

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

החוק

ובעניין: עו"ד אופיר נאור

נאמן אי די בי חברה לפתוח בע"מ

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 הליך ההזמנה להציע הצעות

בהמשך לאמור בדוח עדכון מטעם הנאמן בנוגע להליך מימוש הנכסים בחברה, אשר הוגש לבית המשפט הנכבד ביום 9.6.2021 (להלן: "הדוח הקודם") ולאמור בבקשה לאישור חלוקה אשר הוגשה לבית המשפט הנכבד ביום 25.7.2021 (להלן: "בקשת החלוקה") מתכבד בזאת הנאמן להגיש לבית המשפט הנכבד דוח עדכון זה.

פתח דבר

1. במסגרת מאמציו של הנאמן להביא לתמורה מקסימלית לנושים, בחן הנאמן מתווים שונים למימוש נכסיה של החברה.
2. זאת, לאור שהנאמן רואה חובה במסגרת תפקידו להפוך כל אבן ולבחון כל אפשרות להשאת הערך שיתקבל במסגרת הליך הפירוק.
3. בכלל כך, בחן הנאמן אפשרות של מכירת נכסיה של החברה בנפרד אל מול אפשרות של מכירת החברה כמקשה אחת הכוללת את כל נכסיה ו/או חלק מהם, בין היתר, במסגרת תהליך סדור של הסדר נושים.
4. בחינה זו נעשתה בשים לב לכך כי בטרם הליך הפירוק, פעלה החברה כתאגיד מדווח (לאור אגרות החוב שהונפקו על ידה) וכחברת החזקות אשר אף צברה הפסדים לאורך השנים.
5. במסגרת הדוח הקודם, עדכן הנאמן את בית המשפט הנכבד כי הוא פועל על מנת לעניין גופים שונים אשר סבר כי עשויים להתעניין בנכסי החברה, לרבות במכירתם כמקשה אחת.
6. בד בבד, ביצע הנאמן בחינה מעמיקה של סוגיית ההפסדים הצבורים של החברה, כאשר בחינה זו כללה בדיקה של המצב המשפטי וכן היוועצות עם רואה החשבון של החברה ועם יועצים נוספים בתחום המס.

7. שני העקרונות המרכזיים אשר הובילו את הנאמן במסגרת הליך בחינת המכר הינם :

א. שיתוף והיוועצות עם הנושה המהותי – לאור שהחלטה בעניין כבד-משקל זה מחייבת התחשבות בעמדת הנושים, במיוחד הואיל והיעתרות להצעות הייתה מחייבת מניעת חלוקת מזומן בהיקף מהותי (כנגד הנפקת אגרות חוב ארוכות טווח), שיתופם של הנושים המהותיים הינו מתבקש ומתחייב בנסיבות העניין. הנאמן נועץ הן עם נאמן מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט') וצוותו והן עם מחזיקי אגרות החוב הגדולים וביקש לקבל את עמדתם בכל שלב בהליך.

ב. בחינה מעמיקה של מתווים אפשריים לצורך מיקסום הליך הפירוק – הנאמן הקפיד לבחון באופן מעמיק את המתווים האפשריים ובכלל כן ניסה לבדוק אם החברה הינה נכס שניתן לממש באופן שישיא ערך מעל לגובה הנכסים שלה והמזומן הקיים בקופתה.

8. לאחר כמה וכמה מועדים להגשת הצעות, לאחר שיחות ופגישות רבות, לאחר שהנאמן בחן ולמד את ההצעות והציג בפני הנושים, ולאור העמדה שהוצגה בפניו, הגיע הנאמן למסקנה שאין בידי כל הצעה אותה ניתן לקדם ולהביא לאישור בפני בית המשפט הנכבד ו/או הנושים, והכל כפי שיתואר במסגרת דוח זה.

פרסום ההזמנה הראשונה

9. לאחר שהנאמן קיים עשרות שיחות ופגישות בנוגע למתווים שונים הקשורים במימוש נכסי החברה על מנת למקסם את התמורה שתתקבל בגינם לטובת הליך הפירוק ככלל, ונושי החברה בפרט, הנאמן פרסם ביום 9.6.2021 הזמנה להציע הצעות לרכישת מניות ו/או נכסים ו/או פעילות של החברה. הזמנה זו צורפה לדוח הקודם.

10. כפי שעדכן הנאמן במסגרת הדוח הקודם, כוונתו של הנאמן היתה לשקול את החלופות השונות וככל והיתה נבחרת חלופה ראויה, היתה מוגשת בקשה מתאימה למתן הוראות לצורך קידום הליך המכירה. ככל שהנאמן היה מגיע למסקנה כי אין היתכנות באותו השלב למימוש הנכסים בתמורה מיטבית, צוין כי הנאמן יגיש בקשה לאישור חלוקה.

הגשת בקשה לאישור חלוקה

11. ביום 25.7.2021 הגיש הנאמן לבית המשפט הנכבד בקשה לאישור חלוקה.

12. אל בקשת החלוקה צירף הנאמן את הפניות שנתקבלו בידי לרכישת החברה.

13. במסגרת בקשת החלוקה עדכן הנאמן את בית המשפט הנכבד בדבר תוצאות אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט') שהתקיימה ביום 22.7.2021 (להלן: "ההצבעה"), בה הוחלט ברוב של 99% כדלהלן:

1.1 להורות לנאמן לפעול על מנת שנאמן החברה, עו"ד אופיר נאור, יבצע חלוקת ביניים מתוך הכספים שנמצאים בקופת נאמן החברה תוך הותרת סכומים להמשך הליכי הפירוק (הרוב הדרוש לקבלת ההחלטה הינו רוב רגיל של המשתתפים בהצבעה).
לרקע ההחלטה ראו בכתב ההצבעה.

הוחלט להורות לנאמן לפעול על מנת שנאמן החברה, עו"ד אופיר נאור ("נאמן החברה"), יבצע חלוקת ביניים מתוך הכספים שנמצאים בקופת נאמן החברה תוך הותרת סכומים להמשך הליכי הפירוק של החברה. הואיל וההחלטה התקבלה ברוב המתאים, יודיע נאמן אגרות החוב (הרמטיק) לנאמן החברה על רצון מחזיקי אגרות החוב חרף העובדה כי חלוקה זו, ככל שתתבצע, עשויה לפגוע באפשרות לקידום עסקה של מכר מניות ו/או נכסי ו/או פעילות ו/או השליטה בחברה בהתבסס על הכספים הנמצאים כיום בקופת נאמן החברה.

נספח 1 – העתק תוצאות אסיפת מחזיקי אגרות החוב מיום 22.7.2021.

14. דהיינו, עמדתם הברורה של מחזיקי אגרות החוב היתה קידום החלוקה על פני קידום ההצעות שהוגשו עד אותו המועד.
15. עמדה זו הינה גם אחת מהנסיבות שהובילו להגשתה של בקשת החלוקה.
16. בבקשת החלוקה הודגש כי אין בהליך המכירה כדי לעכב את הצורך בהכרעה בבקשה נוכח עמדת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט'), ולפי שממילא גם לצורך תהליך המכירה יש הכרח לקבוע את שיעור הנשייה המותנית (אם במסגרת תהליך קבלת ההחלטות ואם בכלל).
17. בקשה החלוקה טרם הוכרעה ובהתאם להחלטות בית המשפט הנכבד, נקצבו מועדים להגשת תגובות מטעם הנושים המותנים והממונה לאחר פגרת הקיץ.
18. על מנת להימנע מעיכובים משמעותיים בחלוקת הכספים אשר עלולים לגרום לנזק לנושים, פנה הנאמן במכתב אל הנושים המותנים וביקש כי אלה יקדמו את הגשת תגובתם לבקשה.
19. במסגרת המכתב צוין כי הנאמן היה ועודנו סבור שצריך לקדם הידברות בניסיון להגיע להסכמות, חלף ניסיונות הנושים המותנים לעשות שימוש בהליך המשפטי לצרכיהם המשפטיים.

נספח 2 – העתק המכתב שנשלח לנושים המותנים ביום 14.8.2021.

פרסום הזמנה מעודכנת להציע הצעות

20. באותו היום בו הוגשה בקשת החלוקה, פרסם הנאמן הזמנה מעודכנת להציע הצעות, במסגרתה התבקשו המציעים להגיש הצעות מחייבות ובלתי חוזרות ולכלול בין היתר את סוג העסקה המוצעת והנכס הנכלל במסגרת המכר, את התמורה המוצעת, אופן מימון הרכישה, היתכנות רגולטורית, תיאור הבטוחות להבטחת ההצעה, לוח זמנים וכן פירוט הגורמים החתומים על ההצעה.

נספח 3 – העתק ההזמנה המעודכנת להציע הצעות.

21. המועד המקורי להגשת ההצעות נקבע לתאריך 3.8.2021, אך לאור פניות שנתקבלו אצל הנאמן על ידי צדדי ג' ומציעים פוטנציאליים, הוחלט להאריך את המועד האחרון להגשת הצעות לרכישת מניות ו/או נכסים ו/או פעילות של החברה, כך שאלה יוגשו למשרד הנאמן עד ליום 10.8.2021. יתר תנאי ההזמנה נותרו בעינם.

22. מכתב ההארכה נשלח למתעניינים בהליך ההזמנה להציע הצעת וכן פורסם באתר האינטרנט של החברה.

23. הן במכתב והן בהזמנה המעודכנת צוין כי נאמן החברה שומר לעצמו את הזכות לפעול לפי שיקול דעתו בכל נושא הקשור להליך ההזמנה להציע הצעות, כמפורט, בין היתר, בהזמנה.

24. בידי הנאמן התקבלו 3 הצעות, מטעם הגורמים הבאים :

א. מר שמעיה רייכמן.

ב. חברת מעוז דניאל חברה קבלנית לבניה בע"מ.

ג. חברת Equity Finance and Investment Ltd.

נספח 4 – העתק ההצעות שנתקבלו בידי הנאמן ביום 10.8.2021.

25. הצעות אלה פורסמו גם באתר האינטרנט של החברה.

26. עם קבלת הפניות, פנה הנאמן אל נאמן מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט') וצוותו, הציג בפניהם את ההצעות וקיים עמם מספר התייעצויות.

27. על מנת לבחון את היתכנותן של ההצעות הוחלט לקיים ישיבת זום עם המחזיקים הגדולים בסדרה ט', שהיקף הנשייה שלהם הוא מכריע לכאן ומכאן כל החלטה.

28. זאת, במיוחד לאור שמדובר בסיכונים משמעותיים הגלומים בהצעות הללו אשר המציעים מבקשים להטיל על כתפי הנושים, וכי קיימת חשיבות לקבלת עמדת הנושה המהותי מראש, בטרם יציאה למהלך מורכב ממילא של הסדר נושים אשר כרוך בביצוע פעולות רבות ונשיאה בעלויות רבות.

29. במסגרת ישיבת הזום שתואמה על ידי נאמן מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט') ובה השתתפו כאמור המחזיקים הגדולים, שכוללים קרנות וגופים מוסדיים, הובעה עמדה אחידה - מקיר לקיר - שלא לקדם ולו אחת מההצעות, לאור שהן מבוססות על תשלום בצורת הנפקת אג"ח, וכן לאור הסיכונים שכרוכים בהצעות אלה.

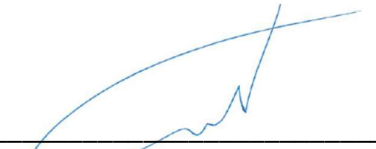
30. מחזיקי אגרות החוב הגדולים ביקשו לפעול לחלוקת הכספים שנצטברו בקופת החברה לאור שהם אינם רואים בסיס בהצעות לקידום מכירה של מניות החברה, בשים לב לאופי ההצעות שהוצעו על ידי המציעים השונים, שלמעשה ביקשו כי המכר יכלול היקפי מזומן גדולים בקופה, תוך הטלת סיכונים על כתפי הנושים, כאמור לעיל.

31. לאור שמכירה של המניות, כשהחברה נקייה מהתחייבויות מחייבת ביצועו של הליך סדור של הסדר נושים, עמדת הנושים היתה מביאה לכך שאף הצעה לא היתה מקבלת את הרוב הדרוש ואפילו לא קרוב לזה.

32. בנסיבות אלה, וכאמור בפתח הדבר, הגיע הנאמן למסקנה שאין בידי כל הצעה אותה ניתן לקדם ולהביא לאישור בפני בית המשפט הנכבד ו/או הנושים.

33. בהמשך למסקנתו זו של הנאמן, הודיע הנאמן ביום 15.8.2021 לשלושת המציעים שבשלב זה הנאמן החליט שלא להמשיך עם הליך ההזמנה להציע הצעות, כאשר צוין כי החלטה זו נתקבלה, בין היתר, לאחר שנבחנו כלל ההצעות ולאחר שנאמן החברה נועץ עם נאמן מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט') וצוותו, ואף קיים התייעצויות עם מחזיקי אגרות החוב הגדולים באותה הסדרה ושמע את עמדתם בעניין.

34. ככל ויוחלט על חידוש הליך ההזמנה להציע הצעות ו/או תחול התפתחות משמעותית בעניין, יביא הנאמן את הדברים בפני בית המשפט הנכבד ובמידת הצורך, תוגש כמובן בקשה מתאימה למתן הוראות.



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

היום: 18 באוגוסט, 2021.

מס' עמוד	תוכן	מס' נספח
1	העתק תוצאות אסיפת מחזיקי אגרות החוב מיום 22.7.2021.	1
6	העתק המכתב שנשלח לנושים המותנים ביום 14.8.2021.	2
9	העתק ההזמנה המעודכנת להציע הצעות.	3
14	העתק ההצעות שנתקבלו בידי הנאמן ביום 10.8.2021.	4

נספח 1 – העתק תוצאות

אסיפת מחזיקי אגרות החוב

מיום 22.7.2021.

הנדון: **תוצאות הצבעה של אסיפת של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט')**

של אי די בי חברה לפתוח בע"מ, מיום 22.7.2021

הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ, הנאמן לאגרות החוב (סדרה ט') של אי די בי חברה לפתוח בע"מ ("מחזיקי אגרות החוב" ו-"החברה"- בהתאמה), מתכבדת לדווח בזאת על תוצאות אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט') של החברה, שהתקיימה ללא התכנסות בפועל ביום 22 ביולי 2021.

ההצבעה על הנושא שעל סדר היום, כפי שפורט בזימון האסיפה ובכתב ההצבעה אשר פורסמו במגנ"א ביום 19 ביולי 2021 (אסמכתא: 2021-10-118521), התבצעה בכתבי הצבעה אשר נשלחו לנאמן עד ליום ה' ה- 22 ביולי 2021 ("כתב ההצבעה").

באסיפה זו נכח מניין חוקי והשתתפו בה מחזיקי אגרות חוב (סדרה ט') המחזיקים ב- 299,923,849 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ט') המהוות שיעור של כ-45% מהסדרה המנוטרלת¹ ("הסדרה המנוטרלת").

