



**בית המשפט המחויז בתל אביב - יפו**

פר"ק 2548-08 מילומר בעמ' ואח' נ' בנק  
יום ראשון 13 אוקטובר 2013  
'הפועלים בעמ' ואח'

מספר בקשה (מספר הבקשה): **174**

טלפון מרכז מידע: 077-2703333

אישור על פתיחה בקשה

מצההה על تسجيلطلب

ניתן אישור כי ביום (נשאף بهذا أنه ביום) 13/10/2013 בשעה (בשעה) 11:17 הוגשה בקשה מסוג (שם הבקשה מטעם): מתן הוראות בקשה של מבקש 1 מתן הוראות בחיק (בقضיה) פר"ק 2548-08 מילומר בעמ' ואח' נ' בנק 'הפועלים בעמ' ואח' .

מספר הבקשה הוא (מספר הבקשה): **174**.

בכל פניה לבית המשפט בנוגע לבקשת זו, יש לציין את מספר הבקשה.

כל מراجعة לمحكمة المتعلقة בבקשתך עליך לזכור את מספר הבקשה.

בב"ר 2548/08  
בקשה  
בפני כב' השופטת, סג"נ, נ. אלשיך

בבית המשפט המחויזי  
בתל-אביב יפו

חוק החברות  
התקנות

סעיף 350 לחוק החברות, התשנ"ט – 1999;  
תקנות החברות (בקשה לפשרה או להסדר), התשס"ב-2002

ובענין:

1. מילומור בע"מ ח.צ. 6-003973-52
  2. רסידזו יוזם פרויקטים בע"מ ח.פ. 4-180958-51
  3. רסידזו פיבי בע"מ ח.פ. 6-200333-51
  4. רסידזו נכסים בע"מ ח.פ. 1-294348-51
- (כולם בהסדר נושים)  
ע"י ב"כ עוזה ייד שלום גולדבלט ו/או אחוד גינדס ו/או הראל רייב ו/או  
דני ניסים ו/או רהב עין-דר ו/או אתי ינאי-נווה ו/או ליאת צרפטי שלום  
ו/או ניצן נחמני ו/או טל לוי ו/או סיון חומריו ו/או מור לוי ו/או מור  
סטולר ו/או קרן מימנון ו/או ליהיא יבלונקה  
דרך מנחם בגין 7 (בית גיבור ספורט), רמת-גן 52681  
טלפון: 03-7549933 פקס/טלפון: 03-7549934.

חברות הליבה

דו"ל: ggy@ggy-law.com

ובענין:

כונס הנכסים הרשמי  
מרחוב השלושה 2, תל-אביב.

הכג"ר

חן ברדיץ'ב, רוי"ח  
מרחוב הבונים 12, רמת-גן, טל': 03-5750421 פקס': 03-5753512

ובענין:

## בקשה למતן הוראות

בית המשפט הנכבד מתבקש לאשר לנאמן ולחברות הליבה להיכנס להליך של קבלת אשראי מגופים פיננסיים, לצורך פירעון יתרות החוב המאושר לנושי חברות הליבה והכל בהתאם לתנאים המשחזריים המופיעים בכתב הכוונות שנתקבלו מגופים אלו ומצורף בנפקח 1 לבקשת זו.

ואלה נימוקי הבקשה:

כללי

1. ביום 08.01.09 אישר בית המשפט הנכבד את הסדרי הנושים של קבוצת מילומור, כפי שאושרו על ידי אסיפות הנושים השונות.

2. כפי שצוין בהרחבה בדו"ח הנאמן שהוגש ביום 29.09.2013 (בקשה 173), הסדר הנושים של חברות הליבה התעדת להימשך תקופה של 4 שנים החל מיום אישור הסדר הנושים, מועד שחלף בינוואר 2013. עד צוין בדו"ח, כי התקבלו הסכומות של נושים בטcomes חوب של מעל 80% מהנושים לצורך הארכת ההסדר עד לחודש מרץ 2014.

