

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

החוק

ובעניין: עו"ד אופיר נאור

נאמן אי די בי חברה לפתוח בע"מ (בפירוק)

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

טלי: 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 עדכון מטעם הנאמן

הנאמן לחברה, עו"ד אופיר נאור, מתכבד בזאת להגיש לבית המשפט הנכבד דוח עדכון מטעמו בדבר הפעולות והאירועים האחרונים בתיק הפירוק.

האמור בדו"ח זה מהווה את עיקרי הפעולות והאירועים ואין באמור לעיל על מנת למצות את כלל פעולותיו של הנאמן.

א. הפעלת אופציית ה-CALL בקשר עם 25% ממניות ישראייר בידי החברה

1. לאחר ש-75% ממניותיה של חברת ישראייר נמכרו באישור בית המשפט הנכבד לקבוצת BGI, נותרה החברה עם אחזקה של 25% ממניותיה של חברת ישראייר.

2. ביום 30.12.2021 הוגש 'דוח עדכון מטעם הנאמן בנוגע למניות ישראייר תעופה ותיירות בע"מ', במסגרתו דיווח הנאמן לבית המשפט הנכבד על מימוש אופציית ה-CALL אשר

ניתנה לחברת בי.גיי.איי השקעות (1961) בע"מ (להלן: "בי.גיי.איי") לרכישת 25% ממניות ישראיר בידי החברה חלף הקצאה של 25% מהון המניות המונפק והנפרע של בי.גיי.איי לידי החברה.

3. ביום 30.12.2021 פרסמה בי.גיי.איי דיווח מידי אודות השלמת מימוש אופציית ה-CALL והשלמת רכישת מלוא ההון המונפק והנפרע של ישראיר תעופה ותיירות בע"מ.

4. כתוצאה ממימוש האופציה, ובהתאם לתנאיה, חברת בי.גיי.איי מחזיקה ב-100% מההון המונפק והנפרע של ישראיר, ובתמורה הקצתה בי.גיי.איי לחברה 49,547,911 מניות רגילות של החברה ששיעורן לאחר ההקצאה משקף 25% מההון המונפק והנפרע של בי.גיי.איי.

נספח 1 – דיווח מידי מטעם בי.גיי.איי מיום 30.12.2021

ב. התקשרות בהסכם למימוש נכסי IDBG

5. בהמשך לדיווחי הנאמן בנושאי מכירת פעילותה ונכסיה של IDB Group USA Investments Inc., חברה המוחזקת על-ידי חברה לנכסים ובניין בע"מ (להלן: "נכסים ובניין") בשיעור של כ- 74.18%, ועל ידי החברה בשיעור של 25.82% (להלן: "IDBG"), מעדכן הנאמן, כי במסגרת הליך תחרותי שהתקיים, ובהמשך לאישור בית המשפט שהתקבל במסגרת בקשה מס' 94 ביום 20.12.2021, התקשרה IDBG בהסכם מכר עם גורם שאינו קשור לנכסים ובניין או לחברה, למכירת מלוא זכויותיה והתחייבויותיה (בעקיפין) בפרויקט הטיבולי (פרויקט למסחר ומשרדים) בלאס-וגאס, נבאדה, ובעתודות קרקע הסמוכות לפרויקט הטיבולי, במצבם כפי שהם (AS IS), וזאת בתמורה כוללת של 216 מיליון דולר ארה"ב.

נספח 2 – דיווח מידי מטעם נכסים ובניין אודות העסקה מיום 15.12.2021

6. בהתאם לתנאיו של הסכם המכר, הרוכשת הפקידה בידי נאמן אשר נקבע בהסכם, פקדון קשיח (בלתי הדיר) בסך של 10 מיליון דולר ארה"ב. לאחרונה החלה בדיקת נאותות בת 30 ימים, כאשר מועד השלמת העסקה יחול 60 ימים מתום תקופת בדיקת הנאותות כאמור ובכפוף אליה. כפי שנמסר לנאמן, נכון למועד זה בדיקת הנאותות מתקיימת כסדרה.

7. השלמתה של העסקה כפופה, בין היתר, לכך שעד 5 ימי עסקים לפני מועד ההשלמה כפי שנקבע בהסכם המכר, תעביר IDBG לרוכשת אישורים של 70% מהדיירים בפרויקט הטיבולי בדבר העברת הבעלות, בהתאם לתנאיו של הסכם המכר, וככל שלא יתקבלו האישורים האמורים, יבוטל ההסכם והפקדון יוחזר לרוכשת. כפי שנמסר לנאמן, הצדדים פועלים בקצב מתקדם לשם השגת האישורים כאמור.

8. על-מנת לבצע את הסכם המכר בהתאם לתנאיו, IDBG פרעה את ההלוואה שניתנה לה בעבר מגורם מוסדי (הפניקס) בסך של 162 מיליון ש"ח, וכן צפויה לפרוע הלוואה שנטלה IDBG מבנק אמריקאי בסך של כ-73 מיליון דולר ארה"ב.

9. יצוין, כי בהתאם להסכם שנחתם בין IDBG לבין נכסים ובניין - פרעה נכסים ובניין את ההלוואה מהפניקס כאמור בתחילת חודש ינואר 2022 ותחשב כמי שהעמידה את הלוואה זו ישירות מול IDBG, ותהא זכאית לכספי הפירעון במועד השלמת העסקה, בהתאם לתנאים אשר דווחו בעבר לבית המשפט.

נספח 3 – דיווח מיידי מטעם נכסים ובניין מיום 4.1.2022

10. בנוסף, בוחנות החברה ונכסים ובניין את השלכות המס על המכירה, את אופן העברת הכספים בגין המכירה והשלכות נוספות ככל שתהיינה - ככל שיהיו.

11. הנאמן יוסיף ויעדכן את בית המשפט הנכבד בדבר ההתפתחויות בעניין זה.

