

- בעניין:** חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ח-2018 (להלן: "החוק")
- ובעניין:** תקנות חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ט-2019 (להלן: "התקנות")
- ובעניין:** א.ע התיכון לנכסים והשקעות בע"מ, ח.פ. 512762089  
באמצעות עו"ד רוני נאוי ו/או דניאל אלימלך עזוז  
ממשרד בר-יוסף, נאוי ושות'  
מרח' דרך מנחם בדין 52 (מגדל סונול), תל אביב
- ובעניין:** אלון פרדקין, רו"ח – מנהל ההסדר  
באמצעות עו"ד יריב שי ישינובסקי ו/או כרמי ליבוביץ'  
ממשרד קנולר, ישינובסקי, קינן שות'  
מדרך בן גוריון 2, ב.ס.ר. 1 (קומה 17), רמת-גן  
טל': 03-7611656; פקס: 03-7611655
- 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
- ובעניין:** בנק מזרחי טפחות בע"מ  
ע"י ב"כ עו"ד אבי אברמוביץ'  
מרח' דרך מנחם בגין (מגדל עזריאלי), תל אביב  
טל': 03-6081451; פקס: 03-6081452
- ובעניין:** הממונה על הליכי חדלות פירעון ושיקום כלכלי – מחוז דרום  
מרח' התקווה 4, באר שבע  
טל': 08-6264575; פקס: 02-6467575

### דוח מספר 6 מטעם מנהל ההסדר

מנהל ההסדר מתכבד להגיש דוח נוסף מטעמו בעניין הליכי הסדר הנושים וההתפתחויות במצבה של החברה.

כפי שיפורט להלן בהרחבה, החברה אינה עומדת בהוראות הסדר הנושים בכל הנוגע לתשלומים החודשיים שעליה לשלם, והיא צברה פיגור משמעותי בתשלומים שהיה עליה לבצע.

על מנת שהדברים יהיו ברורים, יובהר כי החברה פיגרה בתשלומיה החודשיים עוד לפני תחילת מלחמת "חרבות ברזל" וכי הפיגור בתשלומים, עד לחודש אוקטובר 2023, מסתכם בסך של 2.7 מיליון ₪ (המהווים 9 תשלומי דיבידנד לערך).

כפי שיפורט בהמשך, החברה אומנם מסרה למנהל ההסדר המחאות זכות בנוגע לתקבולים פוטנציאליים שיש בהם לכסות את הפיגור הנ"ל (לכל הפחות את רובו), אולם כל עוד הכספים אינם נפרעים בפועל (וקיים ספק בעניין), אין מנהל ההסדר רואה בכך תשלום של החברה בהסדר.

כמו כן, מאז תחילת המלחמה, החברה לא שילמה דבר (ולמיטב ידיעת מנהל ההסדר נגרמה פגיעה מהותית בפעילותה בשלב זה, - בדומה למרבית העוסקים בתחום זה בדרום הארץ).

ראוי לציין, כי החל מאישור הסדר הנושים ועד למועד כתיבת שורות אלו, התקבלו בקופת הסדר הנושים כספים בסך כולל של 7,696,136 ₪, והחוזרו ערבויות בנקאיות בסך כולל של 15,100,673 ₪ (ובכך הפחיתה החברה סכום זה ממצבת הנשיה המובטחת שלה).

כפי שיפורט להלן, לדעת מנהל ההסדר, החברה אינה יכולה לעמוד בהוראות ההסדר בכל הנוגע לתשלומים החודשיים להם התחייבה, קל וחומר כיום, ולדעתו בהנחה שלא יחול כל שינוי דרמטי בעניינה של החברה, יהיה ביכולתה לשלם **לכל היותר** 100,000 ₪ מידי חודש לטובת נושיה.