3. אולם, וכי שצוין בדו"ח הנאמן, מאחר ועיקר נסיתהן של החברות קשורים באופן ישיר לפרויקטים במועצה המקומית בארכ' יעקב (החל מהסכם הפיתוח של המועצה, הסכמי קומביינציה לבניית 900 יח"ד, במסגרת חלקה של החברה בחברת רוטשטיין בארכ' יעקב והסכם פיצוי עם חברות קרדן וגבסוו), ופרויקטים אלו הטעבו נוכחות הליכים בירוקרטיים כושלים של המדינה ורשויות התקנון, חלו עיכובים

בקבלת התמורה אצל חברות הליבה, עובדה שהשפעה גם על יכולת לשלם את הכספי הלו לנושיה במועד שנקבע.

צוין, כי ממש בשבועות האחרונים חלה תפנית משמעותית בכל הקשור לנכסים אלו של חברות הליבה, שכן העיקוב בקיום הפROYקטים וממן אישורי הבניה במסגרת המועצה המקומית באר יעב (במשך מעלה ארבע שנים) **הסתיקם**, והחלו לצאת היתרי בניה המאפשרים את תחילת ביצוע העבודות בפרויקטים שבהם שותפות חברות הליבה, ולמעשה גם התmeshת התנאי לתחילת קבלת התשלומים המגיעים לחברות הליבה מהמועצה המקומית בגין אגרות והיטלי הפיתוח.

4. על אף האמור לעיל, ובמסגרת מאמצי החברה והנאמן לפעול לקיצור לוחות הזמן לשולם מלא החוב לנושי חברות הליבה, כדי שהפגיעה בנושיה תהיה קטנה ככל שניתן, החלו הנאמן והחברות לפעול, במקביל לטיפול וIMPLEMENTASI נכסים חברות, למציאת פתרון מימון שיאפשר תשלום מיידי של מלא החוב המאושר שנוצר לנושאים על-פי הסדר הנושאים.

#### איתור גורם מממן

5. לאור ההתקדמות הרבה שנעשתה בהשחתת נכסים החברה וההתקדמות בכל הקשור לקבלת היתרי הבניה במועצה המקומית באר יעב, פנו חברות הליבה והנאמן לחברת דיסקונט שוקי הון, על מנת לנסות ולגייס גורם פיננסישני מוכן לממן את תשלום מלוא חוב חברות הליבה לנושיה, וליתן לחברות הליבה את הזמן הדרוש לפעול לIMPLEMENTASI נכסיהם באופן המיטב. לא לモוטר לציין, כי חלק מנכסים חברות הליבה הין זכויות חוזיות שהחברה אין ניתנות למימוש מיידי, וניסיון שכזה עלול אף להביא לאוון.

6. לאחר הצגת מלא נתוני הסדר הנושאים ונכסים חברות הוסכם כי החברה והנאמן יפעלו ביחד עם חברת דיסקונט שוקי הון לצורך מציאת גורם מתאים לממן המימון האמור לעיל, כאשר תשלום בעבור השירות האמור יהיה על בסיס הצלחה בלבד, קרי - רק במועד העמדת האשראי לחברות הליבה ואישורו על ידי בית המשפט.

7. לאור האמור לעיל, החלו הנאמן ונציגי דיסקונט שוקי הון בסבב של מצגות לגופים מוסדיים ואחרים בשוק ההון הישראלי. עד למועד זה נוצר קשר עם מעל ל- 20 גופים שונים בשוק ההון, אשר הוצגו בפניהם הנתונים והדרישות בקשר עם מתן המימון.

8. ככל שהתקדמות הפגישות עם הגופים השונים הסתבה, שנוכח מרכיבות הנכסים של חברות הליבה, רובם של הגופים המוסדיים בשוק ההון (חברות ביטוח, קרנות גמל וכיווי) אינם יכולים להЛОות כספים לחברות הליבה למטרת האמורה (סיבות רגולטוריות ואחרי), ונותר לפנות רק לקרנות שונות המתמחות במתן אשראי שכזה.

9. לבסוף, הצלחו חברות הליבה והנאמן ביחד עם דיסקונט שוקי הון, להגיע להסכם מסחריות עם שתי קרנות הון שהסכימו להעמדת המימון הדרוש, בכפוף לביצוע בדיקת נאותות, קבלת האישורים הנדרשים במסגרתן וחתימת הסכם מפורט עם חברות הליבה שיאשר בבית המשפט של פשייר והכל כמפורט במכtab הכוונות (נספח1).

