

בפני כבוד הנשיא השופט איתן אורנשטיין

בעניין:	חוק החברות, תשנ"ט-1999	להלן: "החוק"
ובעניין:	אורתם סהר הנדסה בע"מ, ח.צ. 512855404 (בהקפאת הליכים) מליבו בניה בע"מ, ח.פ. 511346819 (בהקפאת הליכים) אורתם סהר תשתיות ובניה בע"מ, ח.פ. 510973563 (בהקפאת הליכים)	להלן: "אורתם הנדסה" להלן: "מליבו" להלן: "אורתם תשתיות"
ובעניין:	עו"ד שאול ברגרזון ורו"ח יזהר קנה בתוקף תפקידם כנאמנים של החברות בעצמם ו/או ע"י ב"כ עוה"ד שאול ברגרזון ו/או אירית אלקין ו/או אמיר דולב ו/או קרן ברגרזון ו/או שמעון שמיע ואח' ממשרד ברגרזון ושות', משרד עורכי דין מרח' מנחם בגין 11, מגדל רוגובין תדהר, קומה 21, רמת גן 52681 טל: 03-7556900; פקס: 03-7556909	להלן: "הנאמנים"
ובעניין:	כונס הנכסים הרשמי – מחוז ת"א ומרכז ע"י עו"ד אילון בריק מרח' השלושה 2, ת"א 6109001. טל. 03-6899695 פקס. 02-6462502	להלן: "הכנ"ר"

הצעת הסדר של החברות

לפי סעיף 350 לחוק החברות

הגדרות:

"אורתם סהר" אורתם סהר הנדסה בע"מ, ח.צ. 512855404 (בהקפאת הליכים)

"מליבו"	מליבו בניה בע"מ, ח.פ. 511346819 (בהקפאת הליכים)
"אורתם תשתיות"	אורתם סהר תשתיות ובניה בע"מ, ח.פ. 510973563 (בהקפאת הליכים)
"החברות"	אורתם סהר, מליבו ואורתם תשתיות
"בית המשפט"	בית המשפט המחוזי בתל אביב הדן בתיקים שבכותרת
"נושים קדימה"	ביחס לכל אחת מהחברות בנפרד - אנשים ותאגידים שמגיעים להם כספים מהחברות בדין קדימה ואשר הגישו הוכחות חוב כדן שאושרו על ידי הנאמנים
"נושים מובטחים"	ביחס לכל אחת מהחברות בנפרד - אנשים ותאגידים שמגיעים להם ו/או שיגיעו להם (במקרה של חילוט ערבויות) כספים מהחברות והם מחזיקים בשעבוד קבוע או צף על נכסי החברות או מי מהן ואשר הגישו הוכחות חוב שאושרו על ידי הנאמנים.
"נושים רגילים"	ביחס לכל אחת מהחברות בנפרד - אנשים ותאגידים שמגיעים להם כספים מהחברות והם אינם נושים מובטחים או נושים בדן קדימה ואשר הגישו הוכחות חוב שאושרו על ידי הנאמנים.
"אישור ההסדר"	אישור בית המשפט המחוזי בתל אביב להסדר.
"המועד הקובע"	26.10.16
"הנאמנים"	עו"ד שאול ברגרזון ורו"ח יזהר קנה
"מחזיקי בנקאיות"	כל מי שטוען לנשייה במי מהחברות ומחזיק בידו ערבות בנקאית בתוקף להבטחת נשייתו.
"נושים תלויות ועומדות"	כל מי שנכון למועד הקובע טוען לנשייה בחברות או מי מהן בתביעה תלויה ועומדת בבית המשפט אשר טרם ניתן בה פסק דין חלוט נכון למועד הקובע.
נושים מובטחים בפרוייקטים בליווי פיננסי – יזמות	נושים אשר התקשרו עם מי מהחברות בהסכמי ליווי פיננסי לפרוייקט מסויים ורשומים לטובתם שעבודים ספציפיים על זכויות החברה בפרוייקט או נושים אשר לטובתם קיים שעבוד ספציפי על קרקע.

1. מטרת ההסדר

- 1.1. ביום 26/10/16 הורה בית המשפט הנכבד על מתן צו הקפאת הליכים ארעי לחברות, ועל מינויים של עו"ד שאול ברגרזון ורו"ח יזהר קנה לתפקיד נאמנים זמניים. ביום 17.11.16 הורה בית המשפט כי צו הקפאת ההליכים הארעי יהפוך לזמני ועל כינוס אסיפות נושים לחברות.
- 1.2. מטרת הסדר זה למקסם את סך התועלת שיפיקו נושיהם של החברות, לאפשר לנושיהם של החברה לקבל חלק מחובות החברות כלפיהם, וזאת ממקורות ואמצעים כספיים כמפורט בהסדר ולהפטיר את החברות מחובותיהם.
- 1.3. מטרת ההסדר תושג, בין השאר, על ידי הכנסת משקיע לחברה בתנאים שיפורטו בהסכם עם המשקיע שיצורף כחלק בלתי נפרד מהצעת ההסדר כנספח 1 (הצעה מיום 4.12.16 על השינויים בה באסיפת הנושים וכן בשינויים שהוכנסו בה כמפורט בפרוטוקול ופסק הדין מיום 6.12.16 המצ"ב כנספח 2).

2. התחייבויות של החברה:

- 2.1. מניתוח ראשוני של מצבת החובות של החברות עולה התמונה הבאה:
 - 2.1.1. נושים בדין קדימה: לחברות חובות אשר על פי דין מסווגים כחובות בדין קדימה. בנוסף קיים חוב לעובדים אשר חלקו הינו בדין קדימה, חלקו הינו בגדר חלופת המל"ל (קרי סכומים המגיעים לעובדים עד תקרת המוסד לביטוח לאומי) וחלקו הינו בגדר חוב רגיל.
 - 2.1.2. נושים מובטחים: על נכסי החברות רשומים שעבודים לטובת נושים שונים ובכלל זה שעבודים קבועים וצפים. תוקף השעבודים ומעמדו של כל שעבוד יקבע ע"י הנאמנים במסגרת הדיון בתביעות החוב ועל פי דין.
 - 2.1.3. נושים רגילים: כל נושי החברות אשר אינם נושים בדין קדימה ואינו נושים מובטחים ובכלל זה נושים על פי תביעות תלויות ועומדות או נושים בגין בדק אשר אין בידם ערבות בנקאית בתוקף לכיסוי הוצאות הבדק.
 - 2.1.4. חוב לבעלי מניות: אם וככל שקיים חוב כזה אזי לצרכי הסדר הנושים הוא מסווג כחוב נדחה.

3. קופות הסדר הנושים:

- 3.1. קופת ההסדר תהיה נפרדת לכל חברה.
- 3.2. מקורות קופת ההסדר יהיו כדלקמן:
 - 3.2.1. מלוא הכספים אשר על פי נספח 1 יועמדו לטובת קופת ההסדר. כל תקבול שיתקבל בקופת ההסדר יתחלק באופן שווה בין קופת ההסדר של אורתם סהר ומליבו. ככל

שיתקבלו כספים שמקורם באופן ספציפי מחובות עבר של אורתם תשתיות יועברו כספים אלה לקופת ההסדר של אורתם תשתיות.

3.2.2. מלוא הכספים שיתקבלו, ככל שיתקבלו מתביעות כנגד נושאי משרה ו/או בעלי מניות בחברות ו/או נותני שירותים לחברות אם וככל שינקטו כנגדם הליכים משפטיים כמפורט להלן.

3.3. כל המקורות שיתקבלו בפועל כאמור לעיל יכוונו להלן "קופת ההסדר".

4. הסדר הנושים – כללי

4.1. הסדר הנושים שיפורט להלן מובא להכרעת הנושים.

4.2. בכפוף לאישור הסדר הנושים יונפקו למציע מניות בשיעור של 100% מהון המניות של החברה, אגרות החוב שהנפיקה החברה לא ימשיכו להיסחר בבורסה לני"ע והחברה לא תהיה חברה מדווחת.

4.3. בכפוף לאישור הסדר הנושים ייפרעו הנושים מתוך קופת ההסדר לחברה בה הם נושים סכומים מסוימים כמפורט להלן. אישור הסדר הנושים ממצה את כלל זכויות הנושים כלפי החברות אך יובהר כי אין באישור הסדר הנושים כדי לגרוע מכל טענה ו/או תביעה העומדת לנושים ו/או לחברות כנגד מי מנושאי המשרה בחברות ו/או מי מנותני השירותים להן בגין אחריותם ו/או כדי להפטיר ערבויות אישיות שניתנו אם ניתנו למי מנושי החברות. אין באמור בהסדר זה כדי לפטור מבטחים או מי שהתחייבו כלפי מי מהחברות לשפות אותם בכל דרך שהיא בגין כל נזק ותשלום, וככל ועומדת למי מהנושים זכות כלפי אותם גורמים לא יהיה בהסדר זה כדי לפטור גורמים אלה מאחריותם.

4.4. הסדר הנושים המוצע והמפורט להלן מובא בפני אסיפות הנושים ובעלי המניות של החברות. לאחר, ובכפוף, לאישור הסדר הנושים על ידי נושי החברה כדין, יובא הסדר הנושים לאישורו של בית המשפט, בהתאם לסעיף 350 לחוק החברות.

4.5. להלן יתואר הסדר הנושים עבור כל אחת מקבוצות הנושים. מובהר בזאת באופן מפורש, כי ההסדר המתואר לעיל ושיתואר להלן, כפוף לשינויים אשר יכול ויאושרו לגביו באסיפות הנושים ו/או על ידי בית המשפט.

4.6. המועד הקובע לצורך בירור תביעותיהם וזכויותיהם של נושי החברה הינו 26.10.16 ("המועד הקובע") הוא מועד מתן צו הקפאת ההליכים הארעי. יחד עם זאת ככל ויחול שינוי בחוב של הנושה כפועל יוצא מכספים שקיבל לאחר המועד הקובע ו/או כתוצאה מחילוט ו/או השבה של ערבות בנקאית יבוא החוב העדכני (ללא ריבית) תחת החוב במועד הקובע.

5. ההסדר המוצע לנושי החברה:

5.1. במסגרת ההסדר המוצע יפרעו נושי החברות על פי המנגנון דלקמן:

5.2. נושים בדין קדימה

5.2.1. הנושים בדין קדימה יפרעו מקופת ההסדר 100% מהחובות כלפיהם.

5.2.2. באשר לעובדים מוסכם בזאת כי העובדים יהיו זכאים לקבל את מלוא הכספים המגיעים להם בדין קדימה מקופת ההסדר. המל"ל יפרע את יתרת החוב לעובדים עד לתקרת הגמלה על פי חוק הביטוח הלאומי, ויהיה זכאי לחזור לקופת ההסדר בגובה יתרת דין הקדימה לכל עובד. באשר לנשיית העובדים העולה על דין הקדימה בתוספת תקרת המל"ל יהיו העובדים זכאים להיפרע כנושים רגילים. ככל ויקבע בפסק דין חלוט כי המל"ל פטור מתשלום זה לעובדים תשא קופת ההסדר במלוא התשלום לעובדים ובכל מקרה לא יותר מתקרת המל"ל.

5.2.3. התשלום לנושים בדין קדימה יבוצע בהתאם למקורות שיצטברו בקופת ההסדר של כל חברה כאשר החוב לעובדים יפרע לא יאוחר מ-18 חודשים ממועד אישור ההסדר ולנושים האחרים בדין קדימה לא יאוחר מ-24 חודשים ממועד אישור ההסדר ובכפוף לקיומם של המקורות לתשלום בקופת ההסדר.

5.3. נושים מובטחים

5.3.1. **נושים מובטחים בפרוייקטים בליווי פיננסי** – יזמות ימשיכו בהסכמי הליווי עם מי מהחברות שחתומה על הסכם הליווי בהתאם לתנאי הליווי. יובהר כי ככל ועל פי תנאי הליווי נדרשת הסכמת הבנק כי ככל ולא תושג הסכמה בין החברות והבנק המלווה בתוך 20 יום ממועד אישור ההסדר יובא הענין להכרעתו של בית המשפט הנכבד. באשר לפרוייקט שטרם נחתם הסכם ליווי פיננסי אך מומן ושועבד לבנק ספציפי (למשל אריאל ב' בנק מזרחי) אזי מובהר כי חוב זה חל על החברות ולא על קופת ההסדר. נושים מובטחים אלה ימשיכו להיות נושים בחברה על פי השעבודים העומדים להם ספציפית ולא בקופת ההסדר.

5.3.2. **נושים בעלי שעבוד על ציוד** – החברה תהיה זכאית להודיע בתוך 30 ימים ממועד אישור ההסדר באם היא ממשיכה להשתמש בציוד על פי ההסכמים הקיימים ובמקרה כזה יפרעו מלוא התשלומים לנושה המובטח בגין הציוד ע"י החברה בעצמה ולא ממקורות הסדר הנושים. הודיעה החברה כי אין ברצונה לעשות שימוש בציוד ימומש הציוד ע"י הנאמנים. תמורת המימוש נטו בניכוי הוצאות ושכ"ט תשמש לפרעון החוב לנושה המובטח. נפרע מלוא החוב לנושה המובטח ונתרה יתרה תהווה היתרה חלק ממקורות הסדר הנושים לחברה הרלוונטית. לא נותרה יתרה ונתרה חוב לנושה יהווה חוב זה חוב בר תביעה מקופת ההסדר.

5.3.3. נושים מובטחים אשר הנפיקו לבקשת מי מהחברות ערבויות בנקאיות:

5.3.3.1. **נושה מובטח אשר הנפיק לבקשת מי מהחברות ערבויות בנקאיות לפרוייקטים אותם התחייב המציע להמשיך** (נספח 1 להצעת המציע בתוספת הפרוייקטים מנספח 3 שיועברו לנספח 1 כאמור בהצעת המציע), יוותר נושה מובטח בחברה על פי השעבודים הרשומים לטובתו. אם וככל שתמומש ערבות בנקאית כאמור בפרוייקט אותו נטל על עצמו המציע

להמשיך או ערבות בדק בפרויקטים אלה אזי תפרע יתרת החוב כלפי הנושה המובטח מהפקדון שבידו ולאחר מיצוי ממקורות החברה הרלוונטית ולא מקופת ההסדר. אי פרעון חוב זה ע"י החברה תהווה הפרה של הוראות ההסדר וכן תעמיד לבנק את מלוא זכויותיו על פי השעבודים הרשומים לטובתו.

5.3.3.2. נושה מובטח אשר הנפיק לבקשת מי מהחברות ערבויות טיב (סעיף 11

להצעת המציע), יוותר נושה מובטח בחברה על פי השעבודים הרשומים לטובתו. אם וככל שתמומש ערבות בנקאית כאמור אזי תפרע יתרת החוב כלפי הנושה המובטח מהפקדון שבידו ולאחר מיצוי ממקורות החברה הרלוונטית ולא מקופת ההסדר. אי פרעון חוב זה ע"י החברה תהווה הפרה של הוראות ההסדר וכן תעמיד לבנק את מלוא זכויותיו על פי השעבודים הרשומים לטובתו. בגין כל ערבות בדק שתוחזר לבנק ישלם הבנק לחברות ולא קופת ההסדר סך של 25% משווי הערבות שהוחזרה לידו בערכה ליום ההשבה ויהיה זכאי להיפרע בגין כך מהפקדון שבידו ככל שיש לו ולאחר מיצוי הפקדון, יהיה הבנק זכאי לחזור לקופת ההסדר בהתאם לקבוע בסעיף 5.3.3.3.

5.3.3.3. נושה מובטח אשר הנפיק לבקשת מי מהחברות ערבויות בנקאיות

לפרויקטים אותם לא התחייב המציע להמשיך ואשר לא יבוצעו ע"י החברה או ערבויות אחרות שאינן בפרויקטים אותם התחייב המציע להמשיך ואינן בדק ובכלל זה ערבויות המפורטות בנספח 4, אזי אם וככל שתחולט ערבות בנקאית כזו יהיה הבנק מנפיק הערבות שחולטה זכאי להיפרע מהפקדון שבידו ולאחר מיצוי יהפוך נושה בקופת ההסדר בהתאם למעמדו על פי השעבודים הרשומים לטובתו. ככל ויתקבלו כספים מפרויקטים נשוא הערבויות בנספח 4 אזי כספים אלה עד גובה הערבויות שחולטו יועברו לקופת ההסדר.

5.3.3.4. הנושים המובטחים אשר נקבע כי הינם נושים בקופת ההסדר כאמור

לעיל יהיו זכאים להיפרע בגין החוב כלפיהם סך השווה ל-70% שיתקבלו בפועל בקופת ההסדר ביחס לחברה בה הם נושים לאחר ניכוי הוצאות ההסדר והתשלומים לנושים בדין קדימה של חברה זו ולא יותר מ-80% מהחוב המובטח. למרות האמור מוסכם כי כספים שיתקבלו מהמקור המפורט בסעיף 3.2.2 לעיל יתחלקו כך ש-20% מהם ישולמו לנושים המובטחים ו-80% מהם ישולמו לנושים הרגילים.

5.3.3.5. לדוגמא – אם מקורות ההסדר של חברת אורתם הנדסה יסתכמו בסך

של 100 מ' ש, והיקף הנושים בדין קדימה של חברה זו והוצאות ההסדר ביחס לחברה זו יסתכמו בסך של 10 מ' ש אזי יהיו הנושים המובטחים זכאים להיפרע שיעור של 70% מהסך של 90 מ' ש קרי 63 מ' ש. יחד עם זאת, אם

וככל שהחוב המובטח יסתכם בסך של 70 מ' ש' יקבלו הנושים המובטחים סך של 56 מ' ש' בלבד והיתרה תתווסף לנושים הרגילים.

5.3.3.6. אם וככל ששיעור הדיבידנד לנושים הרגילים בחברה יעבור את הסף של 20% באותה חברה אזי יתרת קופת ההסדר תתחלק 50% לנושים המובטחים ו-50% לנושים הרגילים.

5.4. יזמים ומזמיני עבודה

5.4.1. לא ישולם כל פיצוי בגין איחור לתקופת הקפאת ההליכים ועד לתום 30 ימים ממועד אישור הסדר הנושים.

5.4.2. תנתן לחברה באמצעות המציע אורכה עד ליום 27.12.16 לצורך ניהול מו"מ עם מזמיני עבודה המפורטים בנספח 3 להצעת המשקיע. בתקופה זו ימשיך לחול על כלל הפרוייקטים צו ההקפאה עליו הורה בית המשפט. כל פרוייקט הנכלל בנספח 3 אשר לגביו תושג הסכמה להמשך הביצוע ע"י החברות יהווה חלק בלתי נפרד מנספח 1 להצעת המשקיע. כל פרוייקט שבתקופה זו עד ליום 27.12.16 לא תושג לגביו הסכמה להמשך הביצוע ע"י החברות יהווה חלק בלתי נפרד מנספח 2 להצעת המשקיע.

5.4.3. מזמין עבודה בפרוייקט שלא נכלל ברשימת הפרוייקטים שהמציע מתחייב להמשיך לא יהיה רשאי ליטול חזקה בפרוייקט ו/או לחלט את הערבות הבנקאית שהונפקה לטובתו ללא אישור בית המשפט. הנאמנים יבואו בדברים עם מזמיני עבודה אלה על מנת להגיע להסדרים פרטניים וככל שלא תושג הסכמה יפנו בבקשה למתן הוראות לבית המשפט הנכבד. הבנק מנפיק הערבות ונציג הנושים הרגילים יצורפו כמשיבים לבקשה.

5.4.4. כל הפרוייקטים ביוזמות ע"י החברה ו/או בשותפות עם אתרים ימשיכו על פי החוזים הקיימים. יובהר כי ככל ועל פי תנאי החוזים נדרשת הסכמת השותפים להעברת השליטה בחברה, אזי אישור הסדר הנושים מהווה אף אישור להעברת השליטה בהתאם להסכמים אלה, והשותפים לא יהיו רשאים לבטל את ההסכמים בשל הסדר הנושים ו/או העברת השליטה בחברה על פי הסדר זה.

5.5. נושים רגילים

5.5.1. הנושים הרגילים של כל חברה יהיו זכאים להיפרע בגין החוב כלפיהם סך השווה 30% ממקורות ההסדר שיתקבלו בפועל ביחס לחברה בה הם נושים בניכוי הוצאות ההסדר והתשלומים לנושים בדין קדימה של חברה זו ובתוספת כל יתרה שתותר בקופת ההסדר לאחר פרעון 80% מהחוב המובטח. למרות האמור מוסכם

כי כספים שיתקבלו מהמקור המפורט בסעיף 3.2.2 לעיל יתחלקו כך ש-20% מהם ישולמו לנושים המובטחים ו-80% מהם ישולמו לנושים הרגילים.

5.5.2. **לדוגמא** – אם מקורות ההסדר של חברת אורתם הנדסה יסתכמו בסך של 100 מ' נה, והיקף הנושים בדין קדימה של חברה זו והוצאות ההסדר ביחס לחברה זו יסתכמו בסך של 10 מ' נה אזי יהיו הנושים הרגילים זכאים להיפרע שיעור של 30% מהסך של 90 מ' נה = 27 מ' נה בתוספת היתרה שתותר במקרה של פרעון 80% מהחוב המובטח.

5.5.3. אם וככל ששיעור הדיבידנד לנושים הרגילים בחברה יעלה על 20% באותה חברה אזי יתרת קופת ההסדר תתחלק 50% לנושים המובטחים ו-50% לנושים הרגילים.

5.6. נושים בתביעות תלויות ועומדות

5.6.1. המשך בירור התביעות התלויות ועומדות כנגד החברות יהיה על דרך של תביעת חוב אלא אם יגיעו הנאמנים למסקנה אחרת ואז יקבע כך ע"י בית המשפט המוסמך. תנאי להמשך בירור התביעות שלא על דרך של תביעת חוב הוא כי קופת ההסדר לא תדרש לשאת בכל הוצאה שהיא בגין המשך ניחול ההליכים.

5.6.2. זכויות הנושים בתביעות אלה, ככל שיקבע בהכרעת חוב ואז בפסק דין חלוט כי החברות ואז מי מהן חייבות להם כספים, יהיה בסיווג דלעיל כנושים לפי מעמדם על פי דין.

5.6.3. בשים לב לכך כי תביעות אלה תלויות ועומדות ואין כל וודאות מתי תסתיימנה ועל מנת שלא לעכב חלוקת הדיבידנד לנושים עד לסיום ההכרעה בתביעות אלה מוסכם בזאת כי סך השווה ל-10% ממקורות ההסדר המגיעים לנושים הרגילים (10% מ-30% המגיעים לנושים הרגילים) ינוכה מכל דיבידנד לנושים הרגילים, וישורין לצורך תשלום לנושים בגין תביעות (להלן: "**המקור לתשלום לנושים בגין תביעות**"). הנושים בגין תביעות יהיו זכאים לקבל את חלקם היחסי מהמקור לנושים בגין תביעות וממנו בלבד.

