

דוח בדבר תוצאות כינוס אסיפות נושים ובקשה לאישור הסדר נושים מתוקן

בעניין:	חוק החברות, התשנ"ט – 1999	(להלן: "החוק")
ובעניין:	דלנור הנדסה ופרויקטים, ח.פ. 514610252 ע"י ב"כ עוה"ד רונן נאוי מדרך בגין 52, תל-אביב יפו טל': 03-5762555; פקס': 03-5762556	(להלן: "המבקשת")
ובעניין:	רו"ח אלון פרדקין – מנהל ההסדר ע"י ב"כ עו"ד יריב שי ישינובסקי ו/או כרמי ליבוביץ' מרח' לינקולן 20 (מגדל רובינשטיין), תל אביב יפו טל': 03-7611611; פקס': 03-7611655	(להלן: "מנהל ההסדר")
ובעניין:	בנק לאומי לישראל בע"מ באמצעות עו"ד אילן שמעוני ממשרד שמעוני ושות' מדרך מנחם בגין 116, תל אביב טל': 03-5200300; פקס': 03-5200333	(להלן: "בנק לאומי")
ובעניין:	בנק מזרחי טפחות בע"מ מרח' קק"ל 1, באר שבע טל': 076-8041441; פקס': 076-8622843	(להלן: "בנק מזרחי")
ובעניין:	הכונס הרשמי מרח' התקווה 4, באר-שבע טל': 08-6264575; פקס': 02-6467575	

בזיקה להודעת מנהל ההסדר מיום 16.2.2020, ובהתאם להחלטת בית המשפט הנכבד מיום 2.3.2021, כפי שזו ניתנה במסגרת דיון (להלן: "הדיון"), מתכבד מנהל ההסדר להגיש דוח על אודות תוצאות אסיפות הנושים שכוונסו לדיון בהמלצת מנהל ההסדר להסדר נושים מתוקן.

כפי שיפורט להלן, הצעת הסדר הנושים המתוקנת, שהומלצה על-ידי מנהל ההסדר ואושרה על-ידי החברה, זכתה לרוב הדרוש על-פי רוב מניין וערך, בהתאם להוראות הדין. משכך, מתבקש בית המשפט הנכבד, במסגרת דיון שעתיד להתקיים בפניו ביום 8.4.2021, לאשר את הסדר הנושים המתוקן.

מן הראוי עוד להדגיש, כי בנסיבות העניין הואיל ויש בהצעת ההסדר המתוקן כדי לשפר את מצבם של הנושים על פני החלופה, הרי שבהתאם להוראת סעיף 350 לחוק, מן הדין היה לאשר את ההצעה אף לולא הושג הרוב הדרוש.

ואלו עיקרי הדוח:

א. הסדר הנושים הראשון

- ביום 14.11.19, אישר כבוד בית המשפט את הסדר הנושים של החברה (להלן: "ההסדר הראשון").
- בהסדר הנושים נקבע, כי על החברה לשלם דיבידנד בשיעור 100% לנושים המובטחים ולנושים בדין קדימה, דיבידנד בשיעור 60% לנושים בעלי ערבות אישית ודיבידנד בשיעור 50% לנושים בדין רגיל.
- 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 של החברה ושל בעל המניות¹ – מימוש זכויותיה של החברה ושל בעל מניותיה בפרויקט ברח' ארלוזורוב 77 בבאר שבע (להלן: "פרויקט ארלוזורוב"), וכן מימוש זכויות של בעל המניות 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, שיאפשרו השבת ערבויות בנקאיות שהנפיקו הבנקים להבטחת התחייבויות החברה.

ב. ביצוע הסדר הנושים והקשיים שנמצאו ביישום

5. כמפורט בהרחבה בדוח הקודם שהגיש מנהל ההסדר, לאחר בחינת תביעות החוב, נמצא כי בהתאם להוראות הסדר הנושים על החברה לשלם דיבידנד בסך כ- 10 מיליון ₪.

כמו כן, כפי שדווח, לאחרונה הוגשו תביעות חוב נוספות שיש בהן כדי להביא להגדלת הסכומים שעל החברה לשלם (גם אם לא בצורה מהותית).

6. על קצה המזלג בלבד, יוזכר כי החברה נדרשה לשלם תשלום חודשי בסך כולל 300,000 ₪ במשך 12 חודשים ולאחר מכן, בסיום פירעון החובות המאושרים בדין קדימה, לשאת בתשלום חודשים בסך 200,000 ₪ למשך 48 חודשים נוספים.

7. כתוצאה מימוש נכסים עתידיים להצטבר בתקופה הקרובה עודפים בסכומים מהותיים העולים על הסכום שעל החברה לשלם לקופת ההסדר.

8. יחד עם זאת, החברה נקלעה לקשיים בביצוע עבודות להשלמת הפרויקטים השונים והלכה למעשה כיום אין היא מבצעת עוד את הפרויקטים בשכונת כלניות שהיוו את הבסיס לתשלומי ההסדר השוטפים ואשר ביצועם דרוש לשם הפחתת הערבויות הבנקאיות לבנק מזרחי טפחות.

9. כפי שדווח בעבר, ביזמת מנהל ההסדר ובגישורו, התקיימו מגעים בין החברה לבין העמותות שהזמינו את ביצוע העבודות בפרויקטים בשכונות הכלניות (עמותת "עתידנו" ועמותת "בונים עתיד") (להלן ביחד: "העמותות"), והצדדים הגיעו להסכמות שעיקרן הן:

9.1. החברה תשחרר מהמשך ביצוע הפרויקטים תוך שהעכבונות שהעמידה להבטחת הביצוע ישמשו לסילוק התחייבויותיה כלפי העמותות וכלפי חברי העמותה;

9.2. קבלן חדש ייכנס לנעלי החברה בכל הנוגע לביצוע הפרויקטים והוא יהיה אחראי להשלמתם חלף החברה;

9.3. הערבות הבנקאית שהעמיד בנק מזרחי לשם הבטחת הביצוע, תיוותר בתוקפה עד להשלמת הפרויקט.

