמשך על פני השנה כפי שניתן לראות בתוצאות הרבעוניות:

| רבעון ראשון | רבעון שני | רבעון שלישי | רבעון רביעי | |
|-------------|-----------|-------------|-------------|----------------------------|
| (3.0) | 11.0 | 23.7 | 28.7 | רווח תפעולי במ' ש"ח |
| (0.2%) | 0.7% | 1.5% | 1.9% | שיעור רווח תפעולי מהמכירות |

רבוע נדל"ן ממשיכה להציג שיפור בפעילותה השוטפת ושומרת על תנופת הפיתוח. הרבעון הושלמו שני פרויקטים - הושלמה קומה בקניון הדר בירושלים בשטח של 12,000 מ"ר למסחר (חלק החברה 50%) וכן מרכז מסחרי חדש ברכסים בשטח של כ-2,600 מ"ר, פרויקטים אלו צפויים לתרום לגידול ברווח התפעולי של החברה. אנו גאים ומברכים על בחירת מנכ"ל רבוע כחול נדל"ן, מר זאב שטיין, כאחד מ-50 המנכ"לים המוערכים במשק.

דיינרס ממשיכה להציג תוצאות טובות ורשמה בשנת 2013 רווח של 41 מ' ש"ח. בשנת 2014 מתוכננים מהלכים שיעניקו ערך משמעותי לכרטיס בעיני הלקוח, לצד פעילויות של הגדלת המכובדות של הכרטיס בקרב בתי העסק. מהלכים אלה צפויים להשביח את תוצאות החברה בטווח הבינוני ויטיבו כמובן עם מועדון אשראי YOU.

² רווח תפעולי (לפני הכנסות והוצאות אחרות, עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה וחלק ברווחי חברות כלולות) (להלן רווח תפעולי לפני הכנסות והוצאות אחרות)



אלון רבוע כחול ישראל בע"מ

עשרות אלפי לקוחות חדשים הצטרפו השנה ל YouPhone, החברה הסלולרית המעניקה ללקוחותיה מחירים נמוכים לצד השירות הטוב ביותר. נציין כי עלויות הקמת החברה וגיוס הלקוחות אינן מהוונות ונכללות בהוצאות התפעוליות השוטפות של החברה. YouPhone הינה גורם מרכזי בהגדלת נאמנות הלקוחות ברשתות מגה ודור אלון ותורמת לרווחיות החברות.

במגזר הלא מזון נעמן השלימה ברבעון הרביעי את הסבת חנויות ששת לחנויות נעמן תוך יציאה מחנויות שאינן רווחיות, כתוצאה מכך נכללו הרבעון ובמהלך 2013 עלויות חד פעמיות של הסבת החנויות ומימוש המלאים של ששת המאופיינים ברווח גולמי נמוך יותר. אנו יוצאים לשנת 2014 לאחר השלמת הארגון מחדש של נעמן גרופ ומאמינים שההשקעה בשנת 2013 תחל להראות את אותותיה.

לאחר תאריך המאזן הושלמה מכירת השליטה בכפר השעשועים."



אלון רבוע כחול ישראל בע"מ

תוצאות של הרבעון הרביעי של 2013³

הכנסות ברוטו

ההכנסות (כולל היטלים ממשלתיים) ברבעון הרביעי של 2013 הסתכמו לכ- 3,607.3 מ' ש"ח (\$1,039.3 מ' דולר ארה"ב) בהשוואה להכנסות של כ- 3,794.7 מ' ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, קיטון של כ- 4.9% בעיקר במתחמי תדלוק ומסחר בעיקר עקב ירידה במחיר הדלק.

ההכנסות ממכירות, נטו

הכנסות מתחמי התדלוק ומסחר – הסתכמו ברבעון ל- 1,243.1 מ' ש"ח (\$358.1 מ' דולר ארה"ב) לעומת 1,398.7 מ' ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, ירידה של כ- 11.1%. עיקר הקיטון נבע מירידה במחירי הדלקים וקוֹזז בחלקו מגידול במכירות חנויות הנוחות.

הכנסות מגזר הסופרמרקטים – הסתכמו ברבעון ל- 1,495.4 מ' ש"ח (\$430.8 מ' דולר ארה"ב) לעומת 1,588.4 מ' ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. הקיטון במכירות נבע בעיקר מקיטון של כ- 5% בשטחי המכירה כתוצאה מסגירת סניפים ומירידה של 2.6% במכירות סניפים זהים (SSS) הרבעון מול הרבעון המקביל.

הכנסות מגזר הלא מזון – הסתכמו ברבעון ל- 77.3 מ' ש"ח (\$22.3 מ' דולר ארה"ב) בדומה לרבעון המקביל אשתקד.

הכנסות מגזר הנדל"ן – הסתכמו הרבעון ל- 9.2 מ' ש"ח (\$2.7 מ' דולר ארה"ב) לעומת 8.6 מ' ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, גידול של כ- 7.0%. הגידול בהכנסות הרבעון נבע בעיקר מגידול בשטחים המושכרים לחיצוניים.

הרווח הגולמי ברבעון הרביעי של 2013 הסתכם לכ- 631.6 מ' ש"ח (\$182.0 מ' דולר ארה"ב) (כ- 22.3% מההכנסות) בהשוואה לרווח גולמי של כ- 658.6 מ' ש"ח (21.4% מההכנסות) ברבעון המקביל אשתקד. הקיטון ברווח הגולמי בהשוואה לרבעון מקביל אשתקד נבע בעיקר מקיטון ברווח הגולמי במגזר הסופרמרקטים וקוֹזז בחלקו מגידול במגזר מתחמי תדלוק ומסחר.

במגזר מתחמי תדלוק ומסחר הסתכם הרווח הגולמי ל- 195.6 מ' ש"ח (\$56.4 מ' דולר ארה"ב) (15.7% מהכנסות), בהשוואה ל- 181.7 מ' ש"ח ברבעון המקביל אשתקד (13.0% מהכנסות), גידול של 7.6%. הגידול ברווח הגולמי נבע בעיקר מקיטון בהפסדי מלאי הרבעון לעומת הרבעון המקביל כתוצאה מירידה במחירי הדלקים, ומגידול ברווח הגולמי מפעילות הקמעונאית.

במגזר הסופרמרקטים הסתכם הרווח הגולמי ל- 393.1 מ' ש"ח (\$113.3 מ' דולר ארה"ב) (26.3% מהכנסות) בהשוואה ל- 440.9 מ' ש"ח ברבעון המקביל אשתקד (27.8% מהכנסות), קיטון של 10.8%. הקיטון ברווח הגולמי נבע בעיקר מקיטון במכירות ומפעולות יזומות של החברה להורדת מרווחי המכירה.

³ החברה פועלת בארבעה מגזרים בני דיווח: מתחמי תדלוק ומסחר, סופרמרקטים, קמעונאות וסיטונאות לא מזון ונדל"ן. דיווח לפי מגזרים נכלל בדיווח זה בהמשך.



אלון רבוע כחול ישראל בע"מ

במגזר הלא מזון הסתכם הרווח הגולמי ל- 33.6 מ' ש"ח (\$9.7 מ' דולר ארה"ב) (43.5% מהכנסות) בהשוואה ל- 30.4 ש"ח ברבעון המקביל אשתקד (39.4% מהכנסות), גידול של 10.5%. הגידול ברווח הגולמי נבע בעיקר משיפור בשיעור ברווח הגולמי בעקבות השלמת העברת חנויות ששת מזכיינות להפעלה עצמית תחת המותג נעמן.

הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות ברבעון הרביעי של 2013 הסתכמו לכ- 601.9 מ' ש"ח (\$173.4 מ' דולר ארה"ב) (21.2% מההכנסות), בהשוואה ל- 641.1 מ' ש"ח (20.8% מההכנסות) ברבעון המקביל אשתקד.

במגזר מתחמי תדלוק ומסחר, הסתכמו הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות ל- 168.4 מ' ש"ח (\$48.5 מ' דולר ארה"ב), בהשוואה ל- 164.7 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, גידול של כ- 2.2%, בעיקר כתוצאה מפתחת מתחמים חדשים.

במגזר הסופרמרקטים הסתכמו הוצאות מכירה הנהלה וכלליות ל- 364.4 מ' ש"ח (\$105.0 מ' דולר ארה"ב), בהשוואה ל- 402.3 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, קיטון של כ- 9.4% בהוצאות שנבע בעיקר מפעולות התייעלות וקיטון בשטחי מכירה.

במגזר הלא מזון הסתכמו הוצאות מכירה הנהלה וכלליות ל- 41.5 מ' ש"ח (\$12.0 מ' דולר ארה"ב) בהשוואה ל- 43.7 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, קיטון של כ- 5.0% בהוצאות שנבע מסגירת סניפים ברשת ששת ומצעדי התייעלות.

במגזר הנדל"ן הסתכמו הוצאות מכירה הנהלה וכלליות ל- 5.4 מ' ש"ח (\$1.6 מ' דולר ארה"ב) בהשוואה ל- 2.2 מ' ש"ח ברבעון הרביעי של 2012. הגידול בעלויות נבע בעיקר מעלויות הקשורות בהחזקת הנכסים והפעלתם.

רווח תפעולי (לפני הכנסות והוצאות אחרות) ברבעון הרביעי של 2013 הסתכם לכ- 29.7 מ' ש"ח (\$8.6 מ' דולר ארה"ב) (1.0% מההכנסות) לעומת כ- 17.5 מ' ש"ח (0.6% מההכנסות) ברבעון המקביל אשתקד, גידול של 69.7%. הגידול ברווח התפעולי נבע בעיקר מגידול ברווח התפעולי במגזר מתחמי תדלוק ומסחר.

במגזר מתחמי תדלוק ומסחר – הרווח התפעולי הרבעון הסתכם ל- 27.2 מ' ש"ח (\$7.8 מ' דולר ארה"ב) לעומת 14.5 מ' ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, גידול של 87.6%, הגידול ברווח התפעולי נבע בעיקר מהפסדי מלאי קטנים יותר הרבעון לעומת הרבעון המקביל אשתקד.

במגזר הסופרמרקטים – הרווח התפעולי הרבעון הסתכם ל- 28.7 מ' ש"ח (8.3 מ' דולר ארה"ב), לעומת רווח של 38.7 מ' ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, קיטון של 25.8%. הקיטון ברווח התפעולי נבע מקיטון בשטחי מכירה ומקיטון בשיעור הרווח הגולמי כתוצאה מתחילת השפעת התוכנית האסטרטגית החדשה.

במגזר הלא מזון – ההפסד התפעולי הרבעון הסתכם ל- 7.9 מ' ש"ח (\$2.3 מ' דולר ארה"ב) לעומת הפסד תפעולי של 13.4 מ' ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, קיטון בהפסד של 41.0%. הקיטון בהפסד התפעולי נבע מגידול בשיעור הרווח הגולמי ומקיטון בהוצאות.

במגזר הנדל"ן – הרווח התפעולי הרבעון הסתכם ל- 3.8 מ' ש"ח (\$1.1 מ' דולר ארה"ב) לעומת 6.4 מ' ש"ח ברבעון הרביעי של 2012, הקיטון ברווח התפעולי נבע מגידול בהוצאות מכירה הנהלה וכלליות.



אלון רבוע כחול ישראל בע"מ

עליית ערך נדל"ן להשקעה – הרבעון רשמה החברה רווח בסך 31.9 מ' ש"ח (\$9.2 מ' דולר ארה"ב) לעומת רווח של 18.8 מ' ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, הרבעון נכללו רווחי שערור מהשלמת מרכז מסחרי ברכסים.

הכנסות (הוצאות) אחרות נטו – הוצאות אחרות הרבעון הסתכמו לסך של כ- 3.7 מ' ש"ח (\$1.1 מ' דולר ארה"ב) לעומת הכנסות אחרות בסך 9.2 מ' ש"ח ברבעון הרביעי של 2012.

חלק החברה ברווחי חברות כלולות – הסתכם הרבעון ל-6.1 מ' ש"ח (\$1.8 מ' דולר ארה"ב) לעומת 10.4 מ' ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

רווח מפעולות הסתכם הרבעון ל- 64.0 מ' ש"ח (\$18.4 מ' דולר ארה"ב) (2.3% מההכנסות), בהשוואה לרווח של 55.9 מ' ש"ח (1.8% מההכנסות) ברבעון המקביל אשתקד, גידול של 14.5%. הגידול ברווח מול רבעון מקביל נבע בעיקר מגידול ברווח התפעולי ומגידול ברווח מעליית ערך נדל"ן להשקעה.

הוצאות מימון, נטו הסתכמו הרבעון ל- 44.7 מ' ש"ח (\$12.9 מ' דולר ארה"ב) בהשוואה להוצאות מימון נטו של כ- 32.1 מ' ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. הגידול בהוצאות המימון נטו, נובע בעיקר מירידה גדולה יותר במדד ברבעון המקביל לעומת הרבעון.

מסים על ההכנסה הוצאות המס הרבעון הסתכמה ל- 7.1 מ' ש"ח (\$2.0 מ' דולר ארה"ב) בהשוואה להוצאות מס בסך 10.6 מ' ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

רווח (הפסד) מפעילות נמשכת הרווח הרבעון מפעילות נמשכת הסתכם ל-12.2 מ' ש"ח, (\$3.5 מ' דולר ארה"ב) לעומת רווח של כ- 13.1 מ' ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. ההפסד מפעילות נמשכת ברבעון המיוחס לבעלי המניות בחברה הסתכם לכ- 0.8 מ' ש"ח (\$0.2 מ' דולר ארה"ב) או 0.01 מ' ש"ח למניה (\$0.003 דולר ארה"ב) והרווח מפעילות נמשכת המיוחס לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה הסתכם ב- 13.0 מ' ש"ח (\$3.7 מ' דולר ארה"ב).

הפסד מפעילות מופסקת המיוחס כולו לבעלי המניות בחברה הסתכם הרבעון ל-17.0 מ' ש"ח (\$4.9 מ' דולר ארה"ב) או 0.26 מ' ש"ח למניה (\$0.07 דולר ארה"ב) לעומת הפסד של כ-11.5 מ' ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.



אלון רבוע כחול ישראל בע"מ

תזרימי מזומנים ברבעון הרביעי של שנת 2013

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת: תזרימי המזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת הסתכמו ברבעון הרביעי של שנת 2013 ל- 12.3 מ' ש"ח (\$3.5 מ' דולר ארה"ב) בהשוואה לתזרימי מזומנים שנבעו מפעילות שוטפת בסך כ- 140.1 מ' ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. עיקר הקיטון בתזרימי מפעילות שוטפת הרבעון מול רבעון מקביל נבע מגידול בהון החוזר 127.7 מ' ש"ח (\$36.8 מ' דולר ארה"ב) ומקיטון ברווח התזרימי מפעולות בסך 31.8 מ' ש"ח (\$9.1 מ' דולר ארה"ב).

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה: תזרימי המזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה הסתכמו הרבעון ל- 41.1 מ' ש"ח (\$11.8 מ' דולר ארה"ב) בהשוואה לתזרימי מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה בסך 71.6 מ' ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. תזרימי המזומנים ששימשו לפעילות השקעה הרבעון כללו בעיקר רכישת נדל"ן להשקעה, רכוש קבוע, ונכסים בלתי מוחשיים בסך 62.9 מ' ש"ח (\$18.1 מ' דולר ארה"ב), השקעה בניירות ערך סחירים נטו בסך 46.8 מ' ש"ח (\$13.5 מ' דולר ארה"ב) בקיזוז פירעון הלוואות שנתנו נטו בסך 49.8 מ' ש"ח (\$14.4 מ' דולר ארה"ב) ותמורה ממימוש רכוש קבוע בסך 18.8 מ' ש"ח (\$5.4 מ' דולר ארה"ב). ברבעון הרביעי בשנת 2012 תזרימי המזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה כללו בעיקר רכישת רכוש קבוע, נדל"ן להשקעה ונכסים בלתי מוחשיים בסך 51.8 מ' ש"ח, מתן הלוואות לזמן ארוך נטו בסך 51.6 מ' ש"ח והשקעה בניירות ערך נטו בסך 4.2 מ' ש"ח בקיזוז קיטון בפיקדונות לזמן קצר 22.7 מ' ש"ח ותמורה ממימוש רכוש קבוע 11.1 מ' ש"ח.

תזרימי מזומנים מפעילות מימון: תזרימי המזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון הסתכמו הרבעון ל- 35.4 מ' ש"ח (\$10.2 מ' דולר ארה"ב) בהשוואה לתזרימי מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון בסך של כ- 38.3 מ' ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. תזרימי המזומנים שנבעו מפעילות מימון הרבעון כללו בעיקר הנפקת אג"ח בסך כ- 167.8 מ' ש"ח (\$48.3 מ' דולר ארה"ב) וקבלת הלוואות לזמן ארוך בסך 169.4 מ' ש"ח (\$48.8 מ' דולר ארה"ב) וקוזזו על ידי פירעון אג"ח בסך 114.2 מ' ש"ח (\$32.9 מ' דולר ארה"ב), פירעון הלוואות לזמן ארוך בסך 101.7 מ' ש"ח (\$29.3 מ' דולר ארה"ב), תשלומי ריבית בסך כ- 61.7 מ' ש"ח (\$17.8 מ' דולר ארה"ב), תשלום דיבידנד לזכויות שאינן מקנות שליטה בסך 15.5 מ' ש"ח (\$4.5 מ' דולר ארה"ב) וקיטון באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו בסך 10.7 מ' ש"ח (\$3.1 מ' דולר ארה"ב). המזומנים ששימשו לפעילות מימון ברבעון הרביעי של שנת 2012 כללו בעיקר פירעון הלוואות בסך 95.2 מ' ש"ח, תשלומי ריבית בסך כ- 67.1 מ' ש"ח ופירעון אג"ח בסך 32.1 מ' ש"ח בקיזוז הנפקת אג"ח בסך 115.2 מ' ש"ח קבלת הלוואות לזמן ארוך בסך כ- 31.3 מ' ש"ח, וגידול באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו בסך 9.6 מ' ש"ח.



אלון רבוע כחול ישראל בע"מ

תוצאות לשנת 2013

הכנסות ברוטו

ההכנסות (כולל היטלים ממשלתיים) לשנת 2013 הסתכמו לכ- 14,860.9 מ' ש"ח (4,281.4 מ' דולר ארה"ב) בהשוואה להכנסות של כ- 15,640.3 מ' ש"ח בשנת 2012, קיטון של כ- 5.0% בעיקר עקב ירידת מחירי הדלקים במגזר מתחמי תדלוק ומסחר.

ההכנסות ממכירות, נטו

הכנסות מתחמי תדלוק ומסחר – הסתכמו בשנת 2013 ל- 5,140.5 מ' ש"ח (\$1,481.0 מ' דולר ארה"ב) לעומת 5,773.4 מ' ש"ח בשנת 2012, קיטון של 11.0%. עיקר הקיטון נבע מירידה במחירי הדלקים ומהפסקת המכירות לרשות הפלסטינאית וקוֹזז בחלקו מגידול במכירות חנויות הנוחות.

הכנסות מגזר הסופרמרקטים – הסתכמו השנה ל- 6,329.5 מ' ש"ח (\$1,823.5 מ' דולר ארה"ב) לעומת 6,552.9 מ' ש"ח בשנת 2012. הקיטון במכירות נבע מקיטון של כ-4% בשטחי המכירה כתוצאה מסגירת סניפים ומקיטון של 1.0% במכירות סניפים זהים (SSS) מול שנת 2012.

הכנסות מגזר הלא מזון – הסתכמו השנה ל- 333.7 מ' ש"ח (\$96.1 מ' דולר ארה"ב) לעומת 321.1 מ' ש"ח בשנת 2012, גידול של כ- 3.9%. הגידול בהכנסות נבע מגידול בתחום הבית כתוצאה ממעבר מזכיינות להפעלה עצמית בחנויות ששת והסבתן לחנויות נעמן וקוֹזז בחלקו מקיטון במכירות חנויות ורדינון.

הכנסות מגזר הנדל"ן – הסתכמו השנה ל- 38.4 מ' ש"ח (\$11.1 מ' דולר ארה"ב) לעומת 30.6 מ' ש"ח בשנת 2012, הגידול בהכנסות נבע בעיקר מגידול בשטחים המושכרים לחיצוניים.

