



**בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו**

פר"ק 19392-12-15 פרופיט תעשיות בניה בע"מ נ' הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ ואח  
יום חמישי 06 יוני 2019

מספר בקשה (רְקֵם הַפְּלֵב): 11

טלפון מרכז מידע: 077-2703333

**אישור על פתיחת בקשה**

**مُصَادَقَة عَلٰی تَسْجِيلِ طَلْب**

ניתן אישור כי ביום (נְסֻאֻדַּק בְּהַזָּא אֲנֵהּ פִּי יוֹמ) 06/06/2019 בשעה (בַּלְּסֻאָעָה) 15:01 הוגשה בקשה מסוג (פְּדֵם טַלְב מִן נֹוֵע): בקשה אחרת/הודעה בענייני פש"ר/פר"ק בקשה של מבקש 1 הודעה בדבר קיום משא ומתן ובקשה למתן אישור עקרוני לעסקת מכר

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

מספר הבקשה הוא (רְקֵם הַפְּלֵב הוּ): 11 .

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

كُل مَرَاجَعَة لِّلْمَحْكَمَة الْمُتَعَلِّقَة فِي الطَّلْب عَلَيْكَ أَنْ تَذْكُر رَقْم الطَّلْب.

**בבית המשפט המחוזי  
בתל אביב יפו**

**פר"ק 15-12-19392  
(בקשה מס' 11)  
בפני כב' השופט חגי ברנר**

**בעניין:**

**פרופיט תעשיות בניה בע"מ, מס' חברה 0-004065-52  
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")**

**הודעה בדבר קיום משא ומתן ובקשה למתן אישור עקרוני לעסקת מכר  
(על פי הוראות ההסדר)**

בית המשפט הנכבד מתבקש בזאת לאשר, את מכירת מלוא זכויותיה של Delta Star Holding Building Real Estate s.r.l, חברה המאוגדת על פי דיני רומניה ואשר החברה מחזיקה בה בעקיפין, כאמור בסעיף 5 להלן, בכ-31.25% מהון המניות ומזכויות ההצבעה בה ("המוכרת"), בקרקע בפלוישט שברומניה בשטח של כ-95 דונם ("הנכס") וזאת על פי הסכם מכר, שייחתם, בכפוף להשלמת המו"מ וגיבוש הסכם מכר מקדמי או סופי, על ידי המוכרת והרוכש, שלמיטב ידיעת החברה, בעלי המניות בתאגיד הרוכש הינם צד שלישי שאינו קשור לחברה ובעל מניות במוכרת המחזיק ב-50% מהון המניות ומזכויות ההצבעה במוכרת ("הסכם המכר" ו-"הרוכש", בהתאמה).

המוכרת מנהלת מזה חודשים רבים מו"מ למכירת הנכס, כאשר להערכת החברה, עד חודש ימים ממועד הגשת הבקשה, ייחתם הסכם מכר בין הצדדים, אשר עשוי להיות מותנה בהתקיימות תנאים מוקדמים.

בקשה זו מוגשת לבית המשפט, בהתאם להוראות נספח 4.1 לתכנית ההסדר (כהגדרתה להלן). כמפורט להלן, מאחר שהתמורה על פי הסכם המכר אינה נמוכה ביותר מ-25% משווי הנכס בספרים, על פי המתכונת החלופית הרי שבהתאם להוראות תוכנית ההסדר אין העסקה טעונה אישור אסיפת מחזיקי אגרות החוב של החברה.

**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 כ**נספח א'**.

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

העתק דוח מידי שפרסמה החברה במערכת גילוי נאות של רשות ניירות ערך ("מגנ"א"), בדבר כניסת ההסדר לתוקפו מצורף ומסומן כ**נספח ב'**.

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

3. בנספח 4.1 לתכנית ההסדר שעניינו – "גדר אחריות וסמכויותיו של בעל התפקיד" נקבע (בסעיף 3 לנספח הנ"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.**

כאמור לעיל, החברה מחזיקה בעקיפין, באמצעות פרופיט השקעות (2004) בע"מ, חברה פרטית בבעלות מלאה של החברה, ב-31.25% מהון המניות של המוכרת המחזיקה במלוא (100%) מהזכויות בנכס.

