

תאריך חתימת הבקשה: 23.3.2022
מועד אחרון להגשת התגובה: 23.3.2022
תשובה מטעם הנאמן לתגובות שהוגשו לדו"ח הנאמן בנוגע לביצוע חלוקת ביניים מטעם סומך חייקין, רואי חשבון
והמשיבים 1-15

חדל"ת 20-09-43652
בקשה מס' 82

בבית המשפט המחוזי
בתל אביב יפו

הנאמן

ובעניין: עו"ד אופיר נ
נאמן אי די בי
ממשרד נאור-
ע"י ב"כ עוה"ד
מרח' מיטב 6
טל': 5447404

כ' אדר ב' תשפ"ב, 23/03/2022
בקשה 82 בתיק 43652-09-20
ש' חגי ברנר

נוכח המחלוקת החדשה, בשלב זה הנאמן רשאי לחלק
לנושים הוודאיים את הסכום הנוסף שאיננו שנוי במחלוקת,
קרן של 87,177,670 ש"ח.

ובעניין: רפי ביסקר ו-
המשיבים 1-4, 7-9 ו-12-15 ע"י ב"כ עוה"ד אורי שורק ו/או אח'
ממשרד אגמון וזונברג הכהן ושות', משרד עורכי דין
מרח' יגאל אלון 98, קומה 47, תל אביב
טל': 03-6078607, פקס: 03-6078666
המשיבים 5 ו-10 ע"י ב"כ עוה"ד ממשרד גולדפרב זליגמן ושות', משרד עורכי דין
מרח' יגאל אלון 98, תל אביב
טל': 03-7101635, פקס: 03-7101617

המשיבים 6 ו-11 ע"י ב"כ ממשרד ארדינסט בן נתן טולידיאנו ושות', משרד עורכי דין
מרח' ברקוביץ 4, קומה 13, תל אביב
טל': 03-7770111, פקס: 03-7770101

המשיבים

סומך חייקין, רואי חשבון
המשיבה 20 ע"י ב"כ ממשרד ניר כהן לשם ושות', משרד עורכי דין
מרח' ברקוביץ 4, תל אביב
טל': 03-6968270, פקס: 03-6968277

הממונה

ובעניין: הממונה על הליכי חדלות פירעון ושיקום כלכלי
ע"י ב"כ עוה"ד הדר נאות
מרח' השלושה 2, תל אביב

תשובה מטעם הנאמן

לתגובות שהוגשו לדו"ח הנאמן בנוגע לביצוע חלוקת ביניים מטעם סומך חייקין, רואי חשבון והמשיבים 1-15

בהמשך להחלטת בית המשפט הנכבד מיום 16.3.2022, נאמן החברה מתכבד בזאת להגיש את תשובתו לתגובות
שהוגשו לדו"ח הנאמן בנוגע לביצוע חלוקת ביניים מטעם סומך חייקין רואי חשבון (להלן: "רואי החשבון")
והמשיבים 1-15 (להלן: "המשיבים 1-15") (להלן ביחד: "המשיבים").

ואלה נימוקי התשובה:

