

פ"ד 2548/08
גקלש
בפני בב' משפטת, סג"ג, נ. אלשיך

חוק החקירות
התקנות

כענין: סעיף 350 לחוק החקירות, התשנ"ט – 1999; תקנות חברות (בקשה לשורה או לחצר), התשכ"ב-2002

- כענין:
1. גילומוד בע"מ ח.צ. 52-003973-
2. דסיזו ייזום פרויקט בע"מ ח.מ. 51-180958-
3. דסיזו פימי בע"מ ח.פ. 51-200333-
4. דסיזו נפשית בע"מ ח.פ. 51-294348-

(מולן בחטף וושיפט)

עוי ביך עוח"ד שלום גולדבלט ואו אחד גינדי ואו הראל יריב ואו
דני ניסים ואו אתיינה נcai ואו ליאת צרפתי שלום ואו חזס מהרשך
ואו תומר ברולא ואו ניצן נחמני ואו סיון חמורי
מרחוב מנחם בגין 7 (בית גיבור טפורט), רמת-גן 52521

טלות תליפה

טל: 03-7549933 פקס: 03-7549934 דואיל: ggy@ggy-law.com

הבן

פונש הנכסיים בראשי
מרחוב השלושה 2, תל-אביב.

הנאמן

הן בדיז'ב, ר"ה
מרחוב הבוגים 12, רמת-גן, טל: 03-5750421 פקס: 03-5753512

דו"ח הנאמן - הסדר נושאים חברות הליבת

הנאמן להסדיר הנושאים של קבוצת מילומור מותכבד להגיש לבית המשפט הנכבד את דו"ח התקדמות הסדר
הנושאים בחברות הליבת, כהגדרתן בהסדר הנושאים של קבוצת מילומור.

תו ברדייב, ר"ה
נאמן להסדר הנושאים של קבוצת מילומור
(באישור מושיט)



תוקן ענייננו

<u>עמוד</u>	<u>פרק</u>
3 3 3 4 4 5 6 6 8 9 10 11 11 13 15 15 15 19 19 28 30 32 33 35 38 38 	כלל השבת חברות הליבת לפועלות שוטפת חברות סמליות חזירקטוריון וניהול חברות מעורבות הנאמן בפועלות השוטפת של חברות הליבת חשבונו הבנק תזרים המומגנים של החברות השלמת דוחות כספיים פעילות חברות הבנות רשיון נכסים בע"מ (פעילות ברומניה) א.צ.ס. בע"מ לינן 2003 - מקבוצת רשיון בע"מ לנץ'ון בע"מ מ.ד.ר.א. בנין והשקלות בע"מ - רמת אל על פארק תעשייתי בע"מ - רשיון פרויקט בנין בע"מ גלבליקום - טרייד בע"מ רשיון סי בע"מ - רשיון ניהול ואחזקה (2000) בע"מ פרויקטים בביצוע פעולות הנאמן בהתאם להסדר הנושאים טיפול בתביעות החוב והתשלומים בגין השבחות ומימוש נכסי חברות הליבת - החל ממועד הדוח האחרון ואילך קרקע ברמלה קרקע בעלות בבאר יעקב עסקאות קומבינציה בבאר יעקב ביצוע תשתיות - מועצה מקומית בא.ר יעקב פעולות לגבייה חוג בSlinky מחברת י.ז. קוינקו בע"מ קרקע בעלות החברה באשוויז - ח"מ שלוש מחקלאי" רשיון אטרקציות מלפט שבא בע"מ הסדר מעלי מנויות של החמראת ריכוז הבעלות שהוגשו במלגות התקיק סימום
	א
	ב
	I
	II
	III
	IV
	V
	VI
	ג
	I
	II
	ה
	ו

א. כללי

1. ביום 09.01.2008 אישר בית המשפט הנכבד את שלושת הסדרי הנושים של קבוצת מילומר, כפי שאושרו על ידי אסיפות הנושאים השונות;

1.1. הסדר חברות הלביה - מילומר בע"מ, רסידיו יוזם פרויקטים בע"מ, רסידיו פיבי בע"מ ורסידיו נכסיט בע"מ.

1.2. הסדר חברת מצפה בית שימוש בע"מ.

1.3. הסדר חברות רוביינסון נכסיט בע"מ.

2. נוכת העובדה שכל אחד מהסדרי הנושאים הנ"ל עומד בפני עצמו, מגיש הנאמן דו"ח נפרד על פעולותיו בכל אחד מהסדרי הנושאים, וחתקdemot ביצועו.

ב. תשבת חברות הלביה לפועלות שוטפת

I. תשבת סמכויות הדירקטוריון והנהלת החברה

3. מיד לאחר אישור הסדר הנושאים, אסף הנאמן את הנהלת החברה ואת הדירקטורים של החברה שנונטו בחברה, ובחירת את מושמעות אישור הסדר הנושאים של חברות כמו גם את הצורך שהחברות ישובו לפעילות במתוכנת רגילה, ובכפוף להוראות הסדר הנושאים על כל המשטמע לכך.

4. מנהלי החברה, כפי שתיו בטרם הקפתה ההליכים, שבו לנHAL את חברות, בתיאום ובכפוף לנHAL העבודה המתבקשים מעצם אישור הסדר הנושאים, וכמפורט בסעיף II להלן. תנאי העסקתם של מנהלי חברות הינם כפי שנקבעו על ידי דירקטוריון החברה עוד בטרם הקפתה ההליכים.

5. כל פעילות החברה השוטפת מבוצעת ומפוקחת על ידי הנהלת החברה. נוכת השפעת החזאות השוטפות כמו גם תזריט המזומנים של החברה, שבunikru נובע מנכסי החברה העומדים גם לצורך ביצוע הסדר הנושאים, הסכימו מנהלי הקבוצה, כי תזריט המזומנים הינו בפיקוח ובתיואום אל מול הנאמן.

II. מעורבות הנאמן בפועלו תשוטפת של חברות הלביה

6. הסדר הנושאים של החברה מתבסס על המשך פעילותה העצמאית, השבחות נכשיה ומימושם במועד האופטימאלי, בשים לב להתחייבויות הקבועות בהסדר הנושאים. לאור זאת הנאמן מקיים ישיבות שוטפות עם הנהלת החברה ומזמין מעת לעת גם לישיבות דירקטוריון של החברה.

7. נוכת העובדה כי תזריטן השוטף של חברות מボוס רובה כcolo על מימוש נכשי החברה, הנאמן מעודכן באשר להזאות של חברות, אשר מקטינות את המקורות העומדים לטובת הסדר הנושאים.

8. בהתאם להוראות הסדר הנושאים, נכשי החברה שעובדו לטובות הסדר הנושאים, כך שככל מימוש של נכשי החברה מצריך את מעורבותו ואישורו של הנאמן, וממילא את אישור בית המשפט הנכבד.

9. הנאמן פועל ביחיד עם החברות על מנת להביא למיקסום ערך הנכסים, בין באמצעות פתרון הבעיות הנלוות לנכסים החברה, קידום הלכתי תכנון והשבחת אותן נכסים ושילוב פתרונות אלו עם עקרונות הסדר הנושאים אישור בית המשפט. יובהר, כי ללא השבחת הנכסים הקיימים ופתרון הבעיות הקשורות בהם, לא יהיה ניתן לעמוץ בהוראות הסדר הנושאים. נכסים החברות שנותרו לצורך ביצוע הסדר הנושים, הינם כאמור, שטחים לא מומשו בעת מצוקת הגודלה של החברה, מאחר ובכל אחד מהם כרוכה עיתיות כלו, שטחים לא מומשו בעת מצוקת הגודלה טרם מימושו (חלק מהבעיות והפתרונות להם, כבר הובאו בפני בית המשפט במסגרת הבקשות השונות שהוגשו עד כה על ידי הנאמן).

III. **חשיבות הבנק**

10. בעקבות מתן צו הקפתה ההלכית, חוללו שיקים של החברות וחשבון הבנק שלחן הוגבל.

11. מוכת הלאקונה המצויה בחוק שיקים ללא כיסוי, התשנ"א-1981 (להלן: "חוק שיקים ללא כיסוי"), בכל הקשור לסייטואציה בה חברת נכנסת לתקפת הילכים ואשר ממילא איננה יכולה לפרוע את התאגידיות העבר שלה, נאלצו החברות להגש ערעור לפי סע' 10(א) לחוק שיקים ללא כיסוי, לשם ביטול ההגבלה על חשבונותיהן, ולמתן צו מנעה זמני להחלה ההגבלה על החשבונות.

12. ביום 28.10.2009 ניתנה החלטה סופית בערעור על הגבלת חשבונות החברות בה הורה בית המשפט הנכבד על הסרתה של הגבלה זו. לשם הגברת הפיקוח על תזרימי המזומנים של החברה (ومמילא של הסדר הנושאים) הסכימה החברה להמשיך ולפעול באמצעות חשבונות הבנק שפתח הנאמן לצורך הקפתה ההלכית והסדרי הנושאים, חשבונות בהם סמכות החתימה היא של הנאמן.

XIV. **توزים המזומנים של החברות**

13. כבר בתקופת הקפתה ההלכית פעל הנאמן על מנת לצמצם לצורך דרישות את הוצאות החברות, הן באמצעות קיצוץ מסיבי בכוח האדם של החברות, יצאה מתחמי פעילות מפסידים ו/או שאינן סיינרגטיים לפעילויות הליבה של החברות, מעבר למשרדים מצומצמים ומוחוץ לתל-אביב בעלות נמוכה, ועוד.

14. על אף האמור, ועל מנת לחמוך ולקיים את המערכת הנדרשת לצורך המשך התמיכה בפעילויות שנותרו בחברות, בהשבחת הנכסים, השלמת הדוחות הכספיים, בדיקת תביעות החוב (של מאות נושאים), השלים התאגידיות הקבועה כ"חברה משכנת", סיום פרויקטים בביצוע ומתן טיפול בתקופת הבדיקה והאדריות, טיפול בפרויקטים בתחום התשתיות בהם המשיכת החברות את פעילותן וכיוצא ב', עדין פועלים בחברות כ- 16 עובדים.

15. בנוסף, פעילות החברה מצורכה הוצאה שוטפת, הן בקשר עם השבחת הנכסים כגון: תשלוםיהם ליעצים, מתבננים, מיסים, אגרות והיתלים וכיובי', והן בקשר עם הוצאות קבועות של החברות כגון: רכבים, ביטוח, ארכוניה, שכירות, משפטיות, ביקורת הדוחות הכספיים של החברות הציבוריות, תשלום לדירקטוריים, חשוב ועוד.

16. תזרים החוצאות הממוצע של החברות עומד על סך של כ- 0.6 מיליון ש"ח, המהווה כחמיישת מהעלות בטרם הקפתת ההליכים, אולם הוא עדין מלהו מעמסה כבזהה על תזרים המזומנים של החברות. לא מיותר לציין, כי בלבד הוצאות אלו, לא ניתן יהיה למש את הסדרי הנושאים כפי שאושרו. הנאמן פועל על מנת שהחברות יצמצמו את הוצאותיהן הניל'ן, ככל הנימן, בשיט לב להתקומות הפרויקטיטים והמשימות המוטלות על החברות.

ו. השלמת זוחות כספיים

17. עוד בתקופת הקפתת ההליכים פועל הנאמן על מנת להשלים את הדוחות הכספיים של החברה שטרם הוגשו.

18. החברה והנאמן פועלו על מנת לצמצם את הפיגור בהוצאות הדוחות הכספיים של החברות על אף התקיים האדריכים שהיו על מנת לעמוד בכך. בשלב זה הוגש דוחות כספיים לתקופה שנסתיימה ב- 08/08/09 ו- 12/08. העתק הדוחות הכספיים מצורף לדוח "1" ומהוות חלק בלתי נפרד הימנו.

19. מצע"ב דוחות כספיים של חלק מהחברות לשנת 2009, יתרות הדוחות הכספיים בגין שנה זו יוגש במהלך החודשים השבועות. העתק הדוח "2" מצורף לדוח "2" ומהוות חלק בלתי נפרד הימנו.

20. לא מיותר לציין, כי הכנת הדוחות הכספיים של הקבוצה, שתינה כידוע חברה ציבורית, כרוכה בעליות כבדות לרבות בגין העסקת משרדי רואי חשבון בארץ ו בחו"ל, קבלת חוות דעת משפטית, קבלת חוות דעת שמאיות (בגין נכסים המקראין), קבלת חוות דעת אקטואר בגין התchingיות לפנסיה והעסקות מנהלי חשבונות להשלמת הרישומים החשבונאיים.

21. האמור לעיל, ונוכח פעילותה הנוכחית של החברה הפעלת לשם מימוש נכסיה, הובילו את הנאמן להגיש בקשה לבית המשפט הנכבד לשם כניסה אסיפה בעלי מנויות ויצירת מנגנון להפיקת החברה לחברת פרטית וחולקות הנכסים העודפים, ככל שייהיו, לאחר השלמת הסזר הנושאים (בקשה 87). ראה לעניין זה פרק ד' להלן.

ו. פעילות חברות הבנות

22. חברות הליבה קיימות במספר חברות בנות/קשריות המנהלות פעילות נפרדת מפעילותן השוטפת של חברות הליבה. אולם מאחר וחברות אלו ופעילותן מהוות חלק מנכסי הסדר הנושאים, ראה הנאמן לנכון להמשיך ולדוח על פעילותן, כדלקמן; יזכיר כבר כאן כי פעילות חברות מצפה בית שימוש, המהווה גם היא חברת בת, תתואר בדוח הנפרד נוכחת הסדר הנושאים הנפרד שאושר לה, כאמור לעיל.

ו. רישיון נכסים בע"מ (פעילות ברומניה)

23. חברת רישיון נכסים בע"מ מוחזקת ב- 100% על ידי מילמור בע"מ. בעלות החברה מנויות של חברות המאגדות ברומניה (ومמוקמות בעיר קלוז') שתי מחזבות אבן ומפעל לתאיתוך וליטוש שיש ואבן גיר

(ליימיטון), והן פועלות כספקיות של חומרי גלם ל תעשיית הבניה. החברות הרומיניות מפעילות את שתי המחזבות ומפעל לעיבוד מוצרי אבן.

24. נוכח קשייה של הקבוצה והעובדת כי הפעולות ברומניה הייתה באמצעות מהלך של התיעילות ופיתוח עסק שדרש את השקעת הקבוצה, נקלעו גם החברות המאוגדות ברומניה לביעות תזרימיות, שאיימו על עצם קיומה של הפעולות הניל.

25. מהאמור לעיל התבהיר לנאמן, כי נוכח מזוקות הקבוצה בישראל וחוסר האפשרות להזים את מלאה הכספיים לפתרון הבעיה של החברות ברומניה, יש צורך בגיוס הון חיצוני, בין באמצעות מכירת החברות ובין באמצעות גiros משקייע.

