

## קורות חיים של האקטואר רועי פולניצר, FRM, F.I.L.A.V.F.A, CFV

### רועי פולניצר

בעלים ואקטואר ראשי

### השכלה

- תואר ראשון בכלכלה (התמחות במימון והערכות שווי) מאוניברסיטת בן גוריון בנגב (בהצטיינות)
- תואר שני במנהל עסקים (התמחות באקטואריה וניהול סיכונים) מאוניברסיטת בן גוריון בנגב (בהצטיינות)
- מנהל סיכונים פיננסיים (FRM) – מוסמך על ידי האיגוד העולמי למומחי סיכונים (GARP)
- אקטואר מלא (Fellow) בלשכת מעריכי השווי והאקטוארים הפיננסיים בישראל (F.I.L.A.V.F.A)

### ניסיון

- רועי הינו בעליו של משרד הייעוץ הכלכלי "שווי פנימי", המתמחה במתן שירותי הערכות שווי בלתי תלויות לחברות ציבוריות ופרטיות, משרדי רואי חשבון ומשרדי ייעוץ כלכלי.
- רועי הינו בעל ניסיון של כ-13 שנים בתחום הערכות השווי וניסיונו כולל, בין השאר:
  - הערכת שווי תאגידים ומגזרים (הערכות שווי למגזרי האנרגיה, נפט וגז)
  - הערכות שווי נכסים בלתי מוחשיים וייחוס עלות רכישה, PPA – Purchase Price Allocation
  - בדיקות פגימה (Impairment) למוניטין.
  - שווי הוגן אופציות משובצות ואופציות ריאליות.
  - הערכת שווי כלכלי של כתבי אופציות לעובדים (ESOP כולל 409A).
  - פיצול רכיבי אקוויטי ומכשירי הון וחוב מורכבים (PWERM / CCM / OPM).
  - כימות נזקים והערכת שווי התחייבויות תלויות, בטוחות, ערבויות והלוואות.
  - שווי הוגן נגזרים משובצים (Embedded Derivatives).
  - הערכות שווי וניתוח סיכונים לדוח גלאי ול-IFRS 7.
  - הערכות שווי איגרות חוב להמרה, אופציות פיננסיות ופוזיציות נגזרים מורכבות.
  - ניתוח סיכוני אשראי.
- יעוץ ומידול שווי פרמיות שליטה, מיעוט, איש מפתח וניכיון בגין היעדר סחירות (DLOM).
- הערכות שווי וייעוץ עסקאות, כולל מיסוי בין לאומי - מחירי העברה בתנאי At Arm's Length.
- חוות דעת אקטואריות בנושאים: הפסדי שכר, הפסדי פנסיה וזכויות סוציאליות, נזקי גוף, ביטוח לאומי, תגמולים ממשרד הביטחון, איזון משאבים עקב גירושין, נכסי קריירה, ובעריכת דו"חות אקטואריים להערכת התחייבויות החברה לעובדיה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי (IAS-19)

### שווי פנימי

נייד : 052-5981668

טלפון : 077-5070590

פקס : 153-77-5070590

דוא"ל : [polanitz6@gmail.com](mailto:polanitz6@gmail.com)

אתר : [www.intrinsicvalue.co.il](http://www.intrinsicvalue.co.il)

# ניסיון מקצועי

להלן פרויקטים נבחרים מהניסיון שלי בתחומי הערכות השווי:

<b>לקוח:</b> סוראיה מידן ושות', רואי חשבון	1. הערכת שווי אי.די.בי חברה לאחזקות בע"מ (קרדיט סוויס, מכתשים אגן, כור, סלקום, שופרסל, נכסים ובניין, גיוון אימג'ינג, אלרון תעשיות, דיסקונט השקעות, כלל ביטוח, אי.די.בי תיירות, אי.די.בי חברה לפיתוח) בעבור אמבלייז בע"מ (קרי, המיליארדר אלכסנדר גרנובסקי)
<b>פרויקט:</b> הערכת שווי תאגידים ומגזרים	2. בחינת שווי מתווה עסקה לרכישת השליטה העתידית של אמבלייז בע"מ באי.די.בי חברה לאחזקות בע"מ במסגרת הסדר נושים