אולם, זאת לשם הבטחת נזקים שיתכן ויתגלו בעתיד (בעת השלמת מסירת הפרויקט) בקשר עם עבודות שבוצעו על-ידי החברה עצמה. יודגש, ערבות זו לא תשמש להבטחת ביצוע הפרויקט על-ידי הקבלן החדש וכן לא תשמש כבטוחה לנזקים במקרה של איחורים במסירה².

10. מן הראוי לציין, כי למיטב ידיעת מנהל ההסדר, ההסכמות מותנות באישורי הבנקים המלווים וכמובן בחתימה על מסמך מסודר בעניין.

¹ במסגרת הסדר הנושים התחייבו בעלי המניות לתרומת בעלים – הקניית זכויות בעל המניות בנכס מקרקעין המצוי ברח' ארלוזורוב וכן זכות לדירה בפרויקט ארלוזורוב. בהסדר נקבע כי לאחר העמדת תרומת הבעלים לקופת ההסדר יקבלו בעלי המניות הפטר מכל חוב הקשור לחברה (ר' סעיף 6 ו-28 להוראות הסדר הנושים).

² למותר לציין, כי להערכת מנהל ההסדר לא היה בידי החברה לעמוד במועדי המסירה המוסכמים, והחלפת הקבלן צפויה לגרום לעיכובים נוספים. בהתאם להסכמות לא תהיה חבות כלשהי לחברה בגין עיכובים אלו.

ג. דרישת החברה לקבלת הסכומים העודפים והצעת מנהל ההסדר לתיקון הסדר הנושים

11. כאמור לעיל, עובר להגשת הבקשה לכינוס אסיפות נושים לשם דיון בהצעת ההסדר המתוקנת, הצטבר בקופת ההסדר עודף של כ- 600,000 ₪, וצפוי שבתקופה הקרובה יגדל סכום העודף בשל השלמת מימושי נכסים בשכונת ארלוזורוב.
 12. כפי שדווח, החברה דרשה לקבל את עודף הכספים שהצטברו בקופת ההסדר וטענה, כי בהתאם להוראות ההסדר היא זכאית לקבלת הכספים, וכי ניתנה לה הזכות לפעול במהלך העסקים הרגיל ולהתקשר בביצוע פרויקטים חדשים לאחר אישור ההסדר.
 13. מנהל ההסדר דחה דרישות אלו, ועתר בבקשה להתיר לו לכנס אסיפות נושים לשם דיון בהצעת הסדר מתוקנת (להלן: "הצעת ההסדר המתוקנת" או "ההסדר המתוקן").
 14. הצעת ההסדר המתוקנת מבוססת על השלמת מימוש נכסי החברה וחלוקתם לנושים (תוך צמצום הדיבידנד לנושים הרגילים ולנושים בעלי ערבויות במחצית). מקורות ההסדר המתוקן פורטו בהרחבה, במסגרת סעיף 14 להסדר הנושים.
- העתק מנוסח הצעת ההסדר המתוקן, מצ"ב ומסומן **כנספח 1**.
15. ביום 2.3.2021. במסגרת דיון זה, התיר בית המשפט הנכבד למנהל ההסדר לכנס אסיפות נושים בתוך 21 יום וכן נקבע כי לא תינתן זכות טיעון לנושה שלא הקדים תמצית טיעון בכתב עד ליום 7.4.2021.

ד. כינוס אסיפות נושים ותוצאותיהן

16. בהתאם להחלטות בית המשפט הנכבד במסגרת הדיון, זימן מנהל ההסדר את נושי החברה שתביעת חובם נבדקה ואושרה על-ידו וכן לנושי החברה שהגישו תביעת חוב וזו טרם נבדקה לאסיפות נושים שנקבעו ליום 22.3.2021.
- העתק מהזמנה שנשלחה לנושי החברה, מצ"ב ומסומן **כנספח 2**.
17. לאסיפת הנושים המובטחים לא התייצב מי מנושי החברה. עם זאת, 2 הנושים המובטחים – בנק מזרחי ובנק לאומי – הגישו הודעה לפיה הם תומכים בהסדר המתוקן. משכך, זכתה הצעת ההסדר המתוקן לרוב בשיעור 100% מקרב הנושים המובטחים.
- העתק מעמדות הנושים המובטחים שהוגשו לבית המשפט הנכבד, מצ"ב ומסומן **כנספח 3**.
18. כמו כן, לאסיפת הנושים בעלי ערבויות אישיות התייצב נושה אחד בלבד – רדימיקס – שהודיע כי תומך בהסדר המתוקן, ובנוסף נשלחו עמדות של 4 נושים נוספים, בהתאם לטבלה שלהלן:

נושים רגילים בערבות אישית	עמדה להסדר	סך הנשיה	בעד	סכום	נגד	סכום
בנק מזרחי	בעד	1,106,830	1	1,106,830		
ניו שקל	נגד	158,573			1	158,573
רדימיקס	בעד	177,640	1	177,640		
אביעם אינסטלציה	נגד	130,713			1	130,713
ולפמן תעשיות בע"מ	בעד	5,557	1	5,557		
		1,579,313	3	1,290,027	2	289,286



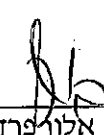
19. בהתאם לתוצאות שלעיל, זכתה הצעת ההסדר המתוקן לרוב ערך בשיעור 82% ולרוב מניין.
20. נושי החברה בדין רגיל לא התייצבו לאסיפת הנושים שנקבעה. עם זאת, 2 מנושי החברה תמכו בהצעת ההסדר על גבי טופס הצבעה.
21. בקרב הנושים הרגילים, זכתה הצעת ההסדר המתוקן לרוב בשיעור 100% מקרב הנושים המצביעים על-פי רוב מניין ורוב ערך, כמפורט להלן:

נושים רגילים	עמדה להסדר	סך הנשיה	בעד	סכום	נגד	סכום
א אדם עבודות חשמל		328,428	1	328,428		
אברהם ניסן	בעד	3,740,000	1	3,740,000		
		4,068,428	2	4,068,428		

22. בשקלול ההצבעות, הן כפי שנמסרו במסגרת אסיפות הנושים והן על-פי טפסי הצבעה שנשלחו למשרדו של מנהל ההסדר, זכתה הצעת ההסדר המתוקן על-פי הרוב הדרוש בהתאם להוראות הדין.