26. אשר על כן, ביום 27.11.08 פרסם הנאמן הודעה להציג הצעות לרכישת החברות ברומניה ואו להשקעה בהן. המציעים התקשו להגשים את הצעותם למשך הtemp עד ולא יותר מיום 10.12.08, שעה 00:17.
לא נתקבלו הצעות בגין פרסום זה.

27. על מנת לשמר את פעילות החברות ולאפשר את מכירתן ואו שיקומן, הזים הנאמן במסגרת הקפות ההליכים ולאחריה, כספים לצורך פעלות השופט של החברות ולתשולם לראי החשבון שלחן על מנת שנייתו יהיה להוציא את חזוחות הכספיים של החברות ברומניה, אשר בצדיהן לא יהיה ניתן לפרסם את דוחות הכספיים של החברה הציבורית.

28. הנאמן הניחה את החברות לתוכנית אשר תאפשר את פעלותן העצמאית של החברות ברומניה, לא תמכית החברות בישראל. במועד זה הפעולות האמורה ברומניה קרויה לאיזון ופעולה באופן עצמאי מפעילותה, וכמעט ללא תלות בעוזרת הכספיות של החברה הארץ.

29. צוין, כי החברות ברומניה התקשרו בשנת 2010 בהסכם הפצה של מוצרי החברות למדינות במערב אירופה. בשלב זה הח במסoot בהצלחה, והחברה מגבירה מידי חדש את כמות המוצרים המיוצרים על ידה למדינות שונות באירופה. לא זו אף זו, על אף המצב הכלכלי הקשה ברומניה והירידה הדרסטית בתמורות הבניה, החברה כאמור לעיל, מגדילה את פעילותה ואת רוחויתה מפעילותהaban. עובדה זו יוצרת את ההנחה אצל הנאמן שכאשר המצב הכלכלי ברומניה בכלל ובתוכם הבניה בפרט ישטרף, תוכל פעילות זו של החברה לייצר הכנסות משמעותיות ולהווות מקור חזה לנושא החברה.

א.צ.ג.מ בע"מ

30. מילומר הינה בעל השיטה בא.צ.ג.מ, אשר קיימת ומתפעלת מכון טיהור שפכים (להלן: "מט"ש") עבור איגוד ערים איילון. נכון למועד זה הוארך הסכם התפעול של החברה שתקופתו הראשונה הסתיימה בשנת 2009, עד לשנת 2014.

31. במהלך תקופת הקפת ההליכים ולאחריה הנאמן נפגש עם מנכ"ל א.צ.ג.מ וערך בירורים בקבוצה בנוגע לאחזקות אלן, מהם עולמים הדברים הבאים:

- 31.1. פעילות טיהור השפכים מבוצעת על ידי קבלן משנה. א.צ.ו.מ מחויבת להעביר שיעור של כ- 90% מהכנסותיה בפועל לידי קבלן המשנה.
- 31.2. קיימת בעיה מהותית בתשלומים השוטפים מאיגוד ערים איילון לידי א.צ.ו.מ וממלאת מא.צ.ו.מ לידי קבלן המשנה.
- 31.3. בין א.צ.ו.מ. לבין איגוד ערים איילון נערכ הליך בורות בפני הבורר יאיר מעין, במסגרת נחמת הסדר פשרה אשר במסגרת התיחסיב איגוד ערים איילון לשלם לא.צ.ו.מ סך כולל 4,280,625 ₪, בצוירוף הפרשי הצמדה מוחודש 07/11 ואילך.
- 31.4. הנאמן החל לפעול על מנת להביא לידי גביית הכספיים המגיעים לא.צ.ו.מ מאיגוד ערים איילון.
- 31.5. מנויות מילומור בא.צ.ו.מ משועבדות לטובת אחד מנושיה, נגד הלואה בסך נטען של כ- 3 מיליון ₪.
- 31.6. הנאמן ערך פגישות עם הנושא במטרה לננות וקידם בשותף את מימוש מנויות מילומור בא.צ.ו.מ, כמו את גביית הכספיים המגיעים לא.צ.ו.מ והכל במטרה להשיא את התמורה שתתקבל מנכס זה.
32. לקרים סיום של תקופת הפעלה הראשונה של מכון טיהור השפכים (שנת 2009), ניהלו הנאמן והחברות מויים עם מטענים שונים בקשר עם רכישת האזקות בא.צ.ו.מ. כמו כן, ניהלו הנאמן והחברות מגעים עם איגוד ערים איילון לצורך המשך הפעלת מתן הטיהור בהתאם להסטם בין הצדדים.
33. מطبع הדברים, אחד המטענים ברישיון האזקות היה קבלן המשנה. הצעתו של קבלן המשנה השתבמה בסך של כמה מאות אלפי ש.בזדים, וmbטאת את ערך החבזה ללא הארבת פעילות בהפעלת מתן הטיהור. הנאמן והחברות לא מצאו לנכון לקבל העזה נמנעה זו, שכן ממלא היא אינה מותירה כל סיכוי לקבל תשואה ראוייה מהשקעה זו, כאשר מנגד המשך קבלת התשלומים השוטפים, גם אם לא יוארך ההסטם, יהיו בשיעור דומה.
34. נוכח פעילותה של א.צ.ו.מ ומקרקווינה, שילם הנאמן את מלא החוב לידי הנושא בעל השבעוז - חברת מגדל עסקים בע"מ בסך של כ- 2.65 מיליון ₪. יתרת התקבולות בגין פעילות א.צ.ו.מ הועברה למועדן והשימוש, ומשמשת גם היום, כמקור להסדר הנושים.
35. במהלך שנת 2010, וכתוצאה מטענות קשות שהעלה איגוד ערים איילון כנגד א.צ.ו.מ בשל מעשי ומחדרים של קבלן המשנה - חברת ניטרון בע"מ, אשר העמידו את הסטם הפעלה בסיכון של ביטול, פעולה א.צ.ו.מ לסלק את ידו של קבלן המשנה מהפעלת המטייש.

36. במסגרת זו נוהל הליך משפטי בבקשת צו מניעה שהתקבש על ידי קבלן המשנה נגד סילוק ידו ממתקן טיהור השפכים (ת"א (פ"ת) 10-11-50041). במסגרת הדיון שנערך בבקשת קבלן המשנה, משך קבלן המשנה את עתירתו והתיק נסגר. העתק מפרוטוקול הדיון מצורף לדוח "בנספה 3" ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

37. על מנת להמשיך את תפעול המט"ש באופן המיטבי, נקשרו א.צ.ו.מ. בהסכם עם חברות ויאולה ווטר סרוויסס (וי. וו) ישראל בע"מ שהינה חברת המאוגדת בישראל שהינה בשליטת תאגיד בינלאומי העוסק בתמונת טיהור השפכים, אשר במסגרותם מופעל היום המט"ש בשיתוף פעולה מלא עם א.צ.ו.מ.

38. בימים אלו מקומות א.צ.ו.מ. וויאולה אל מול איגוד ערים איילון מ"מ לצורך הקמת מערכת לטיפול טיהור שלישוני בשופכין המגיעים למט"ש (טיפול האמור להפוך את מי השופכין למים ראויים לשתייה) וכן להרחבת המט"ש וחגالتם. בהתאם להסכם עם ויאולה, פעילותם אלו אמורים להיות ממומנות על ידה. פעילותם אלו כאשר יתבצעו, יגדלו את המכנות א.צ.ו.מ., ומילא יגדלו את החכונות לטובת קופת הסדר הנשים.

39. לא מותר לציין, כי התמורות שהתקבלו בקופה הסדר הנשים מפעילות א.צ.ו.מ. עלות על התערכה המוקדמת כפי שבאה לידי ביטוי בהסדר הנשים, וזאת בעיקר נוכח הארכת תקופת הסכם התפעול ושינוי מבנה התפעול, כמופורט לעיל.

לינון 2003 – מקבוצת רסידיו בע"מ (להלן: "לינון")

40. חברת לננון הינה חברת בת המוחזקת על ידי חברת רסידיו ייזום פרויקטים בע"מ, והיא אינה מצויה בתחום הקפתת הליכים.

41. עיקר פעילותה של לננון הייתה במסגרת שני פרויקטים עם חברת נתנאל גروف בע"מ (להלן: "נתנאל"), כמופורט להלן:

פרויקט מوطה גור (חולון)

41.1. פרויקט זה היה ייזום פרויקט ביוזם משותף של לננון מקבוצת רסידיו ביחד עם נתנאל גروف. רסידיו ייזום הינה הקבלן המבצע בפרויקט.

41.2. בפגישה שנערכה בין הצדדים, הציע הנאמן לנטאלאל כי האחونة תשלים את ביצוע העבודות ושאר ההתחייבויות בפרויקט, וזאת מתוך הכספי שנותרו בחשבון הליווי, והכל לטובת פתרון הבעיה לדירות שרכשו את דירותיהם בפרויקט.

41.3. ואכן, בהתאם למוסכם הפרויקט הושלם והדירות נמסרו לדירות. הנאמן אין מניח כי התקבל תמורה עודפת מהותנית בגין פרויקט זה.

עסקת רכישת קרקע חלקות 79-82 בוגוש 6871 (חולון: "המקרקען")

41.4. עם כניסה הנאמן לתפקידו פניה אליו נתנה על מנת שיפעל להשלמת עסקת מכיר המקרקען מיום 08.09.08.

41.5. מבדיקה שערך הנאמן עליה כי עסקה זו נעשתה בהפחיתה משמעותית משווי השוק של המקרקען וכן הוא פנה לבית משפט על מנת לבטלה (בש"א 20357/08 מיום 10.11.08).

41.6. לאור החלטת הבינים של בית המשפט הנכבד בבקשתו, החליט הנאמן כי יש מקום לשוץ את הבקשה ולנסות לפרט את עניין עסקת המכיר מחוץ לכתלי בית המשפט, תוך מוי"ם עם נתנאן.

41.7. בהתאם להמלצת בית המשפט הנאמן השלים את העתקה והתמורה בסך של 11.4 מיליון ש"ח שולמה לנושא המובטח – בנק מזרחי טפחות בע"מ על חשבונו חובו.

לndoּko ישראל ייזומ וניהול בע"מ (להלן: "לndoּko")

42. נדקו (לשעבר: לור"ס - החברה לפיתוח לוד ורמלה) הינה חברת שהייתה חברת ממשלתית שהופריכה. במועד הקפתה ההליכים נדקו לא הייתה בעלות פורמלאלית של קבוצת מילומר, אולם בפועל היא נוהלה על ידה וחלק מפעילותה אוחדה ליז'ו'חות הכספיים של הקבוצה, וזאת המערכת הכלכליות עם הקבוצה. בימים אלו הועברה גם הבעלות הפורמלאלית במנויות נדקו לידי קבוצת מילומר.

43. לנדקו מספר קרקעות ומבנים בעלותו וכן מספר רב של רשותות לבניון ופטוח מיניהן למקרקען ישראל בדרך של פטור מכרכז מתוקף היותה חברת ממשלתית עד ליום הפרטתה. במסגרת הרשותות, נדקו מקדמת תב"ע עבור המינהל, משלימה תכנון מפורט לביצוע של הפיתוח ווותכנות הסכם פיתוח עם הרשות המקומית.

44. במהלך השנים שעד להקפתה ההליכים, הזרימה קבוצת מילומר לנדקו عشرות מיליוני ש"ח על מנת לחזיק את קיומה ועל מנת שזו תעמוד בחתייביותה. כניסה הקבוצה לקשיים תזרימיים משלה, ואי יכולת להמשיך וلتמוך בתזרים המזומנים של נדקו, הביאה למצב בו לנדקו מתחשה לעמוד עצמה בחתייביותה.

45. לאור האמור ולנוכח חשיבות המשך פעילותה של נדקו לפועלותה של הקבוצה, פעל הנאמן בידך עם הנהלת נדקו ויועציה המשפטיים, על מנת להסדיר את חבותיה כלפי נושא (שהנים בנקאים העיקריים).

46. נוכת החובות של נדקו מחד, והצורך לייחד כמה שיותר משאבים לצורך קיום הסדר הנושים של החברות, הגיעו הנאמן וחברת אס.אי.אס.ו.וי נכסים והשקעה בע"מ (להלן: "אס.אי.אס.ו.וי") להסכם על הסכם ניהול, לפיו התחייבת אס.אי.אס.ו.וי להשקיע הון על מנת לשמור את מימוניה של נדקו כמו גם להגיא לכדי הסכמים עם נושאי נדקו.

47. הנאמן הגיש את ה申诉ם לאישור בית המשפט הנכבד (**ביש"א 2179/09**). הכנ"ר הביע את תמיכתו בבקשתו, אולם בנק דיסקונט שהינו נושא של למסקו הביע הסתייגות ממחסמת הניהול. ביום 27.04.2009 נתן בית המשפט הנכבד החלטה הדוחה את הבקשה לאישור ה申诉ם עם למסקו.

48. לאור האמור ונוכת החלטות בית המשפט, פעל הנאמן ביחד עם למסקו על מנת להסדיר את מכלול התחביבותיה של החברה עם נושא העיקריים. במסגרת זו נחתמו הסכמים עם נושא העיקריים של למסקו, המסדרים את החובות כלפיهم על דרך של פרישה ומימוש נכסיים באופן מיטבי.

49. עצם הגיעו למסקו להסדרים כאמור, אפשרו את המשך פעילותה השוטפת של למסקו, אשר בשלב זה עומדת במלוא התטיביותה על-פי הסדרי הפרישה.

50. נראה לנו למועד זה, כי קיימים סיכוי טוב של למסקו תוכל להשלים את התחביבותיה כלפי הנושאים כאמור בהסדרי הפרישה, כך שיתורת נכסיה ופירוט פעילותה יכולו לשמש מקור לפירעון חלק מהובחה לקבוצת מילומר ומיליאן יכולו בטפיהם אלו לשמש לצורך הסדר הנושאים.

51. פעילות מאומצת של הנאמן והנהלת מילומר בשיתוף עם הנהלת למסקו, אפשרה להגעה לידי הסדר נושאים שלא דרך בית משפט שבאמצעותו ניתן אפשרות למסקו להתגבר על קשייה הכספיים, לשמר על נכסיה להשבחים ולממשם באופן מיטבי, לשמר על הסכמי הפיתוח שלה ולהביא להסדרה חותמתה ליצירת מקור אפשרי נוסף לטבות הסדר הנושאים.

מ.ג.א. בגין והשעות בע"מ – רמת אל על פארך תעשייתי בע"מ – ראיון פרויקט בן נון בע"מ

52. קבוצת חברות מזיקה בזכויות במרקען הנמצאות בסמוך לייר פורט סיטי' ליד שדה התעופה בן גוריון, כמו גם במרקען מוספים שנרכשו ממושבים שונים. חברות אלה אינן בהקפות הליכים, ולחן נושאים משלחן שביעירים בנקאים. הקבוצה הינה בעלי מנויות בשתיים מן החברות, יחד עם בעלי מנויות נוספים.

