בבית המשפט המחוזי
בתל-אביב יפו

פש"ר 2548/08
בקשה __
בפני כב' הש' חגי ברנר

בעניין: **סעיף 350 לחוק החברות, התשנ"ט - 1999;**
תקנות החברות (בקשה לפשרה או להסדר), התשס"ב - 2002 — **חוק החברות התקנות**

ובעניין:
1. מילומור בע"מ ח.צ. 52-003973-6
2. רסידו ייזום פרויקטים בע"מ ח.פ. 51-180958-4
3. רסידו פיבי בע"מ ח.פ. 51-200333-6
4. רסידו נכסים בע"מ ח.פ. 51-294348-1
(כולן בהסדר נושים)
ע"י ב"כ עוה"ד שלום גולדבלט ו/או אהוד גינדס ו/או הראל יריב ו/או דני ניסים ו/או אתי ינאי-נוה ו/או ליאת צרפתי שלום ו/או חי מיכאל ו/או רהב עין-דר ו/או איל בן זקן ו/או ניצן נחמני ו/או קרן מימון ו/או מור לוי ו/או ליהיא יבלונקה ו/או אורלי אביחצירא ארואסי ו/או גל לביא ו/או נוי שפלר
דרך מנחם בגין 7 (בית גבור ספורט), רמת-גן 5268102
טלפון: 03-7549933 פקסימיליה: 03-7549934.
דוא"ל: ggy@ggy-law.com — **חברות הליבה**

ובעניין: **כונס הנכסים הרשמי**
מרחוב השלושה 2, תל-אביב. — **הכנ"ר**

ובעניין: **חן ברדיצ'ב, רו"ח**
מרחוב הבונים 12, רמת-גן, טל': 03-5750421 פקס': 03-5753512 — **הנאמן**

בקשה לאישור כינוס אסיפות נושים של החברה לשם אישור עדכון הסדר הנושים

בית המשפט הנכבד מתבקש להפעיל את סמכותו מכוח חוק החברות והתקנות (פרק ד') ולאשר לנאמן להביא להצבעת ולאישור נושי חברות הליבה את עדכון הסדר הנושים, בהתאם לקבוע בנספח 1 לבקשה זו, וזאת תוך 14 יום מאישור בית המשפט הנכבד.

בד בבד עם הגשת בקשה זו, מוגש לבית המשפט הנכבד דו"ח נאמן מפורט ומעודכן בדבר התפתחויות פעילות חברות הליבה (להלן: "דו"ח הנאמן"). דו"ח הנאמן יפורסם באתר האינטרנט הייעודי של הסדר הנושים (בכתובת – milomor-reports.com), והודעה על פרסומו תשלח לכלל נושים החברה לרבות טפסי הצבעה ועותק מבקשה זו.

הודעה על החלטת בית המשפט בבקשה זו תפורסם בהתאם לתקנה 25 (ב) לתקנות החברות (בקשה לפשרה או להסדר), התשס"ב-2002;

ואלו נימוקי הבקשה:

א. כללי

1. ביום 08.01.2009 אישר בית המשפט הנכבד את הסדר הנושים של חברות הליבה (להלן: "**החברות**") אשר התעתד להסתיים בשנת 2013. נוכח עיכובים בפרויקטים מהותיים של החברות,

כך גם קבלת כספים לטובת הסדר הנושים, לא עלה בידי חברות הליבה להשלים את הסדר הנושים במועדו כאמור.

2. כפי שצוין בהרחבה בדוחות הנאמן, עיקר נכסיה של החברה קשורים באופן ישיר לפרויקטים במועצה המקומית באר יעקב, החל מהסכמי הפיתוח של המועצה, הסכמי קומבינציה לבניית 900 יח"ד במסגרת חלקה של החברה בחברת רוטשטיין באר יעקב והסכמי פיצוי עם החברות קרדן וגבסו.

3. נוכח הליכים בירוקרטיים כושלים של המדינה ורשויות התכנון לרבות עיכובים באישור תב"ע 1517א', חלו עיכובים בקבלת התמורות אצל החברות, **עובדה שהשפיעה גם על היכולת לשלם את הכספים הללו לנושים**. עם קבלת אישורים לתב"ע 1517א' היה ניתן להניח כי הוסרו המכשולים להשלמת ההסדר והחברות היו אמורות לקבל כספיים רבים מהמועצה, אולם, למרבה הצער, גילו החברות כי המועצה עשתה שימוש בכספים שהיו מיועדים לתשלומי הפיתוח לידי החברות והיא נותרה בחוסר יכולת כלכלית לשלם את הכספים לחברות.

