

אלון רבוע כחול ישראל בע"מ | 

דוחות כספיים ביניים ליום 31 במרס 2018

תוכן העניינים

פרק א': שינויים וחידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי התאגיד

פרק ב': דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

פרק ג': דוחות כספיים ליום 31 במרס 2018:

תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 31 במרס 2018

מידע כספי ביניים נפרד ליום 31 במרס 2018

פרק ד': דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

**חלק א' - שינויים וחידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי התאגיד
בשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2018
פרטים לפי תקנה 39א' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970**

בחלק זה תהיה למונחים הבאים המשמעות הרשומה לצידם, אלא אם נאמר במפורש אחרת:

- "החברה" או "רבוע כחול"
- "אקסטרה"
- אלון רבוע כחול ישראל בע"מ;
- אקסטרה אחזקות ישראל בע"מ, חברה פרטית בבעלותו ובשליטתו המלאה של מר מרדכי בן משה;
- "רבוע נדל"ן"
- רבוע כחול נדל"ן בע"מ;
- "דור אלון"
- דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ;
- "הדוחות הכספיים"
- תמצית הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 במרס 2018;
- "הדוח התקופתי"
- הדוח התקופתי של החברה לשנת 2017, כפי שפורסם ביום 29 במרס 2018 (אסמכתא מס' 2018-01-026151);
- "פרק א' לדוח התקופתי"
- פרק תיאור עסקי התאגיד, הכלול בדוח התקופתי;
- "הדוחות הכספיים השנתיים"
- הדוחות הכספיים של החברה לשנת 2017, הכלולים בדוח התקופתי;
- "דוח הדירקטוריון"
- דוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 במרס 2018.

בהתאם לתקנה 39א' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970, יובאו להלן פרטים בדבר שינויים או חידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי החברה, בכל עניין שיש לתארו בדוח התקופתי של החברה. העניינים המפורטים להלן הינם בנוסף להתפתחויות ולשינויים שאירעו ברבעון הראשון של שנת 2018, אשר תוארו בחלק א' לדוח התקופתי.

מובהר כי ככלל, התיאור הנכלל בדוח זה כולל רק מידע אשר הינו, לדעת החברה מידע מהותי, יחד עם זאת, בחלק מהמקרים, למען שלמות התמונה, נכלל מידע נוסף אשר אינו בהכרח מידע מהותי.

1. תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

רכישה, מכירה או העברה של נכסים בהיקף מהותי שלא במהלך העסקים הרגיל

1.1. הצעת החברה לרכישת החזקות וזכויות נלוות באפריקה ישראל נכסים בע"מ

בהמשך לאמור בסעיף 1.5.4 לפרק א' לדוח התקופתי ובהמשך לאמור בביאור 1ב לדוחות הכספיים השנתיים בקשר עם הצעת החברה לנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרות כ"ו, כ"ז ו-כ"ח) (בסעיף זה- "הנאמן" ו-"אגרות החוב", בהתאמה) של אפריקה ישראל השקעות בע"מ ("אפריקה השקעות") לרכישת מלוא החזקותיה של אפריקה השקעות באפריקה ישראל נכסים בע"מ ("אפריקה נכסים"), ובסה"כ 15,937,463 מניות, המהוות כ-55.93% מהונה המונפק והנפרע של אפריקה נכסים, וזכויות נלוות למניות אלו ("הצעת החברה"), להלן יפורטו התפתחויות בהצעת החברה ובקשר אליה:

1.1.1. הצעת החברה- על-פי החלטת ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, הודיעה החברה לנאמן,

לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ביום 1 במאי 2018, כי החברה מסכימה להאריך את מועד הצעת החברה, באופן שהמועד אשר עד אליו יאשר בית המשפט את הסדר החוב באפריקה יהיה יום 10 במאי 2018, ובאופן שהמועד למילוי התנאים לפי הצעת החברה (היינו, המועד אשר עד אליו צריכים להתקבל כל האישורים הדרושים לעסקה על-פי דין) יהיה יום 10 ביוני 2018, הכל במקום יום 30 באפריל 2018. הסכמת הדחיה כאמור כפופה לכך שהריבית השנתית בשיעור של 4% וכן הפרשי הצמדה אשר מתווספים לסך של 1,270 מיליון ש"ח (התמורה הבסיסית) יחושבו וישולמו בגין התקופה שתחילתה במועד אישור נושי אפריקה השקעות וסיומה ביום 30 באפריל 2018, כך שבגין התקופה שמיום 1 במאי 2018 ואילך לא יתווספו לתמורה הבסיסית הפרשי הצמדה כלשהם או ריבית כלשהי.^{2,1}

¹ בהחלטתו מיום 17 באפריל 2018 של בית המשפט הון בהסדר אפריקה נקבע, בין היתר, כי בית המשפט מצפה כי תתקבל הסכמה להארכה של תוקף ההצעה עד ליום 10 במאי 2018.

² להשלמת התמונה וסיכום נושא התמורה הבסיסית/תמורת הממכר המיידית, יצויין, כי תמורת הממכר המיידית הינה תשלום בסך של 1.27 מיליארד ש"ח ("תמורת הממכר המיידית"). על-פי הצעת החברה והודעת הארכה של החברה לנאמן (מהימים 14

- 1.1.2. ביום 9 במאי 2018 התקיים דיון בבית המשפט הון בהסדר הנושים של אפריקה השקעות, במסגרתו, בין היתר, הודיעה אקסטרה כי היא אינה מסכימה להצעת בית המשפט שנועדה לפתור מחלוקת של אפריקה השקעות מול רשות המסים, שנוגעת להצעת אקסטרה ("הדיון בבית המשפט"). בתום הדיון בבית המשפט המליץ בית המשפט לאקסטרה, לנאמן, ולרשויות המס, לנהל הליכי גישור או משא ומתן שלא בהליך גישור לביורר המחלוקת בין אפריקה השקעות לבין רשות המסים (שאינה נוגעת להצעת החברה).³
- 1.1.3. כאמור, הצעת החברה מובטחת בפיקדון בסכום כולל של 90 מיליון ש"ח, אשר חלקו (50 מיליון ש"ח) הועמד על-ידי אקסטרה כפיקדון משותף הן להבטחת הצעת החברה והן להבטחת הצעת אקסטרה. ביום 9 במאי 2018 (לאחר הדיון שהתקיים כאמור בבית המשפט) מסר ב"כ הנאמן לחברה הודעה על חילוט הפיקדון, ועל כך כי יינקטו כל הצעדים הנדרשים לשם כך באופן ובמועדים הקבועים בהצעת ההסדר וכתבי ההוראות שניתנו בקשר לפיקדון ("הודעת החילוט"). למיטב ידיעת החברה הודעת החילוט נמסרה גם לדור אלון וגם לאקסטרה.
- 1.1.4. בהודעת החילוט נטען כי המציעות (כאשר הכוונה לאקסטרה, החברה ודור אלון) הודיעו במהלך הדיון בבית המשפט, כי אין בכוונתן להשלים את ההסדר על-פי הצעת ההסדר אלא אם יוחרגו מההסדר חובות מס נטענים על-ידי רשות המסים או לחילופין מקום בו מחזיקי אגרות החוב יקחו על עצמם את חשיפת חבות המס ללא זכות החזרה למציעות. זאת, על אף שהצעת החברה אינה קשורה במחלוקת בין אפריקה השקעות לרשות המסים ועל אף שהחברה לא מסרה הודעה שכזו בדיון, אלא ציינה בדיון כי היא נכונה לקיים את הצעת החברה ללא קשר להצעת אקסטרה, ולקדם את הוצאתה לפועל של הצעת החברה באופן מיידי.
- 1.1.5. לעמדת החברה לא מתקיימת עילה לחילוט הפיקדון, ולפיכך החברה דוחה מכל וכל את הדרישה לחילוט על-פי ההודעה שנמסרה לה. בהתאם, מסרה החברה, ביום 14 במאי 2018, את עמדתה להודעת החילוט לב"כ הנאמן. בכל מקרה, על-פי תנאי הצעת החברה במקרה של מחלוקת, חילוט הפיקדון כפוף להכרעה שיפוטית. ביום 22 במאי 2018 נמסר לחברה מכתב תגובה מאת הנאמן, לפיו, בין היתר, אין בארכות החד צדדיות אשר פורסמו על-ידי החברה, על-ידי אקסטרה ועל-ידי דור אלון (ראה להלן) כדי לגרוע מהודעת החילוט. במכתב נטענות טענות שונות נגד הצעת החברה (כמו-גם נגד הצעות אקסטרה ודור אלון) ובין היתר נטען כי ההצעות הוצגו באופן מאוחד ומשולב, וכך רואה זאת גם בית המשפט. בהקשר זה יצוין, כי החברה לא שיתפה את עמדתה לאור מכתב התגובה מאת הנאמן, וכפי שהבהירה בכל דיווחיה הקודמים בעניין הצעת החברה לאפריקה השקעות, הן הצעת החברה והן הצעת דור אלון הינן נפרדות ואינן מותנות או תלויות זו בזו, ואף אינן מותנות בכך שהצעת אקסטרה תתקבל. עם זאת, למיטב ידיעת החברה, הצעת אקסטרה הותנתה בקבלת הצעת החברה.
- 1.1.6. ביום 10 במאי 2018 אישרו ועדת הביקורת ולאחריו דירקטוריון החברה, על אף הודעת החילוט, להאריך את מועד הצעת החברה, באופן שהמועד אשר עד אליו יאשר בית המשפט את הסדר אפריקה יהיה יום 15 ביוני 2018, ובאופן שהמועד למילוי התנאים לפי הצעת החברה (היינו, המועד אשר עד אליו צריכים להתקבל כל האישורים הדרושים לעסקה על-פי דין) יהיה יום 15 ביולי 2018. ההודעה בדבר הארכת מועד הצעת החברה נמסרה לנאמן באותו יום. בהודעתה, הבהירה החברה כי אין בה כדי להתייחס להודעת הנאמן בדבר חילוט הפיקדון, אשר קיבלה כאמור התייחסות נפרדת מאוחר יותר.
- 1.1.7. הצעת אקסטרה - למיטב ידיעת החברה וכפי שנמסר לה, אקסטרה הודיעה לנאמן (לאחר דחיה קודמת שהסכימה לה) על דחיית המועד האחרון למילוי התנאים בהצעתה, באופן שקבלת צו בית המשפט יתקיים עד ליום 10 ביוני 2018, ובאופן שהשלמת הסדר אפריקה מותנית בכך שכל שאר התנאים הקבועים בסעיף 12 להצעת אקסטרה יתקיימו עד ליום 31 ביולי 2018. כן ציינה אקסטרה בהודעתה, בין היתר, שאין באמור בה כדי לוותר על עמדתה של אקסטרה, זכויותיה וטענותיה בכל הנוגע לבקשה 25 בקשר עם דרישת רשות המסים מאפריקה השקעות בגין מס לשנת המס 2010⁴, ואין באמור בה כדי להתייחס להודעת הנאמן בדבר חילוט הפיקדון.

במסר ו-1 במאי 2018) תמורת הממכר המיידית צמודה לעליית מדד המחירים לצרכן, החל ממועד אישור הנושים ועד ליום 30 באפריל 2018. כמו-כן, על-פי הצעת החברה והודעת החברה לנאמן, לתמורת הממכר המיידית תתווסף ריבית שנתית בשיעור של 4% בגין התקופה שתחילתה במועד אישור הנושים וסיומה כדלקמן: (1) ביחס לכספי הפיקדון כמפורט בסעיף 1.1.3 להלן - ביום 14.3.2018; (2) ביחס ליתרת תמורת הממכר המיידית - כאמור לעיל, ביום 30 באפריל 2018, כך שבגין התקופה שמיום 1 במאי 2018 ואילך לא תתווסף לתמורת הממכר המיידית ריבית כלשהי. על-פי הצעת החברה, תמורת הממכר המיידית תשולם בניכוי כל דיבידנד שהוכרז על-ידי אפריקה נכסים בתקופה שלאחר מועד הצעת החברה ועד למועד ההשלמה (בין אם חולק בפועל ובין אם לאו) ובניכוי כל מס שיש לנכות על פי דין, ככל שיש לנכות, בהעדר אישור פטור מס או בהתאם לו.

לפרטים אודות מחלוקת זו ראה ביאור 1ב לדוחות הכספיים השנתיים וכן הערת שוליים 4 להלן.

3
4

כאמור בביאור 1ב לדוחות הכספיים השנתיים, למיטב ידיעת החברה, אפריקה השקעות ואקסטרה הגישו בקשה לבית המשפט למתן צווים כנגד רשות המסים, בשל שומה שהוציאה רשות המסים לאפריקה השקעות בצו לפי סעיף 152(ב) לפקודת מס הכנסה, לתשלום חוב לרשות המסים בסך של 245.5 מיליון ש"ח בגין הסדר חוב קודם של אפריקה השקעות משנת 2010. במסגרת דיון, שנערך בבית המשפט בבקשה לאישור הסדר החוב באפריקה ביום 18 במרץ 2018, הציע בית המשפט (בין היתר) לתקן את תנאי הסדר החוב באפריקה, כך שמכל תשלום שישולם על-פי הסדר החוב באפריקה למחזיקי אגרות החוב של

1.1.8. הצעת דור אלון - לפרטים אודות התפתחויות שאירעו בהצעה שהגישה דור אלון לנאמן לרכישת מניות של ישראל קנדה ושל חברות המפעיל ("הצעת דור אלון") ראה סעיף 6.5 להלן.

1.1.9. לפרטים נוספים אודות הצעת החברה, הצעת דור אלון והצעת אקסטרה ראה דיווחים מיידיים מהימים 30 באפריל 2018, ו-10, ו-13 במאי 2018, המובאים כאן על דרך ההפניה⁵, וכן ראה ביאור 3 לדוחות הכספיים.

1.2. העברתן לחברה של זכויות וחובות בקשר עם פרויקט תחנת הכוח IPM בבאר טוביה ("עסקת IPM") - לפרטים אודות התקשרותה של החברה בעסקה עם בעלת השליטה בה, אקסטרה, במסגרתה תעביר אקסטרה לחברה, AS IS (כמות שהוא), את ממכר IPM⁶ במועד ההשלמה ("הסכם IPM"), וזאת לאחר שביום 8 באפריל 2018 אישרו ועדת הביקורת ולאחריה דירקטוריון החברה את ההתקשרות האמורה, וכחלק מהודעתה של אקסטרה לחברה בדבר העברת נכסים לחברה אף ללא תלות בקבלת הצעת החברה בעניין אפריקה נכסים (ראה להלן), ראה ביאור 8(א) לדוחות הכספיים וכן דיווח מיידי מיום 9 באפריל 2018, המובא בדוח זה בדרך של הפניה.⁷

על-פי הסכם IPM, החברה הנפיקה לאקסטרה שטר, שאינו סחיר, בסך של 99.8 מיליון ש"ח כנגד ממכר IPM ("השטר"). סכום זה נקבע בהתבסס על חוות דעת על שווי זכויות אקסטרה בממכר IPM (הערכת שווי), שנערכה עבור החברה על-ידי מומחה עצמאי (בהקשר זה יצויין, כי לפי הערכת השווי שווי ממכר IPM, על רכיביו השונים, מסתכם בכ-144.3 מיליון ש"ח, מתוכם שווי הטבה בסך כ-41.1 מיליון ש"ח עקב ביצוע העסקה על דרך של שטר הון חלף עסקת מזומן). לתנאי השטר ראה ביאור 8(א) לדוחות הכספיים.

בהקשר לעסקת IPM יצוין, כי אקסטרה, בעלת השליטה בחברה, הודיעה לחברה ברבעון האחרון לשנת 2017, כי ככל שתקבל הצעת החברה בעניין אפריקה נכסים (ראה סעיף 1.1 לעיל), תעביר אקסטרה לחברה, לצורך חיזוק ההון, בין היתר, נכסים בשווי שלא יפחת מ-200 מיליון ש"ח ועד 300 מיליון ש"ח, והכל כנגד שטרות שתנפיק לה החברה, וכן כי ללא תלות בקבלת הצעת החברה בעניין אפריקה נכסים, בכוונתה של אקסטרה להזרים לחברה נכסים בשווי של עד 100 מיליון ש"ח כנגד שטר, ושהזרמה זו תהווה חלק מהזרמות אקסטרה במקרה של קבלת הצעת החברה בעניין אפריקה נכסים. לפרטים אודות הודעה זו ראה סעיף 1.5.4 בפרק א' לדוח התקופתי וביאור 1ב לדוחות הכספיים השנתיים.

2. הליכים משפטיים

לפרטים אודות התפתחויות בהליכים משפטיים של החברה כנגד בעלת השליטה הקודמת בה (אלון חברת הדלק לישראל בע"מ), בקשר עם מניות דור אלון (תביעה להשבת מניות דור אלון אשר תוקנה נוכח שינוי הסיבות ועל-פי הסדר דיוני בין הצדדים, לתביעה כספית) ובקשר עם התנגדות להסדר חוב שאושר בין אלון חברת הדלק לישראל בע"מ לבין מחזיקי אגרות החוב שלה ראה באור 3(א) לדוחות הכספיים.

3. הון אנושי וביטוח

פוליסות ביטוח חבות נושאי משרה ודירקטורים בחברה - כאמור בביאור 26(7)(יט)(ג) לדוחות הכספיים השנתיים ביחס לפוליסת ביטוח קבוצתית עודפת (מטריה) לשנת 2018 וביחס לפוליסת ה-Run Off, כל אחת מבין החברה, רבוע נדל"ן ודור אלון תישא בחלקה היחסי בפרמיה. כעקרון נקבע, כי במקרה בו דור אלון או רבוע נדל"ן לא יאשרו את ההתקשרות בפוליסת המטריה ובפוליסת ה-Run Off, תגדל הפרמיה בה תישא החברה יחד עם החברה הנוספת שתאשר את הפוליסות האמורות. כאמור בדוחות הכספיים השנתיים ההתקשרויות האמורות אושרו על-ידי האורגנים הן של החברה והן של דור אלון. ביום 27 במרס 2018 החליט דירקטוריון רבוע נדל"ן, לאחר שהתקבל אישור ועדת הביקורת של רבוע נדל"ן, ביושבה גם כוועדת התגמול, לאשר (בין היתר) את ההתקשרות של רבוע נדל"ן בפוליסות הביטוח העודפת ובפוליסת ה-Run Off וכן אושרה החלוקה בתשלום הפרמיה בין החברות המשתתפות. לאור קבלת האישורים האמורים לא יחול כל שינוי בדמי הביטוח של החברה ביחס לאמור בדוחות הכספיים השנתיים.

4. עדכון לסעיף 13 לפרק ד' לדוח התקופתי של החברה (תקנה 25א: מען רשום)

לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, בחודש מאי 2018, שינתה החברה את מענה הרשום ופרטיה כדלקמן:

כתובת: רחוב מנחם בגין 132, עזריאלי (המגדל העגול), קומה 18,

ת.ד. 2, תל אביב. מיקוד: 6702101

טלפון: 03-9284201

פקס: 03-9284218

אפריקה השקעות, שאינם נושים מובטחים, יופקד סכום יחסי מהסך של 120 מיליון ש"ח בנאמנות, וזאת עד לבירור הסכום המגיע, אם בכלל, לרשות המיסים מאת אפריקה השקעות בגין שנת המס 2010.

5 אסמכתאות מספר 2018-01-022737, 2018-01-034200, 2018-01-034677, ו-2018-01-047446, בהתאמה.

6 להגדרת מונח ממכר IPM ראה ביאור 8(א) לדוחות הכספיים.

7 מספר אסמכתא: 2018-01-029346.

5. תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות רבוע כחול נדל"ן בע"מ (עדכון לנספח א' לפרק א' לדוח התקופתי)

5.1 **חלוקת דיבידנדים** - לפרטים אודות חלוקת דיבידנד בסך של כ-24 מיליון ש"ח (כ-2.07 ש"ח למניה) על-די רבוע נדל"ן בחודש מרס 2018 ראה ביאור 3(ב1) לדוחות הכספיים.

5.2 **תחום הנדל"ן המניב - מבנים מניבים מהותיים מאוד**

מבנה מניב מהותי מאוד – קבוצת הסופרמרקטים המושכרים למגה קמעונאות (סעיף 1.8.8.1 לנספח א' לפרק א' לדוח התקופתי):

מספרי השוואה	2018	(חלק התאגיד בנכס - 100%)
31.12.2017	רבעון I	
902,111	902,380	שווי הנכס (אלפי ש"ח)
61,104	15,027	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
25,323	269	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
100%	100%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
6.8%	6.7%	שיעור תשואה (%)
996	* 978	דמי שכירות ממוצעים למ"ר שנתי (ש"ח)
--	--	דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)

* הירידה בתקופה נובעת מהשפעת המדד.

מבנה מניב מהותי מאוד – קניון TLV Fashion Mall (פרויקט השוק הסיטונאי – שטחי מסחר) ("קניון ת"א") (סעיף 1.8.8.2 לנספח א' לפרק א' לדוח התקופתי):

מספרי השוואה	2018	(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 50%)
31.12.2017	רבעון I	
1,759,750	1,759,750	שווי הנכס (אלפי ש"ח)
36,223	13,768	NOI בתקופה (אלפי ש"ח) ⁽¹⁾
(19,200)	(1,515)	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
80%	80%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
2.8%	3.1%	שיעור תשואה (%) ⁽²⁾
312	311	דמי שכירות ממוצעים למ"ר [חודשי] (ש"ח)
313	-	דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)

(1) NOI בפועל.

NOI מותאם - בשנת הנבה מלאה, כולל רווח צפוי מחשמל, ללא הכנסות בגין החניון וללא גרעון חברת הניהול, בהתאם לדמי שכירות שהובאו בחשבון בשומת מקרקעין ליום 31 בדצמבר 2017 הכוללת הנחות ואומדנים, בין היתר, ביחס לדמי השכירות לפי פדיון (חלק מהסכמי השכירות הם לפי אחוז מפדיון בלבד) וביחס לדמי שכירות ראויים למלאי שטחי מסחר, הינו 125,390 אלפי ש"ח.

(2) שיעור התשואה חושב לפי NOI בפועל.

שיעור תשואה מותאם, המתבסס על נתוני NOI מותאם כמפורט בהערה (1) לעיל, הינו 7.6%.

(3) שיעור התפוסה ביחס לשטחי המסחר במפלסי קניון ת"א הינו 90% (לא כולל שטחי מסחר ברחוב הסמוך, בחניון ובמגרש בו יוקמו יחידות הדיור להשכרה).

לפרטים ועדכונים נוספים אודות קניון ת"א ראה ביאור 3(ב) לדוחות הכספיים.

5.3. מימון (סעיף 1.16.2 לנספח א' לפרק א' לדוח התקופתי)

5.3.1. אופן העמידה באמות מידה פיננסיות בהסכמי מימון מהותיים

אופן העמידה באמות המידה הפיננסיות ליום 31.3.2018	אמות מידה פיננסיות	הלוואה
63%	(1) יחס LTV : יחס ה-LTV של חברת הקניון לא יעלה על 77% לאחר מועד פתיחת הקניון.	הסכם מימון פרויקט הקמת קניון ת"א
טרם הגיע מועד הבחינה	(2) NOI מינימאלי : ה-NOI* לא יפחת מ-75 מיליון ש"ח החל מתום הרבעון ממועד פתיחת הקניון. לאחר מועד פתיחת הקניון ועד לחלוף 18 חודשים קלנדריים למועד הבדיקה שיחול ביום 30.6.2018, יקטן סכום ה-NOI המינימלי הנדרש כאמור, מ-75 מיליון ש"ח ל-67 מיליון ש"ח, כאשר החודשים המייצגים לצורך חישוב זה הינם אפריל-יוני 2018 (בגילום לשנה), ולאחר מכן תחזור הדרישה לעמידה ביחס המקורי כאמור.	
טרם הגיע מועד הבחינה	(3) יחס חוב ל-NOI : יחס שלא יעלה בכל עת על 11 וזאת החל מתום 18 חודשים קלנדריים ממועד פתיחת הקניון. יחס זה מחושב על פי חלוקה של יתרת האשראי הבלתי מסולקת למלווים ב-NOI*. למועד הבדיקה שיחול ביום 31.12.2018, יגדל היחס המקסימלי של חוב ל-NOI מ-11 ל-13, ולאחר מכן תחזור הדרישה לעמידה ביחס המקורי.	
טרם הגיע מועד הבחינה	(4) יחס חוב ל-NOI הצפוי : יחס שלא יעלה בכל עת על 14 וזאת החל מתום 18 חודשים קלנדריים ממועד פתיחת הקניון. לצורך בדיקת יחס זה יילקחו בחשבון רק הכנסות של חברת הקניון על פי חוזי השכירות שיערכו בקשר עם הקניון, בניכוי ההוצאות התפעוליות של הקניון ובניכוי מיסים שוטפים.	
1,791 מיליון ש"ח	הונה העצמי המתואם של רבוע נדל"ן לא יפחת מ-700 מיליון ש"ח.	אגרות החוב (סדרה ה') של רבוע נדל"ן
38.9%	היחס בין הונה העצמי המתואם של רבוע נדל"ן לסך המאזן של רבוע נדל"ן לא יפחת מ-20%.	
7.3	היחס בין החוב הפיננסי נטו של רבוע נדל"ן לבין ה-NOI המצטבר בארבעה הרבעונים האחרונים, לא יעלה על 14.	

* ה-NOI יחושב לפי ארבעת הרבעונים הקלנדריים הקודמים למועד הבדיקה. ה-NOI מחושב כסך הכנסות חברת הקניון מפרויקט קניון ת"א, בכפוף למספר חריגים שנקבעו בהסכם המימון, בניכוי ההוצאות התפעוליות של קניון ת"א וגירעון חברת הניהול ובניכוי מיסים שוטפים, הכל בתקופת הבדיקה הרלוונטית.

לא חל שינוי מהותי באופן העמידה באמות המידה הפיננסיות הנ"ל לתאריך הדוח. לתקופת הדוח ולתאריך הדוח, רבוע נדל"ן עומדת באמות המידה הפיננסיות שהוגדרו בהסכמי המימון כאמור.

5.4. הליכים משפטיים (סעיף 1.19 לנספח א' לפרק א' לדוח התקופתי)

לעדכון בנוגע לבקשה לפי סעיף 198 לחוק החברות, לגילוי ועיון במסמכים הנוגעים לעסקאות שבין רבוע נדל"ן לבין משרד ש. בירן ושות', שהגיש בעל המניות לבית המשפט המחוזי מרכז (ביאור 23ב(2) לדוחות הכספיים השנתיים), ראה ביאור 6(א) לדוחות הכספיים.

6.1. חלוקת דיבידנדים (סעיף 1.6 לנספח ב' לפרק א' לדוח התקופתי)

6.1.1. מגבלות על חלוקת דיבידנדים

ליום 31 במרס 2018 יתרת הרווחים הראויים לחלוקה של דור אלון עמדה על סך של כ-349.5 מיליון ש"ח, הכוללת סך של 105.1 מיליון ש"ח רווחים הנובעים משערוך נדליין להשקעה (נטו לאחר מס). לאחר החלוקה (כאמור בסעיף 6.1.2 להלן) תסתכם יתרת הרווחים הראויים לחלוקה בסך של כ-319.5 מיליון ש"ח.

לפרטים אודות מגבלות על יכולתה של דור אלון לחלק דיבידנד מכוח הוראות שטרי הנאמנות של אגרות חוב (סדרה ה') ואגרות החוב (סדרה ו') ראה ביאור 14(ג3) לדוחות הכספיים השנתיים.

6.1.2. דיבידנד במזומן- דור אלון הכריזה על חלוקת דיבידנד במזומן לבעלי מניותיה (ללא צורך באישור בית משפט), במהלך תקופת הדוח ולאחריה עד למועד פרסום הדוח, כמפורט להלן:

תאריך הכרזה	מועד החלוקה	סכום החלוקה (באלפי ש"ח)
21 במאי 2018	7 ביוני 2018	30,000

6.2. מגבלות ופיקוח על פעילות דור אלון בתחום פעילות מתחמי התדלוק והמסחר (סעיף 4.11.12 לנספח ב' לפרק א' לדוח התקופתי)

6.2.1. טיוטת דו"ח לעניין מרווח השיווק- בחינה מחדש של מינהל הדלק- בהמשך לאמור בסעיף 4.11.12 לנספח ב' לפרק א' לדוח התקופתי בקשר עם צו הפיקוח על מחירים מירביים של מוצרי דלק ונפט, ביום 29 באפריל 2018 התקבל בידי דור אלון "סיכום דיוני ועדת המחירים בנושא עדכון צו פיקוח מחירים מרביים בתחנות תדלוק, מחיר בנזין 95 – לאחר שימוע" ("סיכום דיוני" ו-"ועדת המחירים", בהתאמה). בהמשך לכך, ביום 30 באפריל 2018, פורסם תיקון לצו הפיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (מחירים מרביים בתחנות תדלוק), התשס"ב-2002 ("צו הפיקוח"). בהתאם לעיקרי ההמלצות כמפורט בסיכום הדיון של ועדת המחירים ולצו הפיקוח כפי שתוקן, החל מיום 1 במאי 2018 מרווח השיווק לליטר בנזין 95 בשרות עצמי הופחת ב-4.7 אגורות לליטר (לפני מע"מ) ועומד על 55.6 אגורות לליטר (לפני מע"מ), והתוספת בגין תדלוק בשרות מלא, עלתה ב-1 אגורות לליטר (כולל מע"מ) ועומדת על 21 אגורות לליטר (כולל מע"מ). בנוסף תוקן מבנה מחיר בנזין 95 בשער בית זיקוק הקבוע בצו הפיקוח, באופן שתרגום שער החליפין יבוצע לפי שער חליפין יציג שיתפרסם על-ידי בנק ישראל ביום שקדם ל-2 ימי עבודה אחרונים לפני יום העדכון ויוכפל במקדם שער חליפין של 1.009 (לעומת המרה לפי שער חליפין העברות והמחאות כקבוע ערב השינוי).

דור אלון החלה ליישם תכנית לצמצום ההשפעה של הפחתת מרווח השיווק על רווחיותה, הכוללת נקיטת צעדי התייעלות וחיסכון, הקטנת הנחות ללקוחות, הפחתת דמי השכירות במתחמי התדלוק וכן צעדים נוספים אחרים. במקביל בוחנות דור אלון נקיטת צעדים משפטיים בקשר עם הפחתת מרווח השיווק. השפעת ההפחתה במרווח השיווק, על בסיס כמויות הבנזין שנמכרו בשנת 2017 ובהתעלם מביצוע התוכנית לצמצום ההשפעה של הפחתת מרווח השיווק כאמור, מסתכמת, בחישוב שנתי, בקיטון ברווח לפני מס של כ-20 מיליון ש"ח. יצוין, כי על פי הערכות דור אלון יישום התוכנית לצמצום השפעת הפחתת מרווח השיווק עשויה לצמצם במידה ניכרת את ההשפעה של הפחתה במרווח השיווק על תוצאות פעילותה. כמו כן, במסגרת סיכום הדיון, ציינה ועדת המחירים כי בהמשך לדיונים שקיימה הועדה עם רשות ההגבלים העסקיים עלה הצורך לבחון, האם יש מקום להתחיל בבחינה של שינויים רגולטוריים באופי הפיקוח על הענף במטרה להגביר את התחרות בענף וזאת במקביל לעדכון מרווח השיווק, כאמור לעיל. לפיכך, בכוונת מנהל הדלק לפנות לשמיעת עמדות הציבור על מנת לבחון אפשרויות שונות לשינוי במדיניות הפיקוח ובכלל זה הסרה מפיקוח של עמלת השירות בעד תדלוק מלא, בחינת החרגת פיקוח על תחנות תדלוק חדשות, שיטת פיקוח אחרת במקטעים שונים של מחיר הדלק וכדומה.