5.7. נושים בגין דרישות בדק

5.7.1. נושים בגין דרישות בדק אשר מחזיקים בערבות בנקאית בתוקף שהונפקה לבקשת מי מהחברות יהיו זכאים להמשך שירותי הבדק ע"י החברה הרלוונטית בהתאם להסכמים הקיימים ועל פי דין.

5.7.2. נושים בגין דרישות בדק אשר אינם מחזיקים בערבות בנקאית בתוקף יהיו נושים רגילים בחברה הרלוונטית וזכויותיהם ככל שיוכרעו על פי תביעת חוב שתוגש על ידם יהיה כנושה רגיל מקופת ההסדר לכל דבר וענין. אישור הסדר הנושים פוטר את החברה מכל תביעה עתידית בגין בדק בפרוייקטים אלה.

5.8. נושים נדחים

5.8.1. כמפורט לעיל ולנוכח העובדה כי הנושים הרגילים והמובטחים לא נפרעים מלוא חובות החברה כלפיהם לא יקבלו הנושים הנדחים כל תשלום במסגרת הסדר נושים זה.

5.9. מובהר למען הסר כל ספק כי למעט נושים מובטחים בליווי פיננסי – יזמות אשר הסכמי הליווי נמשכים כמפורט לעיל ונושים בעלי שעבוד ספציפי על קרקע כאמור בסעיף 5.3.1 לעיל, לא תשולם כל ריבית ו/או הצמדה מכל מין וסוג שהוא על החובות החל מהמועד הקובע.

6. חקירות ותביעות כנגד נושאי משרה ואחרים

- 6.1. אין בהסדר זה כדי להפטיר נושאי משרה ונותני שירותים בגין אחריותם.
- 6.2. הנאמנים יבקשו מבית המשפט סמכויות חקירה ובדיקה על פי דין של נסיבות קריסת החברה ויהיו רשאים לנקוט בכל הליך שימצאו לנכון ועל פי הוראות שיקבלו לשם כך מבית המשפט.
- 6.3. בכל הוצאות החקירה וניהול ההליכים המשפטיים תשא קופת ההסדר.
- 6.4. כל התקבולים שיתקבלו מהליכים אלה ובכלל זאת כנגד חברת הביטוח שביטחה את נושאי המשרה יהיו חלק מקופת ההסדר.

7. התשלומים על פי הסדר הנושים

- 7.1. תשלומים לנושים יבוצעו ע"י הנאמנים בשים לב למקורות בחשבונות ההסדר.
- 7.2. בשלב ראשון ישלמו הנאמנים את מלוא החוב בדין קדימה.
- 7.3. לאחר פרעון החוב בדין קדימה ישלמו הנאמנים מקדמות לנושים המובטחים ולנושים הרגילים בשים לב להיקף החובות בדין קדימה ולחובות הרגילים. בשים לב ללוח התשלומים בהצעת המציע ההערכה היא כי לא ישולם דיבידנד לנושים המובטחים ולנושים הרגילים מקופת ההסדר במועד מוקדם ל-24 חודש מהמועד הקובע.
- 7.4. נושה שלא הגיש חשבונית מס לחברה לפני יום מתן הצו יקבל את חלקו בחלוקת הכספים ולסכום חלקו יתווסף מע"מ רק כנגד קבלת חשבונית מס כדין לקופת ההסדר.

8. השתחררות מנכסים מכבידים

8.1. ככל שהמציע יבקש זאת מהנאמנים הנאמנים יבקשו מבית המשפט להשתחרר מהסכמים בהם קשורות מי מהחברות ובלבד שאינם הסכמים עם מזמיני עבודה בפרוייקטים שהמציע התחייב להמשיך.

8.2. כל חוב וכל נזק בגין השתחררות מהסכמים קיימים יהיה חוב בר תביעה כנושה רגיל.

8.3. לנאמנים שיקול דעת לבקש להשתחרר מכל נכס או חוזה קיים.

9. הנאמנים לביצוע הסדר הנושים:

9.1. כנאמנים לביצוע הסדר הנושים ימונו עו"ד שאול ברגרזון ורו"ח יזהר קנה.

9.2. לנאמנים יוקנו כל הסמכויות הכרוכות בביצוע הסדר הנושים ומול המשקיע.

9.3. הנאמנים יפעלו בהתאם להוראות הסדר זה ובהתאם להוראות שיקבלו מבית המשפט מעת לעת.

10. אישור הוכחות חוב

10.1. תביעות חוב יוגשו עד ולא יאוחר מ-30 יום ממועד אישור הסדר הנושים.

10.2. תביעות חוב שלא יוגשו עד למועד זה יהיו בטלות ומבוטלות ולא תהיה לנושים בגין חובות אלה כל זכות תביעה ו/או דרישה מהחברה.

10.3. החוב הקובע לכל נושה הינו כפי שיאושר ע"י הנאמנים בכפוף לזכות ערעור כדין לבית המשפט.

11. כללי:

11.1. אישור הסדר הנושים ממצה את כלל זכויות הנושים כלפי החברות, אין ולא תהיינה לנושים כל תביעה ו/או טענה מכל מין וסוג שהוא כנגד החברות ו/או כנגד הנאמנים ו/או מי מטעמם בקשר עם החברות, פעילותן העסקית ו/או חובותיהן למעט כמוסדר בהסדר נושים זה אך יובהר כי אין באישור הסדר הנושים כדי לגרוע מכל טענה ו/או תביעה העומדת לנושים ו/או לחברות כנגד מי מנושאי המשרה בחברות ו/או מי מנותגי השירותים להן בגין אחריותם ו/או כדי לפטור ערבויות אישיות ככל שניתנו למי מהנושים. אין באמור בהסדר זה כדי לפטור מבטחים או מי שהתחייבו כלפי מי

- מהחברות לשפות אותם בכל דרך שהיא בגין כל נזק, וככל ועומדת למי מהנושים זכות כלפי אותם גורמים לא יהיה בהסדר זה כדי לפטור גורמים אלה מאחריותם.
- 11.2. הסדר הנושים חל במישור האזרחי בלבד ואינו חל על הליכים פליליים קיימים או עתידיים, אם וככל שיהיו.
- 11.3. היה והחברות תמצאנה זכאיות להחזר מס בגין תקופת עבר ערב מתן צו הקפאת ההליכים הארעי ב-26.10.16, יוותר החזר זה בידי רשויות המס, ויקוזז מול חובות העבר של החברה בהתאם לדין.
- 11.4. אין ולא תהיה כל טענה ו/או תביעה כנגד הנאמנים אלא בתוקף תפקידם בלבד.
- 11.5. בית המשפט המחוזי בתל אביב הדן בתיק הקפאת ההליכים בלבד יהיה מוסמך לדון בכל הקשור להסדר זה.

12. הוצאות ושכ"ט

- 12.1. הוצאות הקפאת ההליכים, ושכר טרחת הנאמנים בגין תקופת ההקפאה כפי שיקבע ע"י בית המשפט ישולם מתוך קופת ההסדר כהוצאות ראשונות.
- 12.2. כל הוצאות הנאמנים לרבות ההוצאות בגין ביצוע ההסדר וכן שכ"ט הנאמנים כפי שיקבע ע"י בית המשפט הנכבד בגין ביצוע ההסדר ישולמו כהוצאות ההסדר מתוך קופת ההסדר.

13. אישור ההסדר

- 13.1. הסדר זה כפוף לאישור באסיפות הנושים של החברה.
- 13.2. זכות הצבעה באסיפות הנושים תוקנית לנושים אשר הגישו הוכחות חוב כדין ואשר הצבעתם אושרה ע"י הנאמנים.
- 13.3. דו"ח אודות תוצאות האסיפות יוגש ע"י הנאמנים לבית המשפט.
- 13.4. אישור הסדר זה כפוף לאישור בית המשפט.

1.1



י. אמסטר ושות' | עורכי דין
J. Amster & Co. | Advocates

4 דצמבר, 2016

יעקב אמסטר, עו"ד
 מוסמך במשפטים

לכבוד

שמואל זוסמן, עו"ד

עו"ד שאול ברגרזון

מוריה אזרד אמיגה, עו"ד
 מוסמכת במשפטים

רו"ח יזהר קנה

רוני שניר, עו"ד
 מוסמך במשפטים

בתוקף תפקידם כנאמנים לחברות

אורתם סהר הנדסה בע"מ, ח.צ. 512855404 (בהקפאת הליכים)

מיקו רותם, עו"ד
 מוסמך בבילוגיה וחקר הרציונליות

מליבו בניה בע"מ, ח.פ. 511346819 (בהקפאת הליכים)

חן אמסטר, עו"ד

אורתם סהר תשתיות ובניה בע"מ, ח.פ. 510973563 (בהקפאת הליכים)

אלי בוקסבוים, עו"ד

א.נ.,

יחידת חסות

1/11 אל"מ יעקב אמסטר

Jacob Amster
 Adv. (LL.M.)

הנדון: הצעת רכישה

Shmuel Zusman
 Adv. (LL.B.)

Moriya Azrad Amiga
 Adv. (LL.M.)

Roy Snir
 Adv. (LL.B.)

Miko Rotem
 Adv. (LL.B., M.Sc.)

Chen Amster
 Adv. (LL.B.)

Eli Buxbaum
 Adv. (LL.B.)

אנו הח"מ חן, אסיאג, רענן אלוני באמצעות תאגידים מטעמנו ו/או באמצעות תאגיד משותף לנו מציעים בזאת לרכוש 100% ממניות חברת אורתם סהר הנדסה בע"מ בתנאים כדלקמן:

1. יאושר הסדר נושים לחברות.

2. 100% ממניות חברת אורתם סהר הנדסה בע"מ יועברו לידינו כשהן נקיות מכל חוב עיקול או שעבוד מכל מין וסוג שהוא.

3. כל נכסי החברות, וזכויות החברות מכל מין וסוג שהוא לרבות זכויות בחברות בנות, למעט המפורט בהצעתנו, יוותרו בחברות הנכסים והזכויות יועברו במצבם כפי שהם כיום.

4. המשך פרויקטים וטיפול בערבויות

4.1. אנו נעמיד לחברות את ההון הנדרש לצורך המשך פעילותן.



י. אמסטר ושות' | עורכי דין
J. Amster & Co. | Advocates

יעקב אמסטר, עו"ד*
 מוסמך במשפטים

שמואל זוסמן, עו"ד

מוריה אזרד אמיגה, עו"ד
 מוסמכת במשפטים

רוני שניר, עו"ד
 מוסמך במשפטים

מיקו רוזנס, עו"ד
 מוסמך בבילוגיה וחקר הרצונות

חן אמסטר, עו"ד

אלי בוקסבוים, עו"ד

ישרון חסמן

Jacob Amster
 Adv. (LL.M.)

Shmuel Zusman
 Adv. (LL.B.)

Moriya Azrad Amiga
 Adv. (LL.M.)

Roy Snir
 Adv. (LL.M.)

Miko Rotem
 Adv. (LL.B., M.Sc.)

Chen Amster
 Adv. (LL.M.)

Eli Buxbaum
 Adv. (LL.B.)

4.2. החברות ימשיכו בביצוע הפרוייקטים המפורטים ברשימה המצייב כנספח 1.1 להצעתנו. ככל ותחולט ערבות בנקאית שניתנה בקשר עם פרוייקטים המפורטים כנספח 1.1 להצעתנו אזי החוב לבנק שהערבות שהוצאה על ידו חולטה, ישולם מקופת החברות ולא מקופת הסדר הנושים.

4.3. החברות ימשיכו בביצוע הבדק בפרוייקטים שבנספח 1. ככל שתחולט ערבות בנקאית שניתנה בקשר עם פרוייקטים המפורטים כנספח 1 להצעתנו אזי החוב לבנק שהערבות שהוצאה על ידו חולטה ישולם ע"י החברות ולא מקופת הסדר הנושים.

* פרוייקטים המסומנים בכוכבית הם פרוייקטים אשר הושגה בהם הסכמה עקרונית ואולם לאור לוח הזמנים הקצר טרם נחתם הסכם.

4.4. החברות לא ימשיכו בביצוע הפרוייקטים המפורטים ברשימה המצייב כנספח 2.1 להצעתנו. ככל ותחולט ערבות בנקאית שניתנה בקשר עם פרוייקטים המפורטים כנספח 2.1 להצעתנו אזי החוב לבנק שהערבות שהוצאה על ידו חולטה, ישולם תחילה מהפקדונות הקיימים בבנקים ועם סיומם יושלמו מקופת הסדר הנושים ולא ע"י החברות.

4.5. באשר לפרוייקטים המפורטים כנספח 3.1 להצעתנו בגינם הונפקו ערבויות כמפורט כנספח 3.1 להצעתנו. מיום אישור ההסדר תינתן לחברות שהות של 30 יום להודיע לנאמנים באילו מהפרוייקטים הושגה הסכמה חתומה ומחייבת עם מזמין העבודות שמאפשר המשך הביצוע ובאילו לא. פרוייקטים לגביהם ניתן הודעה בכתב כי הושגה הסכמה יצורפו ויהיו חלק בלתי נפרד מהרשימה מנספח 1.1 בהתאמה להצעתנו לכל דבר וענין. פרוייקטים לגביהם ניתן הודעה בכתב כי לא הושגה הסכמה יצורפו לרשימה נספח 2.1 בהתאמה לכל דבר וענין ולא יחייבו את החברות לכל דבר וענין. יודגש כי הסדר זה מוצע נוכח סד הזמנים הבלתי אפשרי כדי להגיע להסכמים מלאים וחתומים.

* פרוייקטים המסומנים בכוכבית הם פרוייקטים אשר הושגה בהם הסכמה עקרונית ואולם לאור לוח הזמנים הקצר טרם נחתם הסכם. ככל שיחתם הסכם מחייב בין הצדדים יועבר הפרויקט לנספח 1.1.

** פרוייקטים המסומנים בשתי כוכביות הם פרוייקטים בהם תחל מ"מ בין הצדדים שטרם הבשיל לכדי הסכמה.

4.6. יובהר ויודגש כי כל חילוט ערבות ינוכה התשלום בגינה תחילה מתוך כספי הפקדון של החברה האמורים בסעיף 4.11. להלן מאותו פקדון של אותו בנק לגבי חולטה הערבות. כל ערבות נוספת שתחולט, לגביה לא נלקחה אחריות ספציפית במסגרת הצעה זו, החוב בגינה ישולם מתוך הסדר הנושים.

4.7. החברות תהיינה זכאיות להמשיך את הפרוייקטים ביזמות ואז בשותפות עם אחרים לרבות בחברות בנות או ייעודיות על פי החוזים הקיימים לגביהם בחברות, לרבות השעבודים והחובות הקיימים נשוא השעבודים בפרוייקטים אלה. (לדוגמא לגבי



י. אמסטר ושות' | עורכי דין
J. Amster & Co. | Advocates

יעקב אמסטר, עו"ד
מוסמך במשפטים

שמואל זוסמן, עו"ד

מוריה אזרד אמיגה, עו"ד
מוסמכת במשפטים

רועי שניר, עו"ד
מוסמך במשפטים

מיקור רותם, עו"ד
מוסמך בבילוייה וחקר הרצינות

חן אמסטר, עו"ד

אלי בוקסבוים, עו"ד

הגשור מוזמן

Jacob Amster
Adv. (LL.M.)

Shmuel Zusman
Adv. (LL.S.)

Moriya Azrad Amiga
Adv. (LL.M.)

Roy Snir
Adv. (LL.M.)

Miko Rotem
Adv. (LL.B. & LL.S.)

Chen Amster
Adv. (LL.S.)

Eli Buxbaum
Adv. (LL.S.)

הקרקע באריאל בי לגביה קיימת חלואה ספציפית שהועמדה ע"י בנק מזרחי ורשום שעבד לטובת בנק מזרחי אזי ככל שלא יחתם הסכם ליווי עם בנק המזרחי תפדה החברה את השעבוד ותפרע מלוא החוב בגינו לבנק המזרחי מקופת החברה ולא מקופת החסדר). ככל שבגין פרויקטים אלה נמסרו ערבויות בנקאיות מטעם מי מהחברות דלעיל כמפורט בנספח 4.7 להצענו אזי ככל ותחולט ערבות בנקאית שניתנה בקשר עם פרויקטים אלה אזי החוב לבנק שערבות שהוצאה על ידו תולטה, ישולם ע"י החברה ולא מקופת הסדר הנושים.

4.8. כל ערבות בנקאית אחרת שהוצאה לבקשת מי מהחברות שאינה בקשר עם מי מהפרוייקטים דלעיל ואשר מפורטת בנספח 4 להצעתנו אזי החוב לבנק שהערבות שהוצאה על ידו תולטה, ישולם מקופת הסדר הנושים ולא ע"י החברות. לעניין חברת א. שדה חברת בת לשעבר המופיעה בנספח 4 תינתן לחברות האפשרות לבדוק את העסקה ולנהל מו"מ במשך 60 ימים מיום אישור הסדר הנושים. בתום התקופה יודיעו החברות אם הן מטפלות בעסקה והאחריות לערבות ואם לאו.

4.9. יובהר כי כספים שיתקבלו בחברות מניהול הליכים משפטיים המופיעים בנספח 4.8 ואשר במהלך ההליך המשפטי או קודם לו תולטה ערבות כי אז מתוך הכספים שיתקבלו מההליך המשפטי ישולמו לקופת הסדר ולטובת הבנק ממנו תולטה הערבות כספים עד לגובה הערבות. כספי השבת הערבות המחולטות מהליך משפטי יהיו קודמים להוצאות ההליך. על יתרת הכספים שיתקבלו בהליך המשפטי יחולו הוראות סעיף 5.5 להלן.

4.10. כל השעבודים הרשומים על נכסי החברות יוותרו בעינם וזאת עד להשלמת הפרוייקט ו/או השלמת תקופת החסדר ע"פ המוקדם.

4.11. לצורך תשלומי ערבויות שיתחולטו ישמשו הפקדונות בסך של 38 מיליון ₪ המופקדים בבנקים השונים כאשר כל בנק יוכל לקבל מהחברה או מקופת החסדר (בשים לב לערבות שהוצאה על ידו ותולטה לפי האמור לעיל) רק לאחר שמיצה את כל כספי הפקדון בבנק שלו. עודף הפקדונות, ככל שיוותר, לאחר השבת כל הערבויות ולאחר קיזוז תשלומי הבנק בגין הבדק כאמור בסעיף 11 להצעתנו יהיה שייך לחברה.

קופת הסדר הנושים:

5. החברות ישלמו לקופת הסדר הנושים שתנוהל ע"י הנאמנים את התשלומים הבאים:

5.1. הנאמנים גבו ו/או עומדים לגבות כספים המגיעים לחברות שאמורים להיות בקופת החברות ובכלל זה הכספים שכבר נגבו על ידם וכן הכספים הבאים: סך של 5.4



י. אמסטר ושות' | עורכי דין
J. Amster & Co. | Advocates

יעקב אמסטר, עו"ד
 מוסמך במשפטים

שמואל זוסמן, עו"ד

מוריה אזרד אמיגה, עו"ד
 מוסמכת במשפטים

רועי שניר, עו"ד
 מוסמך במשפטים

מיקו רותם, עו"ד
 מוסמך בביווגיה וחקר הרציונליות

חן אמסטר, עו"ד

אלי בוקסבוים, עו"ד

יתגורר מולן

Jacob Amster
 Adv. (LL.M.)

Shmuel Zusman
 Adv. (LL.B.)

Moriya Azrad Amiga
 Adv. (LL.B.)

Roy Snir
 Adv. (LL.M.)

Miko Rotem
 Adv. (LL.B., M.Sc.)

Chen Amster
 Adv. (LL.B.)

Eli Buxbaum
 Adv. (LL.B.)

מי שם בגין עסקת כרודני וראש העין, סך של 1.6 מ' שם ראשונים שיתקבלו מפרוייקט בסך וסך של 1 מ' שם ראשונים שיתקבלו מפרוייקט רותם שני בגני תקוה, התשלום לקבל בסך של 1.7 מ' שם מנתיבי ישראל בגין תחנת כפר יהושע, סך של 0.25 מ' שם מאלקטרה בגין עסקת אסותא. למען הסר ספק התקבולים המגיעים לקופת הקפאת ההליכים בפרוייקטים בהם חודשה העבודה ועל פי תחזיות שאושרו ע"י בית המשפט בגין חודש נובמבר 2016 ישולמו לקופת הקפאת ההליכים. הנאמנים שילמו במהלך תקופת ההקפאה תשלומים והוצאות שונים לרבות שכר עבודה ונשיה בדין קדימה. יתרת הכספים המצויים בידי הנאמנים לאחר פרעון מלוא התשלומים בגין תקופת הקפאת ההליכים עד לסך של 20 מ' שם האמורים יראו אותם כתשלום של החברות. הנאמנים יהיו רשאים לשלם מכספים אלו הוצאות הפעלה, הקפאה ותשלומי שכר או דין קדימה.

5.2. בנוסף, סכום כספי קצוב בסך של 75 מ' שם אשר ישולם ב-6 תשלומים כדלקמן: בתוך 14 ימים מיום אישור הסדר הנושים ע"י בית המשפט ישולם לקופת ההסדר סך של 10 מיליון ש"ח בתום 12 חודשים מיום אישור ההסדר ישולמו 5 מיליון ש"ח נוספים והיתרה תשולם ב-5 תשלומים שנתיים שווים ורצופים בסך של 12 מ' שם כ"א. התשלום הראשון לא יאוחר מ-24 חודשים ממועד אישור הסדר הנושים.

5.3. בנוסף, ככל ורווחי החברות כהגדרתם להלן יעלו בתקופת ההסדר על הסך המצטבר של 150 מ' שם ישלמו החברות לקופת ההסדר סך השווה ל-50% מהרווח העולה על 150 מ' שם.

5.4. לעניין זה:

"רווח" - התקבולים בפועל במיכוי התשלומים בפועל בתקופה לרבות תשלומי חילוט ערבויות ע"י החברות ולרבות התשלום בסעיף 5.2. בתוספת יתרת נכסי החברות לסוף התקופה. החברות ונכסי החברות הקיימים במועד אישור ההסדר ינוחלו כמשק כספים סגור.

