

חדל"ת 43652-09-20
בקשה מס' 94

בבית המשפט המחוזי
בתל אביב יפו

ובעניין: עו"ד אופיר נאור

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

ממשרד נאור-גרשט, עורכי דין

ע"י ב"כ עוה"ד רנן גרשט ו/או טלי שלו ו/או שירן גורפיין ו/או מתן רינג

מרח' מיטב 6 (כניסה A) תל אביב 678906

טל': 03-5447404 ; פקס: 03-5447405

הנאמן

ובעניין: הממונה על הליכי חדלות פירעון ושיקום כלכלי

ע"י ב"כ עוה"ד הדר נאות

מרח' השלושה 2, תל אביב

הממונה

דוח מטעם הנאמן בעניין השלמת עסקת IDBG

נאמן החברה מתכבד בזאת להגיש לבית המשפט הנכבד דוח עדכון מטעמו בעניין השלמת עסקת IDBG:

העסקה העומדת במרכזו של הדוח

1. חברת IDB GROUP INVESTMENTS INC (להלן: "IDBG"), הינה חברה המוחזקת בעקיפין על ידי החברה (25.82%) ועל ידי חברה לנכסים ולבנין בע"מ (74.18%) (להלן: "נכסים ובנין").
2. נוכח אחזקה מהותית זו, מדובר באחד מנכסיה העיקריים של החברה, כאשר החברה מחזיקה במחצית מזכויות הניהול וקבלת ההחלטות ביחס ל-IDBG ועו"ד עמי ברלב, המנהל הכללי מטעם הנאמן, מכהן ב-IDBG כדירקטור.
3. IDBG הינה חברה המאוגדת בדלאוור ארה"ב והיא החזיקה במלוא הון המניות וזכויות ההצבעה של תאגיד הנדל"ן Great Wash Park LLC, שהינו בעל הזכויות במרכז מסחר ומשרדים בלאס וגאס נבאדה המכונה פרויקט הטיבולי, ובעתודת קרקע נוספת (להלן: "נכסי IDBG").
4. לאחר מינויו של הנאמן, קיים הנאמן מספר פגישות עם נציגי נכסים ובנין וכן עם מנהלי נכסי IDBG על מנת ללמוד את הנכס ואת מבנה החוב הרובץ עליו, והנאמן אף סייר במקום ונפגש עם הגורמים הרלוונטיים.
5. במהלך החודשים האחרונים נוהל הליך מכירה מאומץ שכלל התקשרות עם פירמת ברוקרים, פניה לעשרות רוכשים פוטנציאליים, ניהול מו"מ אינטנסיבי, קיום הליך התמחרות ועוד.
6. במקביל, פעלו הצדדים לצורך טיוב מבנה החוב, כפי שתואר בדוחות שהוגשו מעת לעת לבית המשפט הנכבד, על מנת שתתאפשר מכירה שאינה בתנאי לחץ וקבלת תמורה מקסימלית בגין נכסי IDBG.
7. הליך מכירה תחרותי זה נוהל על ידי נכסים ובנין בשיתוף פעולה הדוק של הנאמן וצוותו. ניהול הליך זה בוצע באופן אינטנסיבי שכלל קיום שיחות ושיבות תכופות, השתתפות מלאה בקבלת החלטות, בחינת תהליכים שונים וכו'.
8. ביום 15.12.2021 דיווחה נכסים ובנין כי IDBG התקשרה עם הרוכשת למכירת מלוא הזכויות וההתחייבויות בנכסי IDBG, במצבם כפי שהם (AS IS), בתמורה כוללת של 216 מיליון דולר ארה"ב, בכפוף למספר תנאים, לרבות אישורו של בית המשפט הנכבד.

9. ביום 15.12.2021 הגיש הנאמן בקשה דחופה למתן הוראות לאישור מכירת אחזקות החברה (בעקיפין) בנכסי IDBG (בקשה מס' 94).