**סוראיה מידן ושות'**  
קבוצת קנובל בלצר סוראיה ושות'



<b>לקוח:</b> רחלי קוממי רואי חשבון	1. הערכת שווי נצבא חברה להתנחלות בע"מ (נצבא החזקות 1995 בע"מ ומשגב השקעות בע"מ)
<b>פרויקט:</b> הערכת שווי תאגידים ומגזרים	2. הערכת שווי מניות נצבא חברה להתנחלות בע"מ (מניות רגילות ומניות נדחות) במסגרת חוות דעת להליך משפטי.

**BHTL Holding LLC**

<b>לקוח:</b> BHTL Holding LLC	הערכת שווי נכס בלתי מוחשי (Know-how) שבבעלות Caroline Keller לצורך רכישה על ידי BHTL Holding LLC
<b>פרויקט:</b> הערכות שווי נכסים בלתי מוחשיים	

**קנובל בלצר**  
**סוראיה ושות'**

<b>לקוח:</b> קנובל בלצר סוראיה ושות' רואי חשבון	1. הקצאת מחיר הרכישה של קבוצת מנדלסון מקמ"ן מים על ידי קבוצת נץ
	2. הקצאת מחיר הרכישה של מלונות אפריקה ישראל על ידי קבוצת נץ
<b>פרויקט:</b> ייחוס עלות רכישה (PPA)	3. הקצאת מחיר הרכישה של תיק של 85 נכסי נדל"ן בארה"ב אשר מאוגד במסגרת 30 חברות זרות על ידי קבוצת נץ

# ניסיון מקצועי (המשך)

- 
- |  |   |
|--|---|
| לקוח: סוראיה מידן ושות', רואי חשבון        | 1. בחינת ירידת ערך למוניטין המחזש תעשיות קמן בע"מ עבור מנדלסון                    |
|  | 2. בחינת ירידת ערך למוניטין מנדלסון - ש. בר בע"מ עבור מנדלסון                     |
|  | 3. בחינת ירידת ערך למוניטין אלכסנדרוביץ - פלסטיקה הנדסית וגומי – קמן עבור מנדלסון |
| פרויקט: בדיקות פגימה (Impairment) למוניטין | 4. בחינת ירידת ערך למוניטין פלעד ח.י. תעשיות בע"מ עבור מנדלסון                    |
|  | 5. בחינת ירידת ערך למוניטין Dodson Global, Inc.                                   |
- סוראיה מידן ושות'**  
**קבוצת קנובל בלצר סוראיה ושות'**
- 

- |  |   |
|--|---|
| לקוח: קנובל בלצר סוראיה ושות רואי חשבון            | 1. הערכת שווי כתב זכות המשובץ בהסכם לרכישת זכויות של צד ג' בין NETZ U.S.A LLC לבין המנכ"ל של Mandy Management LLC |
| פרויקט: שווי הוגן אופציות משובצות ואופציות ריאליות | 2. הערכת שווי אופציה המשובצת בהלוואת נון-ריקורס אשר הועמדה לטובת הבעלים של קמ"ן אחזקות, על ידי קבוצת נץ           |
- קנובל בלצר**  
**סוראיה ושות'**
- 



- |   |  |
|---|--|
| לקוח: זוהר אברהם ושות' רו"ח - ייעוץ עסקי וכלכלי | הערכת שווי כלכלי של כתבי אופציות בלתי סחירים שהוענקו למנכ"ל חברה בארה"ב לצורכי דיווח כספי על פי SFAS123R |
|---|--|

פרויקט: שווי הוגן כתבי אופציות לעובדים (ESOP)

- |                                 |  |
|---------------------------------|--|
| לקוח: אשד רוזין – תשואות יועצים | הערכת שווי של אופציות פאריזאיות במסגרת הסכם העסקה של דירקטור בנקסט ג'ן ביומד בע"מ לצורכי דיווח כספי על פי IFRS 2 |
|---------------------------------|--|