10. ואולם, נוכח העובדה כי מדובר במתן הלוואה למטרת כיסוי התchiaכיות חברות הליבת הסדר הנושם ומאחר וביצוע בדיקת הנאותות וחתימת הסכם מפורט מצריים משאבים רבים וועלויות גבוהות, הוסכם כי טרם תחילת ביצוע הבדיקות וקבלת האישורים יובא בפני בית המשפט הנכבד המתווה העקרוני להעמדת המימון ותנאיו, על מנת לקבל את אישורו לצורך המשך ההתקדמות, ומכאן בקשה זו.

### יתרונות העמדת המימון

11. בראש ובראשונה, אך ברור כי באמצעות העמדת המימון ישלם הסדר הנושם באופן מיידי וישולמו מלאה החובות המואשרים לנושי חברות הליבת על-פי הסדר הנושם. אכן קיימות עדין שלוש תביעות חוב שמתבררות (שתיים בפני הנאמן ואחת בפני בית המשפט), ולכן ככל שיצלח המהלך והמימון יועמד לחברות הליבת לצורך האמור, יגשו הנאמן והחברה בקשה לחלוקת לאישור של הסכם המימון שיובילו גם לפתרון עניין זה.

12. באופן שכזה, יצאו כל הצדדים נשקרים. Mach, נושי חברות הליבת יראו את מלא חובם בأfon מיידי. בהקשר זה ראוי לציין, כי בהתאם להסדר הנושם של חברות הליבת תשולם לנושים הוא 100% מחובם. למעשה, חברות יקבלו את הזמן המתאים לצורך השלמת הפרוקטים, שאת חלקם כלל לא ניתן למש באופן מיידי, ולמסט את התמורה בגנים. באופן זה התאפשר הגדלת התמורה לבני המניות מן הציבור (בהתאם להסדר בעלי המניות שאשר בקשה 87) ולמושיע ובעלי מנויות בעלת השליטה בחברת מילומר בע"מ - חברת רובינסון נכסים בע"מ שאף היא בהסדר נושם המתבסס, בין השאר, על תקנים מוחבות הליבת (החזר הלוואת בעליים ודיבידנדים).

13. למייט הבנתו של הנאמן, עלות המימון שתשלם בגין העמדת האשראי הינה נמוכה לאין ערוך מהזק שייגרם לנכסים בשל הצורך למשם באופן מיידי. כפי שפורסם בהרחבה בדו"ח הנאמן, מכירה של נכסים חברות הליבת בשלב הנוכחי, תלולה בקיוץ מהותי בשווים, שכן אין עסקין בנכסים מקרקעין אלא בזכויות מהסכם שונים, שהחלקם אף יהיו בסכנה של ממש, ככל שתברות הליבת לא ימשיכו בפיתוחם בדרך העסקים הרגילה.

14. לסיקום ניתן לומר, כי העמדת האשראי כמפורט לעיל, הינה הדרך המיטבית להביא תשולם ולסיום הסדר הנושם, עובדה שתיתן בידי חברות הליבת את הזמן הדרוש לשם השלמת התchiaכיותהן וקבלת מלאה התמורות בגין ההסכם – המהוים את עיקר נכסיה, וזאת לטובת בעלי המניות מן הציבור, נושי בעלת השליטה ובעל השליטה עצמה.

15. למוטר לציין, שככל שבקשה זו תאשר ולאחר ביצוע בדיקת הנאותות יחולטו הקרן להעמיד לחברות הליבת את המימון הנדרש, יובא ההסכם המפורט לאישור בית המשפט, לרבות בקשה מתאימה לאישור החלוקה לנושם.

16. לאור האמור לעיל מותבקש בית המשפט הנכבד להיעתר לבקשת שברישא.  
  