המידע בדבר הערכת דור אלון בקשר עם יישום התכנית לצמצום הפחתת מרווח השיווק והצלחתה הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("חוק ניירות ערך"), ויתכן כי התממשותו תהיה שונה מהערכת דור אלון במועד זה.

לפרטים נוספים בעניין זה ראה דיווח מיידי של החברה מיום 30 באפריל 2018, הנכלל על דרך ההפניה⁸.

6.2.2. פרוסום טיוטת דוח להערות הציבור בנושא תחרות גאוגרפית בתחנות תדלוק: הקשר בין מבנה השוק למחירי הבנוין ("טיוטת הדוח") (סעיף 4.11.23 לנספח ב' לפרק א' לדוח התקופתי) - ביום 14 במרס 2018 הגישה דור אלון את התייחסותה המנומקת לטיוטת הדוח. דור אלון סבורה כי במידה ולא תתקבל עמדתה, עשויה להיות לכך השפעה מהותית על פעילותה ותוצאותיה. הערכת דור אלון בדבר השפעת הדוח על פעילותה ותוצאותיה, הינה בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך.

6.3. הקמת תחנת כוח בקרית גת (סעיף 8.1 לנספח ב' לפרק א' לדוח התקופתי)

בהמשך לאמור בסעיף 8.1.1 לנספח ב' לפרק א' לדוח התקופתי בקשר עם המועד הצפוי להפעלה מסחרית של תחנת הכוח בקרית גת- פרויקט הקמת תחנת הכוח עומד בלוחות הזמנים, וצפוי להגיע להשלמה במהלך הרבעון השלישי של שנת 2019. השותפות חתמה על הסכמים להספקת אנרגיה למספר לקוחות בהיקף של כ-48 מגה וואט, ובשלבם מתקדמים לחתימה על הסכמים להספקת אנרגיה למספר לקוחות נוספים בהיקף של כ-13 מגה וואט נוספים. עם השלמת ההקמה, התחנה אמורה לייצר הכנסות בהיקף שנתי של כ-115 עד 170 מיליון ש"ח (בכפוף למתווה התפעול של התחנה), ורווח גולמי בהיקף של כ-47 עד 60 מיליון ש"ח. בנוסף השותפות החלה בהליכים של קידום תחנה פיקרית בצמוד לתחנת הכח בהספק מותקן של כ-180 מגה וואט נוספים.

האמור בסעיף זה בעניין פעילות ההקמה של הפרויקט, השלמתו ואפשרויות הפעלתו ו/או הרחבתו, נתונים בדבר התקשרות בהסכמים להספקת אנרגיה ללקוחות והצפי להכנסות ורווחים, הינם בבחינת מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך. מידע זה כולל תחזיות, הערכות סובייקטיביות, אומדנים וכדומה. מידע כאמור מבוסס על נתונים עתידיים אשר התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטתה הבלעדית של דור אלון. דור אלון הבהירה, כי מידע כאמור עשוי שלא להתממש, כולו או חלקו, ביחס להנחות העבודה שבבסיס התחזיות והתוצאות בפועל, שעשויות להיות שונות, בין היתר, להערכת דור אלון, בשל סיכונים חדשים בפרויקט, אי הוודאות בנוגע להתקשרות עם צרכנים, לרבות צרכנים תרמיים חלף מפעל סוגת, עיכוב בעבודות, שינויים ברגולציה, החלטות צדדים שלישיים שהינם שותפים בפרויקט וכדומה.

6.4. פיתוח נכסי נדל"ן (סעיף 8.2 לנספח ב' לפרק א' לדוח התקופתי)

בהמשך לאמור בסעיף 8.2.3 לנספח ב' לפרק א' לדוח התקופתי בקשר עם החזקתה של דור אלון בחברת הבת אלוני ים החזקות בע"מ, בעלת זכויות במקרקעין הגובלים בדרום אזור התעשייה של הרצליה ("החברה המשותפת"), ובקשר עם בחינתה של דור אלון חלופות לפיתוח ו/או מימוש הפרויקט (כהגדרתו בסעיף האמור) - ביום 29 באפריל 2018 החליט דירקטוריון דור אלון לבחון אפשרות של מימוש זכויות דור אלון בחברה המשותפת בדרך של הליך תחרותי. כמו-כן ולאור האפשרות שחברה שלבעל השליטה ענין בה, תשתתף בהליך התחרותי, החליט דירקטוריון דור אלון על הקמת ועדת דירקטוריון מיוחדת ובלתי תלויה, המונה שלושה דירקטורים חיצוניים ("הועדה"). במסגרת תפקידה תבחן הועדה חלופות של עסקאות מימוש שונות, תגבש הליך תחרותי, תנהל מו"מ עם מציעים שונים וביניהם ייתכן ותיכלל חברה שלבעל השליטה ענין בה, ותביא המלצותיה בפני ועדת הביקורת ודירקטוריון דור אלון.

6.5. הגשת הצעה לרכישת זכויות אפריקה ישראל להשקעות בע"מ בקשר עם "המפעיל"

6.5.1. בהמשך לאמור בסעיף 8.3 לנספח ב' לפרק א' לדוח התקופתי ובהמשך לאמור בסעיף 1.1 לעיל (לרבות בהמשך לאמור בביאור 1ב לדוחות הכספיים השנתיים), בקשר עם הצעת דור אלון לנאמן לרכוש מאת אפריקה השקעות מניות של ישראל קנדה ושל חברות המפעיל ("הצעת דור אלון"), ביום 14 במרס 2018 לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת ודירקטוריון דור אלון, הגישה דור אלון לנאמן הצעה מעודכנת, לפיה המועד האחרון לקבלת אישור בית המשפט לשם ביצוע ההצעה נדחה ליום 30 באפריל 2018, וכי המועד למילוי שאר התנאים המתלים על-פי הצעת דור אלון יחול ביום 31 באוגוסט 2018 ובכפוף לשינויים בתשלומי הריבית על התמורה הנקובה בהצעת דור אלון, הכל כמפורט בהצעה המעודכנת.

6.5.2. ביום 18 במרס 2018 התקיים דיון בבית המשפט המחוזי בקשר עם הסדר החוב באפריקה, בו נידונו בין היתר התנגדויות שיכון ובינוי בע"מ ואלון חברת הדלק לישראל בע"מ ("השותפים במפעיל") נוכח זכות סירוב ראשונה וזכות הצטרפות העומדות להן לטענתן ביחס למניות אותן מבקשת דור אלון לרכוש במסגרת הצעתה ("המניות"). הוחלט על-ידי בית המשפט, בין היתר, כי ככל שהסדר החוב באפריקה יאושר אזי יאושר במסגרתו גם מכר המניות בהתאם להצעת דור אלון. עוד הוחלט, כי על השותפים במפעיל להודיע תוך 30 ימים ממועד אישור הסדר החוב באפריקה האם בכוונתם לממש את זכות הסירוב או את זכות ההצטרפות להם הם טוענים, באותם תנאים להם התחייבה דור אלון, וכי הזכויות במניות יועברו כמות שהן (AS IS) ובהתאם למסמכי ההתאגדות והסכמי בעלי המניות הרלבנטיים. יצוין כי, דור אלון שומרת על מלוא זכויותיה וטענותיה באשר לזכויות הנטענות על-ידי השותפים במפעיל.

6.5.3. לאור החלטת בית המשפט, כאמור לעיל, ביום 21 במרס 2018 החליטו ועדת הביקורת ודירקטוריון דור אלון להסמיך את הנהלת דור אלון לפעול על מנת להבהיר את עמדת השותפים

במפעיל, ובהתאם לזמן את אסיפת בעלי המניות של דור אלון לצורך אישור הצעת דור אלון המעודכנת במועד מאוחר מהמועד שתוכנן לזימון האסיפה.

6.5.4 ביום 30 באפריל 2018 החליטו ועדת הביקורת ודירקטוריון דור אלון להאריך את המועד האחרון לקבלת אישור בית המשפט לשם ביצוע ההצעה של דור אלון בעשרה ימים עד ליום 10 במאי 2018 ובהתאם לכך, ביום 1 במאי 2018 הודיעה דור אלון לנאמן על מתן הארכה.

6.5.5 ביום 9 במאי 2018 לאחר הדיון שהתקיים בבית המשפט באותו היום בבקשת הסדר החוב באפריקה (ראה סעיף 1.1.2 לעיל), מסר ב"כ הנאמן לדור אלון הודעה על חילוט פיקדון בסך של 10 מיליון ש"ח, שהפקידה דור אלון להבטחת הצעת דור אלון, ועל כך כי יינקטו כל הצעדים הנדרשים לשם כך באופן ובמועדים הקבועים בהצעת ההסדר וכתבי ההוראות שניתנו בקשר לפיקדון (כאמור - הודעת החילוט).

בהודעת החילוט נטען כמפורט בסעיף 1.1.4 לעיל, זאת על אף שהצעת דור אלון אינה קשורה במחלוקת בין אפריקה השקעות לרשות המסים, ועל אף שדור אלון לא מסרה הודעה שכזו בדיון, אלא ציינה בדיון כי היא נכונה לקיים את הצעת דור אלון ללא קשר להצעת אקסטרה, ולקדם את הוצאתה לפועל של הצעת דור אלון באופן מיידי.

לעמדת דור אלון לא מתקיימת עילה לחילוט הפיקדון, ולפיכך דור אלון דוחה מכל וכל את הדרישה לחילוט על-פי ההודעה שנמסרה לה, והודעה כאמור נמסרה לב"כ הנאמן.

יובהר, כי, על-פי תנאי הצעת דור אלון במקרה של מחלוקת, חילוט הפיקדון כפוף להכרעה שיפוטית.

6.5.6 לאחר הדיון שהתקיים ביום 9 במאי 2018 בבית המשפט בהסדר אפריקה, ולאחר קבלת אישור ועדת הביקורת ודירקטוריון דור אלון, ועל אף הודעת החילוט, הודיעה דור אלון לנאמן ביום 10 במאי 2018, כי היא מאריכה את המועד האחרון לקבלת אישור בית המשפט לשם ביצוע הצעת דור אלון עד ליום 15 ביוני 2018.

6.6. אמות מידה פיננסיות עיקריות (סעיף 16.9 לנספח ב' לפרק א' לדוח התקופות)

ההלוואה	היקף ההלוואה / מסגרת האשראי	יתרת הלוואה נכון ליום 31.3.2018	תניות פיננסיות	תוצאת חישוב התניות הפיננסיות ליום 31.3.2018
מסגרת אשראי למשיכת הלוואות לזמן ארוך מתאגיד בנקאי	היקף מסגרת האשראי 150 מיליוני ש"ח. ⁹	80 מיליוני ש"ח.	א. יחס שיעור הון עצמי מתואם לסך מאזן מתואם לא יפחת מ-17%. ב. סכום ההון העצמי המתואם לא יפחת בכל עת מסכום של 350 מיליון ש"ח. ג. יחס חוב פיננסי נטו ל-EBITDA מתואם בניכוי המכפלה של ריבית בהון חוזר תפעולי, לא יעלה בכל עת על 4.8.	א. 33.58% ב. 881.5 מיליוני ש"ח ג. 2.02
	160 מיליוני ש"ח	160 מיליון ש"ח.		
הלוואה פרטית משני גופים מוסדיים	238 מיליוני ש"ח	67.8 מיליוני ש"ח.		
מסגרת אשראי מתאגיד בנקאי	62 מיליוני ש"ח	50.6 מיליון ש"ח	א. יחס ה-EBITDA של החברות המשותפות במאוחד, כשהוא מחולק בסכום המהווה את סה"כ הוצאות המימון של כל החברות המשותפות, לא ירד בפועל מתחת לשיעור של 1.1. ב. יחס כיסוי תזרים מזומנים הנקי של דור הנפקת אג"ח, בתוספת הריבית על הלוואות הבעלים ובתוספת דמי ניהול חלקי הריבית על הלוואות הבעלים במאוחד, לכל החברות המשותפות, לא ירד בפועל מתחת לשיעור של 1.2. ג. יחס סה"כ תקבולי דור הנפקת אג"ח, כשהוא מחולק בסכומי התשלום של הקרן והריבית השנתית של האג"ח המונפקות, לא ירד בפועל מתחת לשיעור של 1.09.	א. 2.73 ב. 1.56 ג. 2.85

⁹ מסגרת האשראי הסתיימה ביום 19 באפריל 2018.

תוצאת חישוב התניות הפיננסיות ליום 31.3.2018	תניות פיננסיות	יתרת הלוואה נכון ליום 31.3.18	היקף הלוואה / מסגרת האשראי	הלוואה
388%	במידה ויחס הכיסוי הממוצע (היחס בין הרווח הנקי הרבעוני של חברת דורגו החדשה, בתוספת פחת והפחתות, הוצאות מימון, הוצאות חד פעמיות, דמי ניהול והוצאות שאינן כרוכות בתזרים מזומנים, לבין גובה התשלום הרבעוני באותה תקופה למחזיקי האג"ח) יהא מתחת ל- 115%, על פני 4 דוחות כספיים רבעוניים, יואץ קצב פירעון הלוואה שהעמידה דורגו בטוחות לדורגו החדשה, באופן שכל התזרים הנקי של דורגו החדשה ישמש לפירעון האג"ח; במידה והיחס כאמור יהא מתחת ל- 110%, תוחלף החברה המאוחדת כנותנת שירותים לדורגו החדשה; ובמידה והיחס כאמור יהא מתחת ל-105%, יועמדו הלוואה שהעמידה דורגו בטוחות לדורגו החדשה והאג"ח לפירעון מיידי.	18.3 מיליון ש"ח	98 מיליוני ש"ח	אגרות חוב של דורגו בטוחות בע"מ-אג"ח פרטית
בדיקת העמידה בהתניות הפיננסיות תבצע במועד שנה ממועד ההפעלה המסחרית.	א. יחס כיסוי שירות החוב ההיסטורי שחל לאחר שנה ממועד ההפעלה המסחרית, ביחס ל- 12 חודשים אשר קדמו למועד הבדיקה, לא ירד מ- 1.08:1. ב. יחס כיסוי שירות החוב השנתי החוזי לתקופה של 12 חודשים (שתי תקופות בדיקה) לא ירד מ- 1.08:1. ג. יחס כיסוי שירות החוב החוזי לתקופה של 24 חודשים (4 תקופות בדיקה) לא ירד מ- 1.08:1. יחס כיסוי חיי הלוואה לא ירד מ- 1.11:1.	151.4 מיליון ש"ח	עד 435 מיליוני ש"ח	הסכם המימון עם גופים פיננסיים
		190 מיליון ש"ח	190 מיליוני ש"ח	הלוואה מתאגיד בנקאי

אלון רבוע כחול ישראל בע"מ

דוח הדירקטוריון על מצב עסקי החברה

לרבעון הראשון של שנת 2018

דירקטוריון אלון רבוע כחול ישראל בע"מ ("החברה") מתכבד להגיש בזה את דוח הדירקטוריון של החברה לרבעון הראשון של שנת 2018 ("תקופת הדוח").

דוח דירקטוריון זה סוקר את האירועים והשינויים העיקריים שחלו במצב ענייני החברה בתקופת הדוח. היקפו של דוח זה הינו מצומצם והוא נערך תחת הנחה שבפני קוראו מצוי גם הדוח התקופתי של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017, אשר פורסם ביום 29 במרץ 2018¹ ("הדוח התקופתי"). בדוח זה תיחוס למונחים המובאים בו המשמעות שניתנה להם בדוח התקופתי, אלא אם צוין אחרת. מובהר כי ככלל, התיאור הנכלל בדוח זה כולל רק מידע אשר הינו, לדעת החברה מידע מהותי, יחד עם זאת, בחלק מהמקרים, למען שלמות התמונה, נכלל מידע נוסף אשר אינו בהכרח מידע מהותי.

החברה הינה חברת החזקות, המשקיעה, בעצמה ובאמצעות חברות מוחזקות, בענפים שונים של המשק הישראלי, הפועלת, יחד עם החברות המוחזקות שלה, אשר חלקן מהוות תחומי פעילות, המוכרים כמגזרי פעילות בדוחותיה הכספיים, כדלקמן: רבוע כחול נדל"ן בע"מ ("רבוע נדל"ן"), דור-אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ ("דור אלון") ונעמן גרופ (נ.ו.) בע"מ ("נעמן") (החברה, יחד עם החברות המוחזקות שלה וחברות בשליטתן של חברות אלה, יחד - "הקבוצה").

למידע אודות אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה בעסקי החברה ראה ביאורים 3, 6, 7 ו-8 לדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2018.

למידע אודות הצעה שהגישה החברה לנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרות כ"ו, כ"ז ו-כ"ח) ("הנאמן") של אפריקה ישראל השקעות בע"מ ("אפריקה השקעות") לרכישת מלוא החזקותיה של אפריקה השקעות באפריקה ישראל נכסים בע"מ ("אפריקה נכסים"), המהוות כ-55.93% מהונה המונפק והנפרע של אפריקה נכסים, וזכויות נלוות לאותן החזקות; ואודות הצעה שהוגשה על ידי דור אלון לנאמן, לרכישת מניות המהוות, למיטב ידיעת דור אלון, כ-21.58% מההון המונפק והנפרע של חברת ישראל קנדה ניהול כבישים מהירים בע"מ ("ישראל קנדה"), וכן מניות המהוות למיטב ידיעת דור אלון כ-24.5% מהון המניות המונפק והנפרע של כל אחת מהחברות המוחזקות על ידי ישראל קנדה, וכן - זכויות נלוות לכל המניות האמורות, ראה סעיף 1.5.4 לפרק א' לדוח התקופתי, סעיף 1.1 לחלק א' (תיאור עסקי התאגיד), המצורף לדוח זה ("חלק א'"), וכן ביאור 3(א) לדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2018.

1. תוצאות הפעילות

1.1. תוצאות הפעילות של החברה על בסיס הדוחות המאוחדים – סעיפים מתוך דוחות רווח והפסד מאוחדים

ניתוח התוצאות לרבעון הראשון של 2018 ו- 2017	לרבעון הראשון של			
	לשנת	שנת		
	2017	2017	2018	
	במיליוני ש"ח			
	4,225.8	1,058.1	1,098.2	הכנסות ממכירות, נטו
	1,237.6	302.1	310.7	רווח גולמי
הגידול ברבעון הראשון של שנת 2018 נובע משערוך מקרקעין בהרצליה בסך כ-76 מיליון ש"ח ראה סעיף 3.2.3 ברבעון הראשון של שנת 2017 נכללה עליית ערך בפרוייקט השוק הסיטונאי בחברת הקנין, חברה בשליטה משותפת, כתוצאה מהפחתת שיעור ההיוון ב- 0.25% עם פתיחת הקניון.	80.2	(4.5)	76.0	עלייה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
	49.8	40.2	1.5	חלק החברה ברווחי השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
	408.9	104.2	147.8	רווח מפעולות
	95.6	30.4	29.5	הוצאות מימון, נטו
	313.3	73.9	118.3	רווח לפני מסים על ההכנסה
	246.2	62.9	86.0	רווח נקי לתקופה
				רווח נקי מיוחס ל:
	130.9	31.8	55.1	בעלים של החברה
	115.3	31.1	30.9	זכויות שאינן מקנות שליטה
	246.2	62.9	86.0	

1.2. למידע אודות תוצאות הפעילות של חברות הבת רבוע נדל"ן, דור אלון ונעמן ראה האמור בסעיפים 3.1, 3.2 ו- 3.3 להלן, בהתאמה.

2. רווח והפסד מידע כספי נפרד (סולו)

הסברי הדירקטוריון והנתוחים של החברה המובאים להלן מתבססים על מידע כספי נפרד (סולו) של החברה. נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות ותזרימי המזומנים המיוחסים לחברה עצמה כוללים יתרות בינחברתיות והכנסות והוצאות בינחברתיות שבוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים.

2.1. להלן התייחסות לסעיפי רווח והפסד עיקריים ברמת החברה

שנת	רבעון ראשון של שנת		סעיף	
	2017	2018		
	מיליוני ש"ח			
163.4	41.3	71.6	2.2	חלק החברה בתוצאות חברות מוחזקות
2.2	1.7	0.1		הכנסות אחרות, נטו
165.6	43.0	71.7		סה"כ
34.7	11.2	16.6	2.3	הוצאות מטה מימון ומס, נטו
130.9	31.8	55.1		רווח נקי

2.2 חלק החברה בתוצאות חברות מוחזקות

רבעון ראשון של

הסברי החברה	שנת			
	שנת	שנת		
	2017	2017	2018	
מיליוני ש"ח				
חלק החברה ברווח מושפע בעיקר מהרעה בתוצאות רבוע נדל"ן ברבעון הראשון של 2018 לעומת 2017.	106.7	28.8	5.5	חלק ברווח רבוע נדל"ן
ההתאמות לרווח רבוע נדל"ן ומקורן מהערכה מחדש של נכסי נדל"ן המשמשים את הקבוצה ומוצגים כרכוש קבוע.	(6.1)	(0.2)	6.3	התאמות לרווח רבוע נדל"ן
	100.6	28.6	11.8	
חלק החברה ברווח מושפע בעיקר משיפור בתוצאות דור אלון ברבעון הראשון של 2018 לעומת 2017 שנבע בעיקר משערוך מקרקעין בהרצליה.	65.3	11.7	53.1	חלק ברווח דור אלון
עיקר ההתאמה נובע מהפחתת עודפי עלות.	(6.0)	(1.1)	(1.2)	התאמות לרווח דור אלון
	59.3	10.6	51.9	
הגידול בחלק החברה בתוצאות נעמן ברבעון הראשון של 2018 לעומת 2017 נבע משיפור בתוצאות נעמן בעיקר בגין עיתוי חג הפסח.	2.0	1.7	7.0	חלק ברווח נעמן
כולל בעיקר את חלק החברה ברווחי אלון סלולר בע"מ, שבחודש אפריל 2017 מונה לה מפרק.	1.5	0.4	0.9	חלק ברווח חברות מוחזקות אחרות
	163.4	41.3	71.6	סה"כ תוצאות חברות מוחזקות

2.3 הוצאות מטה מימון ומס, נטו

רבעון ראשון של

הסברי החברה	שנת			
	שנת	שנת		
	2017	2017	2018	
מיליוני ש"ח				
ברבעון הראשון של שנת 2018 נכללה תרומה בסך 2 מיליון ש"ח.	11.0	2.5	4.9	הוצאות מטה מימון
הוצאות המימון ברבעון הראשון של 2018 נובע מהוצאות ריבית על אגח סדרה ד', שאינה צמודה והונפקה בדצמבר 2017 כולל הרחבה שבוצעה בחודש אפריל 2016.	23.7	8.7	11.7	
	34.7	11.2	16.6	הוצאות מטה מימון ומס, נטו

3. תוצאות עסקיות של חברות המהוות מגזר בר דיווח

להלן מידע על החברות המוחזקות המהותיות של החברה - רבוע נדל"ן, דור אלון ונעמן, המהוות כל אחת בפני עצמה מגזר בר דיווח. התרומה לרווח מכל מגזר מביאה בחשבון את חלקה של החברה בתוצאות העסקיות של החברה המוחזקת הרלוונטית, בתוספת הפחתות עודפי עלות והתאמות אחרות. הנתונים נלקחו מדוחותיהן הכספיים של החברות ללא ביטולים בינחברתיים.

מידע בקשר לחברות העיקריות הנחשבות כמגזר בר דיווח

3.1 רבוע נדל"ן

רבוע נדל"ן פועלת בעיקר בתחום הנדל"ן המניב בישראל. פעילות רבוע נדל"ן בתחום הנדל"ן המניב כוללת השכרת נכסיה המניבים, פיתוח והשבחה של נכסיה, איתור, ייזום השקעות והקמת פרויקטים בתחום הנדל"ן המניב (נכסים המיועדים להשכרה למטרות מסחר, משרדים ולוגיסטיקה). בנוסף, לרבוע נדל"ן פעילות גם בתחום הבניה למגורים.

מרבית נכסיה המניבים של רבוע נדל"ן מושכרים לשימוש של סופרמרקטים, בעיקר למגה קמעונאות בע"מ ("מגה"). בנוסף, רבוע נדל"ן משכירה שטחי מסחר (לרבות במרכזים מסחריים ומתחמי מסחר קטנים) וכן שטחי לוגיסטיקה ומשרדים.

קניון TLV Fashion Mall, במשולש הרחובות קרליבך, החשמונאים ומנחם בגין בתל אביב (להלן: "קניון TLV") - קניון TLV, המוחזק על ידי חברת קניון העיר תל אביב בע"מ (להלן: "חברת הקניון"), חברה בשליטה משותפת המוחזקת על ידי רבוע נדל"ן וגינדי (כהגדרתה להלן) בחלקים שווים, נפתח לקהל בחודש מרץ 2017. הקניון כולל שטחי מסחר בהיקף של כ- 32,000 מ"ר. ליום 31 במרץ 2018 נחתמו הסכמי שכירות ומזכרי הבנות ביחס לכ- 25,910 מ"ר משטחי המסחר לשיווק. לפרטים נוספים בנוגע לקניון TLV, לרבות לעניין מימון הפרויקט, ראה סעיף 1.8.8.2 לנספח א', הנכלל בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2017 וכן סעיף 5.2 ו- 5.3.1 לחלק א'. הערכת השווי של קניון TLV ליום 31 בדצמבר 2017, צורפה לדוחות הכספיים של רבוע נדל"ן ליום 31 במרץ 2018 על דרך ההפניה לדוח התקופתי לשנת 2017. לפרטים בדבר הערכת השווי ראה סעיפים 1.8.6.1 ו- 1.8.8.2 ח' לנספח א' בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2017. עדכון להערכת השווי האמורה ליום 31 במרץ 2018, לפיו לא חל שינוי בשווי הנכס לעומת שווי הנכס שנקבע ליום 31 בדצמבר 2017 והדוחות הכספיים של חברת הקניון צורפו לדוחות הכספיים של רבוע נדל"ן ליום 31 במרץ 2018.

במסגרת המשך מימוש האסטרטגיה של רבוע נדל"ן לרכוש נכסים מניבים ולהגדיל את פורטפוליו הנכסים שלה, רבוע נדל"ן בוחנת גם רכישת נכסים מניבים בחו"ל.

3.1.1 תנועה בהשקעה ברבוע נדל"ן:

רבעון ראשון של שנת		
2017	2018	
מיליוני ש"ח		
929.5	1,020.5	יתרת ההשקעה לתחילת השנה
28.6	11.8	חלק ברווח
(29.7)	(13.8)	דיבידנד
(3.1)	(13.4)	שינוי בסעיפים שנוקפו ישירות לרווח כולל אחר
925.3	1,005.1	יתרת ההשקעה לסוף התקופה
1,060.9	873.2	שווי ההשקעה לסוף התקופה

3.1.2. תוצאות רבוע נדל"ן (מיליוני ש"ח):

שינוי (%)	רבעון ראשון של שנת		
	2017	2018	
			הכנסות
2%	50.2	51.1	הכנסות מדמי שכירות
	37.6	-	חלק החברה ברווחי חברות כלולות
(42%)	87.8	51.1	סה"כ הכנסות
			הוצאות ועלויות
295%	4.1	16.2	ירידה בשווי הוגן של נדלן להשקעה
(22%)	3.2	2.5	אחזקת נכסים
13%	5.4	6.1	הוצאות הנהלה וכלליות
	-	0.9	חלק החברה בהפסדי חברות כלולות
102%	12.7	25.7	סה"כ הוצאות ועלויות
(66%)	75.1	25.4	רווח מפעולות
(31%)	15.7	10.8	הוצאות מימון
(16%)	6.1	5.1	מיסים על ההכנסה
(82%)	53.3	9.5	רווח לתקופה
			NOI הנהלה
16%	51.4	59.5	
			FFO חברה
14%	23.8	27.2	

3.1.3. ניתוח תוצאות הפעילות לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2018**הכנסות מדמי שכירות**

הכנסות מדמי שכירות הסתכמו ברבעון הראשון של שנת 2018 לסך של כ- 51.1 מיליון ש"ח, לעומת כ- 50.2 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, עליה של כ- 1.8% שנובעת מהשכרת שטחי מסחר ומשרדים חדשים. בתקופת הדוח, ההכנסות ממגה היוו כ- 32% מסך הכנסות רבוע נדל"ן.

חלק החברה בתוצאות חברה כלולה וחברות בשליטה משותפת, נטו

חלק החברה בתוצאות חברה כלולה וחברות בשליטה משותפת, נטו הסתכמו בתקופת הדוח בהפסד של כ- 0.9 מיליון ש"ח לעומת רווח בסך של כ- 37.7 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. סעיף זה כולל חלק רבוע נדל"ן ברווחים והפסדים שוטפים בחברות בשליטה משותפת.

בתקופת הדוח נכלל הפסד בחלק החברה בתוצאות חברת הקניון בסך של כ- 3 מיליון ש"ח. תוצאות חברת הקניון מפורטות בביאור 3(ב)(4) לדוחות הכספיים. בתקופה המקבילה אשתקד נכללה עליית ערך בשטחי מסחר בפרויקט השוק הסיטונאי בחברת הקניון, חברה בשליטה משותפת. עליית הערך נבעה בעיקר מהפחתת שיעור ההיוון ב- 0.25% עם פתיחת הקניון.

שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו

ברבעון הראשון של שנת 2018 נזקפה לסעיף זה ירידת ערך נטו בסך של כ- 16.2 מיליון ש"ח. בתקופת הרבעון הופחת שווי נכס לוגיסטי בבאר טוביה בסך של כ- 14.9 מיליון ש"ח, בעקבות הסכמות עם השוכר.

ירידת ערך נדל"ן להשקעה בתקופה המקבילה אשתקד הייתה בסך של כ- 4.1 מיליון ש"ח, ונבעה בעיקר משינוי בתזרים ההכנסות הנובע מירידת המדד בתקופת הדוח המשפיע על חוזי השכירות של רבוע נדל"ן שהינם צמודי מדד.

עלויות אחזקת נכסים

עלויות אחזקת נכסים הסתכמו בתקופת הדוח לכ- 2.5 מיליון ש"ח בהשוואה לסך של כ- 3.2 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. ירידה בעלויות בשל השכרת חלק מהשטחים הפנויים ומכירת שני נכסים פנויים בדצמבר 2017 וינואר 2018.

הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות הנהלה וכלליות הסתכמו ברבעון הראשון של שנת 2018 לכ- 6.1 מיליון ש"ח לעומת כ- 5.4 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

רווח מפעולות רגילות

רווח מפעולות רגילות הסתכם ברבעון הראשון של שנת 2018 לכ- 25.4 מיליון ש"ח בהשוואה לסך של כ- 75.2 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

הקיטון ברווח מפעולות רגילות נובע בעיקר מירידה בסעיף חלק החברה בתוצאות חברה כלולה וחברות בשליטה משותפת בין התקופות ומירידה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, בקיזוז עלייה בהכנסות מדמי שכירות, כמפורט לעיל.

