

זמן ביצוע הפעולה: 11:40 25/06/2024
מספר תיק: 19392-12-15
סוג בקשה: מתן החלטה
מספר אסמכתא למעקב: 21405978

על המגיש לשמור את מספר האסמכתא, על מנת לאתר באמצעותו מידע אודות ההגשה.
לשם כך, באתר נט המשפט (לאחר ההזדהות), יש להפעיל מתפריט "הגשות" את האופציה "הגשות לפי אסמכתא".
המסמך הועבר לבדיקת מזכירות.
מומלץ לעקוב אחר סטטוס המסמך על מנת לוודא שהמסמך נקלט בתיק.

- אם יאושר, יתויק בתיק ומועד ההגשה החוקי יחושב לפי זמן ביצוע הפעולה באתר ולא לפי תאריך האישור במזכירות.
כמו כן, יופק אישור שיוצג בתיקיית תיק נייר.
- אם לא יאושר, תשלח למגיש הודעה על כך.

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 שניצר, גוטליב, סאמט ושות', עורכי דין
מרח' מנחם בגין 7 (בית גיבור ספורט – קומה 35), 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' הששת הימים 30, בני ברק 5120261
טל: 03-5274867; פקס: 03-5271736

("נאמן אג"ח ד")

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

בית המשפט הנכבד מתבקש בזאת לאשר, את מכירת חלק מהזכויות 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"), בכ-46 דונם (כפוף להתאמות של השטח כפי שיקבע בעסקה) בקרקע בפלוישט שברומניה ("הנכס") מתוך שטח כולל שהינו בבעלות המוכרת של כ-95 דונם וזאת על פי הסכם מכר, שייחתם, בכפוף להשלמת המו"מ וגיבוש הסכם מכר מקדמי או סופי, על ידי המוכרת והרוכש, שאינו קשור לחברה ו/או למוכרת ("הסכם המכר" ו-"הרוכש", בהתאמה).

המוכרת מנהלת מזה מספר חודשים מו"מ למכירת הנכס, כאשר להערכת החברה ועל פי הודעת המוכרת, בתחילת חודש יולי 2024, ייחתם הסכם מכר מקדמי בין הצדדים, אשר עשוי להיות מותנה בהתקיימות תנאים מוקדמים. יצוין כי הדחיפות בבקשה זו נובעת מכך שבכוונת המוכרת להתקשר בהסכם בתחילת חודש יולי 2024.

יצוין כי ביום 1 ביולי 2019 אישר בית המשפט הנכבד, במסגרת בקשה מס' 11 בהליך שבכותרת את בקשת החברה למכירת מלוא זכויותיה במקרקעין היינו, מכירת כ-95 דונם בקרקע בפלוישט שברומניה במחיר של כ-900 אלפי יורו, כאשר המו"מ עם הרוכשים כפי שפורטו במסגרת בקשה מס' 11 כאמור לא הבשיל לכדי הסכם מחייב.

כמו כן, ביום 13 בספטמבר 2020 אישר בית המשפט הנכבד, במסגרת בקשה מס' 13 בהליך שבכותרת את בקשת החברה למכירת חלק מזכויות המוכרת במקרקעין בשטח של כ-9 דונם בקרקע בפלוישט שברומניה במחיר של בין כ-900 ל-1,000 אלפי יורו, כאשר המו"מ עם הרוכש כפי שפורטו במסגרת בקשה מס' 13 כאמור לא הבשיל לכדי הסכם מחייב.

בקשה זו הינה למתן אישור עקרוני להתקשרות בעסקת מכר למכירת חלק מהנכס שבעלות המוכרת כאמור לעיל, שהינו בשטח של כ-46 דונם (כפוף להתאמות של השטח כפי שיקבע בעסקה) ובמחיר של כ-120 יורו למ"ר והמשקף כ-5.5 מיליון יורו כמפורט בבקשה זו להלן.

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 כנספח 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 כנספח 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 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.

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, כאשר בכוונת המוכרת להתקשר בתחילת חודש יולי 2024 בהסכם מכר מקדמי וזאת בכפוף להתקיימות התנאים הדרושים.

העתק הודעה שתפורסם על ידי החברה באתר הייעודי¹ 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. יצוין כי הנכס נושא עסקת המכר מהווה כ-46 דונם מתוך הקרקע (כפוף להתאמות של השטח כפי שיקבע בעסקה).

7. שווי הקרקע 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. יצוין כי השווי האמור מתייחס לכלל הזכויות במקרקעין היינו ל-95 דונם, כאשר הנכס הנמכר במסגרת הסכם המכר הינו בשטח של כ-46 דונם (כפוף להתאמות של השטח כפי שיקבע בעסקה) המהווה כמחצית מהזכויות מתוך כלל המקרקעין.

8. על פי ההסכמות המקדמיות, הנכס יימכר לרוכש על ידי המוכרת בתמורה לסך של כ-120 יורו למ"ר והמשקף את חלקה של המוכרת המחזיקה במלוא הזכויות בנכס בסך של כ-5.5 מיליון יורו המהווים, על

¹ 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>.

פי שער החליפין היציג של היורו אל מול השקל הידוע בסמוך למועד הבקשה דנן, כ-22 מיליון 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.

10.3 כ-10% מהתמורה ישולמו למוכרת במועד חתימת הסכם המכר וזאת כנגד רישום בטחונות על הנכס ו/או על שטחים נוספים המוחזקים על ידי המוכרת, לטובת הרוכשת והיתרה תשולם במועד התקיימות התנאים להשלמת העסקה על פי תנאי הסכם המכר ובתקופה של כ-30 חודשים ממועד חתימת הסכם המכר ובכלל זה, קבלת אישורים והיתרים מהגורמים הרלוונטיים לצורך הוצאת הפרויקט לפועל לרבות קבלת אישור תוכניות שתאפשר הוצאת פרויקט בהתאם לבקשת הרוכש. נכון למועד זה אין בידי הצדדים להעריך את משך הזמן הצפוי להשלמת התנאים כאמור. כמו כן, להערכת החברה עלות הוצאת התוכניות כאמור צפויה לעמוד על כ-200 אלפי יורו ואשר ישולמו על ידי המוכרת, בין היתר, באמצעות תשלום המקדמה כאמור לעיל.

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 החלופיות לדוח התקופתי לשנת 2015 שפורסמה במגנ"א ביום 21 במרץ 2016 ("מתכונות הדיווח החלופיות"), 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 הבקשה.

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.