ה. סיכום

23. לאור האמור לעיל, מתבקש בית המשפט הנכבד להורות כמבוקש ברישא לבקשה זו.

 כרמי ליבוביץ', עו"ד ב"כ מנהל ההסדר	 יריב שי ישנובסקי, עו"ד	 אלון פרדקיין, רו"ח מנהל ההסדר
--	---	---

רשימת נספחים

מספר נספח	תיאור הנספח
1	העתק מנוסח הצעת ההסדר המתוקן
2	העתק מהזמנה שנשלחה לנושי החברה
3	העתק מעמדות הנושים המובטחים שהוגשו לבית המשפט הנכבד

נספח 1

העתק מנוסח הצעת ההסדר המתוקן, מצ"ב ומסומן

- בעניין: חוק החברות התשנ"ט – 1999
(להלן: "החוק")
- ובעניין: דלנור הנדסה ופרויקטים בע"מ (בהסדר נושים)
ע"י ב"כ עו"ד רונן נאוי ו/או דניאל אלימלך עוז
מדרך מנחם בגין 52 (מגדל סונול) תל אביב
טל': 03-5762555; פקס': 03-5762556
- (להלן: "החברה")
- ובעניין: רו"ח אלון פרדקין – מנהל הסדר לחברה
ע"י ב"כ עו"ד יריב שי ישינובסקי ו/או עו"ד כרמי
ליבוביץ'
מרח' לינקולן 20 (מגדל רובינשטיין), תל-אביב יפו
טל': 03-7611611; פקס': 03-7611655
- (להלן: "מנהל ההסדר")
- ובעניין: בנק לאומי לישראל בע"מ – סניף מרכז הנגב (922)
ע"י ב"כ עוה"ד אילן שמעוני ו/או יעל מולר ו/או ליעד טל
ו/או צחי גולדנברג ו/או ענבל נבון אסא ו/או שירלי תייר פת
ו/או שירן כהן ו/או הודיה חדד ו/או חיה תשבי ו/או נמרוד שמעוני
ו/או ירדן סיני-מצפון
מדרך מנחם בגין 116, בית קלקא, תל אביב 6701310
טל': 03-5200300; פקס': 03-5200333
- (להלן: "בנק לאומי")
- ובעניין: בנק מזרחי טפחות בע"מ
ע"י משרד עו"ד רוזנברג אברמוביץ שנלר
ממרכז עזריאלי 1 הבניין העגול קומה 17 תל אביב
טל': 03-6081451; פקס': 03-6081452
- (להלן: "בנק מזרחי")
- ובעניין: 1. אנואר אבו דחל, ת"ז 28331932
משכונה 7, בית 190,
ת.ד. 5504, לקיה
2. מוחמד אבו דחל, ת"ז 200272508
משכונה 7, בית 185,
ת.ד. 5504, לקיה
3. אוזמד אבו דחל, ת"ז 032967119
משכונה 7, בית 185,
ת.ד. 5504, לקיה
- (להלן ביחד: "האחים")
- ובעניין: הכונס הרשמי
מרח' התקווה 4, באר-שבע
טל': 08-6264575; פקס': 02-6467575

הצעה להסדר נושים מתוקן

מובאת בזאת הצעה לתיקון הצעת חברת דלנור הנדסה ופרויקטים, ה.פ. 514610252 (להלן: "החברה") לבין נושיה,
כפי שזה אושר ביום 14.11.2019.

הצעת הסדר זו כוללת את הנושאים הבאים:

- א. עקרונות ההסדר המוצע והמקורות להסדר;
- ב. סוגי הנושים, הדיבידנד המוצע, מועד התשלום והערובות;

- ג. ההסדר שמוצע לנושי החברות ;
- ד. הפטר לאחים (כהגדרתם להלן) ;
- ה. הוראות כלליות.

א. הגדרות

ההסדר שאושר על-ידי בית המשפט הנכבד ביום 14.11.2019.	"ההסדר המקורי"
ההסדר המוצע המפורט במסמך זה.	"ההסדר המתוקן"
דלנוור הנדסה ופרויקטים, ח.פ. 514610252.	"החברה"
כבוד בית המשפט המחוזי בבאר שבע.	"בית המשפט"
כל מי שתביעת החוב שהגיש במסגרת תיק זה, אושרה (באופן חלקי ו/או מלא) ו/או שתביעת חובו טרם הוכרעה.	"נושה"
נושה שתביעת החוב שלו אושרה כתביעת חוב במעמד דין קדימה ו/או נושה שהגיש תביעת חוב בדיון קדימה וזו טרם הוכרעה.	"נושים בדיון קדימה"
נושה שניתנה לו ערבות או כתב שיפוי או כל התחייבות דומה על-ידי החברה, בכתב או בכל דרך אחרת, להבטחת חוב החברה כלפיו, ושזה הוכר כנושה בעל ערבות אישית או שטענותיו בעניין ערבותו האישית טרם הוכרעה.	"נושים בעלי ערבות אישית"
מר אבו דחל אנואר, ת"ז 28331932 ; מר אבו דחל מוחמד, ת"ז 200272508 ; מר אבו דחל אחמד, ת"ז 032967119	"האחים" או "בעלי המניות"
אישור בית המשפט המחוזי בבאר שבע להסדר המתוקן.	"אישור ההסדר"
רו"ח אלון פרדקין.	"מנהל הסדר"
חשבון הנאמנות הקיים לביצוע ההסדר המקורי.	"קופת ההסדר"
סכום הנשייה / החוב כפי שאושר ו/או שיאושר.	"סכום הנשייה/סכום החוב"