הוצאות מימון

הוצאות המימון ברבעון הראשון של שנת 2018 הסתכמו לכ- 13.7 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 17.4 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הוצאות המימון של רבוע נדל"ן מושפעות בעיקר מהשפעת המדד על ההתחייבויות הפיננסיות של רבוע נדל"ן שרובן צמודות מדד. בתקופת הדוח ירד המדד הידוע בשיעור של כ- 0.3% בהשוואה לתקופה המקבילה בה ירד המדד הידוע בשיעור של כ- 0.2%, כתוצאה מכך בתקופת הדוח נרשמו הכנסות הפרשי הצמדה בסך של כ- 4.5 מיליון ש"ח בהשוואה לסך של כ- 2 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

הכנסות מימון

הכנסות המימון ברבעון הראשון של שנת 2018 הסתכמו לכ- 2.9 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 1.7 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הכנסות המימון בתקופת הדוח נובעות בעיקר מריבית שנוקפה בתקופה בגין הלוואות לחברה בשליטה משותפת והלוואות לחברה כלולה בסך של כ- 1.6 מיליון ש"ח ומריבית שנוקפה בתקופה מהלוואות לאחרים בסך של כ- 1 מיליון ש"ח.

בתקופה המקבילה אשתקד, הכנסות המימון נבעו בעיקר מריבית שנוקפה בגין הלוואות לחברה בשליטה משותפת והלוואות לחברה כלולה בסך של כ- 1.6 מיליון ש"ח.

מסים על ההכנסה

ברבעון הראשון של שנת 2018 נכללו הוצאות מסים בסך של כ- 5.1 מיליון ש"ח המהוות שיעור של כ- 32.8% מהרווח לפני מס ולפני חלק החברה בתוצאות חברה כלולה וחברות בשליטה משותפת, בהשוואה להוצאת מס בסך כ- 6.1 מיליון ש"ח המהווים שיעור של כ- 28.1% מהרווח האמור, בתקופה המקבילה אשתקד. שיעור המס האפקטיבי הגבוה בתקופה בהשוואה למס הסטטוטורי נובע מהפרשי מדידה בין בסיס מס הכנסה לבין החישוב בספרים.

רווח נקי לתקופה

רווח נקי לתקופה הסתכם ברבעון הראשון של שנת 2018 לסך של כ- 9.5 מיליון ש"ח לעומת כ- 53.3 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון ברווח נובע בעיקר מירידה בסעיף חלק החברה בתוצאות חברה כלולה וחברות בשליטה משותפת ומירידה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בקיזוז עלייה בהכנסות מדמי שכירות וירידה בהוצאות המימון, כמפורט לעיל.

3.1.4. מצב כספי, נזילות ומקורות מימון ליום 31 במרץ 2018 לעומת 31 בדצמבר 2017

סך כל הנכסים של רבוע נדל"ן ליום 31 במרץ 2018 הסתכם בכ- 4,998.1 מיליון ש"ח לעומת כ- 4,602.8 מיליון ש"ח ביום 31 בדצמבר 2017.

נכסים שוטפים

סך הנכסים השוטפים ליום 31 במרץ 2018 הינם כ- 820.5 מיליון ש"ח לעומת כ- 439.1 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2017.

הנכסים השוטפים כוללים בעיקר יתרות נזילות הכלולות בסעיפים מזומנים ושווי מזומנים והשקעה בנכסים פיננסיים בסך של כ- 773.2 מיליון ש"ח ליום 31 במרץ 2018 בהשוואה לסך של כ- 313.2 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2017. במהלך רבעון ראשון 2018 השלימה רבוע נדל"ן הרחבת סדרת אג"ח ו' סך התמורה נטו שהתקבלה בהנפקה הסתכמה בכ- 448.4 אלפי ש"ח.

נכסים שאינם שוטפים

סך נכסים שאינם שוטפים ליום 31 במרץ 2018 הינם כ- 4,177.5 מיליון ש"ח לעומת כ- 4,163.8 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2017. להלן פירוט השינויים, בתקופת הדוח:

נדל"ן להשקעה - הסתכם ליום 31 במרץ 2018 לסך של כ- 3,160.2 מיליון ש"ח בהשוואה לכ- 3,167.9 מיליון ש"ח ביום 31 בדצמבר 2017. הירידה נובעת בעיקר מירידת ערך בתקופת הדוח בסך של כ- 16.2 מיליון ש"ח בקיזוז השקעות בתקופת הדוח בסך של כ- 8.5 מיליון ש"ח.

השקעה בחברה כלולה ובחברות בשליטה משותפת - הסתכם ליום 31 במרץ 2018 לסך של כ- 465.1 מיליון ש"ח בהשוואה ל- 463.1 מיליון ש"ח ביום 31 בדצמבר 2017. עיקר השינוי נובע מהשפעה מצטברת של יישום תקני חשבונאות חדשים (כמפורט בביאור 2(ג) לדוחות הכספיים) בקיזוז הלוואה שניתנה בתקופה לחברה בשליטה משותפת.

התחייבויות שוטפות

ליום 31 במרץ 2018 הסתכמו ההתחייבויות השוטפות לסך של כ- 460.6 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 487.4 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2017. הקיטון בתקופה נובע מפירעון הלוואה לזמן קצר שנטלה רבוע נדל"ן לתשלומי מע"מ בגין עסקת מקרקעין תוצרת הארץ.

התחייבויות שאינן שוטפות

ליום 31 במרץ 2018, הסתכמו ההתחייבויות שאינן שוטפות לסך של כ- 2,746.1 מיליון ש"ח בהשוואה לסך של כ- 2,298.1 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2017. הגידול בתקופה נובע מהרחבת סדרת אג"ח ו' בתקופת הדוח.

הון המיוחס לבעלים של החברה

ההון המיוחס לבעלים של החברה קטן מסך של כ- 1,817.4 מיליון ש"ח ביום 31 בדצמבר 2017 לסך של כ- 1,791.3 מיליון ש"ח ביום 31 במרץ 2018. עיקר השינוי נובע מהשפעת יישום לראשונה של תקני חשבונאות חדשים בסך של כ- 13.4 מיליון ש"ח ומתשלום דיבידנד בסך של כ- 24 מיליון בקיזוז הרווח הכולל בתקופת הדוח בסך של כ- 11.1 מיליון ש"ח.

3.1.5. נזילות ומקורות מימון לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2018 ו- 2017

תזרימי המזומנים, נטו שנבעו מפעילות שוטפת - הסתכמו ברבעון ראשון 2018 לכ- 74.8 מיליוני ש"ח בהשוואה לתזרים שנבע מפעילות שוטפת בסך של כ- 44.2 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. ההבדל בין התקופות נובע בעיקר מהחזרי מע"מ שהתקבלו בגין עסקת רכישת קרקע בפרויקט תוצרת הארץ.

תזרימי המזומנים, נטו ששימשו לפעילות השקעה - הסתכמו ברבעון ראשון 2018 לכ- 60.1 מיליון ש"ח. המזומנים שימשו בעיקר לרכישת נכסים פיננסיים זמינים למכירה, נטו בסך של כ- 78.4 מיליון ש"ח, מתן הלוואות בסך של כ- 12 מיליון ש"ח וכן השקעה בנדל"ן להשקעה בסך של כ- 6.4 מיליון ש"ח בגין השקעות בתקופת הדוח, בקיזוז תמורה מממוש נדל"ן להשקעה, נטו בסך של כ- 43.7 מיליון ש"ח.

בתקופה המקבילה אשתקד הסתכמו תזרימי המזומנים שנבעו מפעילות השקעה לכ- 9.8 מיליון ש"ח. המזומנים נבעו בעיקר מפירעון הלוואה מחברה בשליטה משותפת בתקופה בסך של כ- 1.7 מיליון ש"ח בקיזוז רכישת נכסים פיננסיים זמינים למכירה, נטו בסך של כ- 2.8 מיליון ש"ח וכן השקעה בנדל"ן להשקעה בסך של כ- 9 מיליון ש"ח בגין השקעות בתקופת הדוח.

תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות מימון - הסתכמו ברבעון ראשון 2018 לכ- 367.8 מיליון ש"ח. נבעו מהנפקת אגרות חוב בסך של כ- 447.3 ומנגד שימשו לפירעון הלוואות מבנקים ומתאגידים מוסדיים בסך של כ- 36.6 מיליון ש"ח, תשלומי ריבית בסך של כ- 1.9 מיליון ש"ח ותשלום דיבידנד בסך של כ- 41 מיליון ש"ח.

בתקופה המקבילה אשתקד תזרימי המזומנים ששימשו לפעילות מימון הסתכמו לכ- 46.9 מיליון ש"ח. שימשו לפירעון הלוואות מבנקים ומתאגידים מוסדיים בסך של כ- 6.8 מיליון ש"ח, תשלומי ריבית בסך של כ- 20.1 מיליון ש"ח ותשלום דיבידנד בסך של כ- 20 מיליון ש"ח.

3.2. דור אלון

דור אלון עוסקת בפיתוח, הקמה ותפעול של מתחמי תדלוק ומרכזים מסחריים בסמוך להם ושל חנויות נוחות עצמאיות, ובשיווק של מוצרי דלק ומוצרים אחרים, באמצעות מתחמי התדלוק וחנויות הנוחות, בשיווק ישיר של תזקיני נפט וגז טבעי ללקוחות, בהקמה של תחנת כוח פרטית וכן בקידום ופיתוח של נכסי נדל"ן שלדור אלון יש זכויות בהם.

לדור אלון ארבעה מגזרי פעילות המדווחים גם כמגזרים עסקיים בדוחותיה הכספיים. נתוני ההכנסות והרווחים בגין "עסקות משותפות" כלולים במסגרת ההכנסות ורווחי המגזר בהתאם לשיעור ההחזקה בהן, בעוד שבדוחות הרווח וההפסד של דור אלון הם כלולים במסגרת "חלק החברה ברווחי חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני".

נכון ליום 31 במרץ 2018, מונה רשת דור אלון 211 תחנות תדלוק ציבוריות ו-139 חנויות נוחות. בנוסף, לדור אלון 75 חנויות נוחות עצמאיות מחוץ למתחמי התדלוק והמסחר (43 חנויות AM:PM ו-32 סניפי אלונות בפורמטים השונים) ובסה"כ 214 חנויות נוחות.

3.2.1 תנודתיות במחירי מוצרי הדלק

הגורמים העיקריים המשפיעים על מחירי מוצרי דלק בישראל הינם מחירי מוצרי הנפט באגן הים התיכון, שערי המרה של מט"ח, ושיעור הבלו המוטל על מכירת מוצרי דלק בישראל. במהלך השנים האחרונות חלה תנודתיות מהותית במחירי מוצרי הדלקים בארץ ובעולם.

מחיר חבית נפט ממוצע ב-\$	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4
2016	34\$	44\$	47\$	48\$
2017	55\$	51\$	49\$	60\$
2018	67\$	-	-	-

סמוך למועד פרסום הדוח עמד מחירה של חבית נפט מסוג Brent על רמה של כ-78\$.

לתנודתיות במחירי הדלקים השפעה ישירה על הדוחות הכספיים של דור אלון.

התנודתיות במחירי הדלקים תרמה לדור אלון, במהלך הרבעון הראשון של 2018, רווחי מלאי בסך של כ-1.5 מיליון ש"ח לעומת רווחי מלאי בסך של כ-2.7 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

יצוין, כי למחירי חבית נפט נמוכים השפעה חיובית על דור אלון בכל הנוגע לצרכי ההון החוזר, רמות החוב הכולל, היקף הוצאות המימון, וכן בהיבט של חשיפה לאשראי לקוחות.

3.2.2 שינוי בשיעורי הבלו

מרכיב הבלו בחלק ממחירי הדלקים הינו משמעותי ביותר. הבלו מוטל על חברות הדלק ישירות בעת ניפוק הדלק, בדרך כלל באשראי של 10 ימים, וזאת בעוד מספר ימי האשראי הניתנים על ידי דור אלון ללקוחותיה גבוה משמעותית מכך. העלאת שיעורי הבלו יש בה כדי להגדיל את החשיפה של דור אלון לאשראי לקוחות, וכן להגדיל את הוצאות המימון שלה. סמוך למועד פרסום הדוח, סכום הבלו על בנוזן לסוגיו עומד על 3.03 ש"ח (לפני מע"מ) לליטר, וסכום הבלו על סולר עומד על 2.90 ש"ח (לפני מע"מ) לליטר.

3.2.3. חברה משותפת שהינה בעלת זכויות במקרקעין בהרצליה

לפרטים בדבר התקשרות דור אלון בעסקת רכישת מניות בחברה המשותפת עם השותף, לפיה רכשה דור אלון מניות המהוות 24% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה המשותפת וכן בחינת מימוש זכויות בחברה המשותפת בדרך של הליך תחרותי, ראה באור 3(ג)(2) לדוחות הכספיים.

לחברה המשותפת זכויות בקשר עם מקרקעין הגובלים בדרום אזור התעשייה של הרצליה לגביהם אושרה תב"ע המאפשרת, בין היתר, הקמה בשלבים של פרויקט לתעסוקה ומסחר בהיקף של כ-70 אלף מ"ר שטחים עיקריים ושירותים וכ-70 אלף מ"ר שטחים תת קרקעיים, בעיקר לחניות.

ביום 29 במרץ 2018, הוצא היתר בנייה להקמת 4 מבני תעסוקה חדשים מעל מרתפי חניה, בהיקף של כ-63 אלף מ"ר שטחים עיקריים ושטחי שירות על קרקעיים, ובהיקף של כ-47 אלף מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים, בעיקר לחניות.

לפרטים בדבר הערכת שווי מהותית, בקשר עם המקרקעין האמור לעיל, ראה נספח א'. הערכת השווי האמורה צורפה לדוחותיה הכספיים של דור אלון שפורסמו על ידי דור אלון ביום 22 במאי 2018.

3.2.4. לפרטים בדבר השלכות ההחלטה לעניין מרווח השיווק המפוקח של בנזין 95 - בחינה מחדש של מינהל הדלק – ראה באור 8(ג) לדוחות הכספיים.

3.2.5. תנועה בהשקעה בדור אלון:

רבעון ראשון של שנת		
2017	2018	
מיליוני ש"ח		
454.8	513.2	יתרת ההשקעה לתחילת השנה
10.6	51.9	חלק ברווח דיבידנד
(25.2)	-	שינוי בסעיפים שנזקפו ישירות לרווח כולל אחר
0.8	1.1	יתרת ההשקעה לסוף התקופה
441.0	566.2	שווי ההשקעה לסוף התקופה
581.1	510.6	

3.2.6. ניתוח תוצאות הפעילות

תמצית נתוני המאזן

בטבלה שלהלן תובא תמצית נתוני המאזן המאוחד לימים 31.3.2018 ו- 31.12.2017 (באלפי ש"ח):

הסבר	31.12.2017	31.3.2018	
			נכסים שוטפים:
עיקר הקיטון נבע מירידה ביתרת מזומנים ושווי מזומנים	301,969	277,636	מזומנים פיקדונות ונכסים פיננסיים אחרים
עיקר הגידול בין התקופות נבע מיתרת הלקוחות כתוצאה מעיתוי הגבייה ב-31 במרץ 2018 אשר חל בשבת (זליגת הגבייה ליום העוקב) וכן מעלית מחירי הדלקים ברבעון הראשון של 2018	816,643	920,026	מלאי, חייבים ויתרות חובה אחרות
	1,118,612	1,197,662	
			נכסים שאינם שוטפים
עיקר הגידול בין התקופות נבע מיתרת הנדל"ן להשקעה כתוצאה משינוי בשווי הוגן של מקרקעין, ראה ביאור 3(ג)2 לדוחות הכספיים	1,776,723	1,951,433	
	2,895,335	3,149,095	סך הנכסים
			התחייבויות שוטפות:
גידול ביתרת הלוואות לזמן קצר כתוצאה מגידול בהון חוזר נטו	384,352	547,142	אשראי, הלוואות לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך ואגרות חוב
הקיטון נובע מיתרת הספקים כתוצאה מהקדמת תשלום חד פעמית לבית זיקוק	698,341	635,132	זכאים ויתרות זכות אחרות
	1,082,693	1,182,274	
הגידול נובע מגיוס הלוואות לזמן ארוך מתאגיד בנקאי	1,009,278	1,085,341	התחייבויות שאינן שוטפות
	2,091,971	2,267,615	סך ההתחייבויות
הגידול נובע בעיקר מגידול ברווח הנקי	803,364	881,480	סך ההון
	2,895,335	3,149,095	סך ההתחייבויות וההון

מקורות המימון

הפעילות השוטפת של החברה ממומנת על ידי הלוואות שמקורן מתאגידים בנקאים. התחייבויות (הלוואות ואג"ח בניכוי חלויות) לזמן ארוך מסתכמות ליום 31 במרץ 2018, בסך של כ-1,015 מיליון ש"ח, לעומת כ-973 מיליון ש"ח ביום 31 בדצמבר 2017.

נזילות

היחס השוטף, ביום 31 במרץ 2018, הינו 1.01 והיחס המהיר כ-0.92, זאת לעומת 1.03 ו-0.93, ביום 31 בדצמבר 2017, בהתאמה.

נתוני רווח והפסד (במיליוני ש"ח):

הסבר	לשלושה חודשים שנתיים ביום	
	31.3.2017	31.3.2018
הכנסות	1,691.0	1,714.6
הכנסות - נטו	915.1	953.1
רווח גולמי	206.8	208.9
רווח מפעולות	33.1	109.9
רווח נקי לתקופה	18.6	74.5
EBITDA	57.0	134.2
הכנסות	1,691.0	1,714.6
בניכוי - היטלים ממשלתיים	775.9	761.5
הכנסות - נטו	915.1	953.1
רווח גולמי	206.8	208.9
הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות	178.6	179.6
חלק ברווחי חברות המטופלות בשיטת שווי מאזני, נטו	2.7	2.6
הוצאות (הכנסות) אחרות	-2.3	-78.0
רווח מפעולות	33.1	109.9
הוצאות מימון נטו	9.9	13.6
רווח לפני מיסים על הכנסה	23.3	96.2
מיסים על הכנסה	4.7	21.8
רווח נקי לתקופה	18.6	74.5
זכויות מיעוט	0.0	0.2
סך רווח נקי המיוחס לבעלים של החברה	18.6	74.7
EBITDA	57.0	134.2
גידול של כ-24 מיליון ש"ח (כ-1.4%). הגידול נבע בעיקר מעליית מחירי הדלקים ומגידול במחזורי המכירות של חנויות הנוחות		
גידול של כ-38 מיליון ש"ח (כ-4.2%). הגידול נבע בעיקר מעליית מחירי הדלקים ומגידול במחזורי המכירות של חנויות הנוחות		
גידול של כ-2.1 מיליון ש"ח (כ-1%)		
גידול של כ-1 מיליון ש"ח (כ-0.5%).		
גידול של כ-76 מיליון ש"ח שנבע בעיקר מהכנסות משערוך נדל"ן להשקעה בגין מקרקעין בהרצליה.		
גידול בסך של כ-3.7 מיליון ש"ח (כ-38%). עיקר הגידול נבע משינויים בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים נגזרים, עליית שער החליפין של הדולר וקיטון בהכנסות המימון על נכסים פיננסיים.		
עיקר הגידול נובע מזקיפת עתודה למס בגין הכנסות משינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה.		
גידול של כ-56 מיליון ש"ח		

תזרים מזומנים (במיליוני ש"ח):

ניתוח תוצאות לרבעון הראשון לשנת 2018 לעומת הרבעון המקביל אשתקד:

הסבר	31.3.2017	31.3.2018
הקיטון בתזרים מפעילות שוטפת נבע בעיקר מגידול בהון החוזר ברבעון הראשון של 2018 כתוצאה מגידול ביתרת הלקוחות (גלישת תקבולי לקוחות לחודש אפריל כתוצאה מעיתוי סוף חודש מרץ) והקדמת תשלום חד פעמית לבית הזיקוק.	62.5	-113.7
עיקר הגידול בתזרים מפעילות השקעה נבע מהשקעות שבוצעו בקשר עם מקרקעין באזור הרצליה, השקעות בפרויקט תחנת הכח ומתן הלוואה לבעל תחנה בקשר עם הסכם לרכישת מקרקעין.	12.6	81.8
עיקר הגידול נבע מגידול ביתרת הלוואות לזמן קצר למימון ההון החוזר מקבלת הלוואה לזמן ארוך שקוזזו על ידי תשלום דיבידנד.	-27.7	165

3.3. נעמן

נעמן עוסקת בפעילות קמעונאית וסיטונאית בתחום כלי הבית ובתחום טקסטיל לבית. בתוך כך עוסקת בייבוא, שיווק, הפצה ומכירה של מגוון מוצרים לבית, הכוללים כלי מטבח (כלי בישול, אחסנה והגשה), חפצי נוי, מתנות ומוצרי חשמל קטנים למטבח תחת המותג "נעמן", וכן בשיווק, הפצה ומכירה של מוצרי טקסטיל ונוי לבית תחת המותג "ורדינון". נכון ליום 31 במרץ 2018, והחל מחודש יולי 2017 מחזיקה החברה במלוא הונה המונפק והנפרע של נעמן.

לנעמן שני תחומי פעילות: תחום המוצרים לבית ותחום הטקסטיל לבית.

להלן נתוני מכירות (אלפי ש"ח) (ללא מע"מ) למ"ר, בשנה, בחנויות זהות (same store sales) של רשת נעמן, היינו, בתחום המוצרים לבית, המופעלות על ידה או על-ידי מפעילים עצמאיים:

ליום 31 במרץ 2017	ליום 31 במרץ 2018	
18,155	25,823	סה"כ מכירות חנויות זהות (אלפי ש"ח)
6,177	6,536	סה"כ מ"ר חנויות
2,939	3,951	מכירות למ"ר לתקופה (אלפי ש"ח)
48	53	מספר חנויות זהות
9.9%	31.1%	שיעור השינוי במכירות חנויות זהות

חישוב מכירות למ"ר חנויות זהות, בשני תחומי הפעילות, בוצע על בסיס חנויות שלא חל בהן שינוי במ"ר. באותו אופן, המ"ר המוצג בטבלה הינו במונחי ברוטו הכולל שטחים ציבוריים ומחסנים. נתוני המכירות המובאים לעיל הינם נתוני פדיון.

להלן נתוני מכירות (אלפי ש"ח) (ללא מע"מ) למ"ר, בשנה, בחנויות זהות (same store sales) של רשת ורדינון, היינו, בתחום הטקסטיל לבית, המופעלות על ידה או על-ידי מפעילים עצמאיים:

ליום 31 במרץ 2017	ליום 31 במרץ 2018	
19,915	25,647	סה"כ מכירות חנויות זהות (אלפי ש"ח)
4,907	4,499	סה"כ מ"ר חנויות
4,059	5,700	מכירות למ"ר לתקופה (אלפי ש"ח)
46	46	מספר חנויות זהות
1.7%	27.2%	שיעור השינוי במכירות חנויות זהות

קיימת עונתיות בשני תחומי הפעילות של נעמן, המתבטאת בגידול בהיקף המכירות לפני חגי תשרי וחג הפסח, המשפיעה מהותית על התוצאות העסקיות של נעמן בדוחות הביניים. לאור ההבדלים בין לוח השנה הגרגוריאני ללוח העברי, עיתוי החגים בשנים השונות אינו בהכרח באותם הרבעונים. בשנת 2018 חל ערב חג הפסח ביום 30 במרץ 2018 לעומת שנת 2017 בה חל ערב חג הפסח ביום 10 באפריל 2017. להקדמת תאריך החג השנה השפעה חיובית על מכירות נעמן והריווחיות ברבעון הראשון לשנת 2018 לעומת התקופה המקבילה אשתקד.

3.3.1. תוצאות נעמן (מיליוני ש"ח):

הסברים	שינוי (%)	רבעון ראשון של שנת		
		2017	2018	
הגידול במכירות נובע מגידול במכירות מגזר הטקסטיל וקוזו עם קיטון במכירות מגזר תחום המוצרים לבית.	5.6%	88.1	93.0	הכנסות, נטו
	(7.7%)	44.0	40.6	עלות ההכנסות
הגידול בשיעור הרווח הגולמי (56.3% לעומת 50.1%) נובע משני תחומי הפעילות בשל ירידה בשער החליפין של הדולר ובנוסף הושפע מעסקה ב-2017 בעלת ערך שיווקי ומיתוגי רב לנעמן, בהיקף כספי ניכר ובשיעור רווחיות גולמית נמוכה יחסית בתחום המוצרים לבית.	18.8%	44.1	52.4	רווח גולמי
הגידול נובע בעיקר מגידול בסעיפי שכ"ע, לוגיסטיקה והוצאות תפעול חנויות בשל הגידול בפעילות וכן מעיתוי החג אשר קוזו בחלקן מירידה בפרסום.	8.5%	35.2	38.2	הוצאות מכירה ושיווק
		4.2	4.2	הוצאות הנהלה וכלליות
		0.1	-	הכנסות אחרות
הגידול נובע בעיקר מגידול ברווח הגולמי אשר קוזו בחלקו מגידול בהוצאות המכירה.	108.3%	4.8	10.0	רווח מפעולות
הקיטון נובע בעיקר מקיטון בהוצאות מימון לתקופה בגין הפרשי שער דולר ארה"ב	(57.9%)	1.9	0.8	הוצאות מימון נטו
נובע מגידול ברווח לפני מסים על הכנסה	217.2%	2.9	9.2	רווח לפני מיסים על הכנסה
	214.3%	0.7	2.2	מיסים על הכנסה
	218.2%	2.2	7.0	רווח נקי לתקופה

3.3.2. מצב כספי, נזילות ומקורות מימון ליום 31 במרץ 2018

המאזן המאוחד של נעמן ליום 31.3.2018 הסתכם לסך של 185,713 אלפי ש"ח לעומת סך של 196,787 אלפי ש"ח ליום 31.3.2017 ולעומת סך של 176,320 אלפי ש"ח ליום 31.12.2017.

נכסים שוטפים

יתרת הרכוש השוטף ליום 31.3.2018 הסתכמה לסך של 148,970 אלפי ש"ח לעומת סך של 156,885 אלפי ש"ח ליום 31.3.2017 ולעומת סך של 138,205 אלפי ש"ח ליום 31.12.2017.

עיקר הקיטון ליום 31.3.2018 לעומת 31.3.2017 נובע מקיטון ביתרות המזומנים ושווי מזומנים ביתרות לקוחות, מלאי ומסי הכנסה לקבל המתקזזים בחלקם מגידול בסעיף חייבים אחרים. הגידול בסך הרכוש השוטף ביחס ליום 31.12.2017 נובע בעיקר מגידול ביתרות מלאי, לקוחות וחייבים אחרים, המתקזזים בחלקם מקיטון במזומנים ושווי מזומנים, צדדים קשורים ומסי הכנסה לקבל.

נכסים שאינם שוטפים

יתרת הנכסים שאינם שוטפים ליום 31.3.2018 הסתכמה לסך של 36,743 אלפי ש"ח לעומת סך של 39,902 אלפי ש"ח ליום 31.3.2017 ולעומת סך של 38,115 אלפי ש"ח ליום 31.12.2017.

יתרת הנכסים שאינם שוטפים מתייחסת בעיקר לנכסים בלתי מוחשיים, נטו אשר נכון ליום 31.3.2018 הסתכמו בסך 12,164 אלפי ש"ח לעומת סך של 12,703 אלפי ש"ח ליום 31.3.2017 ולעומת סך של 12,248 אלפי ש"ח ליום 31.12.2017, וליתרת רכוש קבוע, נטו, אשר נכון ליום 31.3.2018 הסתכמה בסך של 22,146 אלפי ש"ח לעומת סך של 22,977 אלפי ש"ח ליום 31.3.2017 ולעומת סך של 21,831 אלפי ש"ח ליום 31.12.2017.

הקיטון ביתרת נכסים בלתי מוחשיים, נטו ליום 31.3.2018 לעומת 31.12.17 ולעומת 31.3.2017 נובע בעיקר מפחת העולה על השקעה. הקיטון ביתרת הרכוש הקבוע ליום 31.3.2018 לעומת 31.3.2017 נובע בעיקר מפחת העולה על השקעות. הגידול לעומת 31.12.2017 נובע מהשקעות העולות על הפחת.

התחייבויות שוטפות

ההתחייבויות השוטפות ליום 31.3.18 הסתכמו לסך של 113,122 אלפי ש"ח לעומת סך של 127,629 אלפי ש"ח ליום 31.3.17 ולעומת סך של 110,135 אלפי ש"ח ליום 31.12.17.

עיקר הקיטון בהתחייבויות השוטפות לעומת 31.3.17 נובע בעיקר מקיטון באשראי לזמן קצר, מקיטון ביתרת הספקים ונותני שירותים ומהפרשות בגין התחייבויות אחרות קיטון זה התקזז בחלקו מגידול בזכאים אחרים ומיתרות לצדדים קשורים. עיקר הגידול לעומת 31.12.17 נובע מגידול ביתרות ספקים ונותני שירותים, צדדים קשורים, וזכאים אחרים גידול זה התקזז בחלקו מקיטון ביתרות אשראי לזמן קצר.

ליום 31.3.18 הסתכם האשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים כולל חלויות שוטפות לסך של 74,624 אלפי ש"ח, לעומת סך של 86,835 אלפי ש"ח ליום 31.3.17, ולעומת סך של 79,296 אלפי ש"ח ליום 31.12.17. הקיטון באשראי לזמן קצר כאמור, נבע בעיקר מעיתוי החג שנה.

התחייבויות שאינן שוטפות

ליום 31.3.18 סך ההלוואות לזמן ארוך בניכוי חלויות מסתכם ליום 31.3.18 לסך של 0 אלפי ש"ח, לעומת סך של 4,006 אלפי ש"ח ליום 31.3.17 ולעומת סך של 665 אלפי ש"ח ליום 31.12.17. הקיטון ביתרת ההלוואות לזמן ארוך בניכוי החלויות ביחס ליום 31.03.2017 וליום 31.12.17 נובע מפרעונות של הלוואות.

הון

הון נעמן ליום 31.3.2018 מסתכם לסך של 69,256 אלפי ש"ח לעומת סך של 62,176 אלפי ש"ח ליום 31.3.2017, ולעומת סך של 62,242 אלפי ש"ח ליום 31.12.2017. הגידול בהון של נעמן לעומת 31.12.2017 נובע מהרווח לתקופה.

נזילות

בתקופת הדוח הסתכם הקיטון במזומנים ושווי מזומנים לסך של 15,323 אלפי ש"ח לעומת קיטון במזומנים ושווי מזומנים בסך של 1,185 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

המזומנים ששימשו לפעילות שוטפת בתקופת הדוח הסתכם לסך של 7,725 אלפי ש"ח בהשוואה לסך של 11,886 אלפי ש"ח ששימשו לפעילות שוטפת בתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון נובע בעיקר משינויים תפעוליים בהון החוזר אשר שימשו לפעילות לתקופה אשר התקזזו בחלקם מגידול ברווח לפני מסים על הכנסה לעומת התקופה המקבילה אשתקד.

המזומנים ששימשו לפעילות השקעה בתקופת הדוח הסתכם לסך של 1,654 אלפי ש"ח לעומת סך של 2,083 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון בתזרים המזומנים ששימשו לפעילות השקעה בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מקיטון ברכישת רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים, נטו.