הרווח הגולמי בשנת 2013 הסתכם לכ- 2,617.5 מ' ש"ח (\$754.1 מ' דולר ארה"ב) (כ- 22.0% מההכנסות) בהשוואה לרווח גולמי של כ- 2,752.5 מ' ש"ח (21.7% מההכנסות) בשנת 2012. הקיטון ברווח הגולמי נבע בעיקר מקיטון ברווח הגולמי במגזר הסופרמרקטים.

במגזר מתחמי תדלוק ומסחר הסתכם הרווח הגולמי ל- 788.6 מ' ש"ח (\$227.2 מ' דולר ארה"ב) (15.3% מהכנסות), בהשוואה ל- 797.0 מ' ש"ח בשנת 2012 (13.8% מהכנסות). הקיטון ברווח הגולמי נבע בעיקר מהפסקת האספקה לרשות הפלסטינאית והחרפת התחרות במתחמי תדלוק ומסחר וקוֹזז בחלקו מגידול ברווח מפעילות חנויות הנוחות.

במגזר הסופרמרקטים הסתכם הרווח הגולמי ל- 1,644.7 מ' ש"ח (\$473.9 מ' דולר ארה"ב) (26.0% מהכנסות) בהשוואה ל- 1,788.6 מ' ש"ח בשנת 2012 (27.3% מהכנסות), קיטון של 8.0%. הקיטון ברווח הגולמי נבע בעיקר מפעולות יזומות של החברה להורדת מרווחי המכירה ומקיטון בשטחי המכירה.

במגזר הלא מזון הסתכם הרווח הגולמי ל- 149.3 מ' ש"ח (\$43.0 מ' דולר ארה"ב) (44.7% מהכנסות) בהשוואה ל- 148.3 מ' ש"ח בשנת 2012 (46.2% מהכנסות), גידול של 0.7% אשר נבע בעיקר מגידול במכירות וקוֹזז בחלקו מקיטון בשיעור הרווח הגולמי שנבע ממבצעים למימוש מלאי רשת ששת וקיטון במכירות בחנויות ורדינון.



אלון רבוע כחול ישראל בע"מ

הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות בשנת 2013 הסתכמו לכ- 2,516.9 מ' ש"ח (\$725.1 מ' דולר ארה"ב) (21.2% מההכנסות), בהשוואה ל- 2,576.8 מ' ש"ח (20.3% מההכנסות) בשנת 2012.

במגזר מתחמי תדלוק ומסחר, הסתכמו הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות ל- 653.9 מ' ש"ח (\$188.4 מ' דולר ארה"ב), בהשוואה ל- 651.5 מיליון ש"ח בשנת 2012, גידול של כ- 0.4% בהוצאות.

במגזר הסופרמרקטים הסתכמו הוצאות מכירה וכלליות ל- 1,584.3 מ' ש"ח (\$456.5 מ' דולר ארה"ב), בהשוואה ל- 1,662.4 מיליון ש"ח בשנת 2012, קיטון של כ- 4.7% בהוצאות שנבע בעיקר מפעולות התייעלות ומקיטון בשטחי מכירה.

במגזר הלא מזון הסתכמו הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות ל- 169.3 מ' ש"ח (\$48.8 מ' דולר ארה"ב) בהשוואה ל- 160.4 מ' ש"ח בשנת 2012, גידול של כ- 5.5% בהוצאות שנבע ממעבר חנויות מזכיינות להפעלה עצמית ומגידול בעלויות שיווק ופרסום וקוזז בחלקו מצעדי התייעלות שננקטו.

במגזר הנדל"ן הסתכמו הוצאות מכירה וכלליות ל- 19.8 מ' ש"ח (\$5.7 מ' דולר ארה"ב) בהשוואה ל- 13.4 מ' ש"ח בשנת 2012.

רווח תפעולי (לפני הכנסות והוצאות אחרות) בשנת 2013 הסתכם לכ- 100.7 מ' ש"ח (\$29.0 מ' דולר ארה"ב) (0.8% מההכנסות) לעומת כ- 175.7 מ' ש"ח (1.4% מההכנסות) בשנת 2012, קיטון של 42.7%. הקיטון ברווח התפעולי בתקופה נבע בעיקר ממגזר הסופרמרקטים.

במגזר מתחמי תדלוק ומסחר – הרווח התפעולי הסתכם ל- 134.8 מ' ש"ח (\$38.8 מ' דולר ארה"ב) לעומת 145.5 מ' ש"ח בשנת 2012, קיטון של 7.4%. הקיטון ברווח התפעולי נבע בעיקר מהחרפת התחרות במתחמי התדלוק והמסחר.

במגזר הסופרמרקטים – הרווח התפעולי הסתכם ל- 60.4 מ' ש"ח (\$17.4 מ' דולר ארה"ב), לעומת רווח תפעולי של 126.2 מ' ש"ח שנה קודמת, קיטון של 52.1%. הקיטון ברווח התפעולי נבע מפעולות יזומות של החברה להורדת שיעור הרווח הגולמי ומקיטון במכירות וקוזז בחלקו מקיטון בהוצאות מכירה וכלליות.

במגזר הלא מזון – ההפסד התפעולי הסתכם ל- 20.0 מ' ש"ח (\$5.8 מ' דולר ארה"ב) לעומת הפסד תפעולי של 12.1 מ' ש"ח בשנת 2012. הגידול בהפסד נבע ממעבר חנויות ששת להפעלה עצמית והסבתן לחנויות נעמן ומימוש מלאים של ששת.

במגזר הנדל"ן – הרווח התפעולי בתקופה הסתכם ל- 18.6 מ' ש"ח (\$5.4 מ' דולר ארה"ב) לעומת 17.2 מ' ש"ח בשנת 2012, גידול של 8.1%, הגידול ברווח התפעולי נבע מגידול בהכנסות שכר דירה וקוזז בחלקו מגידול בהוצאות מכירה וכלליות.

עליית ערך נדל"ן להשקעה – בשנת 2013 רשמה החברה רווח בסך 47.6 מ' ש"ח (\$13.7 מ' דולר ארה"ב) לעומת 16.9 מ' ש"ח בשנת 2012. עיקר עליית הערך השנה נרשמה בפרויקטים בייזום אותם החברה מקדמת.



אלון רבוע כחול ישראל בע"מ

הכנסות (הוצאות) אחרות נטו – הוצאות אחרות נטו בשנת 2013 הסתכמו לסך של כ- 21.5 מ' ש"ח (\$6.2 מ' דולר ארה"ב) לעומת הכנסות אחרות נטו בסך 4.3 מ' ש"ח בשנת 2012. ההוצאות האחרות בשנת 2013 נבעו בעיקר מסגירת סניפים והתאמתם במגזר הסופרמרקטים בעקבות יישום התוכנית האסטרטגית.

חלק החברה ברווחי חברות כלולות – הסתכם בשנת 2013 ל-27.2 מ' ש"ח (\$7.8 מ' דולר ארה"ב) לעומת 87.1 מ' ש"ח בשנת 2012. הקיטון ברווח השנה מול שת 2012 נבע משערוך קניון תל אביב בשנת 2012 עם השלמת רכישת המקרקעין.

רווח מפעולות הסתכם בשנת 2013 ל-153.9 מ' ש"ח (\$44.3 מ' דולר ארה"ב) (1.3% מההכנסות), בהשוואה לרווח של 283.9 מ' ש"ח (2.2% מההכנסות) בשנת 2012, קיטון של 45.8%.

הוצאות מימון, נטו הסתכמו בשנת 2013 ל-254.0 מ' ש"ח (\$73.2 מ' דולר ארה"ב) לעומת 241.9 מ' ש"ח בשנת 2012, גידול של כ-5%.

מסים על ההכנסה הטבת המס בשנת 2013 הסתכמה ל-12.7 מ' ש"ח (\$3.7 מ' דולר ארה"ב) בהשוואה להטבת מס בסך 2.9 מ' ש"ח בשנת 2012.

רווח (הפסד) מפעילות נמשכת ההפסד בשנת 2013 הסתכם ל-87.4 מ' ש"ח (\$25.2 מ' דולר ארה"ב) לעומת רווח של כ-44.8 מ' ש"ח בשנת 2012. ההפסד מפעילות נמשכת בשנת 2013 המיוחס לבעלי המניות בחברה הסתכם לכ-115.7 מ' ש"ח (\$33.3 מ' דולר ארה"ב) או 1.75 מ' ש"ח למניה (\$0.50 דולר ארה"ב) והרווח מפעילות נמשכת המיוחס לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה הסתכם ב-28.3 מ' ש"ח (\$8.2 מ' דולר ארה"ב).

הפסד מפעילות מופסקת המיוחס כולו לבעלי המניות בחברה בתקופה הסתכם ל-30.0 מ' ש"ח (\$8.6 מ' דולר ארה"ב) או 0.45 מ' ש"ח למניה (\$0.13 דולר ארה"ב) לעומת הפסד של כ-22.5 מ' ש"ח בשנת 2012.



אלון רבוע כחול ישראל בע"מ

תזרימי מזומנים לשנת 2013

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת: תזרימי המזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת הסתכמו בשנת 2013 ל- 604.7 מ' ש"ח (\$174.2 מ' דולר ארה"ב) בהשוואה לתזרימי מזומנים שנבעו מפעילות שוטפת בסך כ- 502.2 מ' ש"ח בשנת 2012, גידול של 102.5 מ' ש"ח (\$29.5 דולר ארה"ב). עיקר הגידול בתזרימי מפעילות שוטפת נבע מקיטון בצרכי ההון החוזר בעקבות פעולות שננקטו להקטנת ימי לקוחות והקטנת מלאים בסך 212.0 מ' ש"ח (\$61.1 מ' דולר ארה"ב) ומהחזרי מס בשנת 2013 בסך 44.3 מ' ש"ח (\$12.8 מ' דולר ארה"ב) לעומת החזרי מס בסך 18.7 מ' ש"ח בשנת 2012 ובקיזוז קיטון ברווח התזרימי מפעולות בין השנים בסך 135.0 מ' ש"ח (\$38.9 דולר ארה"ב).

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה: תזרימי המזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה הסתכמו בשנת 2013 ל- 270.3 מ' ש"ח (\$77.9 מ' דולר ארה"ב) בהשוואה לתזרימי מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה בסך 395.3 מ' ש"ח בשנת 2012. תזרימי המזומנים ששימשו לפעילות השקעה בשנת 2013 כללו בעיקר רכישת נדל"ן להשקעה, רכוש קבוע, ונכסים בלתי מוחשיים בסך 243.6 מ' ש"ח (\$70.2 מ' דולר ארה"ב), השקעה נטו בניירות ערך סחירים בסך 158.9 מ' ש"ח (\$45.8 מ' דולר ארה"ב) בקיזוז תמורה מממוש נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע בסך 72.5 מ' ש"ח (\$20.9 מ' דולר ארה"ב), פירעון הלוואות שנתנו נטו בסך 38.5 מ' ש"ח (\$11.1 מ' דולר ארה"ב) וריבית שהתקבלה בסך 18.9 מ' ש"ח (\$5.5 מ' דולר ארה"ב). בשנת 2012 תזרימי המזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה כללו בעיקר רכישת רכוש קבוע, נדל"ן להשקעה ונכסים בלתי מוחשיים בסך 272.4 מ' ש"ח, מתן הלוואות לזמן ארוך בסך כ- 37.6 מ' ש"ח, השקעות והלוואות לחברות כלולות 124.9 מ' ש"ח והשקעה נטו בניירות ערך בסך 27.2 מ' ש"ח.

תזרימי מזומנים מפעילות מימון: תזרימי המזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון הסתכמו בשנת 2013 ל- 282.5 מ' ש"ח (\$81.4 מ' דולר ארה"ב) בהשוואה לתזרימי מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון בסך של כ- 100.5 מ' ש"ח בשנת 2012. תזרימי המזומנים ששימשו לפעילות מימון בשנת 2013 כללו בעיקר פירעון אג"ח בסך 601.1 מ' ש"ח (\$173.2 מ' דולר ארה"ב), פירעון הלוואות לזמן ארוך בסך 263.2 מ' ש"ח (\$75.8 מ' דולר ארה"ב), קיטון באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו בסך 301.8 מ' ש"ח (\$86.9 מ' דולר ארה"ב), תשלומי ריבית בסך כ- 250.4 מ' ש"ח (\$72.1 מ' דולר ארה"ב) ותשלום דיבידנד לזכויות שאינן מקנות שליטה בסך 30.7 מ' ש"ח (\$8.9 מ' דולר ארה"ב) וקוזזו על ידי הנפקת אג"ח בסך כ- 732.2 מ' ש"ח (\$210.9 מ' דולר ארה"ב), קבלת הלוואות לזמן ארוך בסך 392.0 מ' ש"ח (\$112.9 מ' דולר ארה"ב) ורכישת מניות בחברות בנות על ידי בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בסך 50.3 מ' ש"ח (\$14.5 מ' דולר ארה"ב). המזומנים שנבעו מפעילות מימון בשנת 2012 כללו בעיקר הנפקת אג"ח בסך כ- 504.1 מ' ש"ח, קבלת הלוואות לזמן ארוך בסך 226.5 מ' ש"ח וגידול באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו בסך 177.8 מ' ש"ח בקיזוז פירעון הלוואות לזמן ארוך בסך 342.3 מ' ש"ח, פירעון אג"ח בסך 209.3 מ' ש"ח ותשלומי ריבית בסך כ- 253.0 מ' ש"ח.



אלון רבוע כחול ישראל בע"מ

נתונים נוספים

(1) רווח מפעילות נמשכת לפני הוצאות מימון מס פחת והפחתות (Adjusted EBITDA⁴) ברבעון הרביעי של 2013 הסתכם Adjusted EBITDA לכ- 102.7 מ' ש"ח (\$29.6 מ' דולר ארה"ב) (3.6% מההכנסות) בהשוואה לכ- 96.2 מ' ש"ח (3.1% מההכנסות) ברבעון הרביעי של 2012. בשנת 2013 הסתכם Adjusted EBITDA לכ- 420.8 מ' ש"ח (\$121.2 מ' דולר ארה"ב) (3.5% מההכנסות) בהשוואה לכ- 498.5 מ' ש"ח (3.9% מההכנסות) בשנת 2012 המקבילה אשתקד.

אירועים בתקופת הדוח

כללי

א. החברה מיישמת החל מינואר 2013 את תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS11 – "הסדרים משותפים". היישום הינו למפרע, חברות בשליטה משותפת שהוצגו בעבר במסגרת הדוחות המאוחדים באיחוד יחסי מוצגות במסגרת דוחות כספיים אלו כחלק מהחברות הכלולות. להלן השפעת השינוי האמור על הדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2012 ולשנה המסתיימת באותו מועד:

השפעה על הדוח על המצב הכספי:

| ליום 31 בדצמבר 2012 (בלתי מבוקר) | | | נכסים שוטפים נכסים שאינם שוטפים: השקעה בחברות כלולות נכסים אחרים שאינם שוטפים התחייבויות שוטפות התחייבויות שאינן שוטפות הון |
|-------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------|---|
| כפי שדווח בעבר | השפעת היישום למפרע מיליוני ש"ח | כמדווח לאחר יישום התקן | |
| | | | |
| 3,387 | (53) | 3,334 | |
| 349 | 577 | 926 | |
| 5,757 | (805) | 4,952 | |
| 4,074 | (80) | 3,994 | |
| 3,813 | (182) | 3,631 | |
| 1,606 | (19) | 1,587 | |

⁴ שימוש במדדים פיננסיים שאינם בהתאם לכללי החשבונאות המקובלים (Non GAAP)

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



אלון רבוע כחול ישראל בע"מ

השפעה על דוח רווח והפסד:

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2012 (בלתי מבוקר) | | | הכנסות, נטו רווח גולמי רווח מפעולות לפני שינויים חלק החברה ברווחי חברות כלולות עליית ערך נדל"ן להשקעה הכנסות אחרות נטו רווח מפעולות לאחר שינויים הוצאות מימון, נטו הטבת מס (הוצאות מיסים על ההכנסה) חלק החברה ברווחי חברות כלולות רווח נקי מפעילות נמשכת |
|---|--------------------------------------|----------------|--|
| כמדווח לאחר יישום התקן | השפעת היישום למפרע מיליוני ש"ח | כפי שדווח בעבר | |
| | | | |
| 12,685 | (165) | 12,850 | |
| 2,752 | (90) | 2,842 | |
| 176 | (8) | 184 | |
| 87 | 87 | - | |
| 17 | (90) | 107 | |
| 4 | (19) | 23 | |
| 284 | (30) | 314 | |
| (242) | 4 | (246) | |
| 3 | 19 | (16) | |
| - | (12) | 12 | |
| 45 | (19) | 64 | |

עיקר הקיטון ברווח לתקופה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2012 נובע מביטול רווח מאיבוד שליטה בחברה בשליטה משותפת כתוצאה מיישום IFRS11.

השפעה על דוח תזרימי מזומנים:

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2012 (בלתי מבוקר) | | | מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון גידול במזומנים ושווי מזומנים יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה יתרת מזומנים ושווי מזומנים לגמר השנה |
|---|--------------------------------------|----------------|--|
| כמדווח לאחר יישום התקן | השפעת היישום למפרע מיליוני ש"ח | כפי שדווח בעבר | |
| | | | |
| 502 | 203 | 299 | |
| (396) | 177 | (573) | |
| 101 | (381) | 482 | |
| 207 | (1) | 208 | |
| 52 | (22) | 74 | |
| 259 | (23) | 282 | |

ב. ביום 22 במרץ 2013 מונתה הגברת לימור גנות למנכ"לית משותפת של החברה, תוקף המינוי החל מ-1 באפריל 2013.

ג. ביום 24 באפריל 2013 החברה שינתה את שמה מ"אלון החזקות ברבוע כחול-ישראל בע"מ" ל"אלון רבוע כחול ישראל בע"מ".

ד. ב-7 במאי 2013 מכרה החברה כ-3.5% ממניות רבוע נדל"ן בתמורה לכ-49 מ' ש"ח, לאחר המכירה מחזיקה החברה 74.76% מהון המניות של רבוע כחול נדל"ן. את ההפרש בין התמורה לעלות בספרים בסך 20.9 מ' ש"ח לאחר השפעת המס זקפה החברה ישירות להון.

ה. החברה החליטה על מיזוג קבוצת בי לתוך מגה קמעונאות, המיזוג צפוי להיות מושלם במהלך שנת 2014.

ו. ביום 5 באוגוסט 2013, פורסם ברשומות החוק לשינוי סדרי עדיפויות לאומיים (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנים 2013 ו-2014), התשע"ג-2013 (להלן - החוק), אשר קבע, בין היתר, את השינויים הבאים:

- העלאה שיעור מס החברות - החל משנת המס 2014 ואילך, שיעור המס יועלה מ-25% ל-26.5%.
- מיסוי רווחי שיערוך המחולקים כדידידנד - החל מה-1 באוגוסט 2013, ובכפוף להתקנת התקנות ע"י שר האוצר במידה וחברה תחלק דידידנד לבעלי מניותיה מרווחי שיערוך, יראו את הנכס שבגיניו נרשמו רווחי השרערוך המחולקים כנכס שנמכר ביום החלוקה (מכירה רעיונית) ועל כן רווחי שיערוך אלה חייבים במס. רווחי שיערוך



אלון רבוע כחול ישראל בע"מ

הוגדרו בחוק כעודפים שלא נתחייבו במס חברות, מהסוג שייקבע ע"י שר האוצר באישור ועדת הכספים של הכנסת, ויחושב באופן מצטבר מיום רכישתו של הנכס.

ברבעון השלישי של שנת 2013, אשר בו הושלמו הליכי החקיקה המתייחסים, השפעת החוק על יתרות המסים הנדחים של החברה לא היתה מהותית.

לחברה עשויים להיות רווחים העונים להגדרת רווחי שיערוך הנובעים בעיקר משערוך נכסי נדל"ן להשקעה לשווי הוגן. רווחי השערוך מהווים לצורכי מס הפרש עיתוי והחברה יצרה בגינם מסים נדחים שמועד התשלום בגינם עד לשינוי החוק היה בעת מימוש הנכס. במידה והחברה תחליט לחלק דיבידנד מתוך רווחם אלו השפעת החוק תביא להקדמת תשלום המס למועד חלוקת הדיבידנד.

ז. סמנכ"ל הכספים ומנכ"ל מועדון You מר דרור מורן אשר כיהן בתפקידו בחברה משנת 2006, סיים את כהונתו בחברה לאחר כהונה בת 7 שנים.