הוחלט בנושא שעל סדר היום, כדלקמן:

1.1 להורות לנאמן לפעול על מנת שנאמן החברה, עו"ד אופיר נאור, יבצע חלוקת ביניים מתוך הכספים

שנמצאים בקופת נאמן החברה תוך הותרת סכומים להמשך הליכי הפירוק (הרוב הדרוש לקבלת

ההחלטה הינו רוב רגיל של המשתתפים בהצבעה).

לרקע ההחלטה ראו בכתב ההצבעה.

הוחלט להורות לנאמן לפעול על מנת שנאמן החברה, עו"ד אופיר נאור ("נאמן החברה"), יבצע חלוקת ביניים מתוך הכספים שנמצאים בקופת נאמן החברה תוך הותרת סכומים להמשך הליכי הפירוק של החברה.

הואיל וההחלטה התקבלה ברוב המתאים, יודיע נאמן אגרות החוב (הרמטיק) לנאמן החברה על רצון מחזיקי אגרות החוב חרף העובדה כי חלוקה זו, ככל שתתבצע, עשויה לפגוע באפשרות לקידום עסקה של מכר מניות ו/או נכסי ו/או פעילות ו/או השליטה בחברה בהתבסס על הכספים הנמצאים כיום בקופת נאמן החברה.

ההחלטה בסעיף 1.1 זה כפופה להתחייבות השיפוי המימון שב- **נספח א'** להלן, ולעניין זה, רואים את האמור בנספח א' להלן, כחלק בלתי נפרד מההחלטה הנ"ל.

אופן ההצבעה: ההחלטה התקבלה ברוב קולות כדלקמן:

סך הכל השתתפו בהצבעה על ההחלטה 299,923,849 קולות המהווים כ- 45% מהסדרה המנוטרלת (כהגדרתה לעיל).

סה"כ 297,519,037 קולות, אשר מהווים 99.20% מתוך סך כל המשתתפים בהצבעה על החלטה זו, הצביעו **בעד**.

¹ בהתאם לסעיף 5יב35 לחוק ניירות ערך, החזקות בעל שליטה בחברה המנפיקה, בן משפחתו או תאגיד בשליטת אחד מהם והחזקות חברה בת לא יובאו בחשבון לצורך קביעת המניין החוקי באסיפה. לפיכך הסדרה המנוטרלת הינה 670,583,863 ש"ח ע.נ. אג"ח (המחושבת באופן הבא: סה"כ 744,849,441 ש"ח ע.נ. במחזור בניכוי החזקות חברות בנות בסך 643302 ש"ח ע.נ. ובעל שליטה וחברות בשליטת בעל השליטה בסך 73,622,276 ש"ח ע.נ.).

סה"כ 2,404,813 קולות, אשר מהווים 0.80% מתוך סך כל המשתתפים בהצבעה על החלטה זו, הצביעו נגד.
לא היו נמנעים.

האסיפה ננעלה.

בכבוד רב,

הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ

הדו"ח נחתם על ידי: דן אבנון, דירקטור ומנכ"ל משותף

נספח א'

שיפוי ומימון לפעילות הנאמן, הנציגות והמומחים

מחזיקי אגרות החוב שהחזיקו במועד הקובע לאסיפה באגרות החוב ("המחזיקים"), מתחייבים בזאת לשפות את הנאמן וכל נושאי משרה בו, עובדיו, בעלי מניותיו, שלוח או מומחה שימנה ("הזכאים לשיפוי"): (א). בגין כל חבות ו/או תביעה ו/או איום בהגשת תביעה ו/או הוצאה ו/או נזק ו/או תשלום ו/או חיוב פי פסק דין (שלא ניתן לגביו עיכוב ביצוע) או פסק בורר או על פי פשרה אשר עילתו קשורה למעשה או מחדל של הזכאים לשיפוי הקשורה למעשה או פעולה שעליהם לבצע מכוח ההחלטה שבסעיף 1.1 לעיל הוראות שטר הנאמנות, הדין, הוראה של בית המשפט, או של כל רשות מוסמכת ו/או לפי דרישת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט') ("ההחלטה"); (ב). בגין שכר הזכאים לשיפוי והוצאות סבירות שהוציאו ו/או שעומדים להוציא אגב ביצוע ההחלטה או בקשר לפעולות אלה, שלפי דעתם היו דרושות לביצוע הנ"ל ו/או בקשר לשימוש בסמכויות והרשאות הנתונות בתוקף ההחלטה וכן בקשר לכל מיני הליכים משפטיים, חבויות, תביעות, איום בהגשת תביעות, חוות דעת עורכי דין ומומחים אחרים, משא ומתן, דין ודברים, הוצאות, ודרישות בנוגע להחלטה ו/או דבר שנעשו ו/או לא נעשו באופן כלשהו

התחייבויות השיפוי המתוארים לעיל יקראו "התחייבות השיפוי" - הכל בכפוף לתנאים שבסעיף ד).
להלן ובתנאי כי:

1.1 בעדיפות ראשונה – יהיה המימון מתוך כספים שהים בידי הנאמן ככריות למימון השיפוי ושיהיו בידיו בעתיד ובכלל זאת סכומים שיפסקו לטובתו בהליכים. הנאמן יהיה מוסמך לקבוע את הסכום אשר ינוכה מהתשלומים המגיעים למחזיקים וסכום זה יופקד בידי הנאמן ככרית למימון התחייבות השיפוי ("סכום ההפקדה"). הנאמן יהיה רשאי לחזור ולפעול ליצירת כרית/יות נוספת/ות כאמור, מעת לעת, בסכום שיקבע על ידו. הנאמן יעשה מעת לעת שימוש בסכום ההפקדה לכיסוי התחייבות השיפוי.

1.2 בעדיפות שניה - ככל שלדעת הנאמן לא יהיה בסכום ההפקדה כדי לכסות את התחייבות השיפוי, יפקידו מחזיקי אגרות החוב בידי הנאמן סכום אותו יקבע הנאמן לכיסוי יתרת התחייבות השיפוי;

לאור האמור לעיל, כל מחזיק אשר יצביע בעד או נגד ה'החלטה', (לפי העניין כתלות בנסיבות מכוחן תופעל ההתחייבות לשיפוי כאמור לעיל), מתחייב להפקיד בידי הנאמן סכום שלא יפחת מחלקו היחסי (כהגדרת הביטוי להלן) מתוך 'סכום ההפקדה' כפי שייקבע על ידי הנאמן. לאחר כיסוי התחייבות השיפוי כאמור (הכולל כיסוי חבות לרבות עתידית ו/או נזק עתידי וכן תשלום בגין שכר והוצאות הנאמן ותשלום כל הוצאות הנאמן בהעסקת המומחים ושיפוי כאמור), ישמשו כל הסכומים הבאים אשר ייגבו להחזר למחזיקים אשר נטלו חלק במימון השיפוי, וזאת בקדימות לכל החזר לכלל המחזיקים.

גם במקרה בו יטען כנגד הזכאים לשיפוי, כי אינם זכאים לשיפוי מכל טעם שהוא, יהיו הזכאים לשיפוי זכאים מיד עם דרישתם הראשונה לתשלום הסכום המגיע להם בגין ההתחייבות לשיפוי על פי תנאי נספח זה. במקרה בו יקבע בהחלטה שיפוטית חלוטה כי לא קמה לזכאים לשיפוי (או מי מהם) זכות לשיפוי, ישיב אותו זכאי לשיפוי את סכום השיפוי ששולם לו בפועל.

במקרה בו יקבע כי התחייבות השיפוי בה מתחייבים המחזיקים חלה (במלואה או בחלקה) על גורם אחר, לא יטען כנגד הנאמן כי עליו או היה עליו לפנות לאותו גורם לקבלת השיפוי. ואין באמור כדי לעכב את תשלום התחייבו השיפוי על ידי המחזיקים בגובה כל סכום שיידרש על ידי הזכאים לשיפוי מכח התחייבות השיפוי.

מובהר כי ההחלטה משמעה, בין היתר, כי כל אחד מהמחזיקים שהצביעו בעד או נגד ה'החלטה' לפי העניין (כתלות בנסיבות מכוחן תופעל ההתחייבות לשיפוי כאמור לעיל), התחייב:

- א. לשלם את חלקו היחסי בהתחייבות השיפוי; **וכן**
- ב. לשפות את הזכאים לשיפוי על פי חלקו היחסי, כאמור בנספח זה.
- ג. "**חלקו היחסי**" משמעו: החלק היחסי של אגרות החוב שהיו בבעלות כל מחזיק שבגינן הצביע בעד או נגד ה'החלטה' לפי העניין (כתלות בנסיבות מכוחן תופעל ההתחייבות לשיפוי כאמור לעיל). (להלן), מסך הערך הנקוב של כל אגרות החוב של המחזיקים אשר הצביעו בעד או נגד הצעת ה'החלטה' לפי העניין (כתלות בנסיבות מכוחן תופעל ההתחייבות לשיפוי כאמור לעיל). מובהר כי חישוב החלק היחסי ייעשה על פי הערך הנקוב של אגרות החוב שבידי המחזיקים במועד הקובע.
- ד. התחייבות השיפוי כאמור כפופות לתנאים הבאים:
 - (i). ככל שהדבר יהיה אפשרי, יעשה התשלום בדרך של קיזוז סכום ההפקדה ומסכומים אשר יגיעו לנאמן עבור המחזיקים.
 - (ii). אין בהתחייבות לשיפוי כדי לגרוע מחובות מחזיקים שהינם מחזיקים מוסדיים שהצביעו בעד או נגד ה'החלטה' (לפי העניין כתלות בנסיבות מכוחן תופעל ההתחייבות לשיפוי כאמור לעיל) (ולעניין זה - מחזיקים מוסדיים כמשמעותם בתקנות ניירות ערך (אופן הקצאת ניירות ערך לציבור), תשס"ז - 2007), החלות עליהם (ככל שחלות) על פי הנחיות משרד האוצר, כפי שיהיו מעת לעת, באשר למחויבותם לשאת במימון הוצאות פעילות הנאמן והמומחים הנ"ל.
 - (iii). אין בהתחייבות השיפוי הנ"ל כדי לגרוע ו/או לצמצם מכל זכות של הנאמן לשיפוי ו/או פיצוי על פי החלטות אחרות, הסכם הנאמנות, חוק הנאמנות, חוק השליחות ו/או הדין, ויש בה רק כדי להוסיף עליהן.
 - (iv). ההוצאות לפי נספח זה יהיו הוצאות שיאושרו על ידי הנאמן.
 - (v). השיפוי לא יחול במקרים בהם נקבע על ידי בית המשפט בפסק דין חלוט כי הזכאים לשיפוי פעלו בזדון או ברשלנות רבתי ו/או ברשלנות שאינה פטורה על פי דין.
 - (vi). התנאי לפי פסקה ד(II) לעיל לא יגרע גם מחובת מחזיק ככל שהיא חלה על פי דין.

**נספח 2 – העתק המכתב
שנשלח לנושים המותנים
ביום 14.8.2021.**



נאור - גרשט, עורכי דין

NAOR-GERSHT, LAW FIRM

RENAN GERSHT,	Adv.	מיטב 6(A) תל אביב 6789806	עו"ד	רנן גרשט,
OPHIR NAOR,	Adv.	6(A) Meitav St. Tel Aviv 6789806	עו"ד	אופיר נאור,
TALI SHALEV,	Adv.		עו"ד	טלי שלו,
ADI GRANOT,	Adv.	טל. +972-3-5447404	עו"ד	עדי גרנות,
SHIRAN GORFAIN,	Adv.	פקס. +972-3-5447405	עו"ד	שירן גורפיין,
MATAN RING,	Adv.		עו"ד	מתן רינג,
SHENHAV YAAKOV,	Adv.	office@nglaw.co.il	עו"ד	שנהב יעקב,

14 באוגוסט 2021

מבלי לפגוע בזכויות

באמצעות דוא"ל

לכבוד:

עוה"ד אורי שורק, עוה"ד אהרון מיכאלי,
אגמון רוזנברג הכהן שות', גולדפרב זליגמן ושות',
עורכי דין עורכי דין

עוה"ד גיורא ארדינסט, עוה"ד ניר כהן,
ארדינסט בן נתן טולידיאנו ניר כהן לשם ושות',
עורכי דין משרד עורכי דין

ח.ג.,

הנדון: חדל"ת 20-09-43652 אידיבי חברה לפתוח בע"מ (בפירוק)

בתוקף תפקידי כנאמן אידיבי חברה לפתוח בע"מ (להלן: "החברה"), אבקש לפנות אליכם כדלהלן:

1. ביום 25.7.2021 הגיש הנאמן לבית המשפט הנכבד בקשה לאישור חלוקה (להלן: "הבקשה").

2. במסגרת הבקשה, התבקש בית המשפט הנכבד להורות כדלהלן:

א. להורות לנאמן לבצע חלוקת ביניים בסך של 280 מיליון ₪ לנושי החברה שנשייתם אינה מותנית בתוצאה של הליכים משפטיים עתידיים - היינו כל נושי החברה שתביעתם התקבלה למעט הוכחות החוב שהוגשו מטעם המשיבים בבקשה לאישור נגזרת רוזנפלד.

ב. לאשר את קביעת הנאמן לפיה יש לישום את תביעות החוב שהוגשו מטעם המשיבים בבקשה לאישור נגזרת רוזנפלד בסך כולל ואחד שלכל היותר לא יעלה על 200 מיליון ₪, לכל דבר ועניין, וזאת, עד לקבלת הכרעה בהליך הבקשה לאישור נגזרת רוזנפלד, ומבלי לפגוע בטענות ו/או בזכויות.

3. בהתאם להחלטות בית המשפט הנכבד מיום 26.7.2021, על הנושים המותנים להגיש את תגובתם בתוך 10 ימים מתום הפגרה (להלן: "ההחלטה").
4. הן הבקשה והן ההחלטה הומצאו לידיכם.
5. כפי שפורט במסגרת הבקשה, בקופת הנאמן הצטבר סכום של כ-304 מיליון ₪, שמקורו בניחול נכסי החברה וסדרת מימושים שבוצעה על ידי הנאמן.
6. בהתאם לסעיף 239(א) לחוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ח-2018, על הנאמן לחלק לנושים מעת לעת ובהקדם האפשרי, כספים שהצטברו בידו ממימוש נכסי קופת הנשייה.
7. לאור הוראות החוק והכספים שנצברו בקופה, כמו גם לאור עמדתם הברורה של נושי החברה המהותיים, מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט'), לפיה הם מעוניינים בביצוע חלוקת ביניים, הוגשה הבקשה.
8. מובהר כי אין בכוונת הנאמן לאפשר את הפיכת תיק הפירוק לבן ערובה, עד להכרעה בהליך התביעה הנגזרת, על מנת לייצר לנאמן זהות אינטרסים לפעול לסילוק התביעה ואף להשתתף בפשרה אם וככל שתהיה (וזאת בניגוד גמור לעמדת הנאמן).
9. הנאמן היה ועודנו סבור שצריך לקדם הידברות בניסיון להגיע להסכמות, חלף ניסיונם של מרשיכם לעשות שימוש בהליך המשפטי לצרכיהם המשפטיים כאמור.
10. בנסיבות אלה, ועל מנת להימנע מעיכובים משמעותיים בחלוקת הכספים אשר עשויים לגרום לנזק לנושים, נבקש כי מרשיכם יקדמו את הגשת תגובתם לבקשה.
11. מאותם הטעמים, מובהר כי הנאמן לא יוכל ליתן הסכמתו לבקשות למתן ארכה (קצרה או ארוכה), ומשכך עמדה זו מובאת בפניכם מבעוד מועד, על מנת שמרשיכם יוכלו להיערך מראש להגשת התגובה במועדים שנקבעו על ידי בית המשפט הנכבד ואף קודם לכן, ככל הניתן.
12. אין באמור על מנת לפגוע בכל טענה ו/או זכות.