אישור בית המשפט הנכבד את התקשרותה של החברה

10. במסגרת בקשה מס' 94, התבקש בית המשפט הנכבד לאשר את התקשרות החברה, באמצעות IDBG, למכירת מלוא הזכויות וההתחייבויות (בעקיפין) בפרויקט הטיבולי ובעתודות קרקע הסמוכות לפרויקט הטיבולי, בתמורה לסך כולל של 216 מיליון דולר ארה"ב, לחברת 3D Investments LLC (להלן: "הרוכשת"), וכן להסמיך את הנאמן לבצע את כל הפעולות הנדרשות לשם כך.

11. עסקה זו, כפי שתואר להלן, משקפת מחיר איכותי וגבוה ביחס לתנאי השוק, אשר הושג הודות להליך תיחור מורכב שנוהל בהצלחה על ידי כל הצדדים הרלוונטיים.

12. עיקרי העסקה כפי שתוארו בבקשה:

א. תמורה – סך כולל של 216 מיליון דולר ארה"ב.

ב. רכישה AS IS, בכפוף למספר תנאים שהוגדרו.

ג. פיקדון – הרוכש הפקיד פיקדון קשיח בסך של 10 מיליון דולר ארה"ב.

ד. בדיקת נאותות – עם כניסתה של העסקה לתוקף במועד אישור בית המשפט הנכבד תחל בדיקת נאותות על ידי הרוכשת בת 30 ימים.

ה. מועד ההשלמה – יחול 60 ימים מתום תקופת בדיקת הנאותות.

ו. העברת אישורים – השלמת העסקה כפופה לכך שעד 5 ימי עסקים לפני מועד ההשלמה, תעביר IDBG לרוכשת אישורים של 70% מהדיירים בפרויקט הטיבולי בדבר העברת הבעלות בהתאם לתנאיו של הסכם המכר.

ז. פירעון ההלוואות – עד למועד השלמת העסקה ועל מנת לבצע את הסכם המכר ובהתאם לתנאיו, תידרשנה נכסים ובניין ו-IDBG לפירעון הלוואת הפניקס בסך של 162 מיליון ש"ח וכן פירעון הלוואה שנטלה IDBG מבנק אוף נבאדה בסך של כ-73 מיליון דולר ארה"ב (בצירוף ריביות צבורות עד למועד הפירעון ועלויות פירעון בהתאם לתנאי ההסכם).

13. בבקשה צוין כי ככל והסעדים המבוקשים במסגרת בקשה זו יאושרו, והעסקה תושלם, בידי החברה צפוי להתקבל סכום נטו לאחר החזר ההלוואות שניטלו לצורך הפרויקט, תשלום הוצאות עסקה ומס, של מעל ל-70 מיליון ₪.

14. הממונה על חדלות הפירעון נתן הסכמתו למבוקש, נוכח נימוקי הבקשה, שיקול דעת הנאמן והחלטת מחזיקי אגרות החוב באסיפה מיום 19.12.2021 להודיע לנאמן כי הם מסכימים להתקשרות IDBG בהסכם למכר זכויותיה בפרויקט הטיבולי.

15. ביום 20.12.2021 ניתן אישורו של בית המשפט הנכבד, כמבוקש.

השלמתה של העסקה

16. ממועד אישורו של בית המשפט הנכבד, עמדו הנאמן וצוותו באופן תדיר ויומיומי הן עם נציגי נכסים ובניין והן עם נציגי IDBG על מנת לעקוב אחר שלבי התקדמות בדיקת הנאותות והתקיימות התנאים לצורך השלמתה של העסקה.

17. הנאמן וצוותו בחנו את השלכות המס ואת המבנה המיסוי. הנאמן עודכן בדבר המתווה שנבחר על ידי IDBG ורואי החשבון וכן, עודכן מעת לעת בעניינו. על פי עמדת רואי החשבון וחוות דעתם שהתקבלה, לא תתקיים חבות במס עם העברת התמורות בגין העסקה, אולם ככל מתווה מס - לא קיימת ודאות מלאה בדבר קבלתו על ידי רשויות המס בארה"ב, עד לתום תקופות השומה הקבועות בדין.

18. ביום 25.2.2022 התקשרה IDBG בתיקון להסכם המכר שבמסגרתו הוסכם, בין היתר, כדלהלן¹:

א. מועד השלמת העסקה יידחה ליום 31.3.2022.

