

נכסים מ.י. בע"מ

דוח שנתי 2010

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה
לתקופה ינואר-דצמבר 2010

דוח הדירקטוריון סוקר את השינויים העיקריים בפעילות נכסים מ.י. בע"מ (להלן - החברה) בחודשים ינואר - דצמבר 2010. הדוח כולל מידע בהתאם לחוזרי רשות החברות הממשלתיות.

א.	החברה	
	<u>כללי</u>	1.
	1.1	כל מניותיה של החברה מוחזקות בידי ממשלת ישראל וכל פעולותיה נעשות עבור ממשלת ישראל.
	1.2	החברה עוסקת בעיקר בנושאים הבאים:
	(1)	פעילויות מכוח "חוק המניות הבנקאיות שבהסדר (הוראת שעה), התשנ"ד-1993" (להלן-חוק המניות הבנקאיות).
	(א)	ייעוץ וניהול עבור הממשלה לצורך מכירת מניות הבנקים אשר נכללו בשעתו בהסדר המניות הבנקאיות.

במהלך השנים ייעצה החברה למשרד האוצר בכל הנוגע למכירה של מניות המדינה בבנק דיסקונט לישראל בע"מ (להלן: "בנק דיסקונט"); מכירה של מניות המדינה בבנק לאומי לישראל בע"מ (להלן: "בנק לאומי"); וכן מכירה של יתרות מניות שנשארו בידי המדינה של בנקים שהופרטו בעבר. להלן מהלכי הפרטה שבוצעו בתקופת הדוח:

בנק דיסקונט

בינואר 2010 נמכרו, בהליך תחרותי, שהופנה לבנקי השקעות בינלאומיים ("בלוק טרייד"), מניות בנק דיסקונט שבידי המדינה בשיעור שהיווה 5% מהון המניות המונפק של הבנק, לבנק ההשקעות דויטשה בנק, בתמורה לסך של כ-435 מיליון ש"ח.

ביולי 2010 נמכרו, בהליך תחרותי שהופנה לבנקי השקעות בינלאומיים ("בלוק טרייד"), מניות בנק דיסקונט שבידי המדינה בשיעור שהיווה כ-8.33% מהון המניות המונפק של הבנק, לבנק ההשקעות UBS, בתמורה לסך של כ-553 מיליון ש"ח.

באוקטובר 2010 נמכרו, בהליך תחרותי שהופנה לבנקי השקעות בינלאומיים ("בלוק טרייד"), יתרת החזקותיה של המדינה בבנק דיסקונט, בשיעור של כ-11.7%, לבנק ההשקעות סיטיגרופ, בתמורה לסך של כ-832 מיליון ש"ח.

לאחר השלמתם של מהלכי הפרטה האמורים, נותרו בידי המדינה 1000 מניות של בנק דיסקונט שהוחזקו על ידי החברה בנאמנות עבור המדינה, ונמכרו במהלך המסחר בבורסה באפריל 2011.

א. החברה (המשך)

1. כללי (המשך)

1.2 (המשך)

(1) (המשך)

(א) (המשך)

בנק לאומי

ביום 30 בנובמבר, 2010 אישרה ועדת הכספים של הכנסת את בקשתו של שר האוצר לאשר מכירה של עד 10.46% מהחזקות המדינה בבנק לאומי לגופים פיננסיים לצורך שיווקם למשקיעים בארץ ובחול, במסגרת הליך תחרותי, אחד או יותר ("בלוק טרייד").

בהמשך לכך, בינואר 2011 נמכרו, בהליך תחרותי שהופנה לבנקי השקעות בינלאומיים ("בלוק טרייד"), מניות בנק לאומי בשיעור שהיווה כ-5% מהון המניות המונפק של הבנק, לבנק ההשקעות UBS, בתמורה לסך של כ-1.3 מיליארד ש"ח. לאחר המכירה, נותרו בידי המדינה מניות בנק לאומי בשיעור של כ-6.46% מהון המניות המונפק של הבנק.

בנוסף, באפריל 2011 פירסם הבנק מתאר הצעת מכר לעובדים, במסגרתו מכרה המדינה (נכון ליום 17.4.2011) לעובדי קבוצת הבנק, מניות המהוות כ-0.43% מהון המניות המונפק של הבנק, בתמורה לסך של כ-84 מיליון ש"ח.

במקביל, החברה השתתפה בבחינה מחודשת של התאמת חוק הבנקאות (רישוי), התשמ"א-1981 לניהולו של בנק ללא גרעין שליטה שנערכה על ידי משרד האוצר, בנק ישראל והחברה. במסגרת בחינה זו עלה הצורך בעריכת תיקון לחוק הבנקאות (רישוי), התשמ"א-1981 ולפקודת הבנקאות, 1941 שמטרתו להרחיב את התשתית החוקית הקיימת לצורך ניהולם היציב של בנקים ללא גרעין שליטה, כפי שתוקנה בשנת 2004 כחלק ממסקנות הוועדה לבחינת היבטים הקשורים במכירת בנק לאומי באמצעות שוק ההון משנת 2002 ("ועדת מראני"). כתוצאה מכך, הונחה על שולחן הכנסת ועברה בקריאה ראשונה הצעת חוק הצעת חוק הבנקאות (תיקוני חקיקה), התשע"א-2011.

ב) בהתאם לחוק המניות הבנקאיות, הוקם ועד ציבורי אשר מתפקידו למנות חברי ועדות לכל בנק, ולהרכיב רשימת מועמדים לדירקטורים בכל אחד מהבנקים שיבחרו בידי הוועדה של כל בנק. תפקידי הוועד והועדות הוגדרו בחוק. מתפקיד החברה לשלם גמול ישיבות וגמול שנתי לחברי הועדות במימון המדינה.