**אשד רוזין תשואות יועצים**

פרויקט: שווי הוגן כתבי אופציות לעובדים (ESOP)

# ניסיון מקצועי (המשך)

**לקוח:** אר.טי.איי קונסטלינג  
בע"מ (AlgoValue)

הערכת שווי כלכלי של כתבי אופציות בלתי סחירים שהוענקו לעובדים בכירים  
בחברת Ivy Biomedical Systems, Inc. לצורכי דיווח כספי על פי ASC 718



**פרויקט:** שווי הוגן כתבי  
אופציות לעובדים (ESOP)

**לקוח:** אר.טי.איי קונסטלינג  
בע"מ (AlgoValue)

1. הערכת השווי של המניות הרגילות של חברת Ivy Biomedical Systems, Inc.
2. הערכת השווי של המניות הרגילות של חברת Monsoon Kitchens, Inc.
3. הערכת השווי של המניות הרגילות של חברת Builder Brothers, Inc.
4. הערכת השווי של המניות הרגילות של חברת MJ Home Development, Inc.
5. הערכת השווי של המניות הרגילות של חברת Arbe Robotics, Ltd.
6. הערכת השווי של המניות הרגילות של חברת Game Effective, Ltd.
7. הערכת השווי של המניות הרגילות של חברת Tross Media, Ltd.
8. הערכת השווי של המניות הרגילות של חברת Datree.io, Ltd.
9. הערכת השווי של המניות הרגילות של חברת OneDirect Health Network, Inc.

**פרויקט:** הערכת שווי מניה  
רגילה בחברה פרטית (409A)



**לקוח:** קנובל בלצר סוראיה  
ושות' רואי חשבון

1. הערכת שווי NEWCO וייחוס השווי ההוגן של השקעת אמבלייז בהלוואות  
הבעלים, הון המניות והאופציות למניות של NEWCO לרכיביה השונים
2. פיצול השקעת NETZ U.S.A LLC ב-30 חברות המחזיקות בנכסי  
נדל"ן בארה"ב לחוב הבכיר, לחוב הזוטר להון העצמי של כל חברה

**פרויקט:** פיצול רכיבי אקוויטי  
ומכשירי הון/התחייבות מורכבים  
(PWERM / CCM / OPM)

**קנובל בלצר  
סוראיה ושות'**

# ניסיון מקצועי (המשך)

**לקוח:** אפליקטור טכנולוגיות בע"מ

השווי ההוגן של ההתחייבות בגין תמלוגים למדען הראשי



**פרויקט:** הערכת שווי התחייבויות תלויות

**לקוח:** קנובל בלצר סוראיה ושות' רואי חשבון

1. הערכת שווי הוגן להלוואות בעלים סטרייט אשר הועמדו לטובת קבוצת נץ על ידי בעלי השליטה בקבוצת נץ

**קנובל בלצר  
סוראיה ושות'**

2. שווי הוגן של הלוואות משכנתא מורכבות (ARM's) של 30 חברות המחזיקות בנכסי גדל"ן בארה"ב שנרכשו על ידי NETZ U.S.A. LLC

**פרויקט:** הערכת שווי הלוואות

**לקוח:** אפליקטור טכנולוגיות בע"מ

חישוב שווי הלוואות סטרייט אשר הועמדו לטובת אפליקטור טכנולוגיות בע"מ על ידי קבוצת ניקה (2009) בע"מ



**פרויקט:** הערכת שווי הלוואות סטרייט

**לקוח:** סטרשנוב קלדרון ייעוץ כלכלי והערכות שווי

הערכת שווי כלכלי של איגרות חוב סטרייט של נאנט רייל אסטייט גרופ אן.וי הרשומות למסחר