א. החלטת בית המשפט הנכבד דו"ח הנאמן שהוגש בהתאם להחלטה

1. ביום 6.3.2022 ניתנה החלטתו של בית המשפט הנכבד במסגרתה הורה בית המשפט הנכבד כי יש להעריך את הנשייה המותנית לצרכי חלוקת דיבידנד ביניים באופן שהיא תעמוד על סך המהווה 30% מגובהה, קרי 660 מיליון ₪.
2. בסעיף 12 להחלטה, הבהיר בית המשפט הנכבד כי "ההחלטה הנוכחית מתייחסת איפוא לסכום שנותר עדין בקופת הנאמן, קרי סך של 232,083,161 ₪".
3. בית המשפט הנכבד במסגרת החלטתו אף התייחס לסכומים שצפויים להתקבל בקופת הפירוק (ראה לדוגמה סעיפים 56 ו-61).
4. הלכה למעשה, בית המשפט הנכבד במסגרת החלטתו קבע את הסכום שעומד לחלוקה וכן קבע הוראות בעניין התייחסות לתביעות המותנות ביחס לסכום שעומד לחלוקה ובהתאם לכך, הכין הנאמן את תחשיב החלוקה.
5. כפי שיפורט מיד, להבנת הנאמן, התחשיב שהוגש על ידו לבית המשפט הנכבד עולה בקנה אחד עם הנסיבות המתקיימות בחברה, עם הנכסים הנוספים ועם לשון ההחלטה.
6. ביום 8.3.2022 הגיש הנאמן דו"ח מטעמו בנוגע לביצוע חלוקת ביניים לנושים הרגילים (להלן: "הדו"ח"), אליו צורף תחשיב, לפיו, בהתאם להחלטתו של בית המשפט הנכבד, הסכום שיחולק לנושים הרגילים יהיה בסך של 123,447,472.5 ₪ והסכום שיוותר להבטחת הנשייה המותנית יעמוד על סך של 108,635,688.5 מיליון ₪.
7. על מנת לערוך את התחשיב בהתאם להחלטת בית המשפט הנכבד, סכם הנאמן את כלל החוב לנושים הרגילים לאחר ביצוע החלוקה הראשונה בניכוי התשלום שחזר לקופת הנאמן בגין אגרות החוב שהוחזקו על ידו והגיע לכלל מסקנה כי היא עומדת על סך של 749,986,795 ₪.
8. לאור שהחלטת בית המשפט הנכבד התייחסה באופן מפורש לסכום של 232,083,161 ₪, בחן הנאמן את חלקן היחסי של הנשייה המותנית (בסך של 660 מיליון ₪) והנשייה הרגילה (בסך של 749,986,795 ₪) אל מול סכום החלוקה (232,083,161 ₪ כאמור בסעיף 12 להחלטה).
9. לאור שחלק הנשייה הרגילה עומד על סך של כ-53.2%, הסכום לחלוקה לנשייה הרגילה הינו סך של 123,447,472.5 ₪ והסכום להבטחת הנשייה המותנית, מתוך סכום החלוקה, אשר מהווה כ-46.8%, הינו 108,635,688.5 ₪.
10. במסגרת הדו"ח ציין הנאמן כי מטעמי שמרנות וזהירות, הוא אף נמנע בחישוביו מלהתייחס לסכומים עודפים שהצטברו בקופת הפירוק מעבר לסכום שצוין בהחלטת בית המשפט הנכבד, והחלוקה תתבצע ביחס לסכום שפורט בהחלטת בית המשפט הנכבד בלבד, כך שבפועל יוותר בקופת הנאמן לאחר החלוקה סך הגבוה יותר מהסך של 108,635,688.5 ₪ המפורט לעיל.
11. בנסיבות אלה, הדו"ח והתחשיב שצורף לו (אשר היה כאמור שמרני וסולידני) עומדים בהלימה אחת עם החלטת בית המשפט הנכבד.

ב. המשיבים מבקשים לעכב סך של 36 מיליון ₪ ולא לחלקו לנושים הרגילים, בניגוד להחלטת בית המשפט הנכבד ובהעדר כל הצדקה לכך

12. המשיבים, אשר כדרכם, עושים כל שלאל ידם על מנת להפעיל לחץ פסול על החברה ועל נושיה, מתנגדים לתחשיב שצורף על ידי הנאמן.
13. לעמדת רואי החשבון יש להורות על עיכוב חלק יחסי מתוך החלוקה, אשר יחושב מתוך סכום חלוקה כולל, אשר עומד על כ-329 מיליון ₪.

14. לעמדת המשיבים 1-15 לדו"ח, ניתן לחלק לנושים הוודאיים סכום נוסף של כ-87.1 מיליון ₪ בלבד (ולא כ-123.4 מיליון ₪ כמפורט בדו"ח הנאמן), דהיינו, יש להותיר עוד כ-36.269 מיליון ₪, בנוסף לסך של כ-108.6 מיליון ₪ להבטחת הנשייה המותנית, ובסה"כ לעמדתם, יש להותיר להבטחת הנשייה המותנית כ-144.869 מיליון ₪.