ח. ביום 27 בנובמבר 2013 מונה מר יהודה ונדרולדה לסמנכ"ל הכספים של החברה החל מאותו מועד.

מגזר מתחמי תדלוק ומסחר

- א. ליום 31 בדצמבר 2013 דור אלון הפעילה 206 תחנות דלק ו- 215 חנויות נוחות בפורמטים שונים.
- ב. בחודש מרץ 2013, דור אלון הכריזה על דיבידנד בסך 20 מ' ש"ח (5.5 מ' דולר ארה"ב), חלק החברה כ-15.7 מ' ש"ח (4.3 מ' דולר ארה"ב). הדיבידנד שולם ביום 9 באפריל 2013.
- ג. בחודש אוקטובר 2013, דור אלון הכריזה על דיבידנד בסך 25 מ' ש"ח (7.1 מ' דולר ארה"ב), חלק החברה כ-19.6 מ' ש"ח (5.5 מ' דולר ארה"ב), אשר שולם ביום 28 באוקטובר 2013.
- ד. ביום 19 בנובמבר, 2013, התקשרה דור אלון באמצעות חברה בת בהסכם לרכישת גז טבעי מהשותפים בשותפות תמר בהיקף של כ-85 מ' דולר ארה"ב (BCM 0.36) על פני תקופה של 7 שנים תוך התחייבות לכמות שנתית מינימלית. ההסכם כפוף לקבלת אישור רשות ההגבלים העסקיים.
- ה. בחודש פברואר 2014 אושרה במסגרת חברה משותפת בבעלות בחלקים שווים לדור אלון ולצד ג' הקצאת מקרקעין, בדרום אזור התעשייה של הרצליה, המאפשרת בהתאם לתוכנית בנין עיר שאושרה, בין היתר הקמת פרויקט בהיקף של כ-52,000 מ"ר שטח עיקרי ליעוד של תעסוקה. ההקצאה כפופה למספר תנאים ובכללם תשלום דמי חכירה מהוונים. החברה המשותפת פועלת להגשת השגה על גובה דמי ההיוון והמשך השלמת מימוש העסקה מול המנהל.

מגזר הסופרמרקטים

- א. ליום 31 בדצמבר 2013 הפעילה החברה 213 סניפי סופרמרקט לפי החלוקה כדלקמן: "מגה בעיר"- 116 סניפים, "מגה"- 19 סניפים, "YOU"- 4 סניפים, "מגה בול"- 42 סניפים, "זול בשפע"- 20 סניפים, ו-"עדן טבע מרקט"- 21 סניפים מתוכם 9 סניפי עדן בתוך מגה.
- ב. ליום 31 בדצמבר 2013 הפעילה החברה סניפים בשטח כולל של כ-360,000 מ"ר. במהלך שנת 2013 נסגרו שלושה סניפים בשטח כולל של 12,600 מ"ר ונפתחו ארבעה סניפים בשטח כולל של 4,000 מ"ר. המכירות למ"ר הסתכמו ברבעון הרביעי של שנת 2013 ל-3,986 ש"ח (\$1,148 דולר ארה"ב) לעומת 4,210 ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. המכירות למ"ר בשנת 2013 הסתכמו ל-17,169 ש"ח (\$4,946 דולר ארה"ב) לעומת 17,180 ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.



אלון רבוע כחול ישראל בע"מ

מגזר הלא מזון

א. ליום 31 בדצמבר 2013 הפעילה החברה 131 חנויות (מתוכן 16 בזכיינות) לפי החלוקה הבאה: "נעמן" - 65 חנויות, "ורדינון" - 49 חנויות ו"ד"ר בייבי" - 17 חנויות. בחודש יולי 2013 הוסבו 18 חנויות ששת לחנויות נעמן ויתר חנויות ששת נסגרו עד לתום שנת 2013.

ב. פעילות מופסקת - לאור החלטת החברה בחודש דצמבר 2012 על מימוש כפר השעשועים, נכללות תוצאות כפר השעשועים בדוח הרווח והפסד המאוחד במסגרת "הפסד מפעילות מופסקת (לאחר מס)", בחודש פברואר 2014 הושלמה העסקה למכירת כפר השעשועים, ראה אירועים לאחר תאריך המאזן. להלן תוצאות פעילות כפר השעשועים לתקופות המדווחות:

| שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר | | שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | |
|---|----------|--------------------------------|----------|--|
| 2012 | 2013 | 2012 | 2013 | |
| אלפי ש"ח | | | | |
| 24,402 | 19,130 | 115,214 | 114,837 | מכירות |
| 11,404 | 6,099 | 23,308 | 23,829 | רווח גולמי |
| (5,571) | (5,645) | (12,648) | (8,375) | הפסד תפעולי |
| (11,465) | (17,028) | (22,468) | (29,994) | הפסד שנכלל במסגרת הפסד מפעילות מופסקת ברווח והפסד |

מגזר נדל"ן

א. בית קומברס

ב-21 בינואר 2013, התקשרה רבוע נדל"ן בהסכם למכירת מחצית מזכויותיה בנכס להראל השקעות ביטוח ושירותים פיננסיים בע"מ (להלן - הראל) בתמורה ל-51 מ' ש"ח. כמו כן תישא הראל ב-50% מיתרת עלות ההקמה. בנוסף רבוע נדל"ן זכאית לתמורה נוספת עבור זכויות בניה בהיקף של 2,500 מ"ר שטרם נוצלו אשר תשולם במועד נדחה בהתאם להסכם. עוד נקבע בהסכם כי במידה וזכויות הבניה במקרקעין יוגדלו להראל תהיה אופציה לרכוש 50% מזכויות אלו בתמורה שתקבע בהתאם לשווי הזכויות. בין רבוע נדל"ן והראל נחתם הסכם שיתוף. התמורה האמורה משקפת שווי הוגן של חלק המקרקעין שמומש ולפיכך החברה רשמה ברבעון הראשון ובתקופת הדוח רווח משינויים בשווי הוגן של הנדל"ן להשקעה בסך של כ- 5.5 מיליון ש"ח בנוסף לרווח שנרשם בשנת 2012 בסך של כ- 4 מיליון ש"ח.

ב. בית כהן בפתח תקווה

בחודש נובמבר 2012, העניקה רבוע נדל"ן אופציה לרכישת הנכס בפתח תקווה בכפוף לתנאים מסוימים בתמורה לכ- 56 מ' ש"ח. ביום 6 במרץ 2013 מומשה האופציה ונחתם הסכם מכר. הרוכשים לא עמדו בתנאי התשלום וברבעון הראשון של 2014 בוטל הסכם המכירה. בהתאם, רבוע נדל"ן סווגה את הנכס לסעיף נדל"ן להשקעה.



אלון רבוע כחול ישראל בע"מ

ג. מרכז מסחרי שכונתי ברכסים-

ברבעון הרביעי לשנת 2013 השלימה רבוע נדל"ן את הקמת המרכז המסחרי השכונתי למסחר ומרפאות ברכסים בשטח של כ- 2,600 מ"ר.

ד. קניין הדר בירושלים

ברבעון הרביעי לשנת 2013 הושלמה הקמת קומה נוספת ושדרוג קניין הדר בירושלים (בו מחזיקה רבוע נדל"ן ב- 50% מהזכויות), בשטח של כ- 34,000 מ"ר מבונוים (מתוכם, 12,000 מ"ר למסחר והיתרה חניונים).

ה. חלוקת דיבידנד

בחודש מרץ 2013, רבוע כחול נדל"ן הכריזה על דיבידנד בסך 50 מ' ש"ח (13.7 מ' דולר ארה"ב), חלק החברה כ- 39 מ' ש"ח (10.7 מ' דולר ארה"ב). הדיבידנד שולם ביום 23 באפריל 2013. בחודש אוקטובר 2013, רבוע כחול נדל"ן הכריזה על חלוקת דיבידנד בסך 40 מ' ש"ח (11.3 מ' דולר ארה"ב), חלק החברה כ- 30 מ' ש"ח (8.5 מ' דולר ארה"ב), אשר שולם ביום 28 באוקטובר 2013.

ו. מתחם השוק הסיטונאי

הסכמי מימון וליווי

ביום 26 ביוני 2013 חתמו חברת מגדלי לב תל אביב בע"מ (להלן "חברת המגורים") חברה המוחזקת בשיעור 49.5% ע"י רבוע נדל"ן וחברת קניין העיר תל אביב בע"מ (להלן "חברת הקניין") חברה המוחזקת בשיעור 50% ע"י רבוע נדל"ן (להלן: "הרוכשות") על הסכם מימון עם תאגידים בנקאיים לפיו יעמידו התאגידים הבנקאיים מימון ומסגרות אשראי לחברת המגורים בהיקף כולל של עד כ- 2 מיליארד שקל בעיקר לצורך מתן ערבויות חוק מכר לרוכשי הדירות וכן מימון ומסגרות אשראי בהיקף כולל של עד כ- 450 מיליון ש"ח לחברת הקניין לצורך השלמת בנייתם של המרתפים ושלב הקניין, מסגרות האשראי הכספיים נושאות תאריך פירעון של 31 במרס 2016 (להלן "מועד הפירעון הסופי"), ויישאו ריבית של פריים בתוספת 2% לשנה.

חברת הקניין תהיה רשאית לפרוע את מלוא האשראי בפירעון מוקדם וזאת בכפוף לתנאים המפורטים בהסכם המימון.

במסגרת ההסכם עם התאגידים הבנקאיים נקבעו עילות לפירעון מיידי של האשראי.

להבטחת התחייבויות חברת המגורים העמידה רבוע נדל"ן ערבות מתמדת בהיקף כולל של כ- 25 מיליון ש"ח, להבטחת התחייבויות חברת הקניין העמידה רבוע נדל"ן ערבות מתמדת בהיקף כולל של 50 מיליון ש"ח. כמו כן התחייבו הרוכשות כי מלוא העודפים שיצטברו בפרויקט המגורים לאחר פירעון מלוא האשראי של חברת המגורים ישמשו כבטוחה לפירעון האשראי של חברת הקניין.

בהסכם המימון נקבעו מספר תנאים לכניסתו של ההסכם לתוקף בין היתר רישום משכנתא, שעבודים והערת אזהרה לטובת התאגידים הבנקאיים.

ביום 8 באוגוסט 2013 נכנסו הסכמי המימון לתוקף וחברת המגורים פרעה הלוואות שהעמיד לה תאגיד בנקאי שהינו אחד המממנים של ההסכם, זאת כנגד שחרור תקבולי מקדמות מרוכשי דירות במלוא סכום ההלוואות שעם כניסת ההסכם המימון לתוקף היו מצויים בפיקדונות.

ליום 31 בדצמבר 2013 חברת הקניין ניצלה 334.4 מיליון ש"ח מתוך מסגרת האשראי לשם פירעון הלוואות שנלקחו מתאגיד בנקאי שהינו אחד המממנים של ההסכם.



אלון רבוע כחול ישראל בע"מ

היתר בנייה

ביום 12 באוגוסט התקבל היתר בניה להקמת הקניון, שטחי מסחר ומרכז הספורט בפרויקט.

הסכמי מכר עם רוכשי דירות

בסמוך למועד פרסום הדיווח התקשרה חברת המגורים ב-677 הסכמי מכר בהיקף של 1,641 מיליוני ש"ח (כולל מע"מ), וכן קיבלה מקדמות בסך כ-962 מיליוני ש"ח (כולל מע"מ).

הנפקת אגרות חוב

א. ביום 31 בינואר 2013, הורחבו סדרות אגרות החוב (סדרות ג' ו-ד') של דור אלון בדרך של הקצאה פרטית למשקיעים מוסדיים של 21 מ' ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ג') במחיר 97.95% מערך הנקוב, המשקף תשואה של כ-5.3% ו-129 מ' ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ד') במחיר 103.8% מערך הנקוב, המשקף תשואה של כ-5.2%.

ב. ביום 20 במאי, הורחבה סדרת אגרות החוב (סדרה ד') של רבוע נדל"ן בדרך של הקצאה פרטית של 76 מ' ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ד') למשקיעים מוסדיים במחיר של 117.9% מערך הנקוב, המשקף תשואה של 2.8%.

ג. ביום 10 ביולי, הורחבה סדרת אגרות החוב (סדרה ג') של החברה בדרך של הקצאה פרטית של 100 מ' ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ג') למשקיעים מוסדיים במחיר של 99.3% מערך הנקוב, המשקף תשואה של 3.9%.

ד. ביום 11 ביולי, הורחבה סדרת אגרות חוב (סדרה ד') של רבוע נדל"ן בדרך של הקצאה פרטית והנפקה לציבור של 167 מ' ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ד') למשקיעים מוסדיים ולציבור במחיר של 117.2% מערך הנקוב, המשקף תשואה של 2.6%.

ה. ביום 7 באוגוסט, הורחבה סדרת אגרות חוב (סדרה ד') של רבוע נדל"ן בדרך של הנפקה לציבור של 33 מ' ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ד') במחיר של 117.8% המשקף תשואה של 2.7%.

ו. ביום 30 באוקטובר, 2013, הנפיקה רבוע נדל"ן לציבור סדרת אג"ח חדשה (סדרה ה') 121.7 מ' ש"ח ע.ג. בתמורה לערך הנקוב אשר הסתכמה בכ-120.7 מ' ש"ח (בניכוי הוצאות הנפקה), המשקף תשואה של 3.5%. אגרות החוב עומדות לפירעון בשישה תשלומים שנתיים החל משנת 2018, כאשר ארבעת התשלומים הראשונים יהיו בשיעור של 7.5% מהערך הנקוב של אגרות החוב ושני התשלומים האחרונים יהיו בשיעור של 35% מהערך הנקוב של אגרות החוב. אגרות החוב צמודות (קצו"מ וריבית) למדד ונושאות ריבית שנתי בשיעור של 3.3% אשר תשולם בתשלומים חצי שנתיים, בחודשים מאי ונובמבר החל ממאי 2014. אגרות החוב רשומות למסחר ודורגו ע"י מידרוג A1 עם אופק יציב. במסגרת שטר הנאמנות, רבוע נדל"ן התחייבה לעמוד באמות מידה פיננסיות מסוימות.

ז. ביום 15 בנובמבר 2013, הורחבה סדרת אגרות חוב (סדרה ג') של החברה בדרך של הקצאה פרטית של 62 מ' ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ג') למשקיעים מוסדיים במחיר של 103% המשקף תשואה של 3.3%. מתוך סך תמורת ההרחבה, כ-25% התקבלה מחברות בנות.

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



אלון רבוע כחול ישראל בע"מ

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

אירועים לאחר תאריך המאזן

א. ביום 23 בפברואר 2014, הושלמה הצעת רכש רגילה של רבוע נדל"ן לרכישת 7.8% מהון המניות המונפק שלה בתמורה לכ-160 מ' ש"ח. להצעת הרכש נענו 99.2% מבעלי המניות של רבוע נדל"ן לרבות החברה. חלק החברה בתמורה מהצעת הרכש עמדה על כ-120 מ' ש"ח, שיעור ההחזקה של החברה ברבוע נדל"ן לאחר הצעת הרכש עומד על 74.71%.

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

תרגום הנוחות של השקל החדש לדולר נעשה לפי שער חליפין ליום 31 בדצמבר 2013, 1 דולר ארה"ב שווה ל- 3.471 ש"ח. תרגום הנוחות נעשה אך ורק לנוחות הקורא.

###

אלון רבוע כחול – ישראל בע"מ (להלן "אלון רבוע כחול") פועלת בארבעה מגזרי פעילות בני דיווח הינה חברת הקמעונאות הגדולה בישראל. במגזר מתחמי תדלוק ומסחר, אלון רבוע כחול באמצעות חברת הבת הנסחרת בבורסה בתל-אביב דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ המוחזקת בשיעור 78.43%, היא אחת מארבע חברות קמעונאות הדלק הגדולות בישראל בהתבסס על מספר תחנות הדלק ומובילה בתחום חנויות הנוחות מפעילה רשת של 206 תחנות דלק ו-215 חנויות נוחות בפורמטים שונים בישראל. במגזר הסופרמרקטים, כחלוצה בתחום קמעונאות המזון המודרנית, אלון רבוע כחול, באמצעות חברת הבת מגה קמעונאות בע"מ, המוחזקת בשיעור 100%, מפעילה 213 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 רבוע כחול בעיקר אמצעות חברה הבת, בי קמעונאות בע"מ, המוחזקת בשיעור 100%, פועלת כקמעונאית וסיטונאית ומפעילה חנויות מתמחות בהפעלה עצמית ובזכיינות ומציעה מגוון מוצרי Non Food. במגזר הנדל"ן, אלון רבוע כחול באמצעות חברת הבת הנסחרת בבורסה בת"א, רבוע כחול נדל"ן בע"מ המוחזקת בשיעור 74.71%, מחזיקה, מחכירה, ומפתחת נדל"ן מסחרי מניב ויזום פרויקטים. בנוסף, אלון רבוע כחול פועלת באמצעות חברת הבת אלון סלולר בע"מ, המוחזקת בשיעור 100% כמפעילת רשת MVNO בישראל ובאמצעות חברת דינרס קלוב ישראל בע"מ, חברה כלולה המוחזקת בשיעור 49% בתחום ההנפקה והסליקה של כרטיסי אשראי בישראל ומנפיקה את כרטיסי האשראי YOU לחברי מועדון הלקוחות של הקבוצה.



אלון רבוע כחול ישראל בע"מ

אמירות צופות פני עתיד

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

גורמי סיכון, אי וודאות וגורמים משפיעים אחרים אלו כוללים, אך לא רק, את האמור להלן: השפעת המצב הכלכלי בישראל על המכירות בחנויות, מכירות מוצרים של החברה ועל רווחיות החברה; יכולת החברה להתחרות ביעילות בחנויות סופרמרקט הפועלות בפורמט מחירים מוזלים, חברות דלק גדולות ומתחרים אחרים של החברה; חקיקה ותקינה חדשות, לרבות חקיקה ותקינה הנובעות מהמלצות ועדות ממשלתיות ותקינה בקשר עם רכש מוצרי נפט ע"י חברות דלק ומחיר מוצרי הנפט אשר כפופים לתקינה; תנודות רבעוניות בתוצאות הפעילות אשר עשויות לגרום לתנודתיות במחירי מניות החברה; תנודות במחירי מוצרי נפט והעלאת שיעורי הבלו על מכירת מוצרי נפט בישראל; גורמי סיכון הקשורים בתלות החברה במספר מוגבל של ספקים מרכזיים למוצרים הנמכרים בחנויות החברה; העלאה של שכר המינימום בישראל עשויה להשפיע על תוצאות הפעילות; פעולות רשות ההגבלים העסקיים בישראל עשויות להשפיע על יכולת החברה להוציא לפועל את אסטרטגיית הפעילות שלה ועל רווחיותה; השפעת עליות במחירי נפט, חומרי גלם ומחירי מוצרים בשנים האחרונות; השפעת נזק העשוי להיגרם למוניטין החברה או לרשת חנויות המופעלת על ידה, ע"י ידיעות בתקשורת או בדרך אחרת; מדיניות ממשלתית בקשר עם בנייה למגורים עשויה להיות בעלת השפעה שלילית על פעילותנו בתחום הבנייה למגורים; וגורמי סיכון, אי וודאות וגורמים משפיעים אחרים המפורטים בדיווחי החברה לרשות ניירות ערך בארה"ב (SEC), לרבות, אך לא רק, גורמי סיכון, אי וודאות וגורמים משפיעים אחרים המפורטים תחת הכותרת "Risk Factors" בדוח ה-F-20 לשנה שהסתיימה ליום 31 בדצמבר 2012. 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 רבוע כחול ישראל בע"מ