ג. קבלת כספים בהתאם למנגנון אפסייד הקבוע בהסכם מודיעין

12. בהתאם להסכם למכירת האחזקות במודיעין אנרגיה לחברת דו-צח (בבעלות מר צחי סולטן), אשר אושר על ידי בית המשפט הנכבד ביום 28.2.2021, נקבע מנגנון אפסייד בגובה מחצית משווי עליית הערך של יחידות ההשתתפות של מודיעין:

2. מנגנון "אפסייד":

2.1 החברה תהא זכאית לרכיב "אפסייד" בגובה מחצית משווי עליית הערך של יחידות ההשתתפות (ככל שתהא), דהיינו מחצית מההפרש בין "שער הנעילה" כהגדרתו להלן לבין מחיר יחידות ההשתתפות הנמכרות כאמור בסעיף 1 לעיל (375 אגורות ליחידת השתתפות), וזאת עד לתמורה מקסימאלית נוספת לטובת החברה בגובה של 1 מיליון ש"ח נוספים.

לדוגמא, ככל ושער הנעילה יעמוד על 475 אגורות ליחידת השתתפות, אזי החברה תהא זכאית ל- 1 מיליון ש"ח נוספים בהתאם לתחשיב כדלקמן:

$2,219,647$ (כמות היחידות) $\times 100$ אגורות (גובה עליית הערך) $\times 0.5$ (מחצית מגובה האפסייד) $= 1,109,824$ ש"ח (נקטם ב- 1 מיליון ש"ח).

2.2 "שער הנעילה" הינו הממוצע החשבוני של שערי יחידת ההשתתפות של מודיעין כפי שיהיו בנעילת המסחר בורסה ב-30 ימי המסחר שקדמו ליום 31 בדצמבר, 2021.

2.3 מובהר כי מנגנון זה יחול בכל מקרה, וגם במקרה בו יחידות ההשתתפות הנמכרות תימכרנה על ידי דו-צח לאחר רכישתן מהחברה ו/או מכל סיבה אחרת.

13. כפי שצוין בהסכם, חישוב שער הנעילה יהא בהתאם לממוצע חשבוני של שערי יחידות ההשתתפות ב-30 ימי המסחר שקדמו ליום 31 בדצמבר 2021.

14. משעבר תאריך זה, ביצע הנאמן חישוב כאמור לאמור בסעיף 2.2 להסכם, ומצא כי בהתאם לנוסחה שנקבעה בהסכם, זכאי הנאמן לתמורה המקסימלית של 1 מיליון ₪ בגין רכיב האפסייד.

15. ביום 3.1.2022 שלח הנאמן מכתב למר צחי סולטן אודות רכיב האפסייד, וביום 5.1.2022 בוצע התשלום לידי הנאמן בסך 1 מיליון ש"ח.

ד. ביצוע חלוקת ביניים לנושי החברה שנשייתם אינה מותנית

16. ביום 17.12.2021 אישר בית המשפט הנכבד את ביצועה של חלוקת ביניים לנושי החברה, שנשייתם אינה מותנית, בהיקף של בהיקף של 96,893,767 ₪.

17. ממועד ההחלטה, החל הנאמן לפעול באופן מיידי לביצוע חלוקת הביניים כאמור לכלל נושי החברה שנשייתם אינה מותנית.

18. חלוקת הכספים בהתאם להחלטת בית המשפט הנכבד הושלמה, למעט ביחס לנושה אחד, בשל סוגיות הקשורות במע"מ. הנאמן מצוי עימו בקשר על מנת שניתן יהיה להשלים את החלוקה גם ביחס אליו, ובכל מקרה מדובר בסכום של כ-2.5 אלף ₪.

19. יוזכר כי במסגרת הדיון שהתקיים בפני בית המשפט הנכבד ביום 13.12.2021, קבע בית המשפט הנכבד כי באשר ליתרת הסכום שבמחלוקת אותו הנאמן מבקש לחלק לנושים שאינם נושים מותנים, על הנאמן לעדכן את בית המשפט הנכבד עד ליום 14.2.2022 אם חלה התקדמות בהליך של הבקשה לאישור תביעה נגזרת (הליך רוזנפלד), ובכל מקרה לאחר אותו המועד תינתן החלטה לגופה של המחלוקת.

20. ביום 10.1.2022 פנה הנאמן באמצעות מכתב לב"כ הנושים המותנים ובמסגרתו ציין כי לאור הנזק שנגרם לנושים בעיכוב חלוקת יתרת הכספים, ובהיעדר כל הצדקה עניינית לעיכוב הכספים, הנאמן מבקש להודיע מבעוד מועד כי אין בכוונתו ליתן הסכמתו להארכת המועד שנקבע במסגרת החלטת בית המשפט הנכבד ביום 13.12.2021, ככל ותתבקש.

נספח 4 – מכתב פנייה מטעם הנאמן לב"כ הנושים המותנים

ה. תשלום שכר טרחת הנאמן

21. בהתאם להחלטת בית המשפט הנכבד מיום 20.12.2021 בבקשה 89 ('בקשה בהסכמה למתן הוראות לאישור שכר טרחה לנאמן' מיום 24.11.2021), בוצע תשלום שכר הטרחה לנאמן החברה בסך של 2,283,912.51 ₪.

נספח 5 – תחשיב שכר טרחת נאמן בקשר עם חלוקת הביניים מחודש דצמבר 2021

ו. הגשת תביעה בשם החברה - ת"א 42027-12-21 אידיבי חברה לפתוח בע"מ נ' דולפין הולנד ואח'

22. ביום 24.10.2021 הגיש הנאמן בקשה למתן הוראות – אישור להגשת תביעה בשם החברה ואישור להתקשר עם עו"ד עמית פינס שיהיה אמון ביחד עם הנאמן על ניהולה של התביעה.
23. ביום 31.10.2021, ניתן אישור בית המשפט הנכבד להגשת התביעה.
24. בהמשך לאישור זה, ביום 20.12.2021 הוגש כתב תביעה בידי הנאמן, באמצעות עו"ד עמית פינס, בעניין תביעה כספית בסך 140 מיליון ₪ נגד החברות Dolphin Netherlands BV ו- IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anonima (להלן: "דולפין הולנד" ו-"אירסה" בהתאמה), וזאת מכוח כתב התחייבות של שתי החברות הללו כלפי החברה.
25. הנאמן יוסיף ויעדכן את בית המשפט הנכבד כאשר יהיו התפתחויות נוספות בעניין תביעה זו.

