

בעניין: חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ח-2018

החוק

ובעניין: עו"ד אופיר נאור

נאמן אי די בי חברה לפתוח בע"מ (בפירוק) ("החברה")
ממשרד נאור-גרשט, עורכי דין
ע"י ב"כ עוה"ד רנן גרשט ו/או טלי שלו ו/או שירן גורפיין ו/או מתן רינג
מרח' מיטב 6 (כניסה A) תל אביב 678906
טל': 03-5447404 ; פקס : 03-5447405

הנאמן

ובעניין: הממונה על הליכי חדלות פירעון ושיקום כלכלי

ע"י ב"כ עוה"ד הדר נאות
מרח' השלושה 2, תל אביב

הממונה

דוח מטעם הנאמן בעניין חברת IDBG

בהמשך לאמור בדוח פעילות מס' 2, אשר הוגש על ידי הנאמן לבית המשפט הנכבד ביום 20.4.2021, ולאור התפתחויות משמעותיות הקשורות בחברת IDBG ובפרויקט הטיבולי בלאס וגאס, מתכבד הנאמן להגיש בזאת לבית המשפט הנכבד, דוח עדכון זה.

בטרם הגשתו של דוח זה, קיים הנאמן שיחת עדכון והתייעצות עם הממונה בנוגע לאמור במסגרת הדוח.

הנכס העומד במרכזו של דוח זה

1. אחת מאחזקותיה המהותיות של החברה הינה אחזקה בכ-25.82% מחברת IDB GROUP USA INVESTMENTS INC (בעקיפין) (להלן: "IDBG"), כאשר יתרת המניות מוחזקת על ידי חברה לנכסים ולבניין בע"מ (להלן: "נכסים ובניין").
2. IDBG הינה חברה המאוגדת בדלאוור, ארה"ב, והיא מחזיקה במלוא הון המניות וזכויות ההצבעה בתאגיד הנדל"ן Great Wash Park LLC (להלן: "GW"), שהינו בעל זכויות במרכז מסחר ומשרדים (שנבנה בשלבים), בלאס וגאס, נבאדה, ארה"ב - Tivoli Village (להלן: "פרויקט הטיבולי").
3. להלן יתוארו פרטים אודות פרויקט הטיבולי, כפי שהופיעו בדוח השנתי לשנת 2020 של חברת נכסים ובניין.
4. פרויקט הטיבולי כולל שלושה חלקים, בהיקף של כ-80 אלפי מ"ר, מתוכם, נבנו כ-62 אלף מ"ר. שני החלקים הראשונים של פרויקט הטיבולי פתוחים לציבור בשטח כולל של כ-62 אלפי מ"ר, הכוללים כ-31 אלף מ"ר שטחי מסחר וכ-31 אלף מ"ר שטחי משרדים. החלק השלישי של פרויקט הטיבולי מתוכנן לכלול שטחי מסחר ומשרדים בשטח כולל של כ-18 אלף מ"ר, לגביו טרם נקבע תאריך בנייה.

5. כן, ל-GW ישנה קרקע עם זכויות לבניית 300 יחידות דיור בסמוך לפרויקט הטיבולי.

ניהול הפרויקט

6. החברה מחזיקה במחצית מזכויות הניהול וקבלת החלטות ביחס ל-IDBG ופרויקט הטיבולי, ומשכך, ניהול הפרויקט מבוצע באופן אינטנסיבי על ידי הנאמן ונציגי החברה, תוך קיום ישיבות תכופות, השתתפות מלאה בתהליכי קבלת ההחלטות, ניהול דיונים רבים ויזום תהליכים ביחס לפרויקט, לרבות בנוגע לשוכרים מהותיים, בחינת תהליכים שונים ביחס לנכס, טיפול בנושאים משפטיים וטיפול בנושאי מימון.

7. חשוב להדגיש כי IDBG הינה חברה עצמאית, בעלת אורגנים מוסמכים ובכלל כך, חברי דירקטוריון משלה.