דוחות מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר 2013

(בלתי מבוקר)

| תרגום נוחות ל-31 בדצמבר 2013 | 1 בינואר *2012 | 31 בדצמבר | |
|------------------------------------|-------------------|-----------|-----------|
| | | *2012 | 2013 |
| אלפי דולר ארה"ב | | באלפי ש"ח | |
| 92,936 | 53,612 | 261,674 | 322,579 |
| 143,699 | 300,053 | 325,313 | 498,779 |
| 27,025 | 101,312 | 96,146 | 93,803 |
| 352,040 | 1,549,853 | 1,415,828 | 1,221,932 |
| 82,587 | 288,940 | 271,258 | 286,661 |
| 228 | 2,543 | - | 792 |
| - | 3,610 | 94,216 | - |
| 28,570 | - | 133,915 | 99,166 |
| 7,267 | 122,921 | 90,882 | 25,223 |
| 173,441 | 667,203 | 644,809 | 602,013 |
| 907,793 | 3,090,047 | 3,334,041 | 3,150,948 |
| 277,375 | 748,112 | 926,645 | 962,767 |
| 1,589 | 896 | 1,790 | 5,517 |
| 30,763 | 100,035 | 106,064 | 106,780 |
| 17,361 | 29,947 | 45,397 | 60,259 |
| 48,092 | 193,092 | 203,506 | 166,926 |
| 730,361 | 2,756,094 | 2,651,678 | 2,535,084 |
| 221,979 | 482,331 | 539,466 | 770,490 |
| 346,795 | 1,303,190 | 1,256,611 | 1,203,725 |
| 9,396 | 36,773 | 33,251 | 32,612 |
| 48,221 | 98,493 | 114,805 | 167,376 |
| 1,731,932 | 5,748,963 | 5,879,213 | 6,011,536 |
| 2,639,725 | 8,839,010 | 9,213,254 | 9,162,484 |

נכסים

נכסים שוטפים:

מזומנים ושווי מזומנים
השקעה בנכסים פיננסיים
פיקדונות לזמן קצר
לקוחות
חייבים אחרים כולל חלויות שוטפות של הלוואות
שניתנו, לזמן ארוך
מכשירים פיננסיים נגזרים
נכסים מוחזקים למכירה
נכסים של קבוצות מימוש המסווגות כמוחזקות למכירה
מסי הכנסה לקבל
מלאי

נכסים שאינם שוטפים:

השקעות המטופלות בשיטת שווי מאזני
מכשירים פיננסיים נגזרים
מלאי מקרקעין
נכסים פיננסיים זמינים למכירה
הלוואות שניתנו בניכוי חלויות שוטפות
רכוש קבוע, נטו
נדל"ן להשקעה
נכסים בלתי מוחשיים והוצאות נדחות, נטו
חייבים אחרים לזמן ארוך
מסי הכנסה נדחים

סך נכסים



אלון רבוע כחול ישראל בע"מ

| תרגום נוחות ל- 31 בדצמבר | 1 בינואר *2012 | 31 בדצמבר *2012 | 2013 |
|-----------------------------|-------------------|--------------------|-----------|
| 2013 | | | |
| אלפי דולר | | | |
| ארה"ב | | באלפי ש"ח | |
| 239,070 | 988,601 | 1,129,526 | 829,812 |
| 175,844 | 212,726 | 556,188 | 610,354 |
| 72,339 | 308,059 | 247,581 | 251,089 |
| 355,986 | 1,224,894 | 1,228,013 | 1,235,627 |
| 183,595 | 696,724 | 628,915 | 637,258 |
| 8,202 | 27,733 | 28,011 | 28,469 |
| 1,868 | 2,814 | 17,566 | 6,484 |
| 922 | 6,310 | 10,124 | 3,199 |
| 17,053 | 75,989 | 60,578 | 59,190 |
| 24,649 | - | 87,794 | 85,556 |
| 1,079,528 | 3,543,850 | 3,994,296 | 3,747,038 |

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות:

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

התחייבויות שאינן שוטפות:

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

סך התחייבויות

| | | | |
|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 366,918 | 1,226,113 | 1,134,436 | 1,273,571 |
| 17,714 | 118,826 | 90,402 | 61,486 |
| 636,193 | 2,034,047 | 2,048,829 | 2,208,228 |
| 37,249 | 160,495 | 142,016 | 129,292 |
| 820 | 16,701 | 6,382 | 2,847 |
| 20,543 | 61,041 | 69,457 | 71,304 |
| 52,925 | 131,711 | 139,887 | 183,703 |
| 1,132,362 | 3,748,934 | 3,631,409 | 3,930,431 |
| 2,211,890 | 7,292,784 | 7,625,705 | 7,677,469 |

הון

הון עצמי המיוחס לבעלי מניות החברה

| | | | |
|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 23,014 | 79,881 | 79,881 | 79,881 |
| 351,276 | 1,219,279 | 1,219,279 | 1,219,279 |
| 9,961 | (9,672) | 9,245 | 34,575 |
| (80,556) | (106,434) | (129,666) | (279,611) |
| 303,695 | 1,183,054 | 1,178,739 | 1,054,124 |
| 124,140 | 363,172 | 408,810 | 430,891 |
| 427,835 | 1,546,226 | 1,587,549 | 1,485,015 |
| 2,639,725 | 8,839,010 | 9,213,254 | 9,162,484 |

זכויות שאינן מקנות שליטה

סך ההון

סך ההתחייבויות וההון

* הוצג מחדש, ראה אירועים בתקופת הדוח



אלון רבוע כחול ישראל בע"מ

דוחות רווח והפסד מאוחדים

לשנה ושלושה החודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2013
(בלתי מבוקר)

| תרגום נוחות לשנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר | 3 החודשים שהסתיימו ב-31 בדצמבר | | שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר | | |
|---|-----------------------------------|-----------|-----------------------------|------------|--|
| 2013 | *2012 | 2013 | *2012 | 2013 | |
| אלפי דולר | אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח למניה) | | | | |
| ארה"ב | | | | | |
| 4,281,437 | 3,794,712 | 3,607,250 | 15,640,331 | 14,860,869 | הכנסות |
| 856,966 | 717,111 | 770,308 | 2,955,154 | 2,974,529 | בניכוי היטלים ממשלתיים |
| 3,424,471 | 3,077,601 | 2,836,942 | 12,685,177 | 11,886,340 | הכנסות ממכירות, נטו |
| 2,670,363 | 2,418,977 | 2,205,334 | 9,932,721 | 9,268,832 | עלות המכירות |
| 754,108 | 658,624 | 631,608 | 2,752,456 | 2,617,508 | רווח גולמי |
| 725,110 | 641,094 | 601,874 | 2,576,770 | 2,516,855 | הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות |
| 28,998 | 17,530 | 29,734 | 175,686 | 100,653 | רווח מפעולות לפני שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה והוצאות אחרות |
| 878 | 9,224 | 2,938 | 10,822 | 3,049 | הכנסות אחרות |
| (7,077) | - | (6,616) | (6,544) | (24,567) | הוצאות אחרות |
| 13,710 | 18,757 | 31,902 | 16,874 | 47,589 | עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו |
| 7,840 | 10,359 | 6,056 | 87,060 | 27,211 | חלק ברווחי חברות כלולות |
| 44,349 | 55,870 | 64,014 | 283,898 | 153,935 | רווח מפעולות |
| 22,520 | 15,394 | 15,465 | 83,002 | 78,168 | הכנסות מימון |
| (95,703) | (47,527) | (60,183) | (324,930) | (332,184) | הוצאות מימון |
| (73,183) | (32,133) | (44,718) | (241,928) | (254,016) | הוצאות מימון, נטו |
| (28,834) | 23,737 | 19,296 | 41,970 | (100,081) | רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה |
| (3,649) | 10,631 | 7,104 | (2,863) | (12,667) | מסים על הכנסה (הטבת מס) |
| (25,185) | 13,106 | 12,192 | 44,833 | (87,414) | רווח (הפסד) מפעילות נמשכת |
| 8,641 | 11,465 | 17,028 | 22,468 | 29,994 | הפסד מפעילות מופסקת (לאחר מס) |
| (33,826) | 1,641 | (4,836) | 22,365 | (117,408) | רווח (הפסד) לתקופה |
| מיוחס : | | | | | |
| (41,976) | (8,515) | (17,829) | (17,907) | (145,695) | לבעלי מניות החברה |
| 8,150 | 10,156 | 12,993 | 40,272 | 28,287 | לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה |
| רווח (הפסד) למניה המיוחס לבעלי מניות החברה : | | | | | |
| רווח (הפסד) בסיסי ובדילול מלא : | | | | | |
| (0.50) | 0.04 | (0.01) | 0.07 | (1.75) | פעילות נמשכת |
| (0.13) | (0.17) | (0.26) | (0.34) | (0.45) | פעילות מופסקת |
| (0.63) | (0.13) | (0.27) | (0.27) | (2.20) | |
| 65,954 | 65,954 | 65,954 | 65,954 | 65,954 | ממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות בחישוב הרווח למניה (באלפי ש"ח) |
| בסיסי ובדילול מלא | | | | | |



אלון רבוע כחול ישראל בע"מ

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
לשנה ושלושה החודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2013
(בלתי מבוקר)

| תרגום נוחות לשנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר | 3 החודשים שהסתיימו ב-31 בדצמבר | | שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר | |
|--|-----------------------------------|-----------|-----------------------------|-----------|
| | *2012 | 2013 | *2012 | 2013 |
| אלפי דולר ארה"ב | אלפי ש"ח | | | |
| (28,834) | 23,737 | 19,296 | 41,970 | (100,081) |
| (8,641) | (6,465) | (17,028) | (17,468) | (29,994) |
| 12,751 | (9,714) | (2,635) | 18,714 | 44,258 |
| 198,938 | 132,568 | (11,903) | 458,957 | 690,511 |
| 174,214 | 140,126 | (12,270) | 502,173 | 604,694 |
| (40,336) | (25,403) | (38,387) | (164,458) | (140,007) |
| (26,229) | (20,894) | (23,561) | (64,546) | (91,041) |
| (3,617) | (5,511) | (940) | (43,392) | (12,556) |
| 675 | 22,732 | (1,725) | 5,166 | 2,343 |
| 6,104 | 11,121 | 18,765 | 20,139 | 21,186 |
| 14,774 | - | - | 3,610 | 51,279 |
| 63,458 | 42,812 | 73,722 | 197,604 | 220,264 |
| (109,234) | (46,964) | (120,510) | (224,808) | (379,150) |
| (10,569) | (50,845) | (29,455) | (124,879) | (36,685) |
| (6,989) | (1,691) | (1,382) | (37,585) | (24,258) |
| 28,647 | 916 | 80,664 | 13,524 | 99,435 |
| 5,452 | 2,104 | 1,714 | 24,349 | 18,923 |
| (77,864) | (71,623) | (41,095) | (395,276) | (270,267) |

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה
מפעילות נמשכת
הפסד מפעילות מופסקת (לפני מס)
מסי הכנסה שהתקבלו (ששולמו), נטו
התאמות הדרושות על מנת להציג את
תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת (א)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימוש
לפעילות) 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
תמורה מממוש ניירות ערך סחירים
השקעה בניירות ערך סחירים
השקעות והלוואות לחברות כלולות
מתן הלוואות לזמן ארוך
פירעון הלוואות שנתנו לזמן ארוך
ריבית שהתקבלה
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה



אלון רבוע כחול ישראל בע"מ

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
לשנה ושלושה החודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2013
(בלתי מבוקר)

תרגום נוחות
לשנה

שהסתיימה
ב-31 בדצמבר

2013

אלפי דולר
ארה"ב

3 החודשים שהסתיימו
ב-31 בדצמבר

*2012

2013

שנה שהסתיימה
ב-31 בדצמבר

*2012

2013

אלפי ש"ח

| | | | | |
|-----------|----------|-----------|-----------|-----------|
| (8,850) | - | (15,505) | - | (30,723) |
| 210,944 | 115,194 | 167,818 | 504,136 | 732,185 |
| (173,191) | (32,130) | (114,217) | (209,321) | (601,147) |
| 112,936 | 31,309 | 169,386 | 226,478 | 392,000 |
| (75,814) | (95,158) | (101,682) | (342,314) | (263,151) |
| (86,946) | 9,603 | (10,657) | 177,795 | (301,789) |
| 14,502 | - | 2,046 | (467) | 50,338 |
| (2,814) | - | (51) | (2,808) | (9,768) |
| (72,145) | (67,153) | (61,693) | (252,955) | (250,417) |
| (81,378) | (38,335) | 35,445 | 100,544 | (282,472) |
| 14,972 | 30,168 | (17,920) | 207,441 | 51,955 |
| (3) | (47) | 15 | (1) | (9) |
| 74,631 | 228,924 | 328,896 | 51,605 | 259,045 |
| 89,600 | 259,045 | 310,991 | 259,045 | 310,991 |

תזרימי מזומנים מפעילויות מימון:

דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
תמורה מהנפקת אגרות חוב
פירעון אגרות חוב
קבלת הלוואות לזמן ארוך
פירעון הלוואות לזמן ארוך
שינוי באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
בחברה בת שתוצאתן אינה איבוד שליטה
תמורה מממשות חוזי אקדמה
ריבית ששולמה
מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) מפעילות מימון

גידול (קיטון) במזומנים, שווי מזומנים ואשראי בנקאי

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



אלון רבוע כחול ישראל בע"מ

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
לשנה ושלושה החודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2013
(בלתי מבוקר)

| תרגום נוחות לשנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר | 3 החודשים שהסתיימו ב-31 בדצמבר | | שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר | |
|--|-----------------------------------|-----------|-----------------------------|----------|
| 2013 | *2012 | 2013 | *2012 | 2013 |
| אלפי דולר | אלפי ש"ח | | | |
| ארה"ב | | | | |
| 77,540 | 70,520 | 66,397 | 278,514 | 269,141 |
| (13,710) | (18,757) | (31,902) | (16,874) | (47,589) |
| (7,840) | (10,359) | (6,056) | (87,060) | (27,211) |
| 2,890 | 23,349 | 1,280 | 41,544 | 10,030 |
| (44) | (1,815) | - | (493) | (151) |
| (758) | (15,679) | (8,897) | (14,684) | (2,631) |
| 6,025 | - | 14,500 | - | 20,912 |
| (2,499) | (1,257) | (5,934) | (1,437) | (8,675) |
| 17,266 | (16,378) | 998 | 29,208 | 59,929 |
| (2,199) | 1,795 | (5,042) | 2,246 | (7,631) |
| (3,245) | (3,344) | (5,708) | 1,622 | (11,265) |
| 64,668 | 65,982 | 57,672 | 227,186 | 224,462 |
| (783) | (1,000) | (1,001) | (3,070) | (2,717) |
| 48,959 | 404,669 | 213,655 | 67,550 | 169,936 |
| (2,838) | (379,174) | (286,936) | (53,335) | (9,850) |
| 15,506 | 14,016 | (14,929) | (11,960) | 53,821 |
| 198,938 | 132,568 | (11,903) | 458,957 | 690,511 |

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

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

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

| | | | | |
|--------|--------|--------|--------|--------|
| 13,901 | 27,866 | 48,249 | 27,866 | 48,249 |
| - | 11,000 | - | 11,000 | - |

רכישת רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה באשראי
מימוש רכוש קבוע



אלון רבוע כחול ישראל בע"מ

מצבת התחייבויות, נטו
(בלתי מבוקר)

| תרגום נוחות ל-31 בדצמבר | 31 בדצמבר | | |
|----------------------------|-----------|-----------|--|
| 2013 | 2012 | 2013 | |
| אלפי דולר ארה"ב | באלפי ש"ח | | |
| אלון רבוע כחול – סולוי* | | | |
| 10,652 | 2,039 | 36,974 | מזומנים ושווה מזומנים |
| 38,986 | 68,429 | 135,322 | השקעה בנכסים פיננסיים |
| 49,638 | 70,468 | 172,296 | סה"כ נכסים |
| | | | |
| 48,328 | 166,947 | 167,748 | התחייבויות לזמן קצר ולזמן ארוך : |
| 32,452 | 92,788 | 112,641 | אשראי והלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים |
| 34,688 | 87,837 | 120,403 | חלויות שוטפות של אגרות חוב |
| 40,880 | 156,639 | 141,894 | ניירות ערך מסחריים |
| 65,153 | 177,095 | 226,147 | הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים |
| 221,501 | 681,306 | 768,833 | אגרות חוב |
| | | | סה"כ התחייבויות |
| | | | |
| 303,695 | 1,178,739 | 1,054,124 | הון : |
| (171,863) | (610,838) | (596,537) | הון עצמי המיוחס לבעלי מניות החברה |
| | | | סך התחייבויות, נטו |

* ללא הלוואות שנתנו או התקבלו מחברות בנות



אלון רבוע כחול ישראל בע"מ

התאמה בין הרווח לתקופה ל ADJUSTED EBITDA
 לשנה ושלושה החודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2013
 (בלתי מבוקר)

| תרגום נוחות לשנה שהסתיימה ב- 31 בדצמבר | 3 חודשים שהסתיימו ב- 31 בדצמבר | | שנה שהסתיימה ב- 31 בדצמבר | | |
|---|-----------------------------------|----------|------------------------------|----------|--|
| 2013 | *2012 | 2013 | *2012 | 2013 | |
| אלפי דולר ארה"ב | אלפי ש"ח | | | | |
| (25,185) | 13,106 | 12,192 | 44,833 | (87,414) | רווח (הפסד) מפעילות נמשכת |
| (3,649) | 10,631 | 7,104 | (2,863) | (12,667) | הוצאות מס (הטבת מס) |
| (7,840) | (10,359) | (6,056) | (87,060) | (27,211) | חלק החברה ברווחי חברות כלולות חלק החברה ב- Adjusted EBITDA בחברות כלולות |
| 14,729 | 10,010 | 6,545 | 44,792 | 51,125 | הוצאות מימון, נטו |
| 73,183 | 32,133 | 44,718 | 241,928 | 254,016 | הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו |
| 6,199 | (9,224) | 3,678 | (4,278) | 21,518 | שינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה |
| (13,710) | (18,757) | (31,902) | (16,874) | (47,589) | פחת והפחתות |
| 77,540 | 70,520 | 66,397 | 278,514 | 269,141 | מרכיב ההטבה בהענקת אופציות לעובדים |
| (44) | (1,815) | - | (493) | (151) | Adjusted EBITDA |
| 121,223 | 96,245 | 102,676 | 498,499 | 420,768 | |



אלון רבוע כחול ישראל בע"מ

דיווח מגזרי

לשלושה חודשים ולשנה שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2013
(בלתי מבוקר)

דיווח מגזרי

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

תוצאות המגזרים כוללות את הרווח התפעולי לפני הוצאות מימון מפעילויות נמשכות לרבות חלק החברה ברווחי חברות כלולות וללא הפחתות מוניטין, תוצאות המגזרים לתקופות קודמות הותאמו⁵ על מנת לשקף את תוצאות המגזרים ואת ההתאמה לתוצאות בדוח המאוחד לאותן תקופות מפעילות נמשכת.

מגזרי הפעילות כוללים:

- 1) מתחמי תדלוק ומסחר – באמצעות החברה הבת דור אלון החברה עוסקת בפיתוח, הקמה ותפעול של תחנות תדלוק ומרכזים מסחריים בסמיכות להם ושל חנויות נוחות עצמאיות ובשיווק של מוצרי דלק ומוצרים אחרים, באמצעות תחנות תדלוק ובשיווק ישיר ללקוחות מגזר הדלק וחנויות הנוחות. תוצאות המגזר מוצגות בהתאם לדוח הכספי המדווח של דור אלון, סיווג עמלות כרטיסי האשראי והפחתת עודפי העלות שיוחסו במועד הרכישה נכללו בהתאמות בין הרווח התפעולי של המגזרים לרווח התפעולי במאוחד.
- 2) סופרמרקטים – החברה מפעילה את רשת המזון הקמעונאית השנייה בגודלה במדינת ישראל. באמצעות חברת הבת, מגה קמעונאות בע"מ ("מגה קמעונאות"), המפעילה את סניפי הסופרמרקט ומציעה מגוון רחב של מוצרי מזון ומשקאות וכן מגוון מוצרי "Non-Food", כגון כלי בית, צעצועים, מכשירי חשמל קטנים, מחשבים ואביזרים למחשב, הבידור ומוצרי פנאי ומוצרי טקסטיל, "Near Food" מוצרים, כגון בריאות עזרי יופי, מוצרי תינוקות, מוצרי קוסמטיקה והיגיינה. ליום 31 בדצמבר 2013, מגה קמעונאות מפעילה 213 סופרמרקטים. המגזר כולל גם נכסים בבעלות רבוע כחול נדל"ן בע"מ (להלן "רבוע נדל"), המשמשים את מגזר הסופרמרקטים וכוללים חנויות מחסנים ומשרדים.
- 3) לא מזון (קמעונאי וסיטונאי) – בעיקר באמצעות חברת הבת קבוצת בי קמעונאות בע"מ ("קבוצת Bee"), קבוצת Bee פעילה הן בקמעונאית והן כסיטונאית בתחום הלא מזון. נכון ליום 31 בדצמבר 2013 פועלות 131 חנויות, חלקן באמצעות זכיינים, בהתמחות בתחומים הבאים: כלי בית וטקסטיל לבית ותינוקות. המגזר כולל גם נכסים בבעלות רבוע נדלן 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".
- 5) אחרים – אלון רבוע כחול פועלת באמצעות חברת הבת אלון סלולר בע"מ, המוחזקת בשיעור 100% כמפעילת רשת MVNO בישראל ובאמצעות חברת דיינרס קלוב ישראל בע"מ, חברה כלולה המוחזקת בשיעור 49% בתחום ההנפקה והסליקה של כרטיסי אשראי בישראל ומנפיקה את כרטיסי האשראי YOU לחברי מועדון הלקוחות של הקבוצה.