ב. עקרונות הצעת ההסדר המתוקנת

1. הצעת הסדר שתפורט להלן, נועדה לתקן את הסדר הנושים המקורי מהסדר המבוסס על תשלומים שוטפים מפעילותה של החברה להסדר המבוסס על תשלומי מזומן שיתקבלו ממימוש נכסי החברה.
 2. הצעתה המקורית של החברה, כפי שזו אושרה ביום 14.11.2019, הייתה מבוססת על המשך הפעילות השוטפת של החברה. בהתאם להצעתה המקורית, התחייבה החברה לשלם לנושים כספים מתוך תקבולים שוטפים שיכנסו לקופתה.
 3. בהתאם להסדר המקורי התחייבה החברה לשלם דיבידנד לנושים בשיעורים הבאים:
 - 3.1 נושים מובטחים (בנק לאומי ובנק מזרחי): בהתאם לסיכום ספציפי.
 - 3.2 נושים בדיון קדימה: 100%.
 - 3.3 נושים רגילים בעלי ערבות אישית: 60% מגובה החוב (להלן: "שיעור הדיבידנד לבעלי הערבויות האישיות לפי ההסדר המקורי").
 - 3.4 נושים רגילים: 50% מגובה החוב (להלן: "שיעור הדיבידנד לנושים הרגילים לפי ההסדר המקורי").
- שיעור הדיבידנד לבעלי הערבויות האישיות לפי ההסדר המקורי יקראו להלן יחדיו: "שיעור הדיבידנד לפי ההסדר המקורי".

4. בנוסף, כללה הצעת ההסדר המקורית התחייבות לתשלום דיבידנד בשיעור מוגדל, ככל ופרויקט "ארלוזורוב" שיזמה החברה יפיק רווח (והכול כמפורט בהצעת ההסדר המקורית ובדוחות שהגיש מנהל ההסדר בעניין).
5. בפועל, כפי שדווח לא אחת על-ידי מנהל ההסדר, החברה נקלעה לקשיים בפעילותה לאחר אישור ההסדר. כך, החברה לא הצליחה לקדם את פרויקט "ארלוזורוב" כאשר החברה לא עמדה בהתחייבויותיה לפי הסכמי הרכישה של המקרקעין וחלק מההסכמים אף בוטלו ומתנהלים הליכים משפטיים בקשר לאחד מהחוזים.
6. בתקופה שמאז אישור ההסדר המקורי, התקבלו כספים בחשבון הנאמנות שפתח מנהל ההסדר מתשלומים שביצעה החברה (ו/או כספים שהועברו מהפרויקטים שבוצעו על-ידה) וכן מנכסים שנמכרו בתקופה הרלוונטית (אחד מנכסי המקרקעין שהחברה התקשרה לגביו בחוזה רכישה לצורך קידום פרויקט "ארלוזורוב" ולא עלה בידה לעמוד בו, נמכר במסגרת הסכם פשרה לצד ג').
7. כיום יש בקופת ההסדר די כספים על-מנת לחלק דיבידנד לנושים שיאפשר ביצוע מלוא התשלומים השוטפים עד כה לפי ההסדר המקורי ואף תיוותר יתרה בקופה לאחר חלוקתו.
8. יחד עם זאת, לדעת מנהל ההסדר, לא יהיה בידי החברה להמשיך לעמוד לאורך זמן בתשלומים השוטפים שנקבעו בהסדר המקורי. שכן, החברה, הלכה למעשה, הפסיקה את ביצוע הפרויקטים השונים שבוצעו על-ידה, ולדעת מנהל ההסדר החברה לא תצליח לשלם בעתיד כספים לקופת ההסדר.
9. בניסבות אלו, סבור מנהל ההסדר כי יש צורך לממש את נכסי החברה (אגב הגעה להסדר אודות יציאה של החברה מהפרויקטים המבוצעים על-ידה והחזרת הערבויות לפי מתווה ספציפי) ולהמיר את ההסדר המקורי בהצעה מתוקנת הכוללת תשלום מזומן ממימוש יתרת הנכסים שבבעלות החברה.

ג. סוגי הנושים, הדיבידנד המוצע ומועדי התשלום

10. מרבית מצבת הנשייה של החברה ידועה ומגובשת. יחד עם זאת, קיימים מספר נושים שהגישו תביעות חוב באיחור. תביעות חוב אלו טרם הוכרעו, אולם הנחת המוצא היא שככל הנראה יהיה מקום לאשרן.
11. להערכת מנהל ההסדר, מהמקורות המפורטים לעיל, ניתן לערוך הסדר במסגרתו ישולם דיבידנד בפרק זמן קצר (בתשלומים המקבילים למועד מימוש הנכסים), בשיעור של מחצית משיעור הדיבידנד הצפוי לפי ההסדר המקורי.
12. בהתאם להסדר המתוקן ישולם לנושים המובטחים דיבידנד בשיעורים המפורטים להלן:
 - 12.1. נושים מובטחים (בנק לאומי ובנק מזרחי): בהתאם לסיכום ספציפי.
 - 12.2. נושים בדין קדימה: 100%.
 - 12.3. נושים רגילים בעלי ערבות אישית: 30% מגובה החוב המאושר.
 - 12.4. נושים רגילים: 25% מגובה החוב המאושר.
- שיעור הדיבידנד לפי הקבוצות השונות יקרא להלן יחד: "שיעור הדיבידנד המוצע לפי ההסדר המתוקן".
13. התשלומים במסגרת ההסדר המתוקן יבוצעו פארי פאסו לפי שיעורי החוב המאושר, כאשר התשלום הראשון ישולם תוך 30 יום ממועד אישור ההסדר המתוקן.