נון ברדיציג/רו'אץ  
נאמן להסדר הנושם של קבוצת מילומר  
(בorders נושם)

לכבודו  
קבוצת נילומור (מתוך זה נושא)  
פאנליזטור תגאמו ווית חן בז'ז'ז'

#### חנין: מפתה פוננות לאטעןות חולצות

תואיל: וחברות: מילומור בע"מ, רסיון פי.בי בע"מ, רטינו ייזום פרויקטים בע"מ (ויסייז נסים בע"מ (להלן: "ארגוני תלמידי") הין במסגרת חסוך נשים והסדר בעלי מנויות בתיק פשי' 2548/08 בבית המשפט הכווזי בתל-אביב (להלן: "ואטיר חמימות תלמידי");

תואיל: וחברות הליכת פנו אליו לבקשת מימון לצורך תשלום יתרת החוב בהסדר חגורות חולצת;

תואיל: ובכוונתו להעמידה את ההלוואה ככפו ובהתאם למפורט להלן;

ואלה עיקרי הנסיבות המתרויות בקשר להעמדת החלואה לחמוות חולצת;

#### 1. סכום החלואה - סכום שלא עולה על 115 מיליון ש".

2. מטרת החלואה - פירעון יתרת החוב לנושי הסדר חברות הליכת כדי שיתהה ביום העזות החלואה. לאחר הפירעון האמור לא יותחו נשים אחרים על-פי הסדר חברות הליכת, וכך שיוותרו נשים כלשם, החלואה תינתן לבסוף לאישור בית המשפט של פשי', לפיו הזכות בגין יתרת החוב תהיה נדחתה לתשלוט החלואה ולבטוחות הנינוחות בסוגרתה.

#### 3. אופן פירעון החלואה

א. תקופת החלואה הינה ל- 4 שנים (בכפוף לקבע בסעיף הפירעון המקורי).

ב. פירעון החלואה יעשה בתשלומיםחצי שנתיים החל מיום שמי' עשר (12) חודשים ממועד החלואה.

ג. ריבית, צמודה למדד או לזרל בהתאם לבאות חמימות המלווה (ນהייה אפיק החצמוץ תעשה במועד העזות החלואה), שתשולם אחת לחצי שנה. שיעורי הריבית על החלואה הינם, כלהלן:

(1) בגין שנה 1 - 11% שנתי.

(2) בגין שנה 2 - 12% שנתי.

(3) בגין שנים 3-4 - 14% שנתי.

#### 4. ביטחונות

א. שבעוני קבוע וראשון בדרגה על כל נכס חברות הליכת, לרבות ומבל' לפגוע בכלליות האמור לעיל, נכס תמיילין, חוות ומנויות חברות בנות;

ב. אישור בית משפט לעסקת החלואה ולקרימנות המלווה על יתרת חנושים והתחייבויות תחגרה למניע מניותה (לרבות בגין החלואה בעליים);

#### 5. חלואה בעליים

סכום הקרן וריבית ישולמו בטרם תשלום החלואה הבעלים הקיימות וכל החלואה בעליים אחרות בחברת נילומור יהיו לך מכנית זר נשית;

#### 6. Upside Kickers

בנוסף לתשלומי הקרן וחריבית, כמפורט לעיל, ישולמו לנו חטרכונית חמאים במצטבר:



- א. 15% מההמוניות בסכום של ערך 50 מיליון ש"ח שיחולקו לבעלי חסנויות ציבידנד או כחזרה הלוואת בעלייט;
- ב. 10% מההמוניות בתוכומים שבין 50 מיליון ש"ח וערך ל- 100 מיליון ש"ח שיחולקו לבעלי חסנויות ציבידנד או כחזרה הלוואת בעלייט;
- ג. 5% מההמוניות מעל ל- 100 מיליון ש"ח שיחולקו לבעלי חסנויות;
- ד. כוטט שבכל מקרה לא ישולט לנו טן העולה על 15 מיליון ש"ח גגן ח- Upside Kickers הנקיים בסעיפים א-ג ויליעל. ככל שסכום החסנה שתוועדי לחנויות הלהקה תחיה קטנה מ- 115 מיליון ש"ח (nochת הקיטון בנושאים עד מועד העמדת החלואה) יקטן סכום ה- Upside Kickers באופן יחסית לקיטון בטלים החלואה.