4. בימים אלה מנהלת המוכרת משא ומתן מתקדם להתקשרותה בהסכם המכר, כהגדרתו לעיל.

העתק מנספח 1 שנכלל בדוח השנתי השני מטעם בעל התפקיד שפורסם על ידי החברה באתר הייעודי<sup>1</sup> בדבר קיום מו"מ למכירת הנכס מצורף ומסומן **כנספח ד'**.

5. כאמור, המוכרת הינה חברה שהתאגדה על פי דיני מדינת רומניה אשר 31.25% מהון המניות ומזכויות ההצבעה בה מוחזקות ע"י חברת פרופיט השקעות (2004) בע"מ, חברה פרטית בבעלות מלאה של החברה ("החברה הבת").

6. המוכרת מחזיקה בחלקת קרקע בפלוישט, רומניה בשטח של כ-95 דונם ("הקרקע"). יצוין, כי הנכס הינו **הנכס היחיד** בו מחזיקה המוכרת.

7. שווי הנכס הוצג בדוחותיה הכספיים של החברה (חלקה של החברה הבת בשיעור של 31.25% מהשווי הכולל) ליום 30.09.2015 ובמתכונת הדיווח החלופית (כהגדרתה בסעיף 11 שלהלן) שפורסמה ביום 21 במרץ 2016 בסך של כ-1,489 אלפי ש"ח.

8. על פי ההסכמות המקדמיות, הקרקע תימכר לרוכש בתמורה לסך של כ-900 אלפי יורו המהווים, על פי שער החליפין היציג של היורו אל מול השקל הידוע בסמוך למועד הבקשה דנן, כ-3,650 אלפי ש"ח ("התמורה").

9. להערכת החברה, התזרים שצפוי להתקבל בידי החברה, אם וככל שיתקבל, ינבע מחלקה של החברה בתמורה כהגדרתה לעיל, וזאת בניכוי תשלומי מיסים והוצאות שונות, אם וככל שיהיו. יובהר כי לאור זאת שמדובר במשא ומתן בלבד, אין כל וודאות לכך שהעסקה תתממש, וכן, נכון למועד בקשה זו, החברה אינה יודעת להעריך את תזרים המזומנים הצפוי מהעסקה, אם וככל שתתממש.

10. להלן יפורטו בתמצית עיקרי המשא ומתן:

10.1 הסכם המכר הינו בין הרוכש לבין המוכרת שהינה כאמור בעלת הזכויות היחידה בנכס.

10.2 על פי הסכם המכר ובכפוף להתקיימות התנאים שנקבעו בו, יועברו הזכויות בנכס לרוכש שהינו כאמור, למיטב ידיעת החברה, תאגיד שבעלי מניותיו הינם צד שלישי שאינו קשור לחברה ובעל מניות במוכרת המחזיק ב-50% מהון המניות ומזכויות ההצבעה במוכרת.

10.3 כאמור בסעיף 8 לעיל, התמורה בעסקה הינה בסך של כ-900 אלפי יורו (כ-3,650 אלפי ש"ח) בתוספת מע"מ כדון, מתוכה מיוחסים לחברה הבת (31.25%) כ-281 אלפי יורו (כ-1,140 אלפי ש"ח), לפי חלקה היחסי במוכרת.

<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>

10.4 התמורה בעסקה קבועה במטבע יורו, כמפורט לעיל.

11. 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 במתכונות הדיווח החלופית לדוח התקופתי לשנת 2015 שפורסמה במגנ"א ביום 21 במרץ 2016 ("מתכונות הדיווח 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).

**יובהר כי התמורה בעסקה המוצעת אינה נמוכה ביותר מ-25% משווי, כפי שמופיע בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 30.09.2015 ובמתכונת הדיווח החלופית, ולפיכך אין העסקה טעונה אישור אסיפת מחזיקי אגרות החוב.**

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, 6 ביוני, 2019