"נכסי החברות" - כל נכסי החברות וזכויותיהם מכל מין וסוג שהוא לרבות כל זכויותיהם בחברות בנות הקיימים ותלויים למועד אישור הסדר הנושים ולמעט תביעות וחובות וזכויות בגין פרוייקטים שהסתיימו ואינם כלולים בנספח 1 וכן תביעות ודרישות כנגד מבטחים ואחרים.

"תקבולים בפועל" - תמורות אשר יתקבלו מכלל נכסי החברות לרבות מכספים שישלמו הבנקים כנגד החזר ערבויות בדק כמפורט בסעיף 11 להצעתנו.



י. אמסטר ושות' | עורכי דין
J. Amster & Co. | Advocates

"תשלומים בפועל" - תשלומים אשר ישולמו בפועל ע"י החברות ולצורך קיום נכסי החברות ועסקיה הקיימים בלבד ומימושם לרבות עלויות בדק, תילוט ערבויות שיחולו על החברות וכן התשלומים בסעיף 5.2.

יעקב אמסטר, עו"ד
 מוסמך במשפטים

שמואל זוסמן, עו"ד

מוריה אזרד אמיגה, עו"ד
 מוסמכת במשפטים

"התקופה" - התקופה שממועד אישור הסדר הנושים ועד לתום 6 שנים ממועד זה.

רועי שניר, עו"ד
 מוסמך במשפטים

"יתרת הנכסים" - השווי ההוגן של נכסי החברות אשר נותרו בתום התקופה.

מיקון רותם, עו"ד
 מוסמך בבילוינה וחקר הדיניות

חן אמסטר, עו"ד

אלי בוקסבוים, עו"ד

*השם נוסח

5.5. בנוסף, חלק מנכסי החברות הינן יתרות חוב ותביעות שיש לחברות כנגד צדדים שלישיים כמפורט בנספח 5.5 להצעתנו. כל סכום אחר של חובות לחברה שלא נכלל בנספח התביעות יחשב נכסי החברה כאמור בסעיף 5.4 לעיל לצורך חישוב תשלום לקופת ההסדר. החברות ינהלו את הגביה ואת התביעות ע"י מערך שיבנה ע"י החברות בשיתוף הנאמנים. במלוא עלויות ניהול התביעות ישאו החברות. ככל שייגבו כספים בהליכים המשפטיים ואו גביית חובות עבר תעביר החברה לקופת ההסדר את הסכומים הבאים:

Jacob Amster
 Adv., LL.M.

5.5.1. 33% מכל הכספים שיגבו עד לסך של 60 מ' שו.

Shmuel Zusman
 Adv., LL.B.

5.5.2. בנוסף, 50% מכל הכספים שיגבו בפועל מעבר ל-60 מ' שו.

Moriya Azrad Amiga
 Adv., LL.B.

Roy Snir
 Adv., LL.M.

5.5.3. מהסכום לחלוקה ינוכו הוצאות ושכר טרחת עורכי דין בהם תשא החברה לצורך ניהול ההליכים. תביעות ואו עילות תביעה אשר אינן מטופלות היום ע"י עו"ד חיצוני ואו תביעות שיוחלט ע"י החברה להעביר לעו"ד אחר, והחברה תחליט לנהל ע"י עו"ד חיצוני אזי החברה תבחר את עו"ד שיעבוד בשיתוף עם הנאמן ושכח"ט שישולם יהיה כמקובל.

Miko Rotem
 Adv., LL.B., M.Sc.

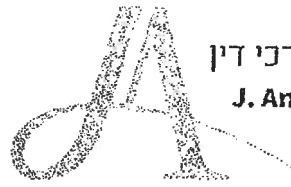
Chen Amster
 Adv., LL.B.

5.5.4. למען הסר כל ספק התשלום על פי סעיף זה הינו בנוסף לסכומים המפורטים בסעיפים 5.1-5.3 לעיל.

Eli Buxbaum
 Adv., LL.B.

5.5.5. מובהר למען הסר כל ספק כי התקבולים על פי סעיף זה הינם ללא הגבלת זמן ועד לסיום חלוט של כל הליכי הגביה וההליכים המשפטיים.

5.5.6. הסכומים האמורים בסעיף 5.5.1 ו- 5.5.2 הינם סכומי נטו סכומי התקבול בניכוי עלויות ניהול ההליכים והגביה.



י. אמסטר ושות' | עורכי דין
J. Amster & Co. | Advocates

יעקב אמסטר, עו"ד*
 מוסמך במשפטים

שמואל זוסמן, עו"ד

מוריה אזרד אמיגה, עו"ד
 מוסמכת במשפטים

רוני שניר, עו"ד
 מוסמך במשפטים

מיקו רותם, עו"ד
 מוסמך בבילוגיה וחקר הרציונליות

חן אמסטר, עו"ד

אלי בוקסבוים, עו"ד

יצחק זוסמן

Jacob Amster
 Adv. (LL.M.)

Shmuel Zusman
 Adv. (LL.B.)

Moriya Azrad Amiga
 Adv. (LL.M.)

Roy Snir
 Adv. (LL.M.)

Miko Rotem
 Adv. (LL.B. & Soc.)

Chen Amster
 Adv. (LL.M.)

Eli Buxbaum
 Adv. (LL.B.)

5.5.7. החברות תהיינה זכאיות לנהל מ"מ להסדרי פשרה בתליכים ו/או בגביה בתביעות שהוגשו ע"ס העולה על 7.2 מ"ש בכל מקרה בו תבקשנה החברות להגיע להסדר פשרה כאמור יהיו הנאמנים זכאים להתנגד להסדר. הודעת הנאמנים על סירובם לאשר ההסדר המוצע תנתן בתוך 14 ימים מיום שהוגשה לידם הצעת החברות. ובהעדר הסכמה יכריע בענין עו"ד מומחה שימונה ע"י החברות והנאמנים.

6. ציוד משועבד

6.1. החברות או מי מהן לפי הענין תהיה זכאית להודיע בתוך 30 יום מאישור ההסדר באם היא ממשיכה בשימוש בציוד משועבד אשר נותר בגינו חוב על פי ההסכמים הקיימים. ובמקרה כזה יפרעו מלוא התשלומים לנושה המובטח בגין הציוד ע"י החברה בעצמה ולא ממקורות הסדר הנושים.

6.2. הודיעה החברה כי אין ברצונה לעשות שימוש בציוד ימומש הציוד ע"י הנאמנים. תמורת המימוש תשמש לפרעון החוב לנושה המובטח. נפרע מלוא החוב לנושה המובטח ונוותרת יתרה תהווה חלק מקופת ההסדר לחברה הרלוונטית.

7. בטחונות להצעה

7.1. (בוטל)

7.2. בנוסף, נכסים של החברה המפורטים ברשימה המצייב כנספת 5 להצעתנו אשר ערכם על פי ספרי החברה הינו כמפורט ברשימה נספת 5 להצעתנו ישמרו כבטוחה נוספת. ככל שנכסים אלה ימומשו תועבר תמורתם לקופת ההסדר כבטוחה לעמידתנו בהתחייבותינו על פי הצעתנו. גם בטוחה זו תפחת בשיעור של 20% לשנה בכפוף לתשלום בפועל של הסך הנקוב בסעיף 5.2 לעיל (הסך השנתי של 14 מ"ש). למען הסר כל ספק יובהר כי שחרור מהבטוחה יאפשר מימוש נכסים אלה במסגרת החברות והתמורות שיתקבלו ממימושה יהיו חלק מ"התקבולים בפועל" כהגדרתם לעיל.

8. תביעות כנגד נושאי משרה

8.1. נכסי החברות שיוותרו בחברות לא יכללו זכויות תביעה כנגד נושאי משרה ונסיבות קריסת החברה.



י. אמסטר ושות' | עורכי דין
J. Amster & Co. | Advocates

יעקב אמסטר, עו"ד*
 מוסמך במשפטים

8.2. כל תקבול שיתקבל, ככל שיתקבל מתביעות אלה יתווסף לקופת ההסדר ולא יהיה שייך לחברות. כל הוצאה בגין הליך זה יחולו על קופת ההסדר וישולמו על ידה.

שמואל זוסמן, עו"ד

9. מיסים בגין הרכישה ו/או הסדר הנושים

מוריה אזרד אמיגה, עו"ד
 מוסמכת במשפטים

רוני שניר, עו"ד
 מוסמך במשפטים

9.1. קופת החברה לא תישא בשום חיוב מס או תשלום חובה מכל מין וסוג שהולדתו היווצרותו או מקורו לפני תקופת ההסדר ו/או לרבות מעצם ההסדר. כל חיובי המס ותשלומי חובה לרבות מיסים כלליים, עירוניים, ניכויים, תשלומי חובה לכל סוגי הרשויות עד למועד אישור ההסדר ו/או כפועל יוצא ממנו יחשבו חוב עבר של החברה שקדם למועד אישור הסדר הנושים. מובהר כי לא תהיה לנו כל טענה כנגד קופת ההסדר אם וככל שמס הכנסה ידרוש מהחברות ביטול הפסדי עבר בשל הסדר נושים זה. החברות תשאנה בכל חיוב ממועד אישור ההסדר ולחבא..

מיקו רוטם, עו"ד
 מוסמך בבילוגיה וחקר הרציניות

חן אמסטר, עו"ד

אלי בוקסבוים, עו"ד

יונתן סמית

10. עובדי החברה:

Jacob Amster
 Adv. (LL.B.)

Shmuel Zusman
 Adv. (LL.B.)

Moriya Azrad Amiga
 Adv. (LL.M.)

Roy Snir
 Adv. (LL.M.)

Miko Rotem
 Adv. (LL.B. & LL.M.)

Chen Amster
 Adv. (LL.B.)

Eli Boxbaum
 Adv. (LL.B.)

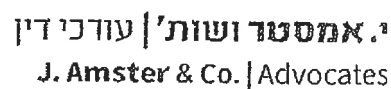
10.1. עובדים שיוותרו בחברות לאחר אישור ההסדר יהיו זכאים לשכרם ולזכויותיהם הסוציאליות מהחברות מיום אישור ההסדר ואילך. כל חובות העבר לרבות ימי חופשה, הבראה, פנסיה, קופות מכל מין, יתרות חוב שכר, גמול, וכל תשלום שמקורו לפני ההסדר יחולו וישולמו ע"י קופת ההסדר. העובדים שימשיכו לעבוד בחברה יועסקו בתנאים שיקבעו בין העובדים לחברה תוך שמירת זכויות הותק של העובדים.

11. בדק - ערבויות בדק וטיב

11.1. החברות תטפלנה ותבצענה עבודות בדק בפרוייקטים שהסתיימו בגין אותם פרוייקטים בהם קיימות ערבויות בדק כמפורט בנספח 11 להצעתנו לצורך הבדק תוקם חברה נפרדת שתמומן ע"י החברה. החברה תפעל כמשק סגור. בגין כל ערבות הכלולה ברשימה נספח 11 שתוחזר לבנק ישלם הבנק ולא קופת ההסדר סך של 25% משווי הערבות שהוחזרה לידו בערכה ליום ההשבת. תולטה ערבות הכלולה בנספח 11 ישולם הכסף מקופת החברות.

12. פרוייקטים חדשים

12.1. החל מחודש מרץ 2017 ואילך אנו נהיה זכאים להכניס פרוייקטים חדשים או פעילויות חדשות לחברת אורתם תשתיות תוך חידעה מתאימה לנאמנים. הכנסות



יעקב אהרנסון, עו"ד*
מוסמך במשפטים

מוריה אזורד אמיגה, עו"ד
מוסמכת במשפטים

רועי שניר, עו"ד
מוסמך במשפטים

מיקו דותם, עו"ד
מוסמך בביולוגיה וחקד הרצינולות

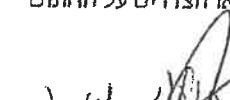
אלי בוקטבוים, עו"ד

תשובה ודאי

ולראית באו הצדדים על התתום

Moriya Azrad Amiga
Adv. ILI, Inc.

ולראיה באו הצדדים על החתום


חתן אסיג
 בשם חברה מטעמו

חתן אסיג
 בשם חברה מטעמו

חתן אסיג
 בשם חברה מטעמו

Eli Buxbaum
Miv. G.L.B.

30 נובמבר, 2016

לכבוד
ע"ד שאול ברגרזון
ר"ח יוחר קנה
בתוקף תפקידם כנאמנים לחברות

אורתם סחר הנדסה בע"מ, ח.צ. 512855404 (בהקפאת הליכים)
מליבו בניה בע"מ, ח.פ. 511346819 (בהקפאת הליכים)
אורתם סחר תשתיות ובניה בע"מ, ח.פ. 510973563 (בהקפאת הליכים)

א.נ.,

הנדון: השלמת להצעת הרכישה

בהמשך לפרטי הצעת הרכישה ובמיוחד בהתייחס לנספח 4.8 שבו מבחירות ומצהירות החברות כדלקמן:

1. ביחס לערבויות המופיעות בנספח 4.8 שנתנו ע"י בנק לאומי בפרויקט רמב"ם בסכומי קרן ע"ס 2,848,200 - 6,250,000 - 12,541,000 יחול בנוסף על חזראות ההצעה בסעיף 4.9 מוסכם כי החברות מתחייבות כלפי בנק לאומי שלא להגיש /או לא לאשר הגשה של כתב תביעה נגד רמב"ם בשיתוף עם קבוצת מגרב אלא אם קודם הושגו הסכמות עם בנק לאומי לגבי הערבויות המוחזקות בידי רמב"ם. ככל שלא הושגה הסכמה עם בנק לאומי במשך שנה יחזור הסיכור המפורט בסעיף 4.9 להצעת הרכישה.
2. תוספת זו משלימה את האמור בהצעת הרכישה וככל שיש סתירה בין האמור בהצעה ובין תוספת זו תגבר תוספת זו.

חנן אסיאג
בשם חברות מטעמם

דניאל אלון
בשם חברות מטעמם

מכתב הבהרה - להצעת הרכש

נספח 2.1

חברה	חן בנק	פרויקט	מוטב	זיהוי הלוואה	סכום הלוואה מקורי	יתרה משוערכת	תוקף הערבות	סוג ערבות
אורתם	לאומי 3882308	אגורה חולון מגרש 19	ס.י. אבן יזמות בע"מ	8320863	1,050,000	1,076,720	31/01/2017	ביצוע
אורתם	לאומי 3882308	אגורה חולון מגרש 25	ס.י. אבן יזמות בע"מ	8320855	1,100,000	1,127,992	31/01/2017	ביצוע
מל"ב	דיסקונט 143463	אגורה נתניה	ס.י. אבן יזמות בע"מ	139	2,025,000	2,076,532	31/12/2016	ביצוע
מל"ב	דיסקונט 143463	גללים כסופים	גללים כסופים	143	1,875,212	1,944,929	15/12/2016	ביצוע
מל"ב	דיסקונט 143463	גללים כסופים	גללים כסופים	114	1,917,212	1,988,491	31/08/2017	ביצוע
מל"ב	דיסקונט 143463	מלון W יפו	36 יפת	110	5,500,000	5,770,492	07/10/2017	ביצוע
אורתם	מזרחי 538706	פיבוק מול הים	ספייס בניה ויזמות בע"מ	77102951	7,000,000	2,388,213	20/11/2016	ביצוע
אורתם	מזרחי 538706	פיבוק מול הים	ספייס בניה ויזמות בע"מ	77102962	3,952,000	4,041,143	01/04/2017	ביצוע
מל"ב	דיסקונט 143463	הירקון 29 ת"א	מגדלי הרב קוק	127	4,537,500	4,679,431	16/02/2017	ביצוע
אורתם	אגוד 63160031	יזום ראש העין	חברה כלכלית ראש העין	4980081	50,000	50,406	31/12/2017	ביצוע
אורתם	לאומי 3882308	בסר 4	בסר	8320821	16,767,750	18,243,312	31/03/2017	ביצוע
43,387,661								

101/106

227

חברת	חשבון	חשבוני	פרויקט	מטרה	זיהוי חלואה	סכום חלואה מקורי	יתרה משוערכת	תקופת הערכות	סוג ערבות
חשבות	פועלים 6672	וילה ו'	פועלים 6672	פסגות ישראל	4	300,000	313,545	31/05/2017	ביצוע
חשבות	פועלים 6672	וילה ו'	פועלים 6672	פסגות ישראל	17	300,000	313,545	31/05/2017	ביצוע
חשבות	פועלים 6672	וילה ו'	פועלים 6672	פסגות ישראל	9	613,000	640,676	31/05/2017	ביצוע
חשבות	פועלים 6672	וילה ו'	פועלים 6672	פסגות ישראל	3	1,800,000	1,851,268	31/05/2017	ביצוע
חשבות	פועלים 6672	וילה ו'	פועלים 6672	פסגות ישראל	20	15,000	15,000	20/04/2017	ביצוע
חשבות	פועלים 6672	וילה ו'	פועלים 6672	פסגות ישראל	173	20,000	20,101	01/05/2017	ביצוע
חשבות	פועלים 6672	וילה ו'	פועלים 6672	פסגות ישראל	174	20,000	20,101	01/05/2017	ביצוע
חשבות	פועלים 6672	וילה ו'	פועלים 6672	פסגות ישראל	18	100,000	100,000	31/08/2017	ביצוע
חשבות	פועלים 6672	וילה ו'	פועלים 6672	פסגות ישראל	12	1,035,650	319,162	06/11/2017	ביצוע
חשבות	פועלים 6672	וילה ו'	פועלים 6672	פסגות ישראל	11	348,000	345,903	06/11/2017	ביצוע
חשבות	פועלים 6672	וילה ו'	פועלים 6672	פסגות ישראל	10	77,103,086	1,784,361	18/11/2017	ביצוע
חשבות	פועלים 6672	וילה ו'	פועלים 6672	פסגות ישראל	102	3,362,000	2,183,198	30/03/2017	ביצוע
חשבות	פועלים 6672	וילה ו'	פועלים 6672	פסגות ישראל	147	3,800,000	3,878,424	17/02/2017	ביצוע
חשבות	פועלים 6672	וילה ו'	פועלים 6672	פסגות ישראל	87	5,000,000	1,826,346	07/10/2017	ביצוע
חשבות	פועלים 6672	וילה ו'	פועלים 6672	פסגות ישראל	497,033	1,155,559	1,183,325	31/03/2017	ביצוע
חשבות	פועלים 6672	וילה ו'	פועלים 6672	פסגות ישראל	77,103,322	1,750,000	1,797,923	31/03/2017	ביצוע
חשבות	פועלים 6672	וילה ו'	פועלים 6672	פסגות ישראל	77,103,318	6,000,000	6,072,558	31/03/2017	ביצוע
חשבות	פועלים 6672	וילה ו'	פועלים 6672	פסגות ישראל	497,032	12,000,000	12,340,265	31/03/2017	ביצוע
חשבות	פועלים 6672	וילה ו'	פועלים 6672	פסגות ישראל	496,024	100,000	100,000	01/01/2017	ביצוע
חשבות	פועלים 6672	וילה ו'	פועלים 6672	פסגות ישראל	328,088	1,682,000	1,904,887	01/06/2017	ביצוע
חשבות	פועלים 6672	וילה ו'	פועלים 6672	פסגות ישראל	142	100,000	100,000	12/02/2017	ביצוע
חשבות	פועלים 6672	וילה ו'	פועלים 6672	פסגות ישראל	140	3,046,700	3,046,700	27/07/2017	ביצוע
חשבות	פועלים 6672	וילה ו'	פועלים 6672	פסגות ישראל	157	3,046,700	3,046,700	30/07/2018	ביצוע
חשבות	פועלים 6672	וילה ו'	פועלים 6672	פסגות ישראל	127	5,000	5,000	21/09/2017	ביצוע
חשבות	פועלים 6672	וילה ו'	פועלים 6672	פסגות ישראל	89	2,788,965	3,085,706	01/05/2017	ביצוע
חשבות	פועלים 6672	וילה ו'	פועלים 6672	פסגות ישראל	79	300,000	300,000	31/05/2017	ביצוע
חשבות	פועלים 6672	וילה ו'	פועלים 6672	פסגות ישראל	497,039	4,895,230	5,067,564	01/01/2017	ביצוע
חשבות	פועלים 6672	וילה ו'	פועלים 6672	פסגות ישראל	153,806	2,900,000	2,979,415	30/12/2016	ביצוע
חשבות	פועלים 6672	וילה ו'	פועלים 6672	פסגות ישראל	78	3,997,500	4,106,969	31/10/2017	ביצוע
חשבות	פועלים 6672	וילה ו'	פועלים 6672	פסגות ישראל	109	2,790,000	1,741,216	31/12/2016	ביצוע
חשבות	פועלים 6672	וילה ו'	פועלים 6672	פסגות ישראל	110	3,540,000	2,209,285	31/12/2016	ביצוע
חשבות	פועלים 6672	וילה ו'	פועלים 6672	פסגות ישראל	111	2,889,125	2,744,623	21/10/2017	ביצוע
חשבות	פועלים 6672	וילה ו'	פועלים 6672	פסגות ישראל	83	4,215,575	4,266,554	30/03/2018	ביצוע