המזומנים ששימשו לפעילות מימון בתקופת הדוח הסתכמו לסך של 5,944 אלפי ש"ח, לעומת סך של 12,784 אלפי ש"ח שנבעו מפעילות מימון בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר הקיטון מפעילות המימון נובע מכך שבתקופה המקבילה אשתקד גדלו יתרות האשראי בשל עיתוי החג.

מקורות המימון

נעמן מימנה את פעולותיה בתקופת הדוח מהון עצמי, הלוואות לזמן קצר ולזמן ארוך ואשראי מספקים.

יתרת האשראי הממוצעת של הלוואות לזמן ארוך כולל החלויות שוטפות בתקופת הדוח מסתכמת לסך של 4,900 אלפי ש"ח, בהשוואה לסך של 12,305 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, וסך של 9,579 אלפי ש"ח בשנת 2017. יתרת האשראי הממוצעת של הלוואות לזמן קצר בתקופת הדוח מסתכמת לסך של 72,790 אלפי ש"ח, בהשוואה לסך של 76,395 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, וסך של 80,394 אלפי ש"ח בשנת 2017.

יתרת האשראי הממוצעת של אשראי מספקים בתקופת הדוח מסתכמת לסך של 8,908 אלפי ש"ח, בהשוואה לסך של 13,251 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, וסך של 8,473 אלפי ש"ח בשנת 2017.

יתרת האשראי הממוצעת של אשראי מלקוחות בתקופת הדוח מסתכמת לסך של 51,774 אלפי ש"ח בהשוואה לסך של 52,911 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד וסך של 42,752 אלפי ש"ח בשנת 2017.

4. המצב הכספי ומקורות המימון

פרק זה מנתח את מצבה הכספי של החברה ומקורות המימון שלה על פי הדיווח הכספי הנפרד שלה (סולו). יצויין כי בהיות החברה חברת החזקות, עיקר מקורותיה לפירעון התחייבויותיה הפיננסיות הוא הזרמת בעלים, דיבידנד מחברות מוחזקות ומימוש ההחזקות בהן.

4.1. המצב הכספי

מצבת התחייבויות פיננסיות נטו ברמת החברה		
ליום 31 בדצמבר 2017	ליום 31 במרץ 2018	
מליוני ש"ח		
156.9	190.3	נכסים נזילים
(1,026.2)	(1,028.9)	התחייבויות פיננסיות לזמן קצר וארוך
(869.3)	(838.6)	חוב פיננסי נטו
-	11.1	ריבית שנצברה על התחייבויות פיננסיות
23.0	21.3	התחייבות החברה למחזיקי תווי הקניה

נכון למועד פרסום הדוח הכספי, לחברה מסגרת אשראי בסך כ- 125 מיליון ש"ח מתוכה נכון ליום 31 במרץ 2018, ניצלה החברה, כ-64.3 מיליון ש"ח. מסגרת האשראי האמורה ניתנת לניצול כנגד ביצוע פעולות בניירות ערך, המשמשים להבטחת מסגרת האשראי שנוצלה.

נכון למועד פרסום הדוח, החברה העמידה בטוחות לטובת לטובת בנק בישראל, על מנת שיעמיד ערבות בהיקף של כ- 12 מיליון ש"ח במסגרת הסכם IPM. לפרטים אודות עסקת IPM ראה ביאור 8(א) לדוחות הכספיים.

לפרטים בדבר דיבידנדים שחולקו על ידי דור אלון ורבוע נדל"ן בתקופת הדוח וכן דיבידנד שהוכרז על ידי רבוע נדל"ן בתקופת הדוח וחולק לאחר תאריך המאזן ראה ביאורים 3(ב)1 ו-3(ג)1 לדוחות הכספיים.

לפרטים בדבר דיבידנד שהוכרז על ידי דור אלון ראה באור 8(ג) לדוחות הכספיים.

4.2. הון המיוחס לבעלים של החברה

הגידול בהון של החברה נובע בעיקר מרווח לתקופה בסך של כ- 55 מיליון ש"ח.

4.3. תזרימי המזומנים העיקריים של החברה

תזרימי המזומנים של החברה בתקופת הדוח הושפעו בעיקר מקבלת דיבידנד מרבוע נדל"ן ודור אלון בסך כ- 45 מיליון ש"ח, שקוּזו על ידי פרעון התחייבויות בגין תווי קניה שהונפקו בעבר ואותם סולקת החברה ("תוים" או "תווי קניה") ותשלומים שוטפים בסך של כ- 11 מיליון ש"ח.

4.4. תנועה בחוב פיננסי נטו של החברה (במיליוני ש"ח)

ליום 31 בדצמבר 2017			ליום 31 במרץ 2018			יתרת פתיחה מקורות
חוב נטו (727.5)	התחייבויות פיננסיות (751.4)	נכסים נזילים 23.9	חוב נטו (869.3)	התחייבויות פיננסיות (1,026.2)	נכסים נזילים 156.9	
						דיבידנדים מחברות מוחזקות:
25.3	-	25.3	21.0	-	21.0	דור אלון
58.7	-	58.7	23.5	-	23.5	רבוע נדל"ן
						שימושים
(21.5)	-	(21.5)	-	-	-	רכישת מניות נעמן
(52.8)	-	(52.8)	-	-	-	רכישת מניות דור אלון
(60.1)	-	(60.1)	-	-	-	רכישת מניות רבוע נדל"ן
(40.8)	-	(40.8)	-	-	-	נכסים פיננסיים בנאמנות
1.0	-	1.0	(1.3)	-	(1.3)	החזרים מ (הזרמות ל) חברות בנות, נטו
(47.1)	-	(47.1)	-	-	-	תשלומי ריבית
1.5	-	1.5	1.4	-	1.4	ריבית ודיבידנד מנכסים פיננסיים
4.7	-	4.7	0.1	-	0.1	תמורה ממכירת השקעה במוחזקות
(19.3)	-	(19.3)	(9.7)	-	(9.7)	הוצאות מטה ומס
(10.6)	-	(10.6)	(1.2)	-	(1.2)	תווי קניה
2.6	2.6	-	(0.1)	(0.1)	-	השפעות שאינן תזרימיות על החוב הפיננסי הפרשי הצמדה הפחתות ניכיון וריבית שנצברה
16.6	-	16.6	(3.0)	-	(3.0)	שערוך נכסים פיננסיים
-	(61.7)	61.7	-	(2.6)	2.6	אשראי מתאגיד בנקאי לזמן קצר
-	(215.7)	215.7	-	-	-	הנפקת אג"ח
(869.3)	(1,026.2)	156.9	(838.6)	(1,028.9)	190.3	יתרת סגירה

5. מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון

לנתונים בדבר מצבת ההתחייבויות של החברה, ראה דוח מיידי שפרסמה החברה בסמוך לפני פרסום דוח זה, בדבר מצבת התחייבויות החברה לפי מועדי פירעון, אשר המידע הנכלל בו מובא בדוח זה על דרך ההפניה.

6. תרומות

במהלך הרבעון הראשון לשנת 2018, תרמה החברה סך של 2 מיליון ש"ח לגוף אחד, העוסק במיזם לאומי לביטחון תזונתי. לפרטים ראה סעיף 8.1 לדוח הדירקטוריון של החברה לשנת 2017.

7. גילוי בדבר תעודות התחייבות שבמחזור

להלן יובא מידע אודות אגרות החוב (סדרה ד') של החברה (סדרה מהותית), בהתאם לתנאיהן כפי שנקבעו על פי שטר נאמנות מיום 6 בדצמבר 2016, שנחתם בין החברה לבין הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד')² ("שטר הנאמנות"):

א. כללי:

מועד הנפקה	הנפקה ראשונה לציבור ביום 8 בדצמבר 2016 והרחבת סדרה ביום 6 באפריל 2017.
ערך נקוב לאחר הרחבת סדרה	965,640 אלפי ש"ח
ערך נקוב מתואם ליום 31.3.2018	965,640 אלפי ש"ח
סכום הריבית שנצברה ליום 31.3.2018	11,105 אלפי ש"ח
הערך כפי שנכלל בדוחות הכספיים ליום 31.3.2018	964,582 אלפי ש"ח
שווי בורסאי ליום 31.3.2018	1,002,141 אלפי ש"ח
סוג הריבית לרבות התחייבות לתשלום נוסף	ריבית שנתית קבועה 4.6%
מועדי תשלום הקרן	6 תשלומים שנתיים ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2018 עד 2023 (כולל). התשלום הראשון יהיה בשיעור 2.5% מהקרן, התשלום השני יהיה בשיעור 5% מהקרן, התשלום השלישי, הרביעי והחמישי יהיו בשיעור 7.5% מהקרן והתשלום האחרון יהיה בגין יתרת הקרן (70%).
מועדי תשלום הריבית	תשלומים חצי שנתיים, ביום 30 ביוני ו-30 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2017 עד 2023 (כולל), פרט לריבית ראשונה ששולמה ביום 30.6.2017 (אשר שולמה בגין תקופה ארוכה מחצי שנה).
תנאי הצמדה	אגרות החוב (סדרה ד') אינן צמודות (קרן וריבית) למדד או למטבע כלשהו.
זכות לפדיון מוקדם	קיימת זכות לפדיון מוקדם. ראה סעיפים 5.10.3.3 ו-6.6.2 לשטר הנאמנות ¹ .

א. פרטים בדבר הנאמן

הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') הינו הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ, מרחוב הירקון 113, תל אביב 63573, ת.ד. 3524, טל': 03-5274867; פקס: 03-5271451; דוא"ל: hermetic@hermetic.co.il.

האחראי על אגרות החוב – מר דן אבנון ו/או הגב' מרב עופר אורן.

ב. דירוג אגרות חוב

בטבלה שלהלן יובאו פרטים אודות דירוג אגרות החוב, ושינויים שחלו בדירוג:

שם החברה המדרגת	תאריך הדירוג	הדירוג שנקבע	השינויים שחלו בדירוג	מספר אסמכתא לדוח הדירוג
מידרוג בע"מ	27 בנובמבר 2016	Baa1.il(P) – אופק יציב דירוג ראשוני מותנה	מידרוג הודיעה על דירוג ראשוני לאגרות החוב (סדרה ד') בהיקף של עד 650 מיליון ש"ח ע.ג. שעתידה להנפיק החברה. נוכח אי הוודאות לגבי סכום גיוס אגרות החוב (סדרה ד'), הדירוג הותנה בהקמת מקורות נזילים לחברה בהיקף שלא יפחת מסך של 650 מיליון ש"ח אם באמצעות הנפקת אגרות החוב כאמור ו/או באמצעות העמדת כתב הוראה בלתי חוזרת מאת אקסטרה ו/או חברה פרטית אחרת בשליטת מר מוטי בן משה, אשר יקים לחברה באמצעות נאמן, זכות לקבל מזומנים מידי בעל השליטה בסכום השווה להפרש שבין סכום הגיוס בפועל של אגרות החוב (סדרה ד') לבין סך של 650 מיליון ש"ח וזאת בדרך של העמדת פיקדון ייעודי ו/או ערבות בנקאית בלתי חוזרת על ידי מוטי בן משה.	2016-01-132421 דוח הדירוג נכלל כאן על דרך ההפניה.
מידרוג בע"מ	6 בדצמבר 2016	Baa1.il(P) – אופק יציב, דירוג מותנה	בהמשך לדוח פעולת דירוג מיום 27 בנובמבר 2016, מידרוג הודיעה על הדירוג כאמור לאגרות החוב (סדרה ד') בסך של עד 850 מיליון ש"ח ע.ג. שעתידה להנפיק החברה, וזאת חלף הסכום של 650 מיליון ש"ח עליו הודיעה מדרוג בדירוג הראשוני מיום 27 בנובמבר 2016.	2016-01-136957 דוח הדירוג נכלל כאן על דרך ההפניה.

² ראה דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 6.12.2016. (מס' אסמכתא: 2016-01-086565), המובא על דרך ההפניה.

שם החברה המדרגת	תאריך הדירוג	הדירוג שנקבע	השינויים שחלו בדירוג	מספר אסמכתא לדוח הדירוג
מידרוג בע"מ	12 בדצמבר 2016	Baa1.il אופק יציב	בהמשך לדוחות דירוג קודמים מיום 27 בנובמבר 2016 ו-6 בדצמבר 2016, מידרוג הודיעה על הסרת ההתניה מדירוג אגרות החוב (סדרה ד') נוכח השלמת הנפקת אגרות החוב ועקב כך התקיימות הנסיבות המתלות כפי שפורטו בדוח דירוג מיום 27 בנובמבר 2016.	2016-01-087729 דוח הדירוג נכלל כאן על דרך ההפניה.
מידרוג בע"מ	4 באפריל 2017	Baa1.il אופק יציב	מידרוג קבעה את הדירוג לצורך הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ד') בהיקף של עד 250 מיליון ש"ח ע.נ.	2017-01-030160 דוח הדירוג נכלל כאן על דרך ההפניה.
מידרוג בע"מ	14 בנובמבר 2017	Baa1.il אופק יציב	מידרוג פרסמה הערת מנפיק לפיה מידרוג תבחן את דירוג החברה ככל שהצעה לרכוש את מלוא אחזקותיה של אפריקה ישראל להשקעות בע"מ באפריקה ישראל נכסים בע"מ, תבשיל לכדי עסקה וזאת מכיוון שמדובר בהשקעה בהיקף מהותי ביחס להיקף הנוכחי של נכסי החברה, אשר עשויה להיות מלווה בגידול משמעותי בהיקף החוב הפיננסי, אולם יש בה להרחיב את פיזור האחזקות והסיכונים של פורטפוליו הנכסים.	2017-01-099943 דוח הדירוג נכלל כאן על דרך ההפניה.
מידרוג בע"מ	7 בינואר 2018	Baa1.il אופק יציב	מידרוג הודיעה על הכנסת אגרות החוב (סדרה ד') שהנפיקה החברה לבחינה (Credit Review) עם השלכות שליליות של דירוג אגרות החוב (סדרה ד'), לצורך בחינת עסקת אפריקה נכסים על סיכון האשראי של החברה.	2018-01-003154 דוח הדירוג נכלל כאן על דרך ההפניה.

ג. עמידה בתנאי שטר הנאמנות

למיטב ידיעת החברה, נכון ליום 31 במרץ 2018 ולמועד הדוח, עמדה החברה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות. כמו כן, נכון למועד הדוח, למיטב ידיעת החברה, לא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ד') כאמור לפירעון מיידי. כמו כן, לא התקיימו עילות למימוש בטוחות שניתנו להבטחת התשלום למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד'). החברה לא קיבלה מהנאמן הודעה בדבר אי עמידתה בתנאים ובהתחייבויות שלפי שטר הנאמנות.

ד. פעולות שנדרשו על ידי הנאמן

החל ממועד הנפקתן, לא נדרשה החברה לביצוע פעולות שונות ובכללן כינוס אסיפת מחזיקי אגרות החוב, על ידי הנאמן.

ה. בטוחות להבטחת אגרות חוב (סדרה ד')

התחייבויות החברה בגין אגרות החוב (סדרה ד') מובטחות בבטוחות אשר תמציתן: (א) שעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, לטובת הנאמן, על 4,797,361 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת של רבוע נדל"ן שבבעלות החברה; ו-(ב) שעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, לטובת הנאמן, על 8,530,381 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת של דור אלון שבבעלות החברה. ערכן של המניות המשועבדות כאמור בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2018 עומד על כ-1,022.7 מיליון ש"ח. לפרטים אודות הגבלות על יצירת שיעבודים נוספים על נכסי החברה והנפקת אגרות חוב נוספות ראה סעיפים 2.3 ו-5.10 לשטר הנאמנות. יצוין כי למיטב ידיעת החברה, השעבודים שנרשמו מכוח שטר הנאמנות תקפים על-פי כל דין, לרבות מסמכי התאגדות.

האמור לעיל מהווה תיאור תמציתי בלבד ולא ממצה של הבטוחות שהתחייבה החברה ליצור להבטחת התחייבויותיה בגין אגרות החוב (סדרה ד'). לפרטים המלאים אודות הבטוחות האמורות ראה סעיף 5 לשטר הנאמנות וכן דיווח מיידי של החברה מיום 18.12.2016 (מס' אסמכתא: 2016-01-089241), המובא על דרך ההפניה.

1. התחייבויות נוספות ביחס לאגרות החוב (סדרה ד')

(1) החברה התחייבה כי עד למועד הסילוק המלא, הסופי והמדויק של החוב על פי תנאי אגרות החוב (סדרה ד'), תעמוד באמות מידה פיננסיות כדלקמן:

א. **הון עצמי מינימלי** - ההון העצמי של החברה לא יפחת, במשך שני רבעונים עוקבים, מסך של 317 מיליוני ש"ח על-פי דוחותיה הכספיים (סולו) המבוקרים או הסקורים האחרונים שפורסמו, לפי העניין, של החברה.

ב. **יחס חוב פיננסי נטו ל-CAP נטו** - היחס שבין החוב פיננסי נטו ובין ה-CAP נטו, לא יעלה על שיעור של 77.5%, על-פי דוחותיה הכספיים (סולו) המבוקרים או הסקורים האחרונים שפורסמו, לפי העניין, של החברה, במשך שני רבעונים עוקבים. לעניין סעיף ו(1) זה-

"**הון עצמי**" - סך ההון העצמי של החברה המיוחס לבעלי המניות של החברה, ללא זכויות מיעוט, כהגדרתו בכללי חשבונאות מקובלים, ובתוספת הלוואות בעלים הנחותות לזכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד'). לעניין סעיף זה, הלוואות בעלים תיחשב נחותה לאגרות החוב רק אם לפי תנאיה - (א) פרעון ההלוואה יותנה בכך שמייד עם פרעון ההלוואה בפועל תעמוד החברה באמות המידה הפיננסיות; וכן (ב) במקרה של העמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב או במקרה של פירוק, היא תיפרע רק לאחר פירעון המלא של אגרות החוב.

"**חוב פיננסי נטו**" - יתרת ההתחייבויות כלפי בנקים, מוסדות פיננסיים, בעלי אגרות חוב ומלווים אחרים, בניכוי מזומן ושווי מזומן וכן בניכוי השקעות לזמן קצר (לרבות ניירות ערך סחירים ופקדונות לא מוגבלים), והכל על בסיס דוחות הכספיים (סולו) המבוקרים או הסקורים. "**CAP נטו**" - הון עצמי בתוספת חוב פיננסי נטו.

על פי סעיף 6.3.5 לשטר הנאמנות נקבע כי במידה ויחול שינוי בפרמטרים המשמשים לביצוע המבחנים האמורים לעיל כתוצאה משינוי בכללי החשבונאות המקובלים ו/או שינוי רגולטורי אחר אשר השפעת אותו שינוי על הנתונים המשפיעים על אמות המידה הפיננסיות עולה על 7.5 מיליון ש"ח, יותאמו הפרמטרים הנ"ל לשינוי הנובע מיישום כללי החשבונאות או השינוי הרגולטורי לראשונה (לדוגמא, אם בעקבות יישום תקן חשבונאי ייקטן או יגדל ההון העצמי של החברה ב-30 מיליון ש"ח, תופחת או תועלה אמת המידה שעניינה הון עצמי מינימלי ב-30 מיליון ש"ח). החברה תפרסם מדי רבעון דוח שיאושר על ידי נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים בחברה המפרט את חישוב הפרמטרים האמורים.

ביום 1 בינואר 2018 נכנסו לתוקפם שני תקני חשבונאות חדשים - IFRS9 ו-IFRS15, שהשפעתם על ההון של החברה ליום 1.1.2018, הינו קיטון של כ-9.6 מיליון ש"ח וגידול של כ-2.1 מיליון ש"ח, בהתאמה, ואשר השפעתם המצטברת על הון החברה הינה כ-7.7 מיליון ש"ח. לפרטים בדבר תקני החשבונאות האמורים ראה ביאור 2(ג) לדוחות הכספיים.

בהתאם לסעיף 6.3.5 לשטר הנאמנות, ולאחר שהחברה פנתה לנאמן לאגרות החוב (סדרה ד') לשם תיאום ביצוע ההתאמות הנדרשות לאמות המידה הפיננסיות הקבועות בתנאי השטר, וזאת לאור כניסתם לתוקף של כללי חשבונאות חדשים בהתאם למנגנון הקבוע בשטר, הותאמו במועד אישור הדוח לרבעון הראשון לשנת 2018 אמות המידה הפיננסיות האמורות, כך שחלף הון עצמי מינימלי של 317 מיליון ש"ח כאמור לעיל יעמוד ההון העצמי המינימלי על 309 מיליון ש"ח, וכן חלף יחס חוב פיננסי נטו ל-CAP נטו של 77.5% כאמור לעיל, יעמוד היחס האמור על 77.73%. לפרטים נוספים ראה סעיף 6.3 לשטר הנאמנות.

(2) להלן תוצאות חישוב אמות המידה הפיננסיות אשר החברה התחייבה לעמוד בהן כאמור לעיל, ליום 31.03.2018:

תוצאות החישוב ליום 31.3.2018	אמת המידה הפיננסית
כ- 813.1 מיליוני ש"ח	הון עצמי מינימלי
כ- 50.8%	יחס חוב פיננסי נטו ל-CAP נטו

לאור תוצאות החישובים כאמור לתאריך הדוח עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות שנקבעו בתנאי אגרות החוב (סדרה ד') (הן לפני ביצוע ההתאמות האמורות לעיל והן לאחריהן).

(3) לפרטים אודות מגבלות החלות על החברה מכוח שטר הנאמנות בעת ביצוע "חלוקה" כהגדרתה בחוק החברות, ראה סעיף ז' להלן וסעיף 6.4 לשטר הנאמנות.

ז. מגבלות על חלוקת דיבידנד בהתאם לשטר הנאמנות

החברה תהא רשאית לבצע חלוקה כהגדרתה בחוק החברות (לרבות רכישה עצמית של מניות החברה) ("חלוקה"), בתנאי שתמציא לנאמן למחזיקי אגרות חוב (סדרה ד') אישור מטעם החברה לפיו: (א) החלוקה הינה חלוקה מותרת לפי סעיף 302 לחוק החברות, ואין בה בכדי לפגוע ביכולת החברה לפרוע את אגרות חוב (סדרה ד') לפי תנאיהן; (ב) החברה אינה מפרה את אמות המידה הפיננסיות שהחברה התחייבה בעמידה בהן על פי הוראות שטר הנאמנות (ראה סעיף ו' (1) לעיל), סמוך לפני החלוקה ומיד לאחר החלוקה. הבחינה תיעשה בהתאם לדוחות הכספיים האחרונים שפורסמו לפני מועד אישור החלוקה; (ג) ההון העצמי של החברה בעקבות החלוקה לא יפחת מ-350 מיליוני ש"ח; (ד) לא מתקיימת עילה מהעילות להעמדה לפירעון מיידי הקבועות בשטר הנאמנות; (ה) יחס חוב לבטוחה לאחר החלוקה לא יעלה על יחס חוב לבטוחה הנדרש (כהגדרת המונח בשטר הנאמנות). ככל והחברה לא עומדת ביחס חוב לבטוחה הנדרש כאמור, היא תהא רשאית להפקיד חלק מהכספים שאמורים להיות מחולקים במסגרת החלוקה האמורה בחשבון הנאמנות ו/או לשעבד מניות רבוע נדל"ן ו/או דור אלון נוספות, והכל עד לעמידה ביחס חוב לבטוחה הנדרש, ולאחר מכן כל יתרה תוכל להיות מחולקת ללא מגבלה על-פי ס"ק (ה) זה; (ו) לא יחולק דיבידנד מרווחי שערות אלא בגובה סך הסכומים שהתקבלו בכל שנה מחברות בת של החברה כדיבידנד וכדמי ניהול, ולא מעבר לכך; (ז) לא תבוצע חלוקה לפני 1 בינואר 2018; (ח) נכון למועד אישור החלוקה, אין הפרה מהותית של תנאי שטר הנאמנות.

8. אירועים לאחר תקופת הדוח

לעניין אירועים שארעו לאחר תקופת הדוח ראה ביאור 8 לדוחות הכספיים.

הדירקטוריון והנהלת החברה מביעים את הערכתם למנהלים ולעובדי החברה על עבודתם המקצועית והמסורה ועל תרומתם לחברה.

ישראל יניב
מנכ"ל

מוטי בן משה
יו"ר דירקטוריון

תאריך: 27 במאי 2018.

נספח א' – פרטים בדבר הערכת שווי מהותית

להלן פרטים אודות הערכת שווי מהותית בהתאם לתקנה 8ב' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970. הערכת השווי צורפה לדוח הרבעוני של דור אלון שפורסם ביום 22 במאי 2018.

מאפיין	פירוט
זיהוי נושא ההערכה	קרקע לתעסוקה, מסחר ותחנת תדלוק הידועה כמגרשים 2001-2004 לפי תכנית הר/2030
עיתוי ההערכה	31.3.2018
שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה	260,400,000 ש"ח
שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה	390,800,000 ש"ח
זיהוי המעריך ואפיוניו	משה פרידמן – שמאי מקרקעין ומהנדס אזרחי בוגר הטכניון משנת 1984, רענן דוד – שמאי מקרקעין בעל תואר שני בכלכלה מהאוניברסיטה העברית בירושלים משנת 2000.
מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	שיטת ההשוואה
ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה	שווי למ"ר לשיווק קרקע לתעסוקה – 4,800 ש"ח. שווי למ"ר לשיווק קרקע למסחר – 8,600 ש"ח. 4 עסקאות השוואה. טווח מחירים: מחירים למ"ר לשיווק קרקע לתעסוקה: 4,100 ש"ח - 6,200 ש"ח. מחירים למ"ר לשיווק קרקע למסחר: 7,400 ש"ח - 11,100 ש"ח.

אלון רבוע כחול ישראל בע"מ

תמצית דוחות כספיים מאוחדים ביניים

ליום 31 במרץ 2018

(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח סקירה של רואה החשבון המבקר
3	דוח הסכמה מראש להכללה של דוח סקירה בהצעת מדף על פי תשקיף מדף מיום 30 בנובמבר 2016
4-5	תמצית דוחות מאוחדים ביניים על המצב הכספי
6	תמצית דוחות מאוחדים ביניים על הרווח וההפסד
7	תמצית דוחות מאוחדים ביניים על הרווח הכולל
8-9	תמצית דוחות מאוחדים ביניים על השינויים בהון
10-11	תמצית דוחות מאוחדים ביניים על תזרימי המזומנים
12-28	ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של אלון רבוע כחול ישראל בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של אלון רבוע כחול ישראל בע"מ (להלן: "החברה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 31 במרץ 2018 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח והפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

המידע הכלול בדוחות הכספיים הביניים המאוחדים, המתייחס לשווי המאזני של ההשקעות ולחלקה של החברה בתוצאות העסקיות של ישויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, מבוסס על דוחות כספיים שחלקם נסקרו על ידי רואי חשבון מבקרים אחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 1 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34. בנוסף לאמור בפיסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

זיו האפט
רואי חשבון

תל אביב, 27 במאי 2018

27 במאי 2018

לכבוד:
הדירקטוריון של אלון רבוע כחול ישראל בע"מ

הנדון: מכתב הסכמה הניתן בד בבד עם פרסום דוח עיתי

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בקשר לתשקיף המדף מיום 30 בנובמבר 2016:

1. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 27 במאי 2018 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 31 במרץ 2018 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.
2. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 27 במאי 2018 על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 31 במרץ 2018 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

זיו האפט
רואי חשבון

תל אביב | ירושלים | חיפה | באר שבע והדרום | בני ברק | קרית שמונה | פתח תקווה | מודיעין עילית
03-6386868 | 02-6546200 | 04-8680600 | 077-7784100 | 073-7145300 | 077-5054906 | 077-7784180 | 08-9744111



משרד ראשי: בית אמות הביטוח, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 **דוא"ל:** bdo@bdo.co.il **בקרו באתר שלנו:** www.bdo.co.il

BDO Israel, an Israeli partnership, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms. BDO is the brand name for the BDO network and for each of the BDO Member Firms

אלון רבוע כחול ישראל בע"מ

תמצית דוחות מאוחדים ביניים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
2017	2017	2018
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח		
430,780	497,939	803,548
318,380	175,729	397,473
44,117	42,189	45,653
694,975	736,273	824,878
9,213	1,368	10,410
118,725	108,035	87,605
6,729	840	10,832
183,372	183,306	192,248
55,500	-	-
<u>1,861,791</u>	<u>1,745,679</u>	<u>2,372,647</u>
1,031,192	790,270	773,458
101,515	76,060	104,388
214,334	144,136	258,365
7,768	6,920	8,158
361,431	139,732	366,555
1,126,408	1,009,028	1,129,950
3,019,011	2,886,031	3,403,973
214,302	231,579	213,519
8,229	9,590	8,443
<u>6,084,190</u>	<u>5,293,346</u>	<u>6,266,809</u>
<u>7,945,981</u>	<u>7,039,025</u>	<u>8,639,456</u>

נכסים

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
השקעות בנכסים פיננסיים בשווי הוגן
פקדונות לזמן קצר
לקוחות
מסי הכנסה לקבל
חייבים אחרים
מכשירים פיננסיים נגזרים
מלאי
נכס מוחזק למכירה

נכסים שאינם שוטפים

השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
נכסים פיננסיים בשווי הוגן
הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך
מכשירים פיננסיים נגזרים
מלאי מקרקעין
רכוש קבוע, נטו
נדל"ן להשקעה
נכסים בלתי מוחשיים, נטו
מסים נדחים

סך נכסים

אבישג פרץ
חשבת

ישראל יניב
מנכ"ל

מוטי בן משה
יו"ר הדירקטוריון

27 במאי 2018
תאריך אישור הדוחות הכספיים

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אלון רבוע כחול ישראל בע"מ

תמצית דוחות מאוחדים ביניים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
	2017	2018
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	
330,719	130,902	483,567
420,183	365,111	419,729
183,679	159,359	160,184
418,405	408,458	370,347
1,987	27,772	1,321
376,403	412,421	403,705
1,743	9,411	290
57,645	58,500	58,427
<u>1,790,764</u>	<u>1,571,934</u>	<u>1,897,570</u>
2,803,011	2,456,143	3,259,649
1,019,029	689,278	1,058,018
51,355	76,661	74,366
14,978	14,648	15,313
475,675	447,059	488,436
<u>4,364,048</u>	<u>3,683,789</u>	<u>4,895,782</u>
<u>6,154,812</u>	<u>5,255,723</u>	<u>6,793,352</u>
1,739,959	1,739,959	1,739,959
578,213	592,056	571,435
(1,547,860)	(1,649,607)	(1,498,280)
<u>770,312</u>	<u>682,408</u>	<u>813,114</u>
1,020,857	1,100,894	1,032,990
<u>1,791,169</u>	<u>1,783,302</u>	<u>1,846,104</u>
<u>7,945,981</u>	<u>7,039,025</u>	<u>8,639,456</u>

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

אשראי מתאגידים בנקאיים
חלויות שוטפות של אגרות חוב
חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
ספקים ונותני שירותים
מסי הכנסה לשלם
זכאים אחרים ויתרות זכות
מכשירים פיננסיים נגזרים
הפרשות בגין התחייבויות אחרות

התחייבויות שאינן שוטפות

אגרות חוב בניכוי חלויות שוטפות
הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
התחייבויות אחרות
הטבות לעובדים
מסים נדחים

סך התחייבויות

הון המיוחס לבעלים של החברה

הון מניות רגילות ופרמיה על מניות
קרנות הון אחרות
יתרת הפסד
סך הון המיוחס לבעלים של החברה

זכויות שאינן מקנות שליטה

סך הון

סך התחייבויות והון

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אלון רבוע כחול ישראל בע"מ

תמצית דוחות מאוחדים ביניים על הרווח וההפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
2017	2017	2018	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
אלפי ש"ח			
7,396,026	1,834,031	1,859,640	הכנסות
3,170,204	775,918	761,473	בניכוי היטלים ממשלתיים
4,225,822	1,058,113	1,098,167	הכנסות ממכירות, נטו
2,988,242	(756,001)*	787,474	עלות ההכנסות
1,237,580	302,112	310,693	רווח גולמי
988,349	(238,074)*	241,065	הוצאות מכירה ושיווק, הנהלה וכלליות
37,241	(5,252)*	723	הכנסות אחרות
7,572	729	43	הוצאות אחרות
80,241	(4,475)	75,982	עלייה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
49,793	40,163	1,503	חלק החברה ברווחי השקעות המטופלות לפי שיטת השווי
408,934	104,249	147,793	המאזני
			רווח מפעולות
79,492	10,608	8,425	הכנסות מימון
175,102	40,961	37,948	הוצאות מימון
95,610	30,353	29,523	הוצאות מימון, נטו
313,324	73,896	118,270	רווח לפני מסים על ההכנסה
67,079	11,014	32,302	מסים על ההכנסה
246,245	62,882	85,968	רווח נקי לתקופה
130,884	31,770	55,080	רווח נקי מיוחס ל:
115,361	31,112	30,888	בעלים של החברה
246,245	62,882	85,968	זכויות שאינן מקנות שליטה

(*) סווג מחדש.

