

בבית המשפט המחוזי
באר שבע

פר"ק 31584-09-19
בקשה מס' _____
בפני כב' השופט י'
פרסקי

להלן: "החוק";

בעניין: חוק החברות התשנ"ט – 1999

ובעניין: דלנור הנדסה ופרויקטים בע"מ (בהסדר נושים)

ע"י ב"כ עו"ד רונן נאווי ו/או דניאל אלימלך עזוז
מרח' מנחם בגין 52 (מגדל סונול) תל אביב
טל': 03-5762555; פקס': 03-5762556

להלן: "החברה";

ובעניין: רו"ח אלון פרדקין

בתפקידו כמנהל הסדר לחברה

ע"י ב"כ עו"ד יריב שי ישינובסקי

מרח' לינקולן 20 (מגדל רובינשטיין) תל אביב
טל': 03-7611611; פקס': 55

כ"ח טבת תשפ"א, 12/01/2021
בקשה 58 בתיק 31584-09-19
שו' יעקב פרסקי

החלטה

ובעניין: הכונס הרשמי

מרח' התקווה 4, באר-שבע
טל': 08-6264575; פקס': 75

עדכון זה מטעם מנהל ההסדר שהוגש, מעלה על סדר
היום, קשיים בהמשך פעילות החברה.

ובעניין: בנק לאומי לישראל בע"מ

ע"י ב"כ עוה"ד אילן שמעוני

ו/או צחי גולדנברג ו/או ענבל

ו/או שירן כהן ו/או הודיה

ו/או ירדן סיני-מצפון

דרך מנחם בגין 116, בית קוק
טל': 03-5200300, פקס': 03-5200303

מנהל ההסדר מתבקש להמשיך ולעדכן עד סוף החודש
(ינואר) לצורך קבלת תמונת מצב טובה יותר. התקווה
היא, לשיפור במצב הדברים.

להלן: "בנק לאומי";

ובעניין: בנק מזרחי טפחות בע"מ

ע"י משרד עו"ד רוזנברג אב

ממרכז עזריאלי 1 הבניין

טל': 03-6081451, פקס': 03-6081452

להלן: "בנק מזרחי";

*** נחתם דיגיטלית ***

עדכון מטעם מנהל ההסדר באשר לקשיים בהמשך

פעילות החברה

מנהל ההסדר מבקש לעדכן את כבוד בית המשפט בדבר קשיים הנוגעים לפעילות החברה
שמטילים ספק בדבר יכולתה של החברה לעמוד בהסדר הנושים שאושר בעניינה.

מן הראוי לציין כי דוח זה הוכן כבר לפני כשבועיים ימים, אולם למעשה לאחר אחת הפגישות
שהתקיימה בעניינה של הפגישה, נכנסו כלל המשתתפים בפגישה לבידוד (לאור מחלתו של ב"כ
החברה בקורונה).

מנהל ההסדר מבקש ללהדגיש כבר עתה, כי בדיקת הסכומים ששילמה עד כה החברה לקופת ההסדר מלמדת, כי לכאורה היא עומדת בהסדר הנושים, וכי אף מצוי בקופת ההסדר עודף בסך כ- 800,000 ₪ לעומת הסכומים שהתחייבה החברה לשלם במסגרת הסדר הנושים.

יחד עם זאת, מהמידע המצוי בידי מנהל ההסדר, החברה מצויה בהפרה של הפרויקטים השונים אותם היא מבצעת, וכי ככל הנראה לא יהיו בידה המקורות הדרושים לשם השלמת הפרויקטים הנ"ל.

כמו כן, החברה אינה עומדת בהתחייבויותיה לנושה המובטח, בנק לאומי להשבת ערבויות בנקאיות שהעמיד בנק לאומי בלוח הזמנים שנקבע בהסדר הספציפי עימו.

בנוסף, לאור הקשיים בביצוע הפרויקטים השונים, קיים איום לכך שלכל הפחות חלק מהערבויות הבנקאיות שהעמיד בנק מזרחי יחולטו, דבר שיגדיל את מצבת הנשייה ויקטין בצורה מהותית את המקורות להסדר הנושים.

בנסיבות אלו, עצר מנהל ההסדר בשלב ראשון את חלוקת הכספים לנושים (על אף העודף המצוי בקופה), וכיום מתקיימים מגעים להסדרת הסוגיות השונות הקשורות בהשבת הערבויות הן לבנק לאומי והן לבנק מזרחי.