53. הקבוצה השקיעה ממון רב לרכישת הקרקעות במטרה לנצל את יתרונה היחסי בשינוי הייעוד של קרקעות אלו, תכנון, השבחות ולהשאת התושבות בגין רכישות אלו. ואולם, בשל החלטת בג"ץ בעניין "חקשת המזרחיות" (בג"ץ 244/00 עמותת שיכון חדש למען השיטה הדמוקרטי נ' ש' שר התשתיות הלאומיות, פ"ז נו (6) 25), בוטלו החלטות 727, 727-1 ו-737 של מועצת מנהל מקרקעי ישראל, שעל פיהם הוקנו למזרקי קרקע חקלאית זכויות במרקען לאחר שינוי ייעודם.

54. הנאמן פועל, באמצעות יועצים משפטיים של חברות, ותוך תיאום עם בעלי המניות האחרים, על מנת לנסתות ולקדם את השבחות הקרקע על אף האמור לעיל, בין היתר, לאור טענת חברות כי החלטת בג"ץ דלעיל אינה צריכה לחול על הקרקעות שנרכשו ותוכנויות בגין הופקדו עוד בטרם מתן פסק הדין.

55. במקביל, הנאמן ערך מספר פגישות עם בנק דיסקונט ועם בעלי המניות האחרים בחברות על מנת להביא לפתרון האשראי הבנקאי שנitant לקבוצת חברות.

56. בנוספ', החברות והן אמן קיימו מספר פגישות יחד עם השותפים ומומחה על מנת לגash מספר תלוות לפתרון הבעיה בנכסיים אלו, שכן במידה ולא ימצא פתרון כזה הרי שמרבית ערכם של הנכסים הללו יאבז.

57. על אף הטיפול במרקען אלו על ידי הנאמן ועל ידי החברה ווועצים חיצוניים שנשכוו לצורך כך וההתקדמות שהושגה, עדין רוחקה הדרך ממימוש המרקען בערך מיטבי, תוך מקטום הפטונציאל שగולם בהם.

גLOBליוקס-טריד גע"מ (לשעבר מילומור סחר ותקשורת בע"מ) (להלן: "גLOBליוקס")

58. גLOBליוקס התאגידה בישראל ביום 19.9.05 תחת השם מילומור סחר ותקשורת בע"מ. ביום 29.11.05 פרסמה תשקיף להנפקת ניירות ערך בבורסה, והחל מיום 11.12.05 נסחרים ניירות הערך שלו בבורסה.

59. ביום 19.8.08 אישרה עיי' רשם החברות החלפת שם החברה כאמור.

60. מילומור מתחילה כיום רק ב-11.88% מהונפק והנפרע של גLOBליוקס, וזה בשלות עיי' מר אמן סלע (להלן: "מר סלע") (39%) ומר אייזי ולדמן - המנכ"ל (27%), וזאת לאחר שAMILOMOR ומר אמן סלע התקשרו ביום 24.1.08 בתוכם עקרונות, שתוקן ביום 1.2.08 וביום 5.2.08 בקשר למכירות מנויות שליטה בגLOBליוקס למר סלע או לחברת בשליטהו (להלן: "מזרח התבנות"). נכון למועד החתימה על מזכר ההבנות, מילומור החזיקה (במיוחד ובעקיפין, באמצעות חברת הבעלות המלאה בכ- 50.1% מהונפק והנפרע של גLOBליוקס).

61. ביום 16.3.08, ולאחר שהתקיימו כל התנאים המתלים, הושלם ביצועו של מזכר ההבנות, כך שמלוא תמורות המניות הנמכרות בסך של 48,889,375 ש"ט הווערוה למילומור.

62. גLOBליוקס הגיע להסדר נושים באשר לחובותיה. על אף האמור, נראה מפרטומיה השינויים של החברה באתר המגנא, כי לאחר גLOBליוקס לא עמדה בהתחייבותה כלפי נושא, היא הגיעה בעת האחורונה להסדר נושים לפיו פעילותה נמכרה והשלד הבורסאי שלו נמכר אף הוא. המסקנת מילק' זה אחזותה החברה דוללו לכדי 1.1%.

63. הנאמן סבור, לאור המתוואר לעיל, הלה למעשה, האחזקה במניות גLOBליוקס לא צפואה להוות מקור כספי כלשהו להסדר הנושים.

רסייזו סי בע"מ - רסייזו ניהול ואחזקה (2000) בע"מ (להלן: "רסייזו סי")

64. בהתאם להסדרי הנושים, הוטל כי בנק הפועלים שהינו בעל השubo' על נכסי רסייזו סי, ימנה כונס נכסים מטעמו לצורך מימושם. נכסי רסייזו סי כללו במועד שטרם מינוי כונס הנכסים היו, בדףן:

64.1. קניון סי מול באשדוד.

64.2. זכויות לבניית מגדלי מגורים.

64.3. חניון.

- .64.4. מקבץ דירות וזכויות בניה נוספות.
- .64.5. הפסדים לצרכיו מס בסך של כ- 200 מיליון ₪.
65. ביום 12.1.09, ולבקשת הנושא המובטח, מונה ע"י כבי ביהם"ש עזה"ד שי גראנות ככנסים קבוע על נכסים רסידואלי (פשייר 08/2956).
- העתק צו מינוי כונס הנכסים מצורף לדוח משפט "4" ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו. העתק מדו"ת כונס הנכסים מיום 07.05.09 מצורף לדוח משפט "5" ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
66. בין הנאמן לכונס הנכסים נערכו מספר פגישות לשם ביצוע העברת ניהול והשליטה ברסידואלי, וזאת באופן מיטבי, ועל מנת שלא לפגוע בפעילות השוטפת.
67. ביום 22.03.2009 הגיע הנאמן לדוח כספי על פעילותו ברסידואלי.
68. בהתאם להסדר הנושאים של "חברות הליבנה" נקבע הקשר עם ערבותה של מילומור לחונאות רסידואלי, מילומור :
- 68.1. לאחר מימוש פרויקט אשוז, תוגבל ערבותן של חברות ליתרת החוב בערבות לסך של 70 מיליון ₪, ותשולם באופן הבא :
- 68.1.1. 30 מיליון ₪ ישולם בתוך 18 חודשים.
- 68.1.2. סך נוסף של 40 מיליון ₪, אשר ישולם על-פי הסדר הנשים זה ובהתאם לסדר הקדימות הקבועים בדיון ולהסדר הנשים זה, ישולם ע"י הנאמן לבנק או למונס הנכסים מטעמו, לפי העניין. יהיה יתרת החוב בערבות תהא קתנה מהסך של 40 מיליון ₪, יעביר הנאמן לבנק או למונס הנכסים מטעמו, לפי העניין, מקדימה על חשבונו יתרת החוב בערבות, בסכום ההפרש שבין יתרת החוב בערבות לסך של 40 מיליון ₪.
69. במועד הסדר הנושאים ונוכחת גובה החוב הנטען ושוויים המוערך של הנכסים, ניתן היה לראות כי ההתחייבות המקסימלית לתשלום של 70 מיליון ₪, קבועה בהסדר הנושאים, תועמד כולה לתשלום.
70. אולס עם חלוף הזמן, ונוכח עליית מחירים הנדרין בישראל ופעילות כונס הנכסים מסתמן שמיומש מיטבי של הנכסים יכול וישמש מקור לתשלום חלק מהסכום הקבוע בתשלום לבנק הפועלים על-פי הסדר הנושאים.

71. לאור האמור לעיל, מוצא לנכון הנאמן בשל זה של מימוש הנכסים על ידי כונס הנכסים, להיות מעורב בהלכי המימוש ולפעול ככל שביכולתו לשיער להשאת התמורה בגין הנכסים. בין השאר הצע הआמן לכונס הנכסים ולבנק הזרים, להעמיד את מנויות רסידיו סי וחובה כלפי קבוצת מילומר לטובת ביצוע מכיר חברת רסידיו סי על ידי כונס הנכסים, לרכוש המעניין בפועלתה ובנכסים, כשהיא נקייה מהתחייבויות (על דרך של הסדר נשים). באופן זה ניתן לזכור מקור כספי נוסף בעבר נכס רסידיו סי לטובת הסדר הנשים, בבחינת "זה נהנה וזה לא חסר". בשלב זה לא עולה בידי הנאמן להגעה לכך הסכנות שיאפשרו מהלך זה.

72. במקביל הגיע כונס הנכסים לבית המשפט בתיק הכוнос (פ"י 08/2956 בקשה 29) הודהה לבית המשפט על העובדה שבין נצבה החזקות 1995 בע"מ (שהייתה אחת המתמודדות במכרז שפורסם ואף הגישה הצעות נזילות ניהולו) לבנק הזרים מתנהל מווים לפיו נצבה תרכוש, בהמהחה מוחלתת ובלתי חוזרת, את זכויות הבנק כלפי רסידיו סי, בגין חלק מוחوب רסידיו סי כלפי הבנק וכן צירוף של מזבא כנושה נוסף לשעבד ביזח עט הבנק.

73. באותו הודהה ביקש כונס הנכסים מבית המשפט שתוshaה ההחלטה בבקשת בוגע לטענות שעלו על ידי צדדים שונים בתחום זה (בקשה 29).

74. ביום 29.06.11 העביר בית המשפט הנכבד את הבקשת לתגובה הכניר.

העתק מהבקשת ומההחלטה מצורפים לדוח "בנטפים 6 ו- 7" ומהווים חלק בחזקי נפרד הימנו.

75. לאחר ולמהלך הנركם בין הבנק הזרים לנכבה כמתואר בבקשת דלעיל של כונס נכסים, קיימת השפעה על הרובות של החברה לחוב רסידיו סי, בהתאם להסדר הנשים, קיים הנאמן מספר פגישות עם נבן הזרים ועם נציגי נצבה בעניין זה והציג את עדותו וגישתו בכל הנוגע להשפעת המהלך האמור.

פרויקטים ביצוע

76. הקבוצה - באמצעות חברת רסידיו יוזם פרויקטים בע"מ - ביצה עובר להקפתה ההליכים שבעה פרויקטים, אשר מתוכם שני פרויקטים בוצעו עבור חברת מצפה בית שמש בע"מ. יתרות הפרויקטים בוצעו עבור יזמים פרטיים ואו ביוזם משותף של הקבוצה עם צדדים שלישיים.

77. להלן עדכון באשר לפעולות הקבוצה בפרויקטים שהושלמו על ידה:

פרויקט "נאות גנים" 77.1

77.1.1. מדובר בפרויקט עבור עמותת "נאות גנים" שהינה עמותה של אנשים המשרתים במחות הביטחון (להלן: "העמותה"), בהיקף של 100 יחידות דיור צמודות קרקע במודיעין. במועד הקפאה נותרו למסירה כ- 36 יחידות דיור. במהלך ונוקפת הקפאת החליכים ולאחריה נמסרו כל יחידות הדיור לדירות.

- .77.1.2 הנאמן ונציגי העמותה הגיעו עימם להסכמתו לפיהן הפרויקט ישלם באופן בו מימון קובלני המשנה ייעשה על ידי העמותה שירות לאחר שהחברה והנאמן אישרו את החשבונות בגין ביצוע בפועל שיבוצע. הסכום שישולמו באופן האמור יופחטו מהכספים שיגיעו לחברה מהעמותה בסיום העבודות בפרויקט.
- .77.1.3 הפרויקט הושלם במלואו לשביעות רצונם מלאה של הדירות ושל עבודות נאות גנים.
- .77.1.4 עם סיום העבודות בפרויקט צומצמה הערבות הבנקאית שהוחזקה על ידי העמותה מסך של 4 מיליון ש"ח למחצית, כאשר יתרת הערבות הבנקאית תשמש כערבות בדק.
- .77.1.5 ניתן לומר, כי הסכמתו הצדדים לשיתוף פעולה במסגרת הקפות החליכים ובכפוף למוגבלותה, חובייה בטופו של דבר להטבת מצבם של הצדדים כולם, תוך מזעור הנזקים שנגרמו (כל שנגרמו) הצדדים להסטם ולדיירים. סילוק ידה של חברה אך בשל כניסה להקפות החליכים, מסבה נזקים ומביאה למחולקות כספיות ואחרות, שכלל לא היו אלמלה סילוק חד.
- .77.1.6 החברה סיימה את החתובנות עם העמותה ובימים אלו היא מסיימת את תיקוני שנת חבדק, שיביאו לצמצום נוסף של הערבות הבנקאית.
- בית שימוש - מגרש 359** .77.2
- .77.2.1 מדובר בפרויקט בהיקף של כ- 50 יחידות דיור המבוצע עבור חברת מצפה בית שימוש בע"מ - הנמצאת בועלות 100% של הקבוצה.
- .77.2.2 לאור החסכנות אליה הגיע הקבוצה עם הבנק הבינלאומי, שהינו הבנק המלווה של הפרויקט, אשר קיבל את אישורו של בית המשפט הנכבד (גש"א 20048/08) - החל הנאמן ביצועו של הפרויקט על מנת להשלימו בהקדם האפשרי.
- .77.2.3 הנאמן נפגש עם נציגי הדירות והבהיר להם, כי הואיל ומדובר בשלב קרוב למסירתה הפרויקט, יעשה מאץ לזרז את מסירת הדירות לדיררים אשר עקב קריית פרויקטים של חברת "חפציבה" באזורה זה, מצויים תחת לחץ.
- .77.2.4 נציגי הדירות הסכימו אף הם לזרז את תשלום הדירות, הכל על מנת שניין יהיה לבצע את מסירת הדירות בהקדם.
- .77.2.5 הפרויקט הושלם ואוכלט על ידי הדירות. ביוםם אלו החברה מסיימת את תקופת חבדק.

.77.3. בית שימוש - מגרש 101

.77.3.1. מזכיר בפרויקט בבניה צמודת קרקע, בהיקף של 16 יחידות דיור, המבוצע עבור חברת מצפה בית שימוש בע"מ - הנמצאת בבעלות 100% של הקבוצה.

.77.3.2. לאור הנסיבותالية הגיע הקבוצה עט הבנק הבינלאומי שהינו הבנק המלווה של הפרויקט ואשר קיבלו את אישורו של בית המשפט הנכבד (בש"א 20048/08) ~ החלinan גם בвиציו של הפרויקט על מנת להשלימו בהקדם אפשרי.

.77.3.3. הפרויקט הושם ואוכלס על ידי הדיירים והחברה ביום אל מסיימת את תקופת הבדיקה.