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אלון רבוע כחול ישראל בע"מ

תמצית דוחות מאוחדים ביניים על הרווח הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
2017	2017	2018	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח		
246,245	62,882	85,968	רווח נקי לתקופה
			פריטי רווח (הפסד) כולל אחר שלאחר שהוכרו לראשונה ברווח הכולל הועברו או יועברו לרווח והפסד:
(9,127)	1,478	-	שינוי נטו בשווי הוגן של נכסים פיננסיים זמינים למכירה, נטו ממס סיווג לרווח והפסד של קרן הון בגין נכסים פיננסיים זמינים למכירה, נטו ממס
253	201	-	הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ
(9,562)	(6,076)	1,547	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר שלאחר שהוכר לראשונה ברווח הכולל הועברו או יועברו לרווח והפסד, נטו ממס
(18,436)	(4,397)	1,547	פריטי רווח (הפסד) כולל אחר שלא יועברו לרווח והפסד:
(376)	(229)	9	עדכון עתודה למס בגין קרן הערכה מחדש של רכוש קבוע שסווג כנדל"ן להשקעה
8,667	-	(9,903)	רווח (הפסד) מהערכה מחדש של פריטי רכוש קבוע
(710)	-	-	מדידות מחדש של תוכנית הטבה מוגדרת
7,581	(229)	(9,894)	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר שלא יועברו לרווח והפסד, נטו ממס
(10,855)	(4,626)	(8,347)	סה"כ הפסד כולל אחר, נטו ממס
235,390	58,256	77,621	סה"כ רווח כולל לתקופה
			סה"כ רווח כולל מיוחס ל:
124,091	29,414	50,483	בעלים של החברה
111,299	28,842	27,138	זכויות שאינן מקנות שליטה
235,390	58,256	77,621	סה"כ

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אלון רבוע כחול ישראל בע"מ

תמצית דוחות מאוחדים ביניים על השינויים בהון

סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ מיוחס לבעלים של החברה	יתרת הפסד (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	קרנות הון	הון מניות ופרמיה על מניות	
1,791,169	1,020,857	770,312	(1,547,860)	578,213	1,739,959	יתרה ליום 1 בינואר 2018 (מבוקר) השפעה מצטברת לתחילת השנה, נטו של יישום לראשונה של תקני חשבונאות חדשים
(13,378)	(5,697)	(7,681)	(5,743)	(1,938)	-	יתרה ליום 1 בינואר 2018, לאחר השפעה מצטברת הנובעת מיישום תקני חשבונאות חדשים
1,777,791	1,015,160	762,631	(1,553,603)	576,275	1,739,959	תנועה בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2018:
85,968	30,888	55,080	55,080	-	-	רווח נקי
(8,347)	(3,750)	(4,597)	-	(4,597)	-	הפסד כולל אחר
77,621	27,138	50,483	55,080	(4,597)	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה
689	689	-	-	-	-	עסקאות עם בעלים: שטר הון שהונפק לזכויות שאינן מקנות שליטה
-	-	-	243	(243)	-	העברה מקרן הערכה מחדש לעודפים הטבה בהענקת אופציות
225	225	-	-	-	-	דיבידנד שהוכרז לזכויות שאינן מקנות שליטה
(10,222)	(10,222)	-	-	-	-	
(9,308)	(9,308)	-	243	(243)	-	סה"כ עסקאות עם בעלים
1,846,104	1,032,990	813,114	(1,498,280)	571,435	1,739,959	יתרה ליום 31 במרץ 2018
1,759,927	1,106,933	652,994	(1,681,377)	594,412	1,739,959	יתרה ליום 1 בינואר 2017 (מבוקר) תנועה בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2017:
62,882	31,112	31,770	31,770	-	-	רווח נקי
(4,626)	(2,270)	(2,356)	-	(2,356)	-	הפסד כולל אחר
58,256	28,842	29,414	31,770	(2,356)	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה
4,980	4,980	-	-	-	-	עסקאות עם בעלים: שטר הון שהונפק לזכויות שאינן מקנות שליטה
231	231	-	-	-	-	הטבה בהענקת אופציות
(40,092)	(40,092)	-	-	-	-	דיבידנד שחולק לזכויות שאינן מקנות שליטה
(34,881)	(34,881)	-	-	-	-	
1,783,302	1,100,894	682,408	(1,649,607)	592,056	1,739,959	יתרה ליום 31 במרץ 2017

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אלון רבוע כחול ישראל בע"מ

תמצית דוחות מאוחדים ביניים על השינויים בהון

סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ מיוחס לבעלים של החברה	יתרת הפסד	קרנות הון	הון מניות ופרמיה על מניות
(מבוקר)					
אלפי ש"ח					
1,759,927	1,106,933	652,994	(1,681,377)	594,412	1,739,959
246,245	115,361	130,884	130,884	-	-
(10,855)	(4,062)	(6,793)	(612)	(6,181)	-
235,390	111,299	124,091	130,272	(6,181)	-
11,589	11,589	-	-	-	-
-	-	-	1,709	(1,709)	-
(134,425)	(127,652)	(6,773)	-	(6,773)	-
-	-	-	1,536	(1,536)	-
(26,484)	(26,484)	-	-	-	-
(55,759)	(55,759)	-	-	-	-
931	931	-	-	-	-
(204,148)	(197,375)	(6,773)	3,245	(10,018)	-
1,791,169	1,020,857	770,312	(1,547,860)	578,213	1,739,959

יתרה ליום 1 בינואר 2017
תנועה במהלך 2017:

רווח נקי לשנה
הפסד כולל אחר לשנה

סה"כ רווח (הפסד) כולל לשנה
עסקאות עם בעלים:

שטר הון שהונפק לזכויות שאינן מקנות שליטה
מימוש נכסים שסווגו בעבר מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה
עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה
העברה מקרן הערכה מחדש לעודפים
דיבידנד שהוכרז לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
הטבה בהענקת אופציות

סה"כ עסקאות עם בעלים

יתרה ליום 31 בדצמבר 2017

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אלון רבוע כחול ישראל בע"מ

תמצית דוחות מאוחדים ביניים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2017	2017	2018
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח		
313,324	73,896	118,270
(68,904)	(14,567)	(12,305)
(105,554)	25,435	(160,468)
138,866	84,764	(54,503)
(211,500)	(22,832)	(38,179)
(177,360)	(12,667)	(32,606)
(4,314)	(979)	(5,639)
1,760	897	(1,536)
1,267	258	16,340
51,488	-	43,684
(537)	(18)	(556)
256,569	5,964	48,693
(399,421)	-	(132,533)
(229,634)	1,636	(4,440)
4,650	3,600	60
-	-	(9,113)
(62,317)	-	(38,538)
7,146	3,481	3,746
13,695	1,057	3,859
(748,508)	(19,603)	(146,758)
(64,975)	(9,216)	(26,484)
(134,425)	-	-
759,861	-	447,343
(367,203)	(2,386)	(2,391)
483,100	-	74,584
(174,962)	(45,919)	(58,800)
236,260	33,492	153,780
(631)	2,261	(932)
(5,207)	-	-
11,589	4,980	689
(186,808)	(34,257)	(13,760)
556,599	(51,045)	574,029
(53,043)	14,116	372,768
483,823	483,823	430,780
430,780	497,939	803,548

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח לפני מס
מסי הכנסה ששולמו, נטו
התאמות לתזרים מזומנים נטו מפעילות שוטפת (נספח א')
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

רכישת רכוש קבוע
רכישת נדל"ן להשקעה
רכישת נכסים בלתי מוחשיים
תמורה ממימוש (הפקדה) פקדונות לזמן קצר, נטו
תמורה ממימוש רכוש קבוע
תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה
השקעות ביתרות חובה לזמן ארוך
תמורה ממימוש ניירות ערך סחירים
השקעה בניירות ערך סחירים
החזר הלוואות שניתנו (השקעות ומתן הלוואות) לחברות כלולות, נטו
תקבולים ממימוש חברות כלולות
רכישת חברה בת שאוחדה לראשונה (ראה ביאור 3(ג)(2))
מתן הלוואות לאחרים
פרעון הלוואות שניתנו לאחרים
ריבית שהתקבלה
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
הנפקת אגרות חוב
פירעון אגרות חוב
קבלת הלוואות לזמן ארוך
פירעון הלוואות לזמן ארוך
קבלת (פירעון) הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
שינוי באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
פירעון חוזי אקדמה
הנפקת שטר הון לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
ריבית ששולמה
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון

עליה (ירידה) נטו במזומנים ושווי מזומנים
מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אלון רבוע כחול ישראל בע"מ

תמצית דוחות מאוחדים ביניים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
	2017	2018
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	
118,825	28,160	28,544
(80,241)	4,475	(75,982)
(49,793)	(40,163)	(1,503)
10,219	4,394	5,300
931	231	225
(5,742)	(9)	5,311
(250)	-	(5,850)
(2,155)	1,422	(2,375)
8,452	(2,173)	(4,947)
(399)	173	334
(50,137)	1,250	(1,136)
160,939	31,539	19,185
110,649	29,299	(32,894)
(221,725)	(917)	(1,617)
15,857	(18,734)	(110,576)
2,256	28,311	(6,505)
(12,591)	(12,524)	(8,876)
(216,203)	(3,864)	(127,574)
(105,554)	25,435	(160,468)
4,942	3,626	5,750
26,484	40,092	10,222
5,621		3,084
8,650		7,941
		19,000
16,000		

נספח א'

התאמות לתזרים מזומנים נטו מפעילות שוטפת
פחת והפחתות
ירידה (עלייה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
חלק החברה ברווחי השקעות המטופלות לפי שיטת
השווי המאזני
דיבינד שהתקבל
הטבה בהענקת אופציות
רווח (הפסד) ממימוש רכוש קבוע, נטו
הפרשה לירידת ערך נכסים
שינויים בשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים נגזרים, נטו
שינויים בגין הצמדת נכסים כספיים, אגרות חוב,
הלוואות והתחייבויות אחרות לזמן ארוך
הטבות לעובדים, נטו
שערך השקעות בניירות ערך סחירים, פיקדונות וחייבים
לזמן ארוך
הוצאות ריבית, נטו

שינויים בנכסים תפעוליים והתחייבויות תפעוליות:

גידול במלאי מקרקעין
קיטון (גידול) בלקוחות וחייבים אחרים
גידול (קיטון) בספקים, נותני שירותים וזכאים אחרים
גידול במלאי

סה"כ

מידע נוסף בגין פעילות השקעה ופעילות מימון שאינם כרוכים בתזרים מזומנים

רכישת רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה באשראי
דיבינד שהוכרז לזכויות שאינן מקנות שליטה
עסקת אקדמה והשקעה בקשר עם פרויקט להקמת תחנת כוח
תמורה לקבל בגין מימוש רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה באשראי
תמורה שטרם שולמה בגין רכישת בת שאוחדה לראשונה והלוואה
(ראה ביאור 3(ג)(2))
תמורה שטרם התקבלה בגין מימוש מוחזק למכירה

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אלון רבוע כחול ישראל בע"מ

ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים ליום 31 במרץ 2018 (בלתי מבוקר)

ביאור 1 - כללי

אלון רבוע כחול ישראל בע"מ ("החברה") נתאגדה בישראל והנה תושבת ישראל. כתובת משרדה הרשום של החברה הינו מרכז עזריאלי 1, תל אביב. החברה פועלת באופן ישיר ובאמצעות חברות מאוחדות וחברות הנשלטות בשליטה משותפת (ביחד – "הקבוצה"). עיקר פעילות הקבוצה הוא בישראל. נכון למועד פרסום הדוח, אקסטרה אחזקות ישראל בע"מ ("אקסטרה"), חברה בשליטת מוטי בן משה, מחזיקה ב- 100% מהונה המונפק והנפרע של החברה. החברה הינה תאגיד מדווח כהגדרתו בחוק ניירות ערך.

נכון ליום 31 במרץ 2018, הפעילויות העיקריות של הקבוצה הינן מגזר הנדל"ן באמצעות החברה הבת רבוע כחול נדל"ן בע"מ (מוחזקת בשיעור 57.41%) ("רבוע נדל"ן"), מגזר תחנות דלק וחנויות נוחות באמצעות החברה הבת דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ (מוחזקת בשיעור 69.93%) ("דור אלון") ומגזר כלי בית וטקסטיל באמצעות נעמן גרופ (ג.ו.) בע"מ (מוחזקת בשיעור 100%) ("נעמן"). רבע נדל"ן ודור אלון נסחרות בבורסה בתל אביב.

יש לעיין בדוחות הכספיים התמציתיים ביניים של החברה יחד עם הדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2017 והביאורים המצורפים להם. לכן, לא הובאו במסגרת דוחות כספיים תמציתיים ביניים אלה ביאורים בדבר עדכונים בלתי משמעותיים חסית למידע שכבר דווח בביאורים לדוחות הכספיים השנתיים האחרונים של החברה.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. עקרונות עריכת הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים

הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים מציינים להוראות תקן חשבונאות בינלאומי 34 בדבר דיווח כספי לתקופות ביניים. כמו כן, הדוחות התמציתיים ביניים מקיימים את הוראות הגילוי לפי פרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים נערכו לפי אותה מדיניות חשבונאית ושיטות החישוב שישמשו בדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2017, למעט האמור בסעיף ג' להלן.

ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת

עריכת דוחות כספיים ביניים דורשת מהנהלת הקבוצה להפעיל שיקול דעת וכן דורשת שימוש באומדנים חשבונאיים והנחות, אשר משפיעים על יישום מדיניות החשבונאית של הקבוצה ועל סכומי הנכסים, ההתחייבויות, ההכנסות וההוצאות המדווחים. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדנים אלו.

בעריכת הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים אלה, שיקולי הדעת המשמעותיים (significant) אשר הופעלו על ידי ההנהלה ביישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה ואי הודאות הכרוכה במקורות המפתח של האומדנים היו זהים לאלו בדוחות הכספיים המאוחדים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017.

ג. תקנים חדשים שנכנסו לתוקף והשפעת יישומם לראשונה:

החל מיום 1 בינואר 2018, נכנסו לתוקף מספר תקני IFRS, אשר הקבוצה בחרה ליישם בהתאם לחלופה הקיימת בהם, בדרך של הכללת ההשפעה המצטברת של יישומם לראשונה המוצגת בדוחות כספיים אלה כתיקון ליתרת העודפים לתחילת שנת 2018 (ראה דוח על השינויים בהון) תוך יישום ההקלות המפורטות באותם תקנים.

תקן דיווח כספי בינלאומי 9 - "מכשירים פיננסיים" (IFRS 9)

IFRS 9 מחליף את ההנחיות הקיימות כיום בתקן חשבונאות בינלאומי 39 "מכשירים פיננסיים: הכרה ומדידה" (IAS 39) באשר לסיווג ומדידת מכשירים פיננסיים. IFRS 9 מותיר על כנו את מודל המדידה המעורב למדידת נכסים פיננסיים אך מפשט אותו וקובע שלוש קטגוריות עיקריות: עלות מופחתת, שווי הוגן דרך רווח כולל אחר ושווי הוגן דרך רווח או הפסד. הסיווג מבוסס על המודל העסקי של הישות ועל מאפייני תזרים המזומנים החוזי של הנכס הפיננסי. השקעות במכשירים הוניים נמדדות ככלל בשווי הוגן דרך רווח או הפסד. עם זאת, הנהלת הישות יכולה לבחור, במועד הכרה בראשונה, באופן בלתי-הפיך, להציג את השינויים בשווי ההוגן של מכשיר הוני ברווח כולל אחר, ללא סיווג מחדש לרווח והפסד (recycling).

התקן מציג מודל חדש לירידת ערך של נכסים פיננסיים, המבוסס על הפסדי האשראי הצפויים (Expected Credit Loss Model). מודל זה מחליף את המודל הקיים ב-IAS 39, המבוסס על הפסדים שהתרחשו (Incurred loss model).

לגבי סיווג ומדידת התחייבויות פיננסיות לא חלו שינויים, למעט ההכרה בשינוי בהתחייבויות שיעודו לשווי הוגן דרך רווח או הפסד, הנובע מסיכון האשראי העצמי של הישות, ברווח כולל אחר.

IFRS 9 מקל את הדרישות לבחינת אפקטיביות של גידור על ידי החלפת הדרישה לעמידה בקווים מנחים כמותיים ברורים לבחינת אפקטיביות של גידור. IFRS 9 דורש כי יהיה יחס כלכלי בין המכשיר המגדר לבין הפריט המגודר, וכי "יחס הגידור" יהיה זהה ליחס הגידור בו הנהלת הישות משתמשת בפועל לצורכי ניהול הסיכונים שלה. התקן משמר את הדרישה לתייעוד במשך כל תקופת הגידור, אך התייעוד שונה מזה הנדרש לפי IAS 39.

אלון רבוע כחול ישראל בע"מ

ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים ליום 31 במרץ 2018 (בלתי מבוקר)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. תקנים חדשים שנכנסו לתוקף והשפעת יישומם לראשונה: (המשך)

תקן דיווח כספי בינלאומי 9 - "מכשירים פיננסיים" (IFRS 9) (המשך)

בנוסף, בבסיס למסקנות של IFRS 9 מובהר כי שינוי תנאים או החלפה של התחייבות פיננסית, שאינם מטופלים כגריעה, יטופלו בדומה לטיפול בעדכון אומדנים לגבי תשלומים של התחייבות פיננסית, כלומר חישוב מחדש של העלות המופחתת של ההתחייבות על ידי היוון תזרימי המזומנים המעודכנים בריבית האפקטיבית המקורית, כאשר הפער בין העלות המופחתת המעודכנת ובין הערך בספרים טרם השינוי יוכר באופן מיידי ברווח או הפסד.

השפעת יישום התקן לראשונה על סעיפי הדוח על המצב הכספי כפי שדווחו ליום 31 בדצמבר 2017, והרכב ההשפעה המצטברת של יישום התקן ליום 1 בינואר 2018 שנזקפה לעודפים, מתייחסים בהתאם לכך לשינויים בטיפול החשבונאי הבאים: סווג מחדש והגגה של השקעות הקבוצה בנכסים פיננסיים זמינים למכירה, כנכסים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, הטיפול ביתרת ההוצאות הנדחות של החלפת חוב שרובע נדל"ן ביצעה בשנת 2014, השינוי בטיפול בשטר הון שאינו צובר ריבית שרובע נדל"ן נתנה לחברת הקניון, הנמדד למועד היישום של התקן בשווי ההוגן, והשפעת המס המתייחסת לאותם שינויים, כמוצג בטבלה להלן:

יתרת ליום 1 בינואר 2018	השפעת יישום IFRS 9	כמדווח ליום 31 בדצמבר 2017	
אלפי ש"ח			
(576,272)	1,941	(578,213)	קרן הון אחרות
1,024,660	(6,532)	1,031,192	השקעה בחברה כלולה ובחברות בשליטה משותפת
(2,818,616)	(15,605)	(2,803,011)	אגרות חוב
(470,584)	5,091	(475,675)	התחייבויות מסים נדחים
(1,013,597)	7,260	(1,020,857)	זכויות שאינן מקנות שליטה
1,555,705	7,845	1,547,860	סך הכל השפעה מצטברת – יתרת הפסד ליום 1 בינואר 2018

תקן דיווח כספי בינלאומי 15 - "הכנסות מחוזים עם לקוחות" (IFRS 15)

IFRS 15 החליף עם יישומו לראשונה את ההנחיות בנושא ההכרה בהכנסה הקיימות כיום בתקני הדיווח הכספי הבינלאומיים. עקרון הליבה של IFRS 15 הינו כי יש להכיר בהכנסה מחוזים עם לקוחות בדרך המשקפת את העברת השליטה בסחורות או בשירותים המסופקים ללקוחות במסגרת החוזים, בסכומים המשקפים את התמורה אשר הישות צופה כי תהיה זכאית לקבל בגין אותם סחורות או שירותים.

IFRS 15 קובע מודל יחיד להכרה בהכנסה, לפיו הישות תכיר בהכנסה בהתאם לעיקרון הליבה האמור על ידי יישום חמישה שלבים: (1) זיהוי החוזה עם הלקוח. (2) זיהוי מחויבויות הביצוע בחוזה. (3) קביעת מחיר העסקה. (4) ייחוס מחיר העסקה למחויבויות הביצוע השונות בחוזה. (5) הכרה בהכנסה כאשר מבוצעת כל אחת ממחויבויות הביצוע.

יישום IFRS 15 בקבוצה השפיע בעיקר על ההכרה בהכנסה ממכירת דירות למגורים, שהוא תחום הפעילות של חברת המגורים, שההשקעה בה מטופלת על בסיס השווי המאזני. בהתאם לתקן, חברת המגורים מכירה בהכנסה, החל מ-1 בינואר 2018, בהתאם לשיעור התקדמות העבודה בדירות שנמכרו. בהתחשב בכך שהשלמת רוב הדירות ומסירתן בחברת המגורים התבצעה במהלך שנת 2017, השפעת המעבר והיישום לראשונה של התקן התייחסה רק למעט הדירות שנמכרו, אך טרם נמסרו באותו מועד והמס המתייחס לרווח בגיבן.

ההשפעה המצטברת ליום 1 בינואר 2018 של יישום התקן על השקעת רבוע נדל"ן בחברת המגורים, בסך 2,106 אלפי ש"ח, נכללה במסגרת התיקון ליתרת העודפים ליום 1 בינואר 2018.

אלון רבוע כחול ישראל בע"מ

ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים ליום 31 במרץ 2018 (בלתי מבוקר)

ביאור 3 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח

א. החברה

1. הצעת החברה לרכישת מניות אפריקה ישראל נכסים בע"מ

בחודש דצמבר 2017 הוגשה על-ידי החברה הצעה לנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרות כ"ו, כ"ז ו-כ"ח) (בביאור 1 זה - "הנאמן") של אפריקה ישראל השקעות בע"מ ("אפריקה השקעות") לרכישת מלוא החזקותיה של אפריקה השקעות באפריקה ישראל נכסים בע"מ ("אפריקה נכסים"), ובסה"כ 15,937,463 מניות, המהוות כ-55.93% מהונה המונפק והנפרע של אפריקה נכסים, וזכויות נלוות לאותן החזקות, בתמורה לתשלום מידי בסך של 1.27 מיליארד ש"ח ולהענקת שתי אופציות, שכל אחת מהן מעניקה לנאמן זכות לקבל הטבה, ששוויה הוא הגבוה מבין: (א) 65 מיליון ש"ח, או (ב) סכום ההפרש בין מחיר המניה של אפריקה נכסים כפי שיהיה במועד תום תקופת האופציה לבין סך של 79.686 ש"ח למניה, בגין מניות המהוות כ-3.5% מההון המונפק והנפרע של אפריקה נכסים. תקופת האופציה הראשונה הינה 18 חודשים ממועד ההשלמה, ותקופת האופציה השנייה הינה 36 חודשים ממועד ההשלמה. לחברה הזכות לפדות כל אחת מן האופציות במשך תקופת כל אופציה, בתמורה לסך של: הגבוה מבין 65 מיליון ש"ח (צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן ובתוספת ריבית שנתית בשיעור של 4% בגין התקופה שתחילתה מועד אישור הנושים ועד מועד התשלום) או ערך האופציה לפי מודל בלק ושוולס.

תמורות ההצעה (התמורה המיידית והתמורה בגין שתי האופציות) צמודות, בהתאם להצעה, לעליית מדד המחירים לצרכן, ונושאות ריבית שנתית בשיעור של 4% בגין התקופה שתחילתה מועד אישור הנושים ועד מועד השלמת העסקה, ומועד התשלום בגין כל אופציה, לפי העניין. עם זאת נקבע, כי החברה לא תשלם את הריבית השנתית שאמורה להיווסף לתמורה המיידית (היינו לסך של 1.27 מיליארד ש"ח) לגבי התקופה שמיים 14 במרץ 2018 ואילך בגין כספים שתפקיד בידי נאמן (לרבות כספים שיגויסו במסגרת הנפקה לשם ביצוע העסקה על-פי הצעת החברה) לפני מועד ההשלמה.

על-פי הצעת החברה, תמורת הממכר המיידית תשולם בניכוי כל דיבידנד שהוכרז על-ידי אפריקה נכסים בתקופה שלאחר מועד הצעת החברה ועד למועד ההשלמה (בין אם חולק בפועל ובין אם לאו) ובניכוי כל מס שיש לנכות על פי דין, ככל שיש לנכות, בהעדר אישור פטור מס או בהתאם לו.

במסגרת ההצעה ולהבטחתה הפקידה אקסטרה, בעלת השליטה בחברה, בנאמנות פיקדון בסך של 50 מיליון ש"ח, המהווה פיקדון משותף הן להבטחת הצעת החברה והן להבטחת הצעת אקסטרה (ראה להלן). במקביל התחייבה החברה לשפות את אקסטרה במקרה בו הפיקדון האמור או חלקו יחולטו על-פי תנאי הצעת החברה. כן הפקידה החברה בנאמנות פיקדון נוסף בסך של 40 מיליון ש"ח, להבטחת התחייבויותיה הכלולות בהצעה האמורה, באופן שהצעת החברה כאמור מובטחת בסכום כולל של 90 מיליון ש"ח. בנוסף, בנוגע לפיקדון, התחייבה אקסטרה כלפי החברה כי, ככל שאקסטרה לא תעמוד בהתחייבויותיה להזרמת מזומן והעברת נכסים לחברה, באופן אשר יגרום להפרה של הצעת החברה על-ידה, אקסטרה תישא לבדה בתשלום הפיקדון, אם וככל שיחולט. חילוט הפיקדון יהווה סעד ממצה ובלעדי בגין כל טענה כלפי החברה.

הממכר על-פי הצעת החברה כאמור כולל בנוסף לאמור לעיל, גם כל זכות של אפריקה השקעות כלפי אפריקה נכסים וכלפי כל תאגיד המוחזק על-ידי אפריקה נכסים, קיימת או עתידית, לרבות (אך לא רק) זכות לקבלת כספים ובכלל זה לקבלת דמי ניהול וזכות להחזר הלואה/ות מאת אפריקה נכסים או מאת תאגיד בהחזקתה כאמור; כל זכות של אפריקה השקעות כלפי בעלי מניות אחרים של אפריקה נכסים מכוח הסכמים תקפים למועד הגשת ההצעה, ככל שקיימים; וכל זכות של אפריקה השקעות בקשר עם אפריקה נכסים המשועבדת לנאמן. הממכר יימכר כאשר הוא נקי וחופשי.

בהצעה נקבע, כי היה ותבוצע בטרם מועד ההשלמה דיספוזיציה כלשהי בממכר (לרבות במקרה שאפריקה נכסים תנפיק מניות או ניירות ערך או זכויות הניתנים להמרה או למימוש למניות), או שתבוצע דיספוזיציה כלשהי בנכס או בנכסים של אפריקה נכסים (או של תאגיד שהיא מחזיקה בו) שהשווי הכולל שלהם עולה על 100 מיליון ש"ח, החברה תהא רשאית לבטל את הצעתה. כן נקבע, כי אם יחול שינוי בממכר תחולנה התאמות מקובלות, כגון בגין מניות הטבה, דיבידנד ושינוי בהון המניות.

הצעת החברה תאושר, ככל שתאושר, במסגרת הסדר מוצע בין אפריקה השקעות לבין מחזיקי אגרות החוב (סדרות כ"ו, כ"ז ו-כ"ח) של אפריקה השקעות בהתאם להוראות סעיף 350 לחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("הסדר החוב באפריקה").

בהצעת החברה נקבע (לאחר מספר תיקונים), כי המועד אשר עד אליו יאשר בית המשפט את הסדר החוב באפריקה, והמועד אשר עד אליו יתקבלו כל האישורים הדרושים לעסקה על-פי דין הוא יום 30 באפריל 2018, וכי כל עוד לא התקיים תנאי כלשהו שנקבע בהצעת החברה, רשאית החברה להודיע על ביטול הצעתה וההצעה תפקע.

על-פי החלטת ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, הודיעה החברה לנאמן, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ביום 1 במאי 2018, כי החברה מסכימה להאריך את מועד הצעת החברה, באופן שהמועד אשר עד אליו יאשר בית המשפט את הסדר החוב באפריקה יהיה יום 10 במאי 2018, ובאופן שהמועד למילוי התנאים לפי הצעת החברה (היינו, המועד אשר עד אליו צריכים להתקבל כל האישורים הדרושים לעסקה על-פי דין) יהיה יום 10 ביוני 2018, הכל במקום יום 30 באפריל 2018 (בהקשר זה יצוין, כי בהחלטתו מיום 17 באפריל 2018 של בית המשפט הודן בהסדר אפריקה נקבע, בין היתר, כי בית המשפט מצפה כי תתקבל הסכמה להארכה של תוקף ההצעה עד ליום 10 במאי 2018). הסכמת הדחיה כפופה לכך שהריבית השנתית בשיעור של 4% וכן הפרשי ההצמדה אשר מתווספים לסך של 1,270 מיליון ש"ח ("התמורה הבסיסית") יחושבו וישולמו בגין התקופה שתחילתה במועד אישור נושי אפריקה השקעות

אלון רבוע כחול ישראל בע"מ

ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים ליום 31 במרץ 2018 (בלתי מבוקר)

ביאור 3 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

א. החברה (המשך)

1. הצעת החברה לרכישת מניות אפריקה ישראל נכסים בע"מ (המשך)

וסיומה ביום 30 באפריל 2018, כך שבגין התקופה שמיום 1 במאי 2018 ואילך לא יתווספו לתמורה הבסיסית הפרשי הצמדה כלשהם או ריבית כלשהי.