מנהל ההסדר ישוב ויעדכן בקרוב, לאחר סיום המגעים עם הנושים ואל מול החברה.

ואלה נימוקי הבקשה:

א. כללי – הוראות הסדר הנושים

1. ביום 14.11.19, אישר כבוד בית המשפט את הסדר הנושים של החברה.
2. בהסדר הנושים נקבע, כי על החברה לשלם דיבידנד בשיעור 100% לנושים המובטחים ולנושים בדין קדימה, 60% לנושים בעלי ערבות אישית ו- 50% לנושים בדין רגיל.
3. כידוע, הסדר הנושים שאושר בעניינה של החברה היה מבוסס על 2 נדבכים:
 - 3.1 תשלומים שוטפים שתעביר החברה מידי חודש בחודשו, המבוססים על פעילותה השוטפת (להלן: "תשלומי ההסדר השוטפים");
 - 3.2 מימוש זכויות ונכסים – מימוש זכויותיה של החברה בפרויקט ארלוזורוב 77 בבאר שבע (להלן: "פרויקט ארלוזורוב"), וכן מימוש זכות לדירת מגורים בפרויקט בניה בשכונת כלניות בבאר שבע (להלן ביחד: "תשלומי ההסדר ממימוש נכסים").
4. בנוסף, כלל הסדר הנושים הסדרים ספציפיים עם בנק מזרחי ובנק לאומי (נושים מובטחים) (להלן ביחד: "הבנקים").

הסדרים ספציפיים אלו, היו מבוססים בעיקרם על הקטנת האובליגו לבנקים באמצעות השלמת התחייבויות החברה בפרויקטים שונים, אשר יאפשרו את השבת הערבויות הבנקאיות שהנפיקו הבנקים להבטחת חובות החברה.



ב. עמידת החברה בהוראות הסדר הנושים עד כה

5. לאחר אישור ההסדר ובחינת מצבת תביעות החוב התברר, כי סכום הדיבידנד שהחברה תידרש לשלם בסך של כ- 10 מיליון ₪ (יוער כי לאחרונה הוגשו תביעות חוב נוספות בסך כ- 1 מיליון ₪ נוספים שטרם הוכרעו).
יצוין, כי סכום זה הינו בגדר הערכה, וכי כאמור לעיל לאחרונה הוגשו תביעות חוב נוספות וקיימות תביעות נוספות שהינן במחלוקת.
כמו כן, כולל סכום זה תשלום דיבידנד לנושה המובטח בנק מזרחי (כאשר חלק מהסכום הינו בגדר הפרשה לערבויות בנקאיות שהנפיק הבנק ושטרם נדרשו ושהחברה התחייבה לפעול להשבתם).
6. הפועל היוצא של הוראות הסדר הנושים אל מול היקף הנשייה בקבוצות השונות היה שעל מנת לעמוד בהוראות הסדר הנושים, על החברה להעביר למשך 12 חודשים סך של כ- 300 אש"ח ולאחר מכן (לאחר פירעון החובות בדין קדימה) כ- 200 אש"ח לחודש למשך 48 חודשים נוספים.
7. לאור זאת, דרש מנהל ההסדר מהחברה להעביר מידי חודש סך של 300,000 ₪.
8. במהלך חודש מאי, עתרה החברה בבקשה לאישור הקפאת תשלומי ההסדר השוטפים למשך 3 חודשים (מחודש מאי עד חודש יולי), ובמהלך חודש יוני נעתר כבוד בית המשפט לבקשה (בקשה מספר 47).
9. כפי שדווח בתגובה שהגיש מנהל ההסדר לבקשה מספר 50 (בקשת החברה לבטל עיקולים), גם לאחר תום תקופת הקפאת התשלומים המוזכרת לעיל, לא עמדה החברה בתשלום השוטף.
- אולם בהמשך, הועברו למנהל ההסדר כספים שמקורם במימוש זכויות בנכסי מקרקעין.
10. כיום, בהתאם להוראות ההסדר ולאור אישור בית המשפט בדבר הקפאת תשלומי ההסדר למשך 3 חודשים, היה על החברה לשלם לקופת ההסדר סך של כ- 1.8 מיליון ₪ בפועל, העבירה החברה סך של כ- 2.6 מיליון ₪.
11. בהתאם לכך לכאורה מצויה החברה בעוֹף של כ- 0.8 מיליון ₪. כמו כן, מבידיקות שערך מנהל ההסדר עולה כי ככל והליכי מימוש הנכסים יתקדמו כמתוכנן יועברו אליו בתקופה הקרובה סכומים נוספים העולים על הסכומים הנדרשים.
12. יחד עם זאת, לפי המידע המצוי בידי מנהל ההסדר, מסיבות שונות (ובכלל זה לטענת החברה קשיים שנוצרו בשל וירוס הקורונה וקשיים מימוניים) פעילות החברה כמעט ונעצרה כליל.