בהתאם לכך, ובהתאם לנתונים שיפורטו להלן בהרחבה יתבקש כבוד בית המשפט לאשר למנהל ההסדר לכנס אסיפות נושים, בתוך 21 יום ממועד החלטת כבוד בית המשפט, שבהן תינתן לנושים לבחור בין 3 חלופות שונות (להלן: "החלופות"):

1. ביטול הסדר הנושים ומתן צו לפתיחת הליכים בעניינה של החברה;
2. הותרת הסדר הנושים על כנו תוך התאמת תקופת ההסדר ליכולתה הכלכלית החדשה של החברה (תוך מתן זכות למנהל ההסדר להגדיל את התשלומים במידה וימצא כי הדבר אפשרי);
3. הפחתת שיעור ההחזר של החברה תוך הותרת התקופה בעינה.

## **ואלו עיקרי הדוח:**

### **א. רקע כללי - הסדר הנושים שאושר לחברה**

1. ביום 24.6.2020, אישר כבוד בית המשפט את הסדר הנושים של החברה עם נושיה (להלן: "הסדר הנושים").
2. במסגרת הסדר הנושים התחייבה החברה אל מול נושיה, בין היתר, כדלהלן:
  - 2.1. **נושים מובטחים (תאגידיים בנקאיים)** – החברה גיבשה הסכמות ספציפיות עם נושיה המובטחים, שעיקרן השבת ערבויות בנקאיות שניתנו להבטחת הפרויקטים השונים שהחברה ביצעה ו/או מבצעת. הסדרים אלו, כללו התחייבות נוספת מצד החברה, לפיה החברה תמנה מפקח שיפעל מטעם מנהל ההסדר (וידווח למנהל ההסדר), על מנת לבדוק את מצבם של הפרויקטים שבגינם הנפיקו הנושים המובטחים ערבויות בנקאיות בסכום העולה על 500,000 ₪. כן הגיעה החברה להסכמות עם הנושים הנ"ל בקשר לסכומים שאותם תידרש לשלם במקרה וחלק מהערבויות הבנקאיות יחולטו ו/או במקרה ובו ימצא מנהל ההסדר כי קיים חשש ממשי לכך שאחת הערבויות הבנקאיות תחולט.
  - 2.2. **נושים בדין קדימה (למעט עובדים)** – פירעון מלוא החוב שאושר על ידי מנהל ההסדר ב- 30 תשלומים חודשיים שווים;
  - 2.3. **עובדי החברה** –
    - 2.3.1. עובדים שהפסיקו לעבוד בחברה עובר לאישור הסדר הנושים – יקבלו את מלוא הכספים המגיעים להם עד מלוא חלופת הפירוק (ובהתאם לכללים הנהוגים בפירוק)<sup>1</sup>.
    - 2.3.2. עובדים הממשיכים לעבוד בחברה - יקבלו את מלוא הכספים המגיעים להם עד חלופת הפירוק בתשלומים משתנים לפי סוג החוב ישירות מהחברה<sup>2</sup>.

1 הוראות ההסדר מורות על תשלום בתוך 90 יום ממועד אישור ההסדר. עם זאת, ברי כי לעת הזו – הכוונה היא לתשלום מידי של כל חוב שהוברר סכומו המדויק, וכך אכן נעשה וכפי שיפורט להלן.

2 בהסדר הספציפי עם העובדים סווגו סוגי הנשיה השונים והוסכם כי חלקם יפרעו במהלך העסקים הרגיל של החברה (כדוגמת ימי חופשה) וחלקם יפרעו בתשלומים חודשיים לפי מרכיב החוב.

2.4. נושים רגילים (לרבות בעלי ערבויות אישיות) - פירעון 30% מהחוב המאושר, ב- 60 תשלומים חודשיים.

3. במסגרת הסדר הנושים נקבע, כי החברה תחל לבצע את הסדר הנושים בתום 90 ימים ממועד אישור הסדר הנושים על ידי בית משפט נכבד זה.

### **ב. תביעות החוב שהוגשו בעניינה של החברה וההכרעות בהם**

4. כנגד החברה הוגשו **150 תביעות חוב** מצד נושיה השונים (לא כולל ת"ח עובדים), בסך כולל של 133,796,179 ₪, מתוכן אושרו תביעות חוב בסכום כולל של 78,542,047 ₪.

