



# אלון רבוע כחול ישראל בע"מ

31 במאי, 2016 - יקום

## אלון רבוע כחול ישראל בע"מ (OTC:BSIRY)<sup>1</sup> תוצאות כספיות לרבעון הראשון של 2016

ביום 25 במאי 2016 הגישה החברה בקשה מתוקנת לבית המשפט המחוזי בלוד, ישראל לכינוס אסיפה של הנושים הפיננסיים (בנקים ומחזיקי אגרות החוב) ונושים נערכים שונים לאישור הסדר חוב לפי סעיף 350 לחוק החברות, התשנ"ט-1999. הבקשה המתוקנת הוגשה בעקבות פניית נאמני מנהל בית המשפט ביום 10.5.2016 לאשר את התקשרותם בהסכם למכירת מנהל לחברה בת של יונת ביתן בע"מ, והחלטתו של בית המשפט מיום 16.5.2016 לאשר בקשתם זו ולהביא את הצעת יונת ביתן לאישור אסיפות נושים במנהל. בד בבד עם הסדר החוב, חברה בשליטתו של מר מוטי בן משה (להלן: "בן-משה") תרכוש בתמורה לתשלום של 115 מיליון ש"ח מאלון חברת הדלק לישראל בע"מ ואלון קמעונאות בע"מ בעלות השליטה בחברה (להלן: "אלון ישראל" ו"אלון קמעונאות"), את כל מניות החברה המוחזקות במישרין ובעקיפין (כ-72.21%) וכן את זכויות אלון ישראל בהלוואת הגישור בסך 110 מיליון ש"ח ובהלוואה לזמן ארוך אשר תיפרע לאחר פירעון מלוא החוב של החברה לבנקים ולמחזיקי אגרות החוב בסך 60 מיליון ש"ח. הבקשה המתוקנת כוללת את התנאים העיקריים הבאים:

❖ ההסדר המוצע מותנה, בין היתר, במתן צו על-ידי בית המשפט לפיו במועד ההשלמה כלל מניות החברה והזכויות לקבלת או הקצאת מניות בחברה יועברו ללא תמורה לידי בן-משה, או לחילופין תימחקנה ותתבטלנה במועד ההשלמה ללא תמורה לבעליהן ו/או למחזיקים בהן, באופן שלאחר מועד ההשלמה יחזיק בן משה במלוא הון המניות המונפק של החברה בדילול מלא, ובתוקף ממועד ההשלמה תחדל החברה להיות חברה ציבורית ותהפוך לחברה פרטית ("תנאי איון מניות"). באשר לתנאי איון מניות, במסגרת הבקשה המתוקנת אותה הגישה החברה, טענה החברה כי בסבירות גבוהה, כל חלופה להסדר המוצע לא תותיר בידי כלל בעלי המניות שווי כלשהו בשים לב למצבה התזרימי של החברה ולשווי נכסיה בפירוק ביחס לשווי התחייבויותיה. עוד פירטה החברה במסגרת הבקשה המתוקנת, כי בדיון מקדמי שקימה החברה (באמצעות וועדת הביקורת שלה וזאת בשים לב לקיומו של עניין אישי של בעלת השליטה בחברה), בקשר עם התנאי המתלה האמור בפרק הזמן הקצר שהיה לה מאז ביקש בן-משה לכלול תנאי זה בהסדר (שהיה במועד הבקשה פחות מ-2 ימי עסקים), לא הגיעה החברה למסקנה נכון למועד הגשת הבקשה המתוקנת, כי בעלת השליטה לא מקבלת כל פיצוי בגין רכיב המניות בממכר מאלון ישראל. החברה הודיעה כי תמשיך ותבחן סוגיה זו ותציג את מסקנותיה בפני בית המשפט בהמשך הדברים ולאחר בירורם.

<sup>1</sup> (OTC:BSIRY)-ביום 25 במאי 2016, החברה הושעתה מהמסחר ב-NYSE. החל מ-26 במאי 2016, מניות החברה נסחרות תחת הסימול BSIRY ב-over-the-counter ("OTC") market.



## אלון רבוע כחול ישראל בע"מ

- ❖ ההסדר המוצע אינו מותנה בהסדרת היחסים בין החברה לבין מגה ו/או באישור הסדר נושים מקביל במגה ו/או ברכישת מגה על-ידי החברה או על ידי תאגיד בשליטת בן-משה, וכן אינו כולל דרישה לאישור אסיפת בעלי המניות של החברה להסדר המוצע.
- ❖ ההסדר המוצע כולל, לצד הסדרת החוב הפיננסי של החברה, גם הסדרה של חובותיהם של הנושים הנערבים של החברה (נושים מכח ערבויות או התחייבויות לשיפוי שהעמידה החברה לחובות מגה, אשר הנם ספקים של מגה או מבטחי אשראי של ספקים של מגה), להבטחת חובות מגה כלפיהם.
- ❖ במסגרת ההסדר המוצע, בן-משה יתחייב להזרמות כספים לחברה בהיקף של עד 900 מיליון ש"ח על-פני שלוש שנים ממועד ההשלמה, מתוכם עד 200 מיליון ש"ח יכולים לשמש ליישוב תביעות הדדיות בין החברה לבין נאמני מגה או לצורך רכישת מגה.
- ❖ במועד ההשלמה יזרים בן משה לחברה 300 מיליון ש"ח לפרעון הריבית שנצברה וקרן לנושים הפיננסיים והנושים הנערבים על חשבון החוב הכולל לאותו מועד סך של 300 מיליון ש"ח וסכום נוסף שיידרש לצרכיה התזרימיים של החברה. יתרת החוב הכולל, לאחר הפרעון האמור במועד ההשלמה, תיפרע ב-4 תשלומים שנתיים. ריבית ההסדר, כלפי כל אחד מהנושים הפיננסיים והנושים הנערבים, תהיה בשיעור של 6% לשנה צמודה למדד החל מ-50 יום קודם למועד ההשלמה. ריבית ההסדר תשולם בתשלומים חצי שנתיים, עד לפרעון מלוא החוב. לכל אחד מהנושים הפיננסיים והנושים הנערבים תעמוד הזכות לדרוש פרעון מוקדם של החוב כלפיו, אשר יבוצע במועד אחיד וקבוע שהינו תום 12 חודשים ממועד ההשלמה.
- ❖ במשך כל תקופת ההסדר ועד לפרעון מלוא החוב תעמוד לחברה הזכות לבצע פרעון מוקדם של סכום החוב הכולל לאותו מועד, כולו או חלקו. כמו כן, במסגרת ההסדר המוצע מתחייב בן משה להזרים לחברה סך של 100 מיליון ש"ח אשר ישמש לפירעון מוקדם על-ידי החברה לנושים הפיננסיים והנושים הנערבים על-חשבון חוב החברה כלפיהם, אשר יתבצע בתוך 6 חודשים ממועד ההשלמה.
- ❖ החל ממועד ההשלמה, יתר חובות ו/או התחייבויות החברה, מכל מין וסוג (בין מותנה ובין ודאי), ישולמו ע"י החברה במהלך העסקים הרגיל, במועד ובתנאים שייקבעו ע"י החברה לפי שיקול דעתה ובכפוף לכל דין. ההסדר אינו חל על חובות או התחייבויות החברה לנושים שאינם נושים פיננסיים או נושים נערבים כהגדרתם בהסדר. החברה ביקשה מבית המשפט להורות כי במהלך התקופה הקצרה שעד אישור הסדר הנושים על ידי בית המשפט והשלמתו על פי תנאיו, תימנע החברה מתשלום חובות למי מנושי החברה, למעט תשלומים שוטפים ותשלומים החיוניים לצורך שמירה על יכולת החברה להמשיך ולהתנהל כ"עסק חי".
- ❖ תשלום דיבידנד פירוק מנאמני מגה לבנקים שהינם נושים של מגה (ביחס לחוב הבנקאי הנערב) או לנושים הנערבים ייחשב כפירעון על-ידי החברה (בשיעור כמחושב לפי הוראות ההסדר). החברה תהיה רשאית להשהות כל פירעון של סכום שהגיע מועד תשלומם לפי ההסדר לבנקים (ביחס לחוב בנקאי נערב) או לנושים הנערבים וזאת עד למועד המוקדם מבין (1) השלמת כל חלוקות דיבידנד הפירוק ממגה, ו- (2) תום 12 חודשים ממועד ההשלמה ("מועד הסיום"). סכום בגובה הסכום המושהה יופקד



## אלון רבוע כחול ישראל בע"מ

בחשבון בנק ייעודי של החברה וישועבד לטובת הנושה הרלוונטי לשם הבטחת תשלום הסכום המושהה. הסכום המושהה ישא ריבית בגובה ריבית הפיקדון בתוספת ריבית שנתית בשיעור של 1% (חלף ריבית ההסדר).

❖ להבטחת ביצועם המלא של התשלומים והפירעונות עפ"י ההסדר תיצור החברה לטובת הנושים הפיננסיים והנושים הנערבים, במועד ההשלמה, שעבודים קבועים ראשונים בדרגה על כלל מניותיה בדור אלון וכל מניותיה החופשיות משעבודים ברבוע נדל"ן.

❖ ההסדר מגדיר אירועים שבקרתם יהיו זכאים הנושים הפיננסיים והנושים הנערבים להעמיד את חובם לפרעון מיידי ובתנאים מסויימים לפעול למימוש השעבודים, בין היתר: פיגור בתשלום, הפרת התחייבות יסודית של החברה או המשקיעה או הליכי חדלות פרעון.

❖ כניסתו של ההסדר לתוקף מותנה בתנאים מתלים שונים, ובין היתר: (1) באישור הנושים הפיננסיים והנושים הנערבים באסיפת הנושים, (2) באישור בית המשפט להסדר לרבות במתן צווים שונים כמפורט בהסדר ובפרט, כאמור, צו לפיו במועד ההשלמה כלל מניות החברה והזכויות למניות יועברו לידי בן-משה (אשר בנוסף במועד ההשלמה יועברו לו מניות, בדרך של העברה או הקצאה או בדרך אחרת, אשר יהוו 100% ממניות החברה), או לחילופין כלל מניות החברה והזכויות למניות תימחקנה ותבטלנה, ללא תמורה לבעליהן ו/או למחזיקים בהן, באופן שלאחר מועד ההשלמה יחזיק בן משה במלוא הון המניות המונפק של החברה בדילול מלא, ובתוקף ממועד ההשלמה תחדל החברה להיות חברה ציבורית ותהפוך לחברה פרטית, (3) בקבלת אישורים של צדדים שלישיים עבור שינוי השליטה בחברה, וכן (4) בהעברת הנכסים הנרכשים חופשיים ונקיים מכל שעבוד. המועד האחרון להתקיימות כל התנאים המתלים הינו 31.7.2016, בכפוף להארכה. בעלת השליטה הודיעה לחברה כי תנאי ההסדר אינם תואמים את ההסכם שנחתם בינה לבין בן משה בעניין מנגנון ההשלמה והתנאים המתלים. למיטב ידיעת החברה, בעלת השליטה ובן משה פועלים לליבון נושאים אלה.

אין ערובה כי בן משה יגיע להסכם סופי עם הנושים הפיננסיים והנושים הנערבים או שכל התנאים להשלמת ההסדר יתממשו במועד.

השעייה מהמסחר ב-NYSE ומעבר למסחר ב-OTC:

❖ ביום 25 במאי 2016, בעקבות הגשת הבקשה המתוקנת לבית המשפט, הבורסה בניו יורק (NYSE) השעתה את מניות החברה מהמסחר למשך 10 ימים שלאחריהם תמחקנה מניות החברה מהמסחר בבורסה בניו יורק. החל מיום 26 במאי 2016, מניות החברה נסחרות תחת סימול BSIRY ב-OTC (Over The Counter Market). כתוצאה מכך, החברה תהפוך להיות תאגיד מדווח.



## אלון רבוע כחול ישראל בע"מ

הסדר פשרה בין מגה לבין החברה:

❖ ביום 26.5.2016 נחתם הסכם פשרה בין מגה, באמצעות נאמניה, לבין בן משה אשר התקשר בהסכם לרכישת השליטה בחברה. הסדר הפשרה נוגע ביחסי מגה והחברה והוא כפוף למספר תנאים מצטברים, ובין היתר, אישור הבנקים הנערכים ובית המשפט וכניסתו לתוקף של הסדר החברה. לפרטים נוספים, ראה אירועים בתקופת הדוח.

הערת עסק חי בדיווח החברה:

❖ לאור אי הוודאות בדבר השלמת רכישת השליטה בחברה על ידי בן משה, או אישור ההסדר באסיפת הנושים ועל-ידי בית המשפט, ולאור הפסקת המגעים למימוש נכסים, קיימים ספקות משמעותיים בדבר המשך קיומה של החברה כ"עסק חי". דיווח החברה אינו כולל התאמות לגבי ערכי הנכסים וההתחייבויות וסיווגם שייתכן ותהיינה דרושות במידה והחברה לא תוכל להמשיך ולפעול כ"עסק חי".

❖ בהיעדר מימוש נכסים או השלמת הסדר החוב והשלמת רכישת החברה על ידי בן משה, לחברה מקורות נזילים זמינים המספיקים לכל היותר למימון הפעילות השוטפת של החברה לתקופה של מספר חודשים (בכפוף לכך שלא יתרחשו אירועים חריגים), אשר בסיומה אם לא יושלם הסדר החוב והשלמת רכישת החברה על ידי בן משה, החברה תיאלץ להתחיל במימוש נכסים במלואם או בחלקם למימון המשך הפעילות השוטפת שלה.



# אלון רבוע כחול ישראל בע"מ

## רווח והפסד מאוחד

2015	2016	
Q1	Q1	רווח והפסד מאוחד במיליוני ש"ח
		פעילות נמשכת:
43.9	45.8	הכנסות, נטו
25.8	40.2	רווח גולמי
18.2	26.6	רווח תפעולי לפני הפסד בגין ערבויות מגה
18.2	87.1	רווח תפעולי לפני הוצאות מימון
6.7	71.9	רווח מפעילות נמשכת לאחר מסים
(37.3)	(6.9)	הפסד מפעילות מופסקת
40.2	20.4	EBITDA <sup>2</sup>

## להלן פרוט הרווח (הפסד) התפעולי לפני מס לפי חברות:

2015	2016	
Q1	Q1	תוצאות החברות במיליוני ש"ח
50.8	44.4	רבוע נדל"ן
7.3	2.0	נעמן גרופ-פעילות מיועדת למימוש
23.4	32.5	דור אלון- פעילות מיועדת למימוש

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

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



# אלון רבוע כחול ישראל בע"מ

## תוצאות לרבעון הראשון של שנת 2016

### פעילות נמשכת:

#### **הכנסות**

ההכנסות ברבעון הראשון של 2016 הסתכמו בכ- 45.8 מ' ש"ח (\$12.2 מ' דולר ארה"ב) בהשוואה להכנסות של כ- 43.9 מ' ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

**הרווח הגולמי:** ברבעון הראשון של 2016 הסתכם בכ- 40.2 מ' ש"ח (\$10.7 מ' דולר ארה"ב) בהשוואה לרווח גולמי של כ- 25.8 מ' ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. הגידול ברווח הגולמי בהשוואה לרבעון מקביל אשתקד נבע בעיקר מקיטון בעלות המכירות כתוצאה ממכירת פעילות אלון סלולר.

**הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות:** ברבעון הראשון של 2016 הסתכמו בכ- 20.5 מ' ש"ח (\$5.4 מ' דולר ארה"ב), בהשוואה לכ- 23.3 מ' ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, ירידה של 12%. הקיטון נובע בעיקר מקיטון בהוצאות מכירה, הנהלה וכלליות באלון סלולר כתוצאה ממכירת פעילות אלון סלולר בנובמבר 2015.

**עליית ערך נדל"ן להשקעה:** הרבעון רשמה החברה רווח בסך כ- 0.3 מ' ש"ח (\$0.1 מ' דולר ארה"ב) לעומת רווח של כ- 14.8 מ' ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. הקיטון נבע מעדכון זכויות בנכסים ברבעון המקביל אשתקד.

**חלק החברה ברווחי חברות כלולות:** הסתכם הרבעון ברווח של כ- 6.5 מ' ש"ח (\$1.7 מ' דולר ארה"ב) וכולל בעיקר את שערך הקניין בשוק הסיטונאי בתל אביב לעומת רווח של כ- 1.0 מ' ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

**רווח מפעולות לפני רווח (הפסד) בגין ערבויות מגה:** הסתכם הרבעון בכ- 26.6 מ' ש"ח (\$7.0 מ' דולר ארה"ב), בהשוואה לרווח של כ- 18.2 מ' ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. הגידול ברווח מפעולות נבע בעיקר מגידול ברווח הגולמי ומקיטון בהוצאות בעקבות מכירת פעילות אלון סלולר, כאמור לעיל, אשר קוזז בחלקו מקיטון בעליית ערך נדל"ן להשקעה.