ג. הצטברות אירועים המצביעים על קושי בהמשך פעילותה השוטפת של


החברה

13. הסדר הנושים היה מבוסס בין היתר על המשך פעילות החברה לצורך השלמת 2 פרויקטים (להלן: "הפרויקטים הפעילים"), וכן לצורך השלמת עבודות בדיק בפרויקט נוסף (כמו גם בפעילות לשם השבת ערבויות בנקאיות בגין פרויקטים נוספים).
השלמת הפרויקטים נועדה לאפשר את השבת הערבויות הבנקאיות שהונפקו לשם הבטחת התחייבויות החברה במסגרת הפרויקטים. כאשר השבת הערבויות הבנקאיות מביאה הלכה למעשה להקטנת החוב לנושים המובטחים.

14. הפרויקטים הפעילים כהגדרתם לעיל, הינם פרויקטים לבנית בתים פרטיים בשכונת כלניות בבאר שבע עבור עמותת עתידנו וכן עבור עמותת בונים עתיד (להלן: "העמותות").
15. עובר ולאחר אישור הסדר הנושים התגלעו מחלוקות שונות בין החברה לבין העמותות.
16. בהתאם למידע המצוי כיום בידי מנהל ההסדר, החברה הפסיקה הלכה למעשה את הפעילות בשטח, ומתנהלים בין הצדדים לבין עצמם מגעים להסדרת המחלוקות.
17. מנהל ההסדר מקבל דיווח אודות המגעים המתקיימים ומנסה לסייע בגישור על המחלוקות במטרה שימצא פתרון לכלל הצדדים תוך התחשבות בנושי החברה.
18. בשלב זה, המגעים בעניין עדיין בעיצומם, אולם בזהירות הראויה יצוין, כי לאחרונה המגעים בין הצדדים התקדמו, וכי יש מספר חלופות אפשרויות לפתרון העניין.
19. בנוסף, לחברה פרויקט בשכונת רמות בבאר שבע אל מול עמותת דיור בר השגה. בפרויקט זה החברה השלימה את בניית הדירות אך עליה להשלים תיקוני בדק שונים ב-25 דירות שבנייתן נסתיימה זה מכבר.
20. ברם בשל עיכובים בביצוע עבודות הבדק חל עיכוב בהשבת אחת מהערבויות הבנקאיות שהנפיק בנק לאומי, ובהתאם חל פיגור במועד השבת הערבות לבנק לאומי.
21. סוגיה זו עתידה להגיע לפתרון מהיר ומוסכם בזמן הקרוב, בין היתר באמצעות מכירת רכבים המשועבדים בשעבוד ספציפי לבנק לאומי (ובהמשך צפוי שעבודות הבדק יושלמו).

ד. סיכום

22. כאמור ברישא של דוח זה, לאור הקשיים הצפויים בביצוע הסדר הנושים, עיכב מנהל ההסדר את המשך חלוקת הדיבידנד לנושים, עד להתבהרות המצב בכל הנוגע ליכולתה של החברה לעמוד בהסדר.
23. מנהל ההסדר ישוב וידווח לבית המשפט הנכבד בזמן הקרוב על ההתפתחויות הנוגעות להסדר הנושים, ועתיד לעתור בקשה מתאימה.
24. מנהל ההסדר יעלה את הדוח הנזכר לעיל לאתר האינטרנט שלו ויעביר עותק ממנו לכל נושה שיבקש פרטים בעניין ההסדר.


 יריב שנינובסקי, עו"ד
 ב"כ מנהל ההסדר


 אלון פרדקין, רו"ח
 מנהל ההסדר