ג. פעולות הנאמן בהתאם להסדר הנושאים

I. טיפול בתביעות החוב ותשלומים בגין

.78. לידי הנאמן הוגש 473 תביעות חוב, כמפורט בטביעה תביעות החוב המצורפים לדוח בנספח 8.1 ~ 8.10 המהווים חלק בלתי נפרד היומו.

.79. הנאמן פנה לחברת על מנת לקבל את עדות הזרג המקצועי והניהולי של החברה, טרם מתן החלטה בתביעות חוב.

.80. סדר בדיקת תביעות החוב שהוגש היו בשים לב למועד התשלום הקבועים בהסדר הנושאים, כמו גם בנסיבות פרטניות אחרות בהן נדרש בדיקות חוב ספציפיות.

.81. הנאמן בדק את רוב רובן של תביעות חוב ותבריע בגין כמפורט בספטים דלעיל. עדין קיימים מספר מקרים מאוד של תביעות חוב שטרם הוכרעו וזאת הן בשל העברותם לבירור בחלוקת משפטי בפני בית המשפט בחלוקת רגיל או בפני הנאמן, וכן בשל מורכבות מיוחדת המחייבת נתונים משלימים בטרם הוצאה החלטה.

II. חשיבות ומימוש נכסים חגורות הליבה – החל ממועד הדוח האחרון ואילך

82. הקרקע ברמלה

.82.1. בשנת 2005 זכתה חברת רסideo פיבי במכרז ניהול מקרקעי ישראל ונחתם הסכם פיתוח (להלן: "הסכם פיתוח").

.82.2. מאז הזכיה במכרז שבנדון, פילה פיבי ללא זאת לשם קידום הפרויקט והזאתו אל הפועל. בין השאר, רסideo פיבי הציגה את התכנון העתידי בפני גורמי התכנון בעיריית רמלה, קיבלת את התיחסותם והערותיהם ועידה מולט בקשר ישיר לשם קידום התוכנית. רסideo פיבי הגיעה להסכמות לפינוים רובם של הדיירים ופינתה את רוב הדיירים אשר התגוררו במגרש, ומנהלת

דיו ודברים עם שני הדיוויזים האחוזניים אשר נמצאים במרקען. רסידיו פיבי שילמה את מלאה סכום הפיאות הנדרש בסך של כ – 17 מיליון ש' יותר לחברת לור'ם. רסידיו פיבי באה בדברים עם רשות העתיקות לשם קבלת האישורitis הנדרשים לשם חישוף וניקוי המרקען.

- .82.3. יזון, כי זכויות החברה בהתאם להסכם הפיאות משועבות לצדים שלישיים.
- .82.4. ביום 23.11.08 ולאחר מותו צו הקפות ההליכים, קיבלה פיבי הודעה ממנהל מקרקעי ישראל, כי בគונתו לבטל את הסכם הפיאות עם החברה, עקב אי עמידה בלוחות הזמנים הקבועים בהסכם הפיאות. הנאמן נתן תשובה להזעת המינהל, לפיו החברה דוחה את הזעת המינהל, ואף בิกש להיפגש בדחיפות עם נציגי מקרקעי ישראל.
- .82.5. ביום 17.05.09 הגיע הנאמן בקשה לאשר לו להתקשרות בהסכם למכירת המגרש, וזאת לאחר התמחרות שקיים, וזאת תמורת סך של 17.55 מיליון ש' – ההצעה הגבוהה ביותר אשר ניתנה אז.
- .82.6. בקשה התנגדו עיריית רملה וזאת בגין חובות אשר לטענתה חלים על המגרש, ומנהל מקרקעי ישראל וזאת עד להסדרת המחלוקת עם עיריית רملה.
- .82.7. הנאמן והחברה ניטו לבוא לדברים עם עיריית רملה, שכן קיבל דרישתה כפי שהיא, משמעותה הייתה, חוכר יכולת למשולחציא לפעול את הסכם המכור אשר נחתם. ניסיונות אשר נערכו משך מספר חודשים וככלו גם פגישות עם ראש העיר, לא צלו.
- .82.8. בנסיבות אלו, פנה הנאמן וביקש למשוך את בקשתו לאשר לו להתקשרות בהסכם המכר (להלן: "הבקשה למשיפה"). ביום 11.02.10, אישר בית המשפט הנכבד את בקשת הנאמן למשיפת הבקשה.
- .82.9. הזוכה בתמחרות, מר יעקב דושינסקי (להלן: "דושינסקי"), הגיע בקשה למחוק את החלטת בית המשפט מיום 11.02.10 למשיפת הבקשה לאישור המכר, תוך שהוא מעלה טענות מטענות שונות.
- .82.10. ביום 12.10.10 חתקים דיווון בבקשת דושינסקי, וביום 22.12.10 ניתן פסק דין המפורט של בית המשפט הנכבד (להלן: "פסק הדין"), אשר דחה את כל טענו דושינסקי, וקבע כי הנאמן רשאי היה למשוך את בקשתו להתקשרות בהסכם המכר, וכי הוא רשאי להמשיך ולפעול כפי חבונו למימוש המגרש

- .82.11. ביום 08.02.11 הגיש דושינסקי ערעור על פסק הדין לבית המשפט העליון. הדיון בערעור נקבע ליום 14.03.12.
- .82.12. בין לבין, באו החברה והאמן מחד ודושינסקי מאידך בדברים, לשם סיום כל ההליכים המשפטיים, באופן אשר יאפשר את קידום מכירתה המגרש. בהתאם נתמס בין הצדדים הסכם פשרה אשר הוגש לאישור בית המשפט הנכבד (בשי'א 131), ואישר על ידו ביום 26.04.11.
- .82.13. מאז פסק הדין המשיך הנאמן בפועלותיו לקידום מימוש המגרש במספר מסלולים. תראשון – המשך ניהול מגעים עם עיריית רملה בניסיון להגיע להסדר. שני – טיפול בפינוי חפולשים המצוינים במגרש. שלישי – קידום התכנון במגרש בניסיון להעלות את ערכו.
- .82.14. بد בבד, ולאור העובדה שהחדר רמלת הפקה לעד השקעה אטרקטיבי עבור חברות קובלניות, פנו את הנאמן מספר גורמים אשר הביעו עניין ברכישת המגרש, תוך שתם נוקבים בסכומים הנוסקיים ל – 50 מיליון ש' כסכום אותו יסכימו לשלם בתמורה למכירתה המגרש. לעניין זה יובהר, כי מכירה בסכום זה, מאפשרת לא ורק את תשלום מלוא סכום החוב לנושאים המובטחים, אלא אף יאפשר תשלום – גם ללא הסכמה ותחת אותה – את הסכום החדש על ידי עיריית רملה באופן בו לא תעכב את המכור, ובמהשך פניה לערכאות לשם פתרון המחלוקת, ובנוסף יאפשר תשלום לנושית האתרים של החברה בהתאם להסדר הנושים.
- .82.15. לאור התוצאות הגוברת במגרש הוחלט על ידי הנאמן כי מן הרואי לפרנסת הזמנה להצעה, וזו אכן פורסמה ביום 11.04.06, בעיתונים "זה-מרקם" ו-"מעריב".
- .82.16. לעניין זה יובהר, כי לאחר ניתוח מכרז הGINTEL אשר פורסמו באזרע רملה ולוד, ולאור הסכומים אשר נקבעו על ידי גורמים שונים בשיחות אשר נערכו עם הנאמן ועם נציגי החברה, הוחלט כי הסכום המינימלי להגשת הצעות לרכישת המגרש יעמוד על סך של 55 מיליון ש', כי המכירה נעשית בהתאם לתכנון שנעשה עבור החברה והנאמן על ידי האדריכל רוזין, וכי על המציע יהיה להפקיד ערבות בנקאית ע"ס של 5 מיליון ש' להבטחת הצעתו בידי הנאמן.
- .82.17. טפסי ההצעה להצעה לרבות נוסח החסכם ותיאור שמאית של המגרש, נלקחו לעין על ידי מספר גורמים, ובsoftmax של יומם הגיעו לידי הנאמן שתי ההצעות, כדלקמן:
- .82.17.1. ההצעה דונה חברת להנדסה ובניין בע"מ ע"ס 55,018,000 בתוספת מע"מ (סכום המינימום בתוספת 18 אלף ש').
- .82.17.2. ההצעה ע"ד יוסף שחור (בנייהנות) ע"ס 76,500,000 ש' בתוספת מע"מ כdin.
- .82.18. לאור הפער האודול בין שתי ההצעות (כ- 21 מיליון ש') ולאור סכום הצעתו של ע"ד שחור בסך של 76,500,000 ש"ח, החלטת הנאמן שלא לקיים התמכחות, לקבל את ההצעה ע"ד שחור.

הגבוהה בדף של 21.5 מיליון ל"י מסכום המינימום אשר נקבע, ולהציגה בפני בית המשפט הנכבד לשם אישורה.

לאור העובדה, כי עסקין במגרש אשר הניסיונות למכוון נשכים זמן רב, וכן לאור הסכם אשר הוצע בסופו של יום, אשר יש בו כדי לאפשר את התשלומים לנושאים המובטחים, תשלום לעיריית רמלה (גם ללא הסכמה ותחת מחאה) ותשלומים נוספים נספחים של החברה בהתאם להסדר הנושאים, מבקש הנאמן לאשר את הסכם המכור עם המציג, עפ"י תנאי ההצעה, ותנאי הסכם המכור.

כאמור, סכום המכירה מאפשר את תשלום מלא החוב הקיטים ל佗בת נוסחים מובטחים (מקור הפורמייקה בע"מ, מ. שניידר קבלני בנין בע"מ, חסן גשר כת אדים בע"מ וכ.א.ג. עובדים בע"מ), אשר לטובתם קיים שעבוד על זכויות החברה במרקען. תביעות החוב של הנושאים המובטחים הניל אושרו על ידי הנאמן, למעט תביעת החוב של חברת מקור הפורמייקה בע"מ אשר לביה ישנה מחלוקת על טכום קטן, אשר הנאמן ישמרו בידייו עד להכרעה בעניין.

במסגרת הבקשה הקוזמת לאישור ההסכם עם דושינסקי, הודיע מינהל מקרקעי ישראל, כי ישכি�ם להארכת תוקף הסכם הפיתוח, בכפוף למספר תנאים אשר העיקרי שבהם הינו הסדרת המחלוקת מול עיריית רמלה. כפי שפורט לעיל, הנאמן פועל בניסיון להגיע להסכמה עם העירייה וככל שלא יצליח הדבר, יפעל להפקחת הסכם החדש על ידי העירייה, כך שלא יעכב את מימוש הסכם המכור, ויפעל ככל שיידרש לשפט הכרעה במחלוקת. על כן, מועברת הבקשה דן גם לעיון מינהל מקרקעי ישראל.

ביום 03.05.11 הוגשה בקשה על ידי הנאמן לאשר את הסכם המכור בין החברה לבין הרוכש, עוזי יוסף שטור (בנייה), למכירת זכויותיה (בקשה 135).

ביום 29.05.11 ולאחר קבלת עמדת הכנ"ר, אישר בית המשפט לנאמן להתקשרות בהסכם עם הרוכש.

בין היתר, ולאחר מאמצים מרובים הגיעו החברה באמצעות הנאמן להסכם עם עיריית רמלה באשר למחלוקת שנטגלו בקשר עם המגרש. במסגרת הסכם זה סולקו כל המחלוקת גם בקשר למינהל מקרקעי ישראל. לאחר קבלת אישור מינהל מקרקעי ישראל (שכאמור כל תנאיו כפי שהוצעו בפני בית המשפט בתגובהו השוואת – מולאו במלואם, תוגש בקשה מתאימה לבית המשפט הנכבד לאישור ההסכם האמור.

במקביל, ועל אף החלטה הדוחה את מלא טענותיה, הגישה חברת רזוניו בע"מ שהשתתפה במכרז הראשון לרכישת הקרקע (להלן: "רזוניו"), בקשה לביטול החלטת בית המשפט הנכבד לאישור המכור (בקשה 136).

ביום 27.06.11 דחה בית המשפט הנכבד את בקשה רזוניו.

רוזני המשיכה והגישה גם בקשה לבית המשפט העליון להארכת המועד להגשת ערעור על ידה על חתלהות בית המשפט הנכבד בעניין זכייתו בקשה להכריז עליה כזוכה במכרז הראשוני. לאחר קבלת תגבורת המשפטים וחכברתו ביניהם, ביום 18.07.11 דתת בית המשפט העליון גם בקשה זו. העתק מבקשת רוזני, תגבורת החברה והחלטה מצורפים לדוח "9.1 נספח" ו"9.3" ומהווים חלק בלתי נפרד הימנו.

82.27. קרקע בבעלויות בבאר יעקב

חברת רסייז פיבי רמשה בשנות ה- 90 בעסקות מזוכן, זכויות במרקען בעלות משפט רבינוביץ המצויים בגוש 4041 חלקות 1-5, 73, 301-302, 401-405. הזכויות שנרכשו מגלוות זכויות ל- 95 י"ד (להלן: "תהייזות בעלות"). הזכויות הניל משועבדות לטובת בנק הפעלים בע"מ.

ביום 09.09.08 חתמה החברה על הסכם אופציה למכירת הייחוזות בעלות לחברת גמא ייזום פרויקטים בע"מ (להלן: "גמא"), תמורת סך של 9,465,000 ש"ח, בתוספת מע"מ צדין.

ביום 29.12.08 הודיעה גמא על רצוניה בימוש האופציה. בהתאם להנחיית בית המשפט הנכבד, התקשר הנאמן עם הרוכשת בהסכם מכיר, מכוחו מכרה החברה למאה ייזום את הזכויות במרקען שהיא הייתה זכאית להירושם כבעלים.

גמא פנתה לנושא המבוקש – בנק הפעלים – כדי לברר נכונותו לשחרר השבעוד הרישום לטובתו על המקרקעין והנושא המבוקש נאות להסיר את השבעוד בcpfוק לקלט סך של 14,500,000 ש"ח.

nocת העובדה, כי הסכם הנדרש על ידי הנושא המבוקש כתנאי להסרת השבעוד עולה על סכום התמורה הנקבע בהסכם המכיר, נאותה הרוכשת לשלם לנושא המבוקש לעת עתה, עבור המוכרת, את הפרש בין התמורה בסך 9,465,000 ש"ח וסכום של 14,500,000 ש"ח, קרי – כ- 5,000,000 ש"ט. הרוכשת הגישה תביעה חוב לנאמן בסכום החזרה נ"ל. לשם כך האריך הנאמן את המועד להגשת התביעה החוב ולאחר בדיקתה נתן החלטה המאשרת את תביעת החוב.

84. 84.1. כללי. עסקאות קומביינציה בבאר יעקב

84.1.1. בין השנים 1994 ל- 1997 התקשרה הקבוצה באמצעות חברות רסייז פיבי (להלן: "פייגי"), בחסכמי קומביינציה שונות עם בעלי זכויות במרקען בשטח כולל של כ- 347 דונם, בהתאם לפירות להלן.