⁵ ההתאמות כוללות יישום למפרע של IFRS 11 "הסדרים משותפים" (חלק החברה בחברות שאוחדו בעבר באיחוד יחסי בדוחות המאוחדים של החברה ותוצאותיהן מוצגות עתה במסגרת חלק החברה ברווחי חברות כלולות ונכללות בדיווח זה במסגרת תוצאות המגזרים).



אלון רבוע כחול ישראל בע"מ

דיווח מגזרי

לשלושה חודשים ולשנה שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2013
(בלתי מבוקר)

שלושת החודשים שהסתיימו ב - 31 בדצמבר 2013

| סך הכל | התאמות למאוחד | אחרים | נדל"ן | לא מזון | סופרמרקטים | מתחמי ומסחר |
|-----------|------------------|---------|--------|---------|------------|----------------|
| אלפי ש"ח | | | | | | |
| 2,836,942 | - | 11,963 | 9,233 | 77,286 | 1,495,394 | 1,243,066 |
| - | (21,920) | 2,577 | - | 6,631 | - | 12,712 |
| 631,608 | 353 | (229) | 9,233 | 33,600 | 393,054 | 195,597 |
| 66,397 | 1,756 | 1,138 | - | 3,112 | 38,350 | 22,041 |
| 35,968 | (8,425) | (7,449) | 3,800 | (7,866) | 28,696 | 27,212 |
| 70,248 | (12,762) | (1,063) | 39,252 | (8,247) | 26,921 | 26,147 |
| (6,234) | | | | | | |
| (44,718) | | | | | | |
| 19,296 | | | | | | |

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 ורווח
(הפסד) חברות כלולות

תוצאות המגזר

הוצאות משותפות שלא יוחסו

הוצאות מימון, נטו

רווח לפני מיסים על הכנסה

שלושת החודשים שהסתיימו ב - 31 בדצמבר 2012

| סך הכל | התאמות למאוחד | אחרים | נדל"ן | לא מזון | סופרמרקטים | מתחמי ומסחר |
|-----------|------------------|----------|--------|----------|------------|----------------|
| אלפי ש"ח | | | | | | |
| 3,077,601 | - | 4,932 | 8,580 | 76,966 | 1,588,375 | 1,398,748 |
| - | (14,924) | - | - | 3,409 | - | 11,515 |
| 658,624 | 571 | (3,499) | 8,580 | 30,351 | 440,939 | 181,682 |
| 70,520 | 2,624 | 2,099 | - | 3,108 | 39,926 | 22,763 |
| 22,548 | (10,267) | (13,392) | 6,370 | (13,369) | 38,668 | 14,538 |
| 60,888 | (10,828) | (4,351) | 24,295 | (13,124) | 48,695 | 16,201 |
| (5,018) | | | | | | |
| (32,133) | | | | | | |
| 23,737 | | | | | | |

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 ורווח
(הפסד) חברות כלולות

תוצאות המגזר

הוצאות משותפות שלא יוחסו

הוצאות מימון, נטו

רווח לפני מיסים על הכנסה



אלון רבוע כחול ישראל בע"מ

דיווח מגזרי

לשלושה חודשים ולשנה שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2013
(בלתי מבוקר)

שנה שהסתיימה ב - 31 בדצמבר 2013

| סך הכל | התאמות למאוזד | אחרים | נדל"ן | לא מזון | סופרמרקטים | מתחמי ומסחר |
|------------|------------------|----------|--------|----------|------------|----------------|
| אלפי ש"ח | | | | | | |
| 11,886,340 | - | 44,325 | 38,369 | 333,691 | 6,329,469 | 5,140,486 |
| - | (69,429) | 2,577 | - | 27,467 | - | 39,385 |
| 2,617,508 | 1,070 | (4,547) | 38,369 | 149,302 | 1,644,695 | 788,619 |
| 269,141 | 7,023 | 4,551 | - | 11,820 | 157,605 | 88,142 |
| 124,677 | (33,792) | (35,296) | 18,604 | (20,027) | 60,437 | 134,751 |
| 177,959 | (46,575) | (11,745) | 75,015 | (21,239) | 43,937 | 138,566 |
| (24,024) | | | | | | |
| (254,016) | | | | | | |
| (100,081) | | | | | | |

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 ורווח
(הפסד) חברות כלולות
תוצאות המגזר
הוצאות משותפות שלא יוחסו
הוצאות מימון, נטו
הפסד לפני מיסים על הכנסה

שנה שהסתיימה ב - 31 בדצמבר 2012

| סך הכל | התאמות למאוזד | אחרים | נדל"ן | לא מזון | סופרמרקטים | מתחמי ומסחר |
|------------|------------------|----------|--------|----------|------------|----------------|
| אלפי ש"ח | | | | | | |
| 12,685,177 | - | 7,185 | 30,569 | 321,116 | 6,552,909 | 5,773,398 |
| - | (70,655) | - | - | 29,458 | - | 41,197 |
| 2,752,456 | (499) | (11,570) | 30,569 | 148,348 | 1,788,614 | 796,994 |
| 278,514 | 9,708 | 2,099 | - | 11,438 | 167,464 | 87,805 |
| 199,954 | (43,301) | (33,628) | 17,197 | (12,072) | 126,231 | 145,527 |
| 308,166 | (52,369) | (9,887) | 99,302 | (15,450) | 137,036 | 149,534 |
| (24,268) | | | | | | |
| (241,928) | | | | | | |
| 41,970 | | | | | | |

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 ורווח
(הפסד) חברות כלולות
תוצאות המגזר
הוצאות משותפות שלא יוחסו
הוצאות מימון, נטו
רווח לפני מיסים על הכנסה



אלון רבוע כחול ישראל בע"מ

דיווח מגזרי

לשלושה חודשים ולשנה שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2013
(בלתי מבוקר)

שנה שהסתיימה ב - 31 בדצמבר 2013

| סך הכל | התאמות למאוחד | אחרים | נדל"ן | לא מזון | סופרמרקטים | מתחמי תדלוק ומסחר |
|-----------------|------------------|----------|--------|---------|------------|----------------------|
| אלפי דולר ארה"ב | | | | | | |
| 3,424,471 | - | 12,770 | 11,054 | 96,137 | 1,823,529 | 1,480,981 |
| - | (20,002) | 742 | - | 7,913 | - | 11,347 |
| 754,108 | 309 | (1,310) | 11,054 | 43,014 | 473,839 | 227,202 |
| 77,540 | 2,024 | 1,311 | - | 3,405 | 45,406 | 25,394 |
| 35,919 | (9,736) | (10,169) | 5,360 | (5,770) | 17,412 | 38,822 |
| 51,270 | (13,418) | (3,384) | 21,612 | (6,119) | 12,658 | 39,921 |
| (6,921) | | | | | | |
| (73,183) | | | | | | |
| (28,834) | | | | | | |

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 ורווח

(הפסד) חברות כלולות

תוצאות המגזר

הוצאות משותפות שלא יוחסו

הוצאות מימון, נטו

הפסד לפני מיסים על הכנסה

Contact:

Alon Blue Square Israel Ltd.

Limor Ganot, co-CEO

Yehuda van der Walde, CFO

Toll-free telephone from U.S. and Canada: 888-572-4698

Telephone from rest of world: 972-9-961-8504

Fax: 972-9-961-8636

Email: cfo@bsi.co.il

March 27, 2014 - Yakum

ALON BLUE SQUARE ISRAEL LTD. (NYSE:BSI) ANNOUNCES THE FINANCIAL RESULTS FOR THE FOURTH QUARTER OF 2013¹

- * **An improvement of 70% in operating income in this quarter amounting to NIS 30 million compared to NIS 17.5 million in the corresponding quarter stems from an improvement in all operating segments.**
- * **In the Fueling and Commercial sites segment: a sharp increase in the operating profit to NIS 27 million, an increase of 87% compared to the corresponding quarter.**
- * **BSRE maintains an impressive and stable profitability. Completed two projects in this quarter that are expected to increase the operating income of the segment by 40% annually.**
- * **In the Supermarkets segment: continuous improvement in the profitability of Mega from quarter to quarter in the course of the year. The EBITDA amounted in this quarter to NIS 67 million (4.5% of the revenues).**
- * **In the Non food segment: a decrease of 41% in operating loss compared to the corresponding quarter.**
- * **Cash flows from operating activity for 2013 amounted to NIS 605 million.**
- * **After the balance sheet date, the transaction of selling the control of Kfar Hasha'shuim was completed.**

¹ Effective January 1, 2013, the Company applies IFRS 11 "Joint Arrangements" (IFRS 11 or the Standard). IFRS 11 is to be applied retrospectively in financial statements for annual periods such that comparative figures are restated. According to the Standard, investments in jointly controlled entities (Joint ventures) are no longer to be proportionately consolidated but rather the company's investments in these ventures should be presented according to the equity method of accounting. Investments in joint operations shall continue to be consolidated under the proportionate consolidation method in the Company's consolidated financial statements. For the effect of the adoption as of December 31, 2012, and for the year ending on that date on the assets, liabilities, equity, results and cash flows of the Company, see further details in this report below.

Consolidated Results:

| | 2013 | | |
|--|-------------|------------|--------|
| In millions of NIS | Second half | First half | % |
| Net revenues | 5,847 | 6,039 | (3.2%) |
| Gross profit | 1,317 | 1,301 | 1.2% |
| Operating profit before other gains and losses | 67 | 33 | 103.0% |
| Operating profit before financial expenses | 117 | 37 | 216.2% |

Segment Profits:

| | 2013 | |
|--|--------|--------|
| Operating Profit ² in millions of NIS | Q4 /13 | Q4/12 |
| Fueling and Commercial sites | 27.2 | 14.5 |
| Supermarkets | 28.7 | 38.7 |
| Non-Food (from continuing operations) | (7.9) | (13.4) |
| Real Estate | 3.8 | 6.4 |
| Adjusted EBITDA | 102.7 | 96.2 |

Comments of Management
Mrs. Limor Ganot, co-CEO

Dor Alon continues to present this quarter an improvement in the business results despite the increased competition in the market. Under the actions taken by the Company to improve areas and assets, a land allocation was approved (subject to several conditions) in the context of a joint company under its ownership in equal shares to a third party, along the coastal highway in the southern region of Herzeliya for the establishment of a project in a scope of 52,000 sq.m which is mainly designated for employment. In addition, Dor Alon expands its activity in the natural gas segment by entering into an agreement for the purchase of natural gas from the partners in Tamar partnership in a scope of U.S. \$85 million over a period of 7 years subject to receiving the approval of the Anti Trust Authority.

² Operating profit (before other gains and losses, changes in fair value of investment property and share in gains of associates) (hereinafter - Operating profit before gains and losses).

Mega is in the process of implementing its strategic plan which resulted in a gradual improvement in its results between quarters in the course of 2013. The chain completed currently the conversion of 11 branches into the new discount chain "YOU", a chain committed to low prices, freshness and real partnership with the customers reaching a national deployment from Acre in the north to Dimona in the south. In addition, Mega launched in this quarter the price lowering of 1,000 products in "Mega in Town" in order to reduce the difference between the cost of the neighborhood basket and the basket in the discount chains. At the same time, it continues to implement its additional stages in the strategic plan that includes the construction of a logistics center and adjustment of selling spaces while reducing spaces in certain branches what is expected to result in material savings in costs.

The Supermarket segment presents a continuous improvement throughout the year as shown below.

| | <u>First Quarter</u> | <u>Second Quarter</u> | <u>Third Quarter</u> | <u>Fourth Quarter</u> |
|---------------------------------|--------------------------|---------------------------|--------------------------|---------------------------|
| Operating profit in NIS million | (3.0) | 11.0 | 23.7 | 28.7 |
| Operating profit margin | (0.2%) | 0.7% | 1.5% | 1.9% |

BSRE continues to present an improvement in its current activity and maintains the development momentum. In the reported period, two projects were completed – the construction of a floor in Hadar mall in Jerusalem with an area of 12,000 sq.m (the Company's share 50%) and a new commercial center in Rechasim spanning over an area of 2,600 sq.m. These projects are expected to contribute to an increase in the Company's operating income. We are proud and congratulate the election of BSRE CEO, Mr. Zeev Stein, one of the 50 most appreciated CEOs in the market.

Diners continues to show good results and recorded in 2013 a profit of NIS 41 million. In 2014, courses of action are planned to provide a significant value to the card from the customer's perspective, alongside activities to increase the acceptance of the card in business establishments. These measures are expected to improve the Company's results in the mid range and will certainly improve the YOU credit club.

This year, tens of thousands of new customers joined YouPhone, the cellular network that provides its customers low prices with the best service. We indicate that the establishment costs of the company and customer acquisition costs are not capitalized and are included in the Company's operating expenses. YouPhone is a key factor in increasing customer loyalty in Mega and Dor Alon chains and contributes to the profitability of these companies.

In the Non Food segment, in the fourth quarter, Na'aman completed the process of converting Sheshet stores to Na'aman stores while exiting unprofitable stores. As a result, this quarter and 2013 included onetime expenses for store conversions and realization of Sheshet inventories that are characterized with lower gross profit. We are starting 2014 after the completion of the reorganization of Na'aman group and believe that the investment in 2013 will start showing its signals.

After the balance sheet date, the sale of control in Kfar Hasha'shuim was completed.

Results for the fourth quarter of 2013³

Gross revenues

Revenues (including government levies) in the fourth quarter of 2013 amounted to NIS 3,607.3 million (U.S. \$1,039.3 million) as compared to revenues of NIS 3,794.7 million in the comparable quarter last year, a decrease of 4.9% mainly from Fueling and Commercial sites segment due to decrease in the prices of fuel.

Revenues from sales, net

Revenues of the Fueling and Commercial sites segment – amounted in this quarter to NIS 1,243.1 million (U.S. \$358.1 million) as compared to NIS 1,398.7 million in the corresponding quarter last year, a decrease of 11.1%. The main decrease was due to decrease in fuel prices, and was partly offset by an increase in the sales of convenience stores.

Revenues of the Supermarkets segment – amounted in this quarter to NIS 1,495.4 million (U.S. \$430.8 million) as compared to NIS 1,588.4 million in the corresponding quarter last year. The decrease in sales mainly derived from a 5% decline in selling spaces as a result of closing branches and a decrease of 2.6% in the same store sales (SSS) in this quarter compared to the corresponding quarter.

Revenues of the Non-Food segment – amounted in this quarter to NIS 77.3 million (U.S. \$22.3 million) similar to the corresponding quarter.

Revenues of the Real Estate segment – amounted in this quarter to NIS 9.2 million (U.S. \$2.7 million) as compared to NIS 8.6 million in the corresponding quarter last year, an increase of 7%. The increase in rental income in this quarter mainly derives from increase in rented spaces to external parties.

³ The Company operates in four reportable segments: Fueling and Commercial sites, Supermarkets, Non Food retail and wholesale and Real Estate. Segmental information is included in this report below.

Gross profit in the fourth quarter of 2013 amounted to NIS 631.6 million (U.S. \$182.0 million) (22.3% of revenues) as compared to gross profit of NIS 658.6 million (21.4% 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 the gross profit in the Supermarkets segment and was partly offset by an increase in the Fueling and Commercial Sites segment.

In the Fueling and Commercial sites segment, gross profit amounted to NIS 195.6 million (U.S. \$56.4 million), (15.7% of revenues) compared to NIS 181.7 million in the comparable quarter last year (13.0% of revenues), an increase of 7.6%. The increase in the gross profit mainly derived from decrease in inventory losses in this quarter compared to the corresponding quarter last year as a result of a decrease in fuel prices, and from an increase in the gross profit of the retail activity.

In the Supermarkets segment, gross profit amounted to NIS 393.1 million (U.S. \$113.3 million), (26.3% of revenues) compared to NIS 440.9 million in the corresponding quarter (27.8% of revenues), a decrease of 10.8%. The decrease in gross profit mainly derives from decrease in sales and from actions taken by the Company to reduce sale margins.

In the Non Food segment, gross profit amounted to NIS 33.6 million (U.S. \$9.7 million), (43.5% of revenues) compared to NIS 30.4 million in the comparable quarter last year (39.4% of revenues), an increase of 10.5%. The increase in gross profit mainly derives from an increase of the gross profit margin following the transition of Sheshet stores from franchise to self-operation under the Na'aman brand.

Selling, general and administrative expenses in the fourth quarter of 2013 amounted to NIS 601.9 million (U.S. \$173.4 million) (21.2% of revenues), compared to expenses of NIS 641.1 million (20.8% of revenues) in the comparable quarter last year.

In the Fueling and Commercial sites segment, selling, general and administrative expenses amounted to NIS 168.4 million (U.S. \$48.5 million) compared to NIS 164.7 million in the comparable quarter last year, an increase of 2.2%, mainly from opening new sites.

In the Supermarkets segment, selling, general and administrative expenses amounted to NIS 364.4 million (U.S. \$105.0 million) compared to expenses of NIS 402.3 million in the corresponding quarter, a decrease of 9.4% in expenses that mainly derives from efficacy measures and reduced selling spaces.

In the Non Food segment, selling, general and administrative expenses amounted to NIS 41.5 million (U.S. \$12.0 million) compared to NIS 43.7 million in the corresponding quarter, a decrease of 5.0% in expenses that mainly derives from closing branches in Sheshet chain and efficacy measures.

In the Real Estate segment, selling, general and administrative expenses amounted to NIS 5.4 million (U.S. \$1.6 million) compared to NIS 2.2 million in the fourth quarter of 2012. The increase in costs mainly derived from costs relating to asset maintenance and operation.

Operating profit (before other gains and losses) in the fourth quarter of 2013 amounted to NIS 29.7 million (U.S. \$8.6 million) (1.0% of revenues) as compared to NIS 17.5 million (0.6% of revenues) in the comparable quarter last year, an increase of 69.7%. The increase in the operating profit was mainly due to increase in the operating profit in the Fueling and Commercial Sites segment.

In the Fueling and Commercial sites segment, operating profit in this quarter amounted to NIS 27.2 million (U.S. \$7.8 million) compared to NIS 14.5 million in the corresponding quarter, an increase of 87.6%. The increase in operating profit mainly derives from lower inventory losses in this quarter compared to the corresponding quarter last year.

In the Supermarkets segment, operating profit amounted to NIS 28.7 million (U.S. \$8.3 million) compared to operating profit of NIS 38.7 million in the comparable quarter last year, a decrease of 25.8%. The decrease in operating profit derived from a decrease in selling spaces and decrease in gross profit margin as a result of the beginning of the impact of the new strategic plan.

In the Non Food segment, operating loss amounted to NIS 7.9 million (U.S. \$2.3 million) as compared to an operating loss of NIS 13.4 million in the comparable quarter, a decrease of 41.0%. The decrease in operating loss derives from an increase in the gross profit margin and a decrease in expenses.

In the Real Estate segment, the operating profit in this quarter amounted to NIS 3.8 million (U.S. \$1.1 million) compared to NIS 6.4 million in the fourth quarter of 2012. The decrease in the operating profit derives from increase in selling, administrative and general expenses.

Changes in fair value of investment property in this quarter the Company recorded a profit in the amount of NIS 31.9 million (U.S. \$9.2 million) compared to NIS 18.8 million in the fourth quarter of 2012. This quarter revaluation profits include from completion of the Rechasim commercial center.

Other income (expenses), net other expenses in this quarter amounted to NIS 3.7 million (U.S. \$1.1 million) compared to other expenses of NIS 9.2 million in the fourth quarter of 2012.

Share in gains of associates in this quarter amounted to NIS 6.1 million (U.S. \$1.8 million) compared to NIS 10.4 million in the corresponding quarter last year.