**רווח בגין ערבויות מגה:** הסתכם הרבעון בכ- 60.6 מ' ש"ח (\$16.1 מ' דולר ארה"ב) ונבע מעדכון שווי ערבויות שניתנו במסגרת הסדר ההבראה במגה. לאור מצבה הפיננסי של החברה, כפי שקבל ביטוי בבקשה להסדר חוב מיום 25.5.2016, שהגישה החברה בדבר העברת כל מניות החברה והזכויות להקצאת או הנפקת מניות מידי בעלי המניות בחברה לידי בן משה ללא תמורה סבורה החברה כי כל חלופה להסדר המוצע לא תותיר בידי כלל בעלי המניות שווי כלשהו בשים לב למצבה התזרימי של החברה ולשווי נכסיה בפירוק ביחס לשווי התחייבויותיה. בהתאם לכך, ליום 31.3.2016 החברה בדעה כי אין לייחס שווי כלכלי לאופציית הספקים. בהקשר זה ובאשר לעמדת החברה שהוצגה במסדרת הבקשה המתוקנת, ראה אירועים בתקופת הדוח.

**רווח מפעולות:** רווח מפעולות הסתכם הרבעון בכ- 87.2 מ' ש"ח (\$23.1 מ' דולר ארה"ב), בהשוואה לרווח של כ- 18.2 מ' ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, גידול של כ- 379%. הגידול ברווח נבע בעיקר מעדכון שווי ערבויות שניתנו במסגרת הסדר ההבראה של מגה.

**הכנסות (הוצאות) מימון נטו:** הוצאות מימון הסתכמו הרבעון בכ- 10.6 מ' ש"ח (\$2.8 מ' דולר ארה"ב) בהשוואה להכנסות מימון, נטו של כ- 12.0 מ' ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. הגידול בהוצאות מימון נבע בעיקר מהשפעת השינוי במדד שבתקופת הדוח ירד ב- 0.9% לעומת ירידה של 1.6% ברבעון המקביל.

**מסים על ההכנסה:** הוצאות המיסים הרבעון הסתכמו בכ- 4.7 מ' ש"ח (\$1.2 מ' דולר ארה"ב) בהשוואה להוצאות מסים בסך כ- 23.5 מ' ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

**רווח מפעילות נמשכת:** רווח מפעילות נמשכת הרבעון הסתכם בכ- 71.8 מ' ש"ח (\$19.1 מ' דולר ארה"ב) לעומת רווח מפעילות נמשכת של כ- 6.7 מ' ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. הרווח הרבעון המיוחס לבעלי המניות בחברה הסתכם בכ- 62.9 מ' ש"ח (\$16.7 מ' דולר ארה"ב) או 0.95 מ' ש"ח למניה (\$0.25 דולר ארה"ב) והרווח המיוחס לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה הסתכם בכ- 8.9 מ' ש"ח (\$2.4 מ' דולר ארה"ב).

**הפסד מפעילות מופסקת:** הרבעון הסתכם בכ- 6.9 מ' ש"ח (\$1.8 מ' דולר ארה"ב) לעומת הפסד מפעילות מופסקת של כ- 37.3 מ' ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. ההפסד מפעילות מופסקת ברבעון המיוחס לבעלי המניות בחברה הסתכם בכ- 7.9 מ' ש"ח (\$2.1 מ' דולר ארה"ב) או 0.12 מ' ש"ח למניה (\$0.03 דולר ארה"ב) והרווח מפעילות מופסקת המיוחס לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה הסתכם בכ- 1.0 מ' ש"ח (\$0.3 מ' דולר ארה"ב).



# אלון רבוע כחול ישראל בע"מ

## תזרימי מזומנים לרבעון הראשון של שנת 2016

**תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:** תזרימי המזומנים נטו, שנבעו מפעילות שוטפת הסתכמו ברבעון הראשון של שנת 2016 בכ- 31.8 מ' ש"ח (\$8.4 מ' דולר ארה"ב) בהשוואה לתזרימי מזומנים שנבעו מפעילות שוטפת בסך כ- 171.1 מ' ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. עיקר הקיטון בתזרימי המזומנים מפעילות שוטפת הרבעון מול רבעון מקביל אשתקד, נבע משינויים בסעיפי הון חוזר בסך כ-165.3 מ' ש"ח (\$43.9 מ' דולר ארה"ב).

**תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:** תזרימי המזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה הסתכמו הרבעון בכ- 52.3 מ' ש"ח (\$13.9 מ' דולר ארה"ב) בהשוואה לתזרימי מזומנים נטו, שנבעו מפעילות השקעה, בסך של כ- 131.7 מ' ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. תזרימי המזומנים שנבעו מפעילות השקעה הרבעון כללו בעיקר:

- תמורה ממימוש פקדונות לזמן קצר בסך כ- 73.3 מ' ש"ח (\$19.5 מ' דולר ארה"ב)
  - תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה בסך של כ- 18.4 מ' ש"ח (\$4.9 מ' דולר ארה"ב)
  - ריבית שהתקבלה בסך כ- 2.1 מ' ש"ח (\$0.6 מ' דולר ארה"ב),
  - בקיזוז הזרמה לחברה שאוחדה בעבר בסך של כ- 15.6 מ' ש"ח (\$4.1 מ' דולר ארה"ב),
  - בקיזוז רכישת רכוש קבוע, נדל"ן להשקעה ורכישת נכסים בלתי מוחשיים בסך של כ- 19.4 מ' ש"ח (\$5.1 מ' דולר ארה"ב),
  - בקיזוז השקעה בניירות ערך סחירים נטו בסך של כ- 21.4 מ' ש"ח (\$5.7 מ' דולר ארה"ב).
- תזרימי המזומנים שנבעו מפעילות השקעה ברבעון הראשון של 2015 כללו בעיקר:
- תמורה ממימוש רכוש קבוע בסך כ- 85.2 מ' ש"ח,
  - תמורה ממימוש ניירות ערך סחירים, נטו בסך כ- 39.6 מ' ש"ח,
  - פרעון הלוואות שניתנו לבעלי עניין ואחרים בסך כ- 49.1 מ' ש"ח.
  - בקיזוז רכישת נדל"ן להשקעה, רכוש קבוע, ונכסים בלתי מוחשיים בסך כ- 52.2 מ' ש"ח

**תזרימי מזומנים מפעילות מימון:** תזרימי המזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון הסתכמו הרבעון בכ- 49.7 מ' ש"ח (\$13.2 מ' דולר ארה"ב) בהשוואה לתזרימי מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון בסך של כ- 44.6 מ' ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. תזרימי המזומנים ששימשו לפעילות מימון הרבעון כללו בעיקר:

- פירעון הלוואות לזמן ארוך בסך כ- 92.1 מ' ש"ח (\$24.5 מ' דולר ארה"ב),
  - תשלום דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בסך כ- 9.2 מ' ש"ח (\$2.5 מ' דולר ארה"ב),
  - תשלומי ריבית בסך כ- 14.3 מ' ש"ח (\$3.8 מ' דולר ארה"ב),
  - בקיזוז שינוי באשראי לזמן קצר בסך כ- 14.9 מ' ש"ח (\$3.9 מ' דולר ארה"ב),
  - בקיזוז קבלת הלוואות לזמן ארוך בסך כ- 55.0 מ' ש"ח (\$14.6 מ' דולר ארה"ב).
- תזרימי המזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון ברבעון הראשון של שנת 2015 כללו בעיקר:
- פירעון הלוואות לזמן ארוך בסך כ- 67.9 מ' ש"ח,
  - פירעון ניירות ערך מסחריים בסך כ- 17.2 מ' ש"ח,
  - תשלומי ריבית בסך כ- 33.3 מ' ש"ח,
  - קיטון באשראי לזמן קצר בסך כ- 106.8 מ' ש"ח,
  - בקיזוז קבלת הלוואות לזמן ארוך בסך כ- 95.0 מ' ש"ח,
  - בקיזוז רכישת מניות בחברות בנות על ידי בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בסך כ- 88.0 מ' ש"ח.



# אלון רבוע כחול ישראל בע"מ

## נתונים נוספים

רווח מפעילות נמשכת לפני הוצאות מימון מס פחת והפחתות (EBITDA) ברבעון הראשון של 2016 הסתכם ה- EBITDA בכ- 20.4 מ' ש"ח (\$5.4 מ' דולר ארה"ב) בהשוואה ל-EBITDA בסך כ- 40.2 מ' ש"ח ברבעון הראשון של 2015.

## אירועים בתקופת הדוח

### כללי

#### 1. הערת עסק חי בחברה

בעקבות הסדר החוב של מגה מחודש יולי 2015, נטלה החברה על עצמה התחייבויות לתמיכה במגה בנוסף לערבויות שניתנו להתחייבויות שונות של מגה, עוד לפני הסדר החוב של מגה ואחריו, שהביאו להתפתחויות כמפורט להלן. בחודש נובמבר 2015 וקודם להצעתו של בן משה (שהתקבלה בפברואר 2016), גיבשה החברה מתווה עם נושיה הפיננסיים – הבנקים ומחזיקי האג"ח לפריסת חובות החברה כלפיהם. הסכמות אלו לא הבשילו להסכם מחייב.

בחודש ינואר 2016 מגה הגישה בקשה לבית המשפט להקפאת הליכים ומונו לה נאמנים על ידי בית המשפט. במסגרת הקפאת ההליכים, הגישו הנאמנים ונושים שונים תביעות ודרישות נגד החברה לרבות למימוש ערבויות. במקביל הגישה החברה תביעת חוב בסכום ניכר לנאמני מגה.

בחודש פברואר 2016, בעלות השליטה בחברה קבלו את הצעת בן משה לרכוש את מלוא אחזקותיהן של בעלות השליטה בחברה וכן את חובות החברה לאלון ישראל. בעקבות כך, חדלה החברה לנהל מ"מ למכירת אחזקותיה בחברות הבנות העיקריות שלה. ההסכם לרכישת החברה מותנה באישור הסדר החוב בחברה בבית המשפט על בסיס ההצעה זו.

ב-5 במאי 2016, הגיש בן משה הצעה לרכישת מגה לנאמני מגה. ב-8 במאי, 2016 הגישה החברה בקשה לבית המשפט המחוזי בלוד לפי סעיף 350 לחוק החברות לאשר לה לכנס אסיפות לצורך אישורו של הסדר חוב לחברה. הסדר החוב הותנה בכך שהצעת בן משה לרכישת מגה תאושר על ידי בית המשפט. ב-16 במאי 2016, אישר בית המשפט המחוזי את מכירת מגה ליינות ביתן והורה לכנס אסיפות נושים במגה תוך 10 ימים.

לאור האמור, ב-25 במאי 2016 הגישה החברה בקשה מתוקנת לבית המשפט לכינוס אסיפת נושים לאישור הסדר חוב מתוקן אשר אינו מותנה ברכישת מגה או בהגעה להסדר עם נאמני מגה כמפורט לעיל.

נכון למועד הדיווח קיימת אי ודאות לגבי:

(א) השלמת הרכישה של השליטה בחברה על ידי הרוכש הפוטנציאלי.

(ב) אישור של הסדר החוב המוצע על ידי נושי החברה.

(ג) אישור הסדר החוב המוצע על ידי בית המשפט.

במקרה והסדר החוב לא יושלם וההצעה לרכישת החברה לא תתממש, מקורות המימון העומדים לרשות החברה להמשיך פעילותה מוגבלות לפרק זמן קצר מאוד, ולכן תיאלץ החברה לממש את אחזקותיה ונכסיה באופן מיידי, בתנאים שאינם בהכרח תנאי שוק וזאת לצורך מימון פעילותה השוטפת של החברה ופרעון התחייבויותיה לנושים.

החברה, בבקשתה לבית המשפט, בקשה גם לסייע לה להשלים את ההסדר, בין היתר, באמצעות דחיית התשלומים עד להשלמת ההסדר, למעט תשלומים שוטפים ותשלומים חיוניים לצורך שמירה על יכולתה להמשיך ולהתנהל כ"עסק חי", כגון תשלומים לעובדים, נותני שירותים, ובגין תווי קניה שמומשו. ביום 30 במאי 2016, בית המשפט אישר את הבקשה ונתן צו בתוקף ל-45 ימים.

לאור האמור לעיל, קיימים ספקות משמעותיים בדבר יכולתה של החברה להמשיך ולפעול כ"עסק חי". דיווח החברה אינו כולל התאמות לגבי ערכי הנכסים וההתחייבויות וסיווגם שייכתן ותהיינה דרושות במידה והחברה לא תוכל להמשיך ולפעול כ"עסק חי".





## אלון רבוע כחול ישראל בע"מ

### 2. מגה

מגה קמעונאות בע"מ היתה בבעלות מלאה של החברה ובשליטתה עד למחצית שנת 2015. בחודש יוני 2015 עובדי מגה קיבלו זכות להקצאת 33% ממניות מגה במסגרת הסכם שנחתם בין החברה, מגה ועובדי מגה. בחודש יולי 2015, במסגרת הסדר ההבראה של מגה, נקבע, כי דירקטוריון מגה ימנה 7 חברים מתוכם שלושה ימונו על ידי החברה ובכך, מאותו המועד איבדה למעשה החברה את השליטה במגה.

ביום 17.1.2016 החליט דירקטוריון מגה על פניה דחופה לבית המשפט המחוזי מרכז בלוד בבקשה להקפאת הליכים ומינוי נאמן. ביום זה ניתן צו הקפאה ארעי וממועד זה לחברה אין כל השפעה על ניהול מגה. ביום 17.1.16 ניתן צו הקפאה למשך 30 יום, וביום 18.1.2016 מונו למגה שלושה נאמנים. בית המשפט הסמיך את הנאמנים לפעול לשיקומה של מגה, מכירתה, הגעה להסדר נושים וכן לבדוק את השלמת הסדר ההבראה מחודש יולי 2015. ביום 14.2.2016 הוארך צו הקפאת ההליכים לתקופה של שלושה חודשים – עד 17.5.2016. ביום 11.5.2016 הוארך צו הקפאת ההליכים עד ליום 31.7.2016.

ביום 24.2.2016 (בקשה 38) הגישו הנאמנים לבית המשפט דוח מטעם הנאמנים ובקשה לסעדים בקשר להתחייבויות החברה כלפי מגה, בין היתר טוענים הנאמנים כלפי החברה כי היא חייבת בהתחייבויות הבאות:

(1) החברה חייבת סך של כ-117 מ' ש"ח להשלמת התחייבות שנטלה על עצמה במסגרת הסדר הבראה מחודש יולי 2015 להזרמת 320 מ' ש"ח למגה, הנפקת אופציה לספקים הגדולים במגה להמרת חובם למניות החברה בגין חוב בסך של כ-193 מ' ש"ח. עוד טוענים הנאמנים כי אין לחברה זכות לחזור למגה במסגרת התחייבות החברה לפירעון חובות מגה לבנקים (החוב הנערב והחוב המשותף בסך של כ-300 מ' ש"ח).

(2) התחייבויות נוספות בסך 186 מ' ש"ח בעיקר בגין העברת העובדים, ערבויות לספקים, למבטחי אשראי ספקים ומשכירי נכסים. לטענת הנאמנים החברה העמידה למגה את הערבויות הללו כתחליף להון העצמי הנדרש למגה וכחלק מהמדיניות של ניהולה במימון דק.

(3) נשייה מותנת בקשר לדיבידנד בסך 100 מ' ש"ח שחולק בשנת 2013 ממגה לחברה ובגינה הוגשה תביעה נגזרת בסך 117 מ' ש"ח.

(4) החברה העבירה למגה את החזקותיה בעדן אשר בתקופה בה הוחזקה על ידי מגה (2010 ואילך) הפסידה כ-100 מ' ש"ח וכן בעל מניות המיעוט הגיש בקשה על סך 77 מ' ש"ח כנגד מגה והחברה (וזאת בהתעלם מהעובדה שהתביעה הוגשה בגין 40 מ' ש"ח מטעמי אגרה).

כן טוענים הנאמנים בדוח האמור כי:

1. פיצול פעילות הנדל"ן בשנת 2009 ממגה והעברתם לרבוע נדלן ושכירתם על ידי מגה - לטענת הנאמנים, במסגרת הפיצול חולק לחברה דיבידנד בסך עשרות מיליוני ש"ח, וכן יש חשש כי הסכמי השכירות הם גבוהים ממחירי השוק. בנוסף טוענים הנאמנים, כי רבוע נדלן כפתה על מגה להמשיך ולשכור סניפים מפסידים ולא אפשרה למגה להשתחרר מהם. הנאמנים גם מביעים תמיהה על הסכמת מגה בקשר לבקשה שהוגשה לבית המשפט להסדר בין מגה ורבוע נדלן במסגרתו מגה תקבל הנחה בשיעור 9% על שכר הדירה למשך שנתיים תמורת ויתור על כל תביעה או טענה כנגד רבוע נדלן בנוגע להסכמי השכירות והפיצול בכרתתם ו/או באישורם.