- .84.1.2 הסכמי הקומבינציה אשר דומים זה לזה קובעים, כי פיבי תפעל לשינוי יעדו המקרקעין מקרקעין ביעוד אקלאי למקרקעין ביעוד לבניה, ותישא בכל הוצאות התכנון הנדרשות לשם שינוי היעוד, תפתח את המקרקעין ותבנה במקום ייחידות דיוור.
- .84.1.3 כפי שיפורט להלן, הסכמי הקומבינציה כוללים לוחות זמנים בהתאם על החברה לעמד, וזאת לשם כניסה הסכמים לתוקף.
- .84.1.4 ביום 27.07.08 ניתנה החלטה למتن תוקף לתוכנית מתאר ממ/1517AA' (להלן: "תב"ע 1517AA''), המשנה את יעד המקרקעין מיעוד אקלאי לייעוד לבניה. תב"ע 1517 חלה על כל המקרקעין הכלולים בעסקאות הקומבינציה. החברה שלחה תוכניות מתוכנות לפירסום ומצפה לפירסום בזמן הקרוב.
- .84.1.5 מאז מتن התוקף לتب"ע 151AA' פעלת החברה לקידום הפקדיות תוכניות מפורשיות לקרקע לכ- 3,500 יחידות דיוור בשלב ראשוני ולכ- 1,000 יחידות דיוור נוספת בשלב השני. כמו כן החלת החברה בהכנות תוכניות מפורשיות לפיתוח השיטה כפי שיפורט להלן.
- .84.1.6 לחברה עניין רב בתב"ע האמורה, הן בשל היotta בעלת זכויות בעסקאות קומבינציה כפי המפורט להלן, והן כחברה מפתחת של כל התוכניות הקיימות היום בבאר יעקב.
- .84.2 הסכם קומבינציה עם חברות פרישקובג פיתוח והשלעות בע"מ (להלן: "פרישקובג")
.84.2.1 ביום 05.08.1997 נחתם הסכם קומבינציה (להלן: "הסכם הקומבינציה"), עם חברת פרישקובג פיתוח והשקעות בע"מ (להלן: "פרישקובג"), אשר עניינה מקרקעין היוציאים חלקות 1-7 בגוש 4041 (להלן: "הקרקעין"). עסקה זו הייתה השלישית בסדרה של עסקאות אשר נחתמו על ידי רסידון פיבי.
- .84.2.2 בין יתר התתייבותו לחן התחייבת החברה כלפי פרישקובג בהסכם הקומבינציה, הייתה גם התהייבות לשאות בתשלומי ריבית והצמדה בגין הלוואה שנטלה פרישקובג מבנק הפעלים בע"מ (להלן: "הבנק"), וכן התהייבות מחדש את הלוואה מדי שנה. לעניין זה יובהר, כי כבושא להלוואה, שיעבדה פרישקובג את המקרקעין לטובות בנק הפעלים.
- .84.2.3 בשנת 2006 הפסיקת החברה לשלם את תשלום ריבית והצמדה בגין הלוואה. על כן, החלת הלוואה לציבור הפרשי ריבית חריגה אשר חוויה בחשבונת של פרישקובג בבנק.

- .84.2.4 לאור אי העברת תשלומי הריבית והחכמתה בגין הלוואה, נסעה פרישקוב והודיע להחברה ביום 26.10.2006, על ביטול הסכם הקומבינציה. החברה סיירה לקבל את הודעה הביטול וتبעה את פרישקוב על נזקיה.
- .84.2.5 בסופו של יומם, הגיעו הצדדים לכל פשרה וחתכמה, אשר ביום 12.06.08 קיבלה תוקף של פסק דין (להלן: "פסק דין"). פסק דין קבע כדלקמן:
- .84.2.5.1 החברה תכנס בועל פרישקוב מול בנק הפעלים, בכל הקשור להלואות פרישקוב אשר נלקח מהבנק, באופן בו היא תהיה הלוואה והחיבת מול בנק הפעלים. השעבוד לטובות בנק הפעלים ימודע עיננו.
- .84.2.5.2 רסידיו תלווה לפרישקוב סך נוספים של 1 מיליון דולר אמריקאי.
- .84.2.5.3 פרישקוב תחזיר לרסידיו מתקובלי הדירות העתידים סך של 3 מיליון דולר אמריקאי בלבד.
- .84.2.5.4 רסידיו תשלם חוותות משפטיות בסך של \$100,000 לב"כ פרישקוב.
- .84.2.5.5 הפרת התנאים הניל על ידי רסידיו, תיתשב כփירה יסודית של הסכם תקומבינציה, והסכם הקומבינציה יהיה בטל ומובטל לכל דבר ועניין.
- .84.2.5.6 הפרת התנאים הניל על ידי רסידיו, וזכה את פרישקוב בפיצוי מוסכם בסך של \$1,250,000, וזאת בנוסף לכל סכום אשר שולם אשר קיבל מרסידיו עד כה.
- .84.2.6 בין היתר החברה למשח חלק מהקרקעין או לחילופין, להכניס שותף אשר יחולק עמה את חוותות הסכם הקומבינציה. מאמצעיה נשוא פרי, וביום 02/01/2007 נחתם בין קרדן לבין החברה נייר עקרונות (להלן: "נייר העקרונות") וביום 04/02/2007 נחתמה תוספת לניר העקרונות (להלן: "התוספת לניר העקרונות"). כפי שנקבע במסמכים הניל הייתה קרדן אמורה לרכוש 50% מזכויות רסידיו בהסכם הקומבינציה.
- .84.2.7 על פי התוספת לניר העקרונות ובסמוך לאחר חתימתה, העבירה קרדן לרסידיו מقدמה בסך של 12,302,937 ש"ל (להלן: "קרן המקדמה"). להבטחת החשבת המקדמה המחו ושיעבדו חברות הקשורות לרסידיו, מילומור בע"מ (להלן: "AMILMOR") ולנדקו בע"מ (להלן: "LNDCO"), את זכותן לקבלת כספים המגיעים ושיגעו להן בגין עבודות בע"מ (להלן: "LNDCO")

פיתוח המבוצעות על יין עברו המועצה המקומית באר יעקב (להלן: "המועצה"), בשבוד מדרגה ראשונה לזכות קרדן (להלן: "השבוד" או "המחאת הובות").

מما צויתת החסמים פעולה החברה לאאות, תוך השקעת عشرות מיליון ש"ם, במטרה לשנות את יעוד המקרקעין מייעוד חקלאי לייעוד למגורים ולשם פיתוח התשתיות הנדרשות. לשם קידום הכלכלי התוכנן, שכרה רסideo פיבי מתכנים, קבלנים, מומחים מתחומים שונים (קרקע, מים, ביוב, תחבורה ועוד), שיילמה אגרות והיטלים ולא חסכה ولو שקל במטרהקדמת את התוכנית. וdock, עסוקין בתכנון מתחם הכלל אף ייחדoot זייר על כל המורכבות והבירוקרטיה הכרוכה בכך.

לאור העובדה, שהחברה וקדן לא הצליחו להגיע לעمق השווה בניסוח הסכם מפורט, הודיע קרדן ביום 27.07.08, על ביטול נייר העקרונות והתוספת לניר העקרונות ודרשה מרסideo את השבת המקדמה לצורכי הפרשי הצמדה וריבית ובערוף הפיזוי המוסכם, בסך של 14,895,914 ש"ם (להלן: "התוב לקדן"). השקים הנילחולו לאור הקשיים התזוריים אליהם נקלעה החברה וכניסתה לחקפהת ההליכים.

החברה ענתה לדרישת קרדן, ובהתאם לטיקום מיום 21.09.08, העבירה לקדן שקים מעותדים על חשבונ החוב לקדן.

כפי שפורט לעיל, הרי שבהתאם בהתאם לטעיפים 2 ו- 10 להסכם הפשרה עם פרישקוב, נדרשה רסideo להעביר לידי פרישקוב סך של 3.6 מיליון ש"ם כחלוואה וכן סך של 462,000 ש"ם, בגין שכר טרחתם של באי כוח פרישקוב. בהתאם הצדדים פרס הסקום על פני כמה חודשים החל ממועד יוני 2008 ובהתאם ללוח התשלומים אשר נקבע בין הצדדים, נמסרו לידי פרישקוב ובאי מתח שקים. בתקופה של 3 חודשים ממועד חתימת הסכם הפשרה ועד מניטת רסideo להליך הקפאת ההליכים, פרעה רסideo ושילמה לפרישקוב סך של 1,854,000 ש"ם.

יתרת השקים לא נפרעו וזאת לאור כניסה רסideo פיבי להליך של הקפאת ההליכים. לאור חילול השקים אשר נמסרו כל ידי רסideo לפרישקוב, ואי עמידה בתנאי החוזר התלוואה אשר נלקחה על ידי פרישקוב, אך שולמה על ידי רסideo, תל ההתפתחויות הבאות:

.84.2.12.1. בנק הפעלים פנה לפרישקוב בדרישה לפירעון יתרת החלוואה וביום 09.11.08 מסר הודעה על פתיחת הליכים לימוש המקרקעין, וזאת מכוח השבוד העומד לזכותו (להלן: "תיק החזאה לפועל").

.84.2.12.2 פרישקוב חודעה על ביטול הסכם הקומביינציה, וזאת בהתאם לקבע בפסק הדין, וביום 18.11.08 אף הגישה בקשה בעניין לבית המשפט של הפירוק (להלן: "הבקשה לביטול").

.84.2.12.3 הנאמן הגיע תגבורתו לבקשת לביטול והתנגד לה.

.84.2.12.4 לאור האמור לעיל, לאור מרכיבות המצב המשפטית, באו כל הצדדים הנוגעים בדבר (חברה, פרישקוב, בנק הפעלים וקרדן), דין ודברים במטרה לגבות הסכומות כוללות בין כל הצדדים, בו ניתן יהיה להתריר את הקשר ביניהם, אך עם זאת לאפשר לכל צד לשמור על זכויותיו ולהפיק רוח סביר מהמרקען.

.84.2.13 לבסוף ההסכם שגובשו ואושרו ביום 29.07.09 על ידי בית המשפט הנכבד (בש"א 09/12064), נתנו פתרון לפיצוי על הכספי הרבים אשר הושקעו במקרקעין ויוטר מכך נזנים לחברת אופק כלכלי וכלכלי מהפרויקט, וזאת ללא השקעה של כספים ו/או משאבי ניהול נוספים.

.84.2.14 מכלול הסכומים אשר נחתמו בין הצדדים, לצורך חוצאת לפעול של ההסכם בין הצדדים השונים, הינו כמפורט להלן:

עסקת רסידן – קרדן:

.84.2.15.1 רסידן תינתן הסכמתה לביטול הסכם הקומביינציה, באופן בו קרדן תהיה זכאית להתחבר בעסקה יישורות מול פרישקוב.

.84.2.15.2 בעודם הסכמתה כאמור בסעיף (1) לעיל, תהיה רסידן זכאית להחזיר בגין הוצאותיה ממך קרדן, עבור פיתוח המקרקעין במשך שנים, אשר יחוسب על פי נסחאה קבועה וזאת בהתאם לתמורות העתידיות אשר יתתקבלו אצל קרדן עם מכירת הדירות בפרויקט העתידי והכל כמפורט בספט א' להסכם.

.84.2.15.3 הזכות לקבלת הפיצוי הכספי תשועבד לטובת הנאמן ולטובת בנק הפעלים בשעבוד בדרגה שנייה לאחר השבעוד לטובת הבנק אשר ילווה את הפרויקט שיבנה על ידי קרדן.

.84.2.15.4 החברה תישא במקצת מעלות הריבית בגין הלואת פרישקוב, אשר בהתאם להסכם בין קרדן לפרישקוב, קרדן התחייב לפורי חלק ממנה.

84.2.15.5. חובות רסידיו ומילומר לקרזון בסך של כ – 12 מיליון ש"ח, ישולם לקרזון באמצעות הקטנת החיבור באגרות בניה והיטלים אותן אמורה קרזון לשלם למועדה המוקומית בגין הפרויקט. יצוין כי רוב הסכום הנ"ל אמור יהיה לעבר למילומר בעבר עבוזות הפיתוח באתר, ובהתאם להסכם שיש למילומר עם המועצה המקומית באר יעקב. להסכם זו ניתן גם אישור המועצה המקומית באר יעקב.

84.2.15.6. חתימת הצדדים על ההסכם וכגיסתו לתוקף, כמוות בתשלום לקרזון על ידי התאמן, בהתאם להסדר הנושאים ובהתאם לעובדה שקרזון הינה נושא מוגבהת של החברה בהמאת זכות על דרך השבעוד בגין כספים המגיעים לחברת המועצה המקומית באר יעקב, כפיפורט לעיל.

הסכם רסידיו – בנק הפלעיליט: .84.2.16

84.2.16.1. הבנק יבטל את הליכי החזאה לפועל אשר פתח נגד פרישקוב לשפט מימוש המקרקעין (שערם עולה בהרבה על גובה החוב), ואשר הלכה למעשה קיימים חשש אמיתי שהחליך נפתח נוכת אי עמידת רסידיו בהסכםותיה מול פרישקוב.

84.2.16.2. הבנק ימיר את החלואה שניתנה לטובת פרישקוב שאמורה הייתה להיפרע ולהיות משולמת על ידי רסידיו, להלוואה חדשה לטובת פרישקוב בערבות קרזון, בתנאים כפי שתוארכו בין אותן צדדים, ולא התערבות ו/או מחויבות של רסידיו.

84.2.16.3. בתמורה לויתור על האמור לעיל, הפיזוי הכספי לו תהיה רסידיו וכן את לקוחות מקרזון, ישובד לטובת בנק הפלעיליט, וזאת לשם הבטחת הכספיים המגיעים לו בהתאם להסדר הנושאים.

הסכם רסידיו – פרישקוב: .84.2.17

84.2.17.1. הצדדים יבטלו בהסכם את הסכם הקומביינציה ביניהם.

84.2.17.2. לצדדים לא תהיה כל טענה ו/או ذרישהצד כלפי משנתו עקב הפרות הסכם הקומביינציה ו/או ביטולו.

84.2.17.3. לא לモותר לציין, כי הסכם זה כבר נחתם והונש לאישור בית המשפט הנכבד במסגרת ההסכם בהליך שנפתח על ידי פרישקוב ביק דן, לביטול הסכם הקומביינציה (פ"י 2548/08 בש"א, 20883/08). טרם

ניתנה החלטה בבקשתו. ביום 12.05.09 העביר בית המשפט הנכבד את
הבקשה המוסכמת לגובהת חנין.