Operating profit in this quarter amounted to NIS 64.0 million (U.S. \$18.4 million) (2.3% of revenues) as compared to operating profit of NIS 55.9 million (1.8% of revenues) in the corresponding quarter, an increase of 14.5%. The increase in profit compared to the comparable quarter derives mainly from increase in operating profit and changes in fair value of investment property.

Finance costs, net in this quarter amounted to NIS 44.7 million (U.S. \$12.9 million) as compared to net finance costs of NIS 32.1 million in the corresponding quarter. The increase in finance costs, net derives from larger decrease in the CPI in comparable quarter compared to this quarter.

Taxes on income tax expenses in this quarter amounted to NIS 7.1 million (U.S. \$2.0 million) as compared to tax expenses of NIS 10.6 million in the comparable quarter last year.

Income (loss) from continuing operation amounted this quarter to NIS 12.2 million (U.S. \$3.5 million) compared to a loss of NIS 13.1 million in the comparable quarter. The loss in this quarter attributed to the Company's shareholders amounted to NIS 0.8 million (U.S. \$0.2 million) or NIS 0.01 per share (U.S. \$0.003) and the income attributed to non-controlling interests amounted to NIS 13.0 million (U.S. \$3.7 million).

Net loss from discontinued operation in this quarter amounted to NIS 17.0 million (U.S. \$4.9 million) or NIS 0.26 per share (U.S. \$0.07) compared to a loss of NIS 11.5 million in the fourth quarter of 2012, which attributed in its entirety to the Company's shareholders.

Cash flows for the fourth quarter of 2013

Cash flows from operating activities: Net cash flows used in operating activities amounted to NIS 12.3 million (U.S. \$3.5 million) in the fourth quarter of 2013 compared to NIS 140.1 million from operating activities in the comparable quarter last year. The main decrease derives from an increase in working capital needs in the amount of NIS 127.7 million (U.S. \$36.8 million) and a decrease in cash flow operating profit of NIS 31.8 million (U.S. \$9.1 million).

Cash flows used in investing activities: Net cash flows used in investing activities amounted to NIS 41.1 million (U.S. \$11.8 million) in this quarter as compared to net cash flows used in investing activities of NIS 71.6 million in the comparable quarter. Cash flows used in investing activities in this quarter mainly included the purchase of investment property, property and equipment and intangible assets of total NIS 62.9 million (U.S. \$18.1 million), investment in marketable securities, net of NIS 46.8 million (U.S. \$13.5 million) offset by collection of long term loans, net of 49.8 million (U.S. \$14.4 million) and proceeds from sale of property and equipment of NIS 18.8 million (U.S. \$5.4 million). In the fourth quarter of 2012 the cash flows used in investing activities mainly included the purchase of property and equipment, investment property and intangible assets of NIS 51.8 million, grant of long term loans, net of NIS 51.6 million and investment in securities, net in the amount of NIS 4.2 million, offset by a decrease in short term deposits of NIS 22.7 million and proceeds from sale of property and equipment of NIS 11.1 million.

Cash flows used in financing activities: Net cash flows deriving from financing activities amounted to NIS 35.4 million (U.S. \$10.2 million) in this quarter as compared to net cash flows used in financing activities of NIS 38.3 million in the corresponding quarter last year. The cash flows deriving from financing activities this quarter mainly included issuance of debentures of NIS 167.8 million (U.S. \$48.3 million) and receipt of long term loans of NIS 169.4 million (U.S. \$48.8 million) and was offset by repayment of debentures of NIS 114.2 million (U.S. \$32.9 million), repayment of long term loans of NIS 101.7 million (U.S. \$29.3 million), interest payments of NIS 61.7 million (U.S. \$17.8 million), a dividend payment to non-controlling interests of NIS 15.5 million (U.S. \$4.5 million) and decrease in short term bank credit of NIS 10.7 million (U.S. \$3.1 million). The net cash flows used in financing activities in the fourth quarter of 2012 included mainly the repayment of loans of NIS 95.2 million, interest payments of NIS 67.1 million and repayment of debentures of NIS 32.1 million and was offset by issuance of debentures of NIS 115.2 million, the receipt of long term loans of NIS 31.3 million and increase in short term bank credit of NIS 9.6 million.

Results for the year 2013

Gross revenues

Revenues (including government levies) in 2013 amounted to NIS 14,860.9 million (U.S. \$4,281.4 million) as compared to revenues of NIS 15,640.3 million in 2012, a decrease of 5.0% mainly from decrease in fuel prices in the Commercial and Fueling sites segment.

Revenues from sales, net

Revenues of the Fueling and Commercial sites segment – amounted in 2013 to NIS 5,140.5 million (U.S. \$1,481.0 million) as compared to NIS 5,773.4 million in 2012, a decrease of 11.0%. The main decrease was due to decrease in fuel prices and discontinued sales to the Palestinian Authority and was partly offset from an increase in sales of convenience stores.

Revenues of the Supermarkets segment – amounted in 2013 to NIS 6,329.5 million (U.S. \$1,823.5 million) as compared to NIS 6,552.9 million in 2012. The decrease in sales derived from a 4% decline in selling spaces as a result of closing branches and from a decrease of 1.0% in the same store sales (SSS) as compared to 2012.

Revenues of the Non-Food segment – amounted this year to NIS 333.7 million (U.S. \$96.1 million) compared to NIS 321.1 million in 2012, an increase of 3.9%. The increase in revenues is mainly due to an increase in sales in the home activity as a result of the transition from franchise to self-operation in Sheshet stores and their conversion to Na'aman stores and was partly offset from decrease in sales of Vardinon stores.

Revenues of the Real Estate segment – amounted this year to NIS 38.4 million (U.S. \$11.1 million) compared to NIS 30.6 million in 2012. The increase in rental income in this period mainly derives from increase in rented spaces to external parties.

Gross profit in 2013 amounted to NIS 2,617.5 million (U.S. \$754.1 million) (22.0% of revenues) as compared to a gross profit of NIS 2,752.5 million (21.7% of revenues) in 2012. The decrease in the gross profit was mainly due to the decrease in the gross profit in the Supermarkets segment.

In the Fueling and Commercial sites segment, gross profit amounted to NIS 788.6 million (U.S. \$227.2 million), (15.3% of revenues) compared to NIS 797.0 million in 2012 (13.8% of revenues). The decrease in the gross profit mainly derived from, discontinued sales to the Palestinian Authority and increased competition in the fueling and commercial site segment and was partly offset from the increased profitability of the convenience stores.

In the Supermarkets segment, gross profit amounted to NIS 1,644.7 million (U.S. \$473.9 million), (26.0% of revenues) compared to NIS 1,788.6 million in 2012 (27.3% of revenues), a decrease of 8.0%. The decrease in the gross profit is due to the actions taken by the Company to reduce sale margins and from decrease in selling spaces.

In the Non Food segment, gross profit amounted to NIS 149.3 million (U.S. \$43.0 million), (44.7% of revenues) compared to NIS 148.3 million in 2012 (46.2% of revenues), an increase of 0.7% that mainly derives from increase in sales and was partly offset from reduction of the gross profit margin resulting from sales to realize Sheshet inventory and a decrease in sales in Vardinon stores.

Selling, general and administrative expenses in 2013 amounted to NIS 2,516.9 million (U.S. \$725.1 million) (21.2% of revenues), compared to expenses of NIS 2,576.8 million (20.3% of revenues) in 2012.

In the Fueling and Commercial sites segment, selling, general and administrative expenses amounted to NIS 653.9 million (U.S. \$188.4 million) compared to NIS 651.5 million in 2012, an increase of 0.4%.

In the Supermarkets segment, selling, general and administrative expenses amounted to NIS 1,584.3 million (U.S. \$456.5 million) compared to expenses of NIS 1,662.4 million in the corresponding period, a decrease of 4.7% in expenses that mainly derives from efficacy measures and decrease in selling spaces.

In the Non Food segment, selling, general and administrative expenses amounted to NIS 169.3 million (U.S. \$48.8 million) compared to NIS 160.4 million in 2012, an increase of 5.5% in expenses, which mainly derived from the transition from franchise stores to self-operated stores and from an increase in marketing and advertising expenses and was partly offset from efficacy measures.

In the Real Estate segment, selling, general and administrative expenses amounted to NIS 19.8 million (U.S. \$5.7 million) compared to NIS 13.4 million in 2012.

Operating profit (before other gains and losses) in 2013 amounted to NIS 100.7 million (U.S. \$29.0 million) (0.8% of revenues) as compared to NIS 175.7 million (1.4% of revenues) in 2012, a decrease of 42.7%. The decrease in the operating profit was mainly due to Supermarkets segment.

In the Fueling and Commercial sites segment, operating profit this year amounted to NIS 134.8 million (U.S. \$38.8 million) compared to operating profit of NIS 145.5 million in 2012, a decrease of 7.4%. The decrease in operating profit mainly derives from increased competition in the Fueling and Commercial Sites.

In the Supermarkets segment, operating profit in 2013 amounted to NIS 60.4 million (U.S. \$17.4 million) compared to operating profit of NIS 126.2 million in 2012, a decrease of 52.1%. The decrease in operating profit derives from actions taken by the Company to reduce the gross profit margin and from decrease in sales and was partly offset from decrease in selling, general and administrative expenses.

In the Non Food segment, operating loss amounted to NIS 20.0 million (U.S. \$5.8 million) as compared to an operating loss of NIS 12.1 million in 2012. The increase in loss derived from transition from Sheshet stores to self-operated stores and their conversion to Na'aman stores and realization of Sheshet inventories.

In the Real Estate segment, the operating profit in 2013 amounted to NIS 18.6 million (U.S. \$5.4 million) compared to NIS 17.2 million in 2012, an increase of 8.1%. The increase in the operating profit derives from increase in rental income and was partly offset from increase in selling, general and administrative expenses.

Changes in fair value of investment property in 2013 the Company recorded a profit in the amount of NIS 47.6 million (U.S. \$13.7 million) compared to a profit of NIS 16.9 million in 2012. The main change in value was recorded in projects in development promoted by the Company.

Other income (expenses), net other expenses in 2013 amounted to NIS 21.5 million (U.S. \$6.2 million) compared to other income of NIS 4.3 million in 2012. Other expenses in the current period mainly derived from closing branches and their adjustment in Supermarkets segment following the implementation of the strategic plan.

Share in gains of associates this year amounted to NIS 27.2 million (U.S. \$7.8 million) compared to NIS 87.1 million in 2012. The decrease in gains compared to 2012, derived from revaluation of the Tel Aviv Mall in 2012 upon the completion of the real estate purchase.

Operating profit in 2013 amounted to NIS 153.9 million (U.S. \$44.3 million) (1.3% of revenues) as compared to operating profit of NIS 283.9 million (2.2% of revenues) in 2012, a decrease of 45.8%.

Finance costs, net this year amounted to NIS 254.0 million (U.S. \$73.2 million) compared to finance costs of NIS 241.9 million in 2012, an increase of 5%.

Taxes on income tax benefit in 2013 amounted to NIS 12.7 million (U.S. \$3.7 million) as compared to tax benefit of NIS 2.9 million in 2012.

Income (loss) from continuing operation in this period loss amounted to NIS 87.4 million (U.S. \$25.2 million) compared to an income of NIS 44.8 million in 2012. The loss from continuing operations in 2013 attributed to the Company's shareholders amounted to NIS 115.7 million (U.S. \$33.3 million) or NIS 1.75 per share (U.S. \$0.50) and the income from continuing operations attributed to non-controlling interests amounted to NIS 28.3 million (U.S. \$8.2 million).

Net loss from discontinued operation in this period amounted to NIS 30.0 million (U.S. \$8.6 million) or NIS 0.45 per share (U.S. \$0.13) compared to a loss of NIS 22.5 million in 2012, which attributed in its entirety to the Company's shareholders.

Cash flows for 2013

Cash flows from operating activities: Net cash flow provided by operating activities amounted to NIS 604.7 million (U.S. \$174.2 million) in 2013 compared to NIS 502.2 million from operating activities in 2012, an increase of NIS 102.5 million (U.S. \$29.5 million). The main increase derives from a decrease in working capital needs following measures taken to reduce customer days and reduction of inventories in the amount of NIS 212.0 million (U.S. \$61.1 million) and from tax refunds in 2013 of NIS 44.3 million (U.S. \$12.8 million) compared to tax refunds of NIS 18.7 million in 2012 offset by a decrease in cash flow operating profit of NIS 135.0 million (U.S. \$38.9 million).

Cash flows used in investing activities: Net cash flows used in investing activities amounted to NIS 270.3 million (U.S. \$77.9 million) this year as compared to net cash used in investing activities of NIS 395.3 million in 2012. Cash flows used in investing activities in this period mainly included the purchase of investment property, property and equipment and intangible assets of total NIS 243.6 million (U.S. \$70.2 million), investment in securities, net in the amount of NIS 158.9 million (U.S. \$45.8 million) and was offset by proceeds from realization of investment property and property and equipment of NIS 72.5 million (U.S. \$20.9 million), collection of long term loans net of NIS 38.5 million (U.S. \$11.1 million), and interest received of NIS 18.9 million (U.S. \$5.5 million). In 2012 the cash flows used in investing activities mainly included the purchase of property and equipment, investment property and intangible assets of NIS 272.4 million, grant of long term loans of NIS 37.6 million, investments and loans to associates of NIS 124.9 million and investment in securities, net, in the amount of NIS 27.2 million.

Cash flows used in financing activities: Net cash flows used in financing activities amounted to NIS 282.5 million (U.S. \$81.4 million) in this period as compared to net cash flows deriving from financing activities of NIS 100.5 million in 2012. The cash flows used in financing activities this period mainly included repayment of debentures of NIS 601.1 million (U.S. \$173.2 million), repayment of long term loans of NIS 263.2 million (U.S. \$75.8 million), decrease in short term bank credit, net, of NIS 301.8 million (U.S. \$86.9 million), interest payments of NIS 250.4 million (U.S. \$72.1 million) and a dividend payment to non-controlling interests of NIS 30.7 million (U.S. \$8.9 million) and was offset by issuance of debentures of NIS 732.2 million (U.S. \$210.9 million), receiving long term loans of NIS 392.0 million (U.S. \$112.9 million), and acquisition of shares in subsidiaries by non- controlling interests of NIS 50.3 million (U.S. \$14.5 million).

The net cash flows provided by financing activities in 2012 included mainly the issuance of debentures of NIS 504.1 million, receipt of long term loans of NIS 226.5 million and increase in short term bank credit, net, in the amount of NIS 177.8 million and was offset by repayment of long term loans of NIS 342.3 million, repayment of debentures of NIS 209.3 million and from interest payments of NIS 253.0 million.

Additional Information

1. **Adjusted EBITDA (Earnings before Interest, Taxes, Depreciation, and Amortization)**⁴ in the fourth quarter of 2013 adjusted EBITDA was NIS 102.7 million (U.S. \$29.6 million) (3.6% of revenues) compared to NIS 96.2 million (3.1% of revenues) in the fourth quarter of 2012.

In 2013 adjusted EBITDA was NIS 420.8 million (U.S. \$121.2 million) (3.5% of revenues) compared to NIS 498.5 million (3.9% of revenues) in 2012.

Events during the reporting period

General

- a. Effective January 1, 2013, the Company applies IFRS 11 "Joint Arrangements". The application is retrospective. Jointly controlled entities presented in the past in the consolidated statements using the proportionate consolidation method are presented in these financial statements as part of the associates.

The following presents the effect on the financial statements as of December 31, 2012 and for the period then ended:

⁴ **Use of financial measures that are not in accordance with Generally Accepted Accounting Principles**

Adjusted 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, share in gains of associates, depreciation and amortization in addition to share in adjusted EBITDA of equity accounted investees. 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. Adjusted 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. Adjusted 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 Adjusted 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 Adjusted EBITDA which is presented in this press release.

The effect on the statement of financial position:

| | December 31, 2012 | | |
|---------------------------|------------------------|---|---|
| | (Unaudited) | | |
| | As previously reported | The effect of retrospective application | As reported after the application of the standard |
| | NIS in millions | | |
| Current assets | 3,387 | (53) | 3,334 |
| Non-current assets | | | |
| Investments in associates | 349 | 577 | 926 |
| Other non-current assets | 5,757 | (805) | 4,952 |
| Current liabilities | 4,074 | (80) | 3,994 |
| Non-current liabilities | 3,813 | (182) | 3,631 |
| Equity | 1,606 | (19) | 1,587 |

Effect on the statement of income:

| | Year ended December 31, 2012 | | |
|--|------------------------------|---|---|
| | (Unaudited) | | |
| | As previously reported | The effect of retrospective application | As reported after the application of the standard |
| | NIS in millions | | |
| Revenues, net | 12,850 | (165) | 12,685 |
| Gross profit | 2,842 | (90) | 2,752 |
| Operating profit before changes | 184 | (8) | 176 |
| Share in gains of associates | - | 87 | 87 |
| Increase in fair value of investment property, net | 107 | (90) | 17 |
| Other gains, net | 23 | (19) | 4 |
| Operating profit after changes | 314 | (30) | 284 |
| Finance expenses, net | (246) | 4 | (242) |
| Tax benefit (taxes on income) | (16) | 19 | 3 |
| Share in gains of associates | 12 | (12) | - |
| Net income from continuing operation | 64 | (19) | 45 |

The main decrease in the profit for the year ended December 31, 2012 derives from eliminating profit, loss of control in a jointly controlled entity as a result of applying IFRS 11.

Effect on the statement of cash flows:

| | Year ended December 31, 2012 | | |
|--|------------------------------|--|---|
| | (Unaudited) | | |
| | As previously reported | The effect of retrospective application NIS in millions | As reported after the application of the standard |
| Net cash provided by operating activity | 299 | 203 | 502 |
| Net cash used in investing activity | (573) | 177 | (396) |
| Net cash provided by financing activity | 482 | (381) | 101 |
| Increase in cash and cash equivalents | 208 | (1) | 207 |
| Balance of cash and cash equivalents at the beginning of the year | 74 | (22) | 52 |
| Balance of cash and cash equivalents at the end of the year | 282 | (23) | 259 |

- b. On March 22, 2013, Mrs. Limor Ganot was appointed as co-CEO of the Company. The appointment is in effect from April 1, 2013.
- c. On April 24, 2013, the Company changed its name from "Alon Holdings Blue Square Israel Ltd" to "Alon Blue Square Israel Ltd".
- d. On May 7, 2013, the Company sold 3.5% of BSRE shares for NIS 49 million. After the sale, the Company holds 74.76% of BSRE's share capital. The difference between the consideration and the carrying cost of NIS 20.9 million after tax effect was directly carried to equity.
- e. The Company resolved to merge BEE group into Mega Retail. The merger is expected to be completed in 2014.
- f. On August 5, 2013, the Law for Change of National Priorities was published in the Official Gazette (Legislative Amendments to Achieve budget targets for 2013 and 2014) - 2013 (hereinafter - the Law) which enacts, among other things, the following amendments:
 - Increase of the corporate tax rate effective with the tax year 2014 and thereafter, the tax rate will increase from 25% to 26.5%.
 - Taxation of revaluation gains distributed as dividends – effective August 1, 2013 and subject to enacting the regulations by the minister of finance, should the Company distributes dividend to its shareholders from revaluation gains, the asset in respect of which revaluation gains were recorded and distributed will be viewed as a sold asset as of the distribution date (notional sale) and therefore these revaluation gains are taxable. Revaluation gains defined in the law as surplus that were not taxable by corporate tax, of the type to be determined by the minister of finance and approved by

the finance committee of the Knesset and will be calculated cumulatively from the acquisition date of the asset.

In the third quarter of 2013, in which the legislative process was completed, the effect of the law on the Company's deferred tax balances is not material.

The Company may have gains that fall under the definition of revaluation gains, which mainly derive from revaluation of investment properties to fair value. The revaluation gains constitute temporary differences for tax purposes in respect of which, the Company provided deferred taxes, the payment date of which until the change of the law, was upon realization of the asset. Should the Company decide to distribute dividends out of these gains; the impact of the law will result in early tax payment as of the dividend distribution date.

- g. The CFO and the YOU club CEO, Mr. Dror Moran, who served in his position in the Company since 2006, ended his term in the Company after 7 years.
- h. On November 27, 2013 Mr. Yehuda van der Walde was appointed CFO of the Company as of that date.