ביום 9 במאי 2018 התקיים דיון בבית המשפט הדרגתי בהסדר הנושים של אפריקה השקעות, במסגרתו, בין היתר, הודיעה אקסטרה כי היא אינה מסכימה להצעת בית המשפט שנועדה לפתור מחלוקת של אפריקה השקעות מול רשות המסים, שנוגעת להצעת אקסטרה (ראה ביאור זה להלן) ("הדיון בבית המשפט"). בתום הדיון בבית המשפט המליץ בית המשפט לאקסטרה, לנאמן, ולרשויות המס, לנהל הליכי גישור או משא ומתן שלא בהליך גישור לביורר המחלוקת בין אפריקה השקעות לבין רשות המסים (שאינה נוגעת להצעת החברה). לפרטים אודות מחלוקת זו ראה ביאור זה להלן.

כאמור, הצעת החברה מובטחת בפיקדון בסכום כולל של 90 מיליון ש"ח, אשר חלקו (50 מיליון ש"ח) הועמד על-ידי אקסטרה כפיקדון משותף הן להבטחת הצעת החברה והן להבטחת הצעת אקסטרה. ביום 9 במאי 2018 (לאחר הדיון שהתקיים כאמור בבית המשפט) מסר ב"כ הנאמן לחברה הודעה על חילוט הפיקדון, ועל כך כי יינקטו כל הצעדים הנדרשים לשם כך באופן ובמועדים הקבועים בהצעת ההסדר וכתבי ההוראות שניתנו בקשר לפיקדון ("הודעת החילוט"). למיטב ידיעת החברה הודעת החילוט נמסרה גם לדור אלון וגם לאקסטרה.

בהודעת החילוט נטען כי המציעות (כאשר הכוונה לאקסטרה, החברה ודור אלון) הודיעו במהלך הדיון בבית המשפט, כי אין בכוונתן להשלים את ההסדר על-פי הצעת ההסדר אלא אם יוחרגו מההסדר חובות מס נטענים על-ידי רשות המסים או לחילופין מקום בו מחזיקי אגרות החוב יקחו על עצמם את חשיפת חבות המס ללא זכות החזרה למציעות. זאת, על אף שהצעת החברה אינה קשורה במחלוקת בין אפריקה השקעות לרשות המסים ועל אף שהחברה לא מסרה הודעה שכזו בדיון, אלא ציינה בדיון כי היא נכונה לקיים את הצעת החברה ללא קשר להצעת אקסטרה, ולקדם את הוצאתה לפועל של הצעת החברה באופן מיידי.

לעמדת החברה לא מתקיימת עילה לחילוט הפיקדון, ולפיכך החברה דוחה מכל וכל את הדרישה לחילוט על-פי ההודעה שנמסרה לה. בהתאם, מסרה החברה, ביום 14 במאי 2018, את עמדתה להודעת החילוט לב"כ הנאמן. בכל מקרה, על-פי תנאי הצעת החברה במקרה של מחלוקת, חילוט הפיקדון כפוף להכרעה שיפוטית. ביום 22 במאי 2018 נמסר לחברה מכתב תגובה מאת הנאמן, לפיו, בין היתר, אין בארכות החד צדדיות אשר פורסמו על-ידי החברה, על-ידי אקסטרה ועל-ידי דור אלון (ראה להלן) כדי לגרוע מהודעת החילוט. במכתב נטענות טענות שונות נגד הצעת החברה (כמו-גם נגד הצעות אקסטרה ודור אלון) ובין היתר נטען כי ההצעות הוצגו באופן מאוחד ומשולב, וכך רואה זאת גם בית המשפט. בהקשר זה יציין, כי החברה לא שינתה את עמדתה לאור מכתב התגובה מאת הנאמן, וכפי שהבהירה בכל דיווחיה הקודמים בעניין הצעת החברה לאפריקה השקעות, הן הצעת החברה והן הצעת דור אלון הינן נפרדות ואינן מותנות או תלויות זו בזו, ואף אינן מותנות בכך שהצעת אקסטרה תתקבל. עם זאת, למיטב ידיעת החברה, הצעת אקסטרה הותנתה בקבלת הצעת החברה.

ביום 10 במאי 2018 אישרו ועדת הביקורת ולאחריו דירקטוריון החברה, על אף הודעת החילוט, להאריך את מועד הצעת החברה, באופן שהמועד אשר עד אליו יאשר בית המשפט את הסדר אפריקה יהיה יום 15 ביוני 2018, ובאופן שהמועד למילוי התנאים לפי הצעת החברה (היינו, המועד אשר עד אליו צריכים להתקבל כל האישורים הדרושים לעסקה על-פי דיון) יהיה יום 15 ביולי 2018. ההודעה בדבר הארכת מועד הצעת החברה נמסרה לנאמן באותו יום. בהודעתה, הבהירה החברה כי אין בה כדי להתייחס להודעת הנאמן בדבר חילוט הפיקדון, אשר קיבלה כאמור התייחסות נפרדת מאוחר יותר.

הצעת החברה תוקנה ועודכנה במהלך החודשים דצמבר 2017 עד לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, בחודש מאי 2018. הצעת החברה, כפי שתוקנה מעת לעת, נדונה ואושרה על-ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, כעסקה שלבעל השליטה עניין אישי בה.

הודעת אקסטרה בדבר הזרמת מזומן והעברת נכסים לחברה

עם הגשת ההצעה הודיעה אקסטרה, בעלת השליטה בחברה, לחברה, כי ככל שתתקבל הצעת החברה, תזרים אקסטרה לחברה סך של 150 מיליון ש"ח במזומן, וכן תעביר לחברה, לצורך חיזוק ההון, נכסים בשווי שלא יפחת מ-200 מיליון ש"ח ועד 300 מיליון ש"ח, והכל כנגד שטרות שתנפיק לה החברה, ושתנאיהם סוכמו בין החברה לבין אקסטרה, ובין היתר נקבע בהם, כי יהיו נדחים מפני כל התחייבויות אחרות של החברה, קיימות ו/או עתידיות, ויהיו קודמים רק לחלוקת עודפי הרכוש לבעלי המניות בפירוק. כן הודיעה אקסטרה לחברה, כי ללא תלות בקבלת הצעת החברה כאמור לעיל, בכוונתה להזרים לחברה נכסים בשווי של עד 100 מיליון ש"ח, וזאת כנגד שטר בתנאים זהים לשטר האמור לעיל, ושהזרמה זו תהווה חלק מהזרמות אקסטרה במקרה של קבלת הצעת החברה כאמור לעיל.

בנוסף הודיעה אקסטרה לחברה, כי בכוונתה להשתתף בהעמדת אשראי ו/או בהנפקת אגרות חוב ללא שעבודים ככל שתבוצע על-ידי החברה, בהיקף של עד 200 מיליון ש"ח, וזאת מבלי שהדבר יהווה התחייבות כלשהי מצידה.

אלון רבוע כחול ישראל בע"מ

ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים ליום 31 במרץ 2018 (בלתי מבוקר)

ביאור 3 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

א. החברה (המשך)

1. הצעת החברה לרכישת מניות אפריקה ישראל נכסים בע"מ (המשך)

ביום 21 בנובמבר 2017 דיווחה החברה כי היא בוחנת אפשרות של הנפקה לציבור, ורישום למסחר בבורסה של אגרות חוב מסדרה חדשה, הכפופה, בין היתר, לשיקול דעת החברה ולאישורים ולהיתרים הנדרשים, לרבות אישור דירקטוריון החברה, וכן לפרסום דוח הצעת מדף על ידי החברה.

דירקטוריון החברה אישר את הצעות אקסטרה להזרמות המזומן והנכסים לחברה כאמור.

ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה אישרו כי הזרמת המזומנים והנכסים לחברה כפי שהוצגו בפניהם הינה לטובת החברה, כי אין בהזרמות האמורות לחברה בתנאים כאמור משום חלוקה, וכי אין בהן כדי ליצור חשש סביר שהן ימנעו מהחברה את יכולתה לעמוד בחביותיה הקיימות והצפויות בהגיע מועד קיומן.

הצעת דור אלון לרכישת מניות של ישראל קנדה ושל חברות המפעיל

בחודש דצמבר 2017 הגישה דור אלון לנאמן הצעה ("הצעת דור אלון") לרכוש מאת אפריקה השקעות: (א) מניות המהוות למיטב ידיעת דור אלון כ-21.58% מההון המונפק והנפרע של חברת ישראל קנדה ניהול כבישים מהירים בע"מ ("ישראל קנדה"); וכן - (ב) מניות המהוות למיטב ידיעת דור אלון כ- 24.5% מהון המניות המונפק והנפרע של כל אחת מהחברות המוחזקות על ידי ישראל קנדה למועד הגשת הצעת דור אלון, אשר גם אפריקה השקעות הינה בעלת מניות בהן (יחד - "חברות המפעיל"); וכן - (ג) זכויות נלוות לכל המניות האמורות; והכל בתמורה לסך של 165 מיליון ש"ח. לפי הצעת דור אלון תמורת הממכר צמודה לעליית המדד ונושאת ריבית שנתית בשיעור של 4% החל ממועד אישור הנושים ועד למועד ההשלמת הצעת דור אלון. בגין כספים שתפקיד בידי נאמן ושימשו לתשלום התמורה, וזאת בנוגע לתקופה ממועד ההפקדה אצל נאמן כאמור ועד מועד התשלום. למיטב ידיעת דור אלון, ישראל קנדה מחזיקה בכ-51% מההון המונפק והנפרע של כל אחת מחברות המפעיל.

במסגרת הצעת דור אלון ולהבטחתה, הפקידה דור אלון פיקדון בסך 10 מיליון ש"ח בנאמנות.

בהצעת דור אלון נקבע (נכון למועד הדוח, ולאחר מספר תיקונים), כי המועד האחרון לקבלת אישור בית המשפט לשם ביצוע הצעת דור אלון (קרי, אישור הסדר החוב באפריקה) הוא יום 30 באפריל 2018, וכי המועד למילוי שאר התנאים המתלים על פי הצעת דור אלון יחול ביום 31 באוגוסט 2018. מועדים אלה עודכנו בהצעת דור אלון לאחר שביום 8 במרץ 2018 ועדת הביקורת ודירקטוריון דור אלון החליטו לקבל את בקשת הנאמן לעדכון המועדים, בכפוף לתנאים מסוימים, ובכפוף לאישור אסיפת בעלי המניות של דור אלון, כעסקה שלבעל השליטה עניין בה. נכון למועד הדוח כוונת דור אלון לפעול לזימון אסיפה כללית אשר על סדר יומה תהיה החלטה לאשר את הצעת דור אלון (בעניין זה ראה ביאור זה להלן). לפי עמדת רשות ניירות ערך קבלת החלטה על הצעת דור אלון הינה עסקה שלבעל השליטה עניין בה, לפיכך החליטה דור אלון לאשר את ההצעה אשר עודכנה כאמור, בתהליך המתבקש מעסקה שלבעל שליטה עניין בה, למרות שדור אלון סבורה כי בנסיבות העניין אין מדובר בעסקה שלבעל שליטה עניין בה.

יצוין, כי חברה בת בבעלות מלאה של דור אלון, מחזיקה בנאמנות, עבור אלון ישראל, במניות המהוות למיטב ידיעת דור אלון, כ-56.83% מההון המונפק והנפרע של ישראל קנדה. הצעת דור אלון תוקנה ועודכנה במהלך החודשים דצמבר 2017 עד לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי השנתי, בחודש מרץ 2018.

ביום 30 באפריל 2018 החליטו ועדת הביקורת ודירקטוריון דור אלון להאריך את המועד האחרון לקבלת אישור בית המשפט לשם ביצוע ההצעה של דור אלון בעשרה ימים עד ליום 10 במאי 2018 ובהתאם לכך, ביום 1 במאי 2018 הודיעה דור אלון לנאמן על מתן הארכה.

ביום 9 במאי 2018 לאחר הדיון שהתקיים בבית המשפט באותו היום בבקשת הסדר החוב באפריקה, מסר ב"כ הנאמן לדור אלון הודעה על חילוט פיקדון בסך של 10 מיליון ש"ח, שהפקידה דור אלון להבטחת הצעת דור אלון, ועל כך כי יינקטו כל הצעדים הנדרשים לשם כך באופן ובמועדים הקבועים בהצעת ההסדר וכתבי ההוראות שניתנו בקשר לפיקדון ("הודעת החילוט"). בהודעת החילוט נטען כמפורט לעיל ביחס להודעת החילוט שנמסרה לחברה, זאת על אף שהצעת דור אלון אינה קשורה במחלוקת בין אפריקה השקעות לרשות המסים, ועל אף שדור אלון לא מסרה הודעה שכזו בדיון, אלא ציינה בדיון כי היא נכונה לקיים את הצעת דור אלון ללא קשר להצעת אקסטרה, ולקדם את הוצאתה לפועל של הצעת דור אלון באופן מיידי. לעמדת דור אלון לא מתקיימת עילה לחילוט הפיקדון, ולפיכך דור אלון דוחה מכל וכל את הדרישה לחילוט על-פי ההודעה שנמסרה לה, והודעה כאמור נמסרה לב"כ הנאמן. על-פי תנאי הצעת דור אלון במקרה של מחלוקת, חילוט הפיקדון כפוף להכרעה שיפוטית.

לאחר הדיון שהתקיים ביום 9 במאי 2018 בבית המשפט בהסדר אפריקה, ולאחר קבלת אישור ועדת הביקורת ודירקטוריון דור אלון, ועל אף הודעת החילוט, הודיעה דור אלון לנאמן ביום 10 במאי 2018, כי הינה מאריכה את המועד האחרון לקבלת אישור בית המשפט לשם ביצוע הצעת דור אלון עד ליום 15 ביוני 2018.

אלון רבוע כחול ישראל בע"מ

ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים ליום 31 במרץ 2018 (בלתי מבוקר)

ביאור 3 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

א. החברה (המשך)

1. הצעת החברה לרכישת מניות אפריקה ישראל נכסים בע"מ (המשך)

הצעת אקסטרה לרכישת מניות אפריקה השקעות

בנוסף ובמקביל, למיטב ידיעת החברה, הוגשה בשם חברה ייעודית שהוקמה, אקסטרה פיתוח וייזום בע"מ ("אקסטרה פיתוח"), חברה בבעלותה המלאה של אקסטרה, הצעה לנאמן לרכישת מלוא הונה המונפק והנפרע של אפריקה השקעות (על דרך של הקצאת מניות חדשות) וזכויות נלוות להן, כאשר אפריקה השקעות אינה כוללת את הנכסים אשר מוצעים לרכישה על-פי הצעת החברה (ראה לעיל) ועל-פי הצעת דור אלון ("הצעת אקסטרה").

למיטב ידיעת החברה וכפי שנמסר לה, אקסטרה הודיעה לנאמן (לאחר דחיה קודמת שהסכימה לה) על דחיית המועד האחרון למילוי התנאים בהצעתה, באופן שקבלת צו בית המשפט יתקיים עד ליום 10 ביוני 2018, ובאופן שהשלמת הסדר אפריקה מותנית בכך שכל שאר התנאים הקבועים בסעיף 12 להצעת אקסטרה יתקיימו עד ליום 31 ביולי 2018. כן ציינה אקסטרה בהודעתה, בין היתר, שאין באמור בה כדי לוותר על עמדתה של אקסטרה, וזכויותיה וטענותיה בכל הנוגע לבקשה 25 בקשר עם דרישת רשות המיסים מאפריקה השקעות בגין מס לשנת המס 2010, ואין באמור בה כדי להתייחס להודעת הנאמן בדבר חילוט הפיקדונות.

כמו-כן, כפי שנמסר לחברה אקסטרה פיתוח הודיעה לנאמן, כי ככל שהצעת דור אלון המעודכנת כאמור לא תאושר, תהא אקסטרה פיתוח או אפריקה השקעות או כל גוף בשליטת בעל השליטה באקסטרה פיתוח או בשליטת אפריקה השקעות או בשליטת אקסטרה פיתוח רשאי לבוא במקומה של דור אלון לעניין הצעת דור אלון.

יצוין, כי הן הצעת החברה והן הצעת דור אלון הינן נפרדות ואינן מותנות או תלויות זו בזו, ואף אינן מותנות בכך שהצעת אקסטרה תתקבל. עם זאת, למיטב ידיעת החברה, הצעת אקסטרה הותנתה בקבלת הצעת החברה.

בקשה לאישור הסדר החוב באפריקה, הודעות אפריקה השקעות והנאמן בדבר הסדר החוב באפריקה, דיון בהסדר החוב באפריקה

ביום 28 בינואר 2018 פירסמה אפריקה השקעות לציבור הודעות בדבר תוצאות האסיפה הכללית של בעלי המניות שלה ובדבר תוצאות אסיפת הנושים, הכוללת את מחזיקי אגרות החוב והנושים האחרים. על-פי ההודעות, הוחלט, בכל אחת מהאסיפות האמורות על אישור הסדר החוב באפריקה. בהודעות הנאמן בקשר עם הסדר החוב באפריקה דווח, כי השלמת הסדר החוב באפריקה מותנית בהתקיימות תנאים מתלים מצטברים, לרבות קבלת צו בית משפט המאשר את הסדר החוב באפריקה; התקיימות כל התנאים המפורטים בהצעת החברה ובהצעת דור אלון; ועוד. למיטב ידיעת החברה, ביום 1 בפברואר 2018 הגישה אפריקה השקעות בקשה לאישור הסדר החוב באפריקה, הכוללת את הצעותיהן של החברה, הצעת אקסטרה, והצעת דור אלון, לפי סעיף 350 לחוק החברות. למועד הדוח הוגשו לבית המשפט הדן בהסדר החוב באפריקה מספר בקשות בקשר עם ההסדר, וביניהן התנגדויות מטעם גורמים שונים. כן הגישו, למיטב ידיעת החברה, אפריקה השקעות ואקסטרה, בקשה לבית המשפט למתן צווים כנגד רשות המיסים, בשל שומה שהוציאה רשות המיסים לאפריקה השקעות בצו לפי סעיף 152(ב) לפקודת מס הכנסה, לתשלום חוב לרשות המיסים בסך של 245.5 מיליון ש"ח בגין הסדר חוב קודם של אפריקה השקעות משנת 2010.

במסגרת דיון, שנערך בבית המשפט בבקשה לאישור הסדר החוב באפריקה ביום 18 במרץ 2018, הציע בית המשפט (בין היתר) לתקן את תנאי הסדר החוב באפריקה, כך שמכל תשלום שישולם על-פי הסדר החוב באפריקה למחזיקי אגרות החוב של אפריקה השקעות, שאינם נושים מובטחים, יופקד סכום יחסי מהסך של 120 מיליון ש"ח בנאמנות, וזאת עד לביור הסכום המגיע, אם בכלל, לרשות המיסים מאת אפריקה השקעות בגין שנת המס 2010.

בהקשר להצעת דור אלון יצוין, כי למיטב ידיעת דור אלון, החברות שישכון ובינו בע"מ ואלון ישראל (יחד: "השותפים במפעיל") פנו בכתב לאפריקה השקעות במטרה להזכיר כי לעמדתם קיימת להם, בין היתר, זכות סירוב ראשונה ביחס למניות אותן מבקשת דור אלון לרכוש במסגרת הצעת דור אלון, וכן הגישו לבית המשפט התנגדות לאישור הצעת דור אלון, וזאת בקשר עם זכות סירוב ראשונה וזכויות נוספות העומדות להן לטענתן ביחס למניות אותן מבקשת דור אלון לרכוש במסגרת הצעת דור אלון. במסגרת הדיון שהתקיים כאמור בבית המשפט ביום 18 במרץ 2018, שבו נדונו, בין היתר, התנגדויות השותפים במפעיל נוכח זכות הסירוב הראשונה וזכות ההצטרפות, העומדות להן לטענתן ביחס למניות אותן מבקשת דור אלון לרכוש במסגרת הצעתה ("המניות"), הוחלט על-ידי בית המשפט, בין היתר, כי ככל שהסדר החוב באפריקה יאושר, אזי יאושר במסגרתו גם מכר המניות בהתאם להצעת דור אלון. עוד הוחלט, כי על השותפים במפעיל להודיע תוך 30 ימים ממועד אישור הסדר אפריקה האם בכוונתם

אלון רבוע כחול ישראל בע"מ

ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים ליום 31 במרץ 2018 (בלתי מבוקר)

ביאור 3 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

א. החברה (המשך)

1. הצעת החברה לרכישת מניות אפריקה ישראל נכסים בע"מ (המשך)

לממש את זכות הסיור או את זכות ההצטרפות להם הם טוענים, באותם תנאים להם התחייבה דור אלון; וכי הזכויות במניות יועברו כמות שהן (As Is) ובהתאם למסמכי ההתאגדות והסכמי בעלי המניות הרלבנטיים. דור אלון שמרה על מלוא זכויותיה וטענתה באשר לזכויות הנטענות על-ידי השותפים במפעיל. לאור החלטת בית המשפט מיום 18 במרץ 2018 כאמור, הנהלת דור אלון הוסמכה לפעול כדי להבהיר את עמדת השותפים במפעיל, ובהתאם לזמן את האסיפה של בעלי המניות של דור אלון לצורך אישור הצעת דור אלון במועד מאוחר מהמועד שתוכנן לזימון האסיפה.

פרטים נוספים

להשלמת התמונה יצוין, כי ביום 9 בנובמבר 2017 (סמוך לפני הגשת הצעה קודמת של החברה בעניין רכישת מניות אפריקה נכסים, לנאמן) נמסר לחברה העתק מכתב ב"כ מר לב לבייב, לב"כ מר מוטי בן משה, בעל השליטה בחברה (בשרשור סופי), לפיו, בין מר בן משה למר לבייב נחתם בעבר מסמך עקרונות לשיתוף פעולה לרכישת 100% ממניות אפריקה השקעות ("הסכם השת"פ"), וכי הגשת הצעה מטעם בן משה, מבלי להיוועץ במר לבייב ו/או שלא בהתאם להסכם השת"פ, לרבות באמצעות החברה, ולרבות הצעה לרכישת אפריקה נכסים בלבד, הינה הפרה יסודית של הסכם השת"פ. על-פי המכתב לא יחסס מר לבייב מלנקוט בכל האמצעים המשפטיים העומדים לרשותו לשם הגנה על זכויותיו על-פי הסכם השת"פ ועל-פי כל דין. יצוין כי תוכן המכתב הובא בפני דירקטוריון החברה בטרם הוגשה הצעת החברה כאמור לעיל.

2. נכון ליום 31 במרץ 2018 וסמוך למועד אישור הדוח, עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות אשר החברה התחייבה בהן על פי הוראות שטר הנאמנות שנחתם בקשר עם אגרות החוב (סדרה ד').

3. בהמשך לאמור בבאור 26(6)(ח)(א) לדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2017, בקשר לתביעה שהוגשה על ידי החברה לבית המשפט כנגד אלון ישראל, במסגרתה תבעה החברה תביעת השבה של מניות דור אלון, בטענה כי בשנת 2015, בזמן שהחברה הייתה נתונה תחת שליטת אלון ישראל, נמכרו מניות אלה על-ידי החברה לאלון ישראל, במסגרת עסקה אשר לא אושרה כדין; ובהמשך לאמור באותו ביאור בדבר שינוי הנסיבות (מכירת מניות דור אלון על-ידי אלון ישראל ורכישת חלק מהמניות על-ידי החברה) שבעקבותיהם הסעדים המבוקשים בתביעה התייתרו, והתביעה במתכונתה הנוכחית הפכה לבלתי רלבנטית ולפיכך הגיעו הצדדים להסדר דיוני שאושר על-ידי בית המשפט, על-פיו יגישו הצדדים כתבי טענות מתוקנים - בחודש אפריל 2018 הוגש על-ידי החברה כתב תביעה מתוקן, במסגרתו מתבקש בית המשפט לחייב את אלון ישראל לפצות את החברה ולשלם לה את הסכומים המתחייבים, כתוצאה ממעשיה, ממחדליה ומהעושר שהיא עשתה על גבה של החברה בקשר עם מניות דור אלון, בסכום כולל של כ-17.2 מיליוני ש"ח (בגין תמורת המכירה שקיבלה אלון ישראל ממניות דור אלון בניכוי סכום הרכישה אותו הוציאה עבורן ובגין סכומי הדיבידנד שקיבלה אלון ישראל מכוח מניות דור אלון במהלך התקופה בה החזיקה בהן). בחודש מאי 2018 הגישה אלון ישראל בקשה למחיקת כתב התביעה המתוקן, בטענה שהוא הוגש באופן שמהווה הפרה של ההסדר הדיוני. נכון למועד הדוח על החברה להגיב לבקשה זו.

4. בהמשך לאמור בבאור 26(6)(ח)(ב) לדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2017, בקשר להגשתה בחודש אפריל 2017 על-ידי החברה ושתי חברות בנות שלה (במישרין ובעקיפין), דור אלון, ואלון דלק ניהול ותפעול רשתות (1999) בע"מ, התנגדות להסדר החוב שאושר, בין אלון ישראל לבין מחזיקי אגרות החוב שלה ("הסדר החוב של אלון ישראל"), וזאת מכוח טענה לנשיה של החברה והחברות המוחזקות שלה, כלפי אלון ישראל.

ביום 23 באפריל 2018 התקיים דיון בערעור בבית המשפט העליון וניתן פסק דין, לפיו בהמלצת בית המשפט חזרו בהן החברה וחברות הבת שלה מהערעור, כאשר מוסכם שאם וכאשר תתגבשנה בעתיד תביעות חוב שלהן, יחול לגביהן האמור בהסדר החוב של אלון ישראל שאושר בבית המשפט המחוזי ("פסק הדין").

על פי פסק-הדין, סוגיית אי-השוויון לגביה טענו החברה והחברות הבנות שלה כאמור, באה על פתרונה לפי האמור לעיל מתוך הסדר החוב של אלון ישראל. במצב של חדלות פרעון של אלון ישראל בעתיד, כל נושה בלתי מובטח שעילת הנשייה שלו נוצרה לפני אישור ההסדר, יהיה זכאי להיפרע את נשייתו הבלתי מובטחת, פרו-רטה לכל נשייה מובטחת אחרת. באם תוגש תביעת חוב על-ידי החברה והחברות הבנות שלה כאמור, והיא תיבחן ותאושר, הן תהיינה זכאיות להיפרע את נשייתן, פרו רטה עם נשייתם המובטחת של בנק הפועלים ומחזיקי אגרות החוב, לרבות מהנכסים ששועבדו להם. בכפוף לאמור בפסק-הדין, הערעור שהוגש על-ידי החברה והחברות הבנות שלה נדחה.

אלון רבוע כחול ישראל בע"מ

ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים ליום 31 במרץ 2018 (בלתי מבוקר)

ביאור 3 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

ב. רבוע נדל"ן

1. ביום 31 בדצמבר 2017, החליט דירקטוריון רבוע נדל"ן על חלוקת דיבידנד בסך של 41 מיליון ש"ח, אשר שולם ביום 16 בינואר 2018. חלק החברה בדיבידנד הינו כ- 24 מיליון ש"ח.
- ביום 27 במרץ 2018, החליט דירקטוריון רבוע נדל"ן על חלוקת דיבידנד בסך של 24 מיליון ש"ח, אשר שולם ביום 16 באפריל 2018. חלק החברה בדיבידנד הינו כ- 14 מיליון ש"ח.
2. ביום 11 בינואר 2018 השלימה רבוע נדל"ן הנפקה של 430,970 יחידות של 1,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ו'), בדרך של הרחבת הסדרה הקיימת. התמורה שהתקבלה בהנפקה הגיעה לסך של 448,364 אלפי ש"ח, נטו (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה בסך של 4,586 אלפי ש"ח). הריבית האפקטיבית בגין הרחבה זו מגיעה לשיעור שנתי של 1.63%.

3. התקשרויות, הסכם המימון והליווי של חברת המגורים וחברת הקניון

החברה הכלולה של רבוע נדל"ן (חברת המגורים) וחברה בשליטה משותפת עם גינדי השקעות 1 בע"מ ("חברת הקניון"), קשורות בהסכמים שונים בקשר לרכישת הזכויות במתחם השוק הסיטונאי בתל אביב, ההקמה של מבני מגורים, מבני ציבור, מבני שטחי מסחר וחניונים, השיווק והמכירה של יחידות המגורים וכן הסכמי מימון עם תאגידים בנקאיים למימון ההקמה של פרויקטים אלו - ראה גם ביאור 5(א) לדוחות הכספיים השנתיים של החברה לשנת 2017.

במהלך הרבעון הראשון של 2018 תוקן הסכם המימון של חברת הקניון ועודכנו הקובענטיים כדלקמן: NOI מינימלי - למועד הבדיקה שיחול ביום 30 ביוני 2018, אושר להקטין את סכום ה-NOI המינימלי מ- 75 מיליון ש"ח ל- 67 מיליון ש"ח, כאשר החודשים המייצגים לצורך חישוב זה הינם אפריל-יוני 2018 (בגילום לשנה). לאחר מכן תחזור הדרישה לעמידה ביחס המקורי; יחס חוב ל-NOI - למועד הבדיקה שיחול ביום 31 בדצמבר 2018, אושר שינוי היחס המקסימלי של יחס חוב ל-NOI מ- 11 ל- 13. לאחר מכן תחזור הדרישה לעמידה ביחס המקורי. כמו כן, ובהתאם לבקשת התאגידים הבנקאיים המממנים את הפרויקט, סוכם כי בעלי המניות של הקניון יזרימו לחברת הקניון כספים נוספים, כאשר חלקה של רבוע נדל"ן בהתחייבות זו הינה בסכום לא מהותי.

ברבעון הראשון של שנת 2018, ניתן ביטוי להשלמת המכירה של 36 דירות נוספות בחברת המגורים (ראה גם ביאור 2(ג) לגבי היישום לראשונה של IFRS 15 והכללת ההשפעה המצטברת של השינוי בטיפול החשבונאי בהכרה בהכנסה ממכירות דירות, לגבי דירות אלו). למועד אישור הדוחות הכספיים, טרם נחתמו הסכמי מכירה לגבי 3 דירות בפרויקט וכן לגבי חניות ומחסנים נוספים. הדירות להשכרה (מסווגות כנדל"ן להשקעה בהקמה) נמצאות בשלבי הקמה ראשוניים (לתאריך הדוח, הושלם שלד קומות המסחר והקומות מתחת אך טרם החלו בבניית שלד מבנה המגורים להשכרה).

בתקופת 3 החודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2018, אושרה הקצאת מניה נוספת של חברת המגורים לרבוע נדל"ן, ובוטלו קביעות שנעשו במסגרת תיקון מס' 1 להסכם העקרונות מתאריך 29 ביולי 2012, אשר העניקו לגינדי בשעתו שליטה בחברת המגורים. למועד אישור הדוח, טרם הוקצתה המניה הנוספת.

אלון רבוע כחול ישראל בע"מ

ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים ליום 31 במרץ 2018 (בלתי מבוקר)

ביאור 3 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

ב. רבוע נדל"ן (המשך)

4. מידע תמציתי לגבי חברה מוחזקת מהותית - חברת הקניון (מוחזקת בשיעור 50% על ידי רבוע נדל"ן):

המידע התמציתי המובא להלן מבוסס על הנתונים הכלולים בדוחות הכספיים של החברה המוחזקת, הערוכים בהתאם לכללי ה-IFRS (אינם משקפים את חלק החברה בנתונים אלה).