8. בסמוך למועד מתן צו הפירוק, דאג הנאמן להחליף את הדירקטורים שפעלו מטעם החברה ב-IDBG וחלף זאת, למנות את מר עמי ברלב כדירקטור.

9. הנאמן וצוותו פועלים בשיתוף פעולה עם נציגי נכסים ובניין וחברי הדירקטוריון של IDBG, הן בכל הנוגע להסדרת המשך המימון לנכס, הן ביחס לאפשרויות המימוש והן ביחס לניהול השוטף והעברת דיווחים.

10. בין הצדדים מתנהל שיח ושיח תמידי ומאמצים משותפים מושקעים על ידי הצדדים להביא להשאתו של הנכס.

שיפור שיעורי התפוסה בפרויקט

11. לאור מגפת הקורונה, הוטלו מעת לעת מגבלות שונות על הנכס, אשר הביאו בחלק מהזמנים לצמצום פעילותו.

12. כמתואר בדוח הפעילות, במהלך החודשים האחרונים פעל הנאמן וצוותו בשיתוף עם נציגי נכסים ובניין לשם חיזוק ושיפור מדדיו וביצועיו של פרויקט הטיבולי, תוך קידום חתימה של עסקאות שכירות חדשות, איתור שוכרים חלופיים, חלף שוכרים אשר סיימו את תקופת השכירות בנכס וכיו"ב. בהתאם לאמור, שיעורי התפוסה בנכס שופרו משמעותית ועומדים כיום על למעלה מ- 85% בשל עבודת מטה וניהול איכותית של הצדדים.

13. שיעור התפוסה בפרויקט כיום הינו גבוה משיעור התפוסה שהיה בפרויקט עם פרוץ משבר הקורונה.

שיפור והסדרת מבנה ההלוואות

הלוואת הפניקס

14. בינואר 2017 התקשרה IDBG בהסכם הלוואה עם הפניקס, כאשר בחודש ינואר 2019 התקשרה IDBG בתוספת להסכם הלוואה להארכת ההלוואה המקורית ב-24 חודשים, עד ליום 6.1.2021, בסך של כ-153 מיליון ₪.

15. לאור שיתוף הפעולה בין הצדדים, בסוף שנת 2020 ניהלו נציגי החברה בשיתוף עם נציגי נכסים ובניין תהליך, אשר הושלם בהצלחה, במסגרתו הוארכה הלוואת הפניקס ל-IDBG, תוך שיפור מהותי ביחס למרבית מדדי המימון, ובכלל כך:

א. מועד פירעון ההלוואה הוארך עד ליום 6.1.2022.

ב. הורחב סכום ההלוואה לסך של 162 מיליון ₪, אשר יפרע בתשלום אחד.

16. במקביל, נציגי החברה בשיתוף עם נציגי נכסים ובניין פועלים לשם הסדרת מבנה הלוואות בגין IDBG, תוך בחינה של מימון מחדש ו/או הארכת הלוואות הקיימות המסתיימות בסוף השנה הנוכחית.

17. הצדדים בוחנים חלופות שונות ובכלל כך, מתדיינים מול מספר גורמי מימון.

הלוואת תאגיד בנקאי מקומי

18. בחודש דצמבר 2018 נטלה GW הלוואה מבנק מקומי על סך של כ-70 מיליון דולר, לתקופה של 3 שנים, הנושאת ריבית שנתית קבועה בשיעור של 5.75%.

בחינת מימוש הנכס בצורה המיטבית ביותר על מנת להשיא את התמורה בגין הנכס

19. כחלק משיתוף הפעולה בין הצדדים, הנאמן וצוותו בשיתוף נכסים ובניין, החלו לבחון אפשרות למימוש פרויקט הטיבולי.

20. במסגרת זאת, קיימו הצדדים פגישות ZOOM, עם מספר חברות ייעוץ וברוקרים מובילים, אשר מומחים בשוק הנדל"ן המסחרי בארה"ב והם העבירו לצדדים סקירות מקיפות.