73,279,927

16,329,848

4.7 1902

ORDER NO	ORDER DATE	ORDER TIME	ORDER NO	ORDER DATE	ORDER TIME	ORDER NO	ORDER DATE	ORDER TIME
1001	10/01/2017	02:29:08	1002	10/01/2017	02:30:00	1003	10/01/2017	02:31:00
1004	10/01/2017	02:32:00	1005	10/01/2017	02:33:00	1006	10/01/2017	02:34:00
1007	10/01/2017	02:35:00	1008	10/01/2017	02:36:00	1009	10/01/2017	02:37:00
1010	10/01/2017	02:38:00	1011	10/01/2017	02:39:00	1012	10/01/2017	02:40:00
1013	10/01/2017	02:41:00	1014	10/01/2017	02:42:00	1015	10/01/2017	02:43:00
1016	10/01/2017	02:44:00	1017	10/01/2017	02:45:00	1018	10/01/2017	02:46:00
1019	10/01/2017	02:47:00	1020	10/01/2017	02:48:00	1021	10/01/2017	02:49:00
1022	10/01/2017	02:50:00	1023	10/01/2017	02:51:00	1024	10/01/2017	02:52:00
1025	10/01/2017	02:53:00	1026	10/01/2017	02:54:00	1027	10/01/2017	02:55:00
1028	10/01/2017	02:56:00	1029	10/01/2017	02:57:00	1030	10/01/2017	02:58:00
1031	10/01/2017	02:59:00	1032	10/01/2017	03:00:00	1033	10/01/2017	03:01:00
1034	10/01/2017	03:02:00	1035	10/01/2017	03:03:00	1036	10/01/2017	03:04:00
1037	10/01/2017	03:05:00	1038	10/01/2017	03:06:00	1039	10/01/2017	03:07:00
1040	10/01/2017	03:08:00	1041	10/01/2017	03:09:00	1042	10/01/2017	03:10:00
1043	10/01/2017	03:11:00	1044	10/01/2017	03:12:00	1045	10/01/2017	03:13:00
1046	10/01/2017	03:14:00	1047	10/01/2017	03:15:00	1048	10/01/2017	03:16:00
1049	10/01/2017	03:17:00	1050	10/01/2017	03:18:00	1051	10/01/2017	03:19:00
1052	10/01/2017	03:20:00	1053	10/01/2017	03:21:00	1054	10/01/2017	03:22:00
1055	10/01/2017	03:23:00	1056	10/01/2017	03:24:00	1057	10/01/2017	03:25:00
1058	10/01/2017	03:26:00	1059	10/01/2017	03:27:00	1060	10/01/2017	03:28:00
1061	10/01/2017	03:29:00	1062	10/01/2017	03:30:00	1063	10/01/2017	03:31:00
1064	10/01/2017	03:32:00	1065	10/01/2017	03:33:00	1066	10/01/2017	03:34:00
1067	10/01/2017	03:35:00	1068	10/01/2017	03:36:00	1069	10/01/2017	03:37:00
1070	10/01/2017	03:38:00	1071	10/01/2017	03:39:00	1072	10/01/2017	03:40:00
1073	10/01/2017	03:41:00	1074	10/01/2017	03:42:00	1075	10/01/2017	03:43:00
1076	10/01/2017	03:44:00	1077	10/01/2017	03:45:00	1078	10/01/2017	03:46:00
1079	10/01/2017	03:47:00	1080	10/01/2017	03:48:00	1081	10/01/2017	03:49:00
1082	10/01/2017	03:50:00	1083	10/01/2017	03:51:00	1084	10/01/2017	03:52:00
1085	10/01/2017	03:53:00	1086	10/01/2017	03:54:00	1087	10/01/2017	03:55:00
1088	10/01/2017	03:56:00	1089	10/01/2017	03:57:00	1090	10/01/2017	03:58:00
1091	10/01/2017	03:59:00	1092	10/01/2017	04:00:00	1093	10/01/2017	04:01:00
1094	10/01/2017	04:02:00	1095	10/01/2017	04:03:00	1096	10/01/2017	04:04:00
1097	10/01/2017	04:05:00	1098	10/01/2017	04:06:00	1099	10/01/2017	04:07:00
1100	10/01/2017	04:08:00	1101	10/01/2017	04:09:00	1102	10/01/2017	04:10:00
1103	10/01/2017	04:11:00	1104	10/01/2017	04:12:00	1105	10/01/2017	04:13:00
1106	10/01/2017	04:14:00	1107	10/01/2017	04:15:00	1108	10/01/2017	04:16:00
1109	10/01/2017	04:17:00	1110	10/01/2017	04:18:00	1111	10/01/2017	04:19:00
1112	10/01/2017	04:20:00	1113	10/01/2017	04:21:00	1114	10/01/2017	04:22:00
1115	10/01/2017	04:23:00	1116	10/01/2017	04:24:00	1117	10/01/2017	04:25:00
1118	10/01/2017	04:26:00	1119	10/01/2017	04:27:00	1120	10/01/2017	04:28:00
1121	10/01/2017	04:29:00	1122	10/01/2017	04:30:00	1123	10/01/2017	04:31:00
1124	10/01/2017	04:32:00	1125	10/01/2017	04:33:00	1126	10/01/2017	04:34:00
1127	10/01/2017	04:35:00	1128	10/01/2017	04:36:00	1129	10/01/2017	04:37:00
1130	10/01/2017	04:38:00	1131	10/01/2017	04:39:00	1132	10/01/2017	04:40:00
1133	10/01/2017	04:41:00	1134	10/01/2017	04:42:00	1135	10/01/2017	04:43:00
1136	10/01/2017	04:44:00	1137	10/01/2017	04:45:00	1138	10/01/2017	04:46:00
1139	10/01/2017	04:47:00	1140	10/01/2017	04:48:00	1141	10/01/2017	04:49:00
1142	10/01/2017	04:50:00	1143	10/01/2017	04:51:00	1144	10/01/2017	04:52:00
1145	10/01/2017	04:53:00	1146	10/01/2017	04:54:00	1147	10/01/2017	04:55:00
1148	10/01/2017	04:56:00	1149	10/01/2017	04:57:00	1150	10/01/2017	04:58:00
1151	10/01/2017	04:59:00	1152	10/01/2017	05:00:00	1153	10/01/2017	05:01:00
1154	10/01/2017	05:02:00	1155	10/01/2017	05:03:00	1156	10/01/2017	05:04:00
1157	10/01/2017	05:05:00	1158	10/01/2017	05:06:00	1159	10/01/2017	05:07:00
1160	10/01/2017	05:08:00	1161	10/01/2017	05:09:00	1162	10/01/2017	05:10:00
1163	10/01/2017	05:11:00	1164	10/01/2017	05:12:00	1165	10/01/2017	05:13:00
1166	10/01/2017	05:14:00	1167	10/01/2017	05:15:00	1168	10/01/2017	05:16:00
1169	10/01/2017	05:17:00	1170	10/01/2017	05:18:00	1171	10/01/2017	05:19:00
1172	10/01/2017	05:20:00	1173	10/01/2017	05:21:00	1174	10/01/2017	05:22:00
1175	10/01/2017	05:23:00	1176	10/01/2017	05:24:00	1177	10/01/2017	05:25:00
1178	10/01/2017	05:26:00	1179	10/01/2017	05:27:00	1180	10/01/2017	05:28:00
1181	10/01/2017	05:29:00	1182	10/01/2017	05:30:00	1183	10/01/2017	05:31:00
1184	10/01/2017	05:32:00	1185	10/01/2017	05:33:00	1186	10/01/2017	05:34:00
1187	10/01/2017	05:35:00	1188	10/01/2017	05:36:00	1189	10/01/2017	05:37:00
1190	10/01/2017	05:38:00	1191	10/01/2017	05:39:00	1192	10/01/2017	05:40:00
1193	10/01/2017	05:41:00	1194	10/01/2017	05:42:00	1195	10/01/2017	05:43:00
1196	10/01/2017	05:44:00	1197	10/01/2017	05:45:00	1198	10/01/2017	05:46:00
1199	10/01/2017	05:47:00	1200	10/01/2017	05:48:00	1201	10/01/2017	05:49:00
1202	10/01/2017	05:50:00	1203	10/01/2017	05:51:00	1204	10/01/2017	05:52:00
1205	10/01/2017	05:53:00	1206	10/01/2017	05:54:00	1207	10/01/2017	05:55:00
1208	10/01/2017	05:56:00	1209	10/01/2017	05:57:00	1210	10/01/2017	05:58:00
1211	10/01/2017	05:59:00	1212	10/01/2017	06:00:00	1213	10/01/2017	06:01:00
1214	10/01/2017	06:02:00	1215	10/01/2017	06:03:00	1216	10/01/2017	06:04:00
1217	10/01/2017	06:05:00	1218	10/01/2017	06:06:00	1219	10/01/2017	06:07:00
1220	10/01/2017	06:08:00	1221	10/01/2017	06:09:00	1222	10/01/2017	06:10:00
1223	10/01/2017	06:11:00	1224	10/01/2017	06:12:00	1225	10/01/2017	06:13:00
1226	10/01/2017	06:14:00	1227	10/01/2017	06:15:00	1228	10/01/2017	06:16:00
1229	10/01/2017	06:17:00	1230	10/01/2017	06:18:00	1231	10/01/2017	06:19:00
1232	10/01/2017	06:20:00	1233	10/01/2017	06:21:00	1234	10/01/2017	06:22:00
1235	10/01/2017	06:23:00	1236	10/01/2017	06:24:00	1237	10/01/2017	06:25:00
1238	10/01/2017	06:26:00	1239	10/01/2017	06:27:00	1240	10/01/2017	06:28:00
1241	10/01/2017	06:29:00	1242	10/01/2017	06:30:00	1243	10/01/2017	06:31:00
1244	10/01/2017	06:32:00	1245	10/01/2017	06:33:00	1246	10/01/2017	06:34:00
1247	10/01/2017	06:35:00	1248	10/01/2017	06:36:00	1249	10/01/2017	06:37:00
1250	10/01/2017	06:38:00	1251	10/01/2017	06:39:00	1252	10/01/2017	06:40:00
1253	10/01/2017	06:41:00	1254	10/01/2017	06:42:00	1255	10/01/2017	06:43:00
1256	10/01/2017	06:44:00	1257	10/01/2017	06:45:00	1258	10/01/2017	06:46:00
1259	10/01/2017	06:47:00	1260	10/01/2017	06:48:00	1261	10/01/2017	06:49:00
1262	10/01/2017	06:50:00	1263	10/01/2017	06:51:00	1264	10/01/2017	06:52:00
1265	10/01/2017	06:53:00	1266	10/01/2017	06:54:00	1267	10/01/2017	06:55:00
1268	10/01/2017	06:56:00	1269	10/01/2017	06:57:00	1270	10/01/2017	06:58:00
1271	10/01/2017	06:59:00	1272	10/01/2017	07:00:00	1273	10/01/2017	07:01:00
1274	10/01/2017	07:02:00	1275	10/01/2017	07:03:00	1276	10/01/2017	07:04:00
1277	10/01/2017	07:05:00	1278	10/01/2017	07:06:00	1279	10/01/2017	07:07:00
1280	10/01/2017	07:08:00	1281	10/01/2017	07:09:00	1282	10/01/2017	07:10:00
1283	10/01/2017	07:11:00	1284	10/01/2017	07:12:00	1285	10/01/2017	07:13:00
1286	10/01/2017	07:14:00	1287	10/01/2017	07:15:00	1288	10/01/2017	07:16:00
1289	10/01/2017	07:17:00	1290	10/01/2017	07:18:00	1291	10/01/2017	07:19:00
1292	10/01/2017	07:20:00	1293	10/01/2017	07:21:00	1294	10/01/2017	07:22:00
1295	10/01/2017	07:23:00	1296	10/01/2017	07:24:00	1297	10/01/2017	07:25:00
1298	10/01/2017	07:26:00	1299	10/01/2017	07:27:00	1300	10/01/2017	07:28:00
1301	10/01/2017	07:29:00	1302	10/01/2017	07:30:00	1303	10/01/2017	07:31:00
1304	10/01/2017	07:32:00	1305	10/01/2017	07:33:00	1306	10/01/2017	07:34:00
1307	10/01/2017	07:35:00	1308	10/01/2017	07:36:00	1309	10/01/2017	07:37:00
1310	10/01/2017	07:38:00	1311	10/01/2017	07:39:00	1312	10/01/2017	07:40:00
1313	10/01/2017	07:41:00	1314	10/01/2017	07:42:00	1315	10/01/2017	07:43:00
1316	10/01/2017	07:44:00	1317	10/01/2017	07:45:00	1318	10/01/2017	07:46:00
1319	10/01/2017	07:47:00	1320	10/01/2017	07:48:00	1321	10/01/2017	07:49:00
1322								

4.8 Nov

[illegible]

נספח 5 – נכסים

1. השקעות במניות חברות משותפות עם קבוצת אפי קפיטל, לרבות נכסים לקבל בגין השקעות אלו.
2. כל הזכויות, החכנסות, וחוזרי ההוצאות בגין פרויקטים של אורתוס אגירה שאוברה (2009) בע"מ ו/או בחברות חברות.
3. כל הזכויות והנכסים בחברות בגין הנכסים והנכסים בפולין וכן החברות בפולין.
4. כל תרכוש הקבוע הקיים בחברות אשר לא משועבד בשעבוד ספציפי.

תביעות של חקבוצה נגד אחרים				
1	אורתם נ' איזמאילוב ואח'	1,530,000	תביעות חוב	
2	מליבו נ' איזמאילוב ואח'	2,316,412	תביעות חוב	
3	אורתם נ' א.מ.י. התקנות ושרות	7,094,443	תביעות חוב	
4	מליבו נ' א.מ.י. התקנות ושרות	3,088,474	תביעות חוב	
5	מליבו נ' עיריית דמת השרון	78,975	-	
6	אורתם נ' הראל, כלל וגנדי	40,000,000		
7	מליבו בניה נ' חן חג תעשיות בע"מ	233,640		
8	מליבו בניה נ' שחאדה מוגר ו' שחאדה מועאד	194,297	-	
9	מליבו בניה נ' דין נדב (נ.ד. עבודות בניה 2013 בע"מ)	273,599	-	
10	מליבו בניה נ' אימאן בהאית	179,287	-	
11	מליבו נ' משהב	9,065,168		מחוזי מרכז 46753-05-15
12	מליבו ישראל נ' גתיבי איילון	19,566,864		מחוזי תל אביב 74658-10-10
13	מליבו בניה נ' קריגר נדל"ן, קבוצת חג' ואח'	16,500,000	-	31857-03-15
14	אורתם נ' איילון	247,115	-	2729-09-15
15	מליבו נ' הראל	1,525,347	-	2388-09-15
16	מליבו נ' כלל חברה לביטוח	497,539	-	
17	מליבו נ' הפניקס	3,400,000	-	
18	ב.ג.א.ד. תשתיות בניה נ' מליבו	1,910,380	-	
19	אורתם נ' שניידר	1,157,000	תביעה שכנגד	שלום תא 13/07/4306
20	אורתם נ' גריידי ומוסינדי	3,000,000		מחוזי תל אביב
21	מליבו נ' משהב	11,044,481		47071-12-15
22	ליברטי פרומפטיס בע"מ נ' מליבו בניה	12,462,311	תביעה שכנגד	39635-10-14
23	מליבו נ' משהב	9,065,168		46753-05-15
24	אורתם טחר נ' אחרוני	49,000,000	בוררות	
25	אורתם נ' ע.ס.ר. מערכות	200,000	ערעור	
	סח"כ	193,630,500		

תביעות מוכנות לקראת הגשה				
1	אורתם נ' כלל - פרויקט תל-ממונ	3,300,000		
2	אורתם נ' אורנים - פרויקט SEA 1	40,000,000		
3	מנרב ואורתם נ' עמותת ידידי רמב"ם	100,000,000	בשותפות עם מנרב	
4	אורתם נ' גתיבי ישראל - פרויקט כפר יהושוע	15,000,000		
		158,300,000		

LINE NO.	DATE	DESCRIPTION	AMOUNT	BALANCE	REMARKS
1	1/1/74	OPENING BALANCE	100.00	100.00	
2	1/15/74	PAYROLL	50.00	150.00	
3	2/1/74	RENT	25.00	125.00	
4	2/15/74	UTILITIES	10.00	115.00	
5	3/1/74	PAYROLL	50.00	165.00	
6	3/15/74	RENT	25.00	140.00	
7	4/1/74	PAYROLL	50.00	190.00	
8	4/15/74	RENT	25.00	165.00	
9	5/1/74	PAYROLL	50.00	215.00	
10	5/15/74	RENT	25.00	190.00	
11	6/1/74	PAYROLL	50.00	240.00	
12	6/15/74	RENT	25.00	215.00	
13	7/1/74	PAYROLL	50.00	265.00	
14	7/15/74	RENT	25.00	240.00	
15	8/1/74	PAYROLL	50.00	290.00	
16	8/15/74	RENT	25.00	265.00	
17	9/1/74	PAYROLL	50.00	315.00	
18	9/15/74	RENT	25.00	290.00	
19	10/1/74	PAYROLL	50.00	340.00	
20	10/15/74	RENT	25.00	315.00	
21	11/1/74	PAYROLL	50.00	365.00	
22	11/15/74	RENT	25.00	340.00	
23	12/1/74	PAYROLL	50.00	390.00	
24	12/15/74	RENT	25.00	365.00	
25	1/1/75	PAYROLL	50.00	415.00	
26	1/15/75	RENT	25.00	390.00	
27	2/1/75	PAYROLL	50.00	440.00	
28	2/15/75	RENT	25.00	415.00	
29	3/1/75	PAYROLL	50.00	465.00	
30	3/15/75	RENT	25.00	440.00	
31	4/1/75	PAYROLL	50.00	490.00	
32	4/15/75	RENT	25.00	465.00	
33	5/1/75	PAYROLL	50.00	515.00	
34	5/15/75	RENT	25.00	490.00	
35	6/1/75	PAYROLL	50.00	540.00	
36	6/15/75	RENT	25.00	515.00	
37	7/1/75	PAYROLL	50.00	565.00	
38	7/15/75	RENT	25.00	540.00	
39	8/1/75	PAYROLL	50.00	590.00	
40	8/15/75	RENT	25.00	565.00	
41	9/1/75	PAYROLL	50.00	615.00	
42	9/15/75	RENT	25.00	590.00	
43	10/1/75	PAYROLL	50.00	640.00	
44	10/15/75	RENT	25.00	615.00	
45	11/1/75	PAYROLL	50.00	665.00	
46	11/15/75	RENT	25.00	640.00	
47	12/1/75	PAYROLL	50.00	690.00	
48	12/15/75	RENT	25.00	665.00	
49	1/1/76	PAYROLL	50.00	715.00	
50	1/15/76	RENT	25.00	690.00	
51	2/1/76	PAYROLL	50.00	740.00	
52	2/15/76	RENT	25.00	715.00	
53	3/1/76	PAYROLL	50.00	765.00	
54	3/15/76	RENT	25.00	740.00	
55	4/1/76	PAYROLL	50.00	790.00	
56	4/15/76	RENT	25.00	765.00	
57	5/1/76	PAYROLL	50.00	815.00	
58	5/15/76	RENT	25.00	790.00	
59	6/1/76	PAYROLL	50.00	840.00	
60	6/15/76	RENT	25.00	815.00	
61	7/1/76	PAYROLL	50.00	865.00	
62	7/15/76	RENT	25.00	840.00	
63	8/1/76	PAYROLL	50.00	890.00	
64	8/15/76	RENT	25.00	865.00	
65	9/1/76	PAYROLL	50.00	915.00	
66	9/15/76	RENT	25.00	890.00	
67	10/1/76	PAYROLL	50.00	940.00	
68	10/15/76	RENT	25.00	915.00	
69	11/1/76	PAYROLL	50.00	965.00	
70	11/15/76	RENT	25.00	940.00	
71	12/1/76	PAYROLL	50.00	990.00	
72	12/15/76	RENT	25.00	965.00	
73	1/1/77	PAYROLL	50.00	1015.00	
74	1/15/77	RENT	25.00	990.00	
75	2/1/77	PAYROLL	50.00	1040.00	
76	2/15/77	RENT	25.00	1015.00	
77	3/1/77	PAYROLL	50.00	1065.00	
78	3/15/77	RENT	25.00	1040.00	
79	4/1/77	PAYROLL	50.00	1090.00	
80	4/15/77	RENT	25.00	1065.00	
81	5/1/77	PAYROLL	50.00	1115.00	
82	5/15/77	RENT	25.00	1090.00	
83	6/1/77	PAYROLL	50.00	1140.00	
84	6/15/77	RENT	25.00	1115.00	
85	7/1/77	PAYROLL	50.00	1165.00	
86	7/15/77	RENT	25.00	1140.00	
87	8/1/77	PAYROLL	50.00	1190.00	
88	8/15/77	RENT	25.00	1165.00	
89	9/1/77	PAYROLL	50.00	1215.00	
90	9/15/77	RENT	25.00	1190.00	
91	10/1/77	PAYROLL	50.00	1240.00	
92	10/15/77	RENT	25.00	1215.00	
93	11/1/77	PAYROLL	50.00	1265.00	
94	11/15/77	RENT	25.00	1240.00	
95	12/1/77	PAYROLL	50.00	1290.00	
96	12/15/77	RENT	25.00	1265.00	
97	1/1/78	PAYROLL	50.00	1315.00	
98	1/15/78	RENT	25.00	1290.00	
99	2/1/78	PAYROLL	50.00	1340.00	
100	2/15/78	RENT	25.00	1315.00	

30 נובמבר 2016

לכבוד
עו"ד שאול ברגרזון
ר"ח יזהר קצה
בתוקף תפקידם כנאמנים לחברות

אורתם סחר הנדסה בע"מ, ת.צ. 512855404 (בהקפאת הליכים)
מליבו גניה בע"מ, ח.פ. 511346819 (בהקפאת הליכים)
אורתם סחר תשתיות ובניה בע"מ, ח.פ. 510973563 (בהקפאת הליכים)

א.ב.,

הנדון: תשלום להצעת תרבישת – מכתב יכולת

לבקשתכם תריני מתכבד להעלות על הכתב מידע כללי ביותר באשר ליכולת הפיננסית ולפעילות
העסקית של הח"מ:

הח"מ הינו איש עסקים מאז שנת 1984.

הח"מ הינו תובעלים ובעל שליטה בעשרות חברות בארץ ובתו"ל בתחומי עיסוק מגוונים בבעלות
ובשליטת הח"מ חברות פרטיות מתחום הקמעונאות, חברות שירותים, חברות נדל"ן וחחזקה,
חברות נדל"ן מניב, חברה יצרנית, חברות בתחום חלקי רכב, חברות בתחום בטונים ותחלקות
בטון, חברות נדל"ן וחחזקות נכסים מניבים בחו"ל.

בנוסף לאמור הח"מ מחזיק שליטה בחברת סוהו נדל"ן חברה בורסאית אשר בקופתה סך של כ-
40 מיליון ש"ח במזומן.

במידה והצעת הח"מ תאושר ותתקבל כי אז ככל שיידרש בתוך הקפדה על צנעת הפרט וחופש
המידע ימצא הח"מ נתונים מאומתים על יכולתו הפיננסית.

ההתקשרות בהצעה זו תעשה באמצעות אחת מהחברות הפרטיות שבבעלות הח"מ.

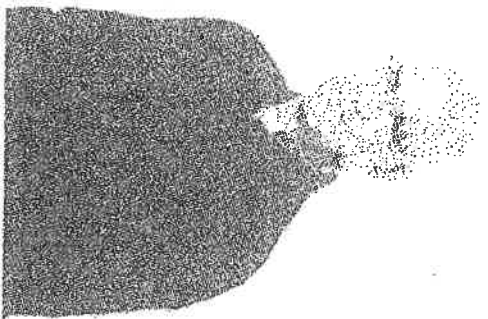

רונן זוקמן
בשם חברות מס' 100

מכתב יכולת - חתן (1)

דניאל לזר

קבוצת ארז

החברה שבטסטור



רען אלון, חני אחד היזמים הבחורים בישראל אשר צמח ועשה דרכו מקרית שמונה ומטולה והחזקות שבצפון ועד לליבת הפעילות הדינמית ולחיות עולם העסקים החל אבינו.