2. מגה הופעלה במימון דק ולפיכך, ככל שיקבע כי טענה זו נכונה, קיימת, לדברי הנאמנים, בנסיבות כגון אלו, עילה לחיוב בעלי המניות בכל חובותיה של מגה ו/או דחיית חובותיהם.

3. לטענת הנאמנים למגה היה ממשל תאגידי ירוד כתוצאה מקבלת החלטות על ידי דירקטוריון מגה אשר מנוגדים לטובתה של מגה, והן שהובילו את מגה למצבה.



## אלון רבוע כחול ישראל בע"מ

במסגרת בקשה 38 התבקשו שני סעדים אופרטיביים:

- (1) מינוי שמאי בקשר עם הסכמי הפיצול של נכסי הנדלן ממגה לרבוע נדלן ובקשר עם דמי ותנאי השכירות שמגה מחוייבת בהם.
- (2) הסמכת הנאמנים לערוך חקירה בנושאים המנויים מעלה והסיבות לקריסתה של מגה ובכלל זה להזמין לחקירה נושאי משרה ובעלי שליטה במגה, בחברה, ברבוע נדלן ובאלון ישראל (החברה האם של החברה) ולהורות להם להמציא כל מסמך שיידרש לנאמנים לצורך הבדיקות והחקירות.

ביום 7.3.2016 הגישו נאמני מגה בקשה לבית המשפט למתן הוראות בקשר להתחייבות החברה להזרמת כספים למגה (בקשה 46), מכח הסדר ההבראה מחודש יולי 2015. לטענת הנאמנים התחייבות החברה להזרמת 320 מ' ש"ח חלה מיום אישור ההסדר, קרי מיום 15.7.2015 ולא מיום 1.6.2015 (כפי שטוענת החברה וכפי שמצויין בהסדר), ועל כן לטענת הנאמנים יתרת הסכום אשר טרם הוזרמה על ידי החברה עומדת על כ- 117 מ' ש"ח. ביום 29.3.2016 הגישה החברה את תגובתה לפיה, היא כי עמדה בכל התחייבויותיה שלפי הסדר ההבראה, הזרימה את כל שנדרשה על פי ההסדר, ובכל מקרה סך הסכומים שהיא הזרימה למגה עולה על 320 מ' ש"ח. לטענת החברה ככל שיקבע שלא הזרימה את כל הסכומים הרי שהסכומים שלא הוזרמו הם סכומים שנועדו לשמש את מגה אך ורק כמסגרת למימון גידול זמני בדרישה להון חוזר של מגה ("פיקים") (המדובר בהלוואה לטווח קצר שנועדה לגשר על פערי העיתוי בין מועד התשלום של מגה עבור סחורה שנרכשת מן הספקים לבין מועד קבלת תמורתה בעת מכירת הסחורה ללקוחות ואינה מיועדת למימון הפסדים) וזאת אם וככל שמגה תדרוש זאת וכי אלה לא נדרשו בידי מגה. עוד טוענת החברה, כי אחת שמגה נקלעה להקפאת הליכים מתבטלות בנסיבות אלו, התחייבויות החברה שטרם בוצעו, ככל שיש כאלה. עוד טוענת החברה בהקשר זה, כי לפי הסדר ההבראה יש למנות את ההזרמות שבצעה למגה החל מיום 1.6.2015. ביום 7.4.2016, הגישו הנאמנים את תשובתם לתגובת החברה. לטענת הנאמנים, התחייבויות החברה להזרמת 320 מ' ש"ח לא היו מותנות בתנאים. הנאמנים חזרו על טענתם בבקשה למנות את ההזרמות של החברה למגה רק מיום 15.7.2015. לעניין הערבויות שנתנה החברה טענו הנאמנים כי אין לראותן כחלק מהסכום של 320 מ' ש"ח שהחברה התחייבה להזרים, כיוון שהן ניתנו לפני הקפאת ההליכים, ובכל מקרה ערבויות אלו טרם מומשו. הנאמנים טענו כי גם השימוש שנעשה בקופה המרכזית היה חלק מהתחייבות קודמת של החברה ולא חלק מההזרמה של 320 מ' ש"ח שלפי התחייבות החברה. ביום 13.4.2016, לאחר קבלת עמדת הכ"ר, החליט בית המשפט כי בקשה זו – ובראשונה שאלת תוקפו של הסדר הנושים של מגה כיום – תידון יחד עם בקשה 96 שעניינה הקצאת האופציות לספקים (ראה להלן) לאחר הגשת כל התגובות לבקשה 96.

ביום 3.2.2016 הגישו מספר עובדים של מגה בקשה לבית המשפט (בקשה 22) במסגרתה ביקשו כי החברה תעביר את יתרת כספי הקופה המרכזית שלה לידי נאמני מגה. בתגובה לבקשת העובדים הרחיבו הנאמנים את הבקשה ודרשו כי החברה תעביר להם סך של כ-26 מ' ש"ח בגין הסכומים, שלטענת הנאמנים, החברה ערבה להם לטובת העובדים שעברו מהחברה למגה בתחילת 2011. ביום 6.3.2016 הגישה תשובה לתגובת הנאמנים ובה היא טענה כי אין לנאמנים או לעובדים זכות בקופה המרכזית השייכת לחברה, כי כספי הקופה המרכזית שנעשה בהם שימוש בידי מגה החל מיום 1.6.2015 מהווים חוב של מגה לחברה ולכן יש למנותם על חשבון התחייבות להזרים כספים למגה. באשר לטענות העובדים והנאמנים בדבר היקף ערבותה של החברה, מעבר לטענות בדבר פגמים דיוניים משמעותיים, עמדת החברה היא כי הסכומים בגינם היא ערבה נמוכים משמעותית מאלה הנוטענים, וכי כיום היקף חובות מגה לעובדיה בגינם ערבה החברה הם זניחים. במהלך חודש מרץ 2016 הוגשה תגובת העובדים ועמדת הכ"ר בעניין – טרם ניתנה החלטה בבקשה.

ביום 11.3.2016 הגישה החברה לבית המשפט בקשה לקבוע כי לנוכח הקפאת ההליכים של מגה, החברה אינה חבה עוד להקצות אופציות לספקים הגדולים, בהתאם להסדר ההבראה (בקשה 96). בין היתר, מן הטעם שהתחייבותה ניתנה כנגד התחייבות הספקים לדחות את חובם ובשעה שהספקים אינם מקיימים את התחייבויותיהם תחת ההסדר הרי שאין מקום לקיים את התחייבות החברה תחת אותו הסדר. קל וחומר, בשעה שהספקים שיפרו את מצבם בעקבות ההזרמות שבוצעו בידי החברה למגה, בעוד שמצבה של החברה הורע בעקבות הסדר הנושים. בתגובה הגישו נאמני מגה וחלק מהספקים (ובכללם התאחדות התעשיינים) תגובות, במסגרתן הם טוענים כי על החברה לקיים את התחייבותה להנפקת האופציות לספקים. ביום 13.4.2016, במסגרת דיון בבקשה מס' 46, ביחס להתחייבות החברה להזרמות עד לסך של 320 מ' ש"ח, החליט בית המשפט כי בקשה זו – ובראשונה שאלת תוקפו של הסדר הנושים כיום – תידון יחד עם בקשה 96 ביחס להקצאת האופציות לספקים, לאחר הגשת כל התגובות בבקשה.



## אלון רבוע כחול ישראל בע"מ

ביום 7.4.2016 הגישו הנאמנים דוח ובקשה (דוח מס' 5/בקשה 75) בנוגע להתנהלותו של מר בן משה ובעלי השליטה בחברה ובקשה למתן הוראות. בדוח חזרו הנאמנים על טענות רבות שהועלו במסגרת הדוחות הקודמים שלהם ביחס לחברה ובסופו התבקשו מספר סעדים. הסעד הראשון, כי החברה ומר בן משה יהיו רשאים להותיר את מגה בבעלותם, רק אם רכישה כזו לא תהיה כרוכה ב"תספורת" כלשהי לנושי מגה. בכל מקרה אחר, עקב חדלות פרעונה, מגה תימכר לצד ג'. בנוסף, התבקש בית המשפט להורות כי המו"מ בקשר עם הסדרת התחייבויות החברה כלפי מגה ינוהל מטעם החברה אך ורק על ידי חברי ועדת הביקורת של החברה, לרבות דירקטורים חיצוניים, שאין להם שום שייכות עם בעל השליטה ו/או נושאי משרה בחברה שאינם מכהנים בחברות אחרות בקבוצה.

ביום 20.4.2016 התקיים דיון בבית המשפט ביחס לבקשה 75, בסיום הדיון ניתנה החלטה לפיה תינתן ארכה של 15 ימים כדי למצות את המשא ומתן בין הנאמנים לבין מר בן-משה, כאשר בסוף תקופה זו יגישו הנאמנים הודעה לבית המשפט על תוצאותיו, ככל שהדבר יהיה אפשרי בהסכמה. בנוסף, קבע בית המשפט כי בסוף תקופה זו יגיש מר בן-משה הצעה מגובה בערבות של 40 מיליון ש"ח. עוד נקבע כי אם לא תהיה הסכמה או מר בן-משה לא יגיש הצעה, לא יהיו מר בן-משה או חברה בשליטתו זכאים להגיש הצעות לרכישת מגה, וכך גם לגבי כל מציע אחר. לבסוף, הציע השופט לחברה ולבן-משה לעכב את הגשת הבקשה לאישור הסדר נושים מטעם החברה שהיה בכוונתה להגיש בסמוך למועד הדיון עד לאחר תום התקופה האמורה על-מנת לנסות ולגבש הסדר כולל לחברה ולמגה ביחד, וכן המליץ לנושים של החברה שלא לנקוט בהליכים כלשהם ולהמתין להגשת הבקשה בסיום התקופה.

כאמור לעיל, ביום 5.5.2016 הוגשה הצעתו של מר בן-משה, באמצעות חברה בשליטתו, להשקעה במגה הכוללת מתווה להסדר נושים במגה וכן הסדרת יחסי הגומלין בין מגה לבין החברה וכל התאגידים בשליטתה ומי מטעמה. באותו היום הוגשו גם הצעות נוספות לרכישת מגה.

ביום 8.5.2016 הגישה החברה את בקשתה המקורית לכינוס אסיפת נושים ולמען הזהירות כינוס אסיפת בעלי מניות של החברה לצורך אישורו של הסדר נושים.

### מכירת מגה

#### **בקשת הנאמנים לאישור הסכם לרכישת מגה**

ביום 10.5.2016, הגישו הנאמנים בקשה לאישור הסכם לרכישת מגה לחברת יינות ביתן בע"מ, מקבוצת יינות ביתן, וכן בקשה להורות על כינוס אסיפת נושי החברה לצורך דיון והצבעה על הסדר הנושים המוצע (בקשה 83). במסגרת הבקשה, פירטו הנאמנים את נימוקיהם כי הצעת יינות ביתן הינה ההצעה הראויה ביותר. עוד באותו היום, הגיש מר בן משה בקשה בהולה לקביעת מועד דיון דחוף בבקשה, או לחלופין מתן זכות תשובה לבקשה שהוגשה על-ידי הנאמנים לרכישת מגה על-ידי יינות ביתן. כמו כן, הוגשה הודעה קצרה מטעם בנק הפועלים, שהינו הנושה הגדול ביותר של רשת מגה, לפיה יש לקיים דיון בבקשה על מנת לפתור קשיים שקיימים בהצעה המוצעת על-ידי הנאמנים.

ביום 11.5.2016, הוגשה עמדת הכנ"ר התומכת בבקשת הנאמנים. באותו היום הגישו הנאמנים תשובה לתגובות מר בן משה ובנק הפועלים (ר' לעיל), הכוללת הודעת עדכון על שיפור בהצעתו של רמי לוי, ובמסגרתה חזרו על בקשתם לאשר את מכירת רשת מגה ליינות ביתן. כמו כן, הוגשו בקשות לקיום דיון דחוף או למתן זכות תגובה על-ידי רשת חנויות רמי לוי די.סי.אי. בע"מ וכן על ידי בנק מזרחי טפחות בע"מ. ביום 11.5.2016 קבע בית המשפט כי יתקיים דיון בבקשה ביום 16.5.2016. ביום 15.5.2016, הוגשה התנגדות מטעם טיב טעם לבקשת הנאמנים, ובקשה להורות לנאמנים לקיים הליך שווייזי ובלתי מפלה בין המציעים.

ביום 16.5.2016, התקיים דיון בבית המשפט בבקשת הנאמנים לאישור הסכם מכירת מגה ליינות ביתן, בו נטלו חלק המציעים הנוספים (יינות ביתן, רמי לוי, טיב טעם, בן משה, ביכורי שדה וכן קבוצת שמחון שנמחקו משלא הציגו ערבות כנדרש). במסגרת הדיון, ביקשו המציעים שלא זכו ברכישת מגה טענות נגד הליך בחירת הזוכה וכן נגד הצעתה של יינות ביתן. בית המשפט הורה לנאמני מגה לחתום על הצעת יינות ביתן, בתיקונים שהוסכמו ביום הדיון בבית המשפט, ולהביאה עם הסדר הנושים המוצע לאישור אסיפת נושים של מגה שיכנסו הנאמנים תוך 10 ימים ממועד החלטה. מכירת מגה ליינות ביתן כפופה גם לאישור הממונה על ההגבלים העסקיים ובית המשפט.



## אלון רבוע כחול ישראל בע"מ

ביום 26.5.2016 הוגשה הודעה מטעם רבוע נדל"ן במסגרת בקשת הנאמנים בה פורטה התנגדותה להוראות הסכם המכר שבין הנאמנים לבין יינות ביתן, אשר יש בהן לפגוע ברבוע נדל"ן.

### דיווח הנאמנים בקשר למכירת מגה

ביום 19.5.2016 הגישו הנאמנים דיווח אודות כינוס אסיפות נושים, בו הם דיווחו על פעולות שבוצעו בהתאם להחלטת בית המשפט בבקשה לאישור הסכם לרכישת מגה לחברת יינות ביתן, ביניהן חתימה על הסכם המכר מול יינות ביתן בעיר בע"מ; פרסום מודעות אודות כינוס אסיפות נושים אשר התקיימו ביום 26.5.2016 במרלוג"ג מגה בקיבוץ אייל; החזרת הערבויות הבנקאיות ו/או פקדונות לשאר המציעים במסגרת ההליך והעברת מסמכים לרשות ההגבלים העסקיים עפ"י דרישה.

ביום 22.5.2016 הוגשה תגובה מטעם החקלאים לדיווח הנאמנים ובה בקשה מבית המשפט להורות לנאמנים להותיר בידם ולהימנע משחרור הערבויות הבנקאיות ו/או הפקדונות שהופקדו ע"י שאר המציעים וזאת עד לסיום השלמת הליכי המכר.

ביום 29.5.2016 הגישו הנאמנים דו"ח בדבר תוצאות אסיפות הנושים ובקשה לאישור הסדר הנושים. במסגרת הדו"ח דיווחו הנאמנים כי רוב הנושים, בכל הקבוצות, אישר את הסדר הנושים בעניינה של מגה, כמו גם את הסכם המכירה ליינות ביתן. לאור אישור נושי מגה את הסדר הנושים, התבקש בית המשפט להורות על אישורו בכפוף ובהתאם לאישור הממונה להגבלים עסקיים בקשר עם הסכם הרכישה עם יינות ביתן. באותו היום, ניתנה החלטתו של בית המשפט, לפיה הכנ"ר יגיש את עמדתו לדו"ח הנאמנים תוך 48 שעות והנאמנים ידווחו על הפגישה עם רשות ההגבלים העסקיים תוך 24 שעות.

ביום 30.5.2016 הגישו הנאמנים דיווח על הפגישה שנערכה עם הרשות להגבלים עסקיים. במסגרת הדיווח ציינו הנאמנים כי הרשות להגבלים עסקיים צפויה לאשר את המיזוג, כפוף להפגת חששות תחרותיים, בדרך של התניית המיזוג בתנאים. יחד עם זאת, צוין כי בחינת העסקה נמצאת בעיצומה, ועל כן, מה שנמסר לצדדים ולבית המשפט אינו סופי ומחייב.

### בקשת רשות ערעור לבית המשפט העליון

ביום 19.5.2016 הגיש מר בן משה וחברה בשליטתו בקשת רשות ערעור לבית המשפט העליון על החלטת בית המשפט המחוזי אשר קיבלה את בקשת הנאמנים לאשר את הסכם רכישת מגה ליינות ביתן (רע"א 4077/16).

ביום 22.5.2016 ניתנה החלטה על-ידי בית המשפט העליון אשר מורה לנאמני מגה ולכנ"ר להגיש את תגובתם לבקשות תוך 24 שעות.

ביום 24.5.2016, לאחר קבלת תגובת הנאמנים ועמדת הכנ"ר, דחה בית המשפט העליון את בקשת רשות הערעור שהגיש בן משה (רע"א 4077/16).