**פרויקט:** הערכת שווי איגרות חוב סטרייט



# ניסיון מקצועי (המשך)

<p>קנובל בלצר סוראיה ושות'</p>	<p>הערכת שווי של ערבות אשר ניתנה למכירת מניות מנדלסון שיתנה לבעל השליטה בקבוצת נץ</p>	<p><b>לקוח:</b> קנובל בלצר סוראיה ושות' רואי חשבון</p> <p><b>פרויקט:</b> הערכת שווי ערבויות</p>
	<p>פיתוח מודל פנימי להערכת שווי ערבויות חוק מכר</p>	<p><b>לקוח:</b> מגדל אחזקות ביטוח ופיננסים בע"מ</p> <p><b>פרויקט:</b> הערכת שווי ערבויות</p>
	<p>פיתוח מודל פנימי להערכת שווי ערבויות חוק מכר</p>	<p><b>לקוח:</b> איילון אחזקות בע"מ</p> <p><b>פרויקט:</b> הערכת שווי ערבויות</p>
	<p>חוות דעת בנושא שוויים ההוגן של חוזה מארח ונגזרים פיננסים המשובצים בחוזה הלוואה אשר הועמדה לטובת אפליקטור טכנולוגיות בע"מ על ידי Trafalgar Specialized Investment Fund Capital</p>	<p><b>לקוח:</b> אפליקטור טכנולוגיות בע"מ</p> <p><b>פרויקט:</b> שווי הוגן נגזרים משובצים ( Embedded Derivatives)</p>
	<p>חישוב שווי הוגן למגוון עסקאות נגזרות פיננסיות וניתוחי רגישות לסיכוני שוק</p>	<p><b>לקוח:</b> אפליקטור טכנולוגיות בע"מ</p> <p><b>פרויקט:</b> הערכות שווי וניתוח סיכונים לדוח גלאי 2 ול- IFRS</p>

# ניסיון מקצועי (המשך)

**לקוח:** קנובל בלצר סוראיה  
ושות' רואי חשבון

חישוב שווי הוגן למגוון עסקאות נגזרות פיננסיות וניתוחי רגישות לסיכוני שוק עבור חברות הבנות של מנדלסון

**קנובל בלצר  
סוראיה ושות'**

**פרויקט:** הערכות שווי וניתוח  
סיכונים לדוח גלאי 2 ול- IFRS  
7

**לקוח:** אפליקור טכנולוגיות  
בע"מ

הערכת שווי הוגן של הרכיב ההתחייבתי והרכיב ההוני של מסגרת מימון המירה אשר הועמדה לטובת אפליקור טכנולוגיות בע"מ על ידי קבוצת ניקה (2009) בע"מ



**פרויקט:** הערכות שווי אגרות  
חוב להמרה, אופציות פיננסיות  
ופוזיציות נגזרים מורכבות

**לקוח:** קנובל בלצר סוראיה  
ושות' רואי חשבון

1. הערכת שווי הלוואה המירה אשר הועמדה לטובת מקמ"ן מים בע"מ על ידי קבוצת נץ בע"מ

**קנובל בלצר  
סוראיה ושות'**

**פרויקט:** הערכות שווי אגרות  
חוב להמרה, אופציות פיננסיות  
ופוזיציות נגזרים מורכבות

2. הערכת שווי הוגן להלוואות המירות אשר הועמדו לטובת קבוצת נץ בע"מ על ידי בעלי השליטה בקבוצת נץ בע"מ

**לקוח:** אפליקור טכנולוגיות  
בע"מ

חישוב שווי ההטבה הגלומה למחזיקי כתבי האופציה (סדרה 1) מהקטנת תוספת המימוש של כתבי האופציה של החברה,



**פרויקט:** מודלים פיננסיים  
ואינפלציוניים (IAS 39, AG-7,  
AG-8)  
7

# ניסיון מקצועי (המשך)



**לקוח:** חברת השקעות דיסקונט בע"מ

1. שימוש במודלים כלכליים-אנליטיים לבחינת יכולת פירעון של דסק"ש כלפי נושיה

**פרויקט:** ניתוח סיכוני אשראי

2. אינדיקציה לשווי ולהסתברות לכשל ביכולת הפירעון של דסק"ש

**לקוח:** חברת דואר ישראל

בחינת אפקטיביות הגידור של חברת דואר ישראל



**פרויקט:** ייעוץ ובדיקות אפקטיביות הגנה לחשבונאות גידור ( Hedge Effectiveness Tests)

**לקוח:** קנובל בלצר סוראיה ושות' רואי חשבון

1. כימות פרמיית השליטה של חברת השקעות דיסקונט בע"מ בסלקום, שופרסל וחברה לנכסים ולבנין בע"מ