Fueling and Commercial sites segment

- a. As of December 31, 2013, Dor Alon operated 206 fueling stations and 215 convenience stores in various formats.
- b. In March, 2013, Dor Alon declared a dividend of NIS 20 million (U.S \$5.5 million). The Company's share is NIS 15.7 million (U.S \$4.3 million). The dividend was paid on April 9, 2013.
- c. In October 2013, Dor Alon declared a dividend of NIS 25 million (U.S \$7.1 million), the Company's share is NIS 19.6 million (U.S \$5.5 million). The dividend was paid on October 28, 2013.
- d. On November 19, 2013, Dor Alon, via a subsidiary, entered into an agreement to purchase natural gas from the partners in Tamar partnership at a scope of U.S. \$85 million (0.36 BCM) over a period of 7 years while committing to a minimum annual quantity. The agreement is subject to obtaining an approval from the Antitrust Authority.
- e. In February 2014, in a joint company owned by equal shares of Dor Alon and a third party, an allocation of land was approved in the southern industrial region of Herzliya, which allows, under the approved urban building scheme, the establishment of a project at a scope of 52,000 square meters, a main area designated for employment. The allocation is subject to several conditions including a payment of capitalized lease fees. The joint company acts to submit an objection on the capitalization fee amount and the continued completion of the transaction with the Land Administration Office.

Supermarkets segment

- a. As of December 31, 2013, the Company operated 213 supermarkets divided as follows: Mega in Town - 116; Mega - 19; You - 4; Mega Bool - 42 ;Zol Beshefa - 20; Eden Teva Market - 21 of which 9 Eden within Mega.
- b. As of December 31, 2013, the Company operated branches in a total area of 360,000 sq.m. During 2013, three branches with a total area of 12,600 sq.m were closed, and four branches with a total area of 4,000 sq.m were opened.

Sales per square meter amounted in the fourth quarter of 2013 to NIS 3,986 (U.S. \$1,148) compared to NIS 4,210 in the corresponding quarter last year.

Sales per square meter amounted in 2013 to NIS 17,169 (U.S. \$4,946) compared to NIS 17,180 in the corresponding period last year.

Non Food segment

- a. As of December 31, 2013, the Company operates 131 branches (of which 16 franchised) according to the following breakdown: Na'aman – 65 stores, Vardinon – 49 stores and Dr. Baby – 17 stores. In July 2013, 18 stores of Sheshet were converted to Na'aman stores and the rest of Sheshet stores were closed by the end of 2013.
- b. Discontinued activity – in view of the Company's resolution from December 2012, to realize Kfar Hasha'shuim (Kfar), the results of Kfar are included in the consolidated statement of operations under "Loss from discontinued operation (after tax)". In February 2014, the sale transaction of Kfar Hasha'shuim was completed, see subsequent events.

Following are the operating results of Kfar for the reported periods:

| | Year ended December 31 | | Three months ended December 31 | |
|--|-----------------------------------|-----------------|---|-----------------|
| | 2012 | 2013 | 2012 | 2013 |
| | NIS in thousands | | | |
| Sales | 115,214 | 114,837 | 24,402 | 19,130 |
| Gross profit | 23,308 | 23,829 | 11,404 | 6,099 |
| Operating (loss) | (12,648) | (8,375) | (5,571) | (5,645) |
| Net loss included in loss from discontinued operations | <u>(22,468)</u> | <u>(29,994)</u> | <u>(11,465)</u> | <u>(17,028)</u> |

Real Estate segment

a. Comverse Building

On January 21, 2013, BSRE entered into an agreement for the sale of half of its rights in the property to Harel Investments, Insurance and Financial Services Ltd. (Harel) in return for NIS 51 million and shall bear 50% of the remaining establishment costs. In addition, BSRE is entitled to an additional consideration for building rights of 2,500 sq.m that were not yet utilized and such consideration will be payable according to a later date according to the agreement. The agreement further determines that if the building rights in the real estate are increased, Harel shall have the option to purchase 50% of these rights at a consideration to be determined according to the value of the rights. A collaboration agreement was signed between BSRE and Harel. The above consideration reflects the fair value of part of the real estate that was realized and therefore, in the first quarter and in the reported period, the Company recorded gain from change in value of investment property of NIS 5.5 million in addition to a gain that was recorded in 2012 in the amount of NIS 4 million.

b. Cohen Building in Petach Tikva

In November 2012, BSRE granted an option to purchase the property in Petach Tikva subject to various conditions in return for NIS 56 million. On March 6, 2013, the option was exercised and a sale agreement was signed. The purchasers did not comply with the payment terms and in the first quarter of 2014 the sale agreement was cancelled. Accordingly BSRE classified the property to investment property.

c. Neighborhood commercial center in Rechasim

In the fourth quarter of 2013, BSRE completed the establishment of the neighborhood commercial center designated for commerce and clinics in Rechasim spanning over an area of 2,600 sq.m.

d. Hadar Mall in Jerusalem

In the fourth quarter of 2013, the construction of an additional floor and the upgrade of Hadar Mall in Jerusalem was completed (in which BSRE holds 50% of the rights) with an area of 34,000 sq.m (of which 12,000 sq.m are for commercial purposes and the remaining area is for parking).

e. Dividend distribution

In March, 2013, BSRE declared a dividend of NIS 50 million (U.S. \$13.7 million), the Company's share amounts to NIS 39 million (U.S. \$10.7 million). The dividend was paid on April 23, 2013.

In October, 2013, BSRE declared a dividend of NIS 40 million (U.S. \$11.3 million), the Company's share amounts to NIS 30 million (U.S. \$8.5 million). The dividend was paid on October 28, 2013.

f. Wholesale market complex

Financing and financial services agreement

On June 26, 2013, Tel Aviv Lev Towers Ltd. (the residence company) a company held 49.5% by BSRE, and the Tel Aviv Mall Ltd. (the mall company) a company held 50% by BSRE, (the purchasers) entered into financing agreement with banks according to which the banks will extend financing and credit facilities to the residence company in a total scope of up to NIS 2 billion mainly for granting guarantees under the sale law to the apartment purchasers and financing and credit lines of up to NIS 450 million to the mall company for completing the construction of the mall basements and foundation. The credit lines are to be paid on March 31, 2016 (the final payment date) and will bear an annual interest of Prime + 2%.

The mall company may repay the entire credit by an early payment subject to the conditions stated in the financing agreement.

Under the agreement with the banks grounds for immediate payment were determined.

To secure the liability of the residence company, BSRE provided a constant guarantee of NIS 25 million. To secure the liability of the mall company, BSRE provided a constant guarantee of NIS 50 million. In addition, the purchasers committed that the surplus accumulated in the residential project after the full credit repayment, will serve as collateral to repay the credit of the mall company.

The financing agreement further contains a number of conditions for the entry of the agreement into effect, among others, recording mortgage, liens and a warning note in favor of the banks.

On August 8, 2013, the financing agreements came into force and effect and the residence company repaid a loan provided by a bank, which is one of the financing parties under the agreement, against release of advance receipts from apartment purchasers for the full amount of the loans, which upon entry into force of the financing agreement, were held in deposits.

As of December 31, 2013, the mall company used NIS 334.4 million out of the credit line for repaying loans taken from a bank, which is one of financing parties under the agreement.

Building permit

On August 12, a building permit to construct the mall, commercial spaces and the sport center was received.

Sale agreements with apartment purchasers

On or about the date of issuing the report, the residence company entered into commitment for 677 sale agreements with a scope of NIS 1,641 million (including VAT) and received advances of NIS 962 million (including VAT).

Issuance of bonds

- a. On January 31, 2013, the bonds series of Dor Alon (Series C and D) were expanded by a private offering of NIS 21 million par value of bonds (Series C) to institutional investors for 97.95% of their par value, reflecting a return of 5.3% and NIS 129 million par value of bonds (Series D) for 103.8% of their par value, reflecting a return of 5.2%.
- b. On May 20, 2013 the bonds series of BSRE (Series D) was expanded by a private offering of NIS 76 million par value of bonds (Series D) to institutional investors for 117.9% of their par value, reflecting a return of 2.8%.
- c. On July 10, 2013 the bonds series of the Company (Series C) was expanded by a private offering of NIS 100 million par value of bonds (Series C) to institutional investors for 99.3% of their par value, reflecting a return of 3.9%.
- d. On July 11, 2013 the bonds series of BSRE (Series D) was expanded by a private offering and public offering of NIS 167 million par value of bonds (Series D) to institutional investors and the public for 117.2% of their par value, reflecting a return of 2.6%.

- e. On August 7, 2013, the bonds series of BSRE (Series D) was expanded by a public offering of NIS 33 million par value of bonds (Series D) for 117.8% of their par value, reflecting a return of 2.7%.
- f. On October 30, 2013, BSRE issued by a public offering new bond series (Series E) of NIS 121.7 million par value for their par value of NIS 120.7 million (net of issuance expenses), reflecting of a return of 3.5%. The bonds are payable in six annual installments effective from 2018, where the first four installments will represent 7.5% of the par value of the bonds and the last two installments will represent 35% of the par value of the bonds. The bonds are linked (principal and interest) to the CPI and bear annual interest of 3.3% payable in semi-annual payments in May and November effective from May 2014. The bonds are listed for trade and were rated by Midroog with the rating of A1 with a stable outlook. According to the deed of trust, BSRE committed to comply with certain financial covenants.
- g. On November 15, 2013, the bonds series of the Company (Series C) was expanded by a private offering of NIS 62 million par value of bonds (Series C) to institutional investors for 103% of their par value, reflecting a return of 3.3%. Approximately 25% of the total expansion consideration was received from subsidiaries.
- h. On January 27, 2014, BSRE completed the exchange of NIS 200 million par value of bonds (Series B) (recorded in the books at a liability value of NIS 238 million) pursuant to a partial exchange tender offer against an expansion of bonds (Series E) at a par value of NIS 265 million. The exchange had no effect on the statement of profit or loss.
- i. On March 18, 2014, Midroog ratified the rating of P1 for commercial securities of the Company and also lowered the rating of bonds Series A and C of the Company to A3 stable. In addition, Midroog approved for the Company the issuance of bonds at a scope of NIS 150 million by expanding Series C or a new series.

Post balance sheet events

- a. On February 23, 2014, an ordinary purchase offer of BSRE was completed for the purchase of 7.8% of its issued and outstanding share capital for NIS 160 million. The purchase offer was responded by 99.2% of BSRE shareholders including the Company. The Company's share in the purchase offer's consideration was NIS 120 million. The holding rate of the Company in BSRE, after the purchase offer, is 74.71%.
- b. In February 2014, BEE group completed the sale of 65% of its holdings in Kfar Hasha'shuim for NIS 13 million which will be payable under the terms of the agreement. BEE group granted the purchaser an option to purchase in two years from consummating the transaction its remaining holdings in Kfar and the purchaser granted an option to sell him the remaining investment at the end of the two years and for six months.

The Company will continue to provide in favor of Bank Hapoalim a comfort letter for the balance of the credit facility of Kfar Hasha'shuim and at the same time the purchaser signed the collateral in respect of the account. In addition, the purchaser committed to decrease every year the debt to the bank and upon the completion of the purchase of all shares by the purchaser, the comfort letter in favor of the bank will expire.

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 December 31, 2013: U.S. \$1.00 equals NIS 3.471. The translation was made solely for the convenience of the reader.

###

Alon Blue Square Israel Ltd. (hereinafter: "Alon Blue Square") operates in four reportable operating segments and is the largest retail company in the State of Israel. In the Fueling and Commercial Sites segment, Alon Blue Square through its 78.43% 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 operating a chain of 206 petrol stations and 215 convenience stores in different formats in Israel. In its supermarket segment, Alon Blue Square, as a pioneer in the modern food retail, through its 100% subsidiary, Mega Retail Ltd., currently operates 213 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 Blue Square, 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 Real Estate segment, Alon Blue Square, through its TASE traded 74.71% subsidiary Blue Square Real Estate Ltd., owns, leases and develops income producing commercial properties and projects. In addition, Alon Blue Square through its 100% subsidiary, Alon Cellular Ltd, operates an MVNO network in Israel and through Diners Club Israel Ltd., an associate held at 49%, which operates in the sector of issuance and clearance of YOU credit cards to the customer club members of the group.

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, 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 economic conditions in Israel on the sales in our stores and of our products and on our profitability; our ability to compete effectively against low-priced supermarkets, large fuel companies and our other competitors; enactment of new laws and regulations, including the enactment of recommendations of governmental appointed committees and regulations with respect to the procurement of petroleum products by fuel companies and the price of petroleum products that are subject to regulation; quarterly fluctuations in our operating results that may cause volatility of our ADS and share price; fluctuations in the price of petroleum products and increases in excise tax rates imposed on the sale of petroleum products in Israel; 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; government policies with respect to residential building may have a negative impact on our operations in residential building, 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, 2012. 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 BLUE SQUARE ISRAEL LTD.
CONSOLIDATED STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION
AS OF DECEMBER 31, 2013
(UNAUDITED)

| | January 1, 2012* | December 31, | | Convenience translation December 31, |
|--|---------------------|--------------|-----------|--|
| | 2012* | 2012* | 2013 | 2013 |
| | | NIS | | U.S. dollars |
| | | In thousands | | |
| A s s e t s | | | | |
| CURRENT ASSETS: | | | | |
| Cash and cash equivalents | 53,612 | 261,674 | 322,579 | 92,936 |
| Investment in securities | 300,053 | 325,313 | 498,779 | 143,699 |
| Short-term bank deposits | 101,312 | 96,146 | 93,803 | 27,025 |
| Trade receivables | 1,549,853 | 1,415,828 | 1,221,932 | 352,040 |
| Other accounts receivable including current maturities of loans receivable | 288,940 | 271,258 | 286,661 | 82,587 |
| Derivative financial instruments | 2,543 | - | 792 | 228 |
| Assets classified as held for sale | 3,610 | 94,216 | - | - |
| Assets of disposal groups classified as held for sale | - | 133,915 | 99,166 | 28,570 |
| Income taxes receivable | 122,921 | 90,882 | 25,223 | 7,267 |
| Inventories | 667,203 | 644,809 | 602,013 | 173,441 |
| | 3,090,047 | 3,334,041 | 3,150,948 | 907,793 |
| NON-CURRENT ASSETS: | | | | |
| Investments accounted for using equity method | 748,112 | 926,645 | 962,767 | 277,375 |
| Derivative financial instruments | 896 | 1,790 | 5,517 | 1,589 |
| Real estate inventories | 100,035 | 106,064 | 106,780 | 30,763 |
| Investments in securities | 29,947 | 45,397 | 60,259 | 17,361 |
| Loans receivable, net of current maturities | 193,092 | 203,506 | 166,926 | 48,092 |
| Property and equipment, net | 2,756,094 | 2,651,678 | 2,535,084 | 730,361 |
| Investment property | 482,331 | 539,466 | 770,490 | 221,979 |
| Intangible assets, net | 1,303,190 | 1,256,611 | 1,203,725 | 346,795 |
| Other long-term receivables | 36,773 | 33,251 | 32,612 | 9,396 |
| Deferred taxes | 98,493 | 114,805 | 167,376 | 48,221 |
| | 5,748,963 | 5,879,213 | 6,011,536 | 1,731,932 |
| Total assets | 8,839,010 | 9,213,254 | 9,162,484 | 2,639,725 |

ALON BLUE SQUARE ISRAEL LTD.
CONSOLIDATED STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION
AS OF DECEMBER 31, 2013
(UNAUDITED)

| | January 1, 2012* | December 31, | | Convenience translation December 31, |
|--|---------------------|--------------|-----------|--|
| | | 2012* | 2013 | 2013 |
| | | NIS | | U.S. dollars |
| | In thousands | | | |
| Liabilities and shareholders' equity | | | | |
| CURRENT LIABILITIES: | | | | |
| Credit and loans from banks and others | 988,601 | 1,129,526 | 829,812 | 239,070 |
| Current maturities of debentures and convertible debentures | 212,726 | 556,188 | 610,354 | 175,844 |
| Current maturities of long-term loans from banks | 308,059 | 247,581 | 251,089 | 72,339 |
| Trade payables | 1,224,894 | 1,228,013 | 1,235,627 | 355,986 |
| Other accounts payable and accrued expenses | 696,724 | 628,915 | 637,258 | 183,595 |
| Customers' deposits | 27,733 | 28,011 | 28,469 | 8,202 |
| Derivative financial instruments | 2,814 | 17,566 | 6,484 | 1,868 |
| Income taxes payable | 6,310 | 10,124 | 3,199 | 922 |
| Provisions | 75,989 | 60,578 | 59,190 | 17,053 |
| Liabilities of disposal groups classified as held for sale | - | 87,794 | 85,556 | 24,649 |
| | 3,543,850 | 3,994,296 | 3,747,038 | 1,079,528 |
| NON CURRENT LIABILITIES: | | | | |
| Long-term loans from banks and others, net of current maturities | 1,226,113 | 1,134,436 | 1,273,571 | 366,918 |
| Convertible debentures, net of current maturities | 118,826 | 90,402 | 61,486 | 17,714 |
| Debentures, net of current maturities | 2,034,047 | 2,048,829 | 2,208,228 | 636,193 |
| Other liabilities | 160,495 | 142,016 | 129,292 | 37,249 |
| Derivative financial instruments | 16,701 | 6,382 | 2,847 | 820 |
| Liabilities in respect of employee benefits, net of amounts funded | 61,041 | 69,457 | 71,304 | 20,543 |
| Deferred taxes | 131,711 | 139,887 | 183,703 | 52,925 |
| | 3,748,934 | 3,631,409 | 3,930,431 | 1,132,362 |
| Total liabilities | 7,292,784 | 7,625,705 | 7,677,469 | 2,211,890 |
| EQUITY: | | | | |
| Ordinary shares of NIS 1 par value | 79,881 | 79,881 | 79,881 | 23,014 |
| Additional paid-in capital | 1,219,279 | 1,219,279 | 1,219,279 | 351,276 |
| Other reserves | (9,672) | 9,245 | 34,575 | 9,961 |
| Accumulated deficit | (106,434) | (129,666) | (279,611) | (80,556) |
| | 1,183,054 | 1,178,739 | 1,054,124 | 303,695 |
| Non-controlling interests | 363,172 | 408,810 | 430,891 | 124,140 |
| Total equity | 1,546,226 | 1,587,549 | 1,485,015 | 427,835 |
| Total liabilities and equity | 8,839,010 | 9,213,254 | 9,162,484 | 2,639,725 |

* Retroactive application, see events during the reporting period

ALON BLUE SQUARE ISRAEL LTD.