### בקשת רשת חנויות רמי לוי די.סי.אי בע"מ

ביום 19.5.2016, הגישה רשת חנויות רמי לוי די.סי.אי בע"מ בקשה דחופה למתן הוראות לנאמנים ולממונה על ההגבלים העסקיים. במסגרת הבקשה התבקש כי באסיפות הנושים שיכונסו למטרת אישור מכירת מגה, יוצג בפני הנושים כל המידע הרלוונטי לצורך קבלת החלטתם, לרבות חלופות מכירה נוספות, ולרבות דבר קיומה של הצעת רכישה משופרת מטעם רמי לוי. הצעתו המשופרת של רמי לוי הינה הוספה של מאה מיליון ש"ח בלתי מותנים. כמו כן, ביקש רמי לוי כי יכונסו אסיפות נושים נוספות במסגרתן תועמד הצעתו לאישור הנושים וכי הממונה על ההגבלים העסקיים יבצע בדיקה ביחס לרמי לוי, במקביל לבדיקה הנערכת ביחס ליינות ביתן.



## אלון רבוע כחול ישראל בע"מ

ביום 20.5.2016 הוגשה תגובת הנאמנים אשר מתנגדת לבקשתו של רמי לוי, זאת משום שלטענתם מדובר בבקשה המהווה ניסיון פסול להתערב בשיקולי אסיפות הנושים הצפויות להתכנס ביום 26.5.2016 וניסיון לעקוף את החלטת בית המשפט בנדון.

ביום 21.5.2016 הוגשה תגובה מטעם העובדים, בה הם מצטרפים לעמדת הנאמנים ובקשים לדחות את הבקשה.

ביום 22.5.2016 הגישו החקלאים תגובה מטעמם, בה הם מבקשים מבית המשפט שאסיפות הנושים יידחו עד לאחר קבלת עמדתו של הממונה על ההגבלים העסקיים, וכי הממונה ייתן עמדתו ביחס להצעותיהם של רמי לוי, בן משה וטיב טעם וכי עמדות אלו יהיו מונחות בפני הנושים באסיפות.

באותו היום, הוגשה עמדתו של הכנ"ר, לפיה הוא אינו רואה מקום להיעתר לבקשתו של רמי לוי וכי אין מקום להורות לממונה על ההגבלים העסקיים לבחון את הצעתו של רמי לוי במקביל לבדיקת הסכם המכר שבין הנאמנים לבין יינות ביתן.

עוד באותו היום, הוגשה הודעה מטעם רמי לוי, בה מבקש רמי לוי לשפר הצעתו באופן שיבטיח את ביצוע העסקה וההסדר גם במקרים שבהם הממונה על ההגבלים העסקיים יתנה את אישורו לעסקה במכירה לצדדים שלישיים של יותר מ-5 סניפים ועד 40 סניפים. זאת בנוסף לשיפור הקודם בסך של 100 מיליון ש"ח לתמורה.

בהמשך יום ה-22.5.2016, הוגשה בקשה מטעם בסס"ח בהתייחס לבקשת רמי לוי, בה היא מבקשת מבית המשפט לאפשר לנושים לבחון במסגרת אסיפת הנושים את הצעתו של רמי לוי, במקביל להצעתה של יינות ביתן, וזאת משום חוסנו הכלכלי של רמי לוי והפער של 100 מיליון ש"ח שבין ההצעות.

בעקבות ההודעה של רמי לוי, הורה בית המשפט לכנ"ר להשלים עמדתו לנוכח הודעתו של רמי לוי ובסס"ח הנ"ל.

ביום 23.5.2016 הגיש רמי לוי תשובה לתגובת הנאמנים.

באותו היום הוגשה בקשה מטעם אמות השקעות בע"מ, בה מבקשת כי אסיפות הנושים יידחו במספר ימים וזאת עד לאחר קבלת עמדת הממונה ביחס להצעות יינות ביתן ורמי לוי.

ביום 24.5.2016 ניתנה החלטה המורה לנאמנים ולכנ"ר לתת עמדתם ביחס לתשובתו של רמי לוי ולבקשות מטעם אמות השקעות בע"מ ובסס"ח בתוך 24 שעות.

יצוין כי באותו היום, הוגשה בקשה והודעה דחופה מטעם בן משה, בה הודיע בן משה על שיפורים כספיים והורדת תנאים מתלים מהצעתו. כמו כן, ביקש בן-משה כי בית המשפט יורה לנאמנים לאפשר לו להציג הצעתו באסיפות הנושים וכן הציג חוות דעת לעניין סוגיית ההגבלים העסקיים. בן משה ביקש, לאור האמור, לדחות את אסיפות הנושים במספר ימים.

עוד באותו ערב הוגשה תגובה מטעם הנאמנים, בהסכמת הכנ"ר, לפיה יש לקיים את החלטת בית המשפט מיום 16.5.2016 ולהביא את ההסכם עם יינות ביתן להצבעה באסיפות הנושים של מגה, ולהימנע מפעולות מכוונות לעיכובן וסיכולן.

ביום 25.5.2016 ניתנה החלטה ע"י בית המשפט, בה הוא דוחה את השגותיהם של רמי לוי ובן משה ודוחה את בקשת אמות השקעות בע"מ ובסס"ח ועל כן ההחלטה מיום 16.5.2016 נותרת על כנה.

### הסדר פשרה בין מגה לבין החברה

ביום 26.5.2016 נחתם הסכם פשרה בין מגה, באמצעות נאמניה, לבין בן משה אשר התקשר בהסכם לרכישת השליטה בחברה, ואושר ע"י החברה. ההסכם האמור כפוף בין היתר, לאישור הסדר הפשרה על ידי הבנקים הנערבים ואישור בית המשפט בתיק פר"ק 18975-05-16 ובתיק פר"ק 31163-01-16 וכניסתו לתוקף של הסדר החוב בחברה.



## אלון רבוע כחול ישראל בע"מ

### עיקרי הסכם הפשרה:

- החברה תפרע את מלוא החוב הנערב לבנקים כלפי הבנקים הנערכים (כ- 300 מיליון ש"ח), וכן את החוב הנערב לחברות ביטוח האשראי (אשר עומד על כ- 90 מיליון ש"ח). מגה תופטר מהחוב הנערב לבנקים ומהחוב הנערב לחברות ביטוח האשראי וחובות אלו יהיו באחריות בלעדית של החברה, כאשר לחברה לא תהיה זכות חזרה למגה ולקופת הנאמנים בקשר לתשלום החובות הנ"ל. עם זאת, קופת הנאמנים תשלם לחברה סך השווה לסכום החוב הנערב לחברות ביטוח האשראי בניכוי 30 מיליון ש"ח בתוספת ריבית, ככל שתתקבל.
- החברה תהיה אחראית בלעדית לתשלום חוב נטען שלה לביטוח לאומי (חוב נטען הנובע מקביעות המוסד לביטוח לאומי בגין השנים 1999-2000 ו-2001-2004, בגין מתנהל הליך משפטי בבית-הדין לעבודה, וכן חוב הנובע מקביעת המוסד לביטוח לאומי בגין השנים 2005-2008, אשר בגינה הוגשה השגה על ידי החברה). לחברה לא תהיה זכות חזרה למגה ולקופת הנאמנים בקשר לתשלום הנ"ל.
- החברה תשפה את קופת הנאמנים בגין כל סכום שקופת הנאמנים תיאלץ לשאת בו בפועל (לפי שיעור ההחזר שיגיע מקופת הנאמנים לנושי מגה ועל פי דין) מכוח תביעה שהגישו מר פרוביזור ואחרים בת.א. 17359-07-15. לחברה לא תהיה זכות חזרה לקופת נאמני מגה בגין תשלומים שתיאלץ החברה, ככל שתיאלץ לשלם, מכוח תביעת פרוביזור.
- החברה תעביר לשליטתה הבלעדית של הנאמנים את קופת הפיצויים של החברה (נשוא בקשה 22 לעיל).
- החברה תוותר על טענותיה כלפי הנאמנים ומגה ועל תביעת החוב שהגישה לנאמנים.
- החברה וכל תאגיד בשליטתה (למעט רבוע נדל"ן) יהיו פטורים באופן סופי מכל תביעה או דרישה של מגה או של נושי מגה שמקורה בכל עילה שקדמה למועד כניסת הסכם הפשרה לתוקף. בהתאם, ידחו כל ההליכים שנקטו הנאמנים או נושים כלשהם של מגה כלפי רבוע כחול במסגרת פר"ק 16-01-31163 או בכל הליך אחר. בכלל זה ידחו הבקשות בענין אופצית ספקים, בקשה לאישור תביעה נגזרת בגין חלוקה אסורה ועוד.
- הנושים המשותפים למגה והחברה, למעט הבנקים הנערכים, חברות מבטחי האשראי ונושים מסוימים המפורטים בנספח להסכם הפשרה, יפרעו אך ורק מקופת נאמני מגה באופן שהחברה תהיה פטורה מהחובות כלפיהם.
- ההסדר אינו גורע בזכות הנאמנים ומגה לתבוע נושאי משרה או בעלי שליטה במגה או ברבוע הכחול או בכל תאגיד אחר. אולם, עם כניסתו לתוקף של ההסדר החברה וכל תאגיד בשליטתה (למעט רבוע כחול נדל"ן) יהיו פטורים ומופטרים גם מכל טענות שיפוי או חזרה (מכוח הסכם או מכוח הדין) של צד שלישי כלשהו, וכי החברה וכל תאגיד בשליטתה (למעט רבוע כחול נדל"ן) לא ישאו בהוצאות כלשהן ולא יאלצו להשקיע משאבים כלשהם בגין תביעות שיגישו הנאמנים כאמור. לענין זה הוסכם כי ככל שבעקבות הליך משפטי שיזמו הנאמנים או נושי מגה ינקוט מי שהוא בעל זכות (או עשוי להיות בעל זכות) חזרה או שיפוי או השתתפות כלפי רבוע כחול וכל תאגיד בשליטתה (למעט רבוע כחול נדל"ן), לרבות מכוח התחייבות לשיפוי או מכוח התחייבות אחרת או מכוח הדין, הליך משפטי כלשהו כלפי החברה וכל תאגיד בשליטתה (למעט רבוע כחול נדל"ן) אז:
- הנאמנים באמצעות קופת הנאמנים ישאו (מראש, או מיד עם דרישתה של רבוע כחול) בכל הוצאה של רבוע כחול וכל תאגיד בשליטתה (למעט רבוע כחול נדל"ן) הנובעת מתביעת שיפוי של טוען לזכות שיפוי כאמור לרבות הוצאות ניהול הליכי הגנה כנגד תביעת שיפוי כאמור של טוען לזכות שיפוי.
- הנאמנים באמצעות קופת הנאמנים ישאו בכל סכום שייפסק, אם ייפסק, כנגד רבוע כחול וכל תאגיד בשליטתה (למעט רבוע כחול נדל"ן) כלפי טוען לזכות שיפוי.
- הנאמנים ימסרו לרבוע כחול מידע מלא על כל תביעה שתוגש על ידם כנגד טוען לזכות שיפוי ורבוע כחול תמסור לנאמנים על כל טענה או דרישה שהופנתה אליהם מטוען לזכות שיפוי.
- הוסדר נושא הערבויות של החברה בקשר לנכסי הנדלן המושכרים למגה.
- הסדר הפשרה אינו נוגע ליחסי מגה ורבוע נדל"ן.

### 3. עדכון התחייבויות וערבויות שניתנו במסגרת הסדר ההבראה למגה

כמפורט בבקשה המתוקנת לכינוס אסיפות לצורך אישור הסדר החוב שהגישה החברה ביום 25.5.2016, כוללת הצעת בן משה תנאי מתלה ולפיו במסגרת ההסדר יוענקו לו (בין בהעברה או בהקצאה או בדרך אחרת) מניות אשר יהוו 100% ממניות החברה בדילול מלא, ובמועד ההשלמה יועברו למשקיעה כלל מניות החברה ו/או הזכויות למניות תימחיקנה ותתבטלנה לרבות אופציית הספקים (ככל שקיימת), ללא תמורה לבעליהן ו/או למחזיקים בהן באופן שהן לא תקנינה עוד כל זכות מכל מין וסוג לבעליהן ו/או למחזיקים בהן בתוקף ממועד ההשלמה, ובכלל זאת לא תקנינה כל זכות לתמורה או



## אלון רבוע כחול ישראל בע"מ

לשיפוי כספי או אחר לבעליהן ו/או למחזיקים בהן או לחילופין כלל מניות החברה תימחקנה ותבטלנה ללא תמורה למחזיקיהן.

עמדת החברה הינה כי בסבירות גבוהה, נוכח מצבה הפיננסי של החברה, כל חלופה להסדר המוצע לא תותיר בידי כלל בעלי המניות שווי כלשהו בשים לב למצבה התזרימי של החברה ולשווי נכסי ג' של החברה. ביום 16.2.2016 אישרו מחזיקי אלון רבוע כחול ישראל בע"מ (כ"מ) את תוכנית ההצעה בדעה כי אין ליחס שווי כלכלי לאופציית הספקים (ככל שקיימת).

### 4. מכירת השליטה בחברה ומתווה להסדר חוב בחברה

בסוף חודש ינואר 2016 ובתחילת חודש פברואר 2016, קיבלו בעלות השליטה בחברה מספר הצעות לרכישת החברה והלוואות שהוענקו לה אשר שתיים מהן הובאו להצבעה בפני מחזיקי אגח ג' של החברה. ביום 16.2.2016 אישרו מחזיקי אגח ג' לקיים מ"מ עם בן משה באשר להצעתו אשר כוללת, בין היתר, מתווה לפירעון החוב הפיננסי בחברה (בסך של 932 מ' ש"ח) שיעיקרו הזרמה של 900 מ' ש"ח לחברה לשם פרעון מלוא החוב הפיננסי, לנושים הפיננסיים שיהיו מעוניינים בכך. ביום 28.2.16 ניתנה בידי בעלות השליטה (המחזיקות בכ-72.21% ממניות החברה) הודעת קיבול להצעתו של בן משה.

עיקרי הצעת בן משה (בהתאם להצעתו מיום 15.2.2016, ולהבהרות שניתנו לה) בתמורה ל-115 מ' ש"ח אשר ישולמו לבעלות השליטה הוא ירכוש (באמצעות חברה בשליטתו) את החזקות בעלות השליטה בחברה, על בסיס AS IS, את זכויות אלון ישראל בהלוואת הגישור בסך 110 מ' ש"ח לרבות הזכות והחובה להקצאת מניות החברה כנגדן וכן בהלוואה לזמן ארוך בסך 60 מ' ש"ח שהועמדה על ידי אלון ישראל לחברה ועל פי תנאיה תוחזר, לאחר החזר החוב לבנקים ולבעלי איגרות החוב.

השלמת הרכישה כפופה לקיום תנאים מתלים לא יאוחר מחלוף 60 יום ממועד קיבול ההצעה (ניתנה אפשרות להארכת המועד ב-14 יום ובתנאים מסויימים ב-30 יום נוספים).

ביום 5.5.2016 הוגשה הצעתו של בן משה, באמצעות חברה בשליטתו, להשקעה במגה הכוללת מתווה להסדר נושים במגה וכן הסדרת יחסי הגומלין בין מגה לבין החברה וכל התאגידים בשליטתה ומי מטעמה. באותו היום הוגשו גם הצעות נוספות לרכישת מגה.

ביום 8.5.2016 הגישה החברה בקשה לכינוס אסיפת נושים ולמען הזהירות כינוס אסיפת בעלי מניות של החברה לצורך אישורו של הסדר נושים בחברה. הסדר הנושים התבסס על פרעון החוב הפיננסי הישיר והחוב הבנקאי הנערב על ידי החברה, פרעון כסדרו של חובות ישירים אחרים של החברה והסדרת הערבויות שנתנו לנושי מגה והתחייבויות החברה בקשר למגה על ידי מגה במסגרת הסדר הנושים של מגה, שהסדר החוב בחברה הותנה בו. ביום 9.5.2016 ניתנה החלטת השופט לפיה הבקשה תובא לעמדת רשות ניירות ערך, הבורסה והכ"ר. ההסדר הותנה ברכישת מגה על ידי בן משה. ביום 10.5.2016 הודיעו נאמני מגה כי בחרו בהצעתה של יינות ביתן לרכוש את מגה, וביום 16.05.2016 אישר בית המשפט את מכירת מגה ליינות ביתן. ביום 19.5.2016 הגיש בן משה לבית המשפט העליון בקשת רשות רעור על החלטת בית המשפט המחוזי. ביום 24 במאי 2016, דחה בית המשפט את הבקשה לערעור.