דוח על המצב הכספי:

31 בדצמבר 2017 (מבוקר)	31 במרץ		
	2017	2018	
(בלתי מבוקר)			
אלפי ש"ח			
1,866	-	18,366	נכסים שוטפים
9,475	21,458	8,013	מזומנים ושווי מזומנים
11,341	21,458	26,379	נכסים שוטפים אחרים
1,759,750	1,853,360	1,759,750	נכסים שאינם שוטפים
1,881	1,779	1,004	נדל"ן להשקעה
1,761,631	1,855,139	1,760,754	נכסים אחרים
1,772,972	1,876,597	1,787,133	סך נכסים
-	2,097	-	התחייבויות שוטפות
60,200	95,054	44,838	התחייבויות מתאידיים בנקאיים
60,200	97,151	44,838	התחייבויות שוטפות אחרות
1,081,393	1,007,704	1,096,622	התחייבויות שאינן שוטפות
346,550	326,534	362,370	הלוואות מתאידיים בנקאיים
64,599	101,785	66,174	הלוואות בעלים ושטרי הון
1,492,542	1,436,023	1,525,166	התחייבויות שאינן שוטפות אחרות
1,552,742	1,533,174	1,570,004	סך התחייבויות
220,230	343,423	217,129	סך ההון

רווח כולל לתקופה:

שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017 (מבוקר)	3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ		
	2017	2018	
(בלתי מבוקר)			
אלפי ש"ח			
56,712	-	25,611	הכנסות
21,988	-	11,056	עלות הכנסות
(19,220)	102,773	(1,515)	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה – גידול (קיטון)
43,936	6,047	3,147	הוצאות מכירה, שיווק הנהלה וכלליות
41,483	-	13,256	הוצאות מימון, נטו (*)
(17,117)	22,243	1,092	מסים על הכנסה (הטבת מס)
(52,798)	74,483	(4,455)	רווח (הפסד) לתקופה

(*) הוצאות המימון לתקופת ההקמה ועד למועד פתיחת הקניון בסוף חודש מרץ 2017, הונו לעלות הקמת הקניון.

אלון רבוע כחול ישראל בע"מ

ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים ליום 31 במרץ 2018 (בלתי מבוקר)

ביאור 3 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

ג. דור אלון

- ביום 31 בדצמבר 2017, הכריז דירקטוריון דור אלון על חלוקת דיבידנד במזומן בסך 30 מיליון ש"ח. הדיבידנד שולם ביום 24 בינואר 2018, חלק החברה בדיבידנד כ-21 מיליון ש"ח.
- בהמשך לאמור בביאור 5(ב). לדוחות הכספיים השנתיים, התקשרה דור אלון ביום 1 בינואר 2018 בעסקה לפיה רכשה מהשותף 24% מהון המניות המונפק והנפרע בחברת אלוני ים אחזקות בע"מ ("אלוני ים") בתמורה לסך כולל של 7 מיליון ש"ח, בנוסף, הוסכם כי דור אלון תעמיד לשותף מספר הלוואות בהיקף כולל של 18 מיליון ש"ח שמקור פירעונן הינו הזכויות של השותף בקשר עם אלוני ים בלבד, אשר ישועבדו לדור אלון (בסעיף זה: "העסקה"). ביום 30 בינואר 2018 הושלמה העסקה, ולאחר רכישת המניות מחזיקה דור אלון במניות המהוות 74% מהון המניות המונפק והנפרע של אלוני ים. נכון ליום 31 במרץ 2018, מתוך סך הסכומים שסוכמו במסגרת העסקה האמורה שולמו 6 מיליון ש"ח.
- עד ליום 31 בדצמבר 2017 טופלה ההשקעה באלוני ים לפי שיטת השווי המאזני. יתרתה למועד זה הינה כ-256 מיליון ש"ח. במועד השלמת העסקה בוצעה מדידה מחדש של שווי הזכויות בנכסים של אלוני ים וכתוצאה מכך הכירה דור אלון ברווח בסך של 638 אלפי ש"ח.
- לאלוני ים זכויות בקשר עם מקרקעין הגובלים בדרום אזור התעשייה של הרצליה לגביהם אושרה תב"ע המאפשרת, בין היתר, הקמה בשלבים של פרויקט לתעסוקה ומסחר בהיקף של כ-70 אלף מ"ר שטחים עיקריים ושירות על קרקעיים וכ-70 אלף מ"ר שטחי שרות תת קרקעיים, בעיקר לחניות ("המקרקעין").
- ביום 29 במרץ 2018, הוצא היתר בנייה להקמת 4 מבני תעסוקה חדשים מעל מרתפי חניה, בהיקף של כ-63 אלף מ"ר שטחים עיקריים ושטחי שירות על קרקעיים ובהיקף של כ-47 אלף מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים, בעיקר לחניות.
- המקרקעין, למעט חלק המקרקעין המיועד למתחם התדלוק מוצג בדוח הכספי כנדל"ן להשקעה. חלק המקרקעין המיועד למתחם התדלוק מוצג כרכוש קבוע במודל הערכה מחדש. ליום 31 במרץ 2018 שווי הנדל"ן להשקעה הינו כ-379 מיליון ש"ח ושווי הרכוש הקבוע הינו כ-12.7 מיליון ש"ח. הערכת השווי בוצעה ע"י מעריך שווי חיצוני ובלתי תלוי. הערכת השווי של הנדל"ן להשקעה נערכה לפי שיטת ההשוואה - שיטה המבוססת על הערכת שווי השוק של הנכס בהסתמך על עסקאות שנעשו בנכסים אחרים הדומים לנכס המוערך במיקומם, אופיים ומידת סחירותם והערכת שווי הרכוש הקבוע נערכה לפי שיטת היוון ההכנסות.
- הרווח שזקפה דור אלון לתוצאות פעילותה כתוצאה מעליית ערך הנדל"ן להשקעה לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2018 הינו כ-77 מיליון ש"ח (לפני מס). כמו כן כתוצאה מהערכה מחדש של פרטי רכוש קבוע זקפה דור אלון לרווח הכולל האחר לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2018 רווח של כ-1.6 מיליון ש"ח נטו ממש.
- ביום 29 באפריל, 2018, החליט דירקטוריון דור אלון לבחון אפשרות של מימוש זכויות דור אלון באלוני ים בדרך של הליך תחרותי. לאור האפשרות שחברה שלבעל השליטה ענין בה, תבקש להגיש הצעה בהליך התחרותי, החליט דירקטוריון דור אלון על הקמת ועדת דירקטוריון מיוחדת ובלתי תלויה המונה שלושה דירקטורים חיצוניים, אשר במסגרת תפקידה תבחן חלופות שונות לעסקאות מימוש, תגבש הליך תחרותי, תנהל מו"מ עם מציעים שונים וביניהם ייתכן ותיכלל חברה שלבעל השליטה ענין בה, ותביא המלצותיה בפני ועדת הביקורת ודירקטוריון דור אלון.

ביאור 4 - מכשירים פיננסיים

א. מכשירים פיננסיים אשר נמדדים בשווי הוגן

לפרטים בדבר טכניקות ההערכה והנתונים ששימשו במדידות שווי הוגן ברמה 2 וברמה 3, ראה ביאור 22(ה)3 לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2017.

טבלה להלן מציגה את המכשירים הפיננסיים הנמדדים בשווי הוגן על בסיס עיתי, תוך שימוש בשיטת הערכה בהתאם לרמות השווי ההוגן להגדרת הרמות בהיררכיה ראה ביאור 2, לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2017.

ליום 31 במרץ 2018			
סה"כ	רמה 3	רמה 2	רמה 1
(בלתי מבוקר)			
אלפי ש"ח			
8,047	-	8,047	-
10,943	-	10,943	-
501,861	19,868	35,656	446,337
520,851	19,868	54,646	446,337
290	-	290	-
290	-	290	-

נגזרים
חוזי אקדמה על שערי חליפין
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
סה"כ נכסים פיננסיים בשווי הוגן
התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן
חוזי אקדמה על מדד המחירים לצרכן
סה"כ התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן

אלון רבוע כחול ישראל בע"מ

ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים ליום 31 במרץ 2018 (בלתי מבוקר)

ביאור 4 - מכשירים פיננסיים (המשך)

א. מכשירים פיננסיים אשר נמדדים בשווי הוגן (המשך)

ליום 31 במרץ 2017			
סה"כ	רמה 3	רמה 2	רמה 1
(בלתי מבוקר)			
אלפי ש"ח			
71,127	-	-	71,127
7,760	-	7,760	-
20,429	20,429	-	-
160,233	-	46,804	113,429
<u>259,549</u>	<u>20,429</u>	<u>54,564</u>	<u>184,556</u>
2,464	-	2,464	-
6,947	-	6,947	-
<u>9,411</u>	<u>-</u>	<u>9,411</u>	<u>-</u>

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד נגזרים
ניירות ערך לא סחירים – שוק סיטונאי
נכסים פיננסיים זמינים למכירה
סה"כ נכסים פיננסיים בשווי הוגן
התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן
חוזי אקדמה על שערי חליפין
חוזי אקדמה על מדד המחירים לצרכן
סה"כ התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן

ליום 31 בדצמבר 2017			
סה"כ	רמה 3	רמה 2	רמה 1
(מבוקר)			
אלפי ש"ח			
290,633	-	-	290,633
8,876	-	8,876	-
19,868	19,868	-	-
5,621	-	5,621	-
109,394	-	34,173	75,221
<u>434,392</u>	<u>19,868</u>	<u>48,670</u>	<u>365,854</u>
1,594	-	1,594	-
149	-	149	-
<u>1,743</u>	<u>-</u>	<u>1,743</u>	<u>-</u>

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד נגזרים
ניירות ערך לא סחירים – שוק סיטונאי
חוזי אקדמה על שערי חליפין
נכסים פיננסיים זמינים למכירה
סה"כ נכסים פיננסיים בשווי הוגן
התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן
חוזי אקדמה על שערי חליפין
חוזי אקדמה על מדד המחירים לצרכן
סה"כ התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן

הטבלה להלן מציגה התאמה בין יתרת הפתיחה לבין יתרת הסגירה בהתייחס למכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן ברמה 3 בהיררכיית השווי ההוגן:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
	2017	2018
	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	
20,429	20,429	19,868
(561)	-	-
<u>19,868</u>	<u>20,429</u>	<u>19,868</u>

יתרה ליום 1 בינואר
הפסד שהוכר ברווח והפסד בסעיף הוצאות מימון
יתרה ליום

ב. מכשירים פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן

פרט למפורט בטבלה לעיל, סבורה החברה כי ערכם בספרים של הנכסים וההתחייבויות הפיננסיים המוצגים בעלות מופחתת בדוחות הכספיים זהה בקירוב לשווי ההוגן. להלן יתרות ההלוואות ואגרות החוב (כולל חלויות שוטפות וריבית לשלם) המוצגות בדוחות הכספיים המאוחדים לפי עלותן המופחתת, לצד שווי ההוגן לאותו יום:

ליום 31 בדצמבר		ליום 31 במרץ		2018	
2017	הערך בספרים שווי הוגן	2017	הערך בספרים שווי הוגן	שווי הוגן	הערך בספרים
(בלתי מבוקר)					
אלפי ש"ח					
1,218,609	1,203,547	869,203	850,410	1,235,195	1,220,386
3,346,156	3,153,238	2,944,966	2,765,959	3,783,946	3,640,419
77,525	71,697	89,049	79,765	75,588	69,091

הלוואות מתאגידים בנקאיים
אגרות חוב
אגרות חוב לא סחירות

אלון רבוע כחול ישראל בע"מ

ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים ליום 31 במרץ 2018 (בלתי מבוקר)

ביאור 5 - מגזרי פעילות

החברה מציגה מידע מגזרי לפי IFRS 8. מידע זה מבוסס על המבנה הארגוני של החברה, דיווח פנימי, הקצאת משאבים וקבלת החלטות, כפי שנסקרו על ידי מקבל ההחלטות התפעולי הראשי (CODM). בהתאם לכך, החברה מציגה שלושה מגזרים בני דיווח, המבוססים על תוצאות החברות המוחזקות על ידה, כדלקמן: רבוע נדל"ן, דור אלון וקבוצת נעמן. בסיס הפיצול המגזרי ובסיס המדידה של הרווח והפסד המגזרי זהה לזה שהוצג בבאור 21 בדוחות הכספיים לשנת 2017.

להלן תוצאות דיווח מגזרי:

סך הכל מאוחד	התאמות (*)	נעמן אלפי ש"ח	דור אלון	רבוע נדל"ן	
					לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2018 (בלתי מבוקר):
1,098,167	4,060	93,048	952,773	48,286	הכנסות מגזר נטו
-	(3,155)	-	337	2,818	הכנסות בין מגזריות
<u>1,098,167</u>	<u>905</u>	<u>93,048</u>	<u>953,110</u>	<u>51,104</u>	הכנסות, נטו
<u>152,685</u>	<u>13,214</u>	<u>10,048</u>	<u>103,956</u>	<u>25,467</u>	רווח מגזרי
4,892					הוצאות שלא הוקצו למגזרים
29,523					הוצאות מימון, נטו
<u>118,270</u>					רווח לפני מס
					לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2017 (בלתי מבוקר):
1,058,113	7,775	88,166	914,823	47,349	הכנסות מגזר נטו
-	(3,108)	-	253	2,855	הכנסות בין מגזריות
<u>1,058,113</u>	<u>4,667</u>	<u>88,166</u>	<u>915,076</u>	<u>50,204</u>	הכנסות, נטו
<u>105,084</u>	<u>(8,055)</u>	<u>4,844</u>	<u>33,143</u>	<u>75,152</u>	רווח (הפסד) מגזרי
835					הוצאות שלא הוקצו למגזרים
30,353					הוצאות מימון, נטו
<u>73,896</u>					רווח לפני מס
					לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017 (מבוקר):
4,225,822	25,989	318,284	3,687,610	193,939	הכנסות מגזר נטו
-	(14,464)	-	1,227	13,237	הכנסות בין מגזריות
<u>4,225,822</u>	<u>11,525</u>	<u>318,284</u>	<u>3,688,837</u>	<u>207,176</u>	הכנסות, נטו
<u>417,725</u>	<u>(48,887)</u>	<u>8,369</u>	<u>145,435</u>	<u>312,808</u>	רווח (הפסד) מגזרי
8,791					הוצאות שלא הוקצו למגזרים
95,610					הוצאות מימון, נטו
<u>313,324</u>					רווח לפני מס

(*) כולל מגזרים פעילות אחרים.

אלון רבוע כחול ישראל בע"מ

ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים ליום 31 במרץ 2018 (בלתי מבוקר)

ביאור 6 - התחייבויות תלויות

- א. בהמשך לאמור בביאור 23(ב) (2) לדוחות הכספיים השנתיים, ביום 26 באפריל 2018, בית המשפט המחוזי מרכז נתן פסק דין לפיו נוכח ביצוע החלטות בית המשפט והסכמות הצדדים בנושא גילוי המסמכים על ידי דור אלון ורבוע נדל"ן, הסתיים הדיון בהליך גילוי המסמכים.
- ב. בהמשך לאמור בביאור 23(א) לדוחות הכספיים השנתיים, בקשר עם כתב תביעה ובקשה לאישור תובענה כייצוגית נגד דור אלון בסך כולל של 43.2 מיליון ש"ח בטענה כי דור אלון פעלה שלא כדין בקשר למחירים שגבתה עבור סולר מלקוחות הקשורים עמה בהסכם "ספידומט", ובכלל זאת בכך שגבתה מלקוחות הספידומט מחירים הגבוהים מהמחירים שמשלמים לקוחות מזדמנים עבור סולר בתחנות התדלוק של דור אלון.
- ביום 17 באפריל 2018 ניתן על ידי בית המשפט פסק דין, במסגרתו אושר הסכם הפשרה בין הצדדים ("**פסק הדין**"). על פי הסכם הפשרה ועד ליום 30 ביוני 2017 הפיצוי הכספי הכולל לכל חברי הקבוצה מסתכם לסך כולל של כ- 18.1 מיליון ש"ח (כולל מע"מ), הגמול לתובע הייצוגי מסתכם בסך של כ- 363 אלפי ש"ח (כולל מע"מ), ושכ"ט עו"ד מסתכם בסך של כ- 3.3 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. בנוסף, הסכימו הצדדים בהסכם הפשרה, על שינוי מנגנון עדכון המחירון המרבי המומלץ עבור תדלוק סולר הקבוע בהסכם "ספידומט". נכון למועד הדוח, דור אלון כללה בדוחותיה הכספיים הפרשה מלאה בהתאם לפסק הדין.
- ג. בהמשך לאמור בביאור 23(א) לדוחות הכספיים השנתיים, בקשר עם 2 בקשות לאישור תובענות ייצוגיות בסך כולל של כ-313 מיליון ש"ח כנגד אלון אינטרייד בתי קפה בע"מ ("**אלון אינטרייד**"), חברה מוחזקת בשיעור של 50% בשרשור על ידי דור אלון ומנוהלת על ידי השותף. ביום 26 באפריל 2018, ניתן על ידי בית המשפט פסק דין במסגרתו אישר בית המשפט את הסכם הפשרה ("**פסק הדין**"). בהתאם להסכם הפשרה שקיבל תוקף של פסק דין נדרשת אלון אינטרייד להעניק לציבור הטבה בסכום שאינו מהותי.

ביאור 7 - צדדים קשורים ובעלי עניין

(א) תנאי הכהונה והעסקה של מר מוטי בן משה, יו"ר דירקטוריון החברה ובעל השליטה בה

- ביום 12 במרץ 2018 אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של החברה, לאחר קבלת אישורם של ועדת התגמול ולאחריה של דירקטוריון החברה, את תנאי כהונתו והעסקתו של יו"ר דירקטוריון החברה ובעל השליטה בה, מר מוטי בן-משה ("**יו"ר הדירקטוריון**") או "**מר בן משה**", וזאת רטרואקטיבית החל מיום 1 באוקטובר 2016 (סמוך למועד מינויו של מר בן משה ליו"ר דירקטוריון החברה, ביום 11 בספטמבר 2016. כן אושר באותם המועדים לחברה להתקשר בהסכם מתן שירותים עם יו"ר הדירקטוריון ו/או חברה בבעלותו המלאה (ביאור זה- "**הסכם מתן השירותים**"), בהתאם לעקרונות המפורטים להלן:
- (1) השירותים אשר יינתנו על ידי יו"ר הדירקטוריון יהיו שירותי יו"ר דירקטוריון פעיל הכוללים, בין השאר, ניהול ענייני הדירקטוריון וישיבותיו, התוויית מדיניות החברה, פיתוח עסקי ואסטרטגי של החברה לטווח הבינוני והארוך, פיקוח ופעולה לקידום פעילות החברה בתחומים חדשים ואיתור דרכים ואסטרטגיות להגדלות הכנסות החברה ותחומי פעילותה, בעצמה או באמצעות שיתופי פעולה עם אחרים ("**שירותי היו"ר**"), והם יוענקו לחברה באמצעות מר בן משה (על-ידי חברה בבעלותו המלאה ("**חברת הניהול**")) ללא יחסי עובד-מעביד, בהיקף שיתאם לצרכי החברה, כפי שיהיו מעת לעת, ובכל מקרה בהיקף שלא יפחת מ-20 שעות שבועיות.
 - (2) הסכם מתן השירותים הינו החל מיום 1 באוקטובר 2016 (רטרואקטיבי) והינו לתקופה בלתי קצובה וניתן לסיום על ידי כל צד בהודעה מראש של 3 חודשים לצד השני, בהם חברת הניהול תמשיך להעמיד את שירותי היו"ר לחברה באמצעות מר בן משה, ובהתאם תהיה זכאית לתמורה בהתאם להוראות הסכם מתן השירותים, והכל אלא אם יוסכם אחרת.
 - (3) שירותי היו"ר הינם בתמורה לתגמול חודשי בסך 150 אלפי ש"ח, בתוספת מע"מ כדין וכנגד המצאת חשבונית, המשולמים לחברת הניהול ("**התגמול החודשי**"). מתשלומי התגמול החודשי בגין התקופה שהחל מיום 1 באוקטובר 2016 ועד ליום 12 במרץ 2018 (מועד אישור האסיפה) קוזזו תשלומי גמול דירקטורים ששולמו ליו"ר הדירקטוריון בגין תקופה זו (כ-133 אלפי ש"ח). כמו-כן, הופסק תשלום גמול הדירקטורים בחברה ליו"ר הדירקטוריון.
 - (4) החברה מעמידה לרשות יו"ר הדירקטוריון טלפון נייד; תקשורת ביתית (אינטרנט, טלפון קווי); רכב כמקובל למנהלים בדרגתו, אחזקתו והוצאות דלק וכבישי אגרה וכיו"ב כמקובל בחברה לגבי נושאי משרה בכירה אחרים. העלות בגין העמדת הנלווים כלולה בתגמול החודשי שלעיל והחברה לא תישא בהוצאות נוספות בגינם.
 - (5) חברת הניהול זכאית להחזר הוצאות שיידרשו לשם מתן שירותי היו"ר, הכוללות הוצאות הכרוכות בפגישות עסקיות ובכללן, בין היתר, הוצאות ארוחות, אירוח וחניה, הוצאות נסיעה (לרבות נסיעות לחו"ל), הוצאות בגין שטחי משרד שהועמדו לאנשי הוצאות המצומצם של היו"ר במשרדי החברה (והוצאות נלוות להן (כגון דמי ניהול, נקיון וכו') וחניה בגין אותם שטחים), וזאת כנגד המצאת אסמכתאות כנהוג בחברה, כאשר אחת לחצי שנה יימסר לוועדת הביקורת עדכון באשר לסכום החזרי ההוצאות. נקבע, כי במקרה בו תתעורר אי בהירות בנוגע לזכות חברת הניהול להחזר הוצאות, תכריע בעניין ועדת התגמול. חברת הניהול תהא זכאית להחזר הוצאות בהתאם להוראות הסכם מתן השירותים גם בגין התקופה שתחילתה ביום 1 בינואר 2017, כפי שכבר אושרו בחודש אוגוסט 2017 (באופן יחסי לחלק מהשנה) (כאשר בכל מקרה נקבע, כי חברת הניהול לא תהיה זכאית לכלל תשלום, והוצאות שנשאה בהן החברה בגין התקופה מיום 1 בינואר 2017, לא ישולמו בשנית), ואישור תנאי הכהונה והעסקה כולל אישור הוצאות אלו. כמו-כן תעמיד החברה לרשות יו"ר הדירקטוריון לשכה, מחשוב, עוזר אישי, ושירותי משרד.

אלון רבוע כחול ישראל בע"מ

ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים ליום 31 במרץ 2018 (בלתי מבוקר)

ביאור 7 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

(א) תנאי הכהונה והעסקה של מר מוטי בן משה, יו"ר דירקטוריון החברה ובעל השליטה בה (המשך)

6) יו"ר הדירקטוריון זכאי לפטור, שיפוי וביטוח בתנאים זהים לתנאים שיאושרו ביחס ליתר נושאי המשרה בחברה וכפי שיאושרו מעת לעת. לפרטים בקשר לאישור בחודש פברואר 2018 את התקשרות החברה בפוליסות לביטוח אחריות כלל הדירקטורים ונושאי משרה בחברה (לרבות דירקטורים ונושאי משרה שהינם בעלי שליטה) וכן הענקת כתבי פטור ושיפוי חדשים לדירקטורים ולנושאי המשרה, לרבות למר בן משה, ראה ביאור 26 זה להלן.

7) יו"ר הדירקטוריון יהיה זכאי למענק הסתגלות בסכום שלא יעלה על 3 משכורות חודשיות ככל שיו"ר הדירקטוריון יצבור ותק של לפחות שלוש (3) שנים; ושלא יעלה על 6 משכורות חודשיות, ככל שיו"ר הדירקטוריון יצבור ותק של לפחות חמש (5) שנים, והכל בכפוף לאמור במדיניות התגמול של החברה, ובתנאי שעזיבתו של יו"ר הדירקטוריון לא תהא כרוכה בנסיבות המצדיקות שלילת פיצויי פיטורין.

8) הסכם מתן השירותים יכלול זכאות למענק שנתי כמפורט במדיניות התגמול של החברה, כאשר תנאי המענק השנתי יובאו לאישור האורגנים המוסמכים של החברה.

בנוסף, ביום 12 במרץ 2018 אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של החברה, לאחר קבלת אישורם של ועדת התגמול ולאחריה של דירקטוריון החברה, גם מתן מענק חד פעמי ליו"ר הדירקטוריון ולבעל השליטה בגין שנת 2017, השווה לסך של עד 3 פעמים התמורה החודשית (ללא התאמה לכך כי שירותי הניהול ניתנים באמצעות חברת ניהול), ובסך הכל מענק בסך 321,429 ש"ח.

במסגרת קבלת ההחלטות האמורות לעיל, אישרו האסיפה הכללית המיוחדת של החברה, לאחר קבלת אישורם של ועדת התגמול ולאחריה של דירקטוריון החברה, כי החברה תישא, בדרך של החזר הוצאות חד פעמי ליו"ר הדירקטוריון ובעל השליטה, בשכרו של העוזר האישי אשר הועסק על-ידי יו"ר הדירקטוריון, מר עודד גולן, במשרה מלאה לצורך מילוי תפקידו של יו"ר הדירקטוריון וקידום עסקיה וענייניה של החברה, בתקופה שבין חודש ספטמבר 2016 ועד חודש יוני 2017 (כולל), המסתכם לסך כולל של כ-596 אלפי ש"ח, והכל כמפורט בסעיף ד להלן. מטעמי זהירות ושמרנות, אושר רכיב שכר העוזר האישי גם תחת ההנחה המחמירה כאילו נשיאה בשכר העוזר האישי אינה בהתאם למדיניות התגמול של החברה. עד למועד אישור תנאי הכהונה והעסקה ביום 12 במרץ 2018 כאמור, לא קיבל יו"ר הדירקטוריון מהחברה תגמול כלשהו בגין כהונתו זו, למעט גמול דירקטורים, הנהגה לגמול לו זכאים לקבל יתר הדירקטורים בחברה על-פי תקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני, התש"ס-2000 ("תקנות הגמול")), ולמעט החזר הוצאות כפי שיפורט להלן.

בקשר עם האמור בס"ק (5) לעיל בעניין החזר ההוצאות בגין התקופה שתחילתה ביום 1 בינואר 2017, ביום 31 באוגוסט 2017 אישרה האסיפה הכללית המיוחדת, לאחר שהתקבל אישור ועדת הביקורת (ביושבה גם כועדת התגמול) ודירקטוריון החברה את נשיאת החברה בהוצאות יו"ר הדירקטוריון במסגרת מילוי תפקידו בחברה לשם ניהול פעילותה העסקית השוטפת וקידום ענייניה, ולרבות החזר הוצאות כאמור בגין אנשי הצוות המצומצם מטעמו של יו"ר הדירקטוריון בהם נעזר יו"ר הדירקטוריון (כגון יועץ, עוזר אישי ואנשי צוות אדמיניסטרטיבי כגון מזכירה), בגין התקופה שתחילתה ביום 1 בינואר 2017 ועד ליום 31 ביולי 2017, אשר הסתכמו עד לאותו מועד בסך של כ-58 אלפי ש"ח (סכום זה כלל הוצאות זניחות שהוצאו לפני המועד האמור החל מחודש ספטמבר 2016, קרי מועד החלפת השליטה בחברה). ההוצאות הינן כאמור במסגרת תפקידו כיו"ר הדירקטוריון ובגין קידום עסקי החברה והרחבת פעילותה, והן כוללות הוצאות תקשורת והוצאות הכרוכות בפגישות עסקיות ובכללן, בין היתר, הוצאות ארוחות, אירוח וחניה, והוצאות בגין שטחי משרד שהועמדו לאנשי הצוות המצומצם של היו"ר במשרדי החברה הקיימים וכן להוצאות נלוות (כגון דמי ניהול, נקיין וכו') וחניה בגין אותם שטחים. מאז מועד האישור בחודש אוגוסט 2017 המשיכה החברה לשאת בהוצאות יו"ר הדירקטוריון כאמור, אשר הסתכמו לתקופה שבין 1 באוגוסט 2017 ועד 31 בדצמבר 2017 בסך של כ-10 אלפי ש"ח. הוצאות אלה אושרו במסגרת ההחלטות בדבר עקרונות הסכם מתן השירותים כמפורט לעיל בחודש מרץ 2018 כאמור לעיל.

(ב) אישור תנאי כהונה והעסקה של מר עודד גולן כדירקטור בחברה

בהמשך לאמור בס"ק (ג) לעיל ביחס לאישור תנאי כהונתו והעסקתו של בעל השליטה בחברה, לרבות בקשר עם נשיאת החברה, בדרך של החזר הוצאות חד פעמי ליו"ר הדירקטוריון ובעל השליטה, בשכרו של העוזר האישי אשר הועסק על-ידי יו"ר הדירקטוריון, מר עודד גולן, אושרו במקביל, ביום 12 במרץ 2018, על-ידי האסיפה הכללית המיוחדת של החברה, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, גם תנאי כהונתו והעסקתו של מר עודד גולן כדירקטור בחברה, בגין התקופה שתחילתה בחודש ספטמבר 2016 ועד לחודש יוני 2017 (כולל), רטרואקטיבית. שכרו של מר עודד גולן, אשר הועסק על-ידי יו"ר הדירקטוריון כעוזרו האישי במשרה מלאה לצורך מילוי תפקידו של יו"ר הדירקטוריון וקידום עסקיה וענייניה של החברה, בתקופה שבין חודש ספטמבר 2016 ועד חודש יוני 2017 (כולל), הסתכם לסך כולל של 596,272 ש"ח. סכום זה אושר כאמור.

היות שמר גולן כיהן בתקופה האמורה (ועדיין מכהן) כדירקטור בחברה ובחברות מוחזקות של החברה אושרו רטרואקטיבית, תנאי כהונתו והעסקתו של מר גולן כדירקטור, לרבות בהתייחס לשכר האמור, בגין התקופה האמורה. הגמול אשר שולם למר גולן בגין כהונתו כדירקטור בחברה הינו גמול בהתאם לתקנות הגמול, וזהה לגמול אותו זכאים לקבל יתר הדירקטורים בחברה. גמול הדירקטורים הכולל אשר שילמה החברה למר גולן בגין כהונתו בתקופה האמורה הינו בסך של כ-68 אלפי ש"ח. כן יצויין, כי גמול הדירקטורים להם זכאי מר גולן בגין כהונתו בחברות מוחזקות של החברה שולם לחברה. מר גולן מכהן, החל מיום 18 ביוני 2017, כמנכ"ל חברה בת של דור אלון. לאור הוראות מדיניות התגמול, הקובעות כי דירקטור שיהיה זכאי לתגמול נפרד מהחברה לא יהיה זכאי לגמול דירקטורים בחברה או בחברות המוחזקות על-ידי החברה, אושר שכרו של מר גולן שלא בהתאם למדיניות התגמול, וזאת מבלי שיידרש להחזר גמול דירקטורים ששולם לו בגין התקופה כאמור. יצויין, כי למיטב ידיעת החברה, טיגריס החזקות בע"מ, חברה בשליטת מר גולן, מעניקה שירותי ייעוץ לחברות הקשורות לבעל השליטה בחברה.