וועדת המניות של בנק דיסקונט

במסגרת הוראות חוק המניות הבנקאיות, נקבע כי במקרה של בנק, אשר יש אחר המחזיק בהיתר שליטה בו כאמור בחוק הבנקאות (רישוי), התשמ"א – 1981, אם פחת שיעור המניות שבידי המדינה לשיעור שאינו עולה על 10% מהון המניות של הבנק תסיים וועדת המניות של הבנק את כהונתה. כאמור לעיל, המדינה מכרה את החזקותיה בבנק דיסקונט (למעט 1000 מניות) ולפיכך הוועדה סיימה את כהונתה. בהתאם לחוק המניות הבנקאיות, השימוש בזכויות ההצבעה המוקנות מכוח המניות שנותרו בידי המדינה ייעשה על ידי החברה.

א. החברה (המשך)

1. כללי (המשך)

1.2 (המשך)

(1) (המשך)

(ב) (המשך)

וועדת המניות של בנק לאומי

במסגרת הוראות חוק המניות הבנקאיות נקבע כי במקרה של בנק, אשר אין אחר המחזיק בהיתר שליטה בו כאמור בחוק הבנקאות (רישוי), התשמ"א - 1981, אם פחת שיעור המניות שבידי המדינה לשיעור שאינו עולה על 5% מהון המניות של הבנק תסיים וועדת המניות של הבנק את כהונתה, ואם תיוותרנה החזקות בידי המדינה (5% או פחות) כי אז השימוש בזכויות ההצבעה המוקנות מכוח המניות שנתרו בידי המדינה ייעשה על ידי החברה.

(2) החזקה בנאמנות של מניות עבור מדינת ישראל.

1.3 בהתאם להסכם מנובמבר 1988 בין החברה לבין ענבל חברה לביטוח בע"מ - חברה ממשלתית אחרת (להלן - הנאמן), הועבר ניהולם בנאמנות של נכסי החברה לידי הנאמן.

החל מאוקטובר 1999 מונה הנאמן ע"י ממשלת ישראל באמצעות מנהלו הכללי לנהל את ענייניה השוטפים של החברה והכל בהתאם להחלטות דירקטוריון החברה, וכפוף לכתב התחייבות אשר יחתם על ידי הנאמן מול המדינה. עלויות הניהול של הנאמן ממומנות באופן ישיר על ידי המדינה.

ב. הסביבה העסקית

כאמור לעיל, כל פעולותיה של החברה נעשות עבור ממשלת ישראל.

ג. מצב כספי

מדינת ישראל מממנת את כל הוצאות החברה בגין פעילויותיה.

תוצאות הפעילות

ד.

1. להלן תמצית דוחות הכנסות והוצאות, בשקלים חדשים:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2008	2009	2010	
	בש"ח		
2,135,913	354,221	1,008,869	תשלומי המדינה באמצעות החברה:
227,257	401,114	612,835	הוצאות מכירת הבנקים
			הוצאות לפי חוק המניות הבנקאיות
2,363,170	755,335	1,621,704	
2,363,170	755,335	1,621,704	בניכוי - החזר הוצאות מהמדינה
-	-	-	
1,733	871	1,473	עודף מפעילות
			הכנסות מימון, נטו
1,733	871	1,473	עודף לשנה

הוצאות מכירת הבנקים כוללים בעיקר תשלומים עבור יעוץ משפטי. בשנת 2010 נכללו בהוצאות מכירת בנק דיסקונט סך של כ- 756 אלפי ש"ח בגין תשלומים לגורן קפיטל עבור סיוע במכירת הבנק. בשנת 2008 נכללו בהוצאות אלו תשלום בסך 450 אלפי דולר לבנק רוטשילד עבור שירותי ריטיינר ל-6 חודשים בתחום איתור משקיעים פוטנציאליים (בהתמקדות על בנקים זרים) לרכישת גרעין השליטה בבנק לאומי.

2. הוצאות הנהלה וכלליות

כאמור לעיל, נושא הנאמן בכל הוצאות הנהלה וכלליות של החברה במימון מדינת ישראל.

ה. תזרימי מזומנים ונזילות

עודפי המזומנים הנזילים של החברה מושקעים בפיקדונות שקליים.

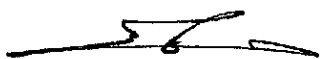
ז. מקורות מימון

בשנת הדוח ולאחר תאריך הדוחות הכספיים, לא חלו שינויים באשר למקורות ההון של החברה.

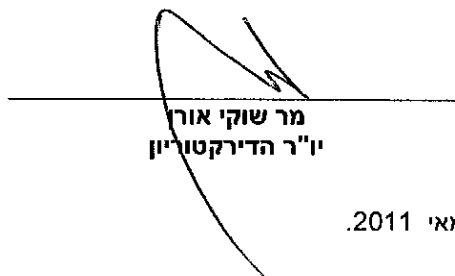
ח. השפעת גורמים חיצוניים

כאמור, כל פעולותיה של החברה נעשות עבור ממשלת ישראל.