בעקבות פניית נאמני מגה לבית המשפט ביום 10.5.2016 לאשר את התקשרותם בהסכם למכירת מגה עם חברה בייסוד שהינה חברה בת של יינות ביתן בע"מ ("בקשה 83"), והחלטתו של בית המשפט מיום 16.5.2016 לאשר בקשתם זו ולהביא את הצעת יינות ביתן לאישור אסיפת נושים במגה, הגישה החברה ביום 25.5.2016 בקשה מתוקנת לבית המשפט המחוזי בלוד לכינוס אסיפת נושים בלתי מובטחים מסוימים של החברה (נושים פיננסיים ונושים נערכים) לצורך אישורו של הסדר נושים לפי סעיף 350 לחוק החברות, התשנ"ט – 1999.

הבקשה המתוקנת כוללת את השינויים העיקריים הבאים ביחס לבקשה המקורית שהגישה החברה:

1. במסגרת ההסדר המוצע כלל בן-משה תנאי לפיו כניסתו לתוקף של ההסדר תהא מותנית, בין היתר, במתן צו על-ידי בית המשפט לפיו במועד ההשלמה כלל מניות החברה והזכויות למניות יועברו ללא תמורה לידי המשקיעה מאת בעליהן ו/או המחזיקים בהן, או לחילופין תימחקנה ותבטלנה במועד ההשלמה ללא תמורה לבעליהן ו/או למחזיקים בהן, באופן שלאחר מועד ההשלמה תחזיק המשקיעה במלוא הון המניות המונפק של החברה בדילול מלא, ובתוקף ממועד ההשלמה תחדל החברה להיות חברה ציבורית ותהפוך לחברה פרטית.



## אלון רבוע כחול ישראל בע"מ

2. במסגרת הבקשה המתוקנת אותה הגישה החברה, טענה החברה בבקשה, כי בסבירות גבוהה, כל חלופה להסדר המוצע לא תותיר בידי כלל בעלי המניות שווי כלשהו בשים לב למצבה התזרימי של החברה ולשווי נכסיה בפירוק ביחס לשווי התחייבויותיה. עוד פירטה החברה במסגרת הבקשה המתוקנת, כי בדיון מקדמי שקיימה החברה (באמצעות וועדת הביקורת שלה וזאת בשים לב לקיומו של עניין אישי של בעלת השליטה בחברה), בקשר עם התנאי המתלה האמור בפרק הזמן הקצר שהיה לה מאז ביקש בן-משה לכלול תנאי זה בהסדר (שהיה במועד הבקשה פחות מ-2 ימי עסקים), לא הגיעה החברה למסקנה נכון למועד הגשת הבקשה המתוקנת, כי בעלת השליטה לא מקבלת כל פיצוי בגין רכיב המניות בממכר מאלון ישראל. החברה הודיעה כי תמשיך ותבחן סוגיה זו ותציג את מסקנותיה בפני בית המשפט בהמשך הדברים ולאחר בירורם.

3. ההסדר המוצע אינו מותנה בהסדרת היחסים בין החברה לבין מגה ו/או באישור הסדר נושים מקביל במגה ו/או ברכישת מגה על-ידי החברה או על ידי תאגיד בשליטת בן-משה, ואינו כולל כינוס אסיפת בעלי המניות של החברה להסדר המוצע.

4. ההסדר המוצע כולל, לצד הסדרת החוב הפיננסי של החברה, גם הסדרה של חובותיהם של הנושים הנערבים של החברה (נושים מכח ערבויות או התחייבויות לשיפוי שהעמידה החברה לחובות מגה, אשר הנם ספקים של מגה או מבטחי אשראי של ספקים של מגה, להבטחת חובות מגה כלפיהם).

5. חלף פיקדון 300 מיליון ש"ח אשר נועד להבטחת פירעון חוב מוקדם, מתחייבת החברה כי סך של 100 מיליון ש"ח ישמש לפירעון מוקדם על ידי החברה לנושים הפיננסיים והנושים הנערבים על-חשבון חוב החברה כלפיהם, אשר יתבצע בתוך 6 חודשים ממועד ההשלמה.

6. נקבע מנגנון לפיו החברה תהא רשאית להשהות את פירעונו של כל סכום שהגיע מועד תשלומו לפי ההסדר על-חשבון החוב הבנקאי הנערב או החובות הנערבים (לרבות פירעון מוקדם, ולרבות תשלום שיבוצע במועד ההשלמה), וזאת עד למוקדם מבין מועד השלמת כל חלוקות דיבידנד הפירוק במסגרת תיק ההקפאה של מגה או תום 12 חודשים ממועד ההשלמה, באופן שהסכום המושהה כאמור לא ייפרע לנושה הרלוונטי במסגרת הפרעונות בהסדר אלא יופקד בחשבון בנק ייעודי של החברה אשר יצבור ריבית בשיעור גובה הבנק בתוספת 1% וישועבד לטובת הנושה הרלוונטי להבטחת תשלומו.

להלן פירוט תמציתי של עיקרי הסדר החוב:

הזרמות כספים על ידי בן-משה:

1. במועד ההשלמה, סך של 300 מיליון ש"ח (כ- 79.3 מיליון דולר) אשר ישמשו מיידית לטובת ביצוע הפירעון הראשון לפי ההסדר, וכן סך נוסף כפי שיסוכם בכתב בין החברה למשקיעה עד למועד ההשלמה לשם צרכיה התזרימיים המיידים של החברה ("סכום ההשקעה המיידית").

2. לאחר מועד ההשלמה, סכום כולל, אשר יחד עם סכום ההשקעה המיידית, יסתכם לסך של 600 מיליון ש"ח (במועדים כפי שיהיו דרושים לחברה לצרכיה התזרימיים השוטפים במשך 12 חודש ממועד ההשלמה, ובכלל זה לצורך ביצוע פדיון מוקדם אופציונאלי ("ההזרמה השנייה").

3. במהלך השנה השלישית לאחר מועד ההשלמה- סך של 300 מיליון ש"ח ("ההזרמה השלישית").

תנאים עיקריים נוספים

1. במועד ההשלמה תפרע החברה לנושים הפיננסיים ולנושים הנערבים, על חשבון החוב הכולל לאותו מועד, סך של 300 מיליון ש"ח. יתרת החוב הכולל, לאחר הפרעון האמור במועד ההשלמה, תיפרע ב-4 תשלומים שנתיים.





## אלון רבוע כחול ישראל בע"מ

2. ריבית ההסדר, כלפי כל אחד מהנושים הפיננסיים והנושים הנערבים, תהיה בשיעור של 6% לשנה צמודה למדד החל מ- 50 יום קודם למועד ההשלמה. ריבית ההסדר תשולם בתשלומים חצי שנתיים, עד לפרעון מלוא החוב. לכל אחד מהנושים הפיננסיים והנושים הנערבים תעמוד הזכות לדרוש פרעון מוקדם של החוב כלפינו, אשר יבוצע במועד אחיד וקבוע שהינו תום 12 חודשים ממועד ההשלמה. לסכום שייפרע המועד הפדיון המוקדם האופציונלי יתווסף (כתוספת ריבית) סך השווה ל- 2.5% מ"הסכום העודף" (כהגדרתו בהסדר).
3. במשך כל תקופת ההסדר ועד לפרעון מלוא החוב תעמוד לחברה הזכות לבצע פרעון מוקדם של סכום החוב הכולל לאותו מועד, כולו או חלקו. היה ותבחר החברה לבצע פירעון מוקדם כאמור עד לתום 36 חודשים ממועד ההשלמה, אזי לסכום הפירעון המוקדם תתווסף עמלת פירעון מוקדם בסך השווה ל- 2.5% מ"הסכום העודף" הנפרע בפירעון המוקדם (כהגדרתו בהסדר). כמו כן, במסגרת ההסדר המוצע מתחייבת החברה כי סך של 100 מיליון ש"ח ישמש לפירעון מוקדם על-ידי החברה לנושים הפיננסיים והנושים הנערבים על-חשבון חוב החברה כלפיהם, אשר יתבצע בתוך 6 חודשים ממועד ההשלמה.
4. החל ממועד ההשלמה, יתר חובות ו/או התחייבויות החברה, מכל מין וסוג (בין מותנה ובין וודאי), ישולמו ע"י החברה במהלך העסקים הרגיל, במועד ובתנאים שייקבעו ע"י החברה לפי שיקול דעתה ובכפוף לכל דין. ההסדר אינו חל על חובות או התחייבויות כלפי נושים שלא הוגדרו כנושים פיננסיים או נושים נערבים בהסדר.
5. בכל מועד שבו מי מהבנקים שהינו נושה של מגה (בגין חוב נערב בנקאי) או הנושים הנערבים יקבל מנאמני מגה תמורה או תשלום מכל סוג שהם, במישרין או בעקיפין, במזומן או בשווה מזומן (להלן: "דיבידנד פירוק מגה"), ייחשב הדבר כאילו שבמועד החלוקה קיבל הנושה הרלבנטי מן החברה תשלום ("תשלום מגה לנושה") בסכום שיחושב כמפורט שבהסדר.
6. החברה תהיה רשאית להשהות כל פירעון של סכום שהגיע מועד תשלומו לפי ההסדר לבנקים (ביחס לחוב הבנקאי הנערב) או לנושים הנערבים (לרבות פירעון מוקדם, ולרבות תשלום שיבוצע במועד ההשלמה) (להלן: "הסכום המושהה") וזאת עד למועד המוקדם מבין (1) השלמת כל חלוקת דיבידנד הפירוק ממגה (להלן: "השלמת חלוקת מגה"); ו-(2) תום 12 חודשים ממועד ההשלמה (המועד המוקדם יכונה: "מועד הסיום"), ובלבד שיחולו ההוראות כמפורט בהסדר, ובעיקרן:
  - סכום בגובה הסכום המושהה (להלן: "הסכום לביטחון") יופקד בחשבון בנק ייעודי של החברה וישועבד לטובת הנושה הרלבנטי לשם הבטחת תשלום הסכום המושהה.
  - לאחר מועד הסיום, וככל שהסכום לביטחון לא שוחרר לחברה קודם לכן במועד חלוקת דיבידנד פירוק מגה בהתאם להוראות ההסדר, אזי ישולם סכום הביטחון לשם פירעון הסכום המושהה והפירות שנצברו בגינו ישמשו לשם תשלום על חשבון הריבית בגינו. כמו כן לחברה תהיה זכות להורות בכל עת לפי שיקול דעתה כי הסכום לביטחון (כולו או חלקו) יפרע את הסכום המושהה (כולו או חלקו).
  - החל ממועד הפקדת הסכום לביטחון ועד למועד הסיום הריבית שתחול על הסכום המושהה תהיה ריבית הפיקדון בתוספת ריבית שנתית בשיעור של 1% (חלף ריבית ההסדר). הפירות בגין סכום הביטחון יבטיחו את תשלום הריבית האמורה והיא תשולם על ידי החברה במועד תשלום הסכום המושהה.
  - על אף האמור, במועד הסיום, כל הסכומים המצויים בחשבון הבנק הייעודי אשר הינם הסכום לביטחון (על פירותיו), ישוחררו לנושה הרלבנטי על חשבון פירעון הריבית שנצברה בגין הסכום המושהה (חלף ריבית ההסדר) וכל יתרה שתיוותר תשמש לפירעון על חשבון יתרת החוב כלפינו.
7. להבטחת ביצועם המלא של התשלומים והפירעונות עפ"י ההסדר (לא כולל החוב לבנק הפועלים בגין קבוצת בי), תיצור החברה לטובת הנושים הפיננסיים והנושים הנערבים, במועד ההשלמה, שעבודים



## אלון רבוע כחול ישראל בע"מ

קבועים ראשונים בדרגה על כלל מניותיה בדור אלון (10,023,128 מניות); וכל מניותיה החופשיות משעבודים ברבוע נדל"ן (5,110,730 מניות).

8. ההסדר קובע ומסדיר אירועים שבקורותם יהיו זכאים הנושים הפיננסיים והנושים הנערבים להעמיד את חובם לפרעון מיידי ובתנאים מסויימים לפעול למימוש השעבודים, בין היתר: פיגור בתשלום, הפרת התחייבות יסודית של החברה או המשקיעה או הליכי חדלות פרעון.

9. על-פי ההסדר המוצע החברה תהיה רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, להגיע להסכמות עם נאמני מגה בקשר עם טענות הדדיות שיש בין החברה לבין נאמני מגה, ולבצע כל פעולה הקשורה להסכמות כאמור, לרבות ביצוע כל תשלום בהתאם להן (בכסף או בשווה כסף) והכל לפי שיקול דעתה הבלעדי של החברה (להסרת ספק החברה גם תוכל לבחור לפי שיקול דעתה הבלעדי שלא להגיע להסכמות עם נאמני מגה ולהתנהל בדרך של תביעות הדדיות עם נאמני מגה), בכפוף להוראות ההסדר. לצורך הגעה להסכמות כאמור ולצורך רכישה של מניות או נכסים או פעילות של מגה (ובלבד שלא יוותרו טענות של נאמני מגה כלפי החברה), יוכל לשמש סך שלא יעלה על 200 מיליון ש"ח מתוך סכום ההזרמות שלאחר מועד ההשלמה.

כניסתו לתוקף של ההסדר מותנית בהתקיימותם של התנאים המתלים הבאים (במצטבר):

1. עד ליום 7.6.2016 יורה בית המשפט על כינוס אסיפת הנושים לשם אישור ההסדר.
2. עד ליום 26.6.2016 יתקבל אישור אסיפת הנושים להסדר זה.
3. עד ליום 12.7.2016 יינתן אישור בית המשפט להסדר ללא תנאים כלשהם אלא אם אלו אושרו במפורש ובכתב על ידי החברה והמשקיעה; וכן יינתנו על ידי בית המשפט כל הצווים המפורטים בהסדר, וביניהם
  - צו לפיו יבוצעו טרם מועד ההשלמה השינויים שיידרשו בהון החברה על מנת לאפשר את יישומו וביצועו של הסדר זה לרבות הענקת מניות המשקיעה למשקיעה מכוחו (לרבות בדרך של ביטול הערך הנקוב של מניות החברה, ו/או הגדלת ההון הרשום של החברה ו/או איחוד הון מניות החברה).
  - צו לפיו במועד ההשלמה ימונו דירקטורים לדירקטוריון החברה בהיקף וזהות כפי שיימסר לחברה על ידי המשקיעה ואילו הדירקטורים המכהנים בחברה עובר למועד ההשלמה יתפטרו כולם, זולת הדירקטורים שמונו על ידי המשקיעה עובר למועד ההשלמה (ככל שמונו) ולמעט הדירקטורים החיצוניים.
  - צו לפיו במועד ההשלמה יתוקן תקנון החברה בנוסח שיאושר על-ידי החברה והמשקיעה ויצורף כנספח להסדר טרם מועד התכנסות אסיפת הנושים לאישור ההסדר.
  - צו לפיו השלמת ההסדר לא תקים לצד שלישי כלשהו עילה לדרישה או תביעה או טענה כלשהי כלפי החברה או כל חברה בשליטתה (לרבות רבוע נדל"ן) או כלפי צד שלישי כלשהו המבוססת על כך שהשליטה בחברה או בכל חברה בשליטתה הוחלפה.
  - צו לפיו כל הבקשות לאישור תובענה כייצוגית כנגד החברה תידחנה והחל ממועד ההשלמה לא תוגשנה כנגד החברה בקשות לאישור תובענה כייצוגית בגין התקופה שעד למועד ההשלמה.
  - צו לפיו (1) במועד ההשלמה כלל מניות החברה וכלל הזכויות מכל מין וסוג, במישרין או בעקיפין (לרבות אופציות), לקבלת או הקצאת מניות של החברה (להלן יחד: "המניות ו/או הזכויות למניות") יועברו ללא תמורה לידי המשקיעה מאת בעליהן ו/או מאת המחזיקים בהן (לרבות מאת כל חברה לרישומים או כל גוף או אדם המחזיק במניות ו/או הזכויות למניות), באופן בו – בין היתר – בתוקף ממועד ההשלמה ולאחר מכן החברה לא תידרש ולא תהא מחויבת להקצות מניות או זכויות למניות או אופציות למניות לכל צד ג' שהוא, ובכלל זאת לא תידרש החברה להקצות אופציות לרכישת מניותיה לנושים מסויימים של מגה בהתאם להתחייבות נטענת לביצוע הקצאה כאמור בקשר עם הסדר מגה שהושג בחודש יולי 2015 (להלן: "אופציית הנושים") (ובגין כך לא תקום כל טענה למגה או לנושיה או לכל מי מטעמם של אלו כלפי החברה או כלפי צדדים שלישיים שזכאים לקבלת שיפוי מאת החברה); או - לחילופין – צו לפיו כלל המניות ו/או הזכויות למניות תימחקנה ותבטלנה במועד ההשלמה, לרבות אופציית הנושים (ככל שקיימת), ללא תמורה לבעליהן ו/או למחזיקים בהן



## אלון רבוע כחול ישראל בע"מ

באופן שהן לא תקנינה עוד כל זכות מכל מין וסוג לבעליהן ו/או למחזיקים בהן בתוקף ממועד ההשלמה, ובכלל זאת לא תקנינה כל זכות לתמורה או לשיפוי כספי או אחר לבעליהן ו/או למחזיקים בהן; וכן לפיו – (2) יוענקו למשקיעה במועד ההשלמה, בין בדרך של הקצאה ובין בדרך של העברה כאמור בס"ק (1) לעיל ובין בכל דרך אחרת, מניות הרוכשת (קרי, 66,161,860 מניות) אשר תקנינה למשקיעה 100% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה בדילול מלא, כשמניות אלו נפרעות במלואן, בלתי ניתנות לחילוט, ונקיות וחופשיות מכל חוב, שעבוד, עיקול, משכון, עכבון, אופציה, וכל זכות צד ג' אחרת; וכן לפיו – (3) הענקת המניות הנרכשות למשקיעה על פי הסדר זה תעשה ללא צורך בפרסומו של תשקיף בהתאם לחוק ניירות ערך ולא יחולו עליהן מגבלות על פי חוק ניירות ערך; וכן לפיו (4) העברה או הקצאה של 100% ממניות החברה בדילול מלא למשקיעה כמפורט בס"ק (1) לעיל תיעשה בהתאם להוראות סעיף 350 לחוק החברות ולא במסגרת הצעת רכש וללא צורך באישור אסיפת בעלי מניות ובהתאם לכך לא יחולו על החברה ו/או על הרוכשת וכל מי מטעמן של אלו הוראות החוק לעניין הצעת רכש (לרבות הוראות הפרק השלישי לחלק השמיני לחוק החברות והוראות תקנות ניירות ערך (הצעת רכש), התש"ס – 2000; וכן לפיו (5) בתוקף ממועד ההשלמה החברה תהפוך להיות חברה פרטית ותחדל להיות חברה ציבורית.