ד. מקורות ההסדר המתוקן

14. להלן יפורטו המקורות שיבטיחו את עמידת החברה בהצעת ההסדר המתוקנת:
 - 14.1. סך 2,570,000 ₪ המצוי בקופת ההסדר;

14.2. סך 250,000 ₪ המצויים בידיו הנאמנות של עו"ד בר יוסף ב"כ החברה, שהתקבלו בידו בגין מכירת זכויותיו של בעל השליטה בנכס המצוי ברחוב ארלוזורוב 46/2, הידוע כנתת חלקה 2 חלקה 45 גוש 38026 (הסכומים יועברו לאחר העברת הזכויות בטאבו);

14.3. סך כ- 800,000 ₪ שעתידים להתקבל בידי מנהל ההסדר בגין מכירת זכויות החברה בנכס מקרקעין המצוי ברחוב ארלוזורוב 48/2 (שנרכש במקור על-ידי החברה מגב' סופיה צירולניק) הידוע תת חלקה 2, חלקה 46 גוש 138026¹;

14.4. סך כ- 750,000 ₪ שעתיד להתקבל בידי החברה במסגרת פשרה לפיה תהא זכאית לקבלם כחשבה מגב' תקווה סאלח (ומהגורם שעתיד לרכוש את הנכס לאחר מכן) בגין ביטול עסקת המקרקעין (נכס המצוי ברחוב ארלוזורוב 46/1, הידוע כנתת חלקה 1 חלקה 45 גוש 38026) – החברה רכשה את הנכס מגב' סאלח. מאחר והחברה לא עמדה בתשלומים ביטלה גב' סאלח את העסקה. סכום ההשבה הצפוי בסך כ- 750,000 ש"ח;

14.5. סך כ- 300,000 ₪ הצפויים להיוותר כיתרה המוחזקת בידי בנק לאומי, לאחר הפחתת הערבויות שהפיק בנק לאומי לטובת החברה ופירעון מלוא החוב שיוותר כלפיו מתוך פקדונות שבידיו, כמוסבר להלן:

לצורך הבטחת התחייבויות החברה כלפי מזמיני עבודות, הנפיק בנק לאומי מספר ערבויות בנקאיות. כיום נותרו 3 ערבויות בנקאיות בסך כולל כ- 1.7 מיליון ₪. כנגד ערבויות אלו, מצוי סך כ- 1 מיליון ₪ בפיקדון בידי הבנק (700,000 ₪ שהוחזקו מלכתחילה בידי הבנק כפיקדון לטובת הערבויות הנ"ל ועוד סך כ- 300,000 ₪ שנוצרו לאחרונה כתוצאה ממימוש 2 רכבי חברה שהיו משועבדים לבנק).

להערכת מנהל ההסדר ניתן להגיע להסכמות עם היזמים בפרויקטים השונים להשבת ערבויות בסך כולל של כ- 1 מיליון ₪.

ככל ותחזיות מנהל ההסדר יתממשו ואכן יושבו כ- 1 מיליון ₪ מהערבויות, הדבר יוביל לכך שהבנק יפרע את מלוא יתרת החוב כלפיו בסך 700,000 ₪ מתוך הפיקדונות המוחזקים בידיו כאמור לעיל (בסך 1 מיליון).

באופן זה תיוותר יתרה בידי הבנק בסך כ- 300,000 ₪ (ויתכן שסכום נוסף של כ- 50,000 ₪ בגין משאית שאינה תקינה המשועבדת אף היא לבנק) וזו תועבר לידי החברה.

14.6. סך כ- 900,000 ₪ האמור להתקבל מימוש זכויות החברה במשרד הרשום על-שמה ברחוב יד ושם בבאר שבע. בהקשר זה לא למותר לציין, כי משרד זה אמנם משועבד כיום להבטחת החוב לבנק לאומי אך כפי שצוין לעיל, ההנחה היא שהבנק יפרע עד כדי מלוא חובו כתוצאה מהשבת ערבויות ופירעון יתרת חובו מתוך פיקדונות כמתואר בסעיף 14.5 לעיל.

14.7. סך נוסף ולא ודאי שנע בין 50,000 ₪ עד כ- 150,000 ₪ שעתיד להתקבל ממכירת דירה הרשומה ע"ש אנואר אבו דחל בפרויקט "כלניות" שאותו בונה החברה ברח' אולגה שמיר 20 בבאר שבע (גוש 100622/ חלקה 33/2).

בהקשר זה יוסבר, כי הצפי הוא ליתרה של כ- 50,000 עד 100,000 ₪ וזאת בשים לב לכך שעל זכות לדירה זו ישנה משכנתא בסך כ- 1 מיליון ₪ וכן נותר סך כ- 600,000 לתשלום בגין הבנייה ועוד סך 200,000 ₪

¹ היתרה בסך 850,000 ₪ הינה לאחר שהרוכש מתחייב לשלם ישירות את יתרת החוב לגב' סופיה צירולניק (נושה מובטחת בסכום של כ- 600,000 ₪).

למוכרת הזכויות – גב' אוקנין – לטובת השלמת הרכישה ממנה. החברה מנסה לקדם עסקת מכירה בסכום העולה על הסכומים הנ"ל, כדי לייצר יתרה עודפת כאמור.

15. כפי שניתן להיווכח, הצעת ההסדר המתוקנת מושתתת על מימוש מבוקר של מלוא נכסי החברה במתכונת עסקים רגילה ותוך שהחברה מוסיפה להיות פעילה, הן לאור העובדה שהחברה עודנה מחויבת למול מזמיני עבודה שונים (שהועברו לקבלני משנה בהסכמת מזמיני העבודה) והן לפי ההנחה שכך תוכל החברה להשיא את התמורות ממימוש נכסיה השונים.

ה. עקרונות ההסדר המתוקן

16. להלן יתוארו פרטי הצעת ההסדר לגבי כל אחת מקבוצת הנושים:

16.1. נושים מובטחים:

לבנק לאומי יושלם דיבידנד בשיעור 100% מגובה החוב שלו – באמצעות השבת ערבויות בנקאיות והיתרה, ככל ותיוותר כזו, תשולם מהפיקדון שיש בידו. יתרת הנכסים המשועבדים לבנק ישמשו כמקור נוסף להסדר הנושים לטובת יתר נושי החברה (כמפורט לעיל).