4. בשל סירובה של המועצה לשלם כספים לחברות, החברות נאלצו לנקוט בהליכים משפטיים כנגד המועצה, לצורך אכיפת ההסכמים והשבת הכספים שהוצאו בניגוד לדין מקופת הפיתוח. יצוין, כי הליכים כנגד המועצה החלו כבקשה למתן הוראות במסגרת התיק דנא (**בקשה 177**), ובית המשפט הנכבד נתן הרשאה לנאמן ולחברות לפעול כנגד המועצה המקומית בהליכי תובענה רגילה, שלימים הפכו, להליך בוררות בפני כב' השופט בדימוס אורי גורן, אשר מתנהל בין הצדדים עד לימים אלו, בנוגע לכל המחלוקות שביניהם.

5. במסגרת הבוררות התקבל פסק דין חלקי מפורט המבסס את טענות מילומור אולם, במסגרת הניסיונות הנמשכים לדחיית הקץ הגישה המועצה בקשה לבטל את פסק דין החלקי (בית המשפט המחוזי מרכז - רע"ב 44451-12-16). יצוין, כי **למרות שחלפו למעלה מ- 11 חודשים ממועד הגשת הבקשה ו- 8 חודשים ממועד הדיון** טרם התקבלה החלטה.

ב. <u>אישור הסדר נושים מעודכן</u>

6. ביום 14.08.2014 הגיש הנאמן לבית המשפט הנכבד, בקשה להורות על כינוס אסיפת נושים של חברות הליבה (בקשה 186), לצורך אישור לעדכון מועדי התשלום בהסדר הנושים המתוקן של החברות. הנאמן וחברות הליבה ערכו, לוח סילוקין ליתרת החובות שנותרו לחברות הליבה, לפיו ישולמו חובות חברות הליבה על-פי הסדר הנושים במלואם (100%) כשהתשלומים יישאו ריבית שנתית בשיעור של ריבית פריים בצירוף 1%.

7. במסגרת אישור הסדר הנושים המעודכן, ניתנה אפשרות לנושים הבלתי מובטחים של חברות הליבה, למכור את חובותיהם לידי קרן **Scintilla Fund (Cayman) LP** (בהתאם להסכמות אליהם הגיעו החברות עם הקרן) (להלן: "**הקרן**") בתמורה לתשלום מזומן בשיעור של 60 אחוז מסכום תביעת החוב שאושרה על ידי הנאמן.

8. ביום 15.09.2014 התקיימה אסיפת הנושים של חברות הליבה, בסופה אושר הסדר הנושים המתוקן ופריסת התשלומים על ידי הנושים (למעלה מ-95% מהמשתתפים בהצבעה, ולמעלה מ-96% של הערך המיוצג בהצבעה).

9. ביום 16.11.2014 לאחר דיון שהתקיים בפני בית המשפט הנכבד בבקשה לאישור הסדר הנושים המעודכן, אושר הסדר הנושים המתוקן של חברות הליבה לפיו הוארך הסדר הנושים עד לחודש יוני 2017 (בקשה 187).

10. נכון למועד הגשת בקשה זו, לצורך השלמת הסדר הנושים, נותר לחברות לשלם לנושים סך של כ- 113 מיליון ₪ (כולל ריבית פריים +1%).

ג. <u>סטטוס ביצוע הסדר הנושים</u>

11. כידוע, עסקינן בהסדר נושים מורכב ומסובך של קבוצת חברות, שסכום חובותיה במועד צו הקפאת ההליכים הגיעו כדי סך של כ- 900 מיליון ₪. בהסדר הנושים שאושר על די בית המשפט הנכבד, התחייבו החברות <u>לתשלום 100% מחובותיהן לנושים השונים</u>. במהלך השנים שחלפו, פעלו החברות והנאמן להשלמת פרויקטים, השבחת הנכסים, למציאת פתרונות לאינספור בעיות משפטיות ורגולטוריות שעיכבו את מימוש הנכסים של החברות.