בכבוד רב ובב"ח,


אופיר נאור, עו"ד
נאמן החברה
נאור-גרשט, עורכי דין

נספח 3 – העתק ההזמנה המעודכנת להציע הצעות.

הזמנה מעודכנת להציע הצעות לרכישת

מניות ו/או נכסים ו/או פעילות של חברת אידיבי חברה לפתוח בע"מ ("החברה")

1. בהמשך להזמנה להציע הצעות לרכישת נכסי החברה שפורסמה ביום 9.6.2021 ולשיחות ולפגישות שהתקיימו בעניין מכירת הנכסים כמפורט להלן, נאמן החברה, עו"ד אופיר נאור, מתכבד בזאת לפרסם הזמנה מעודכנת להציע הצעות לרכישת נכסי החברה מכל מין וסוג שהוא (כולם או חלקם) לרבות פעילותה ו/או מניותיה (להלן: "הממכר").
2. על ההצעות להיות מוגשות עד ליום 3.8.2021 בשעה 12:00, לידי הנאמן, שפרטיו מופיעים מטה ועליהן לכלול את הרצ"ב כנספח א' וכנספח ב'.
3. על ההצעות שיוגשו, להיות הצעות מחייבות ובלתי חוזרות מצידו של המציע, ולכלול בין היתר את סוג העסקה המוצעת והנכס הנכלל במסגרת הממכר, את התמורה המוצעת (בין אם בתמורה כספית ו/או בני"ע ו/או בתמורה מסוג אחר) אופן מימון הרכישה, לרבות הצגת אישורים ואסמכתאות, היתכנות רגולטורית, תיאור הבטוחות להבטחת ההצעה, לוח זמנים וכן פירוט הגורמים החתומים על ההצעה.
4. הממכר יימכר במצבו המשפטי והפיסי שהוא, כפי שהוא (AS IS), והאחריות לביצוע כל הבדיקות הרלבנטיות מכל בחינה שהיא, לרבות בדיקות כלכליות ו/או משפטיות ו/או עסקיות ו/או מיסוי, מוטלת על המציע בלבד, על חשבונו ואחריותו, מבלי שניתן ו/או שיינתן למציע כל מצג ו/או הצהרה ו/או התחייבות, לרבות לא על ידי החברה ו/או הנאמן ו/או החברות הבנות ו/או מי מטעמן.
5. כל הנתונים אשר הוצגו ו/או יוצגו למציעים, ככל שהוצגו ו/או יוצגו, הוצגו ו/או יוצגו על בסיס אינפורמטיבי ואינדיקטיבי בלבד, ולא כמצג כלשהו מהנאמן, מהחברה, מהחברות הבנות ו/או מי מטעמם. משכך ידוע ומוסכם, כי הגשת הצעה כלשהי על ידי המציע נעשית מתוך ידיעה כי לא קמה לו זכות כלשהי לפיצוי או לשיפוי בקשר לכל נתון או מצג שנמסרו או הוצגו למציע, או שלא נמסרו או שלא הוצגו בפניו. כמו כן, המציע יצהיר בהצהרתו כי הוא פוטר בזאת את הנאמן ו/או החברה ו/או מי מטעמם, מכל אחריות באשר למצבה של החברה ו/או באשר למצבו של הנכס הנמכר וכן מכל אחריות באשר להליכי המכירה של הנכס ולכל דבר אחר הקשור בחברה.
6. הנאמן שומר לעצמו את הזכות - לפי שיקול דעתו הבלעדי והמוחלט ומבלי שיהיה חייב לפעול כך ולנמק את החלטתו - לנהל מו"מ עם המציעים, כולם או חלקם, לרבות בין אם הגיש הצעה על פי התנאים המפורטים, ובין אם לאו, ולרבות עם כל מציע בנפרד, מבלי להודיע למציעים האחרים, ו/או לקיים התמחרות בין המציעים או חלקם ו/או לשנות במסגרת המו"מ עם מציע את תנאי ההתקשרות עם המציע כך שההתקשרות עימו תכלול רק חלק מהצעתו או שתשונה הצעתו ו/או לוותר על חלק מהדרישות לעיל ו/או לפעול בכל דרך אחרת שימצא לנכון ללא כל הגבלה. אין כל התחייבות מצד הנאמן לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר ו/או הצעה כלשהי.
7. ההליך האמור אינו מהווה הצעה למכירת הממכר, הוא אינו כפוף לדיני המכרזים לרבות לא לחוק חובת מכרזים, תשנ"ב-1992 ולתקנות שהותקנו על פיו ו/או להלכות ודיני המכרזים בישראל. אין בו משום הצעה או התחייבות מצד החברה למכור את הממכר למי ממגישי ההצעות, לרבות למציע שיציע את ההצעה הגבוהה ביותר או כל הצעה אחרת, או לאדם אחר כלשהו.

אופיר נאור, עו"ד - הנאמן

משרד נאור-גרשט, עורכי דין

רחוב מיטב 6(A), ת"א

טל': 03-5447404, פקס: 03-5447405

נספח א'

פרטי המציע/ה

שם המציע/ה / החברה: _____

מס' ת.ז. / ח.פ: _____

כתובת רשומה של המציע/ה: _____

עיסוק/ה של המציע/ה: _____

פרט כל בעלי המניות בחברה (לרבות בשרשור עד לבעל השליטה הבודד):

נספח ב'

לכבוד:

אופיר נאור, עו"ד

נאמן חברת אידיבי חברה לפתוח בע"מ (בפירוק)

הצעה מחייבת ובלתי חוזרת

בהמשך להזמנה להציע הצעות לרכישת מניות ו/או פעילות ו/או נכסים של חברת אידיבי חברה לפתוח בע"מ (בפירוק) ("החברה"), אשר פורסמה בימים 9.6.2021 ועדכון לה פורסם ביום 25.7.2021, להלן הצעתי:

הצעתי הינה (נא לסמן ולהשלים):

- א. רכישת כלל מניות החברה, פעילות החברה, נכסיה ואחזקותיה בחברות הבנות.
 - ב. רכישת כלל מניות החברה, פעילותה החברה, נכסיה ואחזקותיה בחברות הבנות, למעט _____.
 - ג. אחר _____.
- (הממכר").
1. הנני מציע/ה לרכוש את הממכר בתמורה כספית ו/או בני"ע ו/או בתמורה מסוג אחר כדלהלן: _____, אשר תשולם במועדי התשלום ובאופן הבא: _____.
 2. הסכום הנזכר בסעיף 1 ישולם בצירוף מע"מ כדין, ככל שיחול, כנגד חשבונית מס.
 3. אופן מימון הרכישה הינו כדלהלן (יש לצרף אישורים ואסמכתאות): _____.
 4. ההיתכנות הרגולטורית של הצעתי הינה כדלהלן: _____.
 5. הבטוחות להבטחת ההצעה הינן כדלהלן: _____.
 6. במקרה ועל פי שיקול דעת הנאמן תתקיים התמחרות ו/או מו"מ אשר במהלכו ו/או בעקבותיו אגדיל את הצעתי הנזכרת לעיל, אזי יראו את הצעתי המוגדלת כאילו מולא סכומה המוגדל מלכתחילה בטופס הצעה זה.
 7. כחלק בלתי נפרד מההצעה, הנני מאשר/ת כדלהלן:

א. הממכר יימכר במצבו המשפטי והפיסי שהוא, כפי שהוא (AS IS), והאחריות לביצוע כל הבדיקות הרלבנטיות מכל בחינה שהיא, לרבות בדיקות כלכליות ו/או משפטיות ו/או עסקיות ו/או מיסוי, מוטלת עליי בלבד, על חשבוני ואחריותי, מבלי שניתן ו/או שיינתן לי כל מצג ו/או הצהרה ו/או התחייבות, לרבות לא על ידי החברה ו/או הנאמן ו/או החברות הבנות ו/או מי מטעמן.

ב. כל הנתונים אשר הוצגו ו/או יוצגו לי, ככל שהוצגו ו/או יוצגו, הוצגו ו/או יוצגו על בסיס אינפורמטיבי ואינדיקטיבי בלבד, ולא כמצג כלשהו מהנאמן, מהחברה, מהחברות הבנות ו/או מי מטעמם. משכך ידוע ומוסכם, כי הגשת הצעה כלשהי על ידי נעשית מתוך ידיעה כי לא קמה לי זכות כלשהי לפיצוי או לשיפוי בקשר לכל נתון או מצג שנמסרו או הוצגו לי, או שלא נמסרו או

שלא הוצגו בפניי. כמו כן, אני פוטר בזאת את הנאמן ו/או החברה ו/או מי מטעמם, מכל אחריות באשר למצבה של החברה ו/או באשר למצבו של הנכס הנמכר וכן מכל אחריות באשר להליכי המכירה של הנכס ולכל דבר אחר הקשור בחברה.

ג. ידוע לי כי הנאמן שומר לעצמו את הזכות - לפי שיקול דעתו הבלעדי והמוחלט ומבלי שיהיה חייב לפעול כך ולנמק את החלטתו - לנהל מו"מ עם המציעים, כולם או חלקם, לרבות בין אם הגיש הצעה על פי התנאים המפורטים, ובין אם לאו, ולרבות עם כל מציע בנפרד, מבלי להודיע למציעים האחרים, ו/או לקיים התמחרות בין המציעים או חלקם ו/או לשנות במסגרת המו"מ עם מציע את תנאי ההתקשרות עם המציע כך שההתקשרות עימו תכלול רק חלק מהצעתו או שתשונה הצעתו ו/או לוותר על חלק מהדרישות לעיל ו/או לפעול בכל דרך אחרת שימצא לנכון ללא כל הגבלה. אין כל התחייבות מצד הנאמן לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר ו/או הצעה כלשהי.

ד. ידוע לי כי ההליך האמור אינו מהווה הצעה למכירת הממכר, הוא אינו כפוף לדיני המכרזים לרבות לא לחוק חובת מכרזים, תשנ"ב-1992 ולתקנות שהותקנו על פיו ו/או להלכות ודיני המכרזים בישראל. אין בו משום הצעה או התחייבות מצד החברה למכור את הממכר למי ממגישי ההצעות, לרבות למציע שיציע את ההצעה הגבוהה ביותר או כל הצעה אחרת, או לאדם אחר כלשהו.

ה. ידוע לי כי תנאי לקבלת הצעתי הינו קבלת אישור בית המשפט המחוזי בתל אביב במסגרת חדל"ת 43652-09-20.

שם: _____

ת.ז. / ח.פ. : _____

כתובת: _____

טלפון: _____

דוא"ל: _____

באמצעות ה"ה: _____

תאריך: _____

נספח 4 – העתק ההצעות

שנתקבלו בידי הנאמן ביום

.10.8.2021

DR. LIPA MEIR	TALI LEV (II/III)	LILACH HOEK	CHEN BEN DAVID	חן בן דוד	לילך הוק	טלי לב (II/III)	ד"ר ליפא מאיר
ZURIEL LAVIE	SYLVIA GAL-YAHAV	GUY MESHULAM	OLGA SPIVAK	אולגה ספיבק	גיא משולם	סליבה גליהב	צוריאל לביא
ALON POMERANC	ASAF ILUZ	YONI SHTAINMETZ	NADAV SVETLOFF	נדב סוונלוף	יוני שטינמץ	אסף אילוז	אלון פומרנץ
ARTHUR MOHER (I)	SHAY TAMAR	ELLA BEN-DOR	JUSTIN BENHAMOU	ג'סטין בן חמו	אלה בן-דור	שי תמר	ארתר מוהר (I)
UZI MOR	ROY AIZ	TAL ASULIN-MENACHEMOV	EVE NAVE	איב נוה	טל אסולין-מנחמוב	רועי אייז	עוזי מור
GARY COPELOVITZ	DR. GUY CARMİ (I)	YOTAM WEISS	NOA STETTNER	נועה שטטנר	יונתם וייס	ד"ר גאי כרמי (I)	גרי קופלוביץ
GAD AZOR	VERED ZLAIKHA	RIMON DAYAN	OR BAR GUR	אור בר גור	ריתון דייין	ורד זליכה	גד אזור
EREZ DAR LULU	Yael FLATAU-BILU (I)	ISHAY LEVANON	ISRAEL SHAMAY	ישראל שמאי	ישי לבנון	יעל פלטהא-בילו (I)	ארז דר לולו
YARIV SHALOM	YOSSI MANDELBAUM	ASSAF NACHMIAS	Yael RAZ	יעל רז	אסף נחמיאס	יוסי מנדלבוים	יריב שלום
RONEN BAHARAV	SHIMRIT CARMY NAAMAT	TALI KOLODNY			טלי קולודני	שמרית כרמי-נעמת	רון בהרב
DR. ZIV M. PREIS (II)	OMER MEIRI	SHAHAF ROTH-KLEIN			שחף רוט-קליין	עומר מאירי	ד"ר זיו פרייז (II)
MICHAL SCHWARTZ	ELAD SHULMAN	IDO ZABOROF			עידו זבורוף	אלעד שולמן	מיכל שורץ
SHABTAI MICHAELI	KARNIT AKRISH	AMIT ZOMER-FADIDA			עמית זומר-פדידה	קרנית אקרש	שבתאי מיכאלי
EITAN SHMUELI	YAARA FRUEND-AVRAHAM	NIR DAFNI			ניר דפני	יערה פרוינד-אברהם	איתן שמואלי
AMIR ZOLTY	GREGORY IRGO	TAL MORAG			טל מורג	גרגורי אירגו	אמיר זולטי
EREZ TIK	ISAAC ANIDJAR	YARDEN HADAR			ירדן הדר	יצחק אנידגר	ארז תיק
SHIRLEY IFRACH-AZOR	DOR AVINERY	SHIR DIGMI-TAL			שר דיגמי-טל	דור אבינרי	שירלי יפראח-אזור
DR. TZIPI ISER ITSIQ	AYELET RAM	TZAH COHEN			צח כהן	איילת רם	ד"ר ציפי איסר איציק
GALI OPINSKY	LIHI ELIMELECH	NOF SADEH			נוף שדה	ליהי אלמלך	גלי אופינסקי
DAVID WEINSTEIN	REUT BEITZ	AMIT BITTON			עמית ביטון	רעות בייץ	דוד וינשטיין
DR. YARIV ILAN	YAN FELDMAN	MAOR ZILKA	EYAL KHAYAT	איל חיאט	מאור זילכה	יאן פלדמן	ד"ר יריב אילן
ADMIT COHEN-WEINSHTOK	NIR MENAHEM	TAL PERI	DR. YEHUDA BEN-MEIR (IV)	ד"ר יהודה בן מאיר (IV)	טל פרי	ניר מנחם	אדמית כהן-וינשטוק
MEIR ELBAUM	KEREN BOZER	REUT SHAULI	DR. IRIT MEVORACH (IV)	ד"ר ארית מבורך (IV)	רעות שאולי	קרן בוצר	מאיר אלבוים

2 WEIZMANN ST. TEL AVIV 6423902 ISRAEL, BET AMOT HASHKAOT, FAX:+ 972-3-6070666 פקס: PHONE: +972-3-6070600 טלפון: 6423902, בית אמות השקעות, טלפון: 972-3-6070600

10 באוגוסט 2021

לכבוד

מר אופיר נאור, עו"ד

נאמן חברת אי די בי חברה לפתוח בע"מ

בפקסימיליה: 03-5447405

הנדון: רכישת מניות - אי די בי חברה לפתוח בע"מ (להלן: "אידיבי" או "החברה")

בשם מרשנתו, חברת Equity Finance and Investment Ltd (להלן: "Equity Finance") הרשומה במלטה או חברה זרה אחרת שתהיה גם היא בבעלותו המלאה (במישרין ו/או בעקיפין) של בעל השליטה בחברת Equity Finance, מצ"ב מתווה מוצע לרכישת מניות אי.די.בי.