לבנק מזרחי טפחות יושלם דיבידנד בשיעור מחצית משיעור הדיבידנד לו היה זכאי לפי ההסדר המקורי. בהתאם להסדר המתוקן, תיוותר הערבות הבנקאית שהנפיק בנק מזרחי להבטחת התחייבויות החברה בפרויקט "עתידנו". מאחר והחברה מפסיקה לבצע את הפרויקט לא תשמש הערבות הבנקאית להבטחת הביצוע של הפרויקט עצמו (ו/או עמידה במועדים של הפרויקט), והיא תשמש כבטוחה רק להבטחת העבודות שבוצעו על ידי החברה עד ליום המסירה (והכל כמפורט בעקרונות ההסכם המתגבשים בין החברה לבין עמותת עתידנו).

בגין יתרת החוב הקיים הכספי הקיים כיום לבנק מזרחי, מעבר לחוב בגין הערבות הבנקאית, יקבל הבנק דיבידנד בשיעור 50% משיעור הדיבידנד שהוצע לו בהסדר המקורי.

כמו כן, לצורך כיסוי החשיפה האפשרית בגין חילוט הערבות, ככל והערבות הבנקאית שהנפיק הבנק תחולט במלואה ו/או בחלקה, יושלם לבנק דיבידנד בשיעור לו זכאים הנושים בעלי ערבות אישית על פי ההסדר המתוקן².

16.2. נושים בדין קדימה:

- א. עובדי החברות: הצעת ההסדר מגלמת דיבידנד בשיעור 100% לעובדי החברה עד לתקרת הביטוח הלאומי ובהתאם לכללים הנהוגים בביטוח הלאומי בפירוק (והכל בהתאם להסדר המקורי).
- ב. מס הכנסה, ביטוח לאומי, מע"מ ועיריית ב"ש: 100% מסכום החוב בדין קדימה.

16.3. נושים רגילים ונושים בעלי ערבות אישית:

- א. נושים רגילים בעלי ערבות אישית: 30%.
- ב. נושים רגילים: 25%.

² מאחר ובמועד זה לא ידוע האם הערבות הבנקאית תחולט ולא קיים מידע בדבר צפי לחילוט עתידי, תפריש קופת ההסדר סך של עד 250,000 ₪ לשם כיסוי חשיפה אפשרית.

1. תביעות החוב והצבעה באסיפות הנושים הדרושות לשם אישור ההסדר המתוקן

17. תביעות החוב הוגשו למנהל ההסדר במסגרת ההליכים שבכותרת.
18. אין בתיקון ההסדר כדי להוות עילה להארכת מועד להגשת תביעות חוב בגין עילות שקדמו למועד אישור ההסדר המקורי (לרבות בגין חובות שהיו במועד אישור ההסדר המקורי בגדר חובות עתידיים ומותנים ובכלל זה תביעות דיירים בגין פרויקטים שהחלו לפני מועד אישור ההסדר המקורי).
19. נושים שתביעותיהם אושרו יהיו רשאים להשתתף באסיפות הנושים.
20. תביעות חוב שיוגשו/הוגשו באיחור יבחנו בהתאם לכללים הנהוגים בהליכי חדלות פירעון.
21. לגורמים הטוענים לנשיה שלא הגישו תביעות חוב (לרבות דיירים בגין פרויקטים שהחלו לפני מועד אישור ההסדר המקורי) ו/או שתביעות חובם נדחתה/לא תתקבלנה, לא תהיה כל זכות או תביעה או כל דרישה כלפי החברה, בעלי המניות (או מי מהאחים), נושאי המשרה, כלפי קופת ההסדר ו/או כל גורם אחר.
22. מנהל ההסדר יכריע בתביעות החוב, ויהיה רשאי לבקש מהחברה ו/או מהנושים כל מסמך שיראה לו נחוץ לשם הכרעתו.
23. הכרעות מנהל ההסדר בתביעות החוב תהיינה כפופות לזכות ערעור לכבוד בית המשפט בהתאם לדין ובתוך 45 יום.

2. מנהל ההסדר

24. רו"ח פרדקין ימשיך לשמש כמנהל הסדר ויהיה מוסמך לבצע את כל הדרוש לשם ביצוע והשלמת הסדר הנושים. בכלל זה, יהיה מוסמך לנקוט בכל ההליכים הדרושים לשם מימוש נכסי החברה בהתאם להוראות הסדר זה שמהווים מקור להסדר הנושים.
25. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, תפקידי מנהל ההסדר יהיו כדלקמן:
 - א. מימוש הנכסים המשמשים כמקור להסדר הנושים;
 - ב. פיקוח על עמידת החברה בביצוע הסדר הנושים;
 - ג. הכרעה בתביעות החוב;
 - ד. ביצוע כל פעולה אחרת הדרושה לצורך מקסום קופת ההסדר;
 - ה. אכיפת הסדר הנושים ומימוש הבטוחות במקרה של הפרתו;
- ו. חלוקת הדיבידנד שבמסגרת הסדר הנושים בהתאם להוראותיו ולהוראות בית המשפט הנכבד.
26. מנהל ההסדר ו/או באי כוחו ו/או מי מטעמו לא יהיו אחראים על פעילות החברה ו/או על הגשת דוחות כספיים ו/או דיווחים סטטוטוריים שונים ככל שיהיו.
27. שכרו של מנהל ההסדר יקבע על-ידי בית המשפט הנכבד והוא ינוכה מהתשלומים שישולמו לנושים, וייחשב לחלק מהדיבידנד הנפרע להם במסגרת הסדר זה.