אלון רבוע כחול ישראל בע"מ

ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים ליום 31 במרץ 2018 (בלתי מבוקר)

ביאור 7 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

- (ג) לענין אישור התקשרותה של החברה בעסקה עם בעלת השליטה בה, אקסטרה, במסגרתה תעביר אקסטרה לחברה, AS IS (כמות שהוא), את ממכר IPM (כהגדרתו להלן), ראה באור 8(א).
- (ד) לפרטים אודות הצעת החברה לרכישת מניות אפריקה נכסים (אשר אושרה על-ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, כעסקה שלבעל השליטה עניין אישי בה) ולפרטים אודות הצעת דור אלון לרכישת מניות של ישראל קנדה ושל חברות המפעיל (אשר אושרה על-ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון דור אלון כעסקה שלבעל השליטה עניין בה, אולם טרם אושרה על-ידי האסיפה הכללית של דור אלון), ראה ביאור 3(א)(1) לעיל.
- (ה) לפרטים אודות הודעת אקסטרה בדבר הזרמות מזומן ונכסים לחברה (לרבות אודות האורגנים שאישרו את ההזרמות כאמור) ראה ביאור 3(א)(1) לעיל.
- (ו) בהמשך לאמור בבאור 26(6)(יט) ביום 24 באפריל 2018 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של רבוע נדל"ן את הכללת פוליסות ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בתנאי הכהונה של הדירקטורים של רבוע נדל"ן, ביניהם דירקטורים המכהנים בחברה ובעל השליטה בחברה.

ביאור 8 - אירועים לאחר תאריך המאזן

א. ביום 8 באפריל 2018 אישרו ועדת הביקורת ולאחריה דירקטוריון החברה את התקשרותה של החברה בעסקה עם בעלת השליטה בה, אקסטרה, במסגרתה תעביר אקסטרה לחברה, AS IS (כמות שהוא), את ממכר IPM (כהגדרתו להלן) במועד ההשלמה ("הסכם IPM"). וזאת כחלק מהודעתה לחברה בדבר העברת נכסים לחברה אף ללא תלות בקבלת הצעת החברה בעניין אפריקה נכסים.

פרויקט תחנת הכוח IPM והחזקות אקסטרה (בעקיפין) ב-IPM

- למיטב ידיעת החברה וכפי שנמסר לה, I.P.M Beer Tuvia Ltd. הינה חברה פרטית שהתאגדה בישראל, היוזמת פרויקט לתכנון, הקמה, בנייה והפעלה של תחנת כוח קונבנציונלית במחזור משולב (גז טבעי) שתהיה בהספק מותקן של כ-451 מגה-וואט בבאר טוביה ותעמיד זמינות קבועה בהיקף של 85% מההספק המותקן של תחנת הכוח לחברת חשמל לישראל בע"מ, כאשר יתרת ההספק המותקן תימכר לצרכני קצה אחרים באמצעות רשת החשמל ("פרויקט תחנת הכוח" ו-"IPM", בהתאמה).
- למיטב ידיעת החברה וכפי שנמסר לה, Triple M. Power Plants Ltd. ("Triple M") הינה חברה פרטית שהתאגדה בישראל, המחזיקה ב-84.015% מההון המונפק והנפרע של IPM. בבעלותה של Triple M קרקע בבאר טוביה, המיועדת להקמת תחנת הכוח, המושכרת ל-IPM כנגד תשלום דמי שכירות.
- במועד ההתקשרות מחזיקה אקסטרה ב-726 מניות בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת, המהוות כ-14.5% מהונה המונפק והנפרע של Triple M. 725 מניות מתוכן שועבדו לצד שלישי, להבטחת תשלום לאותו צד שלישי ("התשלום לצד שלישי"). התשלום לצד השלישי שולם על ידי החברה (ראה להלן) וביום 17.5.18 הוגשה לרשם החברות, על ידי הצד השלישי, בקשה להסרת השעבוד האמור. נכון למועד דוח זה, טרם הוסר רישום השעבוד על ידי רשם החברות. כמו-כן תהא אקסטרה זכאית לקבל זכות להחזר הלוואות בעלים בסך השווה ל-15,999,300 דולר בתוספת ריבית (אשר נצברה עד ליום התשלום לצד שלישי) עם ביצוע התשלום לצד השלישי ("הלוואות הבעלים").
- חלק מבעלי המניות ב-Triple M (המהווים יחד 80% מההון המונפק והנפרע של Triple M), לרבות אקסטרה, התקשרו בהסכם בעלי מניות המסדיר זכויות שונות לרבות הזכות למינוי דירקטורים (בהתאם לשיעור החזקות של אקסטרה ב-Triple M, אקסטרה זכאית למנות דירקטור אחד ב-Triple M וב-IPM, למועד הדוח מכהן מר מוטי בן משה, בעל השליטה ויו"ר דירקטוריון החברה, כדירקטור ב-IPM וב-Triple M), סוגי החלטות שיתקבלו בדירקטוריון ובאסיפה הכללית ברוב רגיל וברוב מיוחד; זכויות הקצאה וזכות הצעה ראשונה במקרה של מכירת הקרקע ועל החזקות חלק מבעלי המניות.
- כן קשורה אקסטרה בהסכמים נוספים בקשר עם פרויקט תחנת הכוח אשר יומחו לחברה במסגרת העברת ממכר IPM. בחודש ינואר 2018 חתמה אקסטרה על הסכם הזרמת הון בקשר עם פרויקט תחנת הכוח עם מממנים בכירים (קונסורציום של בנקים מקומיים וזרים) וכן אחרים ("הסכמי המימון"). על-פי הסכמי המימון יהיה על אקסטרה (אשר חבויותה עוברות במסגרת הסכם IPM לחברה) להשקיע בפרויקט תחנת הכוח את חלקה היחסי בהון העצמי העודף של פרויקט תחנת הכוח, זאת בהתחשב בכך שעם ביצוע התשלום לצד השלישי אקסטרה תיחשב כמי שהעמידה חלק מחלקה היחסי השווה לסכום הלוואות הבעלים ועל כן, יהיה עליה להעמיד רק את חלקה היחסי בהון העצמי העודף מעבר להון העצמי שכבר הועמד על ידה, לשאת בחלקה היחסי בעלויות העמדת ערבויות, וכן לשאת את חלקה היחסי בעמלות ותשלומים נוספים (ככל שיהיו).

הסכם IPM

- על-פי הסכם IPM, ממכר IPM כולל את כל הזכויות המוקנות לאקסטרה וכל החבויות המוטלות על אקסטרה מכוח מערכת הסכמים בהם התקשרה אקסטרה בקשר עם פרויקט תחנת הכוח, וכל זכות המוקנית לאקסטרה או חבות המוטלת עליה הקשורה בפרויקט תחנת הכוח, לרבות המניות שמחזיקה אקסטרה ב-Triple M.
- החל ממועד ההשלמה על פי ההתקשרות (ראה להלן) תהנה החברה לבדה מכל הזכויות הכלולות בממכר IPM, לרבות זכויות שקמו לפני מועד ההשלמה, ותשא לבדה בכל המחויבויות הכלולות בממכר IPM, לרבות מחויבויות שקמו לפני מועד ההשלמה ובכלל זה בגין הוצאות משפטיות בהיקף שאינו מהותי. כן נקבע, כי היה ולאחר מועד ההשלמה תידרש אקסטרה לשאת במחויבות הכלולה בממכר IPM או בפרויקט תחנת הכוח אזי החברה תשא באותה מחויבות ותשפה את אקסטרה בגין כל תביעה, דרישה, טענה או הוצאה שיופנו כלפי אקסטרה או שבהן אקסטרה תיאלץ לשאת, הקשורות בממכר IPM או בפרויקט תחנת הכוח.

אלון רבוע כחול ישראל בע"מ

ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים ליום 31 במרץ 2018 (בלתי מבוקר)

ביאור 8 - אירועים לאחר תאריך המאזן (המשך)

א. (המשך)

8. עם קבלת ממכר IPM יחולו על החברה מחויבויות שונות לרבות בקשר עם התשלום לצד השלישי, ובקשר עם הסכומים שהיא צפויה להידרש להזרים (בכלל זה, כהון עצמי) ל-Triple M ובקשר עם הערבויות שהיא צפויה להידרש להעמיד. על-פי הסכמי המימון, כפי שנמסר לחברה, היקף הערבויות שתידרש החברה להעמיד מוערך בהיקף של כ-11,892,145 ש"ח. על אף האמור, ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה אישרו, כי החברה תתן בטוחה לטובת בנק בישראל, על מנת שיעמיד ערבות בהיקף האמור, וזאת עובר להשלמת הסכם IPM. בהתאם, ביום 17 באפריל 2018 הועמדה הערבות בהיקף כולל של כ-11.89 מיליון ש"ח, מתוכם סך של כ-6.54 מיליון ש"ח צמוד למדד חודש דצמבר 2017.

9. במסגרת ההסכם נקבע כי תוך 10 ימים ממועד "המשיכה הפיננסית הראשונה" על ידי IPM בהתאם להוראות הסכמי המימון, על החברה לשלם סך של 14,199,300 דולר, המהווה את התשלום לצד השלישי. אף בהקשר זה נקבע (במסגרת הסכם IPM), כי החברה עשויה להעמיד את הסכום האמור עובר להשלמת הסכם IPM. בהתאם, ביום 14 במאי 2018 שילמה החברה סך של 14,199,300 דולר (51,077 אלפי ש"ח) לצד השלישי.

10. על-פי הסכם IPM, ככל שהערבות תועמד כאמור על-ידי החברה ו/או ככל שהתשלום לצד השלישי ישולם על-ידי החברה, אולם העברת ממכר IPM לידי החברה לא תושלם בשל אי התקיימות אחד או יותר מהתנאים הקבועים להעברת מניות בהסכמי המימון, אקסטרה התחייבה להעמיד ערבות במקומה של החברה ו/או התחייבה לשלם לחברה את התשלום לצד השלישי (ובמקרה זה כל הזכויות בממכר IPM יישארו בידי אקסטרה). נכון למועד דוח זה, אכן הערבות הועמדה והתשלום לצד השלישי שולם טרם העברת ממכר IPM לידי החברה.

11. על-פי הסכם IPM במשך 48 חודשים ממועד ההשלמה לחברה עומדת הזכות, ללא כל נימוק, להשיב, בכל עת, את ממכר IPM לאקסטרה, ובמקרה זה החברה תעביר לאקסטרה כל זכות שהתקבלה אצלה או המצויה בידיה או שהיא עשויה לקבל בעתיד מכוח ממכר IPM לרבות כל מניותיה ב-Triple M; כל סכום שקיבלה מכוח ממכר IPM לרבות תשלומי דיבידנד, תשלומי דמי ניהול, תשלום דמי שכירות ותשלום החזר הלוואות מאת Triple M; והחברה תסב לאקסטרה את כל הזכויות מכוח ממכר IPM. זכותה של החברה להעביר את זכויותיה בממכר IPM לאקסטרה בחזרה כפופה להתקיימותם של תנאים מסוימים הקבועים בהסכמי המימון, בין היתר, קבלת תנאי הסכמי המימון, השלמת תהליך KYC לשביעות רצונם של המממנים הבכירים (ראה סעיף 5 לעיל), הגשת כל מסמך אשר יידרש על-ידי המממנים הבכירים, חתימה על מסמכים ואישורים שונים, לרבות אישור מאת IPM כי לא נדרש אישור כלשהו על-פי הדין או על-פי תנאי הרישיון המותנה להעברת המניות, ועוד.

במקרה שממכר IPM יוחזר לאקסטרה כאמור, אקסטרה תשיב לחברה כל סכום ששילמה בקשר עם ממכר IPM או בקשר עם פרויקט תחנת הכוח, וכן כל סכום שפרעה על חשבון השטר (ראה סעיף 12 להלן), ככל שפרעה. ככל שסכומים אלו יחד יעלו על הסכומים שעל החברה לשלם לאקסטרה, אזי אקסטרה תשלם את ההפרש לחברה.

12. על-פי הסכם IPM, החברה תנפיק לאקסטרה שטר, שאינו סחיר, בסך של 99.8 מיליון ש"ח כנגד ממכר IPM ("השטר"). סכום זה נקבע בהתבסס על חוות דעת על שווי זכויות אקסטרה בממכר IPM (הערכת שווי), שנערכה עבור החברה על-ידי מומחה עצמאי.

החברה תהיה רשאית לפרוע את השטר, כולו או חלקו, במקרה בו החברה החליטה כי מתקיימות הנסיבות בהן תוכל החברה לחלק דיבידנד בסכום הפירעון. החלטה כאמור תתקבל בוועדת הביקורת לפי שיקול דעתה המוחלט, ולאחר מכן בדירקטוריון החברה. מבלי לגרוע משיקול הדעת המוחלט של ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה באשר להחלטה האם לחלק דיבידנד או לפרוע את השטר כולו או חלקו, מתום 12 חודשים מיום 8 באפריל 2018, ועדת הביקורת תבחן אחת לרבעון האם לחלק דיבידנד והאם לפרוע את השטר, כולו או חלקו. ככל שהפירעון יבוצע תוך 48 חודשים ממועד ההשלמה סכום השטר יפרע ללא תוספת ריבית. ככל שהפירעון יבוצע לאחר מכן, סכום השטר יפרע בתוספת ריבית בשיעור שנתי של 7% (אשר תחושב, החל מתום תקופה של 48 חודשים ממועד ההשלמה ועד למועד פירעון מלוא השטר). במקרה של פירוק החברה, יהיה השטר נדחה מפני כל התחייבויות אחרות של החברה, קיימות ו/או עתידיות, ויהיה קודם רק לחלוקת עודפי הרוכש לבעלי המניות בפירוק.

13. עם קיום כל התנאים המפורטים בהסכם IPM תושלם העברת ממכר IPM לחברה וייקבע מועד ההשלמה. נכון למועד הדוח, טרם הושלמה העסקה להעברת ממכר IPM לחברה, והחברה מצויה בהליכי אישור העברת הממכר מול המממנים הבכירים.

14. ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה אישרו כי התקשרותה של החברה עם אקסטרה כאמור אינה מהווה חלוקה ואין בה כדי ליצור חשש סביר שהעסקה תמנע מהחברה את יכולתה לעמוד בחבויותיה הקיימות והצפויות בהגיע מועד קיומן, וכן כי ההחלטה בדבר ביצוע העסקה הינה לטובת החברה.

15. העברת הנכס כנגד שטר הון בסך של 99.8 מיליון ש"ח והתשלום לצד שלישי בסך כ-14 מיליון דולר, יוצג בדוחותיה הכספיים של החברה לרבעון השני לשנת 2018 כנכס פיננסי בשווי הוגן דרך רווח והפסד, ומנגד שטר הון יוצג במסגרת הון העצמי.

ב. ביום 21 במאי 2018, החליט דירקטוריון דור אלון על חלוקת דיבידנד בסך של 30 מיליון ש"ח, אשר ישולם ביום 7 ביוני 2018. חלק החברה בדיבידנד הינו כ-21 מיליון ש"ח.

אלון רבוע כחול ישראל בע"מ

ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים ליום 31 במרץ 2018 (בלתי מבוקר)

ביאור 8 - אירועים לאחר תאריך המאזן (המשך)

ג. ביום 29 באפריל, 2018, התקבל בידי דור אלון "סיכום דיוני ועדת המחירים בנושא עדכון צו פיקוח מחירים מרביים בתחנות תדלוק, מחיר בנזין 95 – לאחר שימוע" (להלן בהתאמה: "סיכום דיון" ו-"ועדת המחירים"). בהמשך לכך, ביום 30 באפריל, 2018, פורסם תיקון לצו הפיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (מחירים מרביים בתחנות תדלוק), התשס"ב-2002 (להלן: "צו הפיקוח").

בהתאם לעיקרי ההמלצות כמפורט בסיכום הדיון ותיקון צו הפיקוח, החל מיום 1 במאי, 2018, מרווח השיווק לליטר בנזין 95 בשרות עצמי יופחת ב- 4.7 אגורות לליטר (לפני מע"מ) ויעמוד על 55.6 אגורות לליטר (לפני מע"מ), והתוספת בגין תדלוק בשרות מלא, צפויה לעלות ב-1 אגורות לליטר (כולל מע"מ) ולעמוד על 21 אגורות לליטר (כולל מע"מ). בנוסף יתוקן מבנה מחיר בנזין 95 בשער בית זיקוק הקבוע בצו הפיקוח, באופן שתרגום שער החליפין יבוצע לפי שער חליפין יציג שיתפרסם על ידי בנק ישראל ביום שקדם ל-2 ימי עבודה אחרונים לפני יום העדכון ויוכפל במקדם שער חליפין של 1.009 (לעומת המרה לפי שער חליפין העברות והמחאות כקבוע ערב השינוי).

דור אלון גיבשה תוכנית לצמצום ההשפעה של הפחתת מרווח השיווק על רווחיותה, הכוללת נקיטת צעדי התייעלות וחיסכון, הקטנת הנחות ללקוחות, הפחתת דמי השכירות במתחמי התדלוק וכן צעדים נוספים אחרים, והחלה ביישום תוכנית זו. במקביל בוחנת דור אלון נקיטת צעדים משפטיים בקשר עם הפחתת מרווח השיווק. השפעת הפחתה במרווח השיווק, על בסיס כמויות הבנזין שנמכרו בשנת 2017 ובהתעלם מביצוע התוכנית לצמצום ההשפעה של הפחתת מרווח השיווק כאמור, מסתכמת, בחישוב שנתי, בקיטון ברווח לפני מס של כ-20 מיליון ש"ח. יציין, כי על פי הערכות דור אלון יישום התוכנית לצמצום השפעת הפחתת מרווח השיווק עשויה לצמצם במידה ניכרת את ההשפעה של הפחתה במרווח השיווק על תוצאות פעילותה.

במסגרת סיכום הדיון, ציינה ועדת המחירים כי בהמשך לדיונים שקיימה הועדה עם רשות ההגבלים העסקיים עלה הצורך לבחון, האם יש מקום להתחיל בבחינה של שינויים רגולטוריים באופי הפיקוח על הענף במטרה להגביר את התחרות בענף וזאת במקביל לעדכון מרווח השיווק, כאמור לעיל. לפיכך, בכוונת מנהל הדלק לפנות לשמיעת עמדות הציבור על מנת לבחון אפשרויות שונות לשינוי במדיניות הפיקוח ובכלל זה הסרה מפיקוח של עמלת השירות בעד תדלוק מלא, בחינת החרגת פיקוח על תחנות תדלוק חדשות, שיטת פיקוח אחרת במקטעים שונים של מחיר הדלק וכדומה.

אלון רבוע כחול ישראל בע"מ

תמצית מידע כספי ביניים נפרד

ליום 31 במרץ 2018

(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

עמוד	
2	דוח סקירה של רואה החשבון המבקר נתונים כספיים:
3-4	תמצית נתונים על המצב הכספי ביניים
5	תמצית נתונים על רווח והפסד ביניים
6	תמצית נתונים על רווח כולל ביניים
7-8	תמצית נתונים על תזרימי המזומנים ביניים
9	מידע נוסף לתמצית המידע הכספי ביניים הנפרד

דוח סקירה מיוחד של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של אלון רבוע כחול ישראל בע"מ על מידע כספי ביניים נפרד לפי תקנה 38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של אלון רבוע כחול ישראל בע"מ (להלן: "החברה"), ליום 31 במרץ 2018 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה 38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 1 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי נפרד לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחויבים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הביניים הנפרד הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

זיו האפט
רואי חשבון

תל אביב, 27 במאי 2018

אלון רבוע כחול ישראל בע"מ

תמצית מידע כספי ביניים נפרד

תמצית נתונים על המצב הכספי ביניים

ליום 31 בדצמבר 2017 (מבוקר)	ליום 31 במרץ	
	2017	2018
	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	
47,601	25,542	79,945
109,315	-	110,355
48,346	59,029	17,701
<u>205,262</u>	<u>84,571</u>	<u>208,001</u>
1,566,305	1,383,846	1,611,888
37,303	40,148	38,759
40,842	-	41,952
519	-	1,074
478	577	449
<u>1,645,447</u>	<u>1,424,571</u>	<u>1,694,122</u>
<u>1,850,709</u>	<u>1,509,142</u>	<u>1,902,123</u>

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
חייבים ויתרות חובה
סה"כ נכסים שוטפים

נכסים שאינם שוטפים

השקעות בחברות מוחזקות
הלוואות ושטרי הון לחברות מוחזקות
נכסים פיננסיים משועבדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
רכוש קבוע
סה"כ נכסים שאינם שוטפים

סה"כ נכסים

אבישג פרץ	ישראל יניב	מוטי בן משה	27 במאי 2018
חשבת	מנהל כללי	יו"ר הדירקטוריון	תאריך אישור תמצית המידע הכספי הנפרד ביניים

המידע הנוסף המצורף לתמצית המידע הכספי ביניים הנפרד מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

אלון רבוע כחול ישראל בע"מ

תמצית מידע כספי ביניים נפרד

תמצית נתונים על המצב הכספי ביניים

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
	2017	2018
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח		
61,675	-	64,304
24,141	-	24,141
35,807	51,792	41,654
17,810	22,113	17,810
139,433	73,905	147,909
940,388	751,533	940,441
576	1,296	659
940,964	752,829	941,100
1,080,397	826,734	1,089,009
1,739,959	1,739,959	1,739,959
578,213	592,056	571,435
(1,547,860)	(1,649,607)	(1,498,280)
770,312	682,408	813,114
1,850,709	1,509,142	1,902,123

התחייבויות שוטפות

אשראי מתאגידים בנקאיים
חלויות שוטפות של אגרות חוב
זכאים ויתרות זכות אחרים
התחייבויות אחרות

התחייבויות שאינן שוטפות

אגרות חוב
התחייבויות בגין הטבות לעובדים
סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות

סה"כ התחייבויות

הון

הון מניות רגילות ופרמיה על מניות
קרנות הון
יתרת הפסד
סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה

סה"כ התחייבויות והון

המידע הנוסף המצורף לתמצית המידע הכספי ביניים הנפרד מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

אלון רבוע כחול ישראל בע"מ

תמצית מידע כספי ביניים נפרד

תמצית נתונים על רווח והפסד ביניים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ		
	2017	2017	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
אלפי ש"ח			
936	305	124	הכנסות מפעילות תזים ואחרים, נטו
163,434	41,341	71,635	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
4,044	1,684	76	הכנסות אחרות
<u>168,414</u>	<u>43,330</u>	<u>71,835</u>	
11,963	2,824	5,092	הוצאות מכירה ושיווק, הנהלה וכלליות
1,807	-	-	הוצאות אחרות
<u>13,770</u>	<u>2,824</u>	<u>5,092</u>	
<u>154,644</u>	<u>40,506</u>	<u>66,743</u>	רווח מפעולות
18,792	198	190	הכנסות מימון
42,552	8,934	11,853	הוצאות מימון
<u>23,760</u>	<u>8,736</u>	<u>11,663</u>	הוצאות מימון, נטו
<u>130,884</u>	<u>31,770</u>	<u>55,080</u>	רווח לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

המידע הנוסף המצורף לתמצית המידע הכספי ביניים הנפרד מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

אלון רבוע כחול ישראל בע"מ

תמצית מידע כספי ביניים נפרד

תמצית נתונים על רווח כולל אחר ביניים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ		
2017	2017	2018	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח		
130,884	31,770	55,080	רווח לתקופה המיוחס לבעלים של החברה
(10,905)	(2,233)	888	פריטי רווח (הפסד) כולל אחר שלאחר שהוכרו לראשונה ברווח הכולל הועברו או יועברו לרווח והפסד:
(10,905)	(2,233)	888	רווח (הפסד) כולל אחר בגין חברות מוחזקות סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר שלאחר שהוכר לראשונה ברווח הכולל הועבר או יועבר לרווח והפסד, נטו ממס
4,112	(123)	(5,485)	פריטי רווח כולל אחר שלא יועברו לרווח והפסד: רווח (הפסד) כולל אחר בגין חברות מוחזקות סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר שלא יועבר לרווח והפסד, נטו ממס
(6,793)	(2,356)	(4,597)	סה"כ הפסד כולל אחר לתקופה
124,091	29,414	50,483	סה"כ רווח כולל לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

המידע הנוסף המצורף לתמצית המידע הכספי ביניים הנפרד מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

אלון רבוע כחול ישראל בע"מ

תמצית מידע כספי ביניים נפרד

תמצית נתונים על תזרימי המזומנים ביניים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ	
	2017	2018
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	
130,884	31,770	55,080
(984)	(984)	-
(75,250)	(30,355)	(20,941)
54,650	431	34,139
(72)	(60)	(6)
100	100	-
20,909	-	13,277
(154,491)	-	(17,298)
4,650	3,600	60
(134,425)	-	-
1,028	(2,438)	(1,267)
(519)	-	(556)
1,396	1,396	-
1,514	-	1,366
(259,910)	2,598	(4,424)
61,675	-	2,629
215,726	-	-
(47,053)	-	-
230,348	-	2,629
25,088	3,029	32,344
22,513	22,513	47,601
47,601	25,542	79,945

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח לתקופה לפני מס המיוחס לבעלי מניות של החברה מסים על הכנסה ששולמו, נטו התאמות לתזרימי מזומנים נטו מפעילות שוטפת (נספח א')

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

רכישת רכוש קבוע תמורה מממוש רכוש קבוע תמורה מממוש ניירות ערך סחירים השקעה בניירות ערך סחירים תמורה ממכירת חברה מוחזקת השקעה בחברות מוחזקות פרעון (מתן) הלוואות לחברות מוחזקות, נטו השקעות אחרות תמורה מממוש פקדונות לזמן קצר ריבית שהתקבלה

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

שינוי באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו הנפקת אגרות חוב ריבית ששולמה

מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון

עליה נטו במזומנים ושווי מזומנים

מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

המידע הנוסף המצורף לתמצית המידע הכספי ביניים הנפרד מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

אלון רבוע כחול ישראל בע"מ

תמצית מידע כספי ביניים נפרד

תמצית נתונים על תזרימי המזומנים ביניים (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ	
	2017	2018
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח		
143	31	35
(163,434)	(41,341)	(71,635)
84,025	10,784	44,516
508	171	53
(736)	(14)	83
(18,237)	11	1,682
(16)	(9)	-
40,181	-	9,740
(57,566)	(30,367)	(15,526)
2,257	1,965	(153)
(19,941)	(1,953)	(5,262)
(17,684)	12	(5,415)
(75,250)	(30,355)	(20,941)

נספח א' - התאמות לתזרים מזומנים נטו מפעילות שוטפת

פחת והפחתות
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
דיבידנד שהתקבל מחברות מוחזקות
שינויים בגין הצמדת נכסים כספיים, אגרות חוב, הלוואות
והתחייבויות אחרות לזמן ארוך
הטבות לעובדים, נטו
שערך השקעות בניירות ערך סחירים, פיקדונות
וחייבים לזמן ארוך
רווח הון
הוצאות מימון, נטו

שינויים בנכסים תפעוליים והתחייבויות תפעוליות:

קיטון (גידול) בלקוחות וחייבים אחרים
קיטון בזכאים אחרים

סה"כ

המידע הנוסף המצורף לתמצית המידע הכספי ביניים הנפרד מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

אלון רבוע כחול ישראל בע"מ

תמצית מידע כספי ביניים נפרד

מידע נוסף

ביאור 1 - פרטים על המידע הכספי ביניים הנפרד:

המידע הכספי ביניים הנפרד של אלון רבוע כחול ישראל בע"מ (להלן: "החברה") כולל נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים של החברה, המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, וערוך בהתאם לנדרש בתקנה 38ד לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים ומיידים), התש"ל-1970.

המדיניות החשבונאית שיושמה במידע הכספי ביניים הנפרד זהה למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים ביניים של החברה ליום 31 במרץ 2018 בכפוף למפורט במידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2017 בדבר הטיפול בעסקאות בין חברתיות.

יש לעיין במידע הכספי ביניים הנפרד יחד עם המידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2017 והמידע המהותי הנוסף המצורף אליו.

ביאור 2 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח

- א. בדבר דיבידנד שחולק בתקופת הדוח ולאחריו על ידי חברות בנות ראה ביאור 3(ב)(1), 3(ג)(1) ו- 8(ב) לדוחות הכספיים המאוחדים ביניים.
- ב. בדבר הצעה שהגישה החברה לרכישת מניות אפריקה נכסים, ראה ביאור 3(א)(1) לדוחות הכספיים המאוחדים ביניים.
- ג. בדבר תנאי העסקתו של יו"ר הדירקטוריון של החברה ועוזרו האישי של יו"ר הדירקטוריון המשמש גם כדירקטור בחברה ראה ביאור 7 לדוחות הכספיים המאוחדים ביניים.
- ד. פרטים בדבר השפעת כניסתם לתוקף של IFRS9 ו- IFRS15 ראה באור 2(ג) לדוחות הכספיים המאוחדים ביניים.

אלון רבוע כחול ישראל בע"מ

פרק ה': דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי
ועל הגילוי לפי תקנה 38ג(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל-
1970 ("תקנות הדוחות"):

מצורף בזאת דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38ג(א) לתקנות הדוחות:

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של אלון רבוע כחול ישראל בע"מ (להלן: "התאגיד"), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. ישראל יניב - מנהל כללי;
2. לימור עטר רוזנבוך, עו"ד - סמנכ"ל, יועצת משפטית ומזכירת החברה;
3. אבישג פרץ - חשבת.

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד, אשר נועדו לספק ביטחון סביר בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקרות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישות הגילוי.

בשל המגבלות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אינה מיועדת לספק ביטחון מוחלט שהצהגה מוטעית או השמטת מידע בדוחות תימנע או תתגלה.

בדוח השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנתיימה ביום 31.12.2017 (להלן – "הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), העריכו הדירקטוריון וההנהלה את הבקרה הפנימית בתאגיד; בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית כאמור, ליום 31.12.2017 היא אפקטיבית.

עד למועד הדוח, לא הובא לידיעת הדירקטוריון וההנהלה כל אירוע או ענין שיש בהם כדי לשנות את הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית כפי שהובאה במסגרת הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון.

למועד הדוח, בהתבסס על הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית בדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון, ובהתבסס על מידע שהובא לידיעת ההנהלה והדירקטוריון כאמור לעיל, הבקרה הפנימית היא אפקטיבית.

מצורפות להלן הצהרות מנהלים לפי תקנה 38ג(ד) ס"ק (1) ו-(2) לתקנות הדוחות.

הצהרות מנהלים:

(א) הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 38ג(ד)(1) לתקנות הדוחות:

הצהרות מנהלים

הצהרת מנהל כללי

אני, ישראל יניב, מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוח הרבעוני של אלון רבוע כחול ישראל בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2018 (להלן: "הדוחות");

(2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;

(3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;

(4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

(א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –

(ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;

(5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:

(א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –

(ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;

(ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח התקופתי האחרון לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנות הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

(ב) הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 38ג(ד)(2) לתקנות הדוחות:
הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, אבישג פרץ, מצהירה כי:

(1) בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של אלון רבוע כחול ישראל בע"מ (להלן: "התאגיד"), לרבעון הראשון של שנת 2018 (להלן: "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");

(2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;

(3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;

(4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

(א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –

(ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;

(5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:

(א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחנו של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –

(ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;

(ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח התקופתי האחרון לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתתי את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.