**פרויקט:** יעוץ ומידול שווי פרמיות שליטה, מיעוט וניכיון בגין היעדר סחירות (DLOM)

2. כימות פרמיית השליטה של אי.די.בי חברה לפתוח בע"מ בתאגיד כלל החזקות עסקי ביטוח בע"מ

**קנובל בלצר סוראיה ושות'**

3. כימות פרמיית הפורטפוליו והניהול של אי.די.בי חברה לפתוח בע"מ בחברת השקעות דיסקונט בע"מ

4. הערכת שיעור הניכיון בגין מרכיב אי הסחירות במניות מנדלסון תשתיות ותעשיות בע"מ

**לקוח:** חברת השקעות דיסקונט בע"מ

הערכת שווי ההטבה שהוענקה למחזיקי אג"ח ד' בהצעת הרכש חליפין לאג"ח ד' תמורת אג"ח ו' של חברת השקעות דיסקונט בע"מ



**פרויקט:** הערכות שווי יחסי מיזוג וייעוץ עסקאות



# ניסיון מקצועי (המשך)

<p>קנובל בלצר סוראיה ושות'</p>	<p>ניתוח שוק הביטוח בישראל והערכת שווי 5 קבוצות הביטוח הגדולות בישראל על פי מכפילי עסקת מכירת מניות מגדל ביטוח.</p>	<p><b>לקוח:</b> קנובל, בלצר, סוראיה ושות', רואי חשבון <b>פרויקט:</b> הערכות שווי יחסי מיזוג וייעוץ עסקאות</p>
<p></p>	<p>1. ניתוח שוק הממסרים הדחויים (צ'קים) בישראל עבור האחים נאווי 2. הערכות שווי וייעוץ עסקאות לשותפות בחברת ניהול המנהלת מלון דירות</p>	<p><b>לקוח:</b> ס.ק.א ייעוץ כלכלי בע"מ <b>פרויקט:</b> הערכות שווי יחסי מיזוג וייעוץ עסקאות</p>
	<p>חוות דעת מומחה בעניין איזון נכסים פנסיוניים בין בני הזוג עכו (תיק מס' 1096123/5 שלומי עכו נ' שלי עכו בפני הדיין הרב חיים ו' וידאל)</p>	<p><b>לקוח:</b> בני הזוג עכו <b>פרויקט:</b> חוות דעת מומחה בלתי תלוי בהליכים משפטיים</p>
<p> <b>David Moore</b></p>	<p>חוות דעת מומחה בעניין הנזק שנגרם בגין עיכוב נטילת משכנתא ובגין דחיית מועד העברת תמורת מכר הבית והנחלה (תיק מס' 27062-01-17 יפלאח נ' עפרון ואחרים בפני השופטת הבכירה סמדר קולנדר-אברמוביץ)</p>	<p><b>לקוח:</b> דויד מור – ייעוץ פיננסי <b>פרויקט:</b> חוות דעת מומחה בלתי תלוי בהליכים משפטיים</p>
<p>BHTL Holding LLC</p>	<p>Due Diligence כלכלי לפעילות מגזר התוכנה של חברת אי-אונליין קפיטל (אי.א.ו.סי) בע"מ</p>	<p><b>לקוח:</b> BHTL Holding LLC <b>פרויקט:</b> Due Diligence כלכלי</p>

# ניסיון מקצועי (המשך)

**לקוח:** דויד מור – ייעוץ פיננסי

תוכנית עסקית לצורך גיוס הון עבור ההשקעה הנדרשת להקמת סניף חדש של בר המסעדה GOONS PIZZA & BEER בקדימה.