ז. תנ"ג 34023-01-19 בעניין לייטקום

26. בהמשך לאמור בקשר עם ההליך בעניין לייטקום בדוח נאמן מס' 3 (ראה שם, פרק י.2), יעדכן הנאמן כי ביום 6.12.2021 הגיש הנאמן בקשה למתן החלטה במסגרתה התבקש בית המשפט הנכבד להכריע בבקשה לעיון מחדש אשר הוגשה ביום 31.01.2021.
27. בקשה זו הוגשה לאור הנסיבות החדשות (ומבלי לפגוע בכל טענה אחרת שהועלתה במסגרת כתבי הטענות האחרים בהליך), לפיהן סדרת אג"ח יד' של החברה נפרעה במלואה ביום 7.10.2021 ומשכך מבקשת הגילוי בהליך זה אינה מחזיקה עוד באגרות החוב של החברה. כתוצאה מכך, התרוקנה לדידו של הנאמן, זכותה של מבקשת הגילוי לפעול בהליך של גילוי מסמכים הנוגעים להליך אישור תביעה נגזרת בשם החברה.
28. ביום 15.12.2021, לאחר קבלת תגובת מבקשת הגילוי לבקשה למתן החלטה, ניתנה החלטת בית המשפט כי הבקשה למתן החלטה תידון במסגרת הדיון שנקבע ליום 27.12.2021 בנוכחות הצדדים.
29. כאמור, ביום 27.12.2021 התקיים דיון בפני בית המשפט הנכבד בנוכחות הצדדים, ובאותו היום ניתנה החלטת בית המשפט בקשר עם הבקשה לעיון מחדש מיום 31.01.2021.
30. במסגרת החלטה זו, נדחתה הבקשה לעיון מחדש, תוך שנקבע בין היתר כי ככל שייווצר צורך קונקרטי בבירור השאלה האם על החברה לפעול מכוח ההסכמה שהיא הגיעה אליה לפני תחילת הליך הפירוק, ניתן יהיה לעשות זאת בהתאם לכללים החלים על חברה בפירוק ויישומם, וכי דחיית הבקשה הנוכחית מטעם החברה אינה פוגעת בכך.

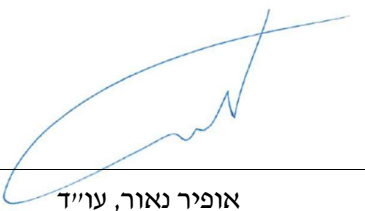
נספח 6 – החלטת בית המשפט הנכבד בעניין לייטקום מיום 27.12.21

ח. העברת הפעילות בניירות הערך בחברה לחברה לרישומים של הבורסה לניירות ערך

31. ביום 6.1.2022 הוגשה בידי הנאמן בקשה למתן הוראות בקשר עם העברת פעילות ניירות הערך של החברה, לחברה לרישומים של הבורסה לניירות ערך.
32. זאת, וכפי שצוין בבקשה, מפני שהחברה לרישומים של בנק דיסקונט – שם התנהלה הפעילות בניירות הערך של החברה עד כה – סגרה את פעילותה ביום 1.1.2022.
33. לאחר שנבדקו כלל האפשרויות להעברת הפעילות לחברות מקבילות, הוחלט להעביר את הפעילות לחברה לרישומים של הבורסה לניירות ערך.
34. ביום 6.1.2022 אושרה הבקשה בידי בית המשפט הנכבד, ומאז פועל הנאמן אל מול החברה לרישומים של הבורסה לניירות ערך לצורך גיבוש ההתקשרות, אשר עתידה להתבצע סופית עד ליום 16.1.2022.

סיכום

35. הנאמן ימשיך ויעדכן את בית המשפט הנכבד בדבר כל התפתחות בתיק הפירוק, ויפעל בשקיפות מלאה, כפי שפעל עד כה.



אופיר נאור, עו"ד

נאמן חברת אידיבי חברה לפתוח
בע"מ

נאור-גרשט, עורכי דין

היום : 11 בינואר 2022

מס' עמוד	תוכן	מס' נספח
1	דיווח מיידי מטעם בי.ג.י.איי מיום 30.12.2021	1
3	דיווח מיידי מטעם נכסים ובנין אודות העסקה מיום 15.12.2021	2
7	דיווח מיידי מטעם נכסים ובנין מיום 4.1.2022	3
10	מכתב פנייה מטעם הנאמן לב"כ הנושים המותנים	4
13	תחשיב שכר טרחת נאמן בקשר עם חלוקת הביניים מחודש דצמבר 2021	5
15	החלטת בית המשפט הנכבד בעניין לייטקום מיום 27.12.21	6

נספח 1 – דיווח מיידִי מטעם

בי.ג'י.איי מיום 30.12.2021

בי.ג'י.איי השקעות (1961) בע"מ (החברה")

30 בדצמבר 2021

לכבוד
רשות ניירות ערך
www.isa.gov.il

באמצעות מג"א-

ג.א.נ.,

הנדון: השלמת מימוש אופציית ה-Call והשלמת רכישת מלוא ההון המונפק והנפרע של

ישראיר תעופה ותיירות בע"מ

בהמשך לדיווח החברה מיום 29 בדצמבר 2021 במסגרתה דיווחה החברה כי בהמשך לרכישת 51% מההון המונפק והנפרע של ישראיר תעופה ותיירות בע"מ¹ (להלן: "ישראיר"), מתן אופציות Call לחברה לרכישת מניות ר.ל. השקמה החזקות בע"מ ואי.די.בי חברה לפתוח בע"מ בישראל² (להלן: "אופציות ה-Call"), והשלמת הנפקת הזכויות³, דירקטוריון החברה החליט על מימוש אופציות ה-Call⁴, החברה מתכבדת בזאת לדווח כי השלימה את מימוש אופציות ה-Call שניתנו לה הן מול ר.ל. השקמה החזקות בע"מ והן מול אי.די.בי חברה לפתוח בע"מ.