1. המבקר הפנימי של החברה הינו מר עזרא יהודה ממשרד עזרא יהודה – שירותי ניהול בע"מ. מר עזרא מכהן כמבקר הפנימי של החברה החל מחודש אוקטובר 1993. מר עזרא הינו רואה חשבון ומוסמך במינהל עסקים. בנוסף עבר המבקר השתלמויות מקצועיות בתמחור ובקרה, ניהול סיכונים, ניהול פיננסי מתקדם, בוררות וגיזור.
2. המבקר הפנימי הועסק בשנת 2010 בהיקף של 70 שעות.
3. המבקר הפנימי אינו מועסק כ"פקיד בכיר" אלא המבקר מעניק שירותי ביקורת פנים כמינוי אישי, כגורם חיצוני, באמצעות משרדו "עזרא יהודה – שירותי ניהול בע"מ", המעסיק עובדים בעלי מיומנויות שונות ומומחים בתחומם.
4. דירקטוריון החברה קבע את היקף תוכנית הביקורת של המבקר הפנימי.
5. תוכנית הביקורת השנתית נגזרת מתוכנית הביקורת הרב-שנתית. התכנון השנתי של מטלות הביקורת, קביעת העדיפויות ותדירות הביקורת מושפעים מהגורמים הבאים:
 - המשמעות הניהולית תפעולית ו/או הכלכלית של הנושא מבחינת בקרה פנימית והשגת יעדי הארגון.
 - החשיפה לסיכונים של פעילויות, נושאים ופעולות.
 - ההסתברות לקיומם של ליקויים תפעוליים, ניהוליים ומנהליים.
 - ממצאים של ביקורות קודמות.
 - נושאים בהם מתבקשת ביקורת ע"י המוסדות המנהלים ו/או גורמים מחוץ לארגון כגון: רואה חשבון המבקר.
 - נושאים המתחייבים עפ"י דין, עפ"י הוראות נוהל פנימיות או חיצוניות.
 - קיום בקורות רלוונטיות אחרות בארגון והמידע המצוי על יעילותם ו/או חולשותיהם.
 - הצורך בשמירה על מחזוריות.
6. המבקר הפנימי על פי הודעתו, עורך את הביקורת הפנימית בהתאם לתקנים המקצועיים המקובלים כאמור בסעיף 4 (ב) לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב-1992, חוק החברות הממשלתיות, וחוזרי רשות החברות הממשלתיות.
7. למיטב ידיעתנו, אופי ורציפות הפעילות ותוכנית העבודה של המבקר הפנימי הינם סבירים בנסיבות העניין ויש בהם כדי להגשים את מטרת הביקורת הפנימית בחברה. למבקר הפנימי ניתנה גישה חופשית כאמור בסעיף 9 לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב-1992, בכלל זה גישה מתמדת ובלתי אמצעית למערכות המידע של החברה, לרבות נתונים כספיים.
8. בשנת 2010 התקיימו שתי ישיבות של ועדת הביקורת. בישיבה שהתקיימה ביום 15/08/11 נדונה תוכנית הביקורת לשנת 2010 וכן דוחות הביקורת הבאים:
 - דוח 34- תשלום גמול לדירקטורים בשנת 2009.
 - דוח 35- פעילות כללית לשנת 2009.בישיבה שהתקיימה ביום 14/9/10 הושלם הדיון בתוכנית הביקורת לשנת 2010.



ענבל חברה לביטוח בע"מ באמצעות
מנהלה הכללית מר אבי דור



מר שוקי אורי
יו"ר הדירקטוריון

30 במאי 2011.

נכסים מ.י. בע"מ

דוח שנתי 2010

תוכן העניינים

דף	
2	דוח רואה החשבון המבקר
3-4	הצהרות מנהלים אישיות הדוחות הכספיים - בשקלים חדשים (ש"ח):
5	מאזנים
6	דוחות הכנסות והוצאות
7	דוחות על השינויים בהון העצמי
8	דוחות על תזרימי המזומנים
9-18	ביאורים לדוחות הכספיים





**דוח רואה החשבון המבקר
לבעלי המניות של
נכסים מ.י. בע"מ**

ביקרנו את המאזנים המצורפים של נכסים מ.י. בע"מ (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2009 ו- 2010 ואת דוחות ההכנסות והוצאות, הדוחות על השינויים בהון העצמי והדוחות על תזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2010. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דיעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי החשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973 ולכללים החלים על החברה מתוקף היותה חברה ממשלתית, כאמור בביאור 1 לדוחות הכספיים. על-פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מידגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות מכל הבחינות המהותיות, את מצבה הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2010 ו- 2009 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בהונה העצמי ותזרימי המזומנים שלה לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2010 בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).


קסלמן וקסלמן
רואי חשבון
PricewaterhouseCoopers International Limited - פירמה חברה ג'
פירמה חברה ג'

תל-אביב,
30 במאי 2011

הצהרת יו"ר הדירקטוריון *

אני, מר שוקי אורן, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ודוח הדירקטוריון של נכסים מ.י. בע"מ (להלן - החברה) לשנת 2010 (שניהם יחד להלן - הדוחות).
 2. בהתאם לידיעתי ולאחר שבחנתי את הדוחות, הדוחות אינם כוללים מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שניתנו, לאור הנסיבות שבהן ניתנו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופה המכוסה בדוחות.
 3. בהתאם לידיעתי ולאחר שבחנתי את הדוחות, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוח הדירקטוריון משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות, השינויים בהון העצמי ותזרימי המזומנים של החברה לימים ולתקופות המוצגים בדוחות.
 4. אני, לצד אחרים בחברה המצהירים הצהרה כזו, אחראי לקביעתם ולהתקיימותם בחברה של בקרות ונהלים לצורך גילוי הנדרש בדוחות. בהתאם לכך קבענו בקרות ונהלים כאלה, או גרמנו לקביעתם תחת פיקוחנו של בקרות ונהלים כאלה, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לחברה מובא לידיעתנו על ידי אחרים בחברה בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות.
 5. אני ואחרים בחברה המצהירים הצהרה כזו, גילינו לרואה החשבון המבקר של החברה ולדירקטוריון שלה, בהתבסס על הערכתנו העדכנית ביותר -
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של בקרה פנימית על דיווח כספי העלולים, באופן סביר, להשפיע לרעה על יכולת החברה לרשום, לעבד, לסכם ולדווח מידע כספי;
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שמעורבים בה מנהלים או עובדים אחרים בעלי תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על דיווח כספי של החברה.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.