ב. מועד ההשלמה בקשר לחלק מעתודות הקרקע הסמוכות לפרויקט הטיבולי יוקדם ליום 28.2.2022 באופן ש-IDBG תמכור ותעביר במועד זה לחברה הקשורה לרוכשת את מלוא זכויותיה והתחייבויותיה בחלק מעתודות קרקע הסמוכות לפרויקט הטיבולי בתמורה לסך של 4.5 מיליון דולר ארה"ב, שייזקף על חשבון התמורה.

ג. רוכשת הקרקע הפקידה בידי נאמן תוספת לפיקדון שהופקד בסמוך לחתימה על הסכם המכר של 5 מיליון דולר ארה"ב נוספים, כך שהפיקדון יעמוד על סך של 15 מיליון דולר ארה"ב.

19. ביום 31.3.2022, העסקה הושלמה והתמורה הועברה לידיה של IDBG. עסקה זו הושלמה, לאור מאמצי הנאמן ונכסים ובניין, על אף תנאי שוק מורכבים ומשתנים גלובליים משמעותיים, (אירועי רוסיה-אוקראינה המייצרים חוסר וודאות גלובלית משמעותית בשווקים וכן אירועי Covid-19 אשר ממשיכים להוות פקטור בשווקים השונים).

20. בהתאם לדיווח מיום 3.4.2022 של נכסים ובניין, עם השלמת העסקה כאמור, פרעה חברה-בת של IDBG, שהינה בעלת הזכויות בפרויקט הטיבולי, הלוואה בנקאית שנטלה, בסך של כ- 72 מיליון דולר ארה"ב ("ההלוואה הבנקאית"). בנוסף, לאור פירעון נכסים ובניין, בחודש ינואר 2022, הלוואה שנטלה IDBG מגורם מממן בישראל ("ההלוואה המוסדית"), ולאור היחשבותה של נכסים ובניין כמי שהעמידה את ההלוואה המוסדית ישירות מול IDBG וזכאית לפירעון במועד השלמת העסקה כאמור, תפרע IDBG לנכסים ובניין, בימים הקרובים, את הסכומים המגיעים לה על-פי הסכם ההלוואה המוסדית והסכמי השיפוי שנחתמו בקשר אליו.

נספח 1 – העתק דיווח נכסים ובניין מיום 3.4.2022.

21. ממועד השלמתה של העסקה, נאמן החברה וצוותו ביצעו את כל הפעולות הנדרשות על מנת שחלקה של החברה מתוך תמורת המכר יתקבלו בחשבון הנאמן ללא כל דיחוי, זאת לאחר ביצוע התשלומים הנדרשים לצדדים שלישיים בגין העסקה (ברוקרים, יועצים, רואי חשבון, עמלות פירעון וכיו"ב) וביצוע התחשבויות סופית בגין הלוואות הבעלים.

22. ביום 4.4.2022 הועבר סך של 23,001,183 דולר ארה"ב לקופת הנאמן וכן צפוי להתקבל בזמן הקרוב עוד סכום מוערך של כ-694,000 דולר ארה"ב נוספים, בגין חלקה של החברה בתמורת המכר, אשר בכוונת נאמן החברה להמיר לש"ח.

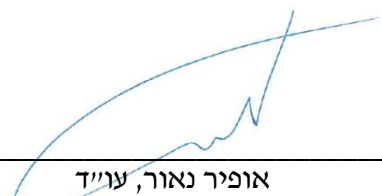
23. יתרה לא מהותית מסכום התמורה של נכסים ובניין והנאמן, נותרה לפרק זמן קצוב בחשבון IDBG (חלקה היחסי של החברה הינו כ- 1.021 מיליון דולר ארה"ב), ככרית ביטחון בלבד - לשם גיבוי תשלומים עתידיים (אם וככל ויהיו), כגון מיסים עירוניים, דרישות שאינן ידועות בשלב זה (ככל שתהיינה), וכיו"ב.