21. בנוסף, פעלו הצדדים לשם קבלת הצעות מחיר ומכתבי התקשרות מגורמים מומחים, לצורך ליווי מבוקר של תהליך המכירה, אשר הנו תהליך מורכב, אשר דורש ניהול פרוצדורות ייחודיות בהתאם לזהות הנכס, זהות המדינה הרלוונטית וקהל היעד.

22. הנאמן פועל אל מול נציגי IDBG ונכסים ובניין לשם ניהול התהליך באופן המיטבי ביותר.

23. בהמשך לשיחות שנוהלו בעבר, התקבלו טיוטת מכתבי התקשרות מול מספר ברוקרים מובילים, חלקם מקומיים, וחלקם בינלאומיים.

24. טווח העמלות הראשוני אשר התבקש על ידי הברוקרים נע בין 2% לבין 2.5%, כאשר בהמשך למו"מ אינטנסיבי שנוהל, בין היתר, על ידי נציגו של הנאמן, הופחתו העמלות המבוקשות באופן משמעותי.

25. מבין שלושת הברוקרים, נראה כי הברוקר המועדף הוא Cushman & Wakefield, בין היתר לאור היותו גוף בינלאומי בסדר גודל משמעותי, לאור קשרים עסקיים משמעותיים מול מאות גופי רכישה פוטנציאליים, לאור המומחיות של Cushman & Wakefield בתחום הנדל"ן המסחרי בווגאס, לאור המוניטין הידוע שלו בתחום ולאור שאיפת הצדדים לנהל את ההליך בצורה המקצועית ביותר. יש לציין כי מחלקת הערכות של Cushman & Wakefield, ביצעה בעבר הערכת שווי לנכס והנה בעלת ידע וניסיון איכותי לגביו.

26. נכון למועד הגשת הדוח, טרם הסתיים שלב המו"מ וטרם נחתם הסכם מחייב אך נראה כי זה צפוי להיחתם בימים הקרובים.

27. במהלך המו"מ אל מול הברוקרים הובהר כי תשמר לחברה הזכות לסרב לכל הצעה וכן ישמר לחברה שיקול דעת מלא, והדבר יבוא לידי ביטוי בהסכם שייחתם, אם, וככל שייחתם. כמו כן, בהתאם להסכמות הקיימות - כל החלטה ביחס למימוש הנכס ואופן המימוש מתקבלות על ידי החברה (באמצעות הנאמן) ונציגי נכסים ובניין באופן משותף.


28. לגבי ההתקשרות עם מי מהברוקרים, יצוין כי להבנת הנאמן, ולאחר שנועץ בעניין לרבות עם הממונה וגורמים נוספים, מדובר בפעולה שהיא בסמכות ובשיקול דעת דירקטוריון IDBG שהוא דירקטוריון סוברני ועצמאי, שמורכב מחברי דירקטוריון שמונו על ידי חברת נכסים ובניין (שמחזיקה בשיעור של 74.18% אחוזים מחברת IDBG) ודירקטור שמונה על ידי הנאמן (וזאת מכוח אחזקת מיעוט עם זכויות ניהול שוות). זאת, בפרט לאחר ניהול התהליך התחרותי והפחתת הדרישות במו"מ שנוהל.

29. למרות האמור לעיל, ככל ובית המשפט הנכבד סבור כי בנסיבות אלה, יש להגיש בקשה למתן הוראות מטעמו של הנאמן, הנאמן יפעל בהתאם ויגיש בקשה מתאימה.

סיכום

30. בשלב זה אין בידי הנאמן האפשרות להעריך אם ומתי ניתן יהיה לממש אחזקה זו.

31. הנאמן יוסיף ויעדכן את בית המשפט הנכבד בכל התפתחות נוספת אם וככל ויידרש.


אופיר נאור, עו"ד
נאמן חברת אידיבי חברה לפתוח בע"מ
נאור-גרשט, עורכי דין

היום: 13 במאי, 2021.