- 7. פירעון מוקדם**
- א. חברות הליבת תחינה רשויות לפרוע בפירעון נוקדים את יתרת החוב שתיזורר לחן, תחל מחרום שנקיים ממויעי קבלת תחלואה.
- ב. מימושו חברות הליבת זכותן לפרוע את החלואה, כאמור לעיל, יחול על הפירעון קנס הפירעון המוקיז, באופן הבא:
- (1) נגין אשנה שלישית - תשולם וימית צמודת בשיעור של 7% על סכום החלואה שנפרע באוטו מועדי בפירעון המוקיז.
- (2) נגין שנה הריביעית - תשולם ריבית צמודה בשיעור של 5% על סכום החלואה שנפרע באוטו מועדי בפירעון המוקיז.
- לדוגמא: ככל שמלא החלואה תיפרע בתום השנה השנייה, יחול חממו נסעיף קטן (1) על 2/3 מקרן החלואה וחמו נסעיף קטן (2) על 1/3 מקרן החלואה.

- 8. عملות**
- בגין העמדת החלואה וניהולו ישולמו לנו הכספיים הבאים:
- א. דמי ניחול שנתיים נשועו של 1% מסכום יתרת החלואה.
- ב. חוזי מזאות - החוזי תוצאות העתקה במועל ולא יותר מ- 250,000 ש"ח בצוירוף מעימם שישולם כנגדי חוזאת חשבון מט כדין.

- 9. כללי**
- א. אישור מנת המשפט של פשייר - תברות הליבת באמצעות חאנמן יגישו את מותווה החסכנות זה לאישור בית המשפט של פשייר.
- ב. מיאוש מיקות נאותות - בתקופות בזיקת הנאותות נעורק את כל הבדיקות והירושות לטם בירור מכלול התביביםठגועים להענין החלואה, לחברות הליבת, לנכסי חברות הליבת והתחביבונותיהן, ואשר עשויות לחיות לחס חשלכות על כדאיות העמדת החלואה. לצורך ביצוע בדיקת הנאותות, יאפשרו לנו חברות הליבת לעין בכל חומר שקיים על ידו ומציאו את חטמכם חנירים.
- ממועד אישור בית המשפט של פשייר למתווה, ככל שיינון, תחול בדיקת נאותות שתיארכ לכל חיotor תקופה של 45 יומם, ואשר במנחלה יבדקנו נכסיו ומצעי חברות הליבת. בוצעו בזיקת הנאותות נודיע על החלטתנו לעניין תעמידה החלואה. היה ווחלטנו לא להענין את החלואה מסיבות כלשהן לפי שיקול דעתנו הבלעדי לא תחיה לחברות הליבת ואו למי מטענן כל טענה ואו דריש ואו תביעה מאיינו, בגין אי העמדת החלואה.
- ג. Shop & Non - בתקופת שתחל מagation מסמך זה לבית המשפט ועד לסתום בדיקת הנאותות כמפורט לעיל חנויות הליבת ואו חאנמן ואו מי מטענן לא יחול ממעים ואו גויהם בוגע להעמדת החלואה על וי גורט אחר.
- ד. ניול שוטף - העמאות החלואה תעשה בכפוף לחישך עבונת החאנמן תחת פיקוח בית המשפט, שליטה על תקציב החזאות וכוכות וטו לבני החלטות מסוימות וחייב כפי שיפורט בחסקת המהייב.

ת. **חויזמות וטעטט מפוייט** - העננות ההלואה כפופה לחותימת הסכם מפורט בין הצדדים. מוטסט שיכל שנחלה לטעמי את ההלואה, החסכת המפורט כאנווי יوطה ככל חניתה בהתאם לתנאים המתקיימים הנוכחיים במתווה זה. גם החסכים המפורטים תיתר כפוף לאישור בית המשפט של פשין.

ג. **חויזיות** - הצדדים מתחייבים לשמרו בטזיות את פרטיו החוילין הנערן בינהם והמייער והמסמכים המועברים בין החזירים בנסיבותיו. יוווע וברור לו כי לאור הדרישת אישור החלטנים ננית המשפט של פשייר יצטרך הנאמן לשופץ חלקיים ואו את פרטיו החסכניים, לפי דרישתם אישורם, ולא יהיה בכך ממשום הפרת הסודיות האמורה.

ד. **ביצוע החשקה כפוף לאישור סופי של עוזרת החשקה של שתי הקינות.**

Klirmark Fund (G.P.) Limited Partnership  
Klirmark Opportunity Fund (G.P.) LTD.

KLIRMARK OPPORTUNITY FUND  
LIMITED PARTNERSHIP

האחים מושקוביץ מוגבלן  
MUSTANG MELLARKING FUND, L.P.