כתוצאה ממימוש אופציית ה-Call החברה מחזיקה ב-100% מההון המונפק והנפרע של ישראיר, ובתמורה, החברה הקצתה ל-ר.ל. השקמה החזקות בע"מ 47,565,995 מניות רגילות של החברה בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א, ששיעורן, לאחר ההקצאה, משקף 24% מההון המונפק והנפרע של החברה ול-אי.די.בי חברה לפתוח בע"מ החברה הקצתה 49,547,911 מניות רגילות של החברה בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א ששיעורן לאחר ההקצאה משקף 25% מההון המונפק והנפרע של החברה.

יודגש כי לאור העובדה שר.ל. השקמה החזקות בע"מ נמצאת בבעלותו המלאה של מר רמי לוי (להלן: "רמי לוי"), ולאור העובדה שמר רמי לוי הינו אחד מבעלי השליטה של בעלת השליטה (שי אודם בע"מ) שכן זו מוחזקת באחזקה שווה על ידי מר רמי לוי באמצעות חברת ר.ל. השקמה החזקות בע"מ ועל ידי מר שלום חיים, באמצעות חברת טעמן שיווק מזון בע"מ, ח.פ. 510872641, אזי ר.ל. השקמה החזקות בע"מ ושי אודם בע"מ הינם בעלי דבוקת השליטה בחברה.

בכבוד רב,
בי.ג'י.איי השקעות (1961) בע"מ

נחתם על ידי:
מרדכי (מוטי) חזן, יו"ר הדירקטוריון
שלום חיים, מנכ"ל ודירקטור
דוד גרבי, סמנכ"ל כספים

¹ לפרטים נוספים אודות ההצעה לרכישת ישראיר ראה דיווח החברה מיום 28 בדצמבר 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-141165), דיווח החברה מיום 21 בינואר 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-009915).

² לפרטים נוספים על תנאי אופציית ה-Call ראה דיווח החברה מיום 28 בדצמבר 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-141165) וכן דיווח החברה מיום 23 ביוני 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-042643) וכן דיווח החברה מיום 28 ביוני 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-107796), לפרטים אודות אישור האסיפה הכללית של החברה לאופציית ה-Call ראה זימון האסיפה הכללית של החברה מיום 2 במרץ 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-025564) וכן את אישור האסיפה הכללית של החברה אשר דווח על ידי החברה ביום 10 במרץ 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-031668).

³ לפרטים נוספים בדבר תשקיף הזכויות, תנאיו ותוצאותיו ראה דיווח החברה מיום 29 בנובמבר 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-173646), דיווח החברה מיום 6 בדצמבר 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-176718), דיווח החברה מיום 7 בדצמבר 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-177345) ודיווח החברה מיום 21 בדצמבר 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-112384).

⁴ לפרטים נוספים ראה דיווח החברה מיום 29 בדצמבר 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-115669).

נספח 2 – דיווח מיידִי מטעם

נכסים ובנין אודות העסקה מיום

15.12.2021

חברה לנכסים ולבנין בע"מ
PROPERTY AND BUILDING CORP. LTD

מספר ברשם: 520025438

שודר במגנא: 15/12/2021
אסמכתא: 021-01-180093

ת053 (פומבי)

לכבוד: הבורסה לניירות ערך בת"א בע"מ
www.tase.co.il

לכבוד: רשות ניירות ערך
www.isa.gov.il

דוח מידי על אירוע או עניין החורגים מעסקי התאגיד הרגילים

תקנה 36 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל - 1970

תוצאות הנפקה יש לדווח בת20 ולא בטופס זה.

דיווח על דירוג אגרות חוב או דירוג תאגיד יש להגיש באמצעות טופס ת125

דיווח על: ☐ דיווח שהגשתו עוכבה

מהות האירוע: התקשרות בהסכם למימוש נכסי IDBG

.1

בהמשך לאמור בבאור 1.6 ה.1 לדוחותיה הכספיים של חברה לנכסים ולבנין בע"מ ("החברה") ליום 30.9.2021 ("דוחות רבעון 3"), בדבר הליך בחינה שמבצעת IDB Group USA Investments Inc., חברה המוחזקת על-ידי החברה בשיעור של כ-74.18% ("IDBG"), למימוש נכסיה, מעדכנת החברה, כי במסגרת הליך תחרותי שהתקיים, התקשרה IDBG בהסכם מכר ("הסכם המכר") עם גורם שאינו קשור לחברה ("הרוכש"), למכירת מלוא זכויותיה והתחייבויותיה (בעקיפין) בפרויקט הטיבולי (פרויקט למסחר ומשרדים) בלאס-וגאס, נבאדה, ובעתודות קרקע הסמוכות לפרויקט הטיבולי (יחד – "נכסי IDBG"), במצבם כפי שהם (AS IS), וזאת בתמורה כוללת של 216 מיליון דולר ארה"ב ("התמורה") ו-"העסקה", בהתאמה). לפרטים בדבר נכסי IDBG ראו סעיף 24 לחלק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2020.

בהתאם לתנאיו של הסכם המכר, הרוכש הפקידה בידי נאמן פקדון קשיח (בלתי הדיר) בסך של 10 מיליון דולר ארה"ב ("הפקדון"). עם כניסתה של העסקה לתוקף (קרי- במועד אישור בית המשפט, כמפורט להלן), תחל בדיקת נאותות בת 30 ימים. מועד השלמת העסקה יחול 60 ימים מתום תקופת בדיקת הנאותות כאמור.

השלמתה של העסקה כפופה לכך שעד 5 ימי עסקים לפני מועד ההשלמה כפי שנקבע בהסכם המכר, תעביר IDBG לרוכש אישורים של 70% מהדיירים בפרויקט הטיבולי בדבר העברת הבעלות, בהתאם לתנאיו של הסכם המכר, וכל שלא יתקבלו האישורים האמורים, יבוטל ההסכם והפקדון יוחזר לרוכש.