CONSOLIDATED STATEMENTS OF INCOME

FOR THE YEAR AND THREE MONTH PERIOD ENDED DECEMBER 31, 2013

(UNAUDITED)

| | Year ended December 31, | | Three months ended December 31, | | Convenience translation for the year ended December 31, |
|--|--------------------------------------|------------------|------------------------------------|-----------------|--|
| | 2012* | 2013 | 2012* | 2013 | 2013 |
| | NIS | | | | U.S. dollars |
| | In thousands (except per share data) | | | | |
| Revenues | 15,640,331 | 14,860,869 | 3,794,712 | 3,607,250 | 4,281,437 |
| Less – government levies | 2,955,154 | 2,974,529 | 717,111 | 770,308 | 856,966 |
| Net revenues | 12,685,177 | 11,886,340 | 3,077,601 | 2,836,942 | 3,424,471 |
| Cost of sales | 9,932,721 | 9,268,832 | 2,418,977 | 2,205,334 | 2,670,363 |
| Gross profit | 2,752,456 | 2,617,508 | 658,624 | 631,608 | 754,108 |
| Selling, general and administrative expenses | 2,576,770 | 2,516,855 | 641,094 | 601,874 | 725,110 |
| Operating profit before other gains and losses and changes in fair value of investment property | 175,686 | 100,653 | 17,530 | 29,734 | 28,998 |
| Other gains | 10,822 | 3,049 | 9,224 | 2,938 | 878 |
| Other losses | (6,544) | (24,567) | - | (6,616) | (7,077) |
| Increase in fair value of investment property, net | 16,874 | 47,589 | 18,757 | 31,902 | 13,710 |
| Share in gains of associates | 87,060 | 27,211 | 10,359 | 6,056 | 7,840 |
| Operating profit | 283,898 | 153,935 | 55,870 | 64,014 | 44,349 |
| Finance income | 83,002 | 78,168 | 15,394 | 15,465 | 22,520 |
| Finance expenses | (324,930) | (332,184) | (47,527) | (60,183) | (95,703) |
| Finance expenses, net | (241,928) | (254,016) | (32,133) | (44,718) | (73,183) |
| Income (loss) before taxes on income | 41,970 | (100,081) | 23,737 | 19,296 | (28,834) |
| Taxes on income (tax benefit) | (2,863) | (12,667) | 10,631 | 7,104 | (3,649) |
| Net income (loss) from continued operations | 44,833 | (87,414) | 13,106 | 12,192 | (25,185) |
| Loss from discontinued operation | 22,468 | 29,994 | 11,465 | 17,028 | 8,641 |
| | <u>22,365</u> | <u>(117,408)</u> | <u>1,641</u> | <u>(4,836)</u> | <u>(33,826)</u> |
| Attributable to: | | | | | |
| Equity holders of the Company | <u>(17,907)</u> | <u>(145,695)</u> | <u>(8,515)</u> | <u>(17,829)</u> | <u>(41,976)</u> |
| Non-controlling interests | <u>40,272</u> | <u>28,287</u> | <u>10,156</u> | <u>12,993</u> | <u>8,150</u> |
| Earnings (loss) per ordinary share or ADS attributable to equity holders of the company | | | | | |
| Basic and fully diluted | | | | | |
| Continuing operations | 0.07 | (1.75) | 0.04 | (0.01) | (0.50) |
| Discontinued operations | (0.34) | (0.45) | (0.17) | (0.26) | (0.13) |
| | <u>(0.27)</u> | <u>(2.20)</u> | <u>(0.13)</u> | <u>(0.27)</u> | <u>(0.63)</u> |
| Weighted average number of shares or ADSs used for computation of earnings per share: | | | | | |
| Basic and fully diluted | <u>65,954</u> | <u>65,954</u> | <u>65,954</u> | <u>65,954</u> | <u>65,954</u> |

ALON BLUE SQUARE ISRAEL LTD.
CONSOLIDATED STATEMENTS OF CASH FLOWS
FOR THE YEAR AND THREE MONTH PERIOD ENDED DECEMBER 31, 2013
(UNAUDITED)

| | Year ended December 31, | | Three months ended December 31, | | Convenience translation for the year ended December 31, |
|--|----------------------------|-----------|------------------------------------|-----------|---|
| | 2012* | 2013 | 2012* | 2013 | 2013 |
| | NIS | | | | U.S. dollars |
| | In thousands | | | | |
| CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES: | | | | | |
| Income (loss) before taxes on income from continuing operations | 41,970 | (100,081) | 23,737 | 19,296 | (28,834) |
| Net loss from discontinued operation | (17,468) | (29,994) | (6,465) | (17,028) | (8,641) |
| Income tax (paid) received, net | 18,714 | 44,258 | (9,714) | (2,635) | 12,751 |
| Adjustments for cash generated from operations | 458,957 | 690,511 | 132,568 | (11,903) | 198,938 |
| Net cash provided by (used in) operating activities | 502,173 | 604,694 | 140,126 | (12,270) | 174,214 |
| CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES: | | | | | |
| Purchase of property and equipment | (164,458) | (140,007) | (25,403) | (38,387) | (40,336) |
| Purchase of investment property | (64,546) | (91,041) | (20,894) | (23,561) | (26,229) |
| Purchase of intangible assets | (43,392) | (12,556) | (5,511) | (940) | (3,617) |
| Proceeds from collection of (investment in) short-term bank deposits | 5,166 | 2,343 | 22,732 | (1,725) | 675 |
| Proceeds from sale of property and equipment | 20,139 | 21,186 | 11,121 | 18,765 | 6,104 |
| Proceeds from sale of investment property | 3,610 | 51,279 | - | - | 14,774 |
| Proceeds from sale of marketable securities | 197,604 | 220,264 | 42,812 | 73,722 | 63,458 |
| Investment in marketable securities | (224,808) | (379,150) | (46,964) | (120,510) | (109,234) |
| Investment and loans to associates | (124,879) | (36,685) | (50,845) | (29,455) | (10,569) |
| Grant of long term loans | (37,585) | (24,258) | (1,691) | (1,382) | (6,989) |
| Collection of long-term loans | 13,524 | 99,435 | 916 | 80,664 | 28,647 |
| Interest received | 24,349 | 18,923 | 2,104 | 1,714 | 5,452 |
| Net cash used in investing activities | (395,276) | (270,267) | (71,623) | (41,095) | (77,864) |

ALON BLUE SQUARE ISRAEL LTD.
CONSOLIDATED STATEMENTS OF CASH FLOWS
FOR THE YEAR AND THREE MONTH PERIOD ENDED DECEMBER 31, 2013
(UNAUDITED)

| | Year ended December 31, | | Three months ended December 31, | | Convenience translation for the year ended December 31, |
|--|------------------------------------|------------------|--|----------------|--|
| | 2012* | 2013 | 2012* | 2013 | 2013 |
| | NIS | | | | U.S. dollars |
| | In thousands | | | | |
| CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES: | | | | | |
| Dividend paid to non-controlling interests | - | (30,723) | - | (15,505) | (8,850) |
| Issuance of debentures | 504,136 | 732,185 | 115,194 | 167,818 | 210,944 |
| Repayment of debentures | (209,321) | (601,147) | (32,130) | (114,217) | (173,191) |
| Receipt of long-term loans | 226,478 | 392,000 | 31,309 | 169,386 | 112,936 |
| Repayment of long-term loans | (342,314) | (263,151) | (95,158) | (101,682) | (75,814) |
| Short-term credit from banks and others | 177,795 | (301,789) | 9,603 | (10,657) | (86,946) |
| Transactions with non-controlling interests in subsidiary without loss of control | (467) | 50,338 | - | 2,046 | 14,502 |
| Settlement of forward contracts | (2,808) | (9,768) | - | (51) | (2,814) |
| Interest paid | (252,955) | (250,417) | (67,153) | (61,693) | (72,145) |
| Net cash provided by (used in) financing activities | <u>100,544</u> | <u>(282,472)</u> | <u>(38,335)</u> | <u>35,445</u> | <u>(81,378)</u> |
| INCREASE (DECREASE) IN CASH AND CASH EQUIVALENTS AND BANK OVERDRAFTS | 207,441 | 51,955 | 30,168 | (17,920) | 14,972 |
| Translation differences on cash and cash equivalents | (1) | (9) | (47) | 15 | (3) |
| BALANCE OF CASH AND CASH EQUIVALENTS AND BANK OVERDRAFTS AT BEGINNING OF PERIOD | <u>51,605</u> | <u>259,045</u> | <u>228,924</u> | <u>328,896</u> | <u>74,631</u> |
| BALANCE OF CASH AND CASH EQUIVALENTS AND BANK OVERDRAFTS AT END OF PERIOD | <u>259,045</u> | <u>310,991</u> | <u>259,045</u> | <u>310,991</u> | <u>89,600</u> |

ALON BLUE SQUARE ISRAEL LTD.
CONSOLIDATED STATEMENTS OF CASH FLOWS
FOR THE YEAR AND THREE MONTH PERIOD ENDED DECEMBER 31, 2013
(UNAUDITED)

| | Year ended December 31, | | Three months ended December 31, | | Convenience translation for the year ended December 31, |
|---|----------------------------|----------|------------------------------------|-----------|--|
| | 2012* | 2013 | 2012* | 2013 | 2013 |
| | NIS | | | | U.S. dollars |
| | In thousands | | | | |
| (a) Net cash provided by operating activities: | | | | | |
| Adjustments for: | | | | | |
| Depreciation and amortization | 278,514 | 269,141 | 70,520 | 66,397 | 77,540 |
| Increase in fair value of investment property, net | (16,874) | (47,589) | (18,757) | (31,902) | (13,710) |
| Share in profit of associates | (87,060) | (27,211) | (10,359) | (6,056) | (7,840) |
| Dividend received | 41,544 | 10,030 | 23,349 | 1,280 | 2,890 |
| Share based payment | (493) | (151) | (1,815) | - | (44) |
| Gain from sale and disposal of property and equipment, net | (14,684) | (2,631) | (15,679) | (8,897) | (758) |
| Provision for impairment of property and equipment, net | - | 20,912 | - | 14,500 | 6,025 |
| Gain from changes in fair value of derivative financial instruments | (1,437) | (8,675) | (1,257) | (5,934) | (2,499) |
| Linkage differences on monetary assets, debentures, loans and other long term liabilities | 29,208 | 59,929 | (16,378) | 998 | 17,266 |
| Employee benefit liability, net | 2,246 | (7,631) | 1,795 | (5,042) | (2,199) |
| Decrease (increase) in value of investment in securities, deposits and long-term receivables, net | 1,622 | (11,265) | (3,344) | (5,708) | (3,245) |
| Interest paid, net | 227,186 | 224,462 | 65,982 | 57,672 | 64,668 |
| Changes in operating assets and liabilities: | | | | | |
| Investment in real estate inventories | (3,070) | (2,717) | (1,000) | (1,001) | (783) |
| Decrease in trade receivables and other accounts | 67,550 | 169,936 | 404,669 | 213,655 | 48,959 |
| Increase (decrease) in trade payables and other accounts payable | (53,335) | (9,850) | (379,174) | (286,936) | (2,838) |
| Decrease (increase) in inventories | (11,960) | 53,821 | 14,016 | (14,929) | 15,506 |
| | 458,957 | 690,511 | 132,568 | (11,903) | 198,938 |
| (b) Supplementary information on investing and financing activities not involving cash flows: | | | | | |
| Purchase of property and equipment on credit | 27,866 | 48,249 | 27,866 | 48,249 | 13,901 |
| Realization of property and equipment | 11,000 | - | 11,000 | - | - |

ALON BLUE SQUARE ISRAEL LTD.

NET LIABILITIES

(UNAUDITED)

| | December 31, | | Convenience translation December 31, |
|--|-------------------|------------------|--|
| | 2012 | 2013 | 2013 |
| | NIS | | U.S. dollars |
| | In thousands | | |
| | Alon Blue Square* | | |
| Cash and cash equivalence | 2,039 | 36,974 | 10,652 |
| Investment in securities | 68,429 | 135,322 | 38,986 |
| Total assets | 70,468 | 172,296 | 49,638 |
| Short term and Long-term debt: | | | |
| Short term loans from banks | 166,947 | 167,748 | 48,328 |
| Current maturities of debentures | 92,788 | 112,641 | 32,452 |
| Commercial papers | 87,837 | 120,403 | 34,688 |
| Long term loans from banks | 156,639 | 141,894 | 40,880 |
| Debentures | 177,095 | 226,147 | 65,153 |
| Total long-term debt | 681,306 | 768,833 | 221,501 |
| Equity: | | | |
| Equity attributable to equity holders of the company: | 1,178,739 | 1,054,124 | 303,695 |
| Total debt, net | (610,838) | (596,537) | (171,863) |

* Net of grant of loans or loans received from subsidiaries

ALON BLUE SQUARE ISRAEL LTD.

RECONCILIATION BETWEEN NET INCOME FOR THE PERIOD AND ADJUSTED EBITDA FOR THE YEAR AND THREE MONTH PERIOD ENDED DECEMBER 31, 2013 (UNAUDITED)

| | Year ended ended December 31, | | Three months ended December 31, | | Convenience translation for the year ended December 31, |
|---|----------------------------------|----------|------------------------------------|----------|--|
| | 2012* | 2013 | 2012* | 2013 | 2013 |
| | NIS in thousands | | | | U.S. dollars in thousands |
| Net income (loss) from continuing operations | 44,833 | (87,414) | 13,106 | 12,192 | (25,185) |
| Tax on income (tax benefit) | (2,863) | (12,667) | 10,631 | 7,104 | (3,649) |
| Share in gains of associates | (87,060) | (27,211) | (10,359) | (6,056) | (7,840) |
| Share in adjusted EBITDA of equity accounted investees | 44,792 | 51,125 | 10,010 | 6,545 | 14,729 |
| Finance expenses, net | 241,928 | 254,016 | 32,133 | 44,718 | 73,183 |
| Other losses, net | (4,278) | 21,518 | (9,224) | 3,678 | 6,199 |
| Changes in fair value of investment property | (16,874) | (47,589) | (18,757) | (31,902) | (13,710) |
| Depreciation and amortization | 278,514 | 269,141 | 70,520 | 66,397 | 77,540 |
| Share based payment | (493) | (151) | (1,815) | - | (44) |
| Adjusted EBITDA | 498,499 | 420,768 | 96,245 | 102,676 | 121,223 |

ALON BLUE SQUARE ISRAEL LTD.

FOR THE THREE MONTH PERIOD AND YEAR ENDED DECEMBER 31, 2013

(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 reporting segments: Supermarkets – food retail, Fueling and Commercial sites, Non-Food Retail and Wholesale, Real Estate in addition to other segment which includes mainly Cellular activity and the Company's share in the issuance and clearance activity of credit cards. The segments' results include the operating profit before financial expenses from continuing operations, including the company's share in gains of associates and excluding impairment of goodwill. The segments' results for prior periods were adjusted⁴ in order to reflect the segment's results and the adjustment to the results in the consolidated report for those periods from continuing operations.

The Company's operating segments consist of the following:

- (1) Fueling and commercial 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 fueling and commercial 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 consolidated 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 December 31, 2013, Mega Retail operated 213 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) – Mostly through its subsidiary, BEE Group Retail Ltd. ("BEE Group"), the Company is engaged in non-food retail and wholesale activities. As of December 31, 2013, 131 non-food retail outlets operate, some through franchisees, with specialties in houseware and home textile, toys, leisure, and infant. This segment also includes properties owned through Blue Square Real Estate ("BSRE") which are used by the segment.
- (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.
- (5) Others – Alon Blue Square through its 100% subsidiary, Alon Cellular Ltd, operates an MVNO network in Israel and through Diners Club Israel Ltd., an associate held at 49%, which operates in the sector of issuance and clearance of YOU credit cards to the customer club members of the group.

⁴ The adjustments include retrospective applications of IFRS 11 "Joint Arrangements" (the Company's share in previously consolidated companies by the proportionate method in the Company's consolidated financial statements and their results are presented now under the Company's share in gains (losses) of associates and are included in this report in segment results)

ALON BLUE SQUARE ISRAEL LTD.

FOR THE THREE MONTH PERIOD AND YEAR ENDED DECEMBER 31, 2013

(UNAUDITED)

Note 1 - Segment reporting (continued):

| Three months ended December 31, 2013 | | | | | | | |
|---|---------------------------------|--------------|----------|-------------|---------|-------------|-----------------------|
| | Fueling and Commercial sites | Supermarkets | Non-Food | Real Estate | Others | Adjustments | Total consolidated |
| | NIS in thousands | | | | | | |
| Net segment revenues | 1,243,066 | 1,495,394 | 77,286 | 9,233 | 11,963 | - | 2,836,942 |
| Inter segment revenues | 12,712 | - | 6,631 | - | 2,577 | (21,920) | - |
| Gross profit (loss) | 195,597 | 393,054 | 33,600 | 9,233 | (229) | 353 | 631,608 |
| Depreciation and amortization | 22,041 | 38,350 | 3,112 | - | 1,138 | 1,756 | 66,397 |
| Operating profit (loss) before other gains and losses net, share in gains (losses) of associates and changes in fair value of investment property | 27,212 | 28,696 | (7,866) | 3,800 | (7,449) | (8,425) | 35,968 |
| Segment profit | 26,147 | 26,921 | (8,247) | 39,252 | (1,063) | (12,762) | 70,248 |
| Unallocated corporate expenses | | | | | | | (6,234) |
| Financial expenses, net | | | | | | | (44,718) |
| Income before taxes on income | | | | | | | 19,296 |

| Three months ended December 31, 2012 | | | | | | | |
|---|---------------------------------|--------------|----------|-------------|----------|-------------|-----------------------|
| | Fueling and Commercial sites | Supermarkets | Non-Food | Real Estate | Others | Adjustments | Total consolidated |
| | NIS in thousands | | | | | | |
| Net segment revenues | 1,398,748 | 1,588,375 | 76,966 | 8,580 | 4,932 | - | 3,077,601 |
| Inter segment revenues | 11,515 | - | 3,409 | - | - | (14,924) | - |
| Gross profit (loss) | 181,682 | 440,939 | 30,351 | 8,580 | (3,499) | 571 | 658,624 |
| Depreciation and amortization | 22,763 | 39,926 | 3,108 | - | 2,099 | 2,624 | 70,520 |
| Operating profit (loss) before other gains and losses net, share in gains (losses) of associates and changes in fair value of investment property | 14,538 | 38,668 | (13,369) | 6,370 | (13,392) | (10,267) | 22,548 |
| Segment profit | 16,201 | 48,695 | (13,124) | 24,295 | (4,351) | (10,828) | 60,888 |
| Unallocated corporate expenses | | | | | | | (5,018) |
| Financial expenses, net | | | | | | | (32,133) |
| Income before taxes on income | | | | | | | 23,737 |

ALON BLUE SQUARE ISRAEL LTD.

FOR THE THREE MONTH PERIOD AND YEAR ENDED DECEMBER 31, 2013

(UNAUDITED)

Note 1 - Segment reporting (continued):

| Year ended December 31, 2013 | | | | | | | |
|---------------------------------|--------------|----------|-------------|----------|-------------|-----------------------|--|
| Fueling and Commercial sites | Supermarkets | Non-Food | Real Estate | Others | Adjustments | Total consolidated | |
| NIS in thousands | | | | | | | |
| 5,140,486 | 6,329,469 | 333,691 | 38,369 | 44,325 | - | 11,886,340 | |
| 39,385 | - | 27,467 | - | 2,577 | (69,429) | - | |
| 788,619 | 1,644,695 | 149,302 | 38,369 | (4,547) | 1,070 | 2,617,508 | |
| 88,142 | 157,605 | 11,820 | - | 4,551 | 7,023 | 269,141 | |
| | | | | | | | |
| 134,751 | 60,437 | (20,027) | 18,604 | (35,296) | (33,792) | 124,677 | |
| 138,566 | 43,937 | (21,239) | 75,015 | (11,745) | (46,575) | 177,959 | |
| | | | | | | (24,024) | |
| | | | | | | (254,016) | |
| | | | | | | <u>(100,081)</u> | |

| Year ended December 31, 2012 | | | | | | | |
|---------------------------------|--------------|----------|-------------|----------|-------------|-----------------------|--|
| Fueling and Commercial sites | Supermarkets | Non-Food | Real Estate | Others | Adjustments | Total consolidated | |
| NIS in thousands | | | | | | | |
| 5,773,398 | 6,552,909 | 321,116 | 30,569 | 7,185 | - | 12,685,177 | |
| 41,197 | - | 29,458 | - | - | (70,655) | - | |
| 796,994 | 1,788,614 | 148,348 | 30,569 | (11,570) | (499) | 2,752,456 | |
| 87,805 | 167,464 | 11,438 | - | 2,099 | 9,708 | 278,514 | |
| | | | | | | | |
| 145,527 | 126,231 | (12,072) | 17,197 | (33,628) | (43,301) | 199,954 | |
| 149,534 | 137,036 | (15,450) | 99,302 | (9,887) | (52,369) | 308,166 | |
| | | | | | | (24,268) | |
| | | | | | | (241,928) | |
| | | | | | | 41,970 | |

ALON BLUE SQUARE ISRAEL LTD.

FOR THE THREE MONTH PERIOD AND YEAR ENDED DECEMBER 31, 2013

(UNAUDITED)

Note 1 - Segment reporting (continued):

| Year ended December 31, 2013 | | | | | | | |
|------------------------------|--------------|----------|-------------|----------|-------------|--------------------|--|
| Fueling and Commercial sites | Supermarkets | Non-Food | Real Estate | Others | Adjustments | Total consolidated | |
| U.S. dollars in thousands | | | | | | | |
| 1,480,981 | 1,823,529 | 96,137 | 11,054 | 12,770 | - | 3,424,471 | |
| 11,347 | - | 7,913 | - | 742 | (20,002) | - | |
| 227,202 | 473,839 | 43,014 | 11,054 | (1,310) | 309 | 754,108 | |
| 25,394 | 45,406 | 3,405 | - | 1,311 | 2,024 | 77,540 | |
| | | | | | | | |
| 38,822 | 17,412 | (5,770) | 5,360 | (10,169) | (9,736) | 35,919 | |
| 39,921 | 12,658 | (6,119) | 21,612 | (3,384) | (13,418) | 51,270 | |
| | | | | | | (6,921) | |
| | | | | | | (73,183) | |
| | | | | | | (28,834) | |