5. מנהל ההסדר אישר תביעות חוב בסכום כולל של כ- 54 מיליון ₪. סכום זה כולל אף תביעות חוב עתידיות ומותנות, ובכלל זה תביעות חוב של חברת רולידר, אשר החברה נדרשה לשלם בגינם כספים שיוותרו בידיו הנאמנות של מנהל ההסדר למקרה שבעתיד יאושר החוב כחוב רגיל (בעניינה של רולידר וההכרעה בגינה יורחב להלן).

6. בנוסף, אישר מנהל ההסדר תביעות חוב שהוגשו מטעם הנושים המובטחים סכום כולל של כ- 23 מיליון ₪, כאשר בהתאם להוראות ההסדר נדרשה החברה להפריש כספים רק בגין ערבויות שחולטו בפועל. בשלב זה חולטו בפועל סך של כ- 1.5 מיליון ₪ בלבד.

7. להלן טבלה מרכזת את הכרעות מנהל ההסדר לפי סיווג נשייה:

סיווג נשייה	הערות	סכומים שאושרו (בש"ח)
רגילה		44,440,315
קדימה - לא כולל עובדים		2,536,221
ערבויות שחולטו		250,000
מותנית רולידר	1	6,000,000
נושה אחרים בעלי בטוחות אחרות		1,551,854
		<b>54,778,390</b>
התחייבות מותנית בגין ערבויות	2	23,763,657

1 מדובר בסכום המאושר לצורכי הפרשה בלבד, בשלב זה ניתנה הכרעה חלקית, והכל כפי שיפורט בהרחבה להלן בהמשך הדוח.

2 כפי שיפורט להלן, סכומי החוב בגין הערבויות הופחתו משמעותית במרוצת ההסדר.

### **ג. קופת ההסדר מקורות ושימושים**

8. כאמור לעיל, נכון למועד דוח זה, העבירה החברה כספים לקופת ההסדר בסך של 7,696,136 ₪.

9. בכספים אלו נעשה שימוש כדלקמן:

9.1. סך של 2,258,215 ₪ שולם לעובדי החברה ולרשויות המס;

9.2. סך של 3,335,410 ₪<sup>3</sup>, שולם לנושים הרגילים;

9.3. סך של 25,311 ₪, שולם כעמלות בנק והוצאות שונות;

<sup>3</sup> לא כולל סך נוסף של כ- 320 אש"ח שהועבר לנושים בהמחאות אך אלו לא הוצגו עדיין לפרעון על ידם.

9.4. סך של 861,209 ₪, הינו סכום שהופרש ומוחזק בנאמנות, לנושים שטרם הסתיים בירור תביעת חוב ו/או חובות במחלוקות וכו'.

10. יתרת הסכום מצויה בקופת החברה בסך כ- 900 אלף ₪, המאפשרת תשלום דיבידנדים נוספים וסילוק הוצאות ההליך.

11. כן יודגש, כי בתקופת ההסדר, המשיכה החברה בביצוע פרויקטים ועל ידי כך השיבה ערבויות בנקאיות בסך של 15,100,673 ₪ ובהתאם לכך הופחתו החובות בהתאם.

12. בנוסף חולטו ערבויות בסך של 1,410,000 ₪ ובהתאם גדל החוב.

#### **ד. פיגורי החברה בתשלומי ההסדר והארכות השונות שניתנו לה**

13. כאמור לעיל, במסגרת הסדר הנושים התחייבה החברה לשלם לנושיה דיבידנד בשיעור קבוע (לפי סוג הנשיה) לנושים השונים.

14. כן התחייבה החברה לפעול להשבת הערבויות הבנקאיות שהונפקו לשם הבטחת התחייבויותיה השונות בפרויקטים השונים, אשר **נכון למועד הגשת הבקשה** הסתכמו **בסך כולל של כ- 27 מ' ₪** (ולשלם לנושים המובטחים מנפיקי הערבות הבנקאיות סכומים בגין ערבויות בנקאיות שיחולטו בפועל).

15. בהתאם לכך, נגזר גובה התשלום החודשי שעל החברה לשלם מסכומי החוב המאושרים של החברה, וכן מהצלחתה של החברה להשלים את התחייבויותיה אל מול מזמיני העבודה המחזיקים בערבויות בנקאיות.

