



**בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו**

פר"ק 15-12-19392 פרופיט תעשיות בניה בע"מ נ' הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ ואח' יום חמישי 13 יולי 2017

מספר בקשה (رقم الطلب): 9

טלפון מרכז מידע: 077-2703333

אישור על פתיחת בקשה

مُصادقة على تسجيل طلب

ניתן אישור כי ביום (تُصادق بهذا أنه في يوم) 13/07/2017 בשעה (بالساعة) 16:54 הוגשה בקשה מסוג (قُدّم طلب من نوع): כללית, לרבות הודעה בקשה לאישור מכר שאושר פה אחד באסיפת מחזיקי אגרות החוב

בתיק (بغضبة) פר"ק 15-12-19392 פרופיט תעשיות בניה בע"מ נ' הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ ואח' .

מספר הבקשה הוא (رقم الطلب هو): 9 .

בכל פנייה לבית המשפט בנוגע לבקשה זו, יש לציין את מספר הבקשה.

كُل مراجعة للمحكمة المتعلقة في الطلب عليك أن تذكر رقم الطلب.

בעניין:

פרופיט תעשיות בניה בע"מ, מס' חברה 52-004065-0  
באמצעות חן ברדיצ'ב, רו"ח  
בתפקידו כבעל התפקיד שהתמנה בחברה  
בעצמו או על ידי שניצ'ר, גוטליב, סאמט ושות', עורכי דין  
מרח' מנחם בגין 7 (בית גיבור ספורט – קומה 27), רמת גן 5268102  
טל: 03-6113000; פקס: 03-6113001

("החברה" ו-"בעל התפקיד", בהתאמה)

ובעניין:

הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ  
נאמן לאגרות החוב (סדרה ד')  
מרח' הירקון 113, תל אביב 63573  
טל': 03-5274867; פקס': 03-5271736

("נאמן אג"ח ד'")

**בקשה לאישור מכר שאושר, פה אחד, באסיפת מחזיקי אגרות החוב של החברה**  
(על פי הוראות ההסדר)

בית המשפט הנכבד מתבקש בזאת, לאשר את מכירת מלוא זכויותיה של Fiumei 5 K.F.T, חברה המאוגדת על פי דיני הונגריה ואשר החברה מחזיקה בכ-62.5% מהון המניות ומזכויות ההצבעה בה ("המוכרת"), בקרקע בבודפשט הונגריה בשטח של כ-1,200 מ"ר וזאת על פי הסכם מכר, שנחתם על ידי הרוכש, שהינו צד שלישי שאינו קשור לחברה ("הסכם המכר" ו-"הרוכש", בהתאמה).

יצוין, כי באסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') של החברה שהתקיימה ביום 10 ביולי 2017 אושרה, פה אחד, העסקה על פי הסכם המכר.

העתק מהסכם המכר שנחתם כאמור על ידי הרוכש מצורף ומסומן כנספח א'.

**ואלה נימוקי הבקשה:**

1. ביום 11 במאי 2016, התקבלה החלטת בית המשפט הנכבד על אישור הסדר לפי סעיף 350 לחוק החברות, תשנ"ט-1999 ("חוק החברות"), שבין החברה לבין מחזיקי אגרות החוב (סדרות ד' ו-ז') של החברה לבין בעלי המניות של החברה, במסגרתו, בין היתר, התמנה מר חן ברדיצ'ב, רו"ח לבעל תפקיד בחברה ("בעל התפקיד" ו-"ההסדר", בהתאמה).

העתק החלטת בית המשפט הנכבד מיום 11 במאי 2016 מצורף ומסומן כנספח ב'.

2. ביום 19 ביוני 2016, לאחר שהתקיימו התנאים והתבצעו הפעולות שנקבעו על פי תכנית ההסדר, נכנס ההסדר לתוקפו.

העתק דוח מיידי שפרסמה החברה במערכת גילוי נאות של רשות ניירות ערך ("מגנ"א"), בדבר כניסת ההסדר לתוקפו מצורף ומסומן כנספח ג'.

העתק תכנית ההסדר ושטר הנאמנות שנחתם בקשר עם אגרות החוב (סדרה ד') המהווים את מסמכי ההסדר המלאים מצורף ומסומן כנספח ד' ("תכנית ההסדר" ו-"שטר הנאמנות", בהתאמה).

3. בנספח 4.1 לתכנית ההסדר שעניינו – "גדר אחריות וסמכויותיו של בעל התפקיד" נקבע (בסעיף 3 לנספח הני"ל) כי מימוש נכסים יבוצע על ידי בעל התפקיד אך ורק בכפוף להגשת בקשה מתאימה לבית המשפט (לאישור המכר), אשר נאמן אג"ח ד' יהיה צד לה, ובכפוף לאישור בית המשפט.

#### **בקשה זו מוגשת בהתאם לאמור בנספח 4.1 לתכנית ההסדר.**

4. ביום 10 ביולי 2017 אישרה אסיפת מחזיקי אגרות החוב, **פה אחד**, את התקשרות החברה בהסכם המכר, כהגדרתו לעיל.

העתק דיווח שפרסמה החברה באתר הייעודי<sup>1</sup> בדבר תוצאות אסיפת מחזיקי אגרות החוב מצורף ומסומן **כנספח ה'.**

5. כאמור, המוכרת הינה חברה שהתאגדה על פי דיני מדינת הונגריה אשר בעלת הזכויות היחידה בה היא Ranis Investments Limited אשר החברה מחזיקה בכ-62.5% מהון המניות ומזכויות ההצבעה בה.