בכבוד רב,


 שירלי יפראח אזור - עו"ד


 צוריאל לביא עו"ד

לכבוד
מר אופיר נאור, עו"ד
נאמן חברת אי די בי חברה לפתוח בע"מ

הנדון: הצעה לרכישת מניות - אי די בי חברה לפתוח בע"מ (להלן: "אידיבי" או "החברה")

בהמשך להזמנה המעודכנת שפורסמה על-ידך ביום 25.7.2021 (להלן: "ההזמנה המעודכנת"), הננו מתכבדים להעלות על הכתב מתווה הצעה ("ההצעה") בקשר עם החברה, כדלקמן:

כללי

1. ההצעה מוגשת ע"י חברת Equity Finance and Investment Ltd (להלן: "Equity Finance") הרשומה במלטה או חברה זרה אחרת שתהייה גם היא בבעלותו המלאה (במישרין ו/או בעקיפין) של בעל השליטה בחברת Equity Finance (להלן: "המציעה")¹.
2. ההצעה מוגשת כהצעה לכלל נושי החברה, במסגרת הצעה להסדר נושים בהליך חדלות הפירעון של החברה המתנהל בבית המשפט המחוזי בתל אביב (להלן: "בית המשפט") בתיק חדל"ת 43652-09-20.
3. העקרון המנחה של ההצעה הינו כי - בכפוף לאישורו כדין של הסדר הנושים - תועבר החברה במועד ההשלמה לבעלותה המלאה של המציעה, כאשר מצד אחד תהיה בבעלות החברה קבוצת הנכסים בבעלות החברה (כהגדרתה בסעיף 6 להלן) כשנכסים אלה נקיים וחופשיים, ומצד שני יהיה בחברה חוב בהיקף מוגדר כפי שיאושר ויוסכם בהסדר הנושים, והכל כמתואר במסמך זה להלן.
4. ההצעה תהא בתנאי AS-IS וללא תנאי של ביצוע בדיקת נאותות. אולם היא מותנית בכך שבמהלך התקופה שממועד מכתבנו זה ועד מועד ההשלמה, לא ימומשו איזה מהנכסים מקבוצת הנכסים בבעלות החברה ו/או חלקם, ולא יוקצו ניירות ערך כלשהם (לרבות אופציות) באיזה מהתאגידים המהווים (במישרין או בעקיפין) חלק מקבוצת הנכסים שבבעלות החברה.

ההסדר המוצע

5. במועד ההשלמה וכנגד מילוי התחייבויות המציעה על פי ההסדר, יועברו למציעה מלוא 100% ממניות החברה, כשהן נקיות וחופשיות. לחלופין, במועד ההשלמה וכנגד מילוי התחייבויות המציעה על פי ההסדר, תקצה החברה למציעה 100 מניות (ללא ע.נ.) נקיות וחופשיות, אשר יהוו לאחר הקצאתן 100% מהון המניות המונפק והמוקצה של החברה ומכלל זכויות ההון וההצבעה בחברה (לרבות בדילול מלא), כאשר כל מניות החברה הקיימות מכל מין וסוג שהוא (לרבות כל זכות למניות) תאויינה בצו בית המשפט.

¹ זהותה הסופית של המציעה תוכרע ותודע לכם לא יאוחר ממועד הגשתה לבית המשפט של הבקשה לכינוס איסופות נושים לצורך אישורו של הסדר על בסיס הצעה זו.

6. במועד ההשלמה יהיו בבעלות החברה הנכסים הבאים, כשהם נקיים וחופשיים²:
- 6.1 קופת מזומנים בסך שלא יפחת מ-300 מיליון ש"ח.
- 6.2 25% ממניות חברת ישראייר תעופה ותיירות בע"מ (להלן: "ישראייר")³ וכלל הזכויות שיש לחברה או למחזיקי האג"ח בקשר אליהן ובקשר לעסקת ישראייר לרבות במפורש אופציית ה-PUT שיש לחברה למכירתן⁴.
- 6.3 בעלות במלוא השליטה והאחזקות בחברת מניב הנפקות בע"מ (להלן: "חברת מניב"), כשחברה זו נקייה מכל חוב ו/או התחייבות שהם, והיא בעלת כ-26% ממניות חברת IDB Group USA Investment Inc. (להלן: "IDBG"), כשהן נקיות וחופשיות.
- 6.4 אחזקות החברה בחברת Colu Technologies (GB) Ltd.
- 6.5 נכסים ותקבולים נוספים כמפורט בסעיפים 16-18 להלן (ככל שיהיו).

לעיל ולהלן: "קבוצת הנכסים בבעלות החברה".

7. במועד ההשלמה תהיה החברה נקייה מכל חוב ו/או התחייבות ו/או טענה ו/או תביעה מכל מין וסוג, לרבות במפורש חוב למחזיקי אגרות החוב סדרה ט' ו/או כל חוב עבר ו/או כל תביעה ו/או טענה (לרבות לביצוע התחייבות חוזית או אחרת) ו/או הוצאות הליך מכל מין וסוג שהוא, והכל למעט חוב החברה בגין סדרת האג"ח החדשה (כהגדרתה להלן), אשר יהיה כאמור החבות היחידה והבלעדית של החברה במועד ההשלמה.
8. במועד ההשלמה תנפיק החברה לכלל נושיה סדרת אגרות החוב חדשה ("סדרת האג"ח החדשה"). סדרת האג"ח החדשה תחולק בין כלל נושי החברה, עפ"י חלקם היחסי בחוב החברה אליהם כפי שיוכרע ע"י הנאמן בהכרעת חוב חלוטה.
- החברה תפעל כדי שסדרת האג"ח החדשה תרשם למסחר בבורסה לא יאוחר מ-12 חודשים ממועד ההשלמה. לאחר חלוף תקופת 12 החודשים, וככל שלא תרשמה אגרות החוב למסחר בתוך תקופה זו, תעלה הריבית על סדרת האג"ח החדשה בשיעור של 0.25% לשנה וזאת עד למועד הרישום בפועל של סדרת האג"ח החדשה למסחר בבורסה.
- הצדדים יפעלו יחדיו - לרבות במסגרת הפנייה לבית המשפט - לקבלת פטור מפרסום תשקיף להנפקה של סדרת האג"ח החדשה לנושים. ככל שלא יינתן פטור כאמור, אזי לתקופת ביניים שעד פרסום התשקיף יחזיק הנאמן בכל סדרת האג"ח החדשה בנאמנות עבור כל הנושים.

² המונח "נקי וחופשי", לצורך הצעה זו (ועל הטייתו של ביטוי זה בלשון זכר/נקבה/יחיד/רבים), פירושו: נקי וחופשי מכל שעבוד, משכון, עיקול, וכל זכות אחרת לטובת צד שלישי ובכלל זה זכות סירוב, זכות הצעה ראשונה, זכות הצטרפות, זכות מצרנות, וכל כיו"ב.

³ או 25% ממניות בי.גי.איי השקעות (1961) בע"מ (להלן: "בי.גי.איי") אם תמומש אופציית ה-call שנקבעה במסגרת העסקה לרכישת מניות ישראייר על ידי חברת בי.גי.איי השקעות (1961) בע"מ ורמי לוי שיווק השקמה בע"מ (להלן: "עסקת ישראייר"). בתרחיש זה יחול האמור בהצעה ביחס למניות ישראייר (לרבות היותן נקיות וחופשיות) על מניות בי.גי.איי.

⁴ אופציית ה-put שנקבעה במסגרת עסקת ישראייר.

סדרת האג"ח החדשה

9. סדרת האג"ח החדשה תהיה בסכומי חוב ובתנאים עפ"י אחד משני המסלולים החלופיים הבאים :

9.1 מסלול ראשון :

9.1.1 סדרת האג"ח החדשה תהיה בעלת ערך נקוב של 450 מיליון ₪, והיא תישא ריבית משתנה בגובה הריבית הנקבעת על ידי הועדה המוניתרית של בנק ישראל ובתוספת של 1.9%.

9.1.2 סדרת האג"ח החדשה תהיה לתקופה של 10 שנים והיא תפרע באופן הבא :

9.1.2.1 הקרן תיפרע בשיעור של 3% ביום העסקים האחרון של כל שנה קלנדרית שהראשונה שבהן היא שנת 2022, כאשר יתרת הקרן (היינו 73% מהקרן) תיפרע בתשלום אחד בתום 10 השנים.

9.1.2.2 הריבית תשולם באופן שוטף מדי 6 חודשים, בסוף יוני ובסוף דצמבר של כל שנה קלנדרית. תשלום הריבית הראשון ישולם בסוף יוני 2022.

9.1.3 במסלול זה תהיה סדרת האג"ח החדשה זכאית - בתרחיש UPSIDE שיתואר להלן - גם לתשלום נוסף, בכל אחד מאירועי מכירת מניות ישראיר ומכירת מניות IDBG, על בסיס הנוסחה הבאה ("**התשלום הנוסף**") :

9.1.3.1 התשלום הנוסף בגין כל אחד מאירועי המכירה האמורים, יעמוד על 50% מההפרש (ככל שיהיה הפרש חיובי) בין תמורת המכירה נטו של אותו נכס של כל נכס, לבין סכום של 50 מיליון ש"ח, לגבי כל אחד מהנכסים הללו.

לעניין זה "תמורת המכירה נטו" הינה - בניכוי ההלוואות המיוחסות לנכס, מיסים, כלל הוצאות העסקה הישירות והעקיפות, קנס פירעון מוקדם על הלוואות אם יחול, וכדו'.

9.1.3.2 אירוע מכירה ביחס לכל אחת מהחברות האמורות הינו כדלקמן :

(א) ביחס לחברת IDBG - מכירתן בפועל לצד שלישי של כל מניות חברת IDBG שבבעלות חברת מניב, או מכירתן בפועל של כל מניות חברת מניב שבבעלות החברה. [ככל שהמימוש יעשה בדרך של מכירת נכסים וחלוקת התמורות (כדיבידנדים או בדרך אחרת) לבעלי המניות יותאם המנגנון באופן בו, סדרת האג"ח החדשה תהיה זכאית ל-50% מכל סכום (נטו) שיתקבל בחברה בגין חלוקות אלה מעל הסכום של 50 מיליון ש"ח (נטו) הראשונים שיתקבלו בחברה בגין חלוקות אלה].

התשלום הנוסף יהיה במזומן בתוך 14 יום מיום קבלת התמורות בחברה.

(ב) ביחס לחברת ישראיר :

בתרחיש הנפקת חברת ישראייר בבורסה:

יחושב ממוצע (פשוט) של מחיר מניית ישראייר ב-30 ימי המסחר הראשונים של המניה. שווי אחזקותיה של החברה במניות ישראייר שיקבע על פי מחיר ממוצע זה, יחשב כמחיר המכירה נטו לצורך חישוב האפסייד.

התשלום הנוסף בתרחיש זה יהיה בדרך של העברתן לנאמן של מניות ישראייר, בכמות מניות שהיא התוצאה של חלוקת סכום האפסייד במחיר המניה הממוצע האמור לעיל. הנאמן יתחייב לקבל על עצמו את מגבלות החסימה של הבורסה לגבי המניות המועברות.

בתרחיש מכירת מניות ישראייר לצד שלישי לפני הנפקה:

יחול מנגנון האפסייד הקבוע בס"ק (א) לעיל לגבי חברת IDBG בשינויים המחויבים.

9.2 מסלול שני:

9.2.1 סדרת האג"ח החדשה תהיה בעלת ערך נקוב של 480 מיליון ש"ח והיא תישא ריבית משתנה, בגובה הריבית הנקבעת על ידי הועדה המוניטרית של בנק ישראל ובתוספת של 1.9%.

9.2.2 סדרת האג"ח החדשה תהיה לתקופה של 10 שנים והיא תפרע באופן הבא:

9.2.2.1 הקרן תיפרע בשיעור של 2.5% ביום העסקים האחרון של כל שנה קלנדרית שהראשונה שבהן היא שנת 2022, כאשר יתרת הקרן (היינו 77.5% מהקרן) תיפרע בתשלום אחד בתום 10 השנים.

9.2.2.2 הריבית תשולם באופן שוטף מדי 6 חודשים, בסוף יוני ובסוף דצמבר של כל שנה קלנדרית. תשלום הריבית הראשון ישולם בסוף יוני 2022.

9.2.3 במסלול זה לא יהיה רכיב של UPSIDE.

10. הבחירה בין שני המסלולים תהיה על פי החלטת אספת הנושים בהסדר הנושים ברוב רגיל והיא תחייב את כל הנושים.

סדרת האג"ח החדשה תהיה ניתנת בכל עת לפירעון מוקדם מלא או חלקי בלא קנס או עמלת פירעון מוקדם.

השימוש בקופת המזומנים והבטחות

11. סמוך לאחר מועד ההשלמה תשתמש החברה במלוא קופת המזומנים המצויה בה (בסך האמור של 300 מיליון ש"ח) לצורך רכישתן של מניות חברה ציבורית ישראלית מהמובילות במשק בתחום הנדלן בעלת דירוג אשראי בקבוצת ה-AA. העסקה תבוצע באופן בו לאחר עסקת הרכישה האמורה תחזיק החברה כמות מניות של אותה חברה ישראלית ששווין הנוכחי (עפ"י שווי השוק ליום 8.8.2021) עומד על סדר גודל של כ- 360 מיליון ש"ח וזאת כאמור כנגד תשלום של 300 מיליון ש"ח בלבד.