• צו לפיו אישור ההסדר על ידי בית המשפט מהווה גם אישור לכל הקצאות המניות שתבוצענה על פי הסדר זה או מכוחו, לרבות אישור בהתאם לתקנות ניירות ערך (הצעה פרטית של ניירות ערך בחברה רשומה), תש"ס – 2000, באופן שלא יידרש בקשר עם הקצאות המניות האמורות כל אישור או פעולה נוספת מכוח התקנות האמורות או מכוח כל הוראה אחרת של כל גוף או רשות, ובכלל זאת כי לא יידרש אישור אסיפת בעלי המניות של החברה לכל הקצאה כאמור.

4. יתקבל אישור הבורסה לשינוי תנאי אגרות החוב (סדרה ג') של החברה.

5. יתקבלו ההסכמות והאישורים הנדרשים בקשר עם העברת השליטה בחברה וכן בכל חברה בשליטתה למשקיעה ולביצועו של ההסדר, בהתאם לרשימה שתסוכם בין החברה והמשקיעה.

6. אישור בית המשפט כי אין צורך באישור אסיפת בעלי המניות להסדר המוצע.

7. העברת הנכסים הנרכשים (כהגדרתם בהסכם רכישת השליטה) לידי המשקיעה, כשהם נקיים וחופשיים מכל זכות של צד שלישי.

המועד האחרון להתקיימות כל התנאים המתלים הינו 31.7.2016, בכפוף לאפשרויות הארכה כמפורט בהסדר.

ככל שהתנאים המתלים לא יתקיימו עד למועד האחרון הקובע לעיל אועד לתום תקופת ההארכה (ככל שיינתנו), ההסדר יהיה בטל ומבוטל ללא צורך בפעולה או הודעה נוספת והכל אלא אם כן המשקיעה הודיעה לחברה בכתב קודם לחלוף המועדים הנ"ל על כי היא מוותרת על קיום התנאים המתלים שלא התקיימו ו/או הצדדים להסדר הסכימו על מתן ארכה, אחת או יותר, לקיום התנאים המתלים (כולם או חלקם) בפרקי זמן שיוסכמו.

במקרה בו טרם השלמת ההסדר וכניסתו לתוקף פקע או בוטל כדין ההסכם לרכישת השליטה או בוטלו התחייבויות המשקיעה על פי הסכם רכישת השליטה בהתאם לזכות המשקיעה על פי סעיף 4 להצעת המשקיעה מיום 15 בפברואר, 2016 שהינה חלק מהסכם רכישת השליטה, אזי ההסדר יהיה בטל ומבוטל ללא צורך בפעולה או הודעה נוספת.

### עמדת בעלת השליטה

בעלת השליטה הודיעה לחברה כי תנאי ההסדר אינם תואמים את ההסכם שנחתם בינה לבין המשקיעה, בעניין מנגנון ההשלמה והתנאים המתלים. למיטב ידיעת החברה, בעלת השליטה והמשקיעה פועלות לליבון נושאים אלה, כפוף לאישורים הדרושים. בעלת השליטה העלתה הסתייגויות נוספות הנוגעות, בין היתר, לבנק אשר לו משעבדות אחזקותיה במניות החברה.



## אלון רבוע כחול ישראל בע"מ

### השלמת ההסדר

במועד השלמת ההסדר (במועד שיקבע על ידי החברה ובן משה שיהיה במועד השלמת הסכם רכישת השליטה, ואשר יחול לא יאוחר מחלוף 10 ימי עסקים ממועד התקיימות התנאים המתלים), תבוצענה, בין היתר, הפעולות המפורטות הבאות:

1. חברה בשליטת בן משה תקבל לידיה את כל הנכסים הנרכשים (כהגדרת מונח זה בהסכם רכישת השליטה) כאשר הם נקיים וחופשיים;
2. חברה בשליטת בן משה תשלם לחשבון נאמנות שפרטיו ימסרו לה על ידי בעלי השליטה ובנק הפועלים סך של 115 מיליון ש"ח;
3. חברה בשליטת בן משה תזרים לחברה את סכום ההשקעה המיידית (סך של 300 מיליון ש"ח נוסף לצורך צרכים תזרימיים);
4. החברה תבצע לנושים הפיננסיים ולנושים את הנערבים את הפירעון הראשון בסך 300 מיליון ש"ח;
5. יוענקו לחברה בשליטת בן משה, כנגד חלק מסכום ההשקעה המיידית כפי החלטת בן משה ולפי שיקול דעתו (בדרך של העברה או הקצאה או בדרך אחרת) 66,161,860 מניות של החברה אשר תהווה לאחר הענקתן 100% מהונה המונפק והנפרע של החברה בדילול מלא, וכלל המניות ו/או הזכויות למניות תועברנה למשקיעה או תימחקנה ותתבטלנה, כמפורט בצו המניות.

אין כל ודאות כי ההסדר המוצע יאושר בידי אסיפת הנושים ו/או בידי בית המשפט, או שיתקיימו כל התנאים המתלים להשלמתו במלואם במועד.

### 5. בקשה לאישור תובענה כייצוגית כנגד החברה (ת"צ 57768-05-16 (מחוזי מר') קליינרמן נ' רבוע כחול)

ביום 29.5.2016 הוגשה בקשה לאישור תובענה ייצוגית כנגד החברה שעניינה הבקשה המתוקנת לאישור הסדר הנושים שהוגשה על-ידי החברה ביום 25.5.2016. בבקשה לאישור תובענה ייצוגית נטען, כי ההסדר המוצע בבקשה לאישור הסדר נושים הוא הסדר מקפח ובלתי הוגן, וזאת בשל העובדה שנכללה בו תניה לפיה כל מניות החברה מקרב הציבור יועברו למר בן משה ללא תמורה, או לחילופין שמניות מקרב הציבור יאוינו. עוד נטען, כי הסדר הנושים המוצע הינו מקפח, בין היתר, מאחר שהוא מעניק פטור גורף מטענות ותביעות בין החברה לבין נושיה ונושאי משרה בה (לרבות לענין תביעות נגזרות) וכי במסגרתו מתבקש פטור מכינוס אסיפת בעלי מניות. במסגרת הבקשה התבקש בית המשפט: (א) להצהיר כי האופן בו מתנהלים ענייני החברה, הוא אופן מקפח, ולמצער כי יש חשש מהותי שהחברה תתנהל באופן מקפח; (ב) להצהיר כי ההסדר המוצע, במסגרתו מוצע לאיין את מניות הציבור, ולחילופין למסור אותן לבן משה ללא תמורה הוא הסדר מקפח; (ג) להוציא צו מניעה האוסר על הצדדים לחתום על הסכם הנושים, ולחילופין, להוציא צו עשה אשר ישנה את תנאי ההסדר כך שמניות הציבור יירכשו על דרך של הצעת רכש מלאה ובמחיר שלא יפחת ממחיר השוק שלהן ביום 24.5.2016.

### 6. אג"ח ג'

החל מ- 27 באוקטובר 2015, התכנסה אסיפת בעלי האג"ח והחליטה על דחיית מועדי התשלום הקרן מ- 4 בנובמבר 2015 ל- 13 ביוני 2016. אסיפת מחזיקי האג"ח, בהחלטתה מיום 15.2.16 איפשרה לנהל משא ומתן עם הרוכש הפוטנציאלי (מר בן משה) עד ליום 17 במרץ 2016. כמו כן, הוחלט באסיפה האמורה, להורות לנאמן האג"ח להעמיד לפירעון מידי את מלוא יתרת החוב של החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב ולהסמיך אותו לנקוט בהליכים הדרושים לצורך הוצאתה אל הפועל של החלטה, לרבות מתן הודעה לחברה על קבלת ההחלטה בסעיף זה ודרישה לתשלום החוב תוך 7 ימים ממועד ההודעה ("החלטה להעמדה לפירעון מידי"). ההחלטה להעמדה לפירעון מידי, אמורה להיכנס לתוקפה ללא כל צורך בהחלטה נוספת במועד המוקדם מבין: א. העברת השליטה בחברה, במישורין או בעקיפין (לרבות שינוי שליטה בבעלת השליטה), שלא בהסכמת מחזיקי אגרות החוב או ב. חלפה תקופת הבלעדיות (no-shop) של הצעת מר בן משה, ולא הוגשה לבית המשפט בקשה (בהסכמת הנאמן ונציגות מחזיקי אגרות החוב) לכינוס אסיפות לאישור הסדר חוב בין החברה לבין הנושים הפיננסיים שלה. מועד כניסתה לתוקף של ההחלטה להעמדה לפירעון מידי היה עד ליום ה-25 במאי 2016 אלמלא הוגש ההסדר לבית המשפט עד לאותו מועד.



## אלון רבוע כחול ישראל בע"מ

### 7. דרוג

ביום 27 בינואר 2016, הורידה מדרוג את דרוג אג"ח ג' מ-B3 ל-Caa1 והותירה את הדירוג בבחינה עם השלכות לא וודאיות.

### 8. שינוי שיעור המס

בחודש ינואר 2016 פורסם החוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מס' 216), התשע"ו-2016, אשר קבע הפחתה של מס החברות, החל משנת המס 2016 ואילך, משיעור של 26.5% לשיעור של 25%. כתוצאה מהורדת שיעור המס כאמור, לעיל, רשמה החברה סך של כ-25.6 מ' ש"ח לרווח כולל אחר.

### אירועים בתקופת הדוח מפעילויות נמשכות

#### רבוע כחול נדלן

א. מתחם השוק הסיטונאי

#### הסכמי מכר עם רוכשי דירות

בסמוך למועד פרסום הדוח התקשרה חברת המגורים ב-717 הסכמי מכר בהיקף של 1,892 מ' ש"ח (כולל מע"מ), וכן קיבלה מקדמות בסך כ-1,377 מ' ש"ח (כולל מע"מ).

#### שטחי מסחר בקניון

נכון ליום 31 במרץ 2016 נחתמו או נמצאים בשלבי חתימה הסכמי שכירות ביחס לכ-25,460 מ"ר משטחי המסחר.

ב. בעקבות הפרסומים והדיווחים על הצעות למכירת השליטה בחברה, פנה לרבוע נדלן נאמן אגרות החוב (סדרה ה') בקשר להוראה בשטר הנאמנות שעניינה העברת שליטה ברבוע נדלן. במכתבו ציין הנאמן, כי בכוונתו לפנות לקבלת חוות דעת משפטית בדבר הגדרת "בעל השליטה הנוכחי" שבשטר הנאמנות ובחינת התקיימות של עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ה') לפירעון מיידי ככל שתבצע מכירה כאמור מבלי שתקבל הסכמת בעלי אגרות החוב (סדרה ה') של רבוע נדלן. הנאמן הודיע לרבוע נדלן כי בהתבסס על חוות דעת שקיבל בקשר להגדרת המונח "בעל השליטה הנוכחי" בשטר הנאמנות כאמור, ככל שתתגבש מכירה של החזקות אלון ישראל בחברה בכוונתו לכנס את אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') של רבוע נדלן, לצורך קבלת הסכמתם למכירה האמורה.

ג. ביום 16 במרץ, 2016 הכריזה רבוע נדל"ן על חלוקת דיבידנד בסך של 30 מיליון ש"ח אשר שולם ביום 7 באפריל, 2016. חלק החברה כ-16.1 מ' ש"ח (\$4.2 מ' דולר ארה"ב).

ד. החברה, קיבלה מספר הצעות לרכישת החזקותיה ברבוע נדלן (53.92%), והצעות אלו נבחנו על ידי דירקטוריון החברה. נכון למועד הדיווח ההצעות שקיבלה החברה לרכישת רבוע נדלן אינן בתוקף.

#### ה. בקשות שהגישו נאמני מגה כנגד רבוע נדלן

1. ביום 23 בפברואר 2016 הגישו נאמני מגה בקשה למתן הוראות (בקשה מס' 37) במסגרתה נתבקש בית המשפט לחתום על פסיקתא המורה ללשכות רישום המקרקעין ו/או לרשות מקרקעי ישראל לרשום בספריהן הערות אזהרה בדבר מינוי נאמנים למגה, על כל נכסי המקרקעין שהזכויות בהם רשומות על שם מגה. רבוע נדלן הגישה תגובה מפורטת לבקשה 37 בה טענה כי דין בקשת הנאמנים להידחות בנוגע לנכסים שנרכשו במסגרת הסכם רכישת הנכסים ממגה מיום 31 במרץ 2009 ואשר טרם הושלם הליך רישומם על שם רבוע נדלן בלשכת רישום המקרקעין ו/או רשות מקרקעי ישראל. ביום 20 במרץ 2016 קבע בית המשפט, מבלי להביע עמדה ביחס לזכויות בנכסים האמורים, כי יש לקבל את עמדת הנאמנים והורה על רישום מינוי הנאמנים בלשכת רישום המקרקעין וברשות מקרקעי ישראל בנכסים הרשומים עדיין על שם מגה. ביום 24 במרץ 2016 רבוע נדלן הגישה לבית המשפט העליון בקשת רשות ערעור על ההחלטה הנ"ל ובקשה לעיכוב ביצוע ההחלטה לרישום הערות אזהרה כאמור, בנוגע לנכסים שנרכשו במסגרת הסכם רכישת הנכסים ממגה, וזאת עד למתן