15. הנאמן דוחה את האמור בתגובת המשיבים ובתגובת רואי החשבון, לאור שעמדתם אינה תואמת את האמור בהחלטת בית המשפט הנכבד מיום 6.3.2022 (בפרט, את סעיף 12 שבה) ומשמעות קבלתה הינה ריתוק סכום עתק ביחס להליך משפטי שהמשיבים עצמם סבורים כי דינו להידחות על הסף ואף מסרבים בכל תוקף לנהל הליכי גישור בעניינו.

16. מדובר בפרשנות מוגזמת ושגויה שאין לה כל הצדקה.

17. עיכוב סכומי עתק אלה אינו סביר, בפרט, לאור שמדובר בהליך משפטי בו במסגרת החלטה חלוטה של בית המשפט העליון נחסמה האפשרות להגיש תביעה ישירה כנגד החברה. יצוין כי עד למועד זה אף כלל לא הומצאו לידי הנאמן הודעות צד ג'.

18. עמדתם של המשיבים אף מתעלמת משאר נכסיה של החברה והכספים אשר צפויים להתקבל בקופתה ובכל הכבוד, אין לתת יד לניסיון עיכוב חלוקה זה וגרימת נזק נוסף לנושים.

ג. אין כל נפקות למחלוקת שבין הצדדים בנוגע לדרישה להותיר כ-144.869 מיליון ₪ (ולא כ-108.6 מיליון ₪), לאור שבפרק זמן קצר צפויים להתקבל כספים בקופת הפירוק אשר יאפשרו הותרת סכום משמעותי, שהינו אף מעבר לסכום המבוקש על ידי המשיבים

19. כיזכור, חברת IDB GROUP INVESTMENTS INC (להלן: "IDBG") התקשרה בהסכם למכירת מלא זכויותיה והתחייבויותיה (בעקיפין) בפרויקט הטיבולי בלאס וגאס, נבאדה ובעתודות קרקע הסמוכות לפרויקט הטיבולי עם צד שלישי, בתמורה כוללת של 216 מיליון דולר ארה"ב.

20. ביום 27.2.2022 דיווחה חברה לנכסים ולבנין בע"מ (להלן: "נכסים ובנין"), השותפה באחזקה ב-IDBG, כי מועד ההשלמה בקשר לחלק מעתודות הקרקע הסמוכות לפרויקט הטיבולי הוקדם ליום 28.2.2022.

21. מועד השלמת יתר העסקה נקבע ליום 31.3.2022.

נספח 1 – העתק דיווח נכסים ובנין מיום 27.2.2022.

22. הווה אומר, כי בפרק זמן קצר יחסית, החברה עתידה לקבל את חלקה בתמורת העסקה (בניכוי הוצאות) אשר בהערכה שמרנית וזהירה ביותר, צפוי לעמוד על סך של לפחות 70 מיליון ₪.

23. בנוסף, כבר היום בקופת הנאמן מופקד סך של 238,540,328.5 ₪.

24. מכאן, כי לו תבוצע חלוקה לנושים הרגילים בהתאם לדו"ח הנאמן, בסך של כ-123.4 מיליון ₪, לאחר השלמת עסקת IDBG, צפויים להיוותר בקופת החברה כ-185.1 מיליון ₪ (בניכוי הוצאות).

25. סכום זה, גבוה בכ-40 מיליון ₪ מן הסכום המבוקש על ידי המשיבים להותרת בקופת הפירוק וגם מטעם זה יש לדחות את עמדת המשיבים.

26. שכן, גם לפי החישוב השגוי והמוגזם של המשיבים, לאחר ביצועה של החלוקה לנושים הרגילים בהתאם לדו"ח הנאמן ובצירוף הכספים שיתקבלו כתוצאה מעסקת IDBG, יוותר עודף משמעותי בקופת הפירוק להבטחת הנשייה המותנית.

27. זאת, מבלי שיהיה בכך על מנת לפגוע באפשרות להגיש בקשות לחלוקה נוספת בעתיד.