אלוני מרגיש מאוד בנוח במרכז המגורש של השחקנים החדלים. במהלך חייו העסקיים הספיק ללבוש פסגות רבות וכיום הוא עומד בראש אחת החברות המעניינות ביותר במשק החדלין הישראלי.

רען - ציוני 1990

1987 - לימוד מינהל עסקים באוניברסיטת העברת (משפט באנגלית)

(שלא הושלמו בשל מלחמת המפרץ)

שותף ובעלים של רשת מקומונים בצפון

היום-1995:

היום-2005:

הקמה של 3 תחנות אגירת שאובה במהלך 7 שנים. הראשונה במנרה עם אלקטרה, אמפא והקבוצים. שותף הקמה 1.6 מיליארד. והשנייה בלבנון בה שותף במיזם זה

ב-24% עם אלקטרה ושיכון וברני. סח"כ שותף הפרויקט 1.6 מיליארד שקל, ובהרי ירושלים בהשקעה של 1.6 מיליארד, 50% בעלות.

בעיצומה של תהליך רישוי הקמת חוות אנרגיה דוח

היום-2011:

שימש כמנכ"ל ויו"ר חברת אמפא מליבו וחזבל את החברה להיקף מכירות בסך

מיליארד ש"ח.

משמש כיו"ר קבוצת ארז.

ההזדמנות במבט!

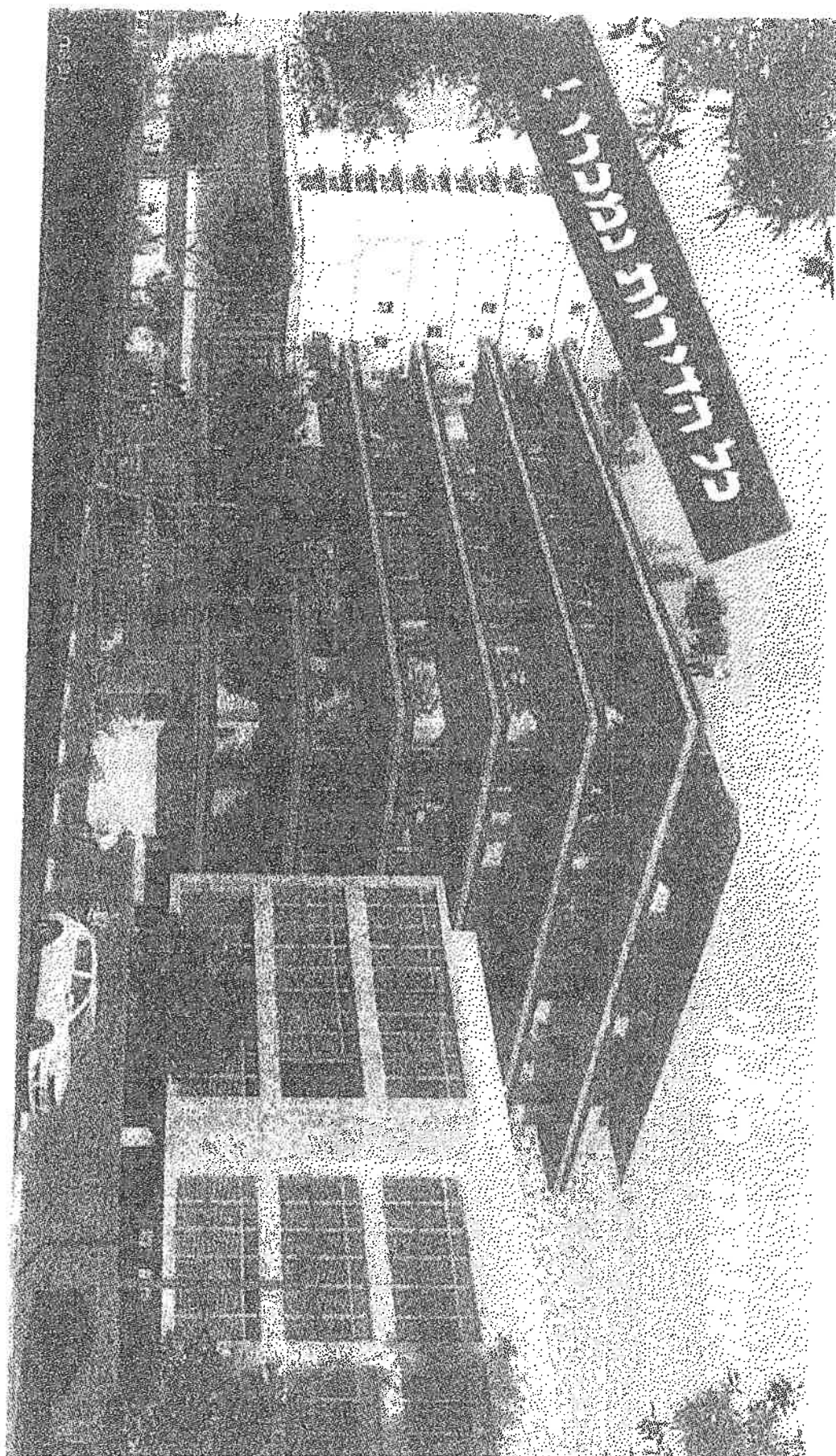
מסעלת השוליים 8 - מיליון

ההזדמנות במבט!

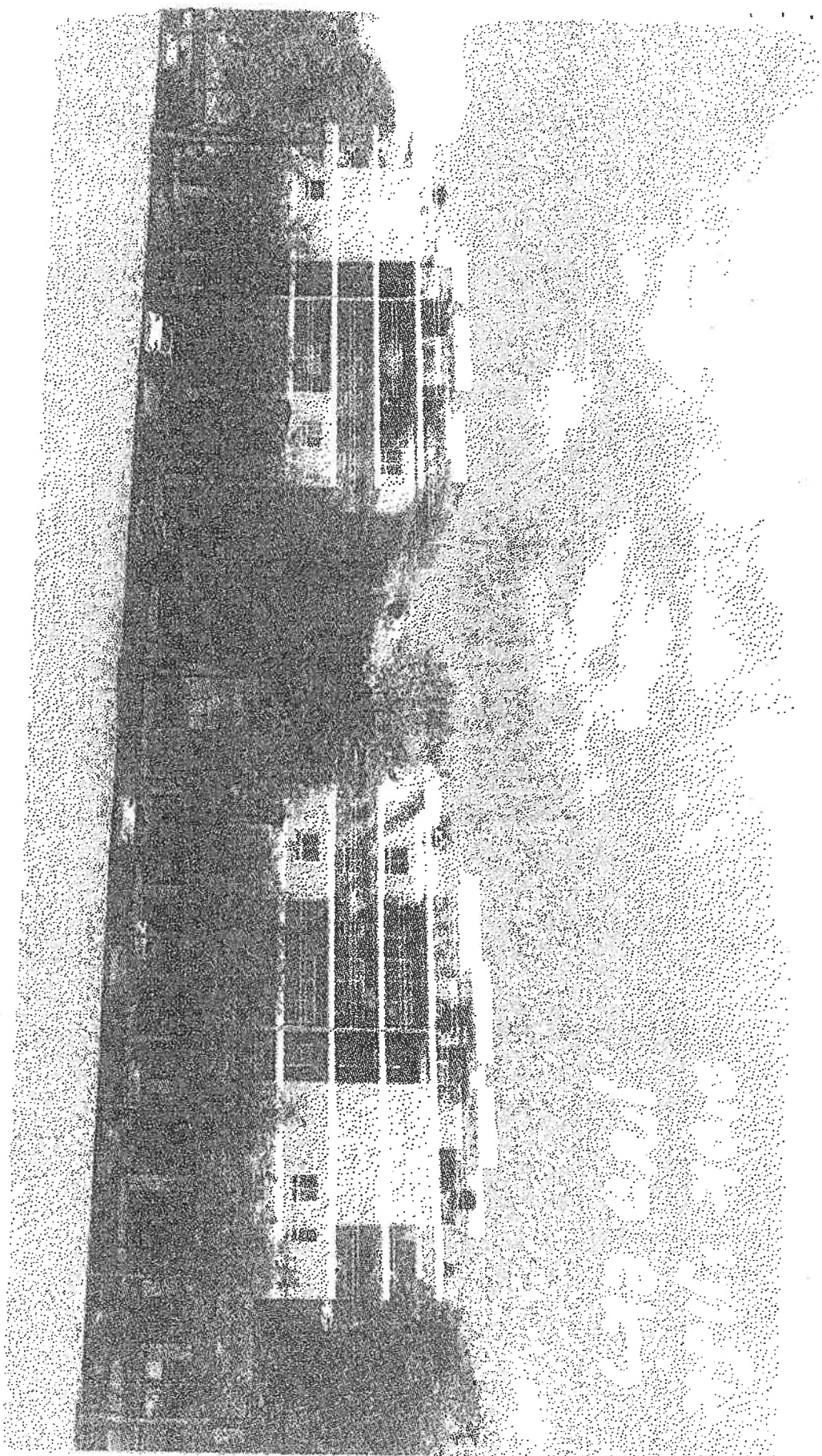
מסעלת השוליים 8 - מיליון

ההזדמנות במבט!

מסעלת השוליים 8 - מיליון

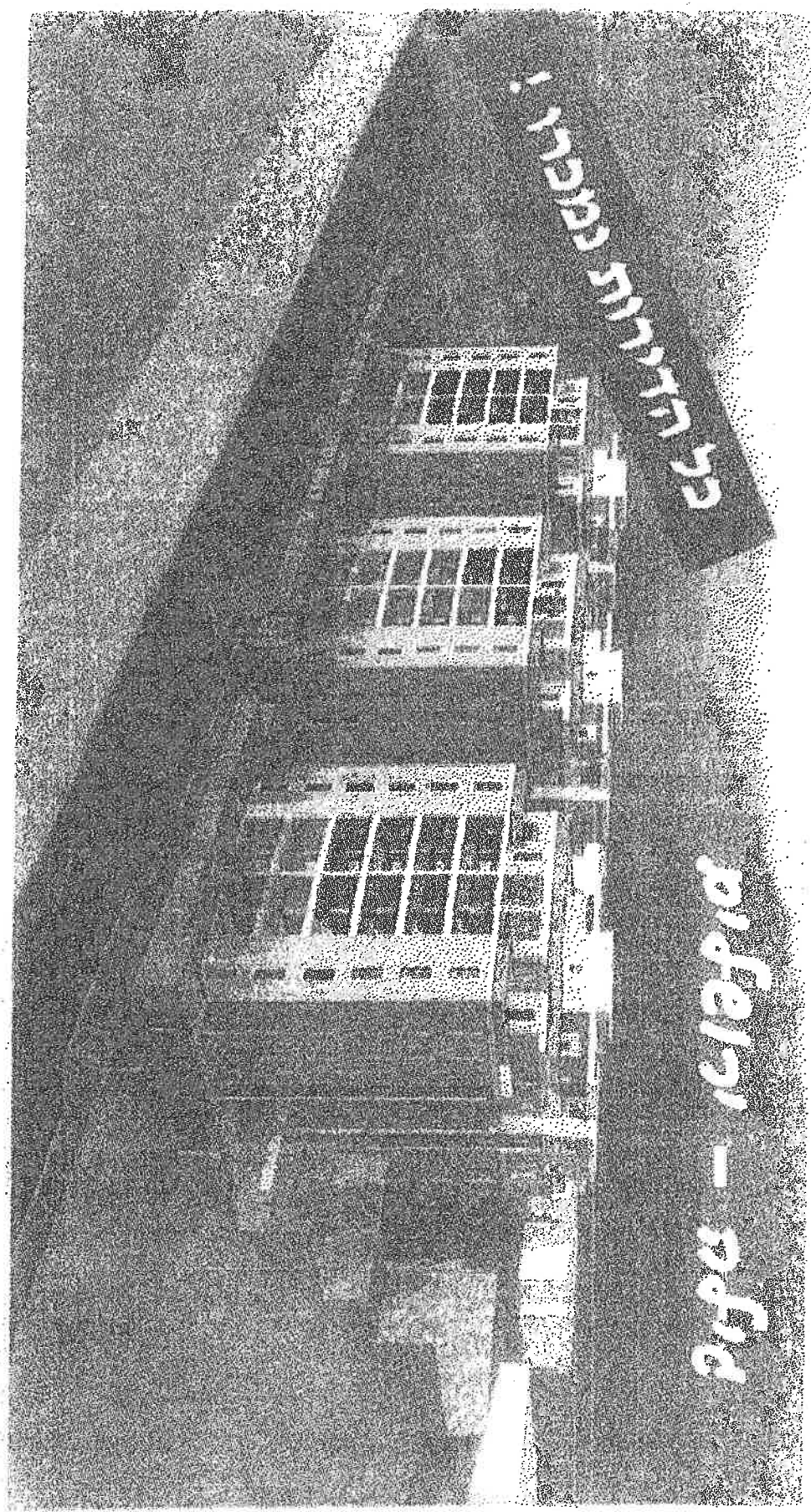


תל אביב – רחוב יהודה הלוי 38 יחיד
 פרויקט מגורים חדש ויחיד, בלב ליבה של תל אביב.
 יחידות נקודות 2,3,4 חדרים + מטבח הממוקמים בקפידה לחוריות מגורים
 מושלמת. לכל יחידות חניה פרטית.



אלוני אביב

פרויקט מוריס מקורי וקורני של תכנית אלון תוכנית בראש העין |
 מונה כ- 32 דירות מעוצבות, מבחר של דירות 3,4 ו-5 חדרים, דירות
 גן ודירות דופלקס בודג'טן אורביטקטוני מתקדם, מפרט עשיר ורמות
 גימור גבוהה.



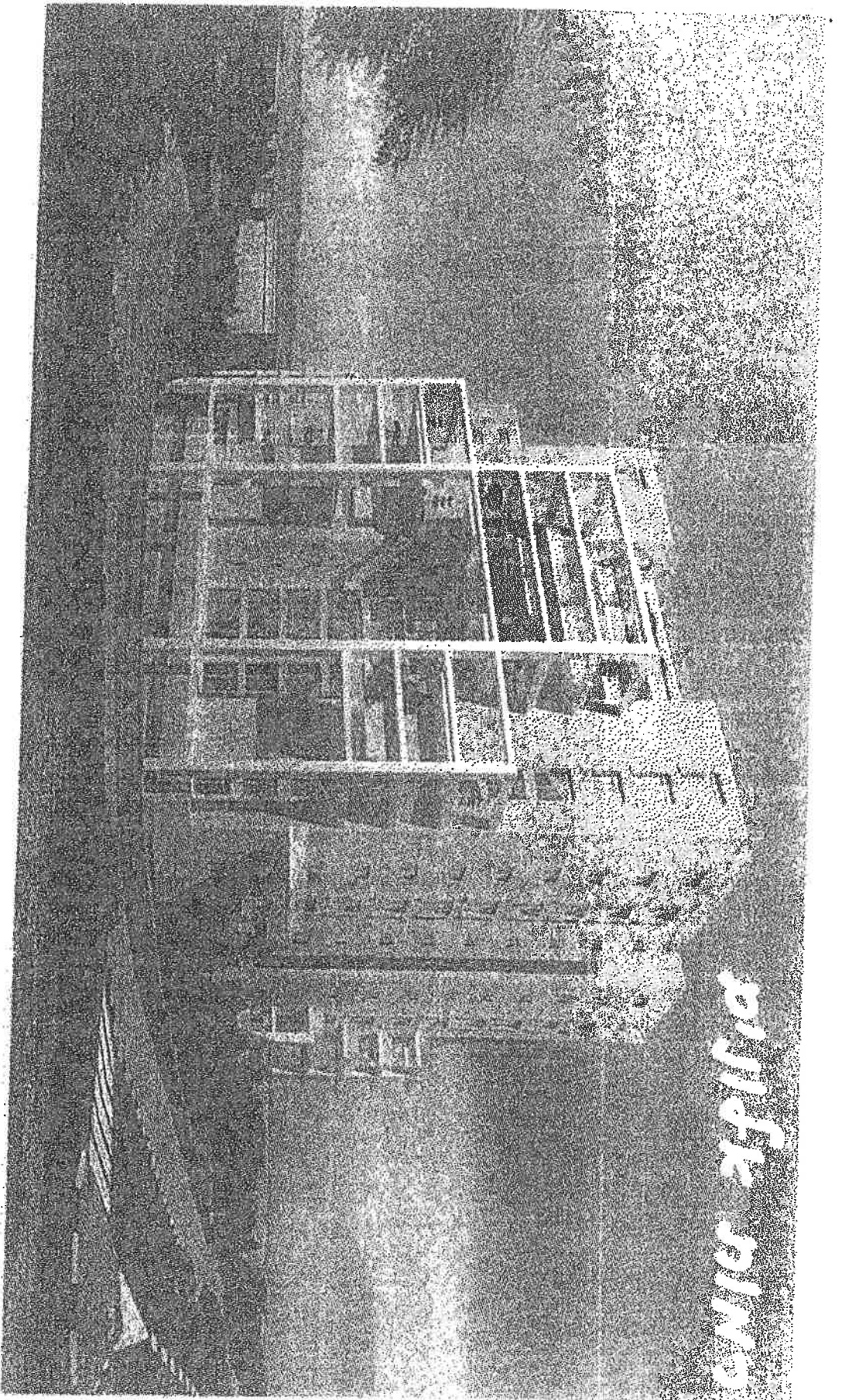
גילדה - ויפלד

הרדגירלד במבט

גילדה

במסגרת הפרויקט יבנו אגף יחיד בנות 3-5 חדרים.
 חזיתות יבנו בשלושה בנינים מודוליים. פירות האתר מתבצע ע"י משב"ש ומחלקת
 למסחרים תוך 15 חודש.

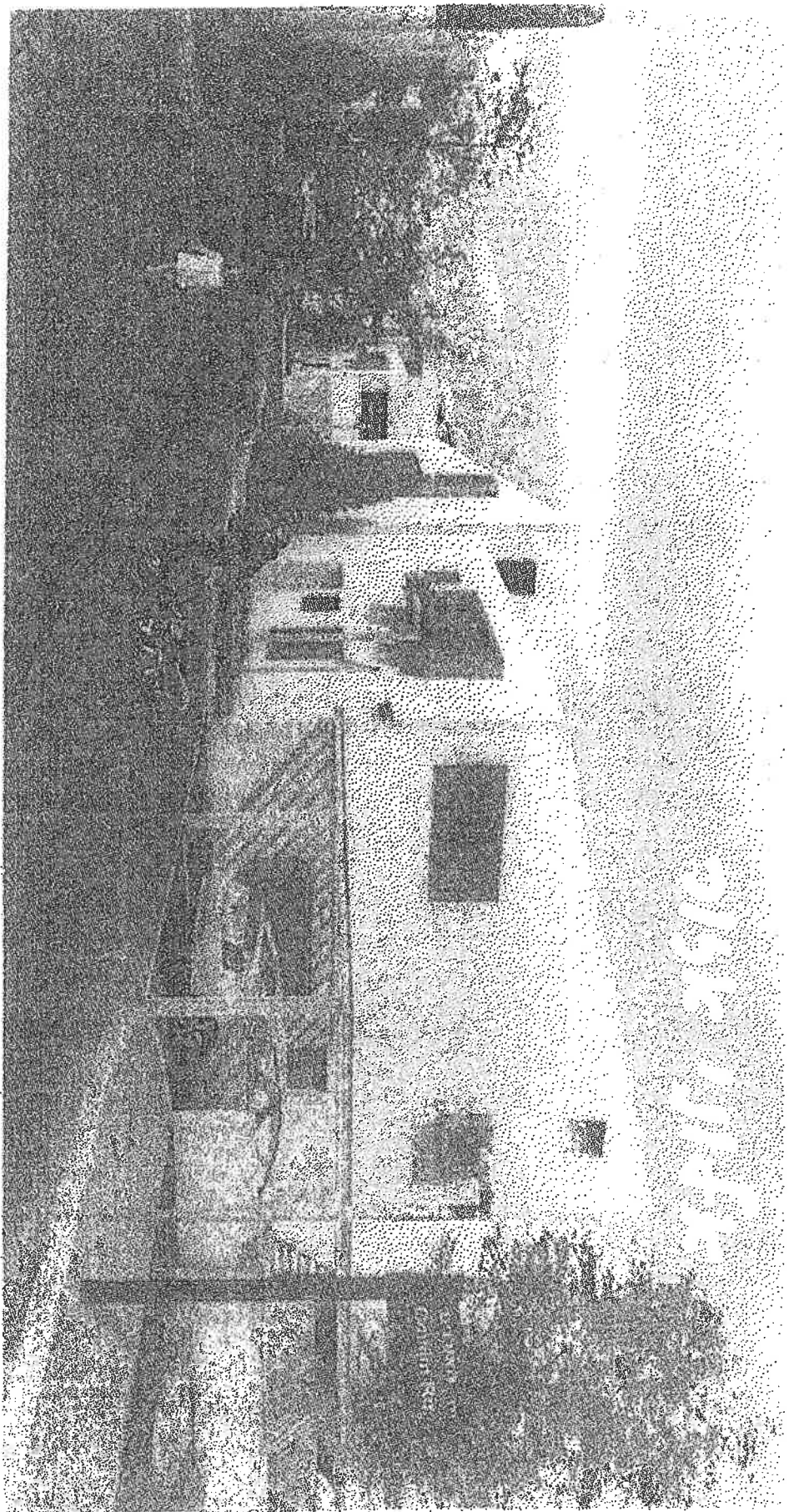
כמות אילונים



למות ירושלים

איזור סופגורפי נדיר עם נוף מרהיב של העיר ירושלים, מרוקט ייחודי, מתחם מאוריים ונקודת הנקרא מתחם
בזק בשכונת דמות "א". מרוקט של 89 יחידות אשר עומדות לקבל אישור לבניה מעריצות ירושלים.
מבחר דירות המותאמות לבניה, מותכנן ע"י האדריכל יגאל לוי, מתמזבילים באדריכלי ירושלים

בניין אזור



פרויקט "אלון אזור"

הישוב נמצא כ-20 דק' נסיעה מנהל אגב, אוויר כפרית מסטודלית לצד קירבה ל" מרכז העניינים" בפריקטס הממוקם באזור מבוקש ואטרקטיבי ביישוב, מעוזדות הקרקע האחרונות המועצות לבנייה שלא בבנייה רחוקה, באזור.