12. נכון למועד הגשת בקשה זו, שולמו מלוא חובות החברות לנושיהן המובטחים ולנושים בדין קדימה, בסך של כ- 92 מיליון ₪ ולנושים הרגילים שולמו חובות בסך של 39 מיליון ₪. כמו כן, נכון למועד הגשת בקשה זו, חובן של החברות הינו בסך של 113 מיליון ₪ בדין רגיל (כולל ריבית פריים +1% עד ליום 1.11.17) מתוכם סך של כ- 51.9 מיליון ₪ לטובת בנק הפועלים (כולל ריבית פריים +1% עד ליום 1.11.17).

13. עוד יצוין, שבמקביל לאישור ההסדר, הוסדר חוב של החברות בקבוצת הליבה בסך של כ- 430 מיליון ₪ בגין ערבותן לחוב חברת הבת - רסידו סי בע"מ לבנק הפועלים.

ד. <u>כינוס אסיפות נושים לאישור עידכון מועדי התשלומים</u>

14. כמפורט בהרחבה בדו"ח הנאמן העיכובים במימוש הסדר הנושים של החברות נגרם עקב קשיים עסקיים ומשפטיים, **שרובם ככולם נפתרו ו/או נמצאים בהליכים מתקדמים של פתרון**. על אף מאמצים רבים שמשקיעים הנאמן והחברות לפתור את כל העיכובים לקבלת כספים, ישנם עיכובים בלתי צפויים שממילא החברה פועלת במתכונת מיטבית להשבחת ומימוש נכסיה לטובת כלל הנושים ובעלי המניות.

15. שורה של אירועים אקסוגניים לפעילותן של החברות הביאו לעיכוב במימוש הנכסים שיועדו לצורך השלמת הסדר הנושים, לרבות:

א. התארכות ההליכים משפטיים כנגד המועצה (ראה סעיף 67 לדו"ח הנאמן);

ב. עיכוב בקבלת הכספים המגיעים למילומור מההסכם עם קרדן באשר לקרקע בבאר יעקב (ראה סעיף 68.2.19 לדו"ח הנאמן)

ג. עיכוב באישור התוכניות ומימוש הנכסים בחברות מדרא ובן נון (הקרקע באיירפורט סיטי) (ראה סעיף 60-54 לדו"ח הנאמן);

ד. עיכוב במימוש יתרת המקרקעין הידועים כ"משולש החקלאי" בשל אי קבלת אישורים מאלת"א ועיריית אשדוד (ראה סעיף 69 לדו"ח הנאמן);

16. אם זאת, להערכת הנאמן והחברות, לחברות נכסים טובים, שככל שהם יממשו באופן מושכל, יהיה בהם כדי להביא לתשלום מלוא הסדר הנושים במועדים המעודכנים.

17. נוכח כל האמור לעיל, והאפשרויות העומדות בפני החברות במועד זה, ערכו הנאמן והחברות לוח סילוקין ליתרת החובות שנותרו לחברות לשלם לנושיהן. העתק מלוח הסילוקין מצורף לבקשה **כנספח 2** ומהווה חלק בלתי נפרד הימנה.

18. בהתאם ללוח הסילוקין המעודכן, החברות ישלמו את חובותיהן על פי הסדר הנושים במלואם (100%) בפריסה תשלומים חדשה וזאת עד לחודש אוקטובר 2020, כשכל התשלומים על-פי לוח הסילוקין המעודכן יישאו ריבית שנתית בשיעור של ריבית פריים בצירוף 1%.

19. **עוד יצוין, הנאמן קיבל את התחייבות קרן שנטילה להמשך רכישת חובות נושים אשר יחפצו בתשלום מזומן מיידי לפי ערך של 67% מסכום החוב הנומינלי שאושר על ידי הנאמן בהכרעת החוב (לאחר שיופחתו ממנה התשלומים ששולמו לנושה עד למועד רכישת החוב).**

20. אשר על כן, מתבקש כב' בית המשפט, לאשר לנאמן להביא להצבעת נושי החברות את עדכון הסדר הנושים המעודכן.

21. מיד לאחר ריכוז הצבעות הנושים, ידווח הנאמן לבית המשפט הנכבד על תוצאות ההצבעה.

שלום גולדבלט, עו"ד
גולדבלט גינדס יהיב - עורכי דין
ב"כ הנאמן והחברות

נספח 1

עדכון מועדי הסדר נושים של חברות הליבה

נספח זה הינו עדכון להסדר הנושים של חברות הליבה אשר קיבל תוקף של החלטה ביום 08.01.2009 בתיק פש"ר (ת"א) 2458/08 (להלן: "**הסדר הנושים**").