(המניות הנרכשות מתוך קופת המזומנים כאמור תקראנה להלן: "המניות הנרכשות").

12. להבטחת התחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב החדשות תשעבד החברה לטובת המחזיקים / נאמן של סדרת האג"ח החדשה, בשעבודים ספציפיים ראשוניים בדרגה, את הנכסים הבאים (לרבות הדיבידנדים בגינם):

12.1 מלוא המניות הנרכשות.

12.2 כל אחזקות החברה בחברת ישראייר.

12.3 כל אחזקות החברה בחברת מניב.

להלן: "השעבודים".

13. בנוסף תפעל המציעה כי:

13.1 בכפוף להסכמת הבנק המלווה הרלבנטי - ישועבדו בשעבוד שני לטובת מחזיקי סדרת האג"ח החדשה / נאמן הסדרה, שני נכסי נדל"ן מניב במערב אירופה, ששוים הנקי עומד על כ-47 מיליון יורו [שווי נכסי כולל של כ-87 מיליון יורו פחות חוב בנקאי של כ-40 מיליון יורו]. פרטים נוספים ביחס לנכסי הנדל"ן האמורים מצ"ב **נספח 1**.

13.2 התזרים החופשי של שני נכסי הנדל"ן הנ"ל יומחה החל מיום 1 במרץ 2022 לטובת מחזיקי סדרת האג"ח החדשה/נאמן הסדרה, ויהיה - לצד הדיבידנדים הצפויים להתקבל בגין המניות הנרכשות - אחד המקורות המתוכננים לשירות החוב של סדרת האג"ח החדשה .

14. בכל מקרה בו תממש החברה איזה מן הנכסים המפורטים בסעיף 12 לעיל, תשמש מלוא התמורה נטו המתקבלת ממימוש זה, לפירעון מוקדם (חלקי) של חוב החברה בגין סדרת האג"ח החדשה. במקרה בו ימומש איזה מנכסי הנדל"ן המפורטים בסעיף 13 לעיל, יועמד נכס חלופי כבטוחה חלופית ברמה דומה, או - לחלופין ועל פי בחירת החברה - יוקצו מתוך יתרת התמורה נטו (כהגדרתה בסעיף 9.1.3.1 לעיל), כספים לפירעון מוקדם (חלקי) של סדרת האג"ח החדשה, וזאת בהיקפים ושיעורים כפי שיוסכמו במסגרת ההסכם המפורט.

זכויות ונכסים נוספים

15. כלל זכויות התביעה שיש לחברה כלפי נושאי משרה ו/או בעלי שליטה בחברה, בהווה או בעבר, תומחינה במלואן לנאמן, אשר יפעל בהם עפ"י שיקול דעתו. מובהר, כי כל עלות הכרוכה בניהול תביעות אלה ו/או מי מהן, ככל שתנוהלנה (לרבות שיפוי ככל שישנו), תחול על קופת הנאמן/הנושים וכל תקבול שיתקבל בגין איזה מתביעות אלה (בניכוי הוצאות ומיסוי ככל שישנם) יועבר במלואו לקופת הנאמן/הנושים. ככל שבמסגרת מי מהליכים אלה תועלנה טענות ו/או תוגשנה תביעות (לרבות שיפוי) כנגד החברה ו/או תגרמנה לה עלויות, ישפה הנאמן את החברה שיפוי מלא בגין טענות/תביעות/עלויות אלה מתוך קופת הנאמן/הנושים.

16. אחזקות שיש כיום לחברה בתאגידי נוספים מעבר לאלה המפורטים בסעיף 6 לעיל, תועברנה כולן לנאמן, וזאת למעט אחזקות בתאגידי שהמציעה תודיע לנאמן בכתב עד מועד ההשלמה כי ברצונה שיישארו בבעלות החברה.

17. בלי לגרוע מהאמור בסעיף 6 לעיל, למעט הנכסים כאמור בסעיפים 15 ו-16 לעיל, כל יתר נכסי החברה יישארו בחברה ויהיו בבעלותה המלאה.
18. כל תקבול שיתקבל בחברה החל ממועד הצעה זו ועד מועד ההשלמה, ושמקורו בכספים המועברים לחברה מחברת מניב ו/או מחברת ישראיר, יחשב חלק מקבוצת הנכסים בבעלות החברה (ולא יהיה חלק מקופת הנאמן/הנושים).

הסדר הנושים

19. הסדר הנושים מושא הצעה זו יסדיר את כלל חובותיה ו/או התחייבויותיה של החברה מכל מין וסוג שהוא שעילתם עד למועד ההשלמה. מבלי לגרוע מכלליות האמור, כולל ההסדר המוצע גם הסדרתם של חובות ו/או התחייבויות כלפי נושים בדין קדימה, נושים מובטחים, רשויות מס, מחזיקי אג"ח, נושים עתידיים ו/או מותנים ו/או נערבים, כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה מהחברה, ודאית או מותנית, קיימת או עתידית, כספית או אחרת, קצובה או בלתי קצובה, בין אם הוגשה תביעת חוב בגינה ובין אם לאו, ובכלל זה תביעות חוזיות, נזיקיות, הרמת מסך, תורת האורגנים, עשיית עושר ולא במשפט, הליכי תובענה ייצוגית או נגזרת (בין אם מתנהלות ובין אם לאו), הודעות צד שלישי, תביעות שיפוי (לרבות מטעם נושאי משרה), כל דרישה כספית או אחרת כלשהיא מטעם מי מרשויות המס ו/או כל רשות ממלכתית ומוניציפלית אחרת בגין כל אירוע ו/או חבות שעילתם בתקופה שקדמה למועד ההשלמה, הליכים מכוח פקודת המיסים (גביה), הליכי הוצאה לפועל, קנסות ו/או תשלומים פליליים או מנהליים שעילתם קדמה למועד ההשלמה, וכן כל תביעה ו/או טענה אחרת מכל מין וסוג ובלבד שעילתה נוצרה עד למועד ההשלמה, והכל בין אם חלף מועד פירעונם ובין אם טרם הגיע במועד ההשלמה.
20. הסדרת מכלול החובות והתחייבויות המוסדרים בהסדר זה תעשה כנגד סדרת האג"ח החדשה בלבד, באופן בו במועד ההשלמה וכנגד רישום השעבודים והנפקת סדרת האג"ח החדשה, יתמצו התחייבויות המציעה והחברה כלפי כלל הנושים אך ורק בהתחייבויות החברה כלפי מחזיקי סדרת אגרות החוב החדשה ועפ"י הקבוע באגרות חוב אלה (ובהתאם ליחסי חלוקת אגרות החוב מסדרה זו בין הנושים השונים על בסיס הכרעת הנאמן בתביעות החוב).
- מובהר במפורש כי התחייבויות החברה על פי סדרת האג"ח החדשה מהוות מיצוי מלוא התחייבויות החברה ו/או המציעה כלפי הנושים. מעבר להתחייבויות החברה עפ"י סדרת האג"ח החדשה, לא תהיה לנושים ו/או למי מהם זכות תביעה/חזרה כלשהי נוספת כנגד החברה ו/או המציעה.

תנאים מתלים

21. הצעה זו תהיה כפופה, בין היתר, להתקיימותם של התנאים המתלים המרכזיים הבאים:
- 21.1 חתימת הסכם מחייב בין הצדדים.
- 21.2 אישור אסיפות הנושים ברוב נדרש כדין.
- 21.3 אישור בית המשפט והוצאת הצווים הנדרשים במסגרת הסדר הנושים ולצורך יישומו.
- 21.4 אישור רשויות המס שאין בהסדר הנושים המתואר בהצעה בכדי להטיל על החברה חבות לתשלום מס (להבדיל מחבות מס שניתן לקזזה כנגד הפסדים קיימים בחברה).

- 21.5 אישור הממונה על התחרות ככל שנדרש.
- 21.6 אישורי צדדים שלישיים שהעברת השליטה בחברה מחייבת הסכמתם ו/או מאפשרת להם הפעלת טריגר בישראייר ו/או IDBG ו/או ביחס לבעלות החברה במי מהחברות הנ"ל.
- 21.7 אישורים נוספים הנדרשים עפ"י דין.

לוחות זמנים מחייבים

22. לוחות הזמנים לשלבי ביצוע ההליך הינם כדלקמן:
- 22.1 עד ליום 17 באוגוסט 2021 - קבלת אישור הנאמן כי הוא מוכן לנהל מו"מ עם המציעה על בסיס ההצעה הנוכחית, לצורך גיבוש הסכם מפורט ומחייב והגשתה על בסיסו של הצעת הסדר מפורטת ומחייבת אשר תוגש לבית המשפט כהצעת הסדר נושים במסגרת, ובהתאם לחוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי תשע"ח-2018.
- 22.2 עד ליום 26 באוגוסט 2021 גיבוש הסכם מפורט ומחייב כאמור, גיבושה של הצעת הסדר כאמור והגשתה לבית המשפט במסגרת בקשה לכינוס אסיפות נושים.
- 22.3 קבלת אישור מחייב של אסיפות מחזיקי האג"ח להצעת ההסדר שתוגש וזאת תוך 7 ימים ממועד מתן צו בית המשפט המורה על כינוס אסיפות נושים של החברה. במסגרת אישור זה יורו מחזיקי האג"ח לנאמן, באופן בלתי חוזר, לתמוך באסיפות הנושים של החברה בהצעת ההסדר.
- 22.4 קבלת אישור אסיפות הנושים של החברה להסדר במועד שקבע בית המשפט לכינוס האסיפות ובכל מקרה לא יאוחר מ-21 ימים ממועד הגשת הבקשה לכינוס האסיפות.
- 22.5 קבלת אישור בית המשפט להסדר ומתן כל הצווים הנדרשים במסגרת אישור זה, בתוך 14 ימים ממועד אישור אסיפות הנושים.
- 22.6 קיום כל התנאים המתלים תוך 21 יום ממועד אישור אסיפות הנושים.
- 22.7 מועד השלמה בתוך שלושה ימים ממועד התקיימות התנאים המתלים.
23. לא התקיים מי מהשלבים האמורים לעיל במועדו, תפקע הצעה זו מאליה מבלי שלמי מהצדדים תהיה טענה ו/או תביעה כלשהיא כנגד משנהו. מבלי לגרוע מהאמור, המציעה מבקשת להדגיש כי עמידה בלוחות הזמנים שצוינו לעיל היא קריטית להצעת המציעה, וכי כל חריגה מהם אינה אפשרית באשר היא צפויה לפגוע קשות בתכליתה העסקית של הצעתה ולהביא לאיונה.
24. מובהר כי מסמך הצעה זה מהווה מתווה מוצע ולא מחייב של עקרונות להצעת הסדר. רק הסכם מפורט שיחתם עד למועד הרלבנטי הנקוב בסעיף 22.2 לעיל, יחייב את המציעה. לא יחתם הסכם מפורט כאמור, מכל סיבה שהיא, לא תוטל על המציעה כל חבות ולא תעלה נגדה כל טענה.

הוראות נוספות והשלמות

25. הפרטים הנדרשים בקשר עם המציעה תוארו בפתח הצעתנו⁵.

⁵ הודעה בדבר זהות בעל השליטה תימסר לנאמן מיד לאחר קבלת אישורו המתואר בסעיף 22.1.

26. להלן נתונים ואישורים נוספים כדלקמן :

- 26.1 למיטב הבנת המציעה, קיימת התכנות רגולטורית טובה לביצוע ההצעה.
- 26.2 במקרה ועפ"י שיקול דעת הנאמן תתקיים התמחרות ו/או מו"מ אשר במהלכו ו/או בעקבותיו תגדיל המציעה את הצעתה הנזכרת לעיל, אזי יש לראות את הצעת המציעה המוגדלת [לגבי היקף סדרת האג"ח החדשה] כאילו מולא סכומה המוגדל מלכתחילה במסמך זה.
- 26.3 כחלק בלתי נפרד מההצעה, המציעה מאשרת כי ידוע לה כדלהלן :
- 26.3.1 הממכר מושא מתווה זו - כמפורט במסמך זה לעיל - יימכר במצבו המשפטי והפיסי שהוא, כפי שהוא (AS-IS) (אולם כשהוא נקי וחופשי), והאחריות לביצוע כל הבדיקות הרלוונטיות מכל בחינה שהיא, לרבות בדיקות כלכליות ו/או משפטיות ו/או עסקיות ו/או מיסוי, מוטלת על המציעה בלבד, על חשבונה ואחריותה, מבלי שניתן ו/או שיינתן לה כל מצג ו/או הצהרה ו/או התחייבות, לרבות לא ע"י החברה ו/או הנאמן ו/או החברות הבנות ו/או מי מטעמן.
- 26.3.2 כל הנתונים אשר הוצגו ו/או יוצגו למציעה, ככל שהוצגו ו/או יוצגו, הוצגו ו/או יוצגו על בסיס אינפורמטיבי ואינדיקטיבי בלבד, ולא כמצג כלשהו מהנאמן, מהחברה, מהחברות הבנות ו/או מי מטעמם. משכך ידוע ומוסכם, כי הגשת הצעה כלשהי על ידי המציעה נעשית מתוך ידיעה כי לא קמה לה זכות כלשהי לפיצוי או לשיפוי בקשר לכל נתון או מצג שנמסרו או הוצגו לה, או שלא נמסרו או - שלא הוצגו בפניה. כמו כן, המציעה פוטרת בזאת את הנאמן ו/או החברה ו/או מי מטעמם, מכל אחריות באשר למצבה של החברה ו/או באשר למצבו של הנכס הנמכר.
- 26.3.3 ידוע לה כי הנאמן שומר לעצמו את הזכות לפי שיקול דעתו הבלעדי והמוחלט ומבלי שיהיה חייב לפעול כך ולנמק את החלטתו לנהל מו"מ עם המציעים, כולם או חלקם, לרבות בין אם הגיש הצעה על פי התנאים המפורטים, ובין אם לאו, ולרבות עם כל מציע בנפרד, מבלי להודיע למציעים האחרים, ו/או לקיים התמחרות בין המציעים או חלקם, ו/או לשנות במסגרת המו"מ עם מציע את תנאי ההתקשרות עם המציע כך שההתקשרות עימו תכלול רק חלק מהצעתו או שתשונה הצעתו ו/או לוותר על חלק מהדרישות לעיל ו/או לפעול בכל דרך אחרת שימצא לנכון ללא כל הגבלה. אין כל התחייבות מצד הנאמן לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר ו/או הצעה כלשהי.
- 26.3.4 ידוע לה כי ההליך האמור אינו מהווה הצעה למכירת הממכר, הוא אינו כפוף לדיני המכרזים לרבות לא לחוק חובת מכרזים, תשנ"ב-1992 ולתקנות שהותקנו על פיו ו/או להלכות ודיני המכרזים בישראל. אין בו משום הצעה או התחייבות מצד החברה למכור את הממכר למי ממגישי ההצעות, לרבות למציע שיציע את ההצעה הגבוהה ביותר או כל הצעה אחרת, או לאדם אחר כלשהו.
- 26.3.5 ידוע לה כי תנאי לקבלת הצעתה הינו, בין היתר, קבלת אישור בית המשפט המחוזי בתל אביב במסגרת חדל"ת 43652-09-20.