נקמנו ל- 18 יח' נמדי קרקע 17 משמחיים בשטח של 160-180 מ"ר בסטנדרט בנייה גבוה ופיתוח סביבתי

פרויקט חדש

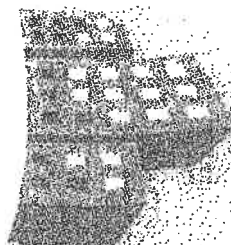
באר שבע

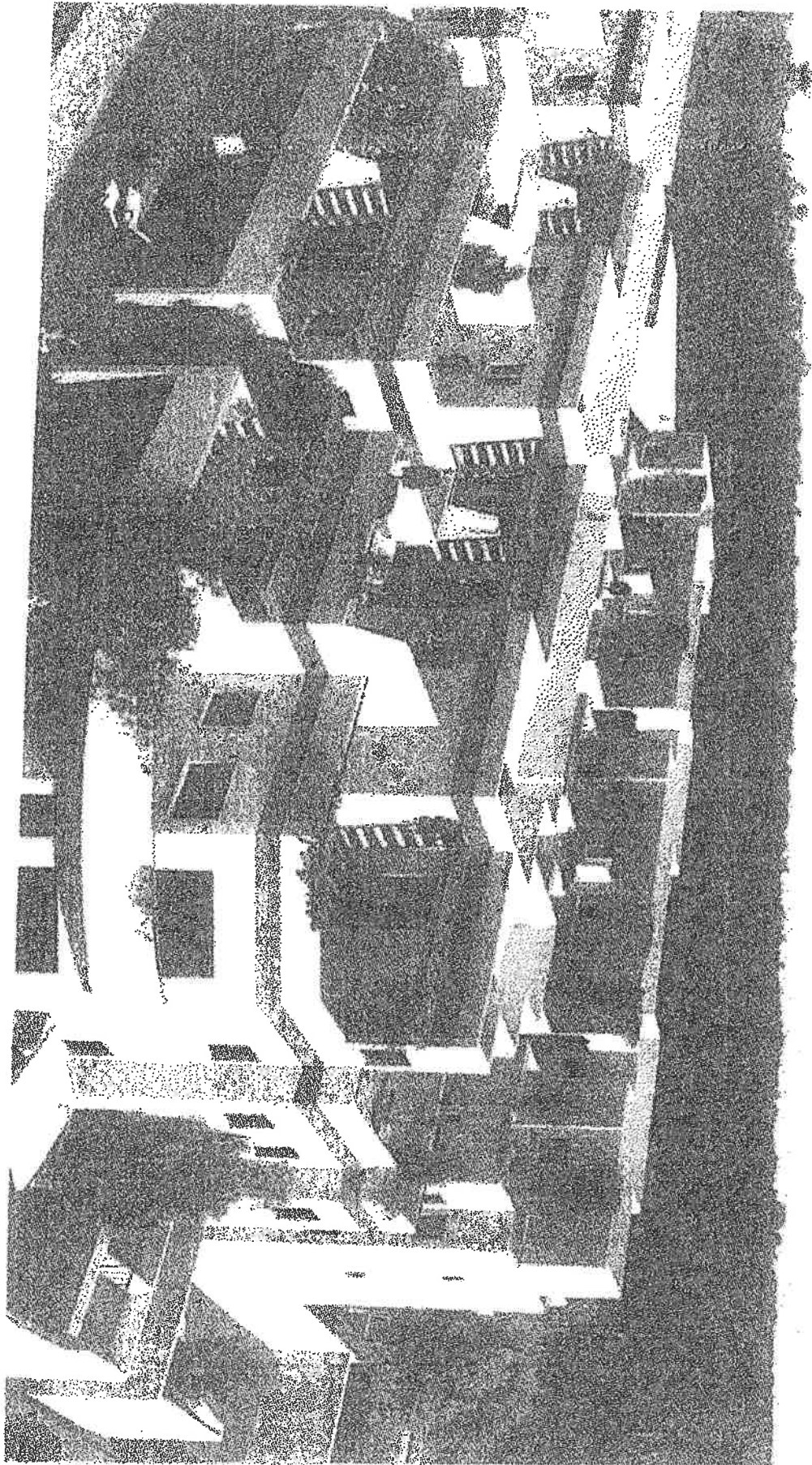
מגדל A באר-שבע

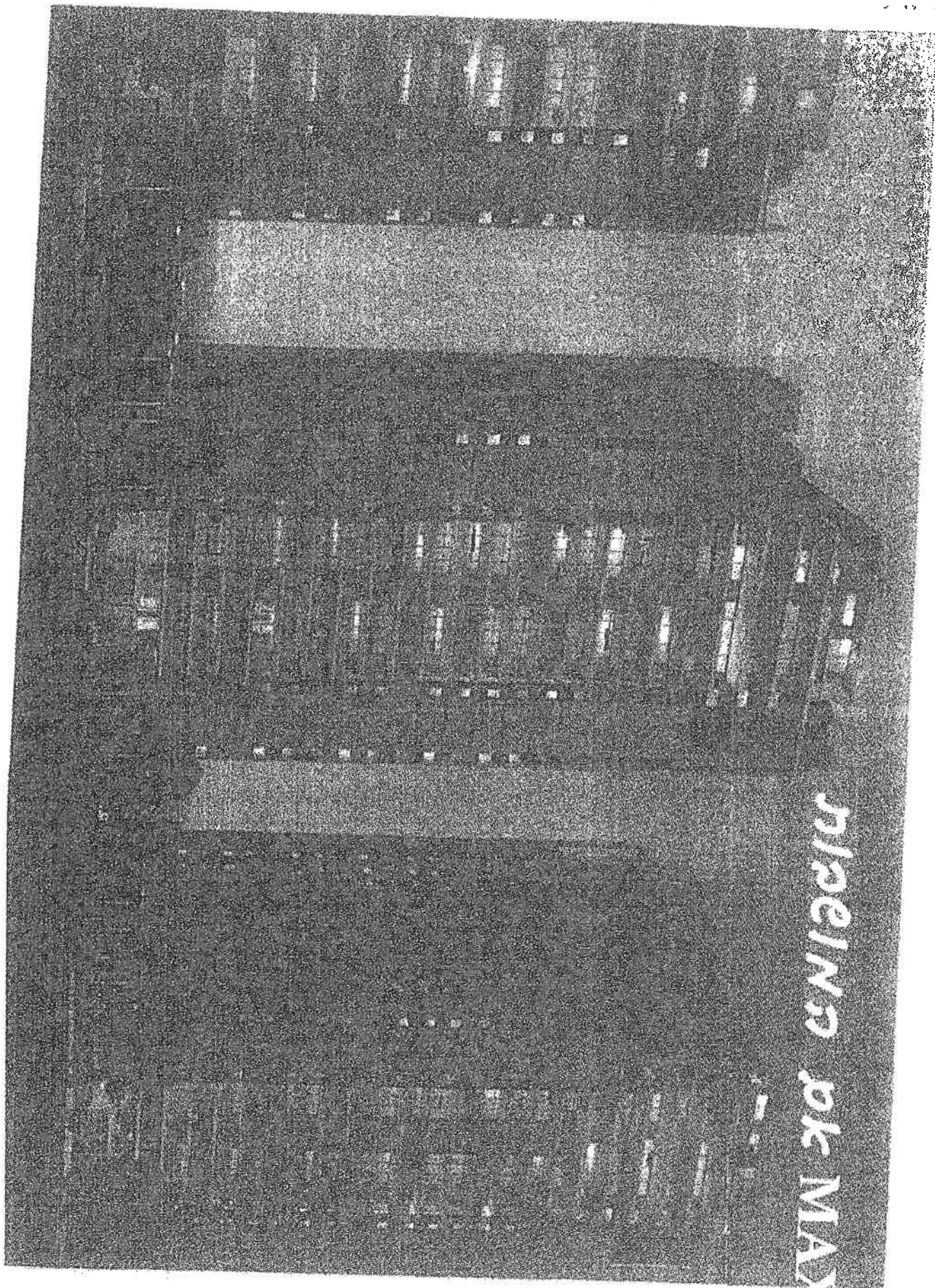
נימים אלו משלימה הקבוצה
את רכישת מלא הזכויות
להקמת מגדל מגורים בן 30
קומות (סה"כ 303 דירות
הקבוצה מתכננת בהתאם
להוראת שעה תיקון (כתלון)
למגדל את הזכויות ל 404
דירות .

מרכז מסחרי באר-שבע

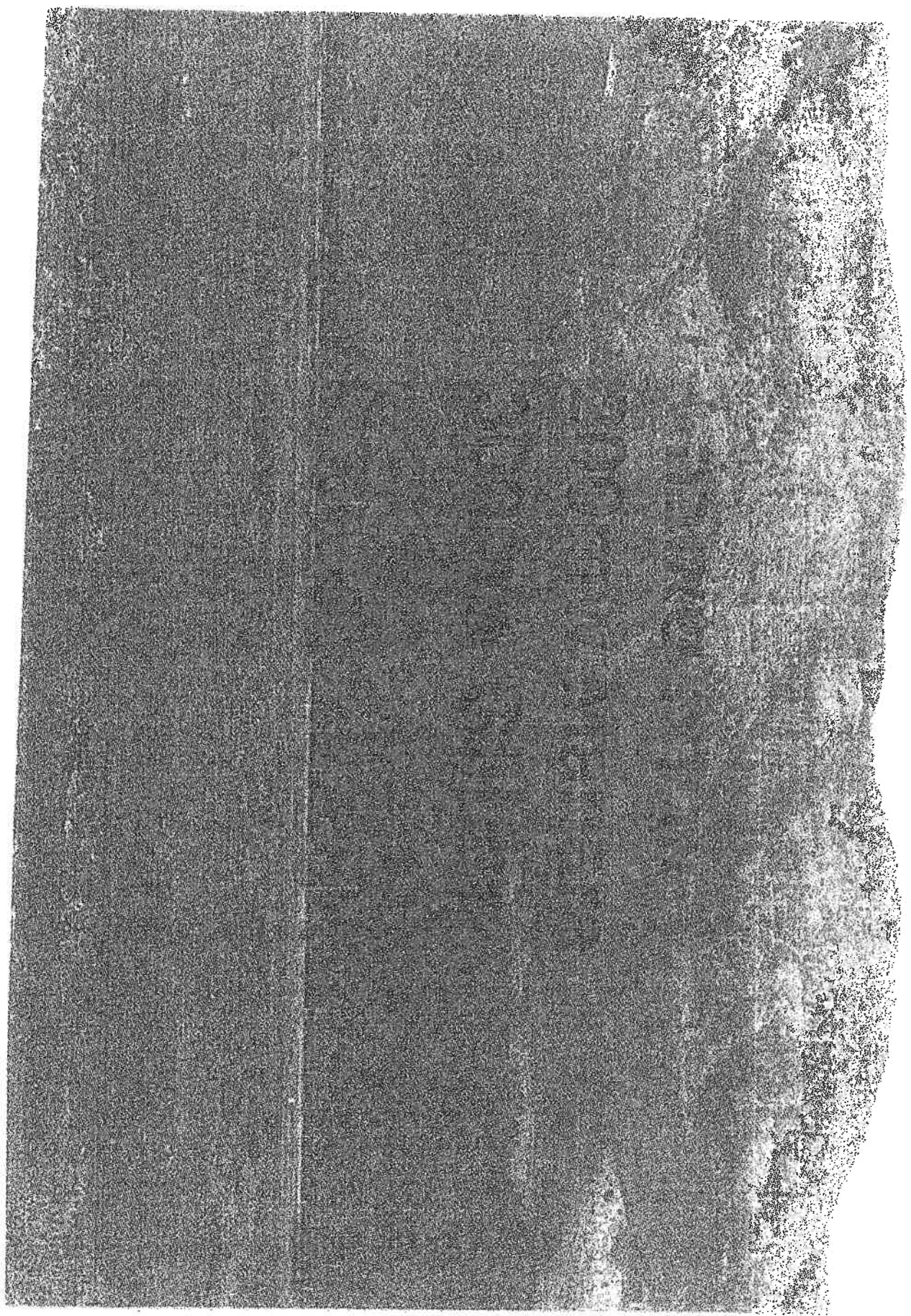
חלק פרנקטים שהסתיימו







миселино жк МАХ



אגירת שאובה

3 דחנות בח – בסה"כ מצטבר של 980 מ"ג – חשמל שווה ערך ל-
8%-9 מייצור החשמל בישראל, סה"כ חשקעה 4.8

מיליארד ₪.

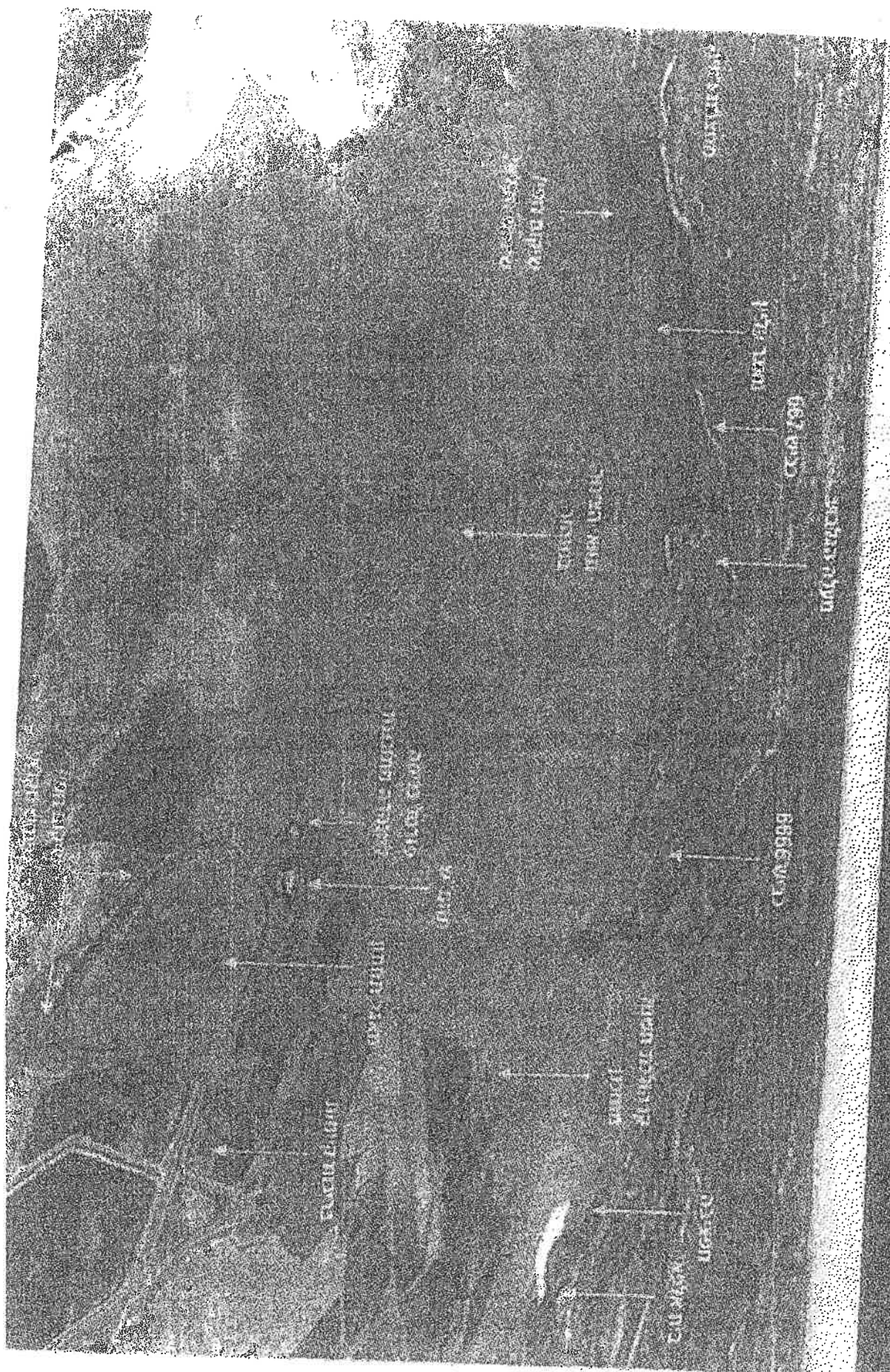
תחנה ראשונה בחדר גליל (נמכר לאלקטרה ושיכון ובינוי 433 מיל)

• תכסיסים אמורים להיכנס ב-15.5.2017.

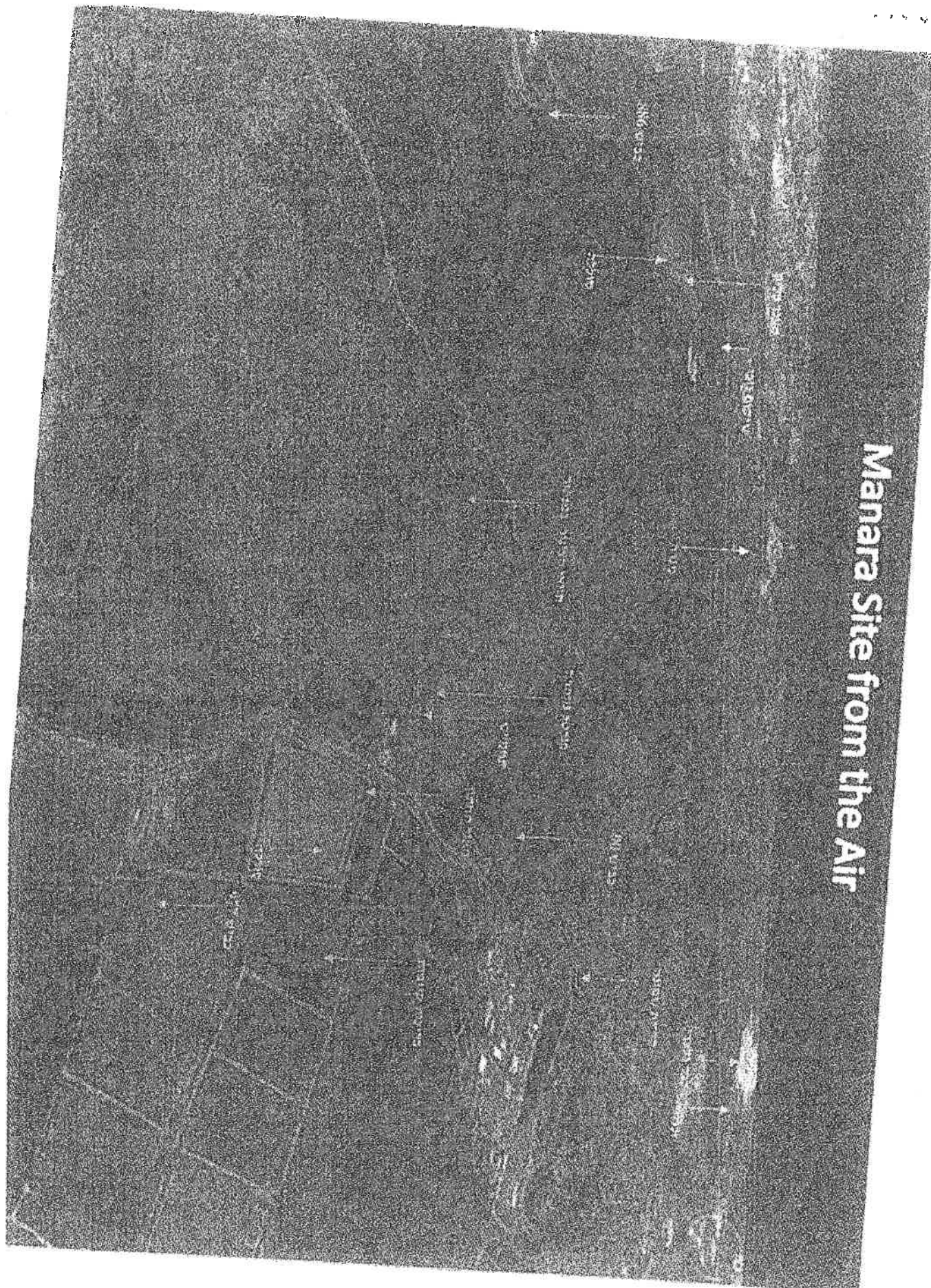
• תחנת שנייה בחדר גמל – מנרה 8.3%

• תחנת שלישית בחדר ירושלים 50% החזקות ביחד עם תחנת GFC
תברה בורסאית. 120 מיל.

Gilboa Site from the Air



Manara Site from the Air



ל.ד.



י. אמסטר ושות' | עורכי דין
J. Amster & Co. | Advocates

5 דצמבר, 2016

יעקב אמסטר, עו"ד
מוסמך במשפטים

שמואל זוסמן, עו"ד

מוריה אזרד אמיגה, עו"ד
מוסמכת במשפטים

רועי שניד, עו"ד
מוסמך במשפטים

מיקו רותם, עו"ד
מוסמך בבילוגיה וחקר הרציונליות

חן אמסטר, עו"ד

אלי בוקסבוים, עו"ד

*משרד מוסמך

לכבוד

עו"ד שאול ברגרזון

רו"ח יזהר קנה

בתוקף תפקידם כנאמנים לחברות

אורתם סהר הנדסה בע"מ, ח.צ. 512855404 (בהקפאת הליכים)

מליבו בניה בע"מ, ח.פ. 511346819 (בהקפאת הליכים)

אורתם סהר תשתיות ובניה בע"מ, ח.פ. 510973563 (בהקפאת הליכים)

א.נ.,

Jacob Amster
Adv. (LL.M.)

Shmuel Zusman
Adv. (LL.B.)

Moriya Azrad Amiga
Adv. (LL.M.)

Roy Snir
Adv. (LL.M.)

Miko Rotem
Adv. (LL.B., M.Sc.)

Chen Amster
Adv. (LL.B.)

Eli Buxbaum
Adv. (LL.B.)

הנדון: עדכון להצעת רכישה

בהמשך להצעת הרכישה מטעם חן אסיאג ורענן אלוני באמצעות תאגידים מטעמם אשר הוגשה ביום 4.12.16 בשעה 18:00 מוגשת בזאת תוספת ועדכון להצעה כדלקמן:

1. בסעיף 5.5.1 במקום 33% ירשם 40%.

2. יתר פרטי ההצעה יעמדו בתוקפם המציעים יתייצבו לאסיפת הנושים בשעה

15:30.

בכבוד רב ובהערכה,

יעקב אמסטר, עו"ד

א. הצעות הרכישה

4. ביום 2.12.16 התקבלה במשרדי הנאמנים הצעה מטעם אופק חופים בע"מ, עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ ואפי קפיטל אחזקות בע"מ (להלן: "קבוצת אפי קפיטל"), בד בבד, הגישה קבוצת אפי קפיטל ערבות בנקאית מטעמה על סך של 5,000,000 ₪ להבטחת הצעתה. במהלך יום 4.12.16 ועד שעות הערב העבירה קבוצת אפי קפיטל 3 תוספות להצעתה. ביום 5.12.16 בצהרית הועברה תוספת רביעית.