3. הפטר האחים

28. בהתאם להסדר המקורי, כנגד תרומת הבעלים כהגדרתה בהסדר הנושים המקורי (ר' סי' 6 להסדר המקורי) בפועל, יופטרו האחים ונושאי המשרה מערבויותיהם האישיות שנתנו לטובת חובות החברה ולנושים לא תהיה כל עילת תביעה כנגד האחים או נושאי המשרה בחברה, בעניינים הנוגעים לפעילות ו/או חובות החברה שנוצרו עובר לאישור הסדר הנושים המקורי.
29. בהסדר המקורי נקבע, כי כנגד העברת מלוא תרומת הבעלים, כהגדרתה בסי' 6 להסדר המקורי, יהו סילוק מלא סופי ומוחלט של כל טענות ו/או תביעות ו/או דרישות של הנושים כלפי מי מהאחים וכלפי נושאי המשרה, בין

אם מדובר בנושים המחזיקים בערבות אישית של בעלי המניות ובין אם מדובר בנושים להם טענות אישיות כנגדם.

30. הסדר זה מותיר על כנו את נושא תרומת הבעלים והפטר האחים על כנם³³.

ט. הוראות כלליות

31. ביצוע ההסדר המוצע כפוף לאישור כבוד בית המשפט המחוזי שבבאר שבע שדן בעניינה החברה.
32. הליך הסדר הנושים ממצה כל זכות של כל גורם הטוען לזכות כלפי החברה שעילתה (לרבות עילה עתידית ומותנית) קדמה למועד אישור ההסדר המקורי.
33. תביעות והליכים משפטיים, מכל סוג, שהוגשו או נפתחו לפני יום מתן החלטת בית המשפט הנכבד בדבר כינוס אסיפות נושים לחברה, ימשיכו להיות מעוכבים עד לאחר אישור הסדר הנושים המתוקן על-ידי בית המשפט הנכבד, ולאחר מכן כפי הוראות אלו.
34. נושי החברה ו/או גורמים הטוענים לנשיה לא יהיו רשאים להגיש כל תביעה או תובענה לערכאה שיפוטית או מעין שיפוטית כלשהי, וכן לא יוכלו לנקוט בהליך משפטי כלשהו בגין כל עילה כנגד החברה ו/או כנגד האחים ו/או כל גורם אחר בעניינים הנוגעים לפעילות החברה ו/או חובותיה, ככל שזו נולדה בתקופה שעד ליום אישור בית המשפט את הסדר הנושים המקורי (לרבות תביעות ודאיות, מותנות ועתידיות שהיו במועד אישור ההסדר המקורי ואשר לא הוגשו בגינן תביעות חוב), ולהליכים אלו לא יהיה כל תוקף.
35. כמפורט בהסדר המקורי, כלל העיקולים שהוטלו על נכסי וזכויות החברה, שמקורם בחובות שהיו ברי-תביעה בהליכי הסדר הנושים המקורי יוסרו (ככל ולא הוסרו) ואישור הסדר בעניינה של החברה ויישומו, ממצה כל זכות או טענה שהייתה או ישנה למי מנושי החברה, ולאחר אישור ההסדר לא תישמע כל טענה, דרישה או תביעה כלפי כל גורם בכל עניין הנוגע ו/או הקשור לפעילות החברה עובר לאישור הסדר הנושים.
36. נושי החברה לא יהיו זכאים לבצע כל סעד עצמי, מכל מין וסוג שהוא, בגין חובות החברה, הן כלפי בעלי המניות, הן כלפי נושאי המשרה והן כלפי החברה, לרבות (ומבלי לפגוע בכלליות הדברים): תפיסת נכסים, קיזוז, מימוש ערבויות (לרבות ערבות בנקאית), המחאת חוב, עיקול או עיכובן מכל סוג שהוא.

י. סיכום

37. לאור כל האמור לעיל מתבקש בית המשפט הנכבד להורות כברישא.

כרמי ליבוביץ, עו"ד
ב"כ מנהל ההסדר

יריב שי שינובסקי, עו"ד

אלון פרדקין, רו"ח
מנהל ההסדר

³³ במסגרת ההסדר התחייבו האחים להעמדת זכויותיהם ב- 2 נכסי מקרקעין שונים, האחד בפרויקט כלניות והשני הוא אחד מנכסי המקרקעין ברח' אורלוזורוב. כאמור לעיל, הנכס בר' אורלוזורוב נמכר ותמורתו הופקדה בקופת ההסדר ומלוא היתרה הפנייה ממימוש הנכס השני ש"בפרויקט כלניות" מוקנה כחלק ממקורות ההסדר.

נספח 2

העתק מהזמנה שנשלחה לנושי החברה, מצ"ב ומסומן

בענין: חוק החברות התשנ"ט – 1999 (להלן: "החוק")
ובענין: דלנור הנדסה ופרויקטים בע"מ ח.פ. 514610252 (להלן: "החברה")

הודעה על מועד אסיפות נושים בהצעת הסדר מתוקנת לחברה

נמסרת בזאת הודעה לנושי החברה, כי בהתאם להחלטת בית המשפט המחוזי בבאר-שבע מיום 2.3.2020, נושי חברת דלנור הנדסה ופרויקטים בע"מ (להלן: "החברה"), מוזמנים בזאת להשתתף באסיפות נושים בעניין הצעת הסדר מתוקנת שהוצעה על-ידי מנהל ההסדר ובהסכמת החברה.

אסיפות הנושים, לפי קבוצות נשייה, יתקיימו בבית ציוני אמריקה, רחוב דניאל פריש 1, תל אביב, ביום 22.03.21.

אסיפת נושים מובטחים: תתקיים בשעה 09:00.

אסיפת נושים בדין קדימה: תתקיים בשעה 09:15.

אסיפת נושים בעלי ערבויות אישיות: תתקיים בשעה 09:30.

אסיפת נושים בדין רגיל: תתקיים בשעה 10:15.

אין בכינוסן של אסיפות הנושים משום יצירת אפשרות לתיקון תביעת חוב ו/או שינוי מהכרעת מנהל ההסדר בתביעת חוב של מי מנושי החברה.

כמו כן, אין בכינוסן של אסיפות הנושים ליתן זכות להגיש תביעת חוב חדשה או מעודכנת. רק נושה שהגיש תביעת חוב ותביעת חובו אושרה יהיה זכאי להשתתף באסיפות הנושים.

