



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

יום ראשון 18 יוני 2017

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

מספר בקשה (رقم الطلب): 8

טלפון מרכז מידע: 077-2703333

אישור על פתיחת בקשה

مُصادقة على تسجيل طلب

ניתן אישור כי ביום (نُصادق بهذا أنه في يوم) 18/06/2017 בשעה (بالساعة) 12:25 הוגשה בקשה מסוג (قُدّم طلب من نوع): כללית, לרבות הודעה בקשה לאישור מכר שאושר באסיפת מחזיקי אגרות החוב של החברה

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

מספר הבקשה הוא (رقم الطلب هو): 8 .

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

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

פר"ק 15-12-19392
(בקשה מס' 8)
בפני כב' השופט חגי ברנר

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 באסיפת מחזיקי אגרות החוב של החברה
(על פי הוראות ההסדר)

בית המשפט הנכבד מתבקש בזאת, לאשר את מכירת מלוא זכויותיה של SC Navigator Group s.r.l, חברה המאוגדת על פי דיני רומניה ואשר החברה מחזיקה בכ-62.5% מהון המניות ומזכויות ההצבעה בה ("המוכרות") בחלקת קרקע בבוקרשט, רומניה בשטח של כ-12,500 מ"ר וזאת על פי הסכם מכר מקדמי, שנחתם בין החברה לבין הרוכש, שהינו צד שלישי שאינו קשור לחברה ("הסכם המכר" ו-"הרוכש", בהתאמה).

יצוין, כי באסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') של החברה שהתקיימה ביום 14 ביוני 2017 אושרה העסקה על פי הסכם המכר ברוב קולות של המשתתפים בהצבעה.

העתק מהסכם המכר מצורף ומסומן כנספת 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 כנספת 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 כנספת ג'.

העתק תכנית ההסדר ושטר הנאמנות שנחתם בקשר עם אגרות החוב (סדרה ד') המהווים את מסמכי ההסדר המלאים מצורף ומסומן כ**נספח ד'** (לעיל ולהלן: "**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 14 ביוני 2017 אישרה אסיפת מחזיקי אגרות החוב, ברוב של 68.62% מתוך סך כל המשתתפים בהצבעה, את התקשרות החברה בהסכם המכר, כהגדרתו לעיל.

העתק דוח מידי בדבר תוצאות אסיפת מחזיקי אגרות החוב מצורף ומסומן כ**נספח ה'**.

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

6. המוכרת מחזיקה בחלקת קרקע בבוקרשט, רומניה בשטח של כ-12,500 מ"ר ("**הקרקע**").

יצוין, כי הקרקע הינה ה**נכס 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-2,506 אלפי ש"ח ובסך של כ-2,552 אלפי ש"ח, בהתאמה.

7. על פי הסכם המכר, הקרקע תימכר לרוכש בתמורה לסך של כ-435 אלפי יורו המהווים, על פי שער החליפין היציג של היורו אל מול השקל הידוע בסמוך למועד הבקשה דנן, כ-1,720 אלפי ש"ח ("**התמורה**").

8. התזרים הצפוי, למועד הבקשה דנן, ממכירת הקרקע הינו כ-1,350 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 14 ביוני 2017, כמפורט בסעיף 4 לעיל.

עוד יצוין כי על פי הסכם המכר, ובכפוף להתקיימות התנאים המתלים הקבועים בו, רשאי הרוכש להודיע למוכרת עד ליום 23 באוגוסט 2017, על ביטול הסכם המכר וזאת בכפוף לתוצאות בדיקת נאותות שתבוצע על ידו.

9.2 על פי הסכם המכר ובכפוף להתקיימות התנאים שנקבעו בו ובכלל זאת תשלום מלוא התמורה שנקבעה בו והשלמת בדיקת נאותות על ידי הרוכש כאמור לעיל, יועברו הזכויות בקרקע לרוכש.

9.3 התמורה על פי הסכם המכר תשולם על ידי הרוכש בשני תשלומים כדלהלן: **התשלום הראשון**- המהווה כעשרה אחוזים מהתמורה, הופקדו על ידי הרוכש בנאמנות עבור המוכרת במועד החתימה

על הסכם המכר; התשלום השני- המהווה את יתרת התמורה יועבר לחשבון החברה על ידי הרוכש, בכפוף להתקיימות התנאים המוקדמים כמפורט בסעיף 9.1 לעיל וכן, בכפוף לקבלת אישורו של בית המשפט הנכבד לאישור מכירת הנכס על פי הסכם המכר וזאת עד ליום 31 באוגוסט 2017.

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).

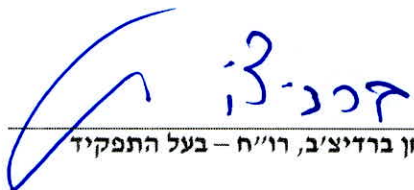
יצוין כי פרסום מתכונת הדיווח החלופית אושר במסגרת החלטת בית המשפט הנכבד במסגרת ההליך שבכותרת (בקשה מס' 3).

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. בהתאם להוראות תכנית ההסדר ושטר הנאמנות, בקשה זו תפורסם, בד בבד עם הגשתה לבית המשפט הנכבד, באתר החברה הייעודי¹.

12. 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, 18 ביוני, 2017

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