.84.2.18. הטבת פרישקוב – קרדן:

84.2.18.1. פרישקוב וקרדן יחתמו על הסכם קומביינציה, שבו היתר פרישקוב
מורתרת על מסקת מדרישותיה וזכויותיה ביחס להסכם שתיה קיים
בין ובין רסידן.

84.2.18.2. קרדן תעמיד לפרישקוב את המימון לשם הסזרת החלואה אותה
התחייבה החברה לשלם, כמפורט לעיל.

84.2.18.3. יצוין יודגש, כי רסידן לא הייתהצדך למוניהם ולהסכמות בין קרדן
לפרישקוב, שניכלו את המוניהם בין עצמם בלבד.

.84.2.19. הטבת בנק הפועלים – פרישקוב:

84.2.19.1. פרישקוב תנסה את יתרות החובה בבנק הפועלים באמצעות הסדרת
האשראי כמפורט לעיל.

84.2.19.2. בנק הפועלים יפחית ריביות חריגות בהן חייב את פרישקוב בגין אי
עמידה בתנאי החלואה אשר נלקחה.

84.2.19.3. בנק הפועלים יסגור את תיק ההוצאה לפועל, ויטים את הליכי מימוש
המשכן.

84.2.20. הלהת למעשה, ולאחר אישור בית המשפט כאמור, הוצאו כל ההסכמים הנ"ל מן
הכוח אל הפועל.

84.2.21. נכוון להיום ולאור עליות מחيري הנדל"ן בבא"ר יעקב לחברת גלום ושות' מתחמי בגין
העסקה הנ"ל שנחתמה אל מול קרדן, שتمומש עם ביצוע מכרז ייחודי הדיוור על ידי
カードן. יודגש זיהו, כי תוכניות העסקה היקן תלויות במחيري הדיוור כפי שהיו
במועד המכירה.

.84.3. הטבת קומביינציה עם נח ויהודית רבינוביץ' (להלן: "רבינוביין"):

84.3.1. הסכם הקומביינציה עם נח ויהודית רבינוביץ', נחתם על ידי הצדדים ב- 1996 (להלן:
"הטבת הקומביינציה"). מאז התווסף להסכם המקורי, תוספות ועדכונים,
ఈהarteron שהם נחתם בחודשים טרם פנית החברה וקבוצת מילומר בבקשת
להקפת הליכים והסדרמושים (להלן: "התוספות להטבת הקומביינציה")

- .84.3.2 משך שנים פנה בעל המקרקעין מר יהודה רבינובי (להלן: ר'בינובי), פעמים מספר בבקשתו ודרישות, כי החברה תקבע על ביצוע הוראות הסכם הקומביינציה כתובן וכלשון. בין היתר דרש רבינובי לעמוד בלוחות הזמניםathan התחייבה החברה בנושא קידום התביע, וכן לעמוד בהתחייבותה לשלם עבור רבינובי את סכומי המשם בהם הוא חייב בגין העסקה.
- .84.3.3 ביום 09.01.09, הודיעו רבינובי, על ביטול הסכם הקומביינציה עקב הפרתו הנמשכת על ידי החברה, בשל שורה של הפרות נטענות. כן דרש רבינובי את תשלום הפיצוי המוסכם בסך של \$500,000.
- .84.3.4 החברה באמצעות הנאמן השיבה להודעת הביטול והודיעה, כי היא דותה הוועדה זו מכל וכל.
- .84.3.5 מאז ניהלו הצדדים מגעים לשם הגעה לפתרון מוסכם. במסגרת מגעים אלו הוסכם על ביטול הסכם הקומביינציה וזאת תוך יתרור חד-צדדי על תביעות ודרישות.
- .84.3.6 הרצינול שעמד בסיס הסכמה זו הינה החברה, כי הлик משפט בין הצדדים עלול להימשך זמן רב ומתואתיו אין ברורו, במיוחד נוכח קשייה הכלכליים של החברה. לא זו אף זו, מצבה הכלכלי של החברה לא מאפשרת מימון עסקת הקומביינציה לרבות, העמדת ההון העצמי הנדרש והתקשרות עם בנק מממן.
- .84.3.7 בנסיבות אלו, ולאחר יתרור רבינובי על טענותיו כלפי החברה, מן ראוי כי רבינובי יוכל לפתח את המקרקעין נשוא הסכם הקומביינציה, ובכך ירוויתו הצדדים כולם. רבינובי יוכל לבנות על מקרקעין, והחברה (באמצעות חברות האם) תרוויח את דמי פיתוח, אגרות והיטלים לידי בהתאם להסכם חפיות בין המועצה המקומיתobar יעקב.
- .84.3.8 כפי שיפורט להלן, החכמים שנחתמו ואושרו על ידי בית המשפט הנכבד בקשה 28), מפיצים על הכספיים הרבים אשר הושקעו במקרקעין ויוטר מכך נותנים לחברה אופק כלכלי ותזרימי מהפזיקט, וזאת ללא השקעה של כספים ו/או משאבי ניהול נוספים.
- .84.3.9 מכלול הסכמים אשר נחתמו בין הצדדים, לצורך הוצאתן לפועל של ההסכם בין הצדדים השונים, הינו כמפורט להלן:

.84.3.10. עסקת רסידזו – קבוצת גבשו:

84.3.10.1. רסידזו תיתן הסכמתה לביטול הסכם הקומבינציה, באופן בו קבוצת גבשו תהיה זכאית להתקשרות בעסקה ישירות מול רביינויבץ, בהתאם להסכםות אליהן הגיעו גבשו ורביינויבץ.

84.3.10.2. בעוד הסכמתה כאמור, תהיה רסידזו זכאית לחזור לבניין הוצאותה מגבשו, עבור פיותה המקרעין במשך החמשים, אשר יחוسب על פי נוסחה קבועה וזאת בהתאם לתמורות העתידיות אשר יתקבלו אצל קבוצת גבשו עם מכירת הדירות בפרויקט העתידי, והכל כמפורט בספקfic א' להסכם.

84.3.10.3. האזות לקבלת הפיצוי הכספי תשועבד לטובת הנאמן בשבוד' בדרוגה שנייה לאחר השעבוד לטובת הבנק אשר ילווה את הפרויקט שיבנה על ידי קבוצת גבשו.

.84.3.11. הסכם רסידזו – רביינויבץ:

84.3.11.1. הצדדים יבטלו בהסכםם את הסכם הקומבינציה ביניהם.

84.3.11.2. לצדדים לא תהיה כל טענה ו/או דרישةצד כלפי משנו עקב הפרות הסכם הקומבינציה ו/או ביטולו.

.84.3.12. הסכם רביינויבץ – קבוצת גבשו:

84.3.12.1. רביינויבץ וקבוצת גבשו יחתמו על הסכם קומבינציה.

84.3.12.2. יצון ויזdegsh, כי רסידזו לא הייתה הצד למומ"ם ולהסכםות בין רביינויבץ ובין קבוצת גבשו, שניהלו את המומי'ם בין לבן עצם בלבד.

84.3.13. הלהה למעשה, ולאחר אישור בית המשפט כאמור, חוותו כל ההסכםים הניל מן הכווח אל הפועל.

84.3.14. נטען להיום ולאור עליית מחירי הנדל"ן בבאר עקב לחברת גלום דוחות מהותי בגין העסקה הניל שנחתמה אל מול גבשו, שתמומש עם ביצוע מכיר יתידות הדיוור על ידי גבשו. יודגש ווובהר, כי תוכנות העסקה הינן תלויות במחירים הדיוור כפי שהיו במועד המכירה.

84.4. עסקאות קומבינציה באמצעות חברות רסידזו סע"ז:

- .84.4.1. בשנת 1994 נחתם הסכם קומבינציה נשוא חלקות 64, 65, 66, 67, 68, 82, 83, 52, 53, 54, 78, 79, 36, 37, 43, 29, 201-208, 101-116, 4041, מגרשים 501, בין החברה לבן קבוצה של 15 בעלי המקראין (להלן: "הסכם מזובל").
- .84.4.2. ההסכם נחתם עם חברת משותפת "רסידזו סע"ז בע"מ" (להלן: "רסידזו סע"ז"), שהחברה הייתה בעלת 50% ממניותיה.
- .84.4.3. ביום 31.05.05 חתמו הצדדים על נספח תיקון להסכם מזובל (להלן: "מסמך התקיקון"). בנוסף נרכשו בעסקת מזולם, שני דונם במרקען הניל (להלן: "היתיות בעלות").
- .84.4.4. בהתאם לتب"ע 151א, ובהתאם להסכם מזובל ולמסמך התקיקון, זכאיות רסידזו סע"ז קיבל זכויות ל- 626 יח"ד וכן 75% מהשטחים המסחריים שבתוכנית.
- .84.4.5. בהתאם לקבוע בהסכם מזובל ובמסמך התקיקון, על החברה המתknשת לשאת במימון עלויות מס השבחה היטל ההשבחה ומעיימ שירוטי בניה של קבוצת הבעלים.
- .84.4.6. בעסקאות הקומבינציה הניל היו גלומות שתי בעיות עיקריות אשר הביאו לפיק באשר ליכולת והכדיות לממשן, מдельמן:
- .84.4.6.1. חברת מילומר במצבה כפי שהיא, לא הייתה מסוגלת לקבל ליווי בגין פרויקט בסדר גודל שכזה, וגם בעל המניות השני ברסידזו סע"ז – חברת גילץ בע"מ (להלן: "gilz") – לא הביעה נכונות לדאוג לקבלת המימון הנדרש;
- .84.4.6.2. הסכמי הקומבינציה שנחתמו כ- 15 שנה קודם לכן, תיבנו התאמה למציאות הנוכחית, שם לא כן היה זה בדיתי לממשן.
- .84.4.7. לאור האמור לעיל, פעלו החברה והגאנן לפתרון של שתי הבעיות כאחד; ראשית, נמצאה חברת ד. רוטשטיין נדל"ן בע"מ (חברה ציבורית ובעל מוניטין בתחום הנדל"ן הפועל מזה שנים גם בbaar יעקב) – שהטכילה לרכוש את חלקה של גילץ ברסידזו סע"ז, להזרים את החון הנדרש לביצוע הפרויקט וזאת כנגד דילול מינימלי של 5% במניות החברה (החברה נותרה לאחר הסכם זה עם 45% ממניות החברה) באופן שיאפשר את מימון וביצוע הקמת הפרויקט על התקראות. שנית, לאחר מומ"ט אrox אל מול מספר רב מאוד של בעלי קרקע (חלקים יורשים של בעלי הקרקע

המקוריים) עודכנו הסכמי הקומבינציה כך שיתאימו למציאות העכשווית ויאפשרו את ביצוע הפרויקט.

.84.4.8 נכון להיום, ולאור עליית מחירי הנדל"ן בבאר יעקב לחברת גלום דוחות מהותי כתוצאה מאחזקותיה במניות רסידזו סעין שתקיטס את הפרויקט המתויר לעיל היקף הפרויקט של רסידזו סעין לבניית כ- 900 יחידות דיור (על-פי התב"ע הנוכחית שאושרה) שיבנו לשיערין, הינו פרויקט מתמשך על פני כ- 10 שנים.

84.5. ביצוע תשתיות – מזעקה מקומית באר יעקב

.84.5.1 בשנת 2004 נחתם הסכם לביצוע עבודות לפיתוח ותשתיות בין מילומר ובין המועצה המקומית באר יעקב. בהתאם להסכם ומאותו מועד מבצעת מילומר את עבודות הפיתוח עבור המועצה המקומית.

.84.5.2 בין המועצה המקומית לבין מילומר קיימת התחשבנות ענפה הנפרשת על פני שנים רבות בקשר עם העבודות שבוצעו על ידי מילומר. יובהר, כי רוב רובם של התשלומים לצרכים להיות משלימים לamilomer בעבור עבודות הפיתוחמושלמים באמצעות תשלומי האגרות והחיטלים המשותפים באמצעות המועצה המקומית על ידי היוזמים הרוכשים את הקרקעות לצורך בנייה.

.84.5.3 על מנת לשמר על מקור המכשלה זה של החברה וביצוע התטיבו-השותפות של החברה בפיתוח המועצה המקומית מתחייב מהסכם עם המועצה, פועלם החברה והנאמן מול המועצה המקומית באר יעקב, לרבות עירכת פישות שוטפת עם ראש המועצה והדרג המקאזעי. במקביל, עורך הנאמן בדיקות של התחשבנות בגין עבודות שבוצעו בעבר על ידי החברה עבור המועצה המקומית.

.84.5.4 לא מותר לציין, כי בימים אלו ממשיכת מילומר, באמצעות קבלן משנה – חברת מדיזר בע"מ לבצע עבודות פיתוח ותשתיות בשטחי המועצה המקומית, לרבות בתב"ע החדש (1517) שאושרה לא מכבר.

.84.5.5 לאחרונה חלה החברה לבצע את עבודות הפיתוח בהתאם לתב"ע 1517, אשר כמתואר לעיל נמצאת בשלבים אחורוניים לאישור התכנון המפורט, שיאפשר קבלת היתריה בניתה, וכינסה לקצב מוצר של כלל הפיתוח הנדרש בתב"ע האמורה, בהיקף של מאות מיליון ש"ן.

.84.5.6 צוין, כי בימים אלו התבקשה החברה לבצע תכנון תב"ע נוסף בבאר יעקב לכ- 1,000 יחידות דיור נוספות, אשר גם ביצוע הפיתוח בתב"ע זו יבוצע בעתיד על ידי החברה.

בנוסף, החברה ממשיכה לבצע את התchieביותיה להשלמת הביצוע הנדרש גם בגין .84.5.7 התובעות הקודמות, המתעכבות בעיקר בגין קרקע שטרם ביצעו את הבניה וממילא לא ניתן להשלים את הפיתוחים מתחומים אלו. יתרה מזאת, על-פי הפסכם פיתוח עם המועצה הכספיים המגיעים לחברת נגורים מהיטלי הפיתוח הנגבים מבצעי הקרקע, ובמצב הדברים בו רוב רובו של הפיתוח בוצע והכספיים טרם שולמו מחווים נטל תזרימי הרובץ על כתפה של החברה, עובדה שהיתה אחת הסיבות לבעה התזרימית שהובילה את החברה לבקש הסדר נושים.