מר שוקי אורן
יו"ר הדירקטוריון

30 במאי 2011

(* נוסח ההצהרה בהתאם לתקנות החברות הממשלתיות (דוח נוסף בדבר הפעולות שננקטו והמצגים שניתנו להבטחת נכונות הדוחות הכספיים ודוח הדירקטוריון) תשס"ו - 2005.

הצהרת המנהל הכללי *

אני, ענבל חברה לביטוח בע"מ באמצעות מנהלה הכללי מר אבי דור, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ודוח הדירקטוריון של נכסים.מ.י בע"מ (להלן- החברה) לשנת 2010 (שניהם יחד להלן – הדוחות).
 2. בהתאם לידיעתי ולאחר שבחנתי את הדוחות, הדוחות אינם כוללים מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שניתנו, לאור הנסיבות שבהן ניתנו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופה המכוסה בדוחות.
 3. בהתאם לידיעתי ולאחר שבחנתי את הדוחות, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוח הדירקטוריון משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות, השינויים בהון העצמי ותזרימי המזומנים של החברה לימים ולתקופות המוצגים בדוחות.
 4. אני, לצד אחרים בחברה המצהירים הצהרה כזו, אחראי לקביעתם ולהתקיימותם בחברה של בקורות ונהלים לצורך גילוי הנדרש בדוחות. בהתאם לכך קבענו בקורות ונהלים כאלה, או גרמנו לקביעתם תחת פיקוחנו של בקורות ונהלים כאלה, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לחברה מובא לידיעתנו על ידי אחרים בחברה בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות.
 5. אני ואחרים בחברה המצהירים הצהרה כזו, גילינו לרואה החשבון המבקר של החברה ולדירקטוריון שלה, בהתבסס על הערכתנו העדכנית ביותר -
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של בקרה פנימית על דיווח כספי העלולים, באופן סביר, להשפיע לרעה על יכולת החברה לרשום, לעבד, לסכם ולדווח מידע כספי;
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שמעורבים בה מנהלים או עובדים אחרים בעלי תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על דיווח כספי של החברה.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

ענבל חברה לביטוח בע"מ באמצעות
מנהלה הכללי מר אבי דור

30 במאי 2011

(* נוסח ההצהרה בהתאם לתקנות החברות הממשלתיות (דוח נוסף בדבר הפעולות שנוקטו והמצגים שניתנו להבטחת נכונות הדוחות הכספיים ודוח הדירקטוריון) תשס"ו - 2005.

נכסים מ.י. בע"מ

מאזנים

ליום 31 בדצמבר		ביאור	רכוש
2009	2010		
ש"ח (ראה ביאור א2')			
83,653	455,657	ג2'	רכוש שוטף:
299,516	98,405	א4'	מזומנים ושוי' מזומנים חייבים ויתרות חובה
383,169	554,062		סך רכוש שוטף
2	2	ב4'	השקעות
383,171	554,064		

התחייבויות והון עצמי

321,642	491,062	ג4'	התחייבויות שוטפות - זכאים ויתרות זכות
61,529	63,002	ד4'	הון עצמי
383,171	554,064		

(מר שוקי אורן
(יז"ר הדירקטוריון

(ענבל חברה לביטוח בע"מ באמצעות
(מנהלה הכללי מר אבי דור

(גב' מירית נגר
(דירקטור

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 30 במאי 2011.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

נכסים מ.י. בע"מ
דוחות הכנסות והוצאות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			ביאור	
2008	2009	2010		
ש"ח (ראה ביאור א2)				
2,135,913	354,221	1,008,869	ה'4	תשלומי המדינה באמצעות החברה: הוצאות מכירת הבנקים הוצאות לפי חוק המניות הבנקאיות
227,257	401,114	612,835	'14	
2,363,170	755,335	1,621,704		בניכוי - החזר הוצאות מהמדינה
2,363,170	755,335	1,621,704		
-	-	-		עודף מפעילות הכנסות מימון, נטו
1,733	871	1,473		
1,733	871	1,473		עודף לפני מסים על הכנסה מסים על הכנסה
-	-	-	3	
1,733	871	1,473		עודף לשנה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

נכסים מ.י. בע"מ
דוחות על השינויים בהון העצמי

סך הכל	גירעון מצטבר	הון המניות	
<u>ש"ח (ראה ביאור א2)</u>			
58,925	(523,533)	582,458	יתרה ליום 1 בינואר 2008
<u>1,733</u>	<u>1,733</u>	-	תנועה בשנת 2008- עודף לשנה
60,658	(521,800)	582,458	יתרה ליום 31 בדצמבר 2008
<u>871</u>	<u>871</u>	-	תנועה בשנת 2009- עודף לשנה
61,529	(520,929)	582,458	יתרה ליום 31 בדצמבר 2009
<u>1,473</u>	<u>1,473</u>	-	תנועה בשנת 2010- עודף לשנה
<u>63,002</u>	<u>(519,456)</u>	<u>582,458</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2010

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

נכסים מ.י. בע"מ
דוחות על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2008	2009	2010
ש"ח (ראה ביאור א2')		
1,733	871	1,473
<u>(1,874)</u>	<u>12,976</u>	<u>370,531</u>
(141)	13,847	372,004
<u>(141)</u>	<u>13,847</u>	<u>372,004</u>
69,947	69,806	83,653
<u>69,806</u>	<u>83,653</u>	<u>455,657</u>