נספח 1

1. שני נכסי הנדלן המניב ממוקמים בהולנד ומוחזקים על ידי חברה בבעלות בעל השליטה במציעה.
2. הנכסים הינם:
 - הראשון: מרכז הפצה ולוגיסטיקה המושכר ל 15 שנים לשוכר עוגן איכותי, שפועל במקום למעלה מ 50 שנה.
 - השני: שלושה בנייני משרדים המושכרים למטה הראשי של חברה מובילה בתחום הפיננסים לתקופה של כ- 7 שנים.
3. שטחם הכולל של הנכסים הינו 61,534 מ"ר וכוללים 677 חניות.
4. השווי הניכסי של שני הנכסים יחדיו נאמד בסכום של 86.8 מיליון אירו, כאשר הם נושאים חוב בנקאי בסכום כולל של 39.7 מיליון אירו, כך שהשווי הנכסי הנקי שלהם הינו כ- 47 מיליון אירו (כ- 180 מיליון ש"ח).
5. שני הנכסים משועבדים בשעבוד ראשון לבנק המממן. לשני הנכסים יחדיו תזרים שנתי חופשי (לאחר שירות החוב לבנק) של כ- 8.3 מיליון ש"ח.

נתונים כספיים נוספים של הנכסים:

	The Netherlands (In T euro)		Total GSP(In T euro)
	Stater- Amersfoort	Zeeman	
	closing -September.2019	closing - September.2019	
Total Sq.	15,084	46,450	61,534
Total Parking	562	115	677
Estimated value	43,742	43,060	86,802
Current Loan Balance (01.07.2021)	20,924	18,769	39,693
Equity	22,818	24,291	47,109
Bank Loan expiry date	31.12.2026	16.12.2026	
Annual rental income	2,625	2,153	4,778
NOI	2,273	2,099	4,372
Lease expiry date	31.3.2028	20.12.2035	
Walt (based on lettable area)	6.75	14.5	10.6
Yield	6.0%	5.0%	5.5%



SHIMONOV & Co.

law firm

Israel Shimonov
Amir Bartov
Dudi Berland
Nir Cohen Sasson
Oren Elkabetz
Jonathan Robinson
Ayana Wechsler
Corinne Bitton
Liron Azriel
Benjamin Ben Zimra
Shimrit Melman
Liron Sapir
Bezalel Rodrig
Nimrod Zohar
Ido Lachman
Yitamar Navott
Tal Naar
Uria Mansur
Oren Klagsbald
Adi Mashlach
Nofar Haber
Nimrod Pitussi
Leenore Goren
Niv Fogel

Igor Katz,
Head of Professional Dept.

מגדלי הארבעה, מגדל דרומי, קומה 34
רחוב הארבעה 30, תל אביב 6473926
HaArba'a Towers, South Tower, 34th fl.
30 HaArba'a St., Tel Aviv 6473926
טל: 972-3-6111000 תל: 972-3-6133355 פקס:
דוא"ל: mail@shimonov.com E-mail:

www.shimonov.com

ישראל שמעונוב
אמיר ברטוב
דודי ברלנד
ניר כהן ששון
אורן אלקבץ
יונתן רובינזון
עינה וקסלר
קורין ביטון
לירון אזריאל
בנימין בן זמרה
שמרית מלמן
לירון ספיר
בצלאל רודריג
נמרוד זוהר
עידו לכמן
איתמר נבות
טל נער
אוריה מנסור
אורן קלגסבאלד
עדי משיח
נופר חבר
נמרוד פיטוסי
לינור גורן
ניב פוגל

איגור כץ,
מנהל מחלקה מקצועית

תל אביב, 10.08.2021
מספרנו:

באמצעות מייל

לכבוד
עו"ד אופיר נאור
נאמן אי.די.בי

ח.נ,

הנדון: הצעה מחייבת ומעודכנת לרכישת אי.די.בי חברה לפיתוח בע"מ (להלן: "החברה")

בשם מרשנו, מר שמעיה רייכמן (להלן גם: "המציע"), באמצעות חברה שתהא בבעלותו המלאה ותאוגד בישראל, ובהמשך להזמנה להציע הצעות מעודכנות שפרסמת, הננו לפנות אליך בהצעה מעודכנת לרכישת החברה כדלקמן:

1. הממכר -

א. מניות החברה - כלל מניותיה של החברה, כאשר בחברה יוותרו הנכסים המפורטים בסעיף ב' להלן, כשהיא נקיה מכל חוב ואו התחייבות מכל מין וסוג שהוא, לרבות תביעות צדדים שלישיים, תביעות שיפוי, ותביעות אחרות מכל מין וסוג שהן, שעילתן (לרבות זכות השיפוי בגינן) נוצרה לפני מועד השלמת העסקה.

ב. הנכסים שיוותרו בחברה -

א. 100 מיליון ש"ח מתוך המזומן שבקופת החברה.

ב. כאופציה בלבד להחלטתך/החלטת הנושים של החברה יוותרו בחברה גם יתר נכסיה שאינם המזומן היינו -

- 25% מההון המונפק והנפרע בחברת ישראייר תעופה ותיירות בע"מ (להלן: "ישראייר") (או 25% ממניות BGI במקרה של הנפקת BGI). כך שבשרשור תחזיק אי די בי ב-25% מההון המונפק והנפרע של "ישראייר".

- 100% ההון המונפק והנפרע של חברת מניב הנפקות בע"מ, המחזיקה בכ-25.8% מחברת IDB GROUP USA INVESTMENTS INC (להלן: "IDBG"), המחזיקה בעקיפין בתאגיד נדל"ן Great Wash Park LLC (להלן: "GW") שהינו בעל זכויות במרכז מסחר ומשרדים בלאס-וגאס, נבאדה, ארה"ב ב-TIVOLI VILLAGE (להלן: "הנכס") וב-50% ממניות חברת הניהול של הנכס.

- 16% מההון המונפק והנפרע של חברת קולו טכנולוגיות בע"מ;

(להלן ביחד: "הממכר").

2. תמורת המימכר

בתמורה לממכר ולמחיקת סדרות אגרות החוב הקיימת של החברה, החברה תנפיק סדרת אגרות חוב חדש ("אגרות החוב") אשר אלו יהיו תנאיה:

- א. קרן - 125 מיליון ש"ח ע.ג, ללא חלופה ב' או 300 מיליון ש"ח ככל ויוותרו בחברה הנכסים בחלופה ב'.
- ב. מח"מ - 5 שנים.
- ג. ריבית - שנתית קבועה, לא צמודה, בשיעור של 3%.
- ד. זכות לחברה לפרוע את אגרות החוב בפירעון מוקדם - לחברה תהייה זכות לפרוע את אגרות החוב, באופן מלא או חלקי, ללא פיצוי או עמלות פירעון מוקדם כלשהם, כנגד הערך ההתחייבותי הנפרע בפירעון מוקדם. דהיינו, הקרן והריבית שנצברה עליו עד מועד הפירעון המוקדם.
- ה. אמות מידה פיננסיות - תיקבענה אמות מידה פיננסיות סבירות כמקובל בתחום כפי שיוסכם בין המציע למחזיקי האג"ח.
- ו. הנפקה ורישום אגרות החוב למסחר במועד השלמת ההסדר - אגרות החוב יונפקו ויירשמו למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב לא יאוחר ממועד השלמת ההסדר ובכפוף לכל אישור הנדרש על פי דין.

2. שעבוד להבטחת אגרות החוב – כל נכסי החברה ישועבדו לטובת הנאמן להבטחת פרעון אגרות החוב למסחר כאשר לגבי המזומן יחולו ההוראות שלהלן.

- 90% מהמזומן אצל נאמן סידרת אגרות החוב החדשה וישוחרר כנגד שעבוד נכסים חילופיים בהתאם לאמור להלן.

- **האחזקות של חברת וויידלי מובייל בע"מ (להלן "וויידלי")** אשר בבעלות המציע.

בעניין זה יצוין כי בימים אלה חתם המציע, באמצעות חברת וויידלי, על הסכם לרכישת פעילות אקספון ומרתון 018 אקספון בע"מ (להלן: "אקספון") ועם השלמת עסקת רכישת פעילות חברת אקספון תמוזג למעשה פעילות אקספון עם הפעילות הקיימת של וויידלי. שווי החברה הממוזגת מוערך על ידי מרשינו בסך של כ-510 מיליון ₪.

כנגד שעבוד החזקות בוויידלי כאמור לעיל לטובת נאמן מחזיקי אגרות החוב ישוחרר המזומן שיופקד אצל נאמן מחזיקי אגרות החוב וזאת כנגד הערכת שווי שתומצא לנאמן על ידי מעריך שווי בלתי תלוי שיבחר המציע.

- **זכויות בנכסי נדל"ן** - בכוונת המציע להעביר לחברה פעילות נדל"ן בהיקף משמעותי, בין אם תועבר לחברה פעילות וויידלי ובין אם לאו בהיקפים שיוחלט על ידי המציע. המציע יהיה רשאי לשעבד לנאמן זכויות בנדל"ן בשווי כפי שייקבע על ידי שמאי בלתי תלוי במציע שיבחר הנאמן מתוך רשימה שיגיש לו המציע. שעבוד נכסי נדל"ן בשוויים האמורים יהיה כנגד שחרור המזומן שאצל הנאמן וזאת חלף שעבוד מניות וויידלי כנגד שחרור המזומן.

המציע יתחייב כי בתום שנה וחצי ממועד ההשלמה יתווספו נכסים לחברה שיחד עם נכסי החברה הקיימים יעמדו השוויים על יחס Itv של אחד, היינו שווי הנכסים יהיה בגובה ההתחייבויות למחזיקי אגרות החוב (כאשר לצורך זה כל יתר נכסי החברה בחלופה ב' יהיו שוויים לסך של 165 מיליון ₪ עד למימושם בפועל). משמעות ההצעה האמורה הינה כי כל נכסי החברה דהיום יוותרו משועבדים לטובת נאמן מחזיקי אגרות החוב החדשים כאשר המזומן בסך של 100 מיליון ש"ח יכול להיות מוחלף בשעבוד על מניות וויידלי או בנכסי הנדל"ן בשוויים שייקבעו על ידי מעריכים בלתי תלויים כמפורט לעיל וכי בתום שנה וחצי שווי הנכסים המשועבדים יהיה שווה לסך ההתחייבות של אגרות החוב החדשות.

3. עסקת AS IS

רכישת המימכר תבצע על בסיס AS IS, ללא התחייבות או מצג כלשהו מצד הנאמן מעבר לתיאור נכסי החברה כאמור לעיל והעיסקה אינה כפופה לביצוע בדיקת נאותות מטעמו של המציע.

4. הצהרות והתחייבויות המציע

המציע מאשר כי הנתונים אשר הוצגו לו ו/או למי מטעמו, ככל שהוצגו הוצגו על בסיס אינפורמטיבי ואינדיקטיבי בלבד, ולא כמצג כלשהו מהחברה ו/או הנאמן ו/או מי מטעמם. משכך ידוע למציע ומוסכם

עליו, כי הגשת הצעה כלשהי על ידו נעשית מתוך ידיעה כי לא קמה לו זכות כלשהי לשיפוי מהחברה ו/או הנאמן ו/או מי מטעמם, בקשך לכל נתון או מצג שנמסרו או הוצגו למציע, או שלא נמסרו או שלא הוצגו בפניו. כמו כן, המציע מצהיר כי הוא פוטר בזאת את הנאמן ו/או החברה ו/או מי מטעמם, מכל אחריות באשר למצבה של החברה ו/או נכסיה ו/או החזקותיה, וכן מכל אחריות באשר להליכי המכירה של החברה ולכל דבר ועניין אחר הקשור בחברה.

5. ההצעה כפופה לחתימה על הסכם מפורט, לאישור הסדר ולהסכמה על שטר נאמנות של סידרת האגח החדשה והכל בתנאים מקובלים וככל שיידרש. כמו כן כפופה העיסקה לקבלת כל האישורים הנדרשים על פי דין.

6. המציע יפקיד בידי הנאמן ערבות בנקאית בסך של 10 מיליון ש"ח להבטחת קיום ההצעה מצידו של המציע ככל שתאושר באופן סופי ומחייב וכל התנאים להשלמתה יתמלאו, וזאת כתנאי להגשת בקשה לכינוס אסיפות נושים לאישור מחייב של הצעת המציע (ולאחר אסיפה אינדיקטיבית של מחזיקי אגרות החוב שאישרה לקדם את הצעת המציע). ככל ותוגש הצעה מתחרה הרי שתנאי להבאתה לאישור בפני כל הגורמים הרלוונטיים הינו הפקדת ערבות בנקאית בסכום שלא יפחת מערבות המציע.

אנו עומדים לרשותך למתן הבהרות לכל האמור לעיל ככל שתתבקשנה.

בכבוד רב,

אמיר ברטוב, עו"ד
שמענוב ושות' – עורכי דין

העתק: מר שמעיה רייכמן

תל-אביב, 10/8/2021

לכבוד
עו"ד אופיר נאור,
נאמן אי.די.בי. חברה לפיתוח בע"מ (בפירוק)

א. נ.

שלום רב,

הנדון: הצעה לרכישת מניות אי.די.בי. חברה לפיתוח בע"מ (בפירוק) – להלן: "החברה"

בשם מרשתנו, מעוז דניאל חברה קבלנית לבניה בע"מ (להלן: "הרוכשת"), ובהמשך לאמור בנספח ב' שצורף להזמנה המעודכנת להציע הצעות שפורסמה על ידך, הננו מתכבדים להגיש הצעתנו זו לרכישת החברה, כמפורט להלן:

הרוכשת

1. מעוז דניאל חברה קבלנית לבניה בע"מ, הנה חברה העוסקת בתכנון ובביצוע מגוון פרויקטים ברחבי גוש דן ומתמחה בתחום המגורים, בבניה נמוכה ועד לבניית מגדלים בני 30 קומות. במשך 30 שנות פעילותה בנתה החברה אלפי דירות. החברה יוזמת ומבצעת מספר רב של פרויקטים על ידי רכישת מקרקעין וכן פיתוח פרויקטים במסגרת פינוי בינוי ותמ"א 38 ובעלת סיווג קבלני ג5 בלתי מוגבל.

מצגת המתארת את פעילות החברה מצ"ב **כנספח א'**.

הממכר

1. הרוכשת תרכוש 100% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה (להלן: "הממכר").