עד למועד השלמת העסקה ועל-מנת לבצע את הסכם המכר בהתאם לתנאיו, תידרשנה החברה ו-IDBG לפירעון הלוואה מגורם מוסדי בסך של 162 מיליון ש"ח ("ההלוואה המוסדית"), וכן הלוואה שנטלה IDBG מבנק אמריקאי בסך של כ-73 מיליון דולר ארה"ב ("ההלוואה מהבנק האמריקאי"). לפרטים בדבר ההלוואה המוסדית וההלוואה מהבנק האמריקאי, ראו באור 3.6 ה.3 לדוחות רבעון 3. יצוין, כי בהתאם להסכם השיפוץ כמפורט בבאור האמור, בכוונת החברה לפרוע את ההלוואה המוסדית כאמור בחדש ינואר 2022 והיא תחשב כמי שהעמידה את ההלוואה המוסדית ישירות מול IDBG, ותהא זכאית לכספי הפירעון במועד השלמת העסקה.

בשים לב לכך שכ-25.82% ממניותיה של IDBG מוחזקות על-ידי אי די בי חברה לפתוח בע"מ, חברה שמוחזקת על-ידי נאמן שמונה על-ידי בית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו ("נאמן אידיבי") ו"בית המשפט", בהתאמה, לפרטים ראו באור 1.1 א. לדוחות השנתיים), כפופה התקשרות IDBG בהסכם המכר גם לאישורו של בית המשפט, וכלל שלא יתקבל אישור זה – הסכם המכר יבוטל והפקדון יוחזר לרוכש.

בכפוף להשלמת העסקה, צפוי ל-IDBG תזרים מזומנים נטו, בסך של כ-87 מיליון דולר ארה"ב (חלק החברה – כ-65 מיליון דולר ארה"ב). זאת, לאחר פירעון ההלוואה מהבנק האמריקאי כאמור לעיל; פירעון ההלוואה המוסדית; ועלויות מכירה אחרות. בשים לב ליתרת ההשקעה של החברה ב-IDBG הרשומה בספרי החברה ליום 30.9.2021 (כ-163 מיליון ש"ח), ובהתחשב בעלויות העסקה המצוינות לעיל, החברה צפויה לרשום רווח ממימוש נכסי IDBG בסך מוערך של כ-60 מיליון ש"ח. זאת כאשר ברבעון הרביעי של שנת 2021 צפויה החברה לזקוף הפסד מוערך בסך של כ-45 מיליון ש"ח המתייחס לירידת ערכה של הלוואה שהעניקה החברה ל-IDBG והתאמתה לשווייה ההוגן לתום השנה. בעוד שבמועד השלמת העסקה צפויה החברה לזקוף לספריה רווח בסך של כ-105 מיליון ש"ח המשקף את ההפרש בין התקבול נטו הצפוי להתקבל מ-IDBG לבין ערכה בספרי החברה של ההשקעה ב-IDBG. זקיפת הרווח האמור, מיוחסת בין היתר לאופן הטיפול החשבונאי בהשקעה ב-IDBG בהתאם להוראות יישום התיקון לתקן חשבונאות בינלאומי (IAS 28) (לפרטים נוספים, ראו באור 5.3 א. לדוחות הכספיים של החברה לשנת 2020, "הדוחות השנתיים").

ההשקעה של החברה ב-IDBG כוללת יתרת קרן תרגום של פעילות חוץ ("קרן תרגום") בחובה, שיתרתה בדוחות רבעון 3 הינה כ-142 מיליון ש"ח. יתרת הקרן לתרגום, תיזקף כהפסד בדוח רווח והפסד של החברה, במועד מימוש ההשקעה ב-IDBG וזאת בכפוף למדיניות החשבונאית של החברה, כאמור בבאור 3.ב. (2) לדוחות השנתיים. זקיפת ההפסד כאמור לא תשפיע על יתרת ההון המיוחס לבעלים של החברה.

בנוסף, בוחנת החברה את השלכות המס על החברה, ככל שיהיו.

כניסתו של הסכם המכר לתוקף כפופה, כאמור, לאישור בית המשפט במועדים הנקובים בהסכם המכר, ואין וודאות שזה יתקבל. בנוסף, כפופה השלמת העסקה להתקיימותם של התנאים המתלים להסכם, ואין וודאות שאלה יתקיימו, בין היתר, בשל גורמים שאינם תלויים בחברה ו/או ב-IDBG.

יובהר, כי הערכות החברה בדבר הרווח הצפוי כאמור, לרבות עיתוי ההכרה בהפסד ברבעון הרביעי של שנת 2021 וההכרה ברווח כאמור במועד השלמת העסקה, אינן סופיות והן מבוססות על מידע ואינדיקציות שבידי החברה במועד דוח זה, בטרם הושלמו כל תהליכי עיבוד הנתונים והליכי ביקורת של רואה החשבון המבקר של החברה. בנוסף, כאמור, אין וודאות כי יתקיימו התנאים המתלים להשלמת העסקה וכי העסקה תושלם וכי השלמתה, התמורה בגינה, תזרים המזומנים והרווח (לרבות מועדי הרישום של הרווח וההפסד כאמור) הצפויים וכן המועדים האמורים מהווים מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התש"ח-1968 שעשוי שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהצפוי.

2. התאריך והשעה בהם נודע לתאגיד לראשונה על האירוע או העניין:

14/12/2021 בשעה 23:55 .

דיווח שעוכב בהתאם לתקנה 36(ב):

3. אם הדיווח עוכב - הסיבה שבגינה עוכבה הגשתו:

4. בתאריך _____ בשעה _____ הוסרה המניעה לדיווח.

5. ☐ החברה היא חברת מעטפת כהגדרתה בתקנון הבורסה.