16. בהקשר זה יוער, כי לאור הוראות ההסדר אשר קבעו כי התשלום לנושים בדין קדימה (ובכלל זה לעובדים) יבוצעו בפרק זמן קצר יותר מאשר התשלומים לייתר הנושים, נדרשת החברה לשלם בשנתיים וחצי הראשונות של תקופת הסדר לנושים סכומים גבוהים יותר מאלו שיהיה עליה לשלם ביתרת תקופת ההסדר.

17. לאור גובה תביעות החוב שהוגשו בעניינה של החברה והכרעות מנהל ההסדר בתביעות החוב, נדרשה החברה לשלם בפרק הזמן של 30 חודשים הראשונים ממועד אישור ההסדר סך של כ- 300,000 ₪ לחודש. לאחר מכן, בשים לב להפחתת התשלומים לנושים בדין קדימה יפחת הסכום ל כ- 250,000 ₪ (כאשר סכום זה עשוי לגדול ככל ויחולטו ערבויות בנקאיות).

18. בנוסף, מעבר לתשלום לטובת הנושים, נדרשה החברה להמשיך לעבוד ולבצע את הפרויקטים השונים לצורך השבת הערבויות הבנקאיות.

19. בהתאם להסדר הנושים נדרשה החברה להתחיל לשלם את תשלומי ההסדר בחלוף 90 יום ממועד אישור ההסדר.

20. בהמשך, בעקבות מחלתו של בעל השליטה בחברה (אשר עבר השתלת כליה), אישר כבוד בית המשפט לחברה ארכה של 6 חודשים במהלכה לא נדרשה לשלם תשלומים חודשים.

21. במהלך החודש מרץ 2023, הגיש מנהל ההסדר דוח מספר 4 (בקשה מספר 107), במסגרתו ציין, כי החברה מפגרת בתשלומי ההסדר, וצברה פיגור של כ- 2 מיליון ₪ בביצוע תשלומי ההסדר. מנהל ההסדר ציין במסגרת דוח זה, כי קיבל המחאות זכות, ודיווח כי מבחינתו המחאות הזכות אינן בגדר תשלום וניתח את סיכויי הגביה של המחאות הזכות (לפי הערכתו).

22. כחודשיים לאחר מכן, עדכן מנהל ההסדר את כבוד בית המשפט, כי ממועד הגשת הדוח התקבלו בחשבון ההסדר כספים בסך 1.2 מיליון ₪ שהיה בהם כדי לצמצם את הפיגור, וכי בהתאם לכך אין בשלב זה צורך מייד בבינוס אסיפות נושים.

23. מנהל ההסדר ציין, כי הוא עתיד לערוך בדיקות בעניינה של החברה וכי ישוב וידווח בתוך כ- 90 יום לאחר שימצה את בדיקותיו.

24. בפועל, כפי שיפורט להלן, ממועד הגשת דוח עדכון זה, מאי 2023, ועד היום העבירה החברה סך של 900,000 ₪ נוספים בלבד והחזירה ערבויות בנקאיות נוספות.

25. יוער, כי כפי שיפורט להלן, טענה החברה, במהלך תקופה זו (שעד לפרוץ המלחמה) כי העיכוב בתשלומים נובע מקושי תזרימי זמני, הקשור לעיכוב בתשלומים שגרתי של ספקים במהלך הקיץ ובשל המעמסה התזרימית הנובעת מתקופת החגים.

26. בפועל, לדעת מנהל ההסדר, טענות החברה אינן מדויקות, ובפועל הסכום החודשי שנקבע בהסדר גבוה מהסכומים שבהם החברה יכולה לעמוד בהם (וכל משבר קל גורם למשבר תזרימי).

#### **ה. המחאות הזכות המצויות בידי מנהל ההסדר**

27. כפי שפורט בדוח מספר 4, במרוצת הליכי ההסדר, מסרה החברה מספר המחאות זכות לשם הבטחת חוב הפיגורים.