28. בנסיבות אלה, בית המשפט הנכבד מתבקש בזאת לדחות את האמור בתגובת המשיבים.

29. ככל ובית המשפט הנכבד סבור כי יש ליישם את החלטתו באופן השונה מהתחשיב שצורף על ידי הנאמן, יפעל הנאמן כמובן בהתאם להוראותיו של בית המשפט הנכבד.



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

היום: 23 במרץ, 2022.



נספח 1 - העתק דיווח נכסים ובנין מיום 27.2.2022



חברה לנכסים ולבנין בע"מ
PROPERTY AND BUILDING CORP. LTD
מספר ברשם: 520025438

שודר במגנא: 27/02/2022
אסמכתא: 2022-01-019440

053 (פומבי) ת

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 ת25

דיווח על: ☐ דיווח שהגשנו עוכבה

מהות האירוע: התקשרות בהסכם למימוש נכסי IDBG – עדכון

1. בהמשך לאמור בדיווחיה המידיים של חברה לנכסים ולבנין בע"מ ("החברה") מיום 15.12.2021 ומיום 21.12.2021 ("הדיווחים הקודמים"), בדבר התקשרותה של IDB Group USA Investments Inc, חברה המוחזקת על-ידי החברה בשיעור של כ- 74.18% ("IDBG") בהסכם מכר ("הסכם המכר") למכירת מלוא זכויותיה והתחייבויותיה (בעקיפין) בפרויקט הטיבולי (פרויקט למסחר ומשרדים) בלאס-וגאס, נבאדה, ובעתודות קרקע הסמוכות לפרויקט הטיבולי, לצד שלישי בלתי קשור ("הרוכשת") במצבם כפי שהם (AS IS), וזאת בתמורה כוללת של 216 מיליון דולר ארה"ב ("התמורה" ו-"העסקה", בהתאמה), - החברה מעדכנת בזאת כי ביום 25.2.2022, התקשרה IDBG בתיקון להסכם המכר ("התיקון להסכם"), שבמסגרתו נקבע כדלקמן:

א. מועד השלמת העסקה יידחה ליום 31.3.2022.

ב. מועד ההשלמה בקשר לחלק מעתודות הקרקע הסמוכות לפרויקט הטיבולי כאמור הוקדם ליום 28.2.2022, באופן ש-IDBG תמכור ותעביר במועד זה, לחברה קשורה לרוכשת ("רוכשת הקרקע"), את מלוא זכויותיה והתחייבויותיה בחלק מעתודות קרקע הסמוכות לפרויקט הטיבולי ("הקרקע"), וזאת בתמורה לסך של 4.5 מיליון דולר ארה"ב, שייזקף על חשבון התמורה ("התמורה בגין הקרקע"). למועד דיווח זה, הועברה התמורה בגין הקרקע לידי נאמן לטובת ההשלמה כאמור.

ג. רוכשת הקרקע הפקידה בידי נאמן תוספת לפקדון שהופקד בסמוך לחתימה על הסכם המכר, של 5 מיליון דולר ארה"ב נוספים ("הפקדון בגין הקרקע") (כך שהפקדון כאמור עומד על סך של 15 מיליון דולר ארה"ב).

ד. ככל שהעסקה לא תושלם בתנאים כפי שסוכמו, אזי הקרקע תימכר בחזרה ל-IDBG על-ידי רוכשת הקרקע ותעבור לידיה של IDBG, IDBG תשיב לרוכשת הקרקע את התמורה בגין הקרקע (ובניכוי הוצאות שהוציאה בקשר עם ההתקשרות בתיקון להסכם), והפקדון בגין הקרקע יושב לידיה.

למועד דיווח זה, IDBG והרוכשת פועלות להשלמת העסקה.

השלמת עסקת המכר בהתאם לתיקון להסכם אינה וודאית, וייתכן שלא תושלם בשל גורמים שאינם תלויים בחברה ו/או ב-IDBG.

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

25/02/2022 בשעה 20:00 .

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 כספים

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](#).

מספר אסמכתא נוסף: 2021-01-111952

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

2021-01-099352 2021-01-036426 2021-01-180093

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