כל יתר הוראות הסדר הנושים תשארנה ללא שינוי, למעט בשינויים המחויבים מכוח האמור בעידכון זה.

1. חובות חברות הליבה על-פי הסדר הנושים ישולמו במלואם (100%), בהתאם ללוח הסילוקין המצורף כחלק בלתי נפרד מעידכון זה (להלן: "**לוח הסילוקין**").

2. כל התשלומים על-פי הסדר הנושים דנן יישאו ריבית שנתית בשיעור של ריבית פריים בצירוף 1%.

3. בנוסף, החברות הגיעו להסכמות עם גוף מימוני (להלן: "**הממון**") המוכן לרכוש חובות של נושים בלתי מובטחים של החברה בתמורה לתשלום מזומן בשיעור של 67% מסכום יתרת תביעת החוב הנומינלי שאושרה על ידי הנאמן (לאחר שיופחתו ממנה התשלומים ששולמו לנושה עד למועד רכישת החוב) (להלן: "**מסלול המזומן**").

4. נושה אשר יבחר במסלול המזומן יוכל לפנות לנאמן לצורך המחאת תביעת חובו לממון ולצורך קבלת התשלום במזומן, וזאת תוך 30 ימים ממועד אישור הסדר הנושים דנן.

5. מוסכם, כי פיגור של 60 ימים בתשלומים על-פי לוח הסילוקין, לא יהווה הפרה של הסדר הנושים.

-סוף-

נספח 2

ריבית ההסדר: פריים+1

תזרים הסדר חברות הליבה

	01/11/2017	30/06/2018	31/12/2018	30/06/2019	31/12/2019	31/05/2020	31/10/2020	סה"כ
	מיליוני ₪	מיליוני ₪	מיליוני ₪	מיליוני ₪	מיליוני ₪	מיליוני ₪	מיליוני ₪	
חוב לבנק הפועלים	51.9	51.9	46.9	37.7	25.8	9.9	0.0	
ריבית לתקופה	0.0	0.9	0.6	0.5	0.3	0.1	0.0	
נושים אחרים	32.0	32.0	29.9	26.0	20.8	13.8	6.8	
ריבית לתקופה	0.0	0.6	0.4	0.3	0.3	0.1	0.1	
שינטילה	29.1	29.1	27.2	23.7	18.9	12.6	6.2	
ריבית לתקופה	0.0	0.5	0.4	0.3	0.2	0.1	0.1	
נושים שונים	61.1	61.1	57.1	49.7	39.7	26.4	12.9	
ריבית לתקופה	0.0	1.1	0.8	0.6	0.5	0.2	0.2	
סך חובות לנושים	113.0	113.0	104.0	87.4	65.5	36.3	12.9	
סך ריבית לתקופה	0.0	2.0	1.4	1.1	0.8	0.3	0.2	
סה"כ	**113.0**	**115.0**	**105.4**	**88.5**	**66.3**	**36.6**	**13.1**	
תשלום לבנק הפועלים		5.9	9.7	12.4	16.2	10.0	0.0	54.3
תשלומים לנושים שונים		5.1	8.3	10.6	13.8	13.6	13.1	64.5
שוטף		5.0	4.0	4.0	4.0	3.3	3.3	23.7
סך תשלומים	**0.0**	**16.0**	**22.0**	**27.0**	**34.0**	**27.0**	**16.5**	**142.5**
מקורות								
באר יעקב (פיתוח) *			10	5	10	5	5	35
מאגר אשדוד				5	6	7	7	25
אפסייד קרדן				7	8	5	5	25
לנדקו		12	12	10	10	10		54
שונות		4						4
סה"כ	**0**	**16**	**22**	**27**	**34**	**27**	**17**	**143**
עודף/חוסר	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.5	**0.5**
מצטבר	**0.0**	**0.0**	**0.0**	**0.0**	**0.0**	**0.0**	**0.5**	

* מתנהלת בוררות מול המועצה , התזרים הצפוי מותנה בקצב התנהלות הבוררות ומתן החלטות על ידי הבורר.

הערות:

1 לצורך האומדן ריבית חושבה על כל התקופה

2 יתכן שינוי בעקבות החלטה בתביעת חוב שטרם הוכרעה