פרטי החותמים המורשים לחתום בשם התאגיד:

שם החותם	תפקיד
1 ברוך יצחק	סמנכ"ל כספיים

שם החותם	תפקיד
2 לאריסה כהן	אחר סמנכ"ל יועמ"ש ומזכירת החברה

הסבר: לפי תקנה 5 לתקנות דוחות תקופתיים ומידיים (התש"ל – 1970), דוח המוגש לפי תקנות אלו ייחתם בידי המורשים לחתום בשם התאגיד. עמדת סגל בנושא ניתן למצוא באתר הרשות: [לחץ כאן](#).

מספרי אסמכתאות של מסמכים קודמים בנושא (אין האזכור מהווה הכללה על דרך הפניה):

2021-01-099352 2021-01-036426

תאריך עדכון מבנה הטופס: 2021/2021

ניירות ערך של התאגיד רשומים למסחר בבורסה בתל-אביב

שם מקוצר: נכסים ובנין

כתובת: מגדל ToHA, יגאל אלון 114, תל אביב 6744320 טלפון: 03-5672777, 03-5672783, פקס: 03-5672776

דואר אלקטרוני: ADMIN@PBC.CO.IL אתר החברה: www.pbc.co.il

שמות קודמים של ישות מדווחת:

שם מדווח אלקטרוני: כהן לאריסה תפקידו: סמנכ"ל, יוע"מ ומזכיר החברה שם חברה מעסיקה: חברת השקעות דיסקונט בע"מ
כתובת: יגאל אלון 114, תל-אביב 6744320 טלפון: 03-6075666 פקס: 03-7604350 דואר אלקטרוני: larisa.cohen@dic.co.il

נספח 3 – דיווח מיידִי מטעם

נכסים ובנין מיום 4.1.2022

חברה לנכסים ולבנין בע"מ
PROPERTY AND BUILDING CORP. LTD

מספר ברשם: 520025438

שודר במגנא: 04/01/2022
 אסמכתא: 022-01-001881

ת121 (פומבי)

לכבוד: הבורסה לניירות ערך בת"א בע"מ
www.tase.co.il

לכבוד: רשות ניירות ערך
www.isa.gov.il

דוח מיידי

הסבר: אין להשתמש בטופס זה כאשר קיים טופס מותאם לארוע המדווח

תוצאות הנפקה יש לדווח בת20 ולא בטופס זה.

דיווח על דירוג אגרות חוב או דירוג תאגיד יש להגיש באמצעות טופס ת125

מהות האירוע: פרעון ההלוואה המוסדית

מספרי אסמכתאות של דיווחים קודמים בנושא: _____ , _____ , _____ .

בהמשך לאמור בבאור 3.ה.6. לדוחותיה הכספיים של חברה לנכסים ולבנין בע"מ ("החברה") ליום 30.9.2021, בדבר, בין היתר, נטילת הלוואה על-ידי IDB Group USA Investments Inc, חברה המוחזקת על-ידי החברה בשיעור של כ- 74.18% ("IDBG"), מגורם מממן ישראלי ("ההלוואה המוסדית" ו-"המלווה המוסדי", בהתאמה) ובדבר התקשרות החברה ו-IDBG בהסכם שיפוי חדש ובעדכון להסכם כאמור (שבין החברה לבין אי די בי חברה לפתוח בע"מ, המחזיקה בכ- 25.72% מהונה המונפק של IDBG; "הסכם השיפוי"),

מעדכנת החברה, כי ביום 3.1.2022 פרעה החברה את ההלוואה המוסדית למלווה המוסדי בסך של 162 מיליון ש"ח ("סכום הפירעון").

כפי שפורט בבאור האמור וכפי שצוין אף בדיווח המיידי של החברה מיום 15.12.2021, לאור פרעון ההלוואה המוסדית על-ידי החברה, ובהתאם להסכם השיפוי, תיחשב החברה כמי שהעמידה את ההלוואה המוסדית ישירות מול IDBG בגובה סכום הפירעון.

מסורף קובץ _____

החברה אינה חברת מעטפת כהגדרתה בתקנון הבורסה

המועד בו נודע לתאגיד לראשונה על הארוע: 03/01/2022 בשעה: 18:00

פרטי החותמים המורשים לחתום בשם התאגיד:

שם החותם	תפקיד
1 ברוך יצחק	סמנכ"ל כספים
2 לאריסה כהן	אחר סמנכ"ל יועמ"ש ומזכירת החברה

הסבר: לפי תקנה 5 לתקנות דוחות תקופתיים ומידיים (התש"ל – 1970), דוח המוגש לפי תקנות אלו ייחתם בידי המורשים לחתום בשם התאגיד. עמדת סגל בנושא ניתן למצוא באתר הרשות: [לחץ כאן](#).

מספרי אסמכתאות של מסמכים קודמים בנושא (אין האזכור מהווה הכללה על דרך הפניה):
2021-01-099352 2021-01-180093

תאריך עדכון מבנה הטופס: 2/2021

ניירות ערך של התאגיד רשומים למסחר בבורסה בתל-אביב
 שם מקוצר: נכסים ובנין

כתובת: מגדל ToHA, יגאל אלון 114, תל אביב 6744320 טלפון: 03-5672777, 03-5672783, פקס: 03-5672776
 דואר אלקטרוני: ADMIN@PBC.CO.IL אתר החברה: www.pbc.co.il

שם מדווח אלקטרוני: כהן לאריסה תפקידו: סמנכ"ל, יוע"מ ומזכיר החברה שם חברה מעסיקה: חברת השקעות דיסקונט בע"מ
כתובת: יגאל אלון 114 , תל-אביב 6744320 טלפון: 03-6075666 פקס: 03-7604350 דואר אלקטרוני: larisa.cohen@dic.co.il

נספח 4 – מכתב פנייה מטעם הנאמן לב"כ הנושים המותנים



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 SHALLEV,	Adv.		עו"ד	טלי שלו,
ADI GRANOT,	Adv.	Tel. +972-3-5447404	עו"ד	עדי גרנות,
SHIRAN GORFAIN,	Adv.	Fax. +972-3-5447405	עו"ד	שירן גורפיין,
MATAN RING,	Adv.		עו"ד	מתן רינג,
SHENHAV YAAKOV,	Adv.	office@nqlaw.co.il	עו"ד	שנהב יעקב,

10 בינואר 2022

לכבוד :

מר גיורא ארדינסט, עו"ד
ארדינסט, בן נתן, טולידיאנו
ושות' עם המבורגר עברון

מר אורי שורק, עו"ד
אגמון ושות' רוזנברג הכהן ושות'

מר ניר כהן, עו"ד
ניר כהן, לשם, בן ארצי ושות'

מר אהרון מיכאלי, עו"ד
גולדפרב זליגמן

מבלי לפגוע בזכויות
באמצעות דוא"ל

ח.נ.