**פרויקט:** תוכנית עסקית



**David Moore**

**לקוח:** אורי וולף

ייעוץ באמידת שיעור ההיוון הראוי לחברת טכנולוגיה פרטית

**פרויקט:** אמידת שיעור ההיוון הראוי



**Uri Wolf**

Economic & Financial Consulting Ltd

**לקוח:** סמקאי אסטרטגיה עסקית בע"מ

אמידת הריבית ראויה לתזרים מזומנים פנוי לבעלי ההון העצמי (FCFE) במסגרת הערכת שווי בגישת ה-NCF לחברת וידאו תרפיה

**פרויקט:** אמידת הריבית ראויה לתזרים מזומנים פנוי לבעלי ההון העצמי (FCFE)



**לקוח:** סמקאי אסטרטגיה עסקית בע"מ

אמידת שיעור הניכיון בגין מגבלת מכירה של מניות בחברת וידאו תרפיה

**פרויקט:** דיסקאונט בגין ערך היעדר סחירות (DLOM)



**לקוח:** סמקאי אסטרטגיה עסקית בע"מ

אמידת שיעור ההיוון והמכפילים הראויים ליקב

**פרויקט:** אמידת שיעור ההיוון והמכפילים הראויים ליקב



# רשימת הערכות שווי שביצעתי לצרכים מסוים שבהן השווי עלה על 100 מיליון



הגורם המזמין	תיאור תמציתי של מהות העבודה	מועד הדו"ח	מועד הערכת השווי	שווי החברה שנקבע בעבודה	סוג חברה	שם החברה	מספר העבודה
סוראיה ושות' רואי חשבון	הערכת שווי לצורך בחינת מתווה העסקה לרכישת השליטה באי.די.בי חברה לאחזקות בע"מ, על ידי אמבלייז בע"מ ושותפים, במסגרת הסדר נושים	29/09/2013	15/09/2013	מעל 100 מלש"ח	ציבורית	סלקום ישראל בע"מ	1
				מעל 100 מלש"ח	ציבורית	שופרסל בע"מ	2
				מעל 100 מלש"ח	ציבורית	כור תעשיות בע"מ	3
				מעל 100 מלש"ח	ציבורית	חברת נכסים ובניין בע"מ	4
				מעל 100 מלש"ח	ציבורית	גיוון אימג'ינג בע"מ	5
				מעל 100 מלש"ח	ציבורית	חברת אלרון בע"מ	6
				מעל 100 מלש"ח	ציבורית	חברת דיסקונט השקעות בע"מ	7
				מעל 100 מלש"ח	ציבורית	חברת כלל ביטוח בע"מ	8
				מעל 100 מלש"ח	פרטית	אי.די.בי חברה לפתוח בע"מ	9
				מעל 100 מלש"ח	ציבורית	אי.די.בי חברה לאחזקות בע"מ	10
				מעל 100 מלש"ח	פרטית	NEWCO	11
רחלי קוממי רואי חשבון	חוות דעת מומחה לבית משפט	28/04/2017	07/09/2006	מעל 100 מלש"ח	פרטית	נצבא החזקות 1995 בע"מ	12
				מעל 100 מלש"ח	פרטית	נצבא חברה להתנחלות בע"מ	13
				מעל 100 מלש"ח	פרטית	משגב השקעות בע"מ	14
סוראיה ושות' רואי חשבון	PPA	25/11/2012	23/05/2012	מעל 100 מלש"ח	פרטית	קבוצת מנדלסון	15
	PPA	26/08/2012	30/06/2012	מעל 100 מלש"ח	פרטית	מלונות אפריקה ישראל	16
	הערכת שווי + PPA	28/03/2013	08/11/2012	מעל 100 מלש"ח	פרטית	תיק נכסי נדל"ן בארה"ב	17
	בחינת ירידת ערך	13/03/2013	31/12/2012	מעל 100 מלש"ח	פרטית	מנדלסון - ש. בר בע"מ	18