לטיכום נאמר, כי הפעולות המבצעת על ידי החברה כמתואר לעיל הינה הפעולות השוטפת העיקרית המבוצעת היום בחברה, ותקובלם המגיעים לחברת בגין מה שבוצע בעבר וכן התקובלם בגין הביצוע הנוכחי מחייב נדבך חשוב ויקרי בהסדר הנשים של החברה. .84.5.8

85. פעולות לגביית חוב כספי מחברת ז. קויניקו בע"מ

בשנת 2007 מכיה החברה את האחוזותה בתברת שחר המילניום בע"מ ונקבע כי היא תהיה זכאית לתרומה מובטחת בגין המניות שנמכרו ולtosfat תמורה הנגזרת משווין של מנויות QLI שהזיקה שחר המילניום, תוך כדי שambilאים בחשבון את המש החל בגין תוספת התמורה. .85.1

מיד לאחר חתימת הסכם מכיר המניות, הציעה החברה לקויניקו הוצאות שונות בגין להביא להסכמה בין הצדדים בדבר אופן חישוב המש החל על מכירה עתידית/ריעונית של מנויות QLI, והיקף תוספת התמורה המגיעה לחברת על פי הפסכם. אולם ההצעה של החברה נפל על אוזניים ערלוות, וקויניקו הפחיתה מתוספת התמורה באופן חד צדי בסך של 58,425 ₪. .85.2

לאחר מינוי הנאמן לקבוצת מילמור במסגרת הבקשה להסדר נושים, החל הנאמן במאכרים משלו להגיע להבנות עם קויניקו בסוגיה. משך בכך, ניסה הנאמן את כוחו בפנייה לנטיב הבורות. כאמור החל, גם ניסיון זה לא צלח, לאחר שקויניקו ווילכה סיכלו אותו. .85.3

ביום 6.1.2009 הגיע הנאמן לבית משפט נכבד זה בקשה למתן הוראות, בה התחבקש בית המשפט הנכבד להתייר לנאמן לקיים הליך בורות בין קויניקו בפניו בורר שימושה על ידי הצדדים בהסכם, בהתאם להוראות סעיף 4.6 להפסכם מיום 19.3.2007. בית המשפט הנכבד נעתר לבקשתו, בהתלתו מיום 2.2.2009. .85.4

במשך מעל לשנתיים ימים ממועד החלטת בית המשפט תמייל, כל ניסיונותיה ומאכיותה של החברה להביא להכרעה בחלוקת במסגרות הליך בורות בין הצדדים, סוכלו על ידי קויניקו. היום ברור לחברת כי קויניקו נחושה בדעתה לעשות ככל שביכולתה כדי למנוע הכרעה בחלוקת. .85.5

- בעקבות החלטת בית המשפט, הצדדים ניהלו בינם מגעים כדי להגיע להסכמה בדבר זהות המorder. לבסוף פנו הצדדים בהסכמה למר יוני קפלן, רוח'ח, שהיה בשעתו נציג מס הכנסתה. מר קפלן הודיע כי קיבל על עצמו את התפקיד, בכפוף לכך שלא יידרש לפעול כבורר, אלא כמגשר בין הצדדים. הצדדים קיבלו עדשה זו. .85.6
- התהליך בפני רוח'ח קפלן היה רצוף שליחות קיינית מצד קווינקו; קווינקו נמנעה מהעבירות המשמעותיים הדורשים משך שבועות רבים, נמנעה מלהшиб לפניות טלפוניות מטעם החברה והנאמן, והכטיבה דחיה ניכרת במועד ישיבות הגישור. .85.7
- ביום 2.3.2010 הודיע מר קפלן על סיום תפקידו, לאחר שניסיונו לחייב להסכמה בין הצדדים לא צלחו. .85.8
- בעקבות כישלון ניסיון ההגישור בפני מר קפלן, נגשו הצדדים ביום 16.3.2010, בניסיון להגיע לידיים להבנות באשר להמשך הדרך. בפגישה זו עלו הצעות פשרה (אשר לא חתגו למלל הסכמוות), ובמקביל הציע הנאמן שני בוררים אפשריים, האחד מהם הוא מר אהוד ברזילי, ע"ד ורוח'ח, שהוא סגן נציג מס הכנסתה ויושע משפטלי לנציגות מס הכנסתה, בין השנים 1996-2000. .85.9
- לאחר מטפר ימים הודיעו קווינקו כי מר אהוד ברזילי, ע"ד ורוח'ח (להלן: "ברזילי"), מקובל עליה כבורר, אך זאת רק לאחר וכפוף לכך שמר יגאל זילבה, על השילטה בקווינקו (עליל ולהלן: "אילפה"), ישוחח עמו אישית כדי לוודא שאין לברזילי קשר עם קבוצת כלאב הוטל, אשר קווינקו שותפה עמה بكلאב הוטל לוטראקי שביוון ונמצאת עמה בסכוך עסקי ומשפטי. .85.10
- על אף הבקשה החrigה ועל מנתקדמת את העניין, הנאמן נתן הסכמוות לכך שמיינוי מר ברזילי כבורר יהיה מוגנה בכך שתגוזה דעתו של זילכה בדבר קשריו או העדר קשריו של מר ברזילי עם כלאב הוטל, כאמור לעיל. .85.11
- בהמשך הודיע ביב' קווינקו כי זילכה שותחה עם מר ברזילי, ונתן הסכמוות לניהול הבוררות בפנוי. נאמנה לשיטתה, המשיכה קווינקו לעכב את קידום תהליך הפניה המוטכמת לבורר, ולפיכך רק ביום 16.5.2010 נשלחה לבסוף הפניה המוטכמת אל מר ברזילי. .85.12
- ביום 25.5.2010 נתן מר ברזילי את הסכמוות המתוודה להתחמות כבורר, בכפוף לחותימת הצדדים על הסכם בוררות והסכם שכר טרורת. בהמשך, ושוב לאחר עיכובים מצדיה של קווינקו, נחתם על ידי הצדדים הסכם בוררות. .85.13
- בהסכם הבוררות עצמו ובישיבת הבוררות הראשונה הבahir הבורר, כי הוא מכיר את שני הצדדים, וכי נתן בעבר שירותים לכל אחד מחאים, אך הבהיר כי יחד עם זאת לא יזוע לו על

כל מנגעה להתקשרותו בהסכם הבוררות ולמגנוו כבורר בעניין. שני הצדדים שבו ואישרו את הסכמתם לניהול הבוררות בפני הבורר, על אף היכרותם המוקדמת עם שני הצדדים.

.85.15 בעקבות הפגישה הראשונה הגיעו שני הצדדים את כתבי הטענות מוטענים. על מנת שלא להזכיר בפרטים, יובא מיד סופו של התהליך; לאחר שהתקיימו מספר ישיבות בפני הבורר, ביום 25.11.2010 הוודעה קווינקו לברזילי, כי היא מבקשת להפסיק את הבוררות.

.85.16 לאחר תכתובות קצרה בין הצדדים, הוודעה ברזילי ביום 06.12.2010 על סיום תפקido כבורר במסגרת הסכם הבוררות שנחתם בין הצדדים.

.85.17 מהמתואר לעיל עולה כי מעל לשנתיות ימיים: נסתה החבורה באמצעות הנאמן, בתום לב ובהגינות, לקים הליכי בוררות קבוע בהסכם, מטרת קבלת תוספת התמורה המוגעה לה, ואילו קווינקו, מצהה, נוקטת שחבת בזoise וnlzoza, בהעמידה פנים כי היא נוכנה לקיים את הליך הבוררות עד הכרעה.

.85.18 למען שלמות התמונה יצוין, כי ביום 09.12.2010 העידה קווינקו במכותב להמשיך את הליכי הבוררות לפני בורר אחר. בשלב זה המבקשת כבר הגעה למסקנה כי אין כל תועלת בפניהם לבורר נוסף. העובה שקוינקו סיילה, שוב ושוב, את האפשרות לקיים את תוראות ההסכם בכל הנוגע לקיום הליכי בוררות, הבחירה כי מגמתה הבוררת הנה למניע הכרעה בבוררות. בנסיבות העניין מילומר אינה יכולה לתת אמון בכנות העיטה של קווינקו, וחששה המשמי הנו שהמשך הבוררות על ידי החלפת בורר, רק תיתן בידי קווינקו אמצעי נוסף להמשיך בשחbat, תוך הצגת מראית עין של ניהול הליכי בוררות.

.85.19 לימים התיכון לנאמן ולחבורה כי קווינקו מצויה במצב סטי קשה, וכי הנסיבות אותן היא גוזה שלא כדי למילומר, ועיכבה בידיה, משמשים אותה בעסקיה כדי להקל למקומת הכללית. לנאמן ולחבורה לא נותר אלא להפסיק שאלותן הסיבות שבಗין סיילה קווינקו את מהלך הבוררות, ובאופן דומה תנטה לascal כל מהлик עתידי שענינו השבת הכספי שעוכבו ביזה.

.85.20 בנסיבות אלה, לא נותרה למילומר ברירה אלא למשוך יהה מהnistion לקבל הכרעה במסגרת בוררות, ופנהה לבית משפט נכבד זה בבקשת כי יכפה על קווינקו לשלם למילומר את הכספי המועכבים על-ידיher שלא כדי (בקשה 120).

86. קרקע בעלות החברה אשדוד – ת"י "משולש החקלאי"

.86.1 החברה הינה בעליים במושע של כ- 150 دونם קרקע בתחום שוננות שבגושים 189, 190 שנמצאים חלק המזרחי של העיר אשדוד, באזור הקרוי "משולש החקלאי".

- .86.2 כמו כן החברה הינה בעלי זכויות נוספות מכוח הסכמי קומביינציה לפיתוח מקרקעין עליהם חתמה עס בעלי מקרקעין שונים המחזיקים בשטח נוסף של כ- 125 דונם בתחום המשולש החקלאי.
- .86.3 בנוסף, בתחום המשולש החקלאי ו/או בסמוך לו מכיוון דרום, נמצא מפעל של חברת "אלטה". "אלטה" הינה חברת בת ממשות פרטית בעלות מלאה של התעשייה האוונירית לישראל. המפעל השיך לחברת אלטה מופיע כסימבול של מתן בטוחני.
- .86.4 קיומה של הקרן מסמיכות לאיטה הביאה לתקפות כל תכנון ושינויי יעוד של המקרקעין עד כדי איזון ערכה.
- .86.5 לאחר בירור ובדיקה של המצב המשפטי והעובדתי, ביקשה החברה לנצל את הקרן, עד אשר ניתן יהיה לשנות את יוזה, לצורך הקמת מאגר מים, עם עלייה מחורי המים בשנים הקרובות ושינויים מבניים נוספים בשוק המים, הפך להיות מדור כלכלי כדאי.
- .86.6 לצורך כך פנתה החברה לעירייה אשדוד עוד בסוף שנת 2009, והעירייה הביעה בזמןו את הסכמתה להתחמל קידומה של תוכנית לבניות מאגר המים. ואולם, העירייה צימנה בפני החברה את הצורך לקבל את אישורה של אלטה וזאת עקב העובדה גוף בעל השפעה על האזור כולו.
- .86.7 החברה והנאמן פנו למשרד הביטחון ולאיטה על מנת לקבל את אישורם לצורך הקמת מאגר המים על הקרקע. לא זו זו, החברה והנאמן ערכו פגישות עם הגופים הרלוונטיים, הביאו תכנון מפורט של הפרויקט העומד ליום, ערכו סיורים במאגרים דומים הנמצאים ליד מחנות צבאיים ומתקנים ביולוגיים וכן הביאו חוות דעת מקצועית לפיה אין במאגר המים העומד מקום משומם הפרעה לשתי לאיטה.
- .86.8 עד למועד הגשת דוחית, ולמרות הזמן הרבה שהלך, זה טרם התקבלה עדמת אלטה ומשרד הביטחון, וככל שיראה הנאמן כי יש צורך בכך הוא יפנה בקשה מתאימה לבית המשפט הנכבד.
- 87. רשיון אטרקציות מלכת שבא בע"מ**
- .87.1 רשיון אטרקציות מלכת שבא בע"מ הינה בעלות רסיון פיבי ומר בן שחר אהרון.
- .87.2 במהלך השנים 1998-1999, ניגשה החברה למשרד התיירות בבקשת להקצת מקרקעין על שמתה, לטובת הקמת מיזם תיירותי רחב היקף באילת (בגודל של כ- 11,407 מ"ר) (להלן: "הפרויקט"), בהתאם לתוכנית תכנונית שהוצגה למשרד התיירות, יחד ובצמוד לתכנית למימון הפרויקט.

- .87.3 ביום 9.12.01 נחתם הסכם פיתוח עם ממ"י. רק בשנת 2003, בתלויה למעלה מ-3 שנים! מילוי חתימת חוזה הפיתוח, החגס סוף כל סוף מנהל מקרקעי ישראל דרישת שלום. רק לאחר שולמו דמי ההיוון, ניאות ממ"י לחתום על תכניות הפרויקט (ביום 23.10.2003) ואישר את הגשתן לוועדה המקומית לתכנון ובניה אילת.
- .87.4 בד בבד המשיכה החברה ופעלה לשם הארמת חוזה הפיתוח ודרשה את הארמת התקופות הקבועות בחוזה הפיתוח כפי זכotta שבדין, פגתה החברה לוועדה המקומית לשם קידום התיירות הבניה. או אז, התברר כי לשם אישור הפרויקט על החברה לפחות לשם שינוי התב"ע.
- .87.5 הליך שינוי התב"עiscalל הגשת תכניות איחוד וחלוקת, בוצע באחריות החברה ובמימונה, בהטכמota המנהל, בשיתוף פעולה עמו ובעידוז, והוא המשך לשני שנתיים נוספת, עד לשנת 2006 לערך.
- .87.6 נכון לשנת 2005, בסמכות לאישור התב"ע החדש, כבר היה חוזה הפיתוח שבין הצדדים, חסר אפשרות מימוש. ברז היה לכל גורם ממון בר דעת לא יכול ליטול חלק בעליונות הקמת הפרויקט, הנאמדים בעשרות אלפי מיליון שקלים.
- .87.7 החברה האמינה כי ממ"י, יפעל כפי נהוגו, ויארכץ את תקופת הפיתוח אף בהתעלט מהעובדיה כי בשל ממ"י התעכוב הפרויקט. נכון לאותו המועד, הושזרו כל העניינים התכנוניים שבין החברה לבין הוועדה, וכל שדרש היה מבחרנית החברה לשלם את האגרות וההיטלים בגין היתר הבניה.
- .87.8 בישיבות שהתקיימו מול ממ"י, הודה ממ"י, באמצעות מנהלת המתו' בכבודה ובעצמה, כי נסח חוזה הפיתוח החדש, בדגש על תקופות הפיתוח, היה שגוי וטעות ביסודו. ממועד עריכת התוספת לחוזה הפיתוח ואילך, פניות חזורות ונשנות לתקן את התוספת לחוזה הפיתוח ולהאריך את תקופות הפיתוח לפרקי זמן ברז מימוש, עלו בתוויהם.
- .87.9 החברה הבירה, כי ללא הארמת תקופת הפיתוח, לא יוכל לשחקו ולסקן כספים נוספים בפרויקט והיא עמדה על דרישת הלגיטימית להארמת כנה וכוננה של תקופות הפיתוח, עד קודם תחילת עבודות הבניה בו.
- .87.10 רק בשנת 2008, לאחר שנים רבות מיום תחילת התוספת, במלחכם יכלה החברה לקדם את הפרויקט אילו הייתה הייתה תקופת הפיתוח מוארכת לה, אימץ המנהל בביטול חוזה הפיתוח וזאת מבלי שנתן לחברה כל אפשרות של ממש לקדם את חוזה הפיתוח ועמד על טירובו להארמת תקופות הפיתוח. פניות ומכתבי תגבה, למתן אפשרות לקדם את הפרויקט ולהאריך את חוזה הפיתוח, נתקלו בסירוב עיקש מטעם ממ"י. רק במוחלץ שנת 2010, התקבלה הודעה על ביטול ההטכם על ידי ממ"י ומשרד התיירות.