## אלון רבוע כחול ישראל בע"מ

- החלטה בבקשת רשות ערעור. ביום 5 באפריל 2016 התקבלה החלטת בית המשפט העליון, לפיה הועברה בבקשת רבוע נדלן לתגובת הנאמנים (בה התבקשו הנאמנים להתייחס, בין היתר, לשאלת עמידת בקשתם בתנאים למתן סעד זמני) ולא ניתן צו עיכוב ביצוע על ההחלטה הנ"ל וזאת עד להכרעה בבקשת רשות הערעור. ביום 16 במאי 2016, התקבלה החלטת בית המשפט העליון לפיה מוצע לצדדים כי בבקשת רשות הערעור תידחה והחלטת בית המשפט המחוזי תיוותר על כנה בכפוף לכך שהנאמנים יפקידו בתוך 10 ימים התחייבות עצמית בשם מגה, בנוסח כמקובל בבקשות לסעד זמני, לפיצוי רבוע נדלן בגין כל נזק שיגרם לה כתוצאה מרישום הערת אזהרה כאמור, אם תיפסק התובענה (ככל שתוגש) או יפקע הצו מסיבה אחרת. הצדדים נדרשו להודיע לבית המשפט על עמדתם ביחס להצעה עד ליום 19 במאי 2016. ביום 19 במאי 2016 הגישה רבוע נדלן את עמדתה לבית המשפט העליון לפיה תסכים למתן החלטה על דרך הפשרה כמוצע על ידי בית המשפט העליון בכפוף להתקיימות מספר תנאים שהוצגו בעמדת החברה, ביניהם הפקדת ההתחייבות העצמית על ידי הנאמנים בשם קופת הקפאת ההליכים עליה הם אמונים ולא בשם מגה וקציבת פרק זמן סביר שבסופו ימחקו ההערות. הכנ"ר והנאמנים הודיעו כי לשיטתם אין מקום לחייב בשלב זה את הנאמנים בהפקדת התחייבות עצמית. יחד עם זאת, ולפנים משורת הדין, הודיעו הנאמנים כי מקובלת עליהם עמדת הכנ"ר לפיה שאלת הפקדת התחייבות עצמית תוכל לעלות בבוא העת, ככל שתוגש בקשה ספציפית לגבי נכס מסוים.
2. ביום 24 בפברואר 2016 הגישו נאמני מגה "דוח מטעם הנאמנים בקשר להתחייבויות רבוע כחול כלפי רבוע נדלן", במסגרתו עתרו, בין היתר, לקבלת סעדים המתייחסים לרבוע נדלן כדלקמן: מינוי שמאי לצורך חקירה ובדיקה של נכסי רבוע נדלן ודמי השכירות שמגה שילמה ומשלמת לרבוע נדלן, חקירת נושאי משרה של רבוע נדלן והמצאת מסמכים על ידי רבוע נדלן (בקשה מס' 38). ביום 2.3.2016 אישר בית המשפט את בקשה 38 של נאמני מגה. בהמשך להחלטה האמורה הגישה רבוע נדלן בקשה דחופה למתן הוראות לנאמנים ולחילופין התבקש בית המשפט לעכב את ביצוע החלטתו עד להגשת בקשת רשות ערעור לבית המשפט העליון. ביום 5.4.2016 קבע בית המשפט כי דין הבקשה של רבוע נדלן להידחות שכן מדובר בניסיון ערעור על החלטת בית המשפט. ביום 5.5.2016 הגישה רבוע נדלן בבקשת רשות ערעור על החלטה זו לבית המשפט העליון. ביום 24 במאי 2016 דחה בית המשפט העליון את בקשת רשות הערעור.
3. ביום 29 בפברואר 2016 הודיעה רבוע נדלן למגה, כי בהתאם להוראות התוספת להסכמי השכירות שבין הצדדים, שנחתמה בין רבוע נדלן כמשכירה לבין מגה ביום 10 בנובמבר 2015, בנסיבות בהן מונה למגה נאמן וההחלטה לא בוטלה תוך 30 ימים מיום שניתנה, הרי שמגה נמצאת בהפרה של הסכמי השכירות עמה ובכלל זה התוספת ולפיכך ההנחה בדמי השכירות הקבועה בתוספת (הנחה בשיעור של 9% בדמי השכירות של הסניפים והמשרדים, כהגדרתם בתוספת, לתקופה של 24 חודשים) בטלה.
4. ביום 15 במרץ 2016 הגישה רבוע נדלן בקשה להתיר מימוש זכויות משועבדות על פי אגרת חוב שהונפקה לטובת רבוע נדלן ביום 13 בספטמבר 2009 על ידי מגה, ביחס לנכסים שרכשה רבוע נדלן ממגה על פי הסכם מיום 31 במרץ 2009, ואשר נכון למועד הדוח טרם הושלם רישומם על שם רבוע נדלן ברשות מקרקעי ישראל ו/או בלשכת רישום המקרקעין. הנאמנים הגישו את תגובתם לבקשה ובמסגרתה טענו כי לאור החלטות בית המשפט בבקשות 37 ו-38 (הנזכרות בס"ק ה' לעיל) יש לדחות את הבקשה. בית המשפט העביר את הבקשה לתגובת הכנ"ר. למועד אישור הדוח, טרם התקבלה החלטת בית המשפט בבקשה
5. בחודש במרץ 2016 הגישה רבוע נדלן בקשות למתן הוראות במסגרתן התבקשה מגה לשלם לרבוע נדלן סך של כ- 1.8 מיליון ש"ח (כולל מע"מ), המהווה את יתרת דמי השכירות המגיעים לרבוע נדלן בגין נכסים שמשכירה רבוע נדלן למגה ואשר מועד תשלומם חלף וזאת עבור התקופה שמיום 17 בפברואר 2016 ועד ליום 16 במרץ 2016 וסך של כ- 8.3 מיליון ש"ח (כולל מע"מ), המהווה את דמי השכירות המגיעים לרבוע נדלן עבור התקופה שמיום 17 במרץ 2016 ועד ליום 16 באפריל 2016 ("דמי שכירות חודש מרץ"). ביום 19 באפריל 2016 שילמו נאמני מגה לרבוע נדלן סך של כ-4 מיליון ש"ח עבור דמי שכירות חודש מרץ. החוסר בתשלום דמי השכירות נובע מהמשך הפחתת דמי השכירות על ידי מגה בשיעור של 9% (חרף ביטול ההנחה בדמי השכירות על ידי רבוע נדלן, כמפורט בס"ק ה' לעיל), מהפחתת דמי שכירות על ידי מגה בגין מושכרים שהוגשו בגינם בקשות להשתחררות מנכס מכביד (על אף שטרם התקבלה החלטת בית המשפט בבקשות, כמפורט בס"ק 6, 7, 8 (להלן) ומקיצוזים נוספים שבוצעו על ידי מגה בניגוד להוראות הסכמי השכירות. יתרת חובה של מגה בגין דמי שכירות לתקופה שמיום 17 בפברואר 2016 ועד ליום 16 באפריל 2016 הינה כ-6.1 מיליון ש"ח (כולל מע"מ). למועד אישור הדוח, טרם התקבלה החלטת בית המשפט בבקשה.
6. ביום 17 במאי 2016 פנתה רבוע נדלן לנאמני מגה בדרישה לתשלום דמי שכירות ששולמו בחסר בגין התקופה שמיום 17 באפריל 2016 ועד ליום 16 במאי 2016 בסכום של כ-2 מיליון ש"ח (כולל מע"מ).
7. ביום 4 באפריל 2016 התקבלה אצל רבוע נדלן בקשה של נאמני מגה, שהוגשה לבית המשפט, לויתור על מחסן בקרית גת אותו שוכרת מגה מרבוע נדלן, בטענה כי הינו נכס מכביד וזאת החל מיום 17 בינואר 2016.



## אלון רבוע כחול ישראל בע"מ

- רבוע נדלן הגישה תגובתה לבית המשפט במסגרתה ביקשה מבית המשפט לדחות את הבקשה של נאמני מגה. למועד אישור הדוח, טרם התקבלה החלטת בית המשפט בבקשה.
8. ביום 7 באפריל 2016 התקבלה אצל רבוע נדלן בקשה של נאמני מגה, שהוגשה לבית המשפט, לויתור על סניף סופרמרקט ברחובות אותו שוכרת מגה מרבוע נדלן, בטענה כי הינו נכס מכביד וזאת החל מיום 17 בינואר 2016. רבוע נדלן הגישה תגובתה לבית המשפט במסגרתה ביקשה מבית המשפט לדחות את הבקשה של נאמני מגה. למועד אישור הדוח, טרם התקבלה החלטת בית המשפט בבקשה.
9. ביום 7 באפריל 2016 הודיעו נאמני מגה לרבוע נדלן כי כוונת מגה לפנות חלק משטחי המשרדים אותם היא שוכרת מרבוע נדלן החל מיום 16 באפריל 2016 וכן חלק משטחי המרכז הלוגיסטי בקיבוץ אייל אותו היא שוכרת מאיל בריבוע בע"מ (חברה המוחזקת על ידי רבוע נדלן בשיעור של 50%) החל מיום 15 במאי 2016 ("הודעת מגה"). רבוע נדלן דחתה את הודעת מגה, אשר לעמדתה מהווה הפרה של הסכמי השכירות בהם התקשרה מגה עם רבוע נדלן.
10. ביום 12 באפריל התקבלה אצל רבוע נדלן בקשה של נאמני מגה, שהוגשה לבית המשפט, לויתור על חלק משטחי המשרדים אותם שוכרת מגה מרבוע נדלן, בטענה כי הינם נכס מכביד וזאת החל מיום 16 באפריל 2016. רבוע נדלן הגישה תגובתה לבית המשפט במסגרתה ביקשה מבית המשפט לדחות את הבקשה של נאמני מגה. למועד אישור הדוח, טרם התקבלה החלטת בית המשפט בבקשה.

### אירועים בתקופת הדוח מפעילויות מיועדת למימוש

#### 1. דור אלון- פעילות מיועדת למימוש

- א. ליום 31 במרץ 2016 דור אלון הפעילה 212 תחנות תדלוק ו- 144 חנויות נוחות בפורמטים שונים.
- ב. חלוקת דיבידנד:  
ביום 26 בינואר 2016, החליט דירקטוריון דור אלון על חלוקת דיבידנד ביניים במזומן, מתוך יתרת הרווח שלא יועד ליום 30 בספטמבר 2015, בסך 25 מיליון ש"ח. הדיבידנד שולם ביום 17 בפברואר 2016, חלק החברה בדיבידנד 15.7 מ' ש"ח.
- ג. הסכם מסגרת לאשראי בנקאי לזמן ארוך בסך 150 מ' ש"ח:  
ביום 19 בינואר 2016 התקשרה החברה בהסכם עם תאגיד בנקאי לקבלת מסגרת אשראי בסך של 150 מ' ש"ח הניתנת לניצול עד ליום 19 בינואר 2017 (להלן: "מסגרת האשראי" ו "הסכם מסגרת-האשראי"), אשר הסכומים שיימשכו ממנה יועמדו כהלוואות שיפרעו ב- 10 תשלומים חצי שנתיים שווים החל מ-31 ביולי 2018 ועד ליום 31 בינואר 2023. ההלוואות אינן צמודות ותישאנה ריבית שנתית בשיעור השווה לתשואת אג"ח ממשלתי בתוספת מרווח של 3%, אשר תשולם בתשלומים חצי שנתיים החל מ-31 ביולי 2016. ההלוואות כוללות התחייבויות של החברה לקיום אמות מידה פיננסיות בדבר ההון העצמי, הון עצמי למאזן ויחס חוב פיננסי מותאם ל-EBITDA. בהתאם להתחייבויות החברה כלפי הגופים המוסדיים מהם ניטלה הלוואה בשנת 2014, החל מיום 19 בינואר 2016 חלים על ההלוואה מהגופים המוסדיים אותן אמות מידה הפיננסיות שנקבעו בקשר עם מסגרת האשראי.

#### **תוצאות דור אלון לרבעון הראשון:**

הכנסות ממכירות בסך 789.4 מ' ש"ח (\$209.6 מ' דולר ארה"ב) לעומת 975.1 מ' ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, ירידה של כ- 19%. עיקר הקיטון נבע מירידה במחירי הדלקים שקוזז על ידי גידול בכמויות הדלקים שנמכרו ומגידול במחזור המכירות בחנויות הנוחות.

הרווח הגולמי ברבעון הסתכם ב- 196.9 מ' ש"ח (\$52.3 מ' דולר ארה"ב) (25% מהכנסות), בהשוואה ל- 186.4 מ' ש"ח ברבעון המקביל אשתקד (19.1% מהכנסות). הגידול ברווח הגולמי נובע מגידול בכמויות הדלקים שנמכרו ובמכירות חנויות הנוחות, ומקיטון בהפסדי מלאי הרבעון (כ-7 מיליון ש"ח), בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד (כ- 8.5 מיליון ש"ח).

הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות הסתכמו ברבעון ל- 171.7 מ' ש"ח (\$45.6 מ' דולר ארה"ב), בהשוואה ל- 165.8 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, גידול של כ- 3.6%. עיקר הגידול נובע מתוספת עלויות בגין פתיחה של מתחמי תדלוק ומסחר חדשים, וכן כתוצאה מעדכון שכר המינימום במשק החל מה- 1 באפריל 2015.



## אלון רבוע כחול ישראל בע"מ

הרווח מפעולות לפני מימון הסתכם ברבעון בכ-32.5 מ' ש"ח (\$8.6 מ' דולר ארה"ב) (4.1% מההכנסות), בהשוואה ל-23.4 מ' ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, גידול של כ-38.8%. עיקר הגידול נבע מגידול ברווח הגולמי וקוזז בחלקו על ידי הוצאות מכירה הנהלה וכלליות.

### 2. נעמן גרופ- פעילות מיועדת למימוש

ליום 31 במרץ 2016 נעמן גרופ (נ.ו.) בע"מ פעילה הן כקמעונאית והן כסיטונאית בתחום כלי בית וטקסטיל לבית ומפעילה 120 חנויות חלקן באמצעות זכיינים וחלקן באמצעות מפעילים עצמאיים.

#### תוצאות נעמן לרבעון הראשון:

הכנסות ממכירות בסך 68.1 מ' ש"ח (\$18.1 מ' דולר ארה"ב) לעומת 89.8 מ' ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, ירידה של כ-24.1%. עיקר הקיטון נבע מעיתוי חג הפסח שחל השנה ברבעון השני של השנה.

הרווח הגולמי ברבעון הסתכם ב-38.0 מ' ש"ח (\$10.1 מ' דולר ארה"ב) (55.7% מהכנסות), בהשוואה ל-48.9 מ' ש"ח ברבעון המקביל אשתקד (54.4% מהכנסות). הקיטון ברווח הגולמי הרבעון לעומת הרבעון המקביל נובע מקיטון במכירות.

הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות הסתכמו ברבעון ל-36.2 מ' ש"ח (\$9.6 מ' דולר ארה"ב), בהשוואה ל-41.4 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. הקיטון נבע בעיקר מיישום תוכנית ההתייעלות להפחתת העלויות.

רווח (הפסד) מפעולות לפני מימון - הרווח מפעולות הסתכם הרבעון לכ-2.0 מ' ש"ח (\$0.5 מ' דולר ארה"ב), בהשוואה לרווח מפעולות בסך כ-7.3 מ' ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. הקיטון ברווח התפעולי נבע מהקיטון במכירות כמוסבר לעיל.

### הבהרות נוספות

בדוח זה השקל תורגם לדולר, לנוחות הקורא בלבד, לפי השער היציג ליום 31 במרץ 2016: 1 דולר ארה"ב שווה ל-3.766 ש"ח.

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

### נספח שימוש שלא לפי כללי חשבונאות מקובלים GAAP

הודעה לעיתונות זו מספקת כלים כספיים ל-EBITDA, הכנסות ממכירות, נטו, רווח גולמי, רווח תפעולי (הפסד) לפני מימון, הפסד נקי מפעולות נמשכות, והפסד נקי, למעט הכנסות (הוצאות) אחרות, ולכן אינן מחושבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים (GAAP). ההנהלה סבורה כי כלים כספיים שאינם לפי GAAP - מספקים מידע משלים רב ערך לגבי הביצועים שלנו משום שהם משקפים את התוצאות התפעוליות השוטפות שלנו, הכנסות ממכירות, נטו, רווח גולמי, רווח תפעולי (הפסד) לפני מימון, הפסד נקי מפעולות נמשכות, והפסד נקי. ההצגה של מידע הכספי שאינה לפי GAAP זה אינה מיועדת להיחשב כנפרדת, או כתחליף למידע הפיננסי שנערך והוצג לפי כללי חשבונאות מקובלים. הנהלה משתמשת בכלים שאינם לפי GAAP בעת הערכה עסקית פנימית, ולכן סבורה שחשוב לבצע התאמות שאינן לפי GAAP - אשר זמינות למשקיעים. התאמת כל GAAP למדד פיננסי אשר אינו לפי GAAP אשר צוין בהודעה זו כלול בלוחות הכספיים המצורפים.





## אלון רבוע כחול ישראל בע"מ

### אלון רבוע כחול ישראל בע"מ (להלן "אלון רבוע כחול") פועלת בעיקר באמצעות חברות בנות.

פעילות נמשכת- באמצעות חברת הבת הנסחרת בבורסה בת"א, רבוע כחול נדל"ן בע"מ המוחזקת בשיעור 53.92%, מחזיקה, מחכירה, ומפתחת נדל"ן מסחרי מניב ויזום פרויקטים. פעילויות אחרות סליקת תווי קניה והפעלת המרלוג בבאר טוביה.

חברות מיועדות למימוש- במסגרת הפעילויות המיועדות למימוש, חברת הבת דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ הנסחרת בבורסה בתל-אביב המוחזקת בשיעור 63.13%, היא אחת מארבע חברות קמעונאות הדלק הגדולות בישראל בהתבסס על מספר תחנות הדלק ומובילה בתחום חנויות הנוחות ומפעילה רשת של 213 תחנות דלק ו-144 חנויות נוחות בפורמטים שונים בישראל. נעמן גרופ (נ.ו.) בע"מ הנסחרת בבורסה בתל אביב, המוחזקת בשיעור 77.51%, פועלת כקמעונאית וסיטונאית ומפעילה חנויות מתמחות בהפעלה עצמית ובזכיינות ומציעה מגוון מוצרי Non Food בתחום מוצרים לבית וטקסטיל לבית.