28. בטרם ישוב וינתח מנהל ההסדר את המחאות הזכות והסיכוי להיפרע מהן, מבקש מנהל ההסדר להדגיש, כי אין במסירת המחאות הזכות כדי להוות תשלום בפועל לקופת ההסדר, וכי המחאות הזכות נלקחו על ידו על מנת להוות כבטוחה ולהקטין את נזקם של הנושים (בבחינת הרע במיעוטו).

29. להלן המחאות הזכות שנמסרו והערכה בלתי מחייבת של מנהל ההסדר למידה שניתן להסתמך עליהן ולמועד התשלום (ככל וניתן להעריך את התשלום לפי המחאות הזכות):

#### **29.1. המחאות זכות לקבלת החזרי מס ממס הכנסה בגין החזרי מס עבור שנת 2021 –**

המחאות זכות נמסרה עוד לפני כשנה להחזרי מס בסכום של כ- 1.2 מיליון ש"ח. מאחר והחזר המס שביקשה החברה לקבל היה יחסית גבוה (וגרם לחשש עליו הצביע מנהל ההסדר בדוח מספר 4 כי רשויות המס יקשו על קבלת החזר בסכום זה), ביקשה החברה לבקש את החזרי המס במספר פעימות.

ברם, בפועל בשל התקף לב בו לקה רואה החשבון של החברה, התעכב הביצוע של החזר. מנהל ההסדר עומד בקשר ישיר עם רואה החשבון של החברה בשל האינטרס הישיר של הנושים בעניין זה, ומנסה לסייע בקידום קבלת החזר.

לדעת מנהל ההסדר, סיכוי הגביה הינם גבוהים יחסית לסכום של כ- 900 אלפי שקלים, יחד עם זאת מועד ההשבת הכספים אינו ברור, קל וחומר בימים.

#### **29.2. המחאות זכות לקבלת כספים ממשד הבינוי והשיכון –**

כפי שדווח בדוחות הקודמים לכבוד בית המשפט, בין החברה לבין משרד הבינוי והשיכון ("המשרד") התגלע סכסוך מהותי, כאשר עמדת החברה היא כי היא זכאית לסכום של כ- 12 מיליון

ש"ח מהמשרד בגין עבודות שביצעה, כשמנגד, המשרד טען לנזקים משמעותיים שנגרמו לו בגין ליקויים בבניה, ומשכך טען לחוב בסך של כ- 4 מיליון ₪.

29.3. סכסוך זה נדון בין היתר במסגרת בקשה מספר 92 שעניינה חילוט ערבות בנקאית שביקש המשרד לבצע.

29.4. בסופו של דבר, על מנת ולגבש פשרה בעניין, הסכמת הצדדים מונה מהנדס שהכין חוות דעת לצורך גישור בין הצדדים ובו ציין מה הערכתו של הרכיבים הנטענים על ידי כל אחד מהצדדים.

29.5. לאור חוות הדעת, יתכן ויגיעו לחברה סכומים של – 1 מיליון ₪ לשם סילוק כל המחלוקות.

30. כאמור לעיל, מנהל הסדר סבור, כי ללא קשר להערכה בדבר סיכויי הגבייה מהמחאות הזכות השונות, ממילא אין לראות בהמחאות הזכות כתשלום של החברה והן לכל היותר מהוות בטוחה לתשלומי ההסדר ולתשלומי חוב הפיגורים, בפרט.

## ו. רולידר

31. כפי שדווח בעבר לכבוד בית המשפט, עובר להליכי ההסדר, ביצעה החברה כקבלן משנה של רולידר עבודות בפרויקט "האגם" בבאר-שבע, במסגרת ההסכם שנערך בין רולידר לבין החברה, סוכם כי החברה תבצע את הפרויקט על חשבונה ואחריותה, וכי רולידר תהא זכאית לקבל 5.15% בתוספת מע"מ מההכנסות שיתקבלו מביצוע הפרויקט.

32. החברה ביצעה חלק מהעבודות אולם בהמשך הפסיקה את ביצוע העבודה בפרויקט ורולידר המשיכה לבצע את הפרויקט על חשבונה ואחריותה.