הצעת ההסדר המתוקנת הועלתה לאתר מנהל ההסדר שכתובתו www.fabg.co.il

בכל שאלה ניתן לפנות לרו"ח יהודה אנגלנדר ממשרד מנהל ההסדר בטלפון 03-560-1744 בימים א-ו-ג.

רו"ח נאוי, עו"ד
ב"כ החברה

יריב שי ישינובסקי, עו"ד
ב"כ הנאמן

אלון פרדקין, רו"ח
הנאמן להליכי הסדר

נספח 3

העתק מעמדות הנושים המובטחים שהוגשו לבית המשפט

הנכבד

בבית משפט מחוזי
באר-שבע

פר"ק 31584-09-19
קבוע ליום 2.3.21
בפני כב' השופט יעקב פרסקי

בעניין:

חוק החברות התשנ"ט – 1999

ובעניין:

דלנור הנדסה ופרויקטים בע"מ – בהסדר נושים
ע"י ב"כ עוה"ד רוני נאוי
מרח' לינקולן 20, תל-אביב
טל: 03-7611611; פקס: 03-7611655

החברה

ובעניין:

רנ"ח אלון פרדקין
בתפקידו כמנהל הסדר החברה
ע"י ב"כ עוה"ד יריב גיי שינובסקי ואו ליאור בן-יוסף לוי
מרח' לינקולן 20 (מגדל רובינשטיין) תל אביב
טל: 03-7611611; פקס: 03-7611655

מנהל ההסדר

ובעניין:

בנק לאומי לישראל בע"מ – סניף מרכז הנגב (922)
ע"י ב"כ עוה"ד אילן שמעוני ואו לעל מולר ואו ליעד טל
ואו צחי גולדנברג ואו ענבל נבון אסא ואו שירלי תינר פת
ואו שירן כהן ואו הודיה חוד ואו חיה תשבי ואו נמרוד שמעוני
ואו ירדן סיני-מצפון
דרך מנחם בגין 116, בית קלקא, תל אביב 6701310
טל: 03-5200300; פקס: 03-5200333
דוא"ל: office@shimonilaw.co.il

בנק לאומי

כונס הנכסים הרשמי
מרח' התקווה 4, באר-שבע
טל: 08-6264575; פקס: 02-6467575

כונס הנכסים הרשמי

הודעה מטעם בנק לאומי לישראל בע"מ

בהמשך להצעת הסדר נושים מתוקן שהוגשה ביום 1.3.21 ע"י מנהל ההסדר (להלן: "ההצעה"), מתכבד בנק לאומי לישראל בע"מ-סניף מרכז הנגב (922) (להלן: "הבנק") להודיע כי הוא אינו מתנגד להצעה בכפוף לסילוק מלוא החוב לבנק כנקוב בהסדר הספציפי שנחתם בין הצדדים, ומבלי לגרוע מתוקף הבטחות המלאים העומדים לרשות הבנק כמפורט בהסדר הספציפי, לרבות ערבויות האישיות שניתנו לטובת הבנק.

למען חסר ספק, מובהר, כי אין הסכמה לפטור את הערבים מחובותיהם האישיים לבנק.

יוער, כי בהעדר הסדר כמוצע יקטנו הסיכויים להשבת הערבויות לבנק ושחרור חלק מהבטחות, ויש לאפשר למנהל ההסדר לפעול בעניין זה כמוצע בהצעה.

~~אילן שמעוני עו"ד
מ.ג. 13378
אילן שמעוני עו"ד
ב"כ הבנק~~

**בית המשפט המחוזי
באר שבע**

פש"ד 31584-09-19

בעניין:

דלגור הנדסה ומרווייקטים ח.פ. 514610252
ע"י ב"כ עו"ד רונן נאוי
מרחוב לינקולן 20 תל אביב
טל': 03-7611611, פקס': 03-7611655

ובעניין:

רו"ח אלון פרדקין - בתפקידו כמנהל הסדר לחברה
ע"י ב"כ ריב שי משינובסקי ו/או ליאור בר יוסף לוי
מרחוב לינקולן 20 תל אביב
טל': 03-7611611, פקס': 03-7611655

ובעניין:

1. אנואר אבו דחל ת.ז. 28331932
משכונה 7 בית 190 ת.ד. 5504 לקיה
2. מוחמד אבו דחל ת.ז. 200272508
משכונה 7 בית 185 ת.ד. 5504 לקיה
3. אחמד אבו דחל ת.ז. 032967119
משכונה 7 בית 185 ת.ד. 5504 לקיה

ובעניין:

בנק לאומי לישראל בע"מ
ע"י ב"כ עו"ד אילן שמעוני
מרחוב מנחם בגין 116 תל אביב
טל': 03-5200300, פקס': 03-5200333

ובעניין:

בנק מזרחי טפחות בע"מ
ע"י משרד עו"ד רוזנברג אברמוביץ שנלר
ממרכז עזריאלי 1 הבניין העגול קומה 17 תל אביב
טל': 03-6081451, פקס': 03-6081452

ובעניין:

כונס הנכסים הרשמי
רחוב התקווה 4 באר שבע

חודעה מטעם בנק מזרחי טפחות בע"מ

בהמשך להצעת הסדר הנושים שהוגשה לבית המשפט הנכבד ביום 1.3.2021 מתכבד בנק מזרחי טפחות בע"מ להודיע כי אינו מתנגד להצעת שהוגשה ע"י מנהל החסדר וזאת בכפוף לסילוק החוב כלפיו בהתאם להסכם להסכמות אליהם הגיעו הצדדים, בכל הקשור לחוב כלפי הבנק, ומבלי שיהא בכך כדי לפגוע ו/או לגרוע מתוקף הבטוחות העומדים לרשות הבנק כמפורט בהסדר בין הצדדים לרבות הערבויות האישיות שניתנו לבנק.

יובהר כי אין בהסכמה כאמור כדי לפטור את הערבים מערבותם האישית כלפי הבנק ו/או מכל ביטחון אחר הקיים לבנק.

נתנאל שגלר, עו"ד

ב"כ בנק מזרחי טפחות בע"מ