הנדון : אידיבי חברה לפתוח בע"מ (בפירוק) ("החברה")

כנאמן החברה שבנדון הריני לפנות אליכם בדברים הבאים :

1. ביום 13.12.2021 התקיים דיון במסגרת תיק הפירוק (חדל"ת 43652-09-20), בנוגע לבקשת החלוקה שהוגשה על ידי הנאמן.
2. בסופו של הדון נקבע כי באשר ליתרת הסכום שבמחלוקת אותו הנאמן מבקש לחלק לנושים שאינם נושים מותנים, הנאמן יעדכן את בית המשפט הנכבד עד ליום 14.2.2022 אם חלה התקדמות בהליך של הבקשה לאישור תביעה נגזרת ובכל מקרה לאחר אותו המועד תינתן החלטה לגופה של המחלוקת.
3. לאור הנזק שנגרם לנושים בעיכוב חלוקת יתרת הכספים, עליו הורחב בכתבי הטענות ובמסגרת הדיון שהתקיים בפני בית המשפט הנכבד, ובהעדר כל הצדקה עניינית לעיכוב הכספים, הנאמן מבקש להודיע מבעוד מועד כי אין בכוונתו ליתן הסכמתו להארכת המועד שנקבע במסגרת החלטת בית המשפט הנכבד, אם וככל שתתבקש.

4. לאור עמדת זו, ובכדי להימנע מגרימת נזק נוסף כתוצאה מעיכוב הכספים, הנכם מתבקשים להיערך בהתאם ולשקלל עמדה זו במסגרת הצעדים שנקטים על ידכם והשיקולים הנשקלים על ידכם.

5. כל הטענות ו/או הזכויות שמורות.

בברכה,

אופיר נאור, עו"ד

נאמן חברת אידיבי חברה לפתוח בע"מ

נאור-גרשט, עורכי דין

העתקים:

1. גב' הדר נאות, עו"ד – ב"כ הממונה על הליכי חדלות פירעון ושיקום כלכלי.

2. מר עמית פינס, עו"ד – ב"כ נאמן מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט').

**נספח 5 – תחשיב שכר טרחת
נאמן בקשר עם חלוקת הביניים
מחודש דצמבר 2021**

תחשיב שכט		
סה"כ דיב' שחולק לנושים הרגילים	96,893,767	
הפחתת אגח בחשבון החברה	8,491,701	סכום שנכנס בפועל מחלוקת נאמן אג"ח ט'
סך הדיבידנד שיש לקחת בחשבון לצורך שכט	88,402,066	
שכט לא כולל מעמ	2,652,062	בסך 3% מהחלוקה
הפחתת שכט ששולם לא כולל מעמ	700,000	
שכט לתשלום לאחר הפחתת שכר הטרחה ששולם (ללא מעמ)	1,952,062	2,283,912.51
		כולל מע"מ

נספח 6 – החלטת בית המשפט

הנכבד בעניין לייטקום מיום

27.12.21



המחלקה הכלכלית בבית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

תנ"ג 19-01-34023 לייטקום (ישראל) בע"מ נ' אי די בי חברה לפתוח בע"מ

1

לפני כבוד השופטת רות רונן

לייטקום (ישראל) בע"מ
ע"י ב"כ עו"ד איידן

המבקשת:

נגד

אי די בי חברה לפתוח בע"מ
החברה ע"י הנאמן עו"ד נאור

המשיבה:

2

החלטה

3

4

1. בקשה לעיון מחדש.

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

ביום 29.5.2020 ניתן, במסגרת הליך חדל"ת 43652-09-20, צו פירוק בעניינה של המשיבה (להלן: "החברה") והמבקש בבקשה הנוכחית (שיכונה להלן: "הנאמן") מונה כנאמן לה. עוד קודם לכן, ביום 29.7.2020 הושגה הסכמה בין הצדדים בהליך הנוכחי שניתן לה תוקף של החלטה, ביחס לבקשת גילוי המסמכים שהגישה המבקשת מכוח ס' 198א לחוק החברות.

2. לאחר מינויו, ביקש הנאמן ביום 10.11.2020 מבית המשפט להורות על מחיקת ההליך. ביום 29.11.2020 ניתנה החלטה בבקשה זו על פיה "מאחר שבתיק ניתן פסק דין זה מכבר, לא ניתן להורות על מחיקתו".

3. הנאמן עותר בבקשה הנוכחית כי בית המשפט יעיין מחדש בהחלטה זו. ראשית טען הנאמן כי לא ניתן בהליך "פסק דין". זאת מאחר שמכוח ההלכה הפסוקה, ההחלטה שנתנה תוקף להסכמת הצדדים מיום 29.7.2020 צריכה להיות מסווגת כ"החלטה אחרת" (וכך היא אף סווגה בפועל על ידי בית המשפט). לכן רשאי בית המשפט לעיין בה מחדש – כמו בכל החלטת ביניים אחרת.



המחלקה הכלכלית בבית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

תנ"ג 19-01-34023 לייטקום (ישראל) בע"מ נ' אי די בי חברה לפתוח בע"מ

1 לגופו של עניין, טען הנאמן כי יש מקום לשינוי ההחלטה האמורה. זאת לאור שינוי
2 נסיבות שאירע לאחר נתינתה: ראשית, החברה נכנסה להליך פירוק; ושנית,
3 למבקשת אין עוד כל מעמד בהליך. זאת מאחר שלאחר פידיון האג"ח שהוחזקו על
4 ידיה, המבקשת איננה עוד נושה של החברה. משכך, התנאי הבסיסי להגשתה של
5 הבקשה לגילוי מטעמה – איננו מתקיים עוד.