### אמירות צופות פני עתיד

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

גורמי סיכון, אי וודאות וגורמים משפיעים אחרים אלו כוללים, אך לא רק, את האמור להלן: אי הגעה להסדר עם מחזיקי החוב הבנקאי והערבוביות הבנקאיות ומחזיקי אגרות חוב סדרת ג' שלנו וכן נאמני ונושי מגה והאם נמשיך בפעילות; אי עמידה בתנאי ההסדר המוצע; קבלתו של בית המשפט את טענות נאמני מגה, כולן או חלקן; חשיפה לטענות מצדדים שלישיים בסכומים מהותיים בנוגע לחובותיה של מגה; מגבלות כספיות ותפעוליות במסגרת המוצעת של הסדר החוב עם הנושים של החברה; אי יכולת לעמוד בדרישות NYSE להמשך רישום למסחר; התחייבויות להנפקת מניות נוספות שיגרמו לדילול בעלי המניות ולהורדת מחיר המניה; השפעת המצב הכלכלי בישראל שיכול להשפיע על הביצועים הפיננסיים של החברה; תלות של חברת רבוע נדל"ן על מגה קמעונאות כחוכרת של נכסיה; יכולת החברה להתחרות ביעילות בחברות דלק גדולות ומתחרים אחרים של החברה; חקיקה ותקינה חדשות, לרבות חקיקה ותקינה הנובעות מהמלצות ועדות ממשלתיות ותקינה בקשר עם רכש מוצרי נפט ע"י חברות דלק ומחיר מוצרי הנפט אשר כפופים לתקינה; השפעת עליות במחירי נפט, חומרי גלם ומחירי מוצרים בשנים האחרונות; וגורמי סיכון, אי וודאות וגורמים משפיעים אחרים המפורטים בדיווחי החברה לרשות ניירות ערך בארה"ב (SEC), לרבות, אך לא רק, גורמי סיכון, אי וודאות וגורמים משפיעים אחרים המפורטים תחת הכותרת "Risk Factors" בדוח ה-F-20 לשנה שהסתיימה ליום 31 בדצמבר 2015. תשומת הלב מופנית לכך שאין להסתמך על אמירות צופות פני עתיד אלו, אשר רלוונטיות רק למועד הודעה זו. מלבד התחייבויות החברה לגילוי שוטף של מידע מהותי בהתאם לדיני ניירות ערך הרלוונטיים, החברה איננה מתחייבת לעדכן אמירות צופות פני עתיד הנכללות בהודעה זו.



# אלון רבוע כחול ישראל בע"מ

דוחות מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 במרץ 2016

(בלתי מבוקר)

תרגום נוחות ל-31 במרץ 2016	31 בדצמבר		31 במרץ	
	2015	2015	2015	2016
אלפי דולר ארה"ב			באלפי ש"ח	
60,516	243,283	544,111	227,903	
48,082	187,788	336,703	181,078	
-	-	99,587	-	
3,553	3,765	1,096,757	13,379	
4,482	34,817	464,316	16,880	
-	-	2,156	-	
704,584	2,744,300	-	2,653,462	
61	-	14,225	229	
-	-	550,184	-	
821,278	3,213,953	3,108,039	3,092,931	
102,228	378,603	967,050	384,992	
-	-	4,797	-	
35,727	136,273	130,601	134,547	
-	-	59,798	-	
22,514	84,463	116,553	84,789	
27,869	105,387	2,299,454	104,954	
750,025	2,820,759	1,014,368	2,824,593	
-	-	1,135,738	-	
722	3,738	50,825	2,720	
127	849	29,199	480	
939,212	3,530,072	5,808,383	3,537,075	
1,760,490	6,744,025	8,916,422	6,630,006	

## נכסים

### נכסים שוטפים:

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

### נכסים שאינם שוטפים:

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

## סך נכסים



# אלון רבוע כחול ישראל בע"מ

תרגום נוחות ל-31 במרץ 2016	31 בדצמבר		31 במרץ	
	2015	2015	2016	2016
אלפי דולר ארה"ב	באלפי ש"ח			
101,345	381,428	646,030	381,667	
29,209	110,000	-	110,000	
148,414	562,911	460,145	558,929	
50,336	190,995	297,741	189,564	
4,182	17,999	1,422,589	15,750	
95,323	386,158	943,551	358,988	
-	-	28,042	-	
-	62,593	2,065	-	
4,869	19,824	12,996	18,337	
12,875	52,366	51,462	48,486	
539,916	2,077,931	-	2,033,324	
986,469	3,862,205	3,864,621	3,715,045	
113,636	435,015	1,420,851	427,954	
-	-	30,078	-	
339,734	1,287,207	1,987,323	1,279,438	
7,959	29,194	-	29,973	
406	6,120	109,678	1,530	
-	-	4,049	-	
825	3,324	60,560	3,106	
124,181	468,132	251,139	467,667	
586,741	2,228,992	3,863,678	2,209,668	
1,573,210	6,091,197	7,728,299	5,924,713	
21,211	79,881	79,881	79,881	
323,760	1,219,279	1,219,279	1,219,279	
111,797	413,174	127,858	421,021	
(511,279)	(1,980,471)	(762,276)	(1,925,474)	
(54,511)	(268,137)	664,742	(205,293)	
241,791	920,965	523,381	910,586	
187,280	652,828	1,188,123	705,293	
1,760,490	6,744,025	8,916,422	6,630,006	

**התחייבויות והון**  
**התחייבויות שוטפות:**  
 אשראי והלוואות לזמן קצר מתאגידים  
 בנקאיים ואחרים  
 הלוואה לזמן קצר מחברת האם  
 חלויות שוטפות של אגרות חוב ואגרות חוב הניתנות  
 להמרה במניות  
 חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך  
 מתאגידים בנקאיים  
 ספקים ונותני שירותים  
 זכאים אחרים ויתרות זכות  
 פיקדונות מלקוחות  
 מכשירים פיננסיים נגזרים  
 מסי הכנסה לשלם  
 הפרשות בגין התחייבויות אחרות  
 התחייבות של קבוצת מימוש המסווגת כמוחזקת  
 למכירה

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

## סך התחייבויות

**הון**  
**הון עצמי המיוחס לבעלי מניות החברה**  
 הון המניות  
 קרנות הון  
 קרנות אחרות  
 יתרת הפסד

זכויות שאינן מקנות שליטה  
 סך ההון  
 סך ההתחייבויות וההון



# אלון רבוע כחול ישראל בע"מ

דוחות רווח והפסד מאוחדים  
לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2016  
(בלתי מבוקר)

תרגום נוחות ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2016	שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2015	3 חודשים שהסתיימו ב-31 במרץ		
		2015	2016	
אלפי דולר ארה"ב	אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח למניה)			
12,173	205,529	43,878	45,842	הכנסות, נטו
1,501	57,634	18,050	5,657	עלות ההכנסות
10,672	147,895	25,828	40,185	רווח גולמי
5,434	104,890	23,306	20,461	הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות
-	6,113	180	-	הכנסות אחרות
-	(57,983)	(231)	-	הוצאות אחרות
86	57,464	14,771	325	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
1,735	2,646	957	6,530	חלק ברווחי חברות כלולות רווח תפעולי לפני רווח (הפסד) בגין ערבויות מגה
7,059	51,245	18,199	26,579	רווח (הפסד) בגין ערבויות מגה
16,086	(137,553)	-	60,577	רווח (הפסד) תפעולי
23,145	(86,308)	18,199	87,156	הכנסות מימון
480	34,647	18,021	1,809	הוצאות מימון
(3,287)	(95,022)	(6,010)	(12,380)	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
(2,807)	(60,375)	12,011	(10,571)	רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה
20,338	(146,683)	30,210	76,585	מיסים על ההכנסה
1,253	5,071	23,496	4,720	רווח (הפסד) מפעילות נמשכת
19,085	(151,754)	6,714	71,865	הפסד מפעילות מופסקת (לאחר מס)
(1,845)	(1,198,173)	(37,256)	(6,949)	רווח (הפסד) לתקופה
17,240	(1,349,927)	(30,542)	64,916	
				<b>רווח (הפסד) מפעילות נמשכת</b>
				<b>מיוחס:</b>
16,710	(214,314)	(9,995)	62,921	לבעלי מניות החברה
2,375	62,560	16,709	8,944	לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
19,085	(151,754)	6,714	71,865	
				<b>רווח (הפסד) מפעילות מופסקת</b>
				<b>מיוחס:</b>
(2,104)	(1,055,035)	(40,668)	(7,924)	לבעלי מניות החברה
259	(143,138)	3,412	975	לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(1,845)	(1,198,173)	(37,256)	(6,949)	
				<b>רווח (הפסד) למניה המיוחס לבעלי</b>
				<b>מניות החברה:</b>
0.25	(3.25)	(0.15)	0.95	<b>רווח (הפסד) בסיסי ובדילול מלא:</b>
(0.03)	(16.00)	(0.62)	(0.12)	פעילות נמשכת
0.22	(19.25)	(0.77)	0.83	פעילות מופסקת
				<b>ממוצע משוקלל של מספר המניות</b>
				<b>הרגילות בחישוב הרווח למניה</b>
				<b>(באלפי ש"ח)</b>
65,954	65,954	65,954	65,954	בסיסי ובדילול מלא



# אלון רבוע כחול ישראל בע"מ

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים  
 לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2016  
 (בלתי מבוקר)

תרגום נוחות ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2016	שנה שהסתיימה ב- 31 בדצמבר 2015	3 חודשים שהסתיימו ב- 31 במרץ	
		2015	2016
אלפי דולר	אלפי ש"ח		
ארה"ב			
20,338	(146,683)	30,210	76,585
4,381	(1,206,976)	(34,714)	16,512
(4,221)	(31,475)	(11,307)	(15,898)
(12,062)	1,658,739	186,867	(45,434)
8,436	273,605	171,056	31,765
(3,343)	(106,584)	(40,629)	(12,591)
(1,571)	(20,079)	(6,992)	(5,916)
(235)	(7,120)	(4,580)	(884)
19,468	(24,321)	(5,280)	73,315
25	92,327	85,255	95
4,896	-	-	18,440
5,668	260,531	67,899	21,344
(11,339)	(125,448)	(28,346)	(42,702)
200	(2,173)	642	754
2,589	139,643	9,822	9,750
(4,133)	(223,376)	-	(15,563)
-	(1,372)	(36)	-
1,114	143,919	49,142	4,194
-	(29,879)	-	-
547	9,786	4,846	2,059
13,886	105,854	131,743	52,295

## תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה מפעילות נמשכת  
 רווח (הפסד) מפעילות מופסקת (לפני מס)  
 מסי הכנסה ששולמו, נטו  
 התאמות הדרושות על מנת להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת (א)  
 מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

## תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:

רכישת רכוש קבוע  
 רכישת נדל"ן להשקעה  
 רכישת נכסים בלתי מוחשיים  
 תמורה מממוש (רכישת) פיקדונות לזמן קצר, נטו  
 תמורה מממוש רכוש קבוע  
 תמורה מממוש נדלן להשקעה  
 תמורה מממוש ניירות ערך סחירים  
 השקעה בניירות ערך סחירים  
 השקעות והלוואות לחברות כלולות  
 תמורה ממכירת השקעה בחברה כלולה  
 הזרמות לחברות שאוחדו בעבר  
 מתן הלוואות לזמן ארוך  
 פירעון הלוואות שניתנו לזמן ארוך  
 יציאה מאיחוד של חברה בת  
 ריבית שהתקבלה  
 מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה





# אלון רבוע כחול ישראל בע"מ

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים  
לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2016  
(בלתי מבוקר)

תרגום נוחות ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ	שנה שהסתיימה ב- 31 בדצמבר	3 חודשים שהסתיימו ב- 31 במרץ	
		2015	2016
אלפי דולר ארה"ב		אלפי ש"ח	
170	141,354	70,642	640
(86)	(58,340)	(14,771)	(325)
(2,905)	(14,345)	(4,224)	(10,942)
193	3,675	1,506	725
(12)	(510)	1,501	(47)
-	(1,859)	(1,611)	-
106	396,266	-	400
1,913	399	1,263	7,205
(3,791)	(21,935)	(36,385)	(14,278)
112	8,217	1,844	422
2,581	(17,274)	(8,680)	9,719
(16,086)	137,553	-	(60,577)
3,248	162,908	27,124	12,233
7,301	714,413	-	27,494
-	163,152	-	-
(181)	(4,236)	(801)	(683)
13,435	163,165	(246,517)	50,595
(15,695)	(158,484)	434,502	(59,110)
(2,365)	44,620	(38,526)	(8,905)
(12,062)	1,658,739	186,867	(45,434)

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

התאמות בגין:
פחת והפחתות שינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, נטו חלק החברה ברווחי חברות כלולות דיבידנד שהתקבל הפסד (רווח) ממימוש וגריעת רכוש קבוע רווח מירידה בשיעור החזקה בחברה כלולה הפרשה לירידת ערך נכסים הפסד (רווח) משינוי בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים נגזרים הפרשי הצמדה בגין אגרות חוב, הלוואות והתחייבויות אחרות לזמן ארוך התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו ירידת (עליית) ערך של נכסים פיננסיים, פיקדון ושל יתרות חובה לזמן ארוך נטו הפסד (רווח) כתוצאה מערבויות למגה ריבית ששולמה, נטו התאמות לשווי הוגן, בניכוי עלויות מכירה, של פעילות מיועדת למימוש הפסד כתוצאה מיציאה מאיחוד חברות בנות שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות: רכישת מלאי מקרקעין ירידה (עלייה) בלקוחות ובחייבים אחרים עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים וזכאים אחרים ויתרות זכות ירידה (עלייה) במלאי

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

דיבידנד שהוכרז לזכויות שאינן מקנות שליטה רכישת רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה באשראי תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה תמורה ממימוש חברה כלולה
---

## (ג) פעילות מופסקת:

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה
מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון

3,623	-	10,887	13,644
133	9,693	1,698	500
1,211	-	-	4,560
-	9,750	-	-
12,399	260,292	176,811	46,694
14,658	35,644	11,430	55,202
(9,593)	(374,921)	(72,044)	(36,129)
17,464	(78,985)	116,197	65,767



# אלון רבוע כחול ישראל בע"מ

מצבת התחייבויות פיננסיות, נטו

(בלתי מבוקר)

תרגום נוחות ל-31 במרץ	31 בדצמבר		31 במרץ		
	2015	2015	2015	2016	
אלפי דולר ארה"ב	באלפי ש"ח				
	אלון רבוע כחול – סולו*				
18,181	113,133	202,115	68,471		מזומנים ושווה מזומנים
-	-	87,116	-		השקעה בנכסים פיננסיים
18,181	113,133	289,231	68,471		סה"כ נכסים
					התחייבויות לזמן קצר ולזמן ארוך:
31,681	119,428	93,292	119,310		אשראי והלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
29,209	110,000	-	110,000		הלוואה לזמן קצר מחברה האם
36,964	140,477	17,435	139,207		חלויות שוטפות של הלוואות
96,126	364,637	47,148	362,012		חלויות שוטפות של אגרות חוב
-	-	97,072	-		ניירות ערך מסחריים
-	-	122,470	-		הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
7,959	29,194	-	29,973		הלוואות לזמן ארוך מבעל שליטה
-	-	311,858	-		אגרות חוב
201,939	763,736	689,275	760,502		סה"כ התחייבויות
					הון:
(54,511)	(268,137)	664,742	(205,293)		הון עצמי המיוחס לבעלי מניות החברה
(183,758)	(650,603)	(400,044)	(692,031)		סך התחייבויות, נטו

\* ללא הלוואות שנתנו או שנתקבלו מחברות בנות וערבויות והתחייבויות בקשר למגה

## מידע נוסף

1. ליום 31 במרץ 2016, יתרת התווים (בניכוי חייבים בגין תווים) בידי הציבור נטו הנה כ-76 מ' ש"ח.
2. ליום 31 במרץ 2016, לחברה הלוואה לזמן קצר מרבוע נדל"ן בסך 50 מ' ש"ח, הסכם הלוואה ניתן לביטול בכל עת בהודעה מראש של שבוע.





## אלון רבוע כחול ישראל בע"מ

### התאמה בין הרווח לתקופה ל EBITDA לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2016 (בלתי מבוקר)

תרגום נוחות ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ	שנה שהסתיימה ב- 31 בדצמבר	3 חודשים שהסתיימו ב- 31 במרץ		
		2015	2016	
אלפי דולר ארה"ב		אלפי ש"ח		
19,085	(68,177)	43,077	71,865	רווח (הפסד) מפעילות נמשכת*
1,253	5,071	23,496	4,720	הוצאות מסיים (הטבת מס)
(1,735)	(2,646)	(957)	(6,530)	חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברות כלולות
(16,086)	137,553	-	(60,577)	הפסד (רווח) בגין עדכון ערבויות מגה
2,807	60,375	(12,011)	10,571	הוצאות מימון, נטו
-	51,870	51	-	הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו
(86)	(57,464)	(14,771)	(325)	שינויים בשווי ההוגן של נדליין להשקעה
170	6,549	1,322	640	פחת והפחתות
5,408	133,131	40,207	20,364	EBITDA

\* כולל הכנסות שכר דירה בינחברתיות