33. במסגרת הסדר הנושים של החברה, הגישה רולידר תביעת חוב נגד החברה בגין חוב נטען בסך 22,877,151 ₪ (כולל מע"מ).

34. בהתאם לשיח שהתנהל בין הצדדים (החברה, רולידר והח"מ), הוסכם כי לצרכי פשרה וכשלב ביניים עד להכרעת הח"מ בתביעת החוב שהגישה רולידר, יפריש הח"מ כספים לטובת חלוקת תשלום דיבידנד לרולידר, כאילו אושרה תביעת החוב על סך של 6 מיליון ₪.

35. בהמשך, עדכנה רולידר את סכום תביעת החוב וביום 22.2.22 הגישה תביעת חוב מתוקנת על סך 7,826,098 ₪.

36. לאחר שכבר הוגשה תביעת החוב, התברר לח"מ כי רולידר הגישה תביעה נגד חברת הביטוח שביטחה את הפרויקט בגין חובות נטענים חופפים לאלה שהוגשו בתביעת החוב מטעמה.

37. בין הצדדים עלו טענות שונות בקשר לתביעת חוב זו, שלנוכח מורכבותה, התמשכה ההכרעה בגינה לאורך זמן, כאשר לאחרונה נשלחה הכרעת ביניים לצדדים, ונקבעה פגישה בנוכחות הצדדים כולם, בכדי שניתן יהיה להגיע להכרעה סופית (גם אם לא בהכרח מוסכמת).




38. לעת עתה ועד להכרעה, נשמרים הסכומים החודשיים הקבועים כמוסכם בתחילה, וזאת עד להכרעה הסופית בעניין זה.

## ז. מצבה של החברה כיום ויכולת החברה לעמוד בתשלומי ההסדר והצורך בכינוס אסיפות נושים

39. כפי שעולה מהאמור לעיל, מיום אישור הסדר הנושים שילמה החברה סכומים נכבדים ומשמעותיים על-חשבון הסדר הנושים ולטובת נושיה וכן השיבה ערבויות בנקאיות בסכומים משמעותיים נוספים.
40. יחד עם זאת, לאורך כל הסדר הנושים, החברה אינה עומדת בתשלומי ההסדר השוטפים, ולדעת מנהל ההסדר, אין די ברווחי החברה (לפי פעילותה עובר למלחמת חרבות ברזל), על מנת לשרת תשלומים חודשיים של כ- 300,000 ₪ על חשבון חובותיה.
41. לדעת מנהל ההסדר, החברה יכולה לעמוד לכל היותר, בפעילות במהלך העסקים הרגיל, של החזר בסך של 100,000 ₪ לחודש.
42. בהתאם לכך, ולאור הפיגור בתשלומים, סבור מנהל ההסדר, כי יש לכנס את הנושים ולקיים ישיבה על מנת לקבל את עמדתם בדבר גורל הליכי ההסדר כאשר הנושים יתבקשו להכריע באם ברצונם לבטל את ההליכים, או להאריך את תקופת ההסדר (ולחלופין לצמצם את שיעור הדיבידנד).
43. ראוי עוד להדגיש, כי לדעת מנהל ההסדר, והגם שהחברה זכתה בפרויקטים חדשים, השפעות מלחמת חרבות ברזל, עתידה להשפיע לרעה על יכולתה של החברה לשרת את חובותיה בתקופה הקרובה.

## ח. סיכום

44. לאור כל האמור לעיל, ובשים לב לשינוי שחל במצבה של החברה, בית המשפט הנכבד מתבקש למנהל ההסדר לכנס אסיפות נושים נוספות בהן תינתן לנושים אפשרות לבחור בין 3 החלופות המצוינות ברישא דוח זה.
45. ככל שבית המשפט הנכבד ייעתר לבקשת מנהל ההסדר לכנס אסיפות נושים, יפעל מנהל ההסדר לכנסן בתוך 21 ימים מיום אישור בית המשפט הנכבד.

 כרמי ליבוביץ', עו"ד	 ב' / יריב שי ישינובסקי, עו"ד ב"כ מנהל ההסדר	 ב' / אלון פרדקי, רו"ח מנהל ההסדר
--	---	--