6
7 4. המבקשת מצדה התנגדה לבקשה. בישיבת יום 27.12.2021, טען ב"כ המבקשת כי
8 הוא פנה אל הנאמן בבקשה לקבל את המסמכים וטרם נענה. בהתייחס לטענה
9 לפיה המבקשת אותה הוא מייצג כבר אינה נושה של החברה לאחר פירעון האג"ח,
10 הוא הוסיף כי "מגבלות הדין ידועות לנו ואנו שוקלים את צעדינו". יחד עם זאת
11 סירב ב"כ המבקשת להסכים לבקשה ולהגביל את האפשרות שלו לפעול מכוח
12 ההחלטה מיום 29.5.2020.

13
14 **דין**
15 5. לאחר עיון בבקשה ובתגובות, אני סבורה כי דין הבקשה להידחות.

16
17 גם אם יש לסווג את ההחלטה מיום 29.5.2020 כ"החלטה אחרת" (כפי שעולה
18 מפסק דינו של בית המשפט העליון בע"א 2903/13 אינטרקולוני השקעות בע"מ נ'
19 שמואל שקדי), הרי מדובר ב"החלטה אחרת" שבסיומה נסגר ההליך. כך, גם
20 כאשר בקשה לגילוי מסמכים מכוח ס' 198 לחוק החברות מתקבלת, על המבקש
21 לחזור ולפנות לבית המשפט בהליך אחר, נוסף, אם הוא מבקש לאחר גילוי
22 המסמכים להגיש בקשה לאישור תביעה נגזרת. בנסיבות אלה, חרף קיומה של
23 סמכות פורמלית לבית המשפט להידרש – במסגרת "עיון מחדש" פעם נוספת
24 להחלטה שניתנה בהליך של גילוי מסמכים מכוח ס' 198 לחוק החברות, יש
25 לנקוט משנה זהירות ביחס למקרים בהם בקשה כזו לעיון מחדש תתקבל.

26
27 הטעם לכך הוא מאחר ש"פתיחת הפתח" להגשת בקשות לעיון מחדש ביחס
28 להחלטות המסיימות הליך של בקשה לגילוי מסמכים מכוח ס' 198 לחוק
29 החברות, עלולה לאפשר בקשות כאלה במקרים נוספים. מובן שמבחינה מערכתית,
30 האפשרות לבקש מבית המשפט לחזור ו"לעיון מחדש" בהליך שהסתיים, לעיתים



המחלקה הכלכלית בבית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

תנ"ג 19-01-34023 לייטקום (ישראל) בע"מ נ' אי די בי חברה לפתוח בע"מ

- 1 לאחר דיון הכולל שמיעת ראיות וסיכומים, היא אפשרות בעייתית שיש להשתדל
2 ככל האפשר להימנע ממנה.
3
- 4 6. אני סבורה כי נסיבות הבקשה דגן אינן מצדיקות את האפשרות לעיין מחדש
5 בהחלטה מיום 20.5.2020 ולשנותה, תוך קביעה שדין ההליך להימחק.
6
- 7 כך, אין חולק כי כאשר הושגה ההסכמה, החברה לא הייתה עדיין בהליך פירוק,
8 ולכן במועד בו התקבלה ההחלטה, היה לה תוקף. עובדה זו אינה מהווה סוף פסוק
9 מבחינת החברה – שכן אם תבקש המבקשת לאכוף על החברה בדרך כזו או אחרת
10 לבצע את פסק הדין, יוכל הנאמן להעלות את טענותיו כפי שהן נטענו על ידיו
11 במסגרת הבקשה הנוכחית. במילים אחרות – ככל שייווצר צורך קונקרטי בבירור
12 השאלה האם על החברה לפעול מכוח ההסכמה שהיא הגיעה אליה לפני תחילת
13 הליך הפירוק, ניתן יהיה לעשות זאת – בהתאם לכללים החלים על חברה בפירוק
14 ויישומם. דחיית הבקשה הנוכחית אינה פוגעת בכך.
15
- 16 דברים דומים נאמרו על ידי בהחלטה מיום 29.11.2020 – בה ציינתי כי "ככל
17 שמבקשת הגילוי תגיש בעתיד בקשות נוספות מכוח ההליך (לדוגמא – בקשה
18 מכוח פקודת ביזיון בית המשפט), יהיה מקום להידרש לשאלה האם ניתן לנהל
19 את ההליך לאור הוראותיו של חוק חדלות פירעון וטענות הצדדים ככל שיעלו".
20
- 21 7. בפועל, המבקשת לא פנתה עד היום בהליך כזה. לגישת בא כוחה, היא פנתה בכתב
22 פעם אחת בבקשה לקבל את המסמכים, והיום היא "שוקלת את צעדיה" בין היתר
23 לאור מגבלות הדין, כפי שצוין לעיל. גם מטעם זה אין מקום לדון היום בתוקפה
24 של הסכמת החברה שניתן לה תוקף של החלטה, וניתן יהיה לדון בה כאמור אם
25 וכאשר יתעורר בכך צורך קונקרטי.
26
- 27 8. לכן, מכל הטעמים שלעיל, בקשת הנאמן נדחית.
28 אין צו להוצאות.
29
- 30 ניתנה היום, כ"ג טבת תשפ"ב, 27 דצמבר 2021, בהעדר הצדדים.



המחלקה הכלכלית בבית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

תנ"ג 34023-01-19 לייטקום (ישראל) בע"מ נ' אי די בי חברה לפתוח בע"מ

1

רות רונן, שופטת

2
3



זמן ביצוע הפעולה: **11/01/2022 13:13**
מספר תיק: **43652-09-20**
סוג בקשה: **בקשה אחרת/הודעה בענייני חדל"פ/פש"ר/פר"ק**
מספר אסמכתא למעקב: **9555718**

על המגיש לשמור את מספר האסמכתא לשם קבלת מידע אודותיו
המסמך הועבר לבדיקת מזכירות.

- 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.