2. הממכר **יכלול** את קופת המזומנים של החברה, בסכום שלא יפחת מסך של 300 מיליון ₪ נכון למועד השלמת העסקה. הממכר **לא יכלול** את אחזקות החברה בחברת ישראייר בע"מ, אחזקות החברה בחברת הנפקות בע"מ, ואחזקות החברה בחברת הטכנולוגיה COLU וכן

את הפסדיה הצבורים של החברה. נכסים אלה יוחרגו מן הממכר ויוותרו בידי הנאמן, אשר יפעל למימושם ולחלוקת תמורתם לנושי החברה.

3. הממכר יועבר לידי הרוכשת כשהוא ממורק ונקי מכל זכות ו/או שעבוד ו/או חוב כלשהו, לפי סעיף 34א' לחוק המכר, עפ"י צו בית משפט שיינתן בתיק חדל"ת 43652-09-20.

פעילות החברה הנרכשת

4. בכוונת הרוכשת להעביר לחברה פעילות בתחום ההתחדשות העירונית. מדובר בשלב זה ב- 10 פרויקטים לכל הפחות, אשר מתוכננים להתחיל בשנים 2022 עד 2024, כשבכל אחד מהם התקבלו חתימותיהם של רוב נדרש מבין בעלי הזכויות הרלוונטיים, אשר נדרשות כדי להוציא את הפרויקט לפועל. בכוונת הרוכשת לעשות שימוש בכספים שיוותרו בקופת החברה (לאחר פירעון חלקי של האג"ח ומשיכת הלוואה כמפורט בהמשך) לקידום פרויקטים אלה ומימושם, באופן שיחזק את הונה העצמי ורווחיותה.

רשימת הפרויקטים שיועברו לחברה יוצגו בהמשך.

הנפקת אג"ח חדשות

5. מתוך קופת המזומנים של החברה, ישולם למחזיקי האג"ח מסדרה ט' של החברה, סך של 100 מיליון ₪.

6. לבעלי האג"ח מסדרה ט' של החברה יונפקו אג"ח חדשות, בערך נקוב של 200 מיליון ₪, אשר ישאו ריבית שנתית קבועה לא צמודה בשיעור 5.5%. האג"ח החדשות תיפרענה על פני 7 שנים באופן הבא: בתום כל אחת מהשנים 2-6 ממועד הנפקת האג"ח תיפרע הקרן בתשלומים שנתיים שווים בגובה 20 מ' ₪ (סה"כ 100 מ' ₪ - מחצית הקרן), ובתום 7 שנים תיפרע יתרת הקרן בגובה 100 מ' ₪. לתשלומי הקרן יתווסף תשלום הריבית שהצטברה עד למועד כל תשלום.

7. בכוונת החברה לרשום את אגרות החוב למסחר ברשימה הראשית של הבורסה בתוך תקופה של עד 24 חודשים ממועד השלמת ההסדר והנפקת אגרות החוב החדשות. ככל שאגרות החוב תרשמנה למסחר ברשימה הראשית של הבורסה, שיעור הריבית השנתית שתשולם בגין יתרת קרן אגרות החוב, החל ממועד רישומן למסחר ברשימה הראשית של הבורסה יקטן ב-0.5% ביחס לשיעור הריבית השנתית כפי שיהא באותה העת (להלן: "הפחתה בגין רישום"). מובהר ומודגש בזאת כי אין התחייבות של החברה לרשום למסחר את אגרות החוב החדשות וככל שאגרות החוב לא תרשמנה למסחר בבורסה לא יחשב הדבר משום בחינה כהפרה של תנאי אגרות החוב, ולא תעמוד לרשות מחזיקי אגרות החוב תרופה כלשהי, ולפיכך אי הפחתת הריבית תחשב למעשה כפיצוי היחיד והבלעדי של מחזיקי אגרות החוב בגין אי רישום אגרות החוב ברשימה הראשית.

בטחונות

8. לפירעון אגרות החוב החדשות שתנפיק החברה יינתנו הביטחונות הבאים, אשר יהיו non-recourse, והן תוכלנה להיפרע מתוך הביטחונות המפורטים להלן בלבד: ישועבדו העודפים הצפויים להתקבל על ידי הרוכשת בארבעה פרויקטים המצויים בשלבי ביצוע שונים ובכולם היתרי בניה וליווי בנקאי חתום. שלושה מתוכם מצויים בשלבי ביצוע בפועל, ובפרויקט רביעי יחל ביצוע בינואר 2022. שיעור מכירת יחידות הדיור בכל הפרויקטים עולה על 70%. כפי שהוערכו בדוחות ביצוע של הבנק המלווה ובדו"ח 0 שהומצאו לבנק המלווה, שיעור העודפים בפרויקטים אלה עומד על כ- 250 מיליון ₪ (כולל הון עצמי).

תנאי מתלה להשלמת העסקה

9. תנאי מתלה להשלמת העסקה הינו קבלת אישור בית המשפט כי החברה לא תחשב כ"תאגיד מדווח" כמשמעו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968 למשך תקופה של 12 חודשים לפחות ממועד השלמת העסקה.

תנאים נוספים

10. מתוך קופת המזומנים שתיוותר בידי החברה לאחר פירעון סך של 100 מיליון ש"ח למחזיקי האג"ח כאמור בסעיפים 6-7 לעיל, תלווה החברה לרוכשת סך של 100 מיליון ש"ח בהלוואה נושאת ריבית זהה לזו הקבועה באג"ח החדשות כאמור בסעיף 6-7 לעיל, אשר תיפרע בתשלום אחד בתום 7 שנים ממועד השלמת העסקה. הרוכשת תהיה זכאית לפרוע את ההלוואה קודם לתאריך זה, בתשלום אחד או במספר תשלומים, לפי שיקול דעתה, מבלי שהחלטה כאמור תגרור חיובים, עלויות או שינויים כלשהם בתנאי ההלוואה.

11. החברה לא תעסיק עובדים או מטה, לא תרכוש ציוד קבוע, ותבצע את הפרויקטים שיועברו אליה כאמור בסעיף 4 לעיל באמצעות שכירת שירותים מהרוכשת במחירי שוק שיקבעו עפ"י דו"ח 0 או במכרז. הרוכשת תעניק לחברה את כלל שירותי הניהול, לרבות תקורות, בתמורה לדמי ניהול חודשיים קבועים בסך 400 אלף ש"ח, בצירוף מע"מ.

12. מעבר לנטילת ההלוואה כאמור בסעיף 10 לעיל, ביצוע הפרויקטים ומתן השירותים כאמור בסעיף 11 לעיל, מתחייבת הרוכשת כי לא תבצע עסקאות המוגדרות "עסקאות בעלי עניין". כן מתחייבת הרוכשת לא למשוך דיבידנד מהחברה, כל עוד לא נפרע חוב האג"ח החדשות במלואו.

בכבוד רב,

פנחס מלכה

מעוז דניאל חברה קבלנית לבניה בע"מ





בת ים



רעננה



פתח תקווה



רמת גן



רמת גן



רמת גן



מעוז דניאל - 30 שנות בניה, התחלות חדשות ואלפי משפחות מרוצות ברמת גן, גבעתיים, ראשלי"צ, נס ציונה, רעננה, חולון, בת ים, הרצליה, כ"ת, מודיעין, גדרה, מבשרת ציון ועוד. החברה נחשבת לאחת מהחלוצות והמצליחות בתחום ההתחדשות העירונית בישראל וחתומה על ביצוע ואכלוס מאות יח"ד בתחום ההתחדשות העירונית והפינוי בינוי ברחבי גוש דן.

מעוז דניאל חברה קבלנית לבניה בטי"ם. החברה שוקקת בתכנון ובביצוע טווח פרויקטים ברחבי טווח ומתמחה בתחום הפנורמי בבניה נשכה ועד לכניית מגורים בני 30 קומות. במשך שנות פעילותה בנתה החברה אלפי יחידות. החברה יוזמת ומבצעת מספר רב של פרויקטים על ידי רישות מקרקעין וכן מימון פרויקטים במסגרת פיק"י ופיק"א 38. מעוז דניאל הינה בעלת סיווג קבלי מקצועי הגבוה ביותר בישראל - 52 ותו תקן אכות בינלאומי ISO 9002





ניסיון של 15 שנה
בפרויקטים של
התחדשות עירונית



30 שנות ניסיון



חברה פרטית, משפחתית
מובילה בענף הבנייה,
הקבלנות והיזמות



תו תקן איכות
בינלאומי
ISO 9002



בעלי סיווג קבלני ג'5'
הסיווג המקצועי
הגבוה בישראל – החברה
יכולה לבנות פרויקט
בכל היקף כספי



בניית אלפי
יחידות דיור

הדירוג שלנו



מעוז דניאל
חברה קבלנית לבנייה בע"מ

בהערכה על הישגים שבזכותם
נכללה החברה בדירוג BdiCode
למצוינות ומובילות עיסוקית
לשנת 2019





דניאל TOWER רמת גן פרויקט פיננסי בינוי לדוגמא!

הפרויקט הינו השני בישראל והראשון בר"ג
שנבנה ואוכלס במתכונת פיננסי-בינוי
104 יח"ד, אוכלס בשנת 2013



TWO Like
סביבה חדשה לאהוב בנס ציונה

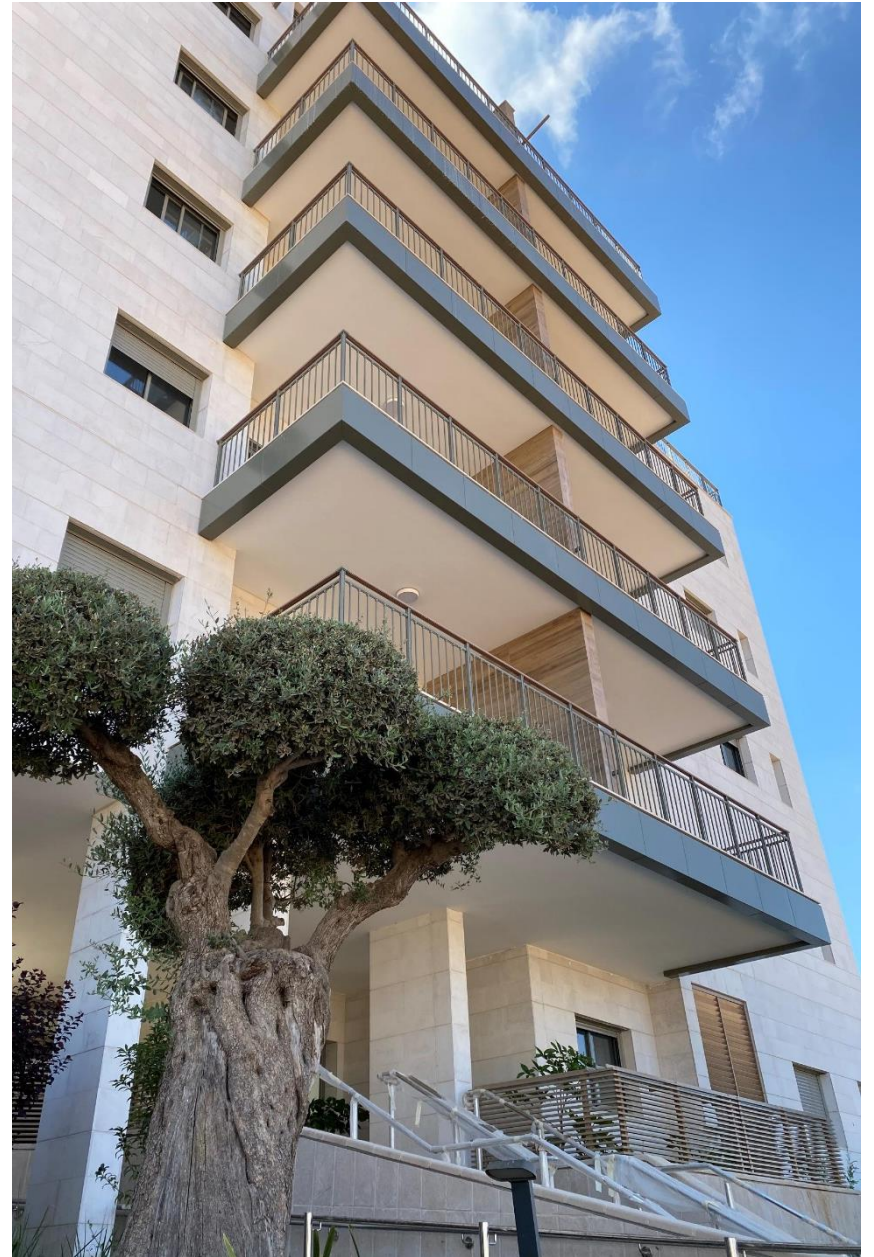
פרויקט TWO LIKE בנס ציונה

53 דירות ב-2 בניינים בני 8 קומות



ever green

בנייני בוטיק בנווה זמר. רעננה







WHITE
הפודים 8 רמת גן



DONASH

פרויקט בוטיק מול מרום נוה. ר"ג



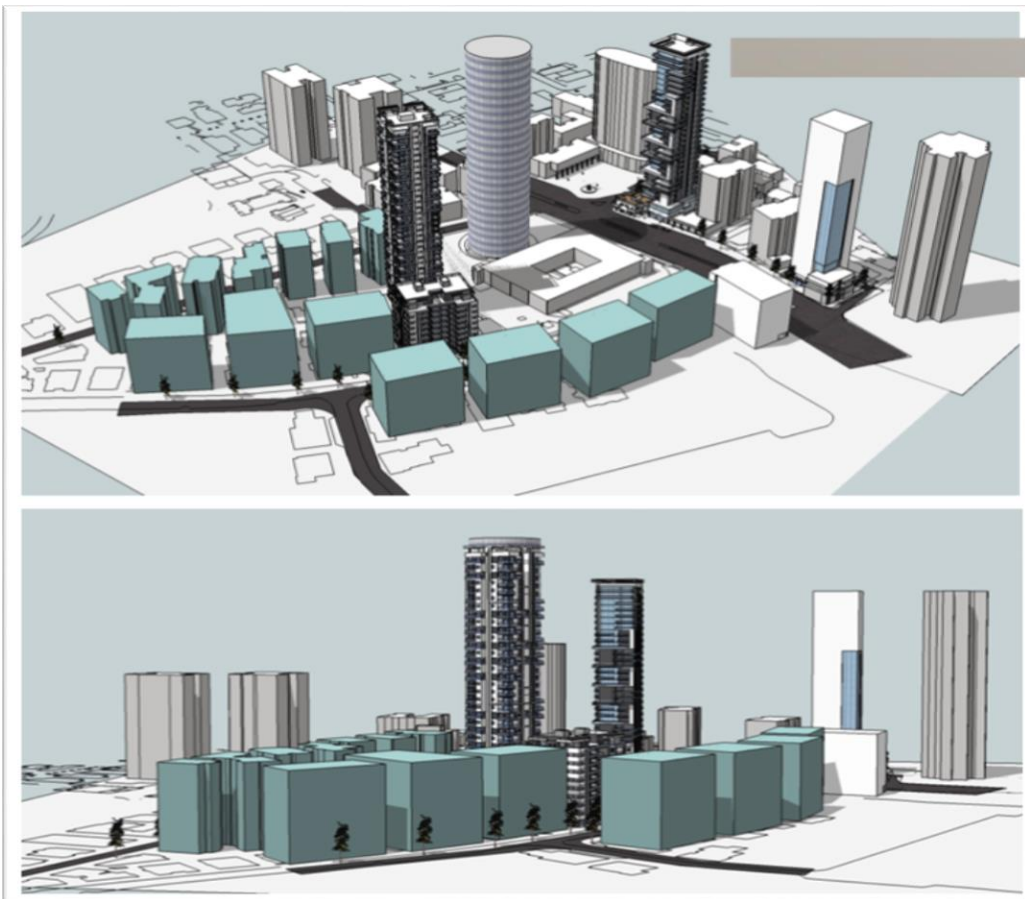


אדריכל:

רמת גן

קריניצי 109-111

הוגשה תב"ע - פינוי 47 יח"ד ובניית 142 יח"ד



ברזוויל הלוחמים חולון פינוי 86 יח"ד ובניית 320 יח"ד ומסחר





פרויקט פיניו בינוי ברח' שנקר-חולון

פינוי 24 יח"ד קיימות, תכנון והקמת 90 יח"ד חדשות



מצב קיים

כ 14 ד'
מספר יח"ד: כ 220

מצב מוצע

כ 770 יח"ד
קומת קרקע
מסחרית/ציבורי
בינוי
מרקמיים עד ק+10
מגדלים עד ק+39



מתחם החייל
האלמוני
ראשון לציון
פרויקט
בשותפות עם
פרשקובסקי
במתחם מגרש
בבעלות החברה



מתחם אלקלעי ראשון לציון 450 יח"ד



JACOBOWITZ
ARCHITECTS
מבנים וערים. תמיד בלייב.
SINCE 1980



**הקמת חמישה מגדלי מגורים הכוללים סה"כ 560 יח"ד מתוכם למכירה 456 יח"ד.
רח' כצנלסון 41, 43, 45, 47, 49, ו-51, בת ים
ע"י חברת מעוז דניאל**



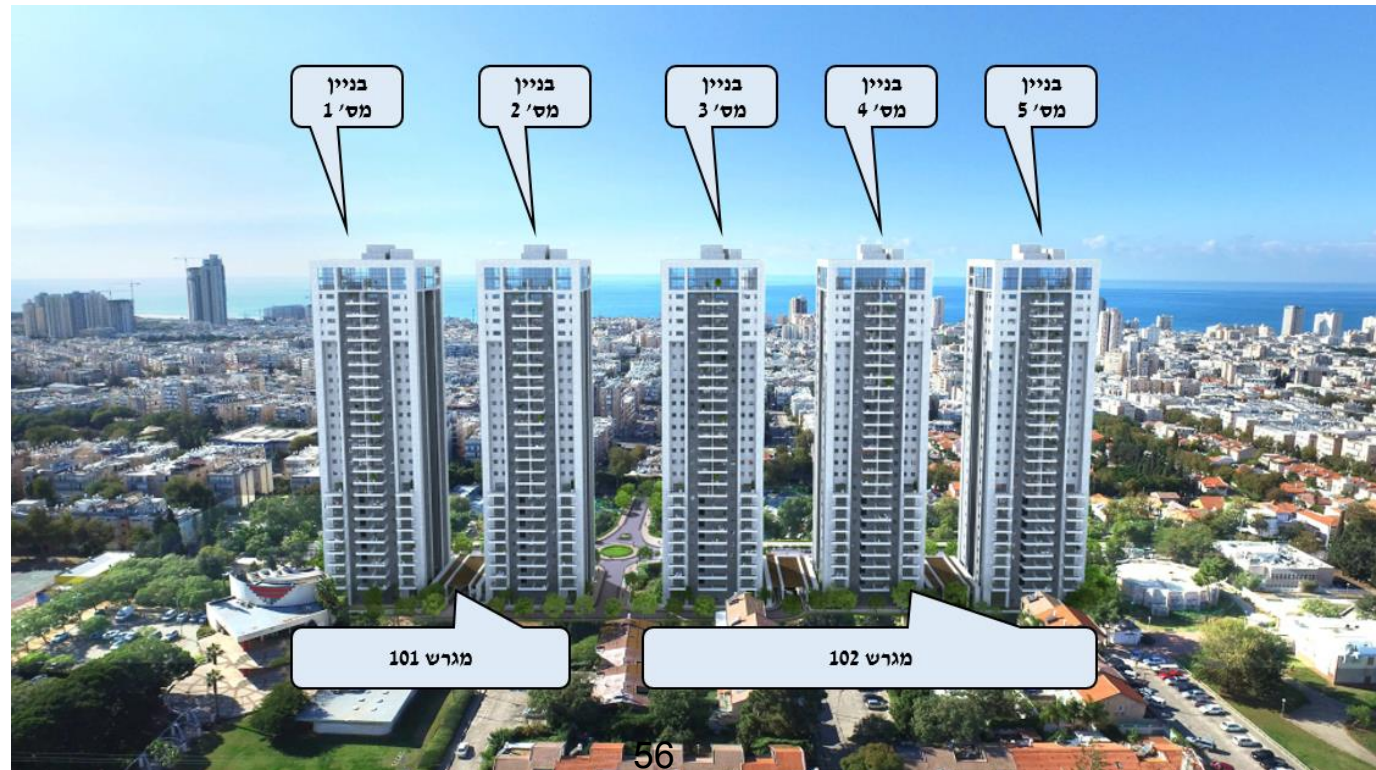








- מגרש 101: יכלול 2 מגדלי מגורים זהים בני 27 קומות, כל מגדל יכלול 112 יח"ד ובסה"כ 224 יח"ד.
- מגרש 102: יכלול 3 מגדלי מגורים זהים בני 27 קומות, כל מגדל יכלול 112 יח"ד ובסה"כ 336 יח"ד.
- תמהיל דירות היזם בפרויקט יכלול סה"כ 560 יח"ד שמתוכם 456 יח"ד לשיווק בתמהיל מגוון של דירות 3 חד', 4.5/4 חד', 5 חד' ודירות 6 חד', מיני פנט' ופנט' 6 חד'.
- פתרון החניה בשני המגרשים יכלול 817 מקומות חניה בארבע קומות מרתף.



לאומי יעמיד למעוז דניאל של 1.2 מיליארד שקל להקמת 560 דירות בבת ים

הדירות יוקמו במסגרת פרויקט פיננסי-בינוי ברחוב כצנלסון בבת ים, וישווקו במחיר ממוצע של עד כ-3 מיליון שקל ■ בנק מזרחי טפחות העמיד באחרונה מימון בסך 1.5 מיליארד שקל לחברת אזורים לטובת הקמת 700 דירות בפרויקט פיננסי-בינוי ברחוב השבטים בעיר



קריאת זן

שמרו

5

הטבה ייחודית למשקיעים בזהב פיזי



פרויקט ההתחדשות העירונית של חברת מעוז דניאל, בבת ים צילום: viewpoint



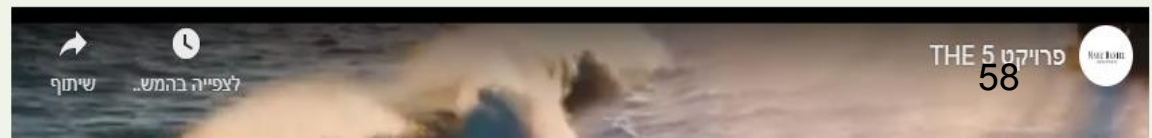
עמיתי מועדון "חבר" ובני משפחותיכם הכירו את פרויקט THE 5 כצנלסון בת ים

מתחם מגורים איכותי הממוקם בליבת ההתרחשות העירונית, מרחק ניעה מכל מה שחשוב. מוזמנים לתאם סיור במרכז המבקרים שלנו בכדי שתוכלו להתרשם מהפריקט ומסביבתו.

ההרשמה להגלה תסתיים בעוד:

21 ימים	18 שעות	49 דקות	37 שניות
------------	------------	------------	-------------

[צור קשר <<](#) [הירשמו להגלה <<](#)



נספח א'

פרטי המציעה

שם המציעה / החברה: מעוז דניאל חברה קבלנית לבניה בע"מ

מס' ת.ז. / ח.פ.: 511794315

כתובת רשומה של המציעה: משה לוי 11, ראשון לציון

עיסוקה של המציעה: מעוז דניאל חברה קבלנית לבניה בע"מ, החברה עוסקת בתכנון ובביצוע מגוון פרויקטים ברחבי גוש דן ומתמחה בתחום המגורים, בבניה נמוכה ועד לבניית מגדלים בני 30 קומות. במשך שנות פעילותה בנתה החברה אלפי דירות. החברה יוזמת ומבצעת מספר רב של פרויקטים על ידי רכישת מקרקעין וכן פיתוח פרויקטים במסגרת פינוי בינוי ותמ"א 38 ובעלת סיווג קבלני ג 5 בלתי מוגבל.

פרט כל בעלי המניות בחברה (לרבות בשרשור עד לבעל השליטה הבודד):

רחל מלכה 056068612 מחזיקה ב-50% ממניות החברה.

פנחס מלכה 056454093 מחזיק ב-50% ממניות החברה.

מעוז דניאל
חברה קבלנית לבניה בע"מ

נספח ב'

לכבוד:

אופיר נאור, עו"ד

נאמן חברת אידיבי חברה לפתוח בע"מ (בפירוק)

הצעה מחייבת ובלתי חוזרת

בהמשך להזמנה להציע הצעות לרכישת מניות ו/או פעילות ו/או נכסים של חברת אידיבי חברה לפתוח בע"מ (בפירוק) ("החברה"), אשר פורסמה בימים 9.6.2021 ועדכון לה פורסם ביום 25.7.2021, להלן הצעתי:
הצעתי הינה (נא לסמן ולהשלים):

א. רכישת כלל מניות החברה, פעילות החברה, נכסיה ואחזקותיה בתברות הבנות.

ב. רכישת כלל מניות החברה, פעילותה החברה, נכסיה ואחזקותיה בתברות הבנות, למעט

כמפורט בהצעה המצורפת

ג. אחר _____

("הממכר")

1. הנני מציעה לרכוש את הממכר בתמורה כספית ו/או בני"ע ו/או בתמורה מסוג אחר כדלהלן: _____, אשר תשולם במועדי התשלום ובאופן הבא: _____

2. הסכום הנזכר בסעיף 1 ישולם בצירוף מע"מ כדין, ככל שיחול, כנגד חשבונית מס.

3. אופן מימון הרכישה הינו כדלהלן (יש לצרף אישורים ואסמכתאות): _____

4. ההיתכנות הרגולטורית של הצעתי הינה כדלהלן: למיטב ידעתנו אין מניעה רגולטורית

5. הבטוחות להבטחת ההצעה הינן כדלהלן: _____

6. במקרה ועל פי שיקול דעת הנאמן תתקיים התמתרות ו/או מו"מ אשר במהלכו ו/או בעקבותיו אגדיל את הצעתי הנזכרת לעיל, אזי יראו את הצעתי המוגדלת כאילו מולא סכומה המוגדל מלכתחילה בטופס הצעה זה.

7. כחלק בלתי נפרד מההצעה, הנני מאשר/ת כדלהלן:

א. הממכר ימכר במצבו המשפטי והפיסי שהוא, כפי שהוא (AS IS) והאחריות לביצוע כל הבדיקות הרלבנטיות מכל בחינה שהיא, לרבות בדיקות כלכליות ו/או משפטיות ו/או עסקיות ו/או מיסוי, מוטלת עליי בלבד, על חשבוני ואחריותי, מבלי שניתן ו/או שיינתן לי כל מצג ו/או הצהרה ו/או התחייבות, לרבות לא על ידי החברה ו/או הנאמן ו/או החברות הבנות ו/או מי מטעמן.

ב. כל הנתונים אשר הוצגו ו/או יוצגו לי, ככל שהוצגו ו/או יוצגו, הוצגו ו/או יוצגו על בסיס אינפורמטיבי ואינדיקטיבי בלבד, ולא כמצג כלשהו מהנאמן, מהחברה, מהחברות הבנות ו/או מי מטעמם שכך ידוע ומוסכם, כי הגשת הצעה כלשהי על ידי נעשית מתוך ידיעה כי לא קמה לי זכות כלשהי לפיצוי או לשיפוי בקשר לכל נתון או מצג שנמסרו או הוצגו לי, או שלא נמסרו או

שלא הוצגו בפניי. כמו כן, אני פוטר בזאת את הנאמן ו/או החברה ו/או מי מטעמם, מכל אחריות באשר למצבה של החברה ו/או באשר למצבו של הנכס הנמכר וכן מכל אחריות באשר להליכי המכירה של הנכס ולכל דבר אחר הקשור בחברה.

ג. ידוע לי כי הנאמן שומר לעצמו את הזכות - לפי שיקול דעתו הבלעדי והמוחלט ומבלי שיהיה חייב לפעול כך ולנמק את החלטתו - לנהל מו"מ עם המציעים, כולם או חלקם, לרבות בין אם הגיש הצעה על פי התנאים המפורטים, ובין אם לאו, ולרבות עם כל מציע בנפרד, מבלי להודיע למציעים האחרים, ו/או לקיים התמחרות בין המציעים או חלקם ו/או לשנות במסגרת המו"מ עם מציע את תנאי ההתקשרות עם המציע כך שההתקשרות עימו תכלול רק חלק מהצעתו או שתשונה הצעתו ו/או לוותר על חלק מהדרישות לעיל ו/או לפעול בכל דרך אחרת שימצא לנכון ללא כל הגבלה. אין כל התחייבות מצד הנאמן לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר ו/או הצעה כלשהי.

ד. ידוע לי כי ההליך האמור אינו מהווה הצעה למכירת הממכר, הוא אינו כפוף לדיני המכרזים לרבות לא לחוק חובת מכרזים, תשנ"ב-1992 ולתקנות שהותקנו על פיו ו/או להלכות ודיני המכרזים, בישראל. אין בו משום הצעה או התחייבות מצד החברה למכור את הממכר למי ממגישי ההצעות לרבות למציע שיציע את ההצעה הגבוהה ביותר או כל הצעה אחרת, או לאדם אחר כלשהו.

ה. ידוע לי כי תנאי לקבלת הצעתי הינו קבלת אישור בית המשפט המחוזי בתל אביב במסגרת חדל"ת 09-20-43652.

שם: דניאל פניני
ת.ז. / ח.פ.: 511794315
כתובת: מסלול 11 הרמ"כ
טלפון: 03-9525859
דוא"ל: Pinim@maozdaniel.co.il
באמצעות הי"ח: פניני דניאל
תאריך: 10.08.2021

מעוז דניאל
חברה קבלנית לבניה בע"מ