24. בשלב זה הצדדים עדיין בוחנים לעומק את סכומי ההתחשבויות הסופיים, הפרשי ריבית בגין עלויות מימון וכיו"ב, ונדרשים להגיע להסכמות ביחס למלוא רכיבי התמורה (אשר טרם הוסכמו באופן מלא). הנאמן ו/או החברה שומרים על מלא הטענות ו/או הזכויות בעניין.

¹ דיווח נכסים ובניין מיום 27.2.2022 צורף על ידי הנאמן לתשובה מטעם הנאמן לתגובות שהוגשו לדו"ח הנאמן בנוגע לביצוע חלוקת ביניים מטעם סומך חייקין, רואי חשבון והמשיבים 1-15, ביום 23.3.2022.

25. הנאמן מבקש להודות בהזדמנות זאת לעו"ד עמי ברלב על עבודתו המקצועית והמאמצים שהושקעו על ידו במסגרת הליך המכירה והשלמתה.

26. בעקבות השלמת העסקה וקבלת הכספים בקופתה של החברה, בכוונת הנאמן להגיש בעת הקרובה בקשה למתן הוראות לאישור חלוקה.



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

היום : 5 באפריל, 2022.

נספח 1 - העתק דיווח נכסים ובנין מיום 3.4.2022

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

שודר במגנא: 03/04/2022 ת053 (פומבי) לכבוד: הבורסה לניירות ערך בת"א בע"מ רשות ניירות ערך
אסמכתא: 022-01-034968 www.tase.co.il 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: השלמת עסקה למימוש נכסי IDBG

1. בהמשך לאמור בבאור 1.ג.23 לדוחותיה הכספיים של חברה לנכסים ולבנין בע"מ ("החברה") ליום 31.12.2021 ("הדוחות הכספיים") בדבר התקשרותה של IDBG Group USA Investments Inc., חברה המוחזקת על-ידי החברה בשיעור של כ- 74.18% ("IDBG") בהסכם מכר למכירת מלוא זכויותיה והתחייבויותיה (בעקיפין) בפרויקט הטיבולי (פרויקט למסחר ומשרדים) בלאס-וגאס, נבאדה, ובעתודות קרקע הסמוכות לפרויקט הטיבולי, מעדכנת החברה כי ביום 31.3.2022, העסקה הושלמה ומלוא התמורה הועברה לידיה של IDBG.
עם השלמת העסקה כאמור, פרעה חברת בת של IDBG, שהינה בעלת הזכויות בפרויקט הטיבולי, הלוואה בנקאית שנטלה, בסך של כ- 72 מיליון דולר ארה"ב ("ההלוואה הבנקאית"). בנוסף, לאור פירעון החברה, בחודש ינואר 2022, הלוואה שנטלה IDBG מגורם מממן בישראל ("ההלוואה המוסדית"), ולאור היחשבותה של החברה כמי שהעמידה את ההלוואה המוסדית ישירות מול IDBG וזכאית לפירעון במועד השלמת העסקה כאמור, תפרע IDBG לחברה, בימים הקרובים, את הסכומים המגיעים לה על-פי הסכם ההלוואה המוסדית והסכמי השיפוי שנחתמו בקשר אליו (לפרטים בדבר ההלוואה הבנקאית וההלוואה המוסדית, ראו באורים 2.ג.23 ו- 3.ג.23 לדוחות הכספיים).
לפרטים בדבר ההשלכות החשבונאיות בקשר עם העסקה, ראו בבאור האמור לדוחות הכספיים.

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

31/03/2022 בשעה 23:55 .
☒

דיווח שעוכב בהתאם לתקנה 36(ב):

3. אם הדיווח עוכב - הסיבה שבגינה עוכבה הגשתו:

4. בתאריך _____ בשעה _____ הוסרה המניעה לדווח.

5. ☐ החברה היא חברת מעטפת כהגדרתה בתקנון הבורסה.

פרטי החותמים המורשים לחתום בשם התאגיד:

שם החותם	תפקיד
1 ברוך יצחק	סמנכ"ל כספים

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):
2022-01-029556

תאריך עדכון מבנה הטופס: 2/2022

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