6. המוכרת מחזיקה בקרקע בבודפשט הונגריה בשטח של כ-1,200 מ"ר ("**הקרקע**").

יצוין, כי הקרקע הינה **הנכס היחיד** בו מחזיקה המוכרת.

שווי הקרקע הוצג בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 30.09.2015 ובמתכונת הדיווח החלופית שפורסמה ביום 21 במרץ 2016 (כהגדרתה בסעיף 10 להלן) בסך של כ-3,047 אלפי ש"ח ובסך של כ- על כ-3,434 אלפי ש"ח, בהתאמה.

7. על פי הסכם המכר, הקרקע תימכר לרוכש בתמורה לסך של כ-550 אלפי יורו המהווים, על פי שער החליפין היציג של היורו אל מול השקל הידוע בסמוך למועד הבקשה דנן, כ-2,239 אלפי ש"ח ("**התמורה**").

8. התזרים הצפוי, למועד הבקשה דנן, ממכירת הקרקע הינו כ-1,800 אלפי ש"ח, זאת לאחר ניכוי הוצאות עסקה ולאחר ניכוי חלקו של שותף בהחזקות במניות Ranis Investments Limited בהחזר הלוואות בעלים.

9. להלן יפורטו בתמצית עיקרי תנאי הסכם המכר:

9.1 הסכם המכר הינו בין הרוכש לבין המוכרת שהינה כאמור בעלת הזכויות היחידה בקרקע.

יצוין כי תנאי לכניסתו לתוקף של הסכם המכר הינו קבלת אישור בית המשפט הנכבד, כמפורט ברישא לבקשה זו, וכן אישור אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') של החברה ("**אסיפת מחזיקי אגרות החוב**") שהתקבל ביום 10 ביולי 2017, כמפורט בסעיף 4 לעיל.

יובהר, כי הסכם המכר נחתם על ידי הרוכש אולם טרם נחתם על ידי המוכרת וייחתם על ידה בכפוף לקבלת האישורים הנדרשים לאישור העסקה כאמור לעיל.

9.2 על פי הסכם המכר ובכפוף להתקיימות התנאים שנקבעו בו, יועברו הזכויות בקרקע לרוכש.

9.3 התמורה על פי הסכם המכר הינה בסך של כ-550 אלפי אירו ("**התמורה**"). מלוא התמורה על פי הסכם המכר, הופקדה על ידי הרוכש בנאמנות עבור המוכרת. התמורה תועבר למוכרת בכפוף לקבלת כל האישורים הנדרשים והשלמת העסקה על פי הסכם המכר.

<sup>1</sup> אתר אינטרנט אשר הוקם על ידי החברה ואשר מנוהל על ידי בעל התפקיד, שנמסרות בו הודעות למחזיקי אג"ח ד', בהתאם להוראות תכנית הסדר ושטר הנאמנות, אשר כתובתו: <http://www.profit1.co.il>

9.4 התמורה על פי הסכם המכר קבועה במטבע היורו, כמפורט לעיל.

10. בהתאם להוראות סעיף 3.2 לשטר הנאמנות התחייבה החברה כי כל עסקה לשם מכירה של נכס על ידי החברה או מי מחברות הקבוצה (כהגדרתן בשטר הנאמנות) בשווי הנמוך ב-25% או יותר משווי על פי העדכני מבין: (א) השווי המופיע בדוחות הכספיים של החברה ליום 30.09.2015; (ב) השווי המופיע במתכונת הדיווח החלופית לדוח התקופתי לשנת 2015 שפורסמה במגני"א ביום 21 במרץ 2016 ("המתכונת החלופית"), תהא טעונה אישור אסיפת מחזיקי אגרות החוב (בהחלטה רגילה).

יצוין כי פרסום מתכונת הדיווח החלופית אושר במסגרת החלטת בית המשפט הנכבד במסגרת ההליך שבכותרת (בקשה מס' 3).

מאחר שהתמורה על פי הסכם המכר נמוכה ביותר מ-25% משווי הנכס בספרים, על פי המתכונת החלופית הרי שנדרש לקבל את אישור אסיפת מחזיקי אגרות החוב **בהחלטה רגילה**. כאמור בסעיף 4 לעיל, אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') של החברה אישרה, ברוב קולות, את התקשרות החברה בהסכם המכר.

11. יצוין כי ביום 28.8.2016 אישר בית המשפט הנכבד את מכירת הקרקע לרוכש שהינו צד ג' שאינו קשור לחברה וזאת במסגרת בקשה מספר 5 בתיק שבנדון. ביום 30 בנובמבר 2016, פרסמה החברה הודעה באתר הייעודי לפיה הרוכש, הגדרתו בבקשה מספר 5 בתיק שבנדון, לא עמד בהתחייבויותיו ובהתאם להמלצת יועציה המשפטיים של החברה בהונגריה, למוכרת הזכות לבטל את ההתקשרות האמורה.

12. בהתאם להוראות תכנית ההסדר ושטר הנאמנות, בקשה זו תפורסם, בד בבד עם הגשתה לבית המשפט הנכבד, באתר החברה הייעודי.

13. החברה עדכנה את נאמן מחזיקי אג"ח ד' בדבר הגשת בקשה.

אשר על כן, ובהתאם להוראות ההסדר, מתבקש בית המשפט הנכבד לאשר את מכירת הנכס על פי הסכם המכר, כמבוקש בפתח הבקשה וכן, את העברת התמורה על פי הסכם המכר, לחשבון בנק המתנהל על שמו של בעל התפקיד.

  
חן ברדיצ'ב, רו"ח – בעל התפקיד

היום, 13 ביולי, 2017