- .87.11. חרף הודיעת הביטול (בה כפורה החברה) החקרה לא אמרה נואש. החברה פנתה למשרד התירונות, באופן ישיר. לאחר פניה למשרד התירונות, לרבות שר התירונות עצמו, אשר עודכו ושוכנע בדבר הסיבות הנכונות לעיכובים במימוש חוזה הפיתוח, הסכימו נציגי משרד התירונות לשוב ולזרו בחארכת חוזה הפיתוח ולשוב בהם מ הודעה הביטול מיום 7.4.2010.
- .87.12. אולם המנהל עמד על גישתו כי הסכם הפיתוח והפרה יסודית וסירב אף לכנס וועדה שתזוז בעניין. במהלך חודש 05/2011, התפרנס מכרז על ידי ממ"י, ללא משרד התירונות, בו מבקש המנהל למכור את המקרקעין למרבה מחיר וזאת עד ליום 10.4.2011, המועד האחרון להגשת ההצעות.
- .87.13. לאור האמור לעיל, החברה הגישה הליך משפטית על דריך של המרצת פטיחה בבית המשפט המחווי בבואר שבע (ה.פ. 14156-06-11) במסגרת התביעה בתיק המשפט להצהיר שביטול הסכם הפיתוח הינו שלא כדין, זכויותיה של החברה שריון וקיימות, וכן על מנהל מקרקעי ישראל ומשרד התירונות, להאריך את חוזה הפיתוח של החברה.
- .87.14. במקביל, הגישה החברה במסגרת התקיק דילעיל בקשה לצו מניעה (ה.פ. 14156-06-11 בקשה 1) כוגד ביצועו של המכרז שפורסם על ידי ממ"י. לאחר דיון בבקשתו שנערך ביום 21.06.11 התקבל צו מנעה האוסר על ממ"י לפתח את המעתפות שיוגשו במסגרת המכרז, וזאת עד לאחר קבלת החלטה אחרת בתיק.
- .87.15. בין היתר, המכרז בוטל על ידי המינהל והחברה חידשה את מאמץיה להשיב את הפרויקט למיטלולו.
- ד. הסדר בעלי מנויות של החברה
- .88. ביום 3 בדצמבר 2009 החליטה דירקטוריון החברה על ביצוע רכישה עצמאית של המניות הנרכשות (כהגדתון לעיל) מבעלי המניות הנרכשות, באופן בו, בכפוף לקבלת אישורם שיפורטו להלן לביצוע רכישה כאמור, לאחר רכישת המניות הנרכשות, תהפקח החברה לחברה פרטית ולא יהולו עליה חובות הדיווח ה תלות על תאגיד מצווה מכוח חוק ניירות ערך.
- .89. על פי החלטה המוצעת, המבוקשת תרכוש מבעלי המניות הנרכשות את המניות הנרכשות, כשחן חופשיות ונקיות מכל שעבוד, עיקול, זכות סיורוב וכל זכות אחרת לטובת מאן דהוא (להלן: "חופשיות") וזאת בתמורה לתשלום עתידי של חלקם היחסית ברווחיה התורמים של החברה כפי שייחיו לאחר השלמת התחייבותיה על פי הסדר הנושם.
- .90. הרעיון בbasis החלטה, הינו להפוך את החברה מחברה ציבורית (אשר מנויותיה ממילא מושעות מהמסחר בבורסה) לחברת פרטית, וכך של החברה לא יהולו עוד חובות הדיווח כאמור בסעיף 36 לחוק ניירות ערך, מתוך חבנה כי הפיכתה של החברה לפרטית תחסוך לחברה עלויות גבוהות המועלות עליה בעקבות חובות

הדיות, הארגון והביקורת הפניםית והחיצונית החלות עליה כויס כחברה ציבורית, אשר עלותן לחברת מסתכמה בכ- 2.5 מיליון ש"ל לשנה.

91. החסדר המוצע יביא לאחסון משמעוני בעליות לחברת, דבר אשר צפוי לזרז תשלוםים עתידיים לנושאי החברה, להגדיל את וודאות השלמת ביצוע התחביבות החברה על פי הסדר הנושים ולקומו. הקדמת השלמת התחביבות החברה על פי הסדר הנושים צפואה להביא, בסופו של דבר, להקדמת המועד בו תוכל החברה לחלק עודפים שייווצרו לה, ככל שייווצרו, לבני מנויותיה כפי שהיינו ביום ועד אישור ההסדר.

92. בעלי המניות אמנס יאבדו את פוטנציאל הסתיירות במניות החברה, אולם, בנסיבות העניין, בהן החברה מושעת ממסחר ואין צפואה לעמוד בתנאי הבורסה לחדש המסרך בה במסגרת הרשימה הראשית, אין ממשעות ו/או שווי מהותיים לטחריות במניות החברה ואין בכך ממשום ויתור אמיתי מצד בעלי המניות. הזכות המוחותית היחידה לה יכולם בעלי מנויות לצפות, בנסיבותה של החברה, היא הזכות לקבל את חלקם היחסיבי בעודפים שייווצרו לחברה בעתיד, ככל שייווצרו לאחר שתשלים את התחביבותיה כלפי נושא על פי הסדר הנושים, בין דרך של דיבידנד שוטף או דיבידנד פירוק. על זכות זו לא מתבקשים בעלי המניות לוותר.

93. את הזכות למידע שוטף אודות החברה, נכסיה והתחביבותיה יוכל הזכאים על פי החסדר להמשיך ולקיים על ידי עיון בדיעותיו של הנאמן לבית המשפט, אשר נונכים סקירה נאותה של מצבה של החברה ושל התקדמות ביצוע הסדר הנושים

94. ביום 17.12.09 הגישה החברה באמצעות הנאמן בקשה לזמן אסיפת בעלי מנויות על מנת לקדם את החלטות דירקטוריון החברה כמפורט לעיל (בקשה 87).

95. בהתאם להחלטת בית המשפט מיום 04.03.10, לאחר קבלת עדמת הרשות לנירות ערך ומהמשך בבקשת דלעיל הוגשה בקשה מתקנת בהסכם הרשות לנירות ערך לקיים אסיפות נושאים להצבעה על הסדר נושאים מתוקן;

96. עיקרו של החסدر הינו להביא לטיזום חובת הדיווח של החברה ולא יהולו עליה עוד חובות הדיווח החלות על תאגיד מדוזה.

97. לאור מהותנו ומטרתו של החסדר המוצע ~ נזכר סיום חובת הדיווח של החברה כ"תאגיד מדוזה", כמשמעותו בחוק נירות ערך, התשכ"ח – 1968 (להלן: "חוק"), עדמת רשות נירות ערך (להלן: "הרשות") כפי שנמסרה לחברת, הינה כדלהלן:

97.1 הרשות לא תניג לבקשת החברה לסייע את חובת הדיווח שלה על פי החוק, ולא תניג לבקשת הפטור שהגישה החברה מפריטום דוחות כספיים בהתאם לסמכות הקבועה בבית המשפט בהתאם לחראות תקנות חברות (בקשה לפשרה או לחסדר), התשס"ב-2002. הרשות אינה

מתנה עמדתית זו בכך שהחברה תפרנס מעבור לביצוע החלטה את דוחותיה הכספיים כנדרש על פי הוראות החוק והוראות תקנות ניריות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידית), התשייל -1970, כל זאת, לאור נסיבות העניין ומצבאה של החברה, כפי שתוארו בבקשתו שהוגש לבית המשפט הנכבד בעניינה של החברה, והכל בכפוף להתקיימות כל האמור להלן.

97.2. בהתאם לעמדת הרשות שקיבלה את ביטויה בהסדר המתוון, במסגרת הבקשה לאישור ההסדר המוצע, מצחירים ומתחייבים החברה והנאמן להסדר הנושאים, כדלקמן:

97.2.1. מהותו ומטרתו של ההסדר הינו להביא לסיום חובות הדיוווח של החברה לתאגיד מודיעות על פי החוק.

97.2.2. לאחר אישור ההסדר המוצע וסיום חובות הדיוווח של החברה על פי החוק, תפרנס החברה מעט Least באתר האינטרנט שלה ואנו באפקט פרסום אחר, כפי שיקבע בית המשפט, פרטניים ועדכוניים בדבר שלבי ביצוע ההחלטה וכל מידע חשוב אחר, הרלוונטי לבבעלי המניות (בעלי הזכות לאחר אישור ההחלטה), ובכלל זה יפורסמו דוחות הנאמן שיוגשו על ידו בהתאם להחלטות ולמועדים שיקבעו על ידי בית המשפט בעניין זה. הדיווחים יפורסמו, כאמור, בתוקפה שהחל ממועד החלטת בית המשפט בדבר אישור ההסדר לרבות סיום חובות הדיוווח של החברה, ועד למועד סיום ביצוע ההחלטה (עתנאיו השבחה וIMPLEMENTATION כולל נסיעה הקיימים של החברה במהלך תקופה של 4 שנים מיום אישור הסדר הנושאים). הדיווחים כאמור יפורסמו סמוך לאחר שייעודו לחברה על אירוע המתייבב את פרסומם.

97.2.3. סיום חובות הדיוווח של החברה מותנה בקבלת אישור בעלי המניות באסיפה הכללית, ברוב הקבוע בסעיף 350(ט) לחוק החברות, התשנ"ט-1999, לוטור על זכותם לקבל דיווחים מיידיים ודיווחים עתידיים (תקופתיים ורביעוניים) של החברה במתחנות ובאופן כפי שנקבעו בחוק ובתקנות שהותקנו מכוחו.

97.2.4. בהתאם להם כלפי החברה ואנו בעלי השכלה ו/או נושא המשרה. העומדת שלהם מוסמכת בחלוקת החלטה מושלמת ו/או נושא המשרה.

97.2.5. החברה והנאמן, מתחייבים לפעול אך ורק להשבחה ולמיושן נסעה הקיימים של החברה לצורך קיום התחייבותה ופירעון חובותיה לנושיה ולבעלי המניות על פי ההחלטה. כן מתחייבים החברה והנאמן כי לא תוכנס כל פעילות חדשה לחברה (לרבות רכישת נכסים), וכי החברה לא תימכר לצד ג'.

97.2.6. ההסדר (ובכלל זה - סיום חובות הדיוווח של החברה על פי החוק) הינו בפיקוח בית המשפט וכפוף לקבלת אישורו להסדר המוצע.

97.2.7. האמור לעיל, משקף את עמדת הרשות כפי שבאה לביטוי במסגרת הצעה לתיקון חקיקה, שיזמת הרשות בימים אלה בנושא סיום חובת דיווח של תאגיד מדווח ומתוכנות הגשת דוחות כספיים של תאגידים בקשיהם.

98. לאחר שהוסדרו כל התנאים המקדמים לקיומה של אסיפה בעלי מנויות, נקבעה אסיפה בעלי מנויות לצורך הצבעה על החסדר המוצע ליום 11.08.14.

99. עם קבלת תוצאות האסיפה יפנה הנאמן בבקשת מתאימה לבית המשפט.

ה. בקשות שהוגשו במסגרת התקיק

100. להשלמת התמונה, מצ"ב פסקות "10" בו מפורטים בתמצית ההלि�כים השונים אשר הוגשו ע"י הנאמן, ע"י מר רובינסון וע"י צדדים אחרים לתקיק, והחלטות אשר ניתנו עד כה (כבל שניתנו);

ו. סיכום

101. כל פעילות השופטת של החברה מבוצעת ומפוקחת על ידי הנהלת החברה והדירקטוריון, אולם נוכת השפעת החזאות השוטפות, כמו גם תזרים חמוצים של החברה, שבעיקרו נובע מנכסי החברה העומדיים גם לצורך ביצוע הסדר הנושם, הסכימו מנהלי הקבוצה כי תזרים חמוצים יהיה בתיאום מול הנאמן.

102. הנאמן פועל יחד עם החברות על מנת להביא למקרים ערך הנכסים, בין באמצעות פתרון הבעיות הנלוות לנכסי החברה, קידום הלכתי תכנון והשבחת אותם נכסים ושילוב פתרונות אלו עם עקרונות הסדר הנושם, באישור בית המשפט הנכבד.

103. חברות ממשicas פועל באמצעות חשבונות הבנק שפתח הנאמן לצורך הקפתה ההליכים והסדרי הנושם, וסמכות החתימה בכל הקשור לחשבונות אלו היא של הנאמן, כאשר בדיקת התשלומים והכנתם נעשית על ידי החברה ובהתאם לפעילותה השופטת.

104. תזרים החזאות המוצע של חברות עומדים על סך של כ- 0.6 מיליון₪ (שהינו חמישית מן העלות בטרם הקפתה ההליכים). עם זאת, בלבד החזאות אלו, לא ניתן יהיה למש את הסדרי הנושם כפי שאושרו.

105. הנאמן פנה בשם החברה אל הרשות לניכוי, בבקשת למתן ארכה נוספת להגשת הדוחות הכספיים שטרם הוגש ואשר החלו המועדים להגשתם ע"פ החוק, זאת נוכח הקשיים האדירים בהשלמת הדוחות הכספיים ושל הצורך בהשלמת הירושם של השלכות האידיעים שairyו בשל הקפתה ההליכים והסדרי הנושם של חברות, בשל הצורך להשלים את הרישומים החשובניים השוטפים, וכן בשל הקשי

בקבלת מסמכים שונים בעיקר בגין הפעולות בחו"ל של הקבוצה. לצורך כך, בין השאר, יוזם הנאמן את הסדר בעלי המניות על מנת להביא לפתרון עניין זה.

106. הנאמן והחברה הצלicho לייצב את פעילותה השוטפת של הקבוצה ולהביא להשנת הגכסים כך שמיינושם מאפשר את תשלום החובות של קבוצת החברות וכבר בשלב הנוכחי חולקו במסגרת הסדר נושים זה מעל ל- 50 מיליון ש"נ, ונמצא בהליך מימוש נכס נוסף שמקירתו אושרה על ידי בית המשפט ויהיה בו כדי להביא לחלוקה ממשמעותית נוספת.