5. במהלך אסיפת הנושים המובטחים ובמענה לשאלות הבהרה שהופנו לקבוצת אפי קפיטל, הוסיפה קבוצת אפי קפיטל שינויים כדלקמן:

5.1. כל החלטה על פשרה בתביעות או בחובות כפופה להסכמת הנאמנים.

5.2. סעיף 7.2 להצעת קבוצת אסיאג-אלוני מחייבת את קבוצת אפי קפיטל והיא תראה סעיף זה כאילו נכלל בהצעתה.

5.3. התחייבויות קבוצת אלוני בעניין התביעה כנגד רמב"ם מקובלת על קבוצת אפי קפיטל בשינוי אחד - במקום 12 חודשים יבואו 10 חודשים.

(הצעת קבוצת אפי קפיטל על 4 התוספות והתבהרה במעמד אסיפות הנושים תכונה יחד להלן: "הצעת אפי קפיטל").

- העתק מהצעת אפי קפיטל מצ"ב ומסומן בנספח 2 לדו"ח הנאמנים.

6. ביום 2.12.16 התקבלה במשרדי הנאמנים הצעה מטעם לסמן אחזקות בע"מ מקבוצת CASHFLOW, מתאמיד תאופיק חבי לבנין ופיתוח בע"מ, ומר יחושע וידאל (להלן בהתאמה: "קבוצת לסמן") ו-"הצעת קבוצת לסמן"). קבוצת לסמן לא הגישה ערבות בנקאית מטעמה להבטחת הצעתה, לא טרחה להופיע לאסיפות הנושים וכפי שיפורט להלן במצב דברים זה הצעתה לא הועלתה להצבעה.

העתק מהצעת קבוצת לסמן מצ"ב ומסומן בנספח 3 לדו"ח הנאמנים.

7. בנוסף, ביום 4.12.16 בשעות הערב התקבלה במשרדי הנאמנים הצעה מטעם חנן אסיאג ורענן אלוני באמצעות תאגידים מטעמם ו/או באמצעות תאגיד משותף להם (להלן: "קבוצת אסיאג-אלוני"). בבוקרו של יום 5.12.16 העבירה קבוצת אסיאג-אלוני עדכון להצעתה. קבוצת אסיאג-אלוני הגישה ערבות בנקאית מטעמה להבטחת הצעתה רק במעמד אסיפות הנושים שנערכו בשעות אחר הצהריים והערב ובמעמד זה אף הודיעה על הצטרפות משקיע נוסף חברת מנוליד-חירות מערכות בע"מ אשר בעל השליטה בה נכח אף הוא באסיפה וחציג עצמו וחברותיו.

8. בנוסף, במסגרת אסיפות הנושים הודיעה הקבוצה כי התשלום בסך של 5 מיליון ₪ לפי

ליקויים באסיפת הנושים

הצעתה יוקדם כך שבמקום שישולם תוך 12 חודשים מאישור ההסדר ישולם לא יאוחר מיום 31.3.2017 וזאת בנוסף לסך של 10 מ' שה ישולם בתוך 14 ימים. (הצעת קבוצת אסיאג-אלוני, העדכון לה וההבהרה במעמד אסיפות הנושים, תכונה יחד להלן: "הצעת אסיאג-אלוני").

- העתק מהצעת אסיאג-אלוני מצ"ב ומסומן בנספח 4 לדו"ח הנאמנים.

9. ביום 4.12.16 פרסמו הנאמנים באתר האינטרנט של החברות ובמערכת "המאיה" את הצעות הרכישה השונות וביום 5.12.16 פורסם גם העדכון להצעת אסיאג-אלוני.

10. בנוסף, בבוקר של יום 5.12.16 העבירו נאמני מחזיקי האג"ח ניתוח של 3 ההצעות (בטרם הועבר העדכון להצעת אסיאג-אלוני ובטרם אסיפות הנושים) שבוצעה ע"י פירמת BAKER TILLY. בהתאם לניתוח זה, לדעתם, אין עדיפות כלכלית מובהקת למי מההצעות, אך לכל אחת מהן קיימת, לבאורה, עדיפות מסוימת על פני חלופת הפירוק. לבקשת נאמני מחזיקי האג"ח, פורסם ניתוח זה גם במערכת "המאיה".

- העתק מניתוח זה מצ"ב ומסומן בנספח 5 לדו"ח הנאמנים.

11. בהתאם להחלטת בית המשפט ביום 8.12.15 נערכו אסיפות נושים. הנאמנים ניהלו אסיפות השונות.

12. כפי שהובהר על ידי הנאמנים בראשית כל אסיפת סוג, הואיל ולא הומצאה ערבות בנקאית מטעם קבוצת לסמן וקבוצת לסמן אף לא טרחת להגיע לאסיפות, הצעתה לא מובאת להצבעת הנושים. ביחס להצעת קבוצת אלוני, בסמוך לתחילת האסיפות הומצא לנאמנים צילום של הערבויות הבנקאיות ובמהלך אסיפות הנושים הומצאו לנאמנים ערבויות קבוצת אלוני בסך של 5 מ' שה.

13. בייכ קבוצת אפי קפיטל הודיע כי כשלוש שעות לפני תחילת אסיפות הנושים הוגשה מטעם מרשתו בקשה לפסול את יתר ההצעות משלא הוגשו ערבויות בנקאיות להבטחתן במועד כפי שנקבע בהחלטת בית המשפט ומרשתו שומרת על מלוא זכויותיה בעניין זה.

14. במסגרת כל אסיפת סוג סקרו הנאמנים את ההצעות מטעם הקבוצות השונות ועמדו על ההבדלים המהותיים ביניהם.

ב. תוצאות ההצבעה בהסדר הנושים

15. אסיפת בעלי המניות חברת אורתם סחר הנדסה בע"מ

15.1. החברה הינה חברה ציבורית.

15.2. במסגרת הצעת ההסדר 100% ממניות החברה יוקצו למציעים כך שבעלי המניות הקיימים מאבדים את זכויותיהם בחברה.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

06 דצמבר 2016

פרי"ק 22647-10-16
פרי"ק 22648-10-16
פרי"ק 22662-10-16

לפני כב' הנשיא איתן אורגנטיין

1	תוק החברות, התשנ"ט – 1999	<u>בעניין:</u>
2	פקודת החברות [נוסח חדש], התשמ"ג – 1983	
3		
4	1. אורתם סהר תשתיות ובניה בע"מ	<u>ובעניין:</u>
5	<u>החברה בפרי"ק</u>	
6	<u>22647-10-16</u>	
7	2. אורתם סהר הנדסה בע"מ	<u>ובעניין:</u>
8	<u>החברה בפרי"ק</u>	
9	<u>22648-10-16</u>	
10	3. מליבו בניה בע"מ	<u>ובעניין:</u>
11	<u>החברה בפרי"ק</u>	
12	<u>22662-10-16</u>	
13	כולם על-ידי ב"כ עו"ד אמיר ברטוב ואח'	
14		
15	עו"ד שאול ברגרזון	<u>ובעניין:</u>
16	רו"ח יזהר קנה	
17	<u>הנאמנים</u>	
18	1. בנק לאומי לישראל בע"מ	<u>ובעניין:</u>
19	על-ידי ב"כ עו"ד חגי אולמן	
20		
21	2. בנק אגוד לישראל בע"מ	
22	על-ידי ב"כ עו"ד ישראל בכר ואח'	
23		
24	3. בנק מזרחי ספחות בע"מ	
25	על-ידי ב"כ עו"ד דורון אריאל ואח'	
26		
27	4. בנק דיסקונט לישראל בע"מ	
28	על-ידי ב"כ עו"ד חנית נוב ואח'	
29		



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

06 דצמבר 2016

פרי"ק 22647-10-16

פרי"ק 22648-10-16

פרי"ק 22662-10-16

לפני כב' הנשיא איתן אורנשטיין

- 1 5. בנק ירושלים בע"מ
- 2 על-ידי ב"כ עו"ד וקסלמן
- 3
- 4 6. בנק הפועלים בע"מ
- 5 על-ידי ב"כ עו"ד אורי גאון ואח'
- 6 הבנקים
- 7 ובעניין: רשות ניירות הערך
- 8 על-ידי ב"כ עו"ד ליאב וינבאום
- 9 רשות לני"ע
- 10 ובעניין: חיים קטרי ו-190 ואח'
- 11 על-ידי ב"כ עו"ד חיות גרינברג ואח'
- 12 העובדים
- 13 ובעניין: מונס הנכסים השמי
- 14 על-ידי ב"כ עו"ד אילון בריל
- 15
- 16 חכו"ר
- 17
- 18 נוכחים:
- 19 עו"ד שאול ברגרזון ורו"ח קנה הטאמנים וב"כ עו"ד אמיר דולב, עו"ד שמעון שמי, עו"ד קרן ברגרזון
- 20 עו"ד אופיר נאור ועו"ד טלי שלו – ב"כ נאמני מחזיקי האג"ח – משמרת חברה לשירותים נאמנים,
- 21 רוניק פז נבו
- 22 עו"ד אולמן – ב"כ בנק לאומי
- 23 עו"ד שי גרנית, עו"ד נופר סהר ועו"ד ישראל בכר – ב"כ בנק אגוד
- 24 עו"ד אריאל ועו"ד אלעד בן יורם – ב"כ בנק מזרחי
- 25 עו"ד נוב ועו"ד שני גרינברג – ב"כ בנק דיסקונט
- 26 עו"ד גאון ועו"ד יניב – ב"כ בנק הפועלים
- 27 עו"ד גרינברג ועו"ד אורון קרן – ב"כ העובדים
- 28 עו"ד איתן ארז ועו"ד יואב רז – ב"כ אופק חופים בע"מ, אפי קפיטל בע"מ ואושן עין הים בע"מ
- 29 עו"ד ותמר בר-חן – ב"כ חברות 36 יפת אל.א.ל.סי
- 30 עו"ד יהונתן בן סעדון – ב"כ י.א. בנק ואופק ביצוע
- 31



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

06 דצמבר 2016

פרי"ק 22647-10-16

פרי"ק 22648-10-16

פרי"ק 22662-10-16

לפני כב' הנשיא איתן אורנשטיין

- 1 עו"ד ראובן וייס – ב"כ אמיר חברה להנדסה וסחר בע"מ
- 2 עו"ד ליאת רוטשילד – ב"כ גב ים נגב בע"מ
- 3 עו"ד ליאור גוטוירט – ב"כ גד בנין ופיתוח בע"מ
- 4 עו"ד עדי בראונשטיין – ב"כ אאורה
- 5 עו"ד שולי גולדבלט – ב"כ רייסדור
- 6 עו"ד משה מלכה – ב"כ מ. מלכה תשמל
- 7 עו"ד שלומי ברדוגו – ב"כ שפיר תעשיות
- 8 עו"ד משה אזולאי – ב"כ אלטרון בע"מ
- 9 עו"ד פניני יניב ועו"ד יעל אנטווגלי – ב"כ חברות מקבוצת גינדי
- 10 עו"ד אלעד בן גבריאל – ב"כ מרכז לוגיסטי ומנחה איזו אחרון בע"מ
- 11 עו"ד משה ברהוד – ב"כ אגבד בינוי ונכסים
- 12 עו"ד אבירם מזיוב – ב"כ אשטרות תעשיות בע"מ
- 13 עו"ד חנית נוב ועו"ד שני גרינברג – ב"כ בנק דיסקונט לישראל
- 14 עו"ד אסתר לורב – ב"כ גולד פתרונות להקמה בע"מ
- 15 עו"ד ליאור גולדברג – ב"כ קבוצת רכישת מגדל הספורט ר"ג
- 16 עו"ד שירח אוזיק – ב"כ קבוצת הרכישה בפרויקט "ירמה" ר"ג
- 17 עו"ד נועם ברחום – ב"כ קבוצת הרכישה בפרויקט נווה
- 18 עו"ד יסמין רובין, פישר בכר חן – ב"כ בעלי זכויות במגרש המבנה המזרחי המהווה חלק ממגרש
- 19 106, קריית אונו
- 20 עו"ד יחושע דיאמנט – ב"כ יפת השמש בע"מ
- 21 עו"ד מיסיוק ולאדימיר – ב"כ מגדליה חברה לבניה בע"מ
- 22 עו"ד יוסף וקנין – ב"כ חברת סאן סול וחברת יפונ
- 23 עו"ד יפעת מנצור – ב"כ א.נ. 1992 אלומיניום ותעשיות בניה
- 24 עו"ד ליאת רוטשילד – ב"כ נוה גד בנין ופיתוח בע"מ
- 25 עו"ד חן אמסטר ועו"ד יעקב אמסטר – ב"כ רענן אלוני מגיש הצעת רכישה
- 26 עו"ד רינה בר – ב"כ קבוצת אשטרות
- 27 עו"ד גל אראל – ב"כ ספייס בניה ויזמות בע"מ
- 28 עו"ד גלעד וקסלמן ועו"ד יניב דיעוביץ – ב"כ בגד ירושלים וחברת איילון חב' לביטוח
- 29 עו"ד מנחם אברמוביץ – ב"כ עמותת טאות חריש
- 30 עו"ד אורי פרימו – ב"כ חברת רותם שני



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

06 דצמבר 2016

פר"ק 16-10-22647

פר"ק 16-10-22648

פר"ק 16-10-22662

לפני כב' הנשיא איתן אורנשטיין

- 1 עו"ד לילך זילכה – ב"כ מודי יבוא ושיווק קרמיקה
- 2 עו"ד אמיר גרינברג – ב"כ חברת גולד פתרונות לתרמה בע"מ, חברת גולד פתרונות הנדסה בע"מ
- 3 ואח'
- 4 עו"ד אוהד סובול – ב"כ ת.ד. הנדסת מיגון אש
- 5 עו"ד שרית דמרי-דבש – ב"כ המוסד לביטוח לאומי
- 6 עו"ד אלעד בן יורם ועו"ד רותם גמיליאל – ב"כ בנק מזרחי טפחות בע"מ
- 7 עו"ד עדי אהרון-פלדמן – ב"כ בנייני א. זיתוני 2002 בע"מ ומשה ויגאל גינדי פרויקטים בע"מ
- 8 עו"ד אפי אוחנה – ב"כ חברות: טמבור, אורבנד, איטונג, שוש אלוני, אמוקוטיוב, טרמון ועוד
- 9 עו"ד עמית פינס – ב"כ גב קרמיקה בע"מ ואח' + הראל חבי לביטוח – קבוצת רכישת נזיה וגלים
- 10 כסופים
- 11 עו"ד חיות גרינברג – ב"כ עובדי הקבוצה
- 12 עו"ד סוהייל סאלם – ב"כ אמין פיתוח ויזמות
- 13 עו"ד יניב דקל ועו"ד טל פרידמן – ב"כ גינדי פיתוח בע"מ וגינדי השקעות בע"מ
- 14 עו"ד גילה אורגל – ב"כ אופק פתרונות לעבודה
- 15 עו"ד דוד לנקרי – ב"כ נוה גר בנין ופיתוח בע"מ
- 16 עו"ד ניסים שופר – ב"כ סבן יעקב צמד לבנין בע"מ ו-לוי יוסף ובנין בע"מ איטום ובניה (2000) בע"מ
- 17 עו"ד יעל נוה ועו"ד שלומית גולדפרב – ב"כ מע"מ
- 18 עו"ד עוז כהן, פישר בכר חן – ב"כ חברת הראל
- 19 עו"ד אלי אקסלרוד – ב"כ לסמן אחזקות בע"מ
- 20 עו"ד ניר סברוב – ב"כ קבוצת בסר מגדל בסר
- 21 עו"ד מילשטיין, עו"ד ברקוב ועו"ד משה בן דוד, ב"כ אבנ"ד ביני ונרסוב בע"מ
- 22 עו"ד גבריאל תבור – ב"כ קבוצת רכישת שער העיר לוד
- 23 עו"ד שבתאי קטש – קבוצת רכישת שער העיר לוד
- 24 עו"ד אוהד סובול ב"כ ת.ד. הנדסת מיגון אש בע"מ
- 25 עו"ד ליאור שמעוני – ב"כ שטראוס
- 26 עו"ד אלא בדיע-יונס – ב"כ שרים סאיד בע"מ
- 27 עו"ד אורן אוזון
- 28 עו"ד שי שיף – ב"כ חנושים
- 29 עו"ד חיים כהן – ב"כ חנושה
- 30 עו"ד בריל – ב"כ הכנ"ר



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

06 דצמבר 2016

פר"ק 22647-10-16

פר"ק 22648-10-16

פר"ק 22662-10-16

לפני כב' הנשיא איתן אורנשטיין

פרוטוקול

עו"ד ברגרזון:

הגשנו דו"ח לכב' בית המשפט. אבקש לציין שהדו"ח הזה ועמדות המציעים היה רק קדימון לדין ודברים שנהל בין הצדדים. מזוהר בדיון ודברים שאני לא יודע אם הוא הסתיים או שהוא נמצא לפני סיום. באולם בית המשפט יש שני מציעים, אבקש שיתכבדו שני המציעים ויאמרו בצורה ברורה מה הצעתם האחרונה כדי שנוכל להתייחס ולדעת על מה מתבסס ההסדר. אף הצעה לא זכתה. שתי הצעות עדיין נמצאות בפני בית המשפט, לשתי ההצעות צורפה ערבות בנקאית שאחת הוגשה באיחור. יש אפשרות שלמרות שההצעות נדחו באספות, כעת זה כן יאושר לאור השינוי.

אנחנו קיימנו דיונים יחד עם הנושים המהותיים, יחד עם הבנקים והנאמן למחזיקי האג"ח ובעצם העמדה של הנופים האלה היא עמדה מכרעת לאישור ההסדר. זה לאתר ההצעה. אנחנו סבורים שיש סיכוי שיהיה שינוי בתוצאה ולכן אני מבקש שהמציעים יסבירו לבית המשפט ולנושים את משמעות ההצעה, על-מנת שהנושים יסקלו שוב ויתייחסו לשיקולים שדנו איתם במהלך אתמול וחיים ואז נדע בצורה ברורה מה ההצעות. על ההצעות האלה לא יצטרכו להצביע כיוון שאני מניח שהבנקים נמצאים פה והם רק יצטרכו לחביע את עמדתם.

עו"ד ארז:

אבקש להתייחס להחלטת בית המשפט מיום חמישי האחרון, במסגרתה אדוני ציונה שעד יום שישי בשעה 09:00 בבוקר יש להגיש את הערבות הבנקאית. אנחנו עבדנו עד השעה 02:00 בלילה וביום שישי בשעה 09:00 התייצבתי במשרדו של עו"ד ברגרזון והבאתי לו את הערבות הבנקאית. ואילו המציע השני לא הגיש ערבות בנקאית כנדרש, האספות החלו בשעה 15:30 מבלי שהיתה ערבות בנקאית של המציע הנוסף, ופתאום חביא המציע הנוסף 2.5 מיליון ש"ח ערבות ואחייק הגיעה ערבות נוספת דרך הוואטסאפ.

ולעניין ההצעה שלנו:

שיפור ראשון, יש 5 מיליון ש"ח ערבות בנקאית שהשבנו להזרים כחון חוזר לחברה, חברת מליב וחודשת. אנחנו מוכנים להזרים אותם לקופת חסאמיים, קרי, לחבריי עו"ד ברגרזון ור"ח קנה.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

06 דצמבר 2016

פ"ק 22647-10-16

פ"ק 22648-10-16

פ"ק 22662-10-16

לפני כב' הנשיא איתן אורנשטיין

- 1 שיפור שני, אנוחנו מוכנים לתת ערבות של 10 מיליון ₪ של חברות האם, דהיינו עמרם אברהם חברה
- 2 לבנין ואפי קפיטל, ז"א סה"כ 15 מיליון ₪ יהיו באופן מוחלט בקופת החסדר. זה שיפור מכיוון
- 3 שבהתחלה דובר על כך ש- 15 מיליון יהיו לטובת החברה כגירעון חוזר. החברות הן חברות סולבנטיות
- 4 וחזקות מאוד.
- 5
- 6 שינוי שלישי, יש את נספח 11 להצעה של חברי, עו"ד אמסטר, טבלת ערבויות בדק. אנוחנו מוכנים
- 7 לטפל בהשלמות בדק לאלפי דירות, אבל אנוחנו מבקשים 30% מהסכומים שם, מדובר שם על מעל 100
- 8 מיליון ₪. זו משימה אדירה שמצריכה עשרות עובדים.
- 9
- 10 שינוי רביעי, מחתביעות המשפטיות אנוחנו מוכנים לתת לקופת החסדר 55% מהנטו. נטו זה בניכוי כל
- 11 חתשלומים לעורכי-דין, אגרות, ערבויות.
- 12
- 13 שינוי חמישי, לגבי הערבויות חברי, עו"ד גאון, ביקש לחדד: יש ערבויות שנוצרו על-ידי בנק פועלים
- 14 לטובת פרויקטים שעמרם אברהם ואפי קפיטל היו מזמינים שם, לגביהם אומר חברי עו"ד גאון, אם
- 15 אתם בונים את הפרויקטים מדוע אתם צריכים את ה- 25%, שזה מורכב מ- 15% ערבות פיננסית ו-
- 16 10% בדק ובענין זה אני משיב, שאנוחנו מוכנים לחסותפק ב- 15% בלבד. אנוחנו חושבים שאם החברה
- 17 הולכת לפירוק נקבל 100% ולא 15% וזו הצעה מעולה לבנק הפועלים.
- 18
- 19 שינוי שישי, יש הסכם שהנאמנים עשו עם רייסדור, הפרויקטים נכללים במסגרת ההצעה שלנו.
- 20
- 21 שינוי שביעי, 10% מהמניות יוקצו לנושים הרגילים, היתר למרשתי והחברה תישאר חברה בורסאית.
- 22
- 23 עו"ד ברגרזון:
- 24 שוחחנו על כך שהסכום של 75 מיליון ₪ יהיה סכום שישתלם מתוך החברות ויהיה מובטת בבטחונות
- 25 שנמצאים בתוך החברות.
- 26
- 27 עו"ד ארז:
- 28 אכן לגבי ה- 75 מיליון, 60 מיליון מתוכו זה רק מתוך החברות, זה "נון-ריקורסי". זה סכום בטוח ולא
- 29 מותנה.
- 30



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

06 דצמבר 2016

פרי"ק 22647-10-16

פרי"ק 22648-10-16

פרי"ק 22662-10-16

לפני כב' הנשיא איתן אורנשטיין

עו"ד אמסטר:

חברי מליץ על העובדה שהערבות הבנקאית הגיעה בשעה מאוחרת, אבל בשעה טובה היא הגיעה ואנחנו חושבים שבענין הזה הפגם הוא ממוזער לעומת ההתנהלות של חברי בענין של ההצעות שלו, משום שמחרגע שהוא הגיש הצעה על טווח של 6 שעות הוא הגיש ארבעה תיקונים אחרי שהתקיימו הצעות. אתמול התנהל הליך של הצעות עד 20:30, 21:00 בערב עם משאות ומתנים וכל דקה בערך היו שיפורים לתוך הפרוטוקול אגב תנועה, יצאנו להצבעות מאוחר ומוקדם בבוקר חזרנו.