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
עודף לשנה
התאמות הדרושות כדי להציג את
תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת *

מזומנים נטו שנבעו מפעילות
(ששימשו לפעילות) שוטפת

גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לגמר השנה

* התאמות הדרושות כדי להציג את
תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת -

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה
גידול בזכאים ויתרות זכות

(21,293)	(165,297)	201,111
<u>19,419</u>	<u>178,273</u>	<u>169,420</u>
<u>(1,874)</u>	<u>12,976</u>	<u>370,531</u>

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

נכסים מ.י. בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 1 – כללי

נכסים מ.י. בע"מ (להלן - החברה) הינה חברה ממשלתית, בבעלות מלאה של מדינת ישראל, ולכן כפופה לחוק החברות הממשלתיות, תשל"ה-1975 והתקנות שהותקנו על פיו. המצגים הכלולים בדוחות הכספיים ובמידע הנלווה הינם באחריות החברה בלבד ואין הם מחייבים את מדינת ישראל והכל בכפוף להסכמים שנחתמו בין מדינת ישראל והחברה.

החברה עוסקת בנושאים הבאים:

- 1) פעילויות מכוח "חוק המניות הבנקאיות שבהסדר (הוראת שעה), התשנ"ד-1993" (להלן - חוק המניות הבנקאיות):
 - א) ייעוץ וניהול עבור ממשלת ישראל לצורך מכירת מניות הבנקים אשר נכללו בשעתו בהסדר המניות הבנקאיות.
 - ב) תשלום גמול לחברי ועדות מניות הבנקים המתמנות מכוח חוק המניות הבנקאיות.
 - 2) החזקה בנאמנות של מניות עבור מדינת ישראל (ראה גם ביאור 4 ב').
- מדינת ישראל מממנת לחברה את כל ההוצאות בגין הפעילויות הנ"ל.

בהתאם להסכם מנובמבר 1988 בין החברה לבין ענבל חברה לביטוח בע"מ - חברה ממשלתית אחרת (להלן - הנאמן), הועבר ניהולם בנאמנות של נכסי החברה לידי הנאמן.

החל מאוקטובר 1999 מונה הנאמן ע"י ממשלת ישראל באמצעות מנהלו הכללי לנהל את ענייניה השוטפים של החברה והכל בהתאם להחלטות דירקטוריון החברה, וכפוף לכתב התחייבות אשר ייחתם על ידי הנאמן.

בעקבות השינוי האמור, החל מאוקטובר 1999, נושא הנאמן בכל הוצאות ההנהלה והכלליות תמורת עמלת ניהול ממדינת ישראל. מאחר שהתקשרות הנאמן בנושא זה הינה ישירות מול מדינת ישראל והחברה אינה נושאת בסיכונים ובתשואות הנגזרים משירותי הניהול האמורים שמספק הנאמן למדינת ישראל, לא נכללת בספרי החברה עמלת הניהול שמקבל הנאמן מממשלת ישראל בגין ניהול ענייניה השוטפים של החברה. ראה גם ביאור 2 ד' להלן.

ביאור 2 – עיקרי המדיניות החשבונאית:

להלן עיקרי המדיניות החשבונאית, אשר יישמו בעריכת הדוחות הכספיים באופן עקיב:

א. בסיס ההצגה של הדוחות כספיים :

1. החברה עורכת ומציגה את דוחותיה הכספיים בשקלים חדשים (ש"ח), בהתאם להוראות תקן מספר 12 - "הפסקת ההתאמה של דוחות כספיים" - של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות (להלן - המוסד לתקינה), אשר קבע כללי מעבר לדיווח נומינלי, החל מיום 1 בינואר 2004 (להלן - מועד המעבר). בהתאם לכך, הסכומים, המתייחסים לנכסים לא כספיים ופריטי ההון, שמקורם לפני מועד המעבר, מבוססים על הנתונים המותאמים לאינפלציה (על בסיס מדד דצמבר 2003), כפי שדווחו בעבר. כל הסכומים שמקורם בתקופה שלאחר מועד המעבר כלולים בדוחות הכספיים בערכים נומינליים.

נכסים מ.י. בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

א. בסיס ההצגה של הדוחות כספיים : (המשך)

2. סכומי הנכסים הלא כספיים אינם מייצגים בהכרח שווי מימוש או שווי כלכלי עדכני, אלא רק את הסכומים המדווחים של אותם נכסים, כאמור לעיל. המונח עלות בדוחות כספיים אלה משמעותו עלות בסכומים מדווחים.
3. תמצית הנתונים בערכים נומינליים-היסטוריים של החברה, לצרכי מס, ניתנת בביאור 5.
4. יתרות כספיות, הצמודות למדד המחירים לצרכן, כלולות על בסיס המדד המתאים לתנאי העיסקה.

ב. נתונים לגבי מדד המחירים לצרכן:

<u>המדד (*)</u>	בסוף שנת:
211.67 נקודות	2010
206.19 נקודות	2009
198.42 נקודות	2008
191.15 נקודות	2007
	השינוי בשנת:
<u>%</u>	
2.66	2010
3.91	2009
3.80	2008

(*) על פי המדד בגין החודש המסתיים בתאריך כל מאזן, לפי בסיס ממוצע 1993 = 100.

ג. שווי מזומנים:

השקעות שנזילותן גבוהה, הכוללות פיקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר (עד 3 חודשים ממועד הפקדתם) אשר אינם מוגבלים מבחינת משיכה או שימוש, נחשבות על ידי החברה כשווי מזומנים.

נכסים מ.י. בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים (המשך)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ד. הכרה בהכנסות:

החל ביום 1 בינואר 2006 מיישמת החברה את תקן חשבונאות מספר 25 של המוסד לתקינה – "הכנסות", הקובע כללי הכרה, מדידה, הצגה וגילוי, לגבי הכנסות שמקורן מהספקת שירותים וכן הכנסות הנובעות משימוש שעושים אחרים בנכסים של החברה (הכנסות ריבית).

הכנסות נמדדות, בהתאם למפורט להלן, לפי השווי ההוגן של התמורה שהתקבלה או התמורה שהחברה זכאית לקבל.

1) הכנסות מהחזר הוצאות מהמדינה

הכנסות אלו מוכרות בהתאם לסכומי ההוצאות שנבעו ואשר בגינם מתקבלים ההחזרים מהמדינה ובתנאי שמתקיימים התנאים הבאים:
(א) סכום ההכנסות ניתן למדידה באופן מהימן, (ב) צפוי שהחזרי ההוצאות יתקבלו מהמדינה וכן העלויות שיתהוו ואשר בגינם מתקבלים ההחזרים, ניתנות למדידה באופן מהימן.

2) הכנסות מריבית

הכנסות מריבית, הנובעות משימוש שעושים אחרים בנכסי החברה מוכרות בתנאי שסכום ההכנסות ניתן למדידה באופן מהימן ושצפוי שההטבות הכלכליות הקשורות לעיסקה יזרמו לחברה.

בנוסף, יישמה החברה החל מהדוחות הכספיים לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2006 את הבהרה מס' 8 - "דיווח הכנסות על בסיס ברוטו או בסיס נטו" של המוסד לתקינה; הבהרה זו קובעת כי על חברה הפועלת כסוכנת או כמתווכת מבלי לשאת בסיכונים ובתשואות הנגזרים מהעסקה, להציג את הכנסותיה על בסיס נטו, ולא על בסיס ברוטו. בהתאם לכך, ובהמשך לטיפול החשבונאי האמור בו נקטה החברה גם בשנים קודמות, לא נכללת בספרי החברה עמלת הניהול שמקבל הנאמן מממשלת ישראל בגין ניהול ענייניה השוטפים של החברה, ראה גם ביאור 1.

ה. מכשירים פיננסיים:

החל ביום ה-1 בינואר 2006, מיישמת החברה את תקן חשבונאות מספר 22 "מכשירים פיננסיים: גילוי והצגה" של המוסד לתקינה (להלן - תקן 22), אשר קובע את כללי ההצגה של מכשירים פיננסיים והגילוי הנאות הנדרש בגינם. לרבות בהקשר לקיזוז מכשירים פיננסיים כדלקמן:

נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות מוצגים במאזן בסכום נטו רק כאשר קיימת לחברה זכות חוקית ניתנת לאכיפה לקיזוז, וכן קיימת כוונה לסלק את הנכס וההתחייבות על בסיס נטו או לממש את הנכס ולסלק את ההתחייבות בו זמנית.

ו. תקן חשבונאות מס' 29 - אימוץ תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS)

בחודש יולי 2006 פרסם המוסד לתקינה את תקן חשבונאות מספר 29 – "אימוץ תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS)" (להלן – תקן 29). תקן 29 קובע כי חברות שכפופות לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ומחויבות לדווח על פי תקנותיו של חוק זה, יערכו את דוחותיהן הכספיים לפי תקני דיווח כספי בינלאומיים (תקני IFRS) החל מתקופת הדיווח המתחילות ביום 1 בינואר 2008 (דהיינו, החל מהדוחות הכספיים לרבעון הראשון של שנת 2008).

נכסים מ.י. בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים (המשך)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ו. תקן חשבונאות מס' 29- אימוץ תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) (המשך)

תקני ה-IFRS הם תקנים והבהרות, שאומצו על ידי הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים. תקנים אלה כוללים:

- (א) תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS),
- (ב) תקני חשבונאות בינלאומיים (IAS), וכן
- (ג) הבהרות שנקבעו על ידי הוועדה לפרשנויות של תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRIC) או על ידי הוועדה שקדמה לה לפרשנויות של תקני חשבונאות בינלאומיים (SIC).

על פי הוראות תקן 29, חברות כאמור וחברות אחרות יכולות לאמץ את התקן באימוץ מוקדם, ולערוך את דוחותיהן הכספיים לפי תקני IFRS החל מהדוחות הכספיים המתפרסמים לאחר 31 ביולי 2006.

תקני IFRS שונים מתקני חשבונאות מקובלים בישראל, ובהתאם לכך, עריכת דוחות כספיים לפי תקני IFRS עשויה לשקף מצב כספי, תוצאות פעולות ותזרימי מזומנים שהינם שונים מהותית מאלה המוצגים בדוחות כספיים אלה. יישום תקני IFRS דורש הערכות מתאימה של החברה, לרבות קבלת החלטות מסוימות המתייחסות לדרך קביעת הנכסים וההתחייבויות במועד המעבר ולקביעת מדיניות חשבונאית בנושאים שונים.

כאמור בביאור 2' להלן, בהתאם לחוזר רשות החברות הממשלתיות לחודש פברואר 2010, נדרשת החברה להיערך לקראת יישום תקני ה-IFRS. החברה החלה לבחון נושא זה. בשלב זה החברה אינה צופה שתהיינה השפעות כמותיות מהותיות על דוחותיה הכספיים במידה ותעבור לדיווח לפי תקני ה-IFRS.

ז. חוזר דוחות כספיים מרשות החברות הממשלתיות:

בחודש פברואר 2010 פרסמה רשות החברות הממשלתיות חוזר בנוגע לדוחות כספיים, ולפי נדרשת החברה, בין היתר, כדלקמן:

- נקבעו לחברה ממשלתית יעדים, (שנקבעו לה בין בחקיקה, בין בהחלטת ממשלה, או על ידי רשות מוסמכת על פי דין לקבוע יעדים וכן בהסכמים בין החברה לבין המדינה או רשות מרשתייה) תכלול החברה בדוחות הכספיים מידע כספי מהותי הרלוונטי למדינה וליתר המשתמשים בהם לצורך קבלת החלטות כלכליות. ראה גם ביאור 1.
- החברה נדרשת לפעול להתאמת יתרות מלאה עם המדינה, רשויותיה וחברות ממשלתיות אחרות. לא התקבלו אישורי יתרה בכתב מהגורמים המוסמכים, כאמור לעיל, תיתן לכך החברה גילוי בדוחותיה. ראה גם ביאור 4.
- חברה ממשלתית תיתן גילוי בדוחותיה הכספיים במסגרת הביאורים בנוגע למדיניות החשבונאית שננקטה בטיפול לגבי עסקאות ויתרות עם מדינת ישראל, רשויותיה וחברות ממשלתיות אחרות. ראה גם ביאורים 1 ו-4.
- הדוחות הכספיים השנתיים והרבעוניים יכללו הצהרות מנהלים בהתאם לתקנות החברות הממשלתיות (דוח נוסף בדבר הפעולות שננקטו והמצגים שניתנו להבטחת נכונות הדוחות הכספיים ודוח הדירקטוריון), התשס"ו-2005.

נכסים מ.י. בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים (המשך)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ז. חוזר דוחות כספיים מרשות החברות הממשלתיות: (המשך)

▪ החוזר מציין כי בהחלטת הממשלה בק/70 מיום 5.8.2004 נאמר: "התקינה החשבונאית הכללית, לגבי חברות ממשלתיות הינה של הסקטור הפרטי. התקינה הייחודית לחברות הממשלתיות, הינה בנוסף לתקינה של הסקטור הפרטי או כהרחבה או בחידוד של נושאים ספציפיים לחברות ממשלתיות כמפורט בחוזרי הרשות. התקינה הייחודית לחברות הממשלתיות תתבצע בהתאם לחוק."

ביאור 3 - מסים על ההכנסה:

א. מסוי החברות בישראל:

החל משנת המס 2008 ואילך נמדדות תוצאות החברה בישראל, לצרכי מס, בערכים נומינליים. עד לתום שנת המס 2007 נמדדו התוצאות לצרכי מס של החברה בהתחשב בשינוי בממדד, בהתאם לחוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985 (להלן - חוק התיאומים).

ב. מסים נדחים :

החברה לא כללה בספרייה נכס מס נדחה בגין יתרת הפסדים להעברה המסתכמים לימים 31 בדצמבר 2010 ו-2009 בסך של כ-336 אלפי ש"ח ובסך של כ-337 אלפי ש"ח בהתאמה, מאחר והיא אינה צופה קיזוז של הפסדים האמורים מהכנסה חייבת בעתיד הנראה לעין.

ג. שומות מס :

ככלל, על פי הוראות הדין, שומות עצמיות שהוגשו על ידי החברה עד וכולל שנת המס 2004 נחשבות כסופיות (בכפוף למועדי הגשת הדוחות ותקופת ההתיישנות על פי דין).

ד. שיעורי המס :

הכנסות החברה חייבות במס חברות בשיעור רגיל. הכנסות החברה בישראל חייבות במס חברות בשיעור רגיל. בחודש אוגוסט 2005, פורסם תיקון נוסף לפקודה (מספר 147), אשר עדכן את שיעורי מס החברות, וכתוצאה מתיקון זה שיעורי מס החברות החלים בשנות המס 2008 ואילך הינם: 2008 - 27%, 2009 - 26%, 2010 ואילך - 25%.

ביום 23 ביולי 2009 פורסם ברשומות חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום התכנית הכלכלית לשנים 2009 ו-2010), התשס"ט - 2009, (להלן - תיקון 2009) אשר קבע, בין היתר, הפחתה הדרגתית נוספת בשיעור מס החברות בשנות המס 2011 ואילך כדלקמן: 2011 - 24%, 2012 - 23%, 2013 - 22%, 2014 - 21%, 2015 - 20% ו-2016 ואילך - 18%.

נכסים מ.י. בע"מ
 ביאורים לדוחות הכספיים (המשך)

ביאור 4 - נתונים נוספים לכמה מסעיפי הדוחות הכספיים:

מאזנים:

ליום 31 בדצמבר	
2009	2010
ש"ח	

א. חייבים ויתרות חובה:

299,507	98,403
<u>9</u>	<u>2</u>
<u>299,516</u>	<u>98,405</u>

מדינת ישראל - החשב הכללי *
הנאמן

* החברה לא קיבלה אישורי יתרה ממדינת ישראל. היתרות ליום 31 בדצמבר 2010 נפרעו לאחר תאריך המאזן.

ליום 31 בדצמבר	
2009	2010
ש"ח	

ב. השקעות:

<u>2</u>	<u>2</u>
----------	----------

מניות המוחזקות בנאמנות עבור
מדינת ישראל ומוצגות בשווי סמלי

ליום 31 בדצמבר	
2009	2010
ש"ח	

ג. זכאים ויתרות זכות:

299,507	98,403
-	377,796
<u>22,135</u>	<u>14,863</u>
<u>321,642</u>	<u>491,062</u>

הוצאות לשלם
ספקים
מוסדות

נכסים מ.י. בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים (המשך)

ביאור 4 - נתונים נוספים לכמה מסעיפי הדוחות הכספיים (המשך):

מאזנים: (המשך)

ד. הון המניות:

מורכב לימים 31 בדצמבר 2010 ו-2009 ממניות רגילות בנות 0.001 ש"ח כדלקמן:

מספר המניות	
10,000	רשום
10,000	מונפק ונפרע

דוחות הכנסות והוצאות:

ה. הוצאות מכירת הבנקים

סכומים ששולמו בגין הוצאות מכירת הבנקים, אושרו על ידי מדינת ישראל, מטעמה ועל חשבונה, כמפורט להלן:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2008	2009	2010	
ש"ח			
1,957,226	120,093	109,509	מכירת בנק לאומי
178,687	217,803	891,910	מכירת בנק דיסקונט
-	16,325	7,450	יעוץ כללי בגין מכירת מניות הבנקים
<u>2,135,913</u>	<u>354,221</u>	<u>1,008,869</u>	

הוצאות מכירת הבנקים כוללים בעיקר תשלומים עבור יעוץ משפטי. בשנת 2010 נכללו בהוצאות מכירת בנק דיסקונט סך של כ- 756 אלפי ש"ח בגין תשלומים לגורן קפיטל עבור סיוע במכירת הבנק. בשנת 2008 נכללו בהוצאות אלו תשלום בסך 450 אלפי דולר לבנק רוטשילד עבור שירותי ריטיינר ל-6 חודשים בתחום איתור משקיעים פוטנציאליים (בהתמקדות על בנקים זרים) לרכישת גרעין השליטה בבנק לאומי.

נכסים מ.י. בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים (המשך)

ביאור 4 - נתונים נוספים לכמה מסעיפי הדוחות הכספיים (המשך):

דוחות הכנסות והוצאות: (המשך)

ו. הוצאות לפי חוק המניות הבנקאיות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2008	2009	2010
ש"ח		
227,257	365,504	562,055
-	35,610	50,780
227,257	401,114	612,835

ועדות למניות הבנקים
ועד ציבורי

על פי חוק המניות הבנקאיות, ממנה ממשלת ישראל ועד ציבורי שתפקידו למנות ועדות למניות של כל אחד מהבנקים המוחזקים על ידי המדינה, ולהרכיב רשימה של מועמדים לדירקטורים בבנקים שייבחרו בידי הועדות ולמלא כל תפקיד אחר שיוטל עליו. חברי הועדות למניות הבנקים האמורים זכאים לגמול שנתי וגמול השתתפות בשיבות. חברי הועד הציבורי זכאים לגמול השתתפות בשיבות. הסכומים האמורים משולמים על ידי מדינת ישראל באמצעות החברה ומוצגים כדלעיל.

נכסים מ.י. בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים (המשך)

ביאור 5 – נתונים של החברה בערכים נומינליים – היסטוריים, לצרכי מס:

א. מאזנים:

ליום 31 בדצמבר	
2009	2010
ש"ח נומינליים	

רכוש

83,653	455,657
<u>299,516</u>	<u>98,405</u>
<u>383,169</u>	<u>554,062</u>
<u>2</u>	<u>2</u>
<u><u>383,171</u></u>	<u><u>554,064</u></u>

רכוש שוטף:
 מזומנים ושווי מזומנים
 חייבים ויתרות חובה

סך רכוש שוטף

השקעות

התחייבויות והון עצמי

321,642	491,062
<u>61,529</u>	<u>63,002</u>
<u><u>383,171</u></u>	<u><u>554,064</u></u>

התחייבויות שוטפות -
 זכאים ויתרות זכות

הון עצמי

נכסים מ.י. בע"מ
 ביאורים לדוחות הכספיים (המשך)

ביאור 5 - נתונים של החברה בערכים נומינליים – הסטורים, לצרכי מס (המשך):

ב. דוחות הכנסות והוצאות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2008	2009	2010
ש"ח נומינליים		
2,135,913	354,221	1,008,869
227,257	401,114	612,835
2,363,170	755,335	1,621,704
2,363,170	755,335	1,621,704
-	-	-
1,733	871	1,473
1,733	871	1,473
-	-	-
1,733	871	1,473

תשלומי המדינה באמצעות החברה:
 הוצאות מכירת הבנקים
 הוצאות לפי חוק המניות הבנקאיות

בניכוי - החזר הוצאות מהמדינה

עודף מפעילות
 הכנסות מימון, נטו

עודף לפני מסים על הכנסה
 מסים על הכנסה

עודף לשנה

ג. דוחות על השינויים בהון העצמי

סך הכל	עודף מצטבר	הון המניות
ש"ח נומינליים		
58,925	58,915	10
1,733	1,733	-
60,658	60,648	10
871	871	-
61,529	61,519	10
1,473	1,473	-
63,002	62,992	10

יתרה ליום 1 בינואר 2008
 תנועה בשנת 2008 -
 עודף לשנה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2008
 תנועה בשנת 2009 -
 עודף לשנה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2009
 תנועה בשנת 2009 -
 עודף לשנה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2010

הנתונים הנומינליים לעיל, מהווים בסיס לדוח ההתאמה לצרכי מס של החברה, ומובאים בדוחות כספיים אלו מסיבה זאת בלבד. נתונים אלה מבוססים על חשבונות החברה המנוהלים באופן שוטף בש"ח נומינליים – הסטורים. המדיניות החשבונאית שיושמה, לצורך עריכה והצגה של נתונים נומינליים אלה, זהה לזו ששימשה בסיס לעריכת הדוחות הכספיים.