אני לא ידעתי על השינוי הזה עד הרגע שחברי, עמיד ארז, הודיע על כך. הבוקר אף אחד לא דיבר על זה.

לשאלת בית המשפט וממה שאני שומע מעו"ד נאור, לא נראה שיש טעם שאנתייץ עם מרשי כדי לשפר את ההצעה באופן שתדצא את הנאמן למחזיקי האג"ח. אני חוזר על ההצעה של מרשתי.

עו"ד נאור:

ביחס להצבעות שהתקיימו, הנושים הרגילים אמרו את דברם ודברם נשמע בקול ברור, לא רק מפי מחזיקי אג"ח שהונגדו, גם מיתר הנושים הרגילים והווח אומר: ספקים של החברה, מזמיני עבודות, מוערכים על-ידי הנאמנים בסך של מעל 200 מיליון ₪, מעל 90% אמרו לא להצעות.

הדבר נובע משתי נקודות:

האחת, מהמשקיע שלא שם כסף, לא לוקח סיכונים ויש בזה קושי. החצות שעלו להצבעה כמעט ולא כלל השקעה וסיכונים מועטים.

הדבר השני, חלוקת הנכס - המשקיע אומר אני מקבל את כלל הנכסים נקיים מחובות, חבנקים ישפרו אותי על עבודה שאעשה ויתזיר ערבויות ושהם צריכים להתחלק בנכס. ההצעות כפי שעלו להצבעה נותנות החזר שבין 8 ל- 11 אחוז בתרחישים כאלה ואחרים. הדבר הזה מחייב אותנו להתנהל במשך 6 שנים של עבודה, לקחת סיכונים שקשורים במשקיע, באיכות שלו, בסיכונים הכספיים שהוא לא לוקח, לעומת הליך של חדלות פירעון מיידי שיממש את הנכסים וייתן פחות, אבל חסיכי שיחיה יותר הוא משמעותי משום שכל שקל נוסף לא נחלק עם משקיע. זאת העמדה של הנושים הרגילים.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

06 דצמבר 2016

פר"ק 22647-10-16

פר"ק 22648-10-16

פר"ק 22662-10-16

לפני כב' הנשיא איתן אורנשטיין

1 אחרי שקיבלנו תשובה שלילית מהמחזיקים, יזמנו שיחה עם קבוצת המחזיקים שמחזיקים מעל 50%
2 מהסדרות ומסד החצבעה הם באחוזה יחד משמעותי והם בעצם מכריעים את הכף באופן משמעותי,
3 אמרנו שזה לא עובר, משקיעים שלא משקיעים כסף זה לא ראוי ועדיף ללכת להליך פירעון, שאלנו
4 מה כן ודחקנו למשחזר שיחיה ריאלי. יזמנו מהלך שהנאמנים סייעו בו רבות, מהלך לשפר בשני
5 מגרשים:

6
7 המגרש האחד זה מגרש חלוקת פירות ההסדר אל מול הנושים המובטחים, היינו המערכת הבנקאית.
8 היו ויכוחים מרים, השורה התחתונה שלאחר ויכוחים שנמשכו עד לפני שעתיים הגענו לסיכום
9 שהשורה התחתונה בו ראוייה ביותר וצריך לקבל את ברכת בית המשפט וגם צריך לומר מילה טובה
10 לבאי כח הבנקים שמוכנים לעגב חלק מהנשיה המובטחת לנושים הריגילים. היה לנו ויכוח באפשרות
11 של הבנקים לחזור עם עמלה לנשיה המובטחת ופתרנו את זה.

12
13 מול המשקיעים עשינו מהלך דומה, הבאנו אותם לנאמנים החל מהשעות המוקדמות של היום והגענו
14 לשורה של שיפורים, אבל הקושי היה שבבניסה לאולם בית המשפט ומחדברים שנאמר על-ידי חבריי
15 הם חולכים אחורה. אנחנו לא יכולים לאשר עסקה בתנאים האלה ואנחנו מעדיפים הליך של מימוש
16 מושכל בפיקוח בית המשפט על פני משקיע שלא מוכן לסכן כסף ולחלוק את הייעוגה בצורה חונגה.

עו"ד גאון:

17
18 חלופת הפירוק היא חרסנית לכולם. אחרי שקיבלנו את ההחלטות הכואבות, התמודדה שמקבלים
19 מחזיקי האג"ח עולה בשיעור לא מבוטל מאשר היה להם קודם לכן. לבוא היום ולומר לבית המשפט
20 שחלופת הפירוק עדיפה, היא לא היתה נכונה לפני השיפור וקל וחומר אחרי השיפור. הכוונה לשיפור
21 לפני השיפורים האלה.

לאחר הפסקה

עו"ד ברגלזון:

22
23
24
25
26
27 הקבוצה של חנן אסייג ורענן אלוני שיפרה את הצעתה ברמה זו:
28 עד לסכום של 130 מיליון ש"ח ושל 75 מיליון ש"ח, בין 130 ל-150 מיליון ש"ח יישלם 40% ומעל לזה כפי
29 שכתוב בהסדר, 50%. זה מההכנסות של החברות מסל הביצוע של החברות, קרי סעיף 5.3 מחצעת
30 ההסדר.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

06 דצמבר 2016

פר"ק 22647-10-16

פר"ק 22648-10-16

פר"ק 22662-10-16

לפני כב' הנשיא איתן אורנשטיין

1 לגבי סל הותביעות, במקום 33% שכתוב בסעיף 5.5.1, החצעה חיתה ל- 40% ומעל 60 מיליון הוצעה
2 חיתה 60%. יש פה איזושהי מחלוקת כי הדרישה חיתה גבוהה יותר אבל לא באחוזים גבוהים, ופה
3 עצרנו. אם נגיע להסכמה על כך בין המאמן למחזיקי האג"ח והמציג, למעשה נוכל להיכנס לבסיס
4 ההסדר ולהציג את כל יתר ההסכמות שהושגו. המזכיר על החצעה של מרשי עריד אמסטר.
5

עריד נאור:

אני מצטרף לדברי חברי, עריד ברגרזון.

עריד ברגרזון:

אנחנו ניישר קו עם החצעה הנוכחית שהיא כמובן גם משפרת את הנושים הרגילים. אנחנו צריכים
לחדא שכל הנושאים שדיברנו עליהם מאז אמש, אכן מופיעים בחצעה שתוגש לאישור. אני מציח
שעמדת משקפת את עמדות חבריי, באי-כח הבנקים.

עריד ברגרזון:

ישנה זכות תביעה כנגד בית חולים רמב"ם, בזכות התביעה ישנה ערבות בנקאית שניתנה לטובת בית
חולים רמב"ם ויש חשש שאם מחר בבוקר תוגש תביעה כזו, תחולט הערבות. אין ספק שזה חלק מכלל
הערבויות. המדובר בערבות של בנק לאומי בסכום של 26 מיליון ש. אני עוד לא הצלחתי לקבוע עמדה
מה החשש אם הערבות הזו תחולט או לא, מכיוון שזכות התביעה נתונה לחברת מינרב שהיא חיתה
המזמין של הפרויקט והיא זו שזכתה במכרז. החשש שאם תוגש מטעם אחת החברות שעשתה את
הפרויקט תביעה, יבקשו לממש את הערבות.

אני אמרתי לחברי, בייכ הבנק, ולמציגה שלא ניתן יהיה לחלט את הערבות הזאת, לפחות שהדברים
האלה יעשו בהסכמה בין הבנק לבין המציגה שתיקח תקופה של קרוב לכמה חודשים או שנה
שבמסגרתה נבחן מה משמעות התביעה, אם ניתן להגיע להסדר, ניתן יהיה לייצר את נושא הערבות,
אולי נגיע להבנה במסגרתה אפשר יהיה לקבל חזרה. חין איזושהם דיונים גישורים עם רמב"ם.
היה ויחלוף פרק זמן של שנה נביא את הנושא לפתחו של בית המשפט, הנושא ייבדק ובמקרה כזה יש
כמה אפשרויות.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

06 דצמבר 2016

פר"ק 16-10-22647

פר"ק 16-10-22648

פר"ק 16-10-22662

לפני כב' הנשיא איתן אורנשטיין

עו"ד אולמן:

1 רמב"ם זה פרויקט שמשועבד בשעבוד ספציפי. ברמב"ם החברה טוענת שיש לה זכויות תביעה ויש
2 ערבות של 26 מיליון ₪ מצד שני. רמב"ם בהצעת מרשיו של עו"ד אמסטר הוא "בן חורג", בעוד שיש
3 את נספח אי שאומר, אנחנו לוקחים את הפרויקטים ומגנים על הערבות, משום מה פרויקט רמב"ם
4 הוא "בן חורג". הם אומרים אנחנו ניקח את זכויות התביעה ואת הסיכון בנק לאומי ייקח. אנחנו לא
5 יכולים להסכים לזה. הצענו בהצעת פשרה דבר חריג שאומר, בואו "נירסב" שנינו. במקום שבנספח אי
6 המציע לוקח על עצמו את כל הערבות, אנחנו מוכנים למצב שאם הערבות תחולט בגלל שאנחנו לא
7 התנהלות כמו שצריך הבנק ישא בחצי ואתה תישא בחצי מהערבות.
8
9
10 אם לצורך העניין בנק לאומי היה כונס נכסים, הוא היה מטבע הדברים דואג שהערבות לא תחולט. אם
11 היינו נוהגים לרמב"ם את הערבות כולם חיו שמחים והולכים הכיתה, אבל אומר חמציע אני רוצה
12 לתבע. יש מצד אחד את מינרב ואורתם ומצד שני רמב"ם והערבות היא של בנק לאומי. במשך השנים
13 האחרונות היו כיפופי ידיים כאלה ואחרים, בסופו של דבר בינתיים לא חוגשה תביעה כזו והערבות
14 שלנו עומדת באמצע. לכן אני מוכן לתת את התביעה לכל הנושים וגם למציעה, אני רק אומר שאני לא
15 מוכן לספוג את ה"גשם שירד". כל הערבות שהמציעה לוקחת, זה מצד אחד לקחת את רווחי
16 הפרויקטים, להתחלק עם הנושים לפי ההסכמים, מצד שני לחון על הערבות ואם היא מחולטת הוא
17 משלם אותה. אני הסכמתי למחצית. אני חושב שהנאמנים תומכים.
18
19

עו"ד אריאל:

20 יש לנו אותו דבר בפרויקט בת-ים. ערב ההקפאה קיבלנו בקשה לחילוט הערבות. אנחנו נמצאים בשלב
21 מתקדם, ביקשו לממש את הערבות. אנחנו אמרנו שנצטרף לכל חסדר שיחיה מקובל עלינו ועל בנק
22 לאומי באותו אופן. החריגו אותנו.
23
24

עו"ד דינוביץ:

25 לבנק ירושלים יש פרויקט משועבד. פרויקט היוזם שלנו הוא מאוד חריג בחסדר, בעצם הוא חיתוך
26 במליבו ולגביו אומרים אתם מחויבים לחמשיך את חסדר המימון הזה. זה דבר שאנחנו לא מכירים,
27 בטח עם חברה מחסוג שנמצאת פה היום. ניסינו לחיפוש איתם וביקשנו שישבו איתנו, אנחנו מדברים
28 על כסף חדש שמבקשים מאיתנו להזרים מעבר למה שהזרמנו, אנחנו לא יכולים להזרים כסף חדש
29 במצב הנוכחי. אי אפשר להכריח אותנו בחסדר נושים. אני טוען שאי אפשר במסגרת חסדר נושים
30 להכריע בדבר כזה. גם סעיף 350 מחריג הסכמי מימון גם בהצעת חסדר, גם בהצעה וחדשה, בעצם



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

06 דצמבר 2016

פ"ק 22647-10-16

פ"ק 22648-10-16

פ"ק 22662-10-16

לפני כב' הנשיא איתן אורנשטיין

1 כשבנק נדרש להכניס כסף חדש זה שונה מדברים אחרים, אי אפשר להכריח אותו. לכן במסגרת חסדר
2 נושים אי אפשר להצביע על כך. אם כבר מצביעים על דבר כזה, ואנחנו מתנגדים בתוקף להצבעה,
3 העמדה הראשונה שאי אפשר להכריע במסגרת חסדר נושים. ירצו המציעים ילכו לוועדת אשראי אם
4 נגיע לחסדר נגיע ואם לא, אנחנו לא יכולים להיות בתוך החסדר.
5

עו"ד בלגרזון:

6 לגבי בנק ירושלים, הפרויקט הזה צריך יהיה להיות חלק מכלל הפרויקטים. אני מניח שישבו איתם
7 בפרק זמן של 30 יום ובתום 30 יום נחזור ונחליט מה לעשות.
8

עו"ד אברמוביץ:

10 לענין אישור החסדר, סעיף 5.4.2 קובע שפרויקטים ובכלל זה הפרויקט שאני מייצג, קבוצת רכישה
11 נאות חריש, שלא הגיעו לחסדר עם המציעה, הפרויקט הזה יישאר בהקפאה במשך 60 יום. אם
12 הפרויקט הזה יישאר במשך 60 יום בהקפאה, אני חושב שמרבית חברי קבוצת תרכישה יאבדו את
13 הבטיח שלהם והרבה מאוד מזמינים במצב דומה. היה לנו חודש וחצי, ניסינו להגיע לחסדר, אנחנו
14 סופגים מידי יום נזקים עצומים, אנחנו מבקשים שפרויקטים שלא הגיעו איתם לחסדר ישוחררו
15 לאלתר מהקפאה.
16

17 יותר מזה, החסדר ממשיך, הם מבקשים 60 יום להגיע להסכמה, סעיף 5.4.3 אומר אם לא הגיעו
18 להסכמה זה ממשיך לתקופת הקפאה בלתי מוגדרת. אני מבקש שלגבי מה שלא הגיעו להסכמה עד
19 היום, ישוחררו לאלתר. אם נצליח להגיע להסכמה לאחר מכן מה טוב.
20

עו"ד אריאל:

22 יש רשימה ארוכה של פרויקטים שהמציעה הנוכחית שנשארה אומרת שהיא לא מוכנה לקחת. לפי
23 הצעת החסדר הנוכחית גם פרויקטים שהיא לא לקחת, מוצע שימשיכו בהקפאה עד שיגיעו להסכמות
24 עם הנאמנים. לא ניתן להמתין לזה.
25

עו"ד גניב:

27 זה במסגרת פרויקטים שהמציעה רוצה לחשוב עליהם 30 יום או 14 יום ואני חושב שבית משפט לא
28 יכול לאשר חסדר שיש לו סעיף כזה. אנחנו מבקשים להוציא את הפרויקטים האלה מידיית עכשיו.
29

30



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

06 דצמבר 2016

פר"ק 22647-10-16

פר"ק 22648-10-16

פר"ק 22662-10-16

לפני כב' הנשיא איתן אורנשטיין

1 נאמן לא יכול להחליט שהוא לא מאמץ ולא מוותר אלא שוקל. יש לו אומנם זמן לפי החוק לחשוב,
2 אבל אחרי שהוא שקל והחליט והוא יודע, ואנחנו יודעים גם מהמציעה וגם מהנאמן שהיא לא תקיים
3 את החוזה כמו שהוא אלא היא רוצה לשנות אותו, אין סעיף כוח בחוק, לכן הוא יכול או לוותר עליו
4 או לאמץ אותו.

5
6 סיבה נוספת שהסעיף הזה הוא בלתי חוקי מבחינת חסדר הנושים, המדובר בסעיף מפלח בינו
7 כמומינים כשאנחנו בתוך קבוצת הנושים הרגילים ובין הנושים האחרים. כל הנושים הרגילים
8 מוותרים על 90% בערך מהחוב שלהם, אבל לנו אומרים תוותרו על 90% ותשלמו בנסיף, מבקשים
9 מאיתנו לשלם עשרות אחוזים יותר, פירושו עשרות מיליונים יותר מהמחיר החוזי שאנחנו אמורים
10 לשלם. אנחנו לקוח, הזמנו מוצר, אומרים לנו אנחנו מקיימים את החוזה אבל תשלמו לנו פי 1.5 או 2.
11 זה דבר שלא ניתן להסכים לו.

12
13 בנושא בדיק, לגבי אותם פרויקטים שבהם החברה מתחייבת לתת בדיק, ההצעה לא בוררה אני רוצה
14 לשמוע שמדובר על בדיק לפי החוזים, זה אומר בדיק, תקופת אחריות שאחרי הבדיק ואקסטרה שחחוזה
15 נותן לגיטי, בהצעות שהוגשו אפילו בחוק לא נותנים אותו ובוודאי לא ניתן לאשר זאת.

16
17 **עו"ד גרינברג:**
18 אני סבורה שהעמדה שלנו נשמטה כנראה בשוגג מהדו"ח. בשבוע שעבר קיבלנו את התחייבות
19 הטאמנים באשר לתשלום השכר. בהתאם להתחייבות השכר ישולם עד 9.12 בגין התקופה שמ- 26.10
20 ועד 30.11 לכל הקבוצה.

21
22 לגבי החסדר המוצע, עמדת העובדים היתה שהם לא יתנגדו להסדר ככל ותהיה התחייבות לגבי חובות
23 העבר לעובדים שלא יעלה משנה וחצי ממועד אישור החסדר. בפתח הדיון התבני מהנאמנים שיש
24 הסכמה והיענות שלהם לתנאי הזה. זה היה נוגע להצעה של אפי קפיטל ואני רוצה לשמוע חכמה שזה
25 עומד גם בהצעה הנוכחית.

26
27 **עו"ד ברגרזון:**
28 לשאלת בית המשפט, מה יקרה אם לא תהיה הסכמה, למעשה היו הסכמות גם עם חלק מהנושים
29 שנמצאים, אלא שהם רוצים להשאיר לעצמם את כל האופציות פתוחות וזה לגיטימי ובסדר. גם על



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

06 דצמבר 2016

פרי"ק 22647-10-16

פרי"ק 22648-10-16

פרי"ק 22662-10-16

לפני כב' הנשיא איתן אורנשטיין

1 זה היתה חסכמה אבל לא היתה וודאות מי המציע. התנהל מו"מ עם כל אחת מהקבוצות שבאי כולם
2 דיברו פה. את הדברים האלה צריך למצות.

3
4 המציע שיזכה נכנס לתקופה מטורפת שבה הוא יצטרך גם להיכנס לעסק, גם להביא משקיעים, גם
5 להל מו"מ, גם לפעול באתרים. עם כל חכבוד, פרק הזמן הזה צריך להיות מנוצל על ידו גם לחגיע
6 להסכמות והבנות. כבודו יקבע את פרק הזמן הראוי כאשר במסגרתו מנהלים מו"מ עם אותן קבוצות
7 כדי לוודא שיש חסכמה עם המציע, היה ולא ניקח לעצמנו פרק זמן קצר של מספר ימים כדי לראות
8 כיצד משחררים את אותם קבוצות ואנשים שלא הגיעו להסדר עם המציע.

9
10 עו"ד נאור:
11 ישנו פער כספי. אבקש שכלל שיצא לפועל הסדר שזה יקבל ביטוי פומבי.

12
13 עו"ד אמסטר:
14 הלקוחות שלי באולם: מר חנן אסייג והחשב של החברה. אני מסכים לאמור בדברי עו"ד ברגרזון
15 באשר לחצנת מרשתי.

16
17 אבקש להבהיר שאת מה שכתוב בהצעת ההסדר על ה-30 יום ועל המחלוקת של עו"ד נאור, לא אשאיר
18 לשיקול דעת בית המשפט. ה-30 יום זה לא רק כדי לבדוק את הפרויקטים, כי מה שקורה בזמן
19 ההקפאה זה שיש אנדרלמוסיה מבחינת עובדים, מנהלי פרויקטים, מצב הפרויקטים. אני לא יכול רק
20 בגלל שיקולים כספיים כאלה או אחרים, כי גם אם אגיע לחסכמה עם חברה כזו או אחרת, המשמעות
21 היא היערכות לוגיסטית שאני צריך לקחת על עצמי כדי להיכנס לפרויקט הזה. אני לוקח על עצמי
22 לוחות זמנים, היערכות, חשיקות ואני צריך צוות אנשים מקצועיים. אם יש צוות אורגני שהיה
23 בפרויקט זה יותר קל, אם צריך להכשיר מנהל פרויקט לפרויקט מהסוג הזה, אני לא יכול לקחת על
24 עצמי אחריות לפרויקט כזה אם אין לי את הזמן להכשיר את אותו צוות כדי לקחת את הפרויקט.

25
26 יש כאן מצב מאוד מאוד קשה ואנומאלי, משום שהמשמעות של חסכים לכאן ולכאן צריכות לעמוד
27 כולם אל מול אלטרנטיבה אחת שחיי צריכה להיות כאוס טוטאלי. לכן בסיטואציה הזאת צריך להבין
28 שהחצנה שנתתי עם כל השיפורים שחם שיפורים מאוד משמעותיים שנעשו בחשקעה אדירה של
29 הנאמנים כדי לשפר, וצריך להבין שהחצנה שעומדת בפני אדוני היא הרמונית, זאת וזהו.

30



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

06 דצמבר 2016

פר"ק 22647-10-16

פר"ק 22648-10-16

פר"ק 22662-10-16

לפני כב' הנשיא איתן אורנשטיין

החלטה

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30

התקיים היום דיון בהליך חדלות הפירעון של החברות שבבותרת, זאת בהמשך לדיונים קודמים. סמוך לפני הדיון הגישו הנאמנים דו"ח מעודכן לבית המשפט שממנו עולה, שההצעות שהיו על הפרק לא התקבלו על-ידי הנושים תרוב הדרוש על-פי סעיף 350 לחוק החברות החדשניים-1999. בפתח הדיון הודיעו הנאמנים כי אמש נערכו דיונים שבמסגרתם נדונו הצעות חדשות ושיפור של אלה. בעקבות האמור, ערכתי הפסקה בדיון על-מנת לאפשר לצדדים למצות את המו"מ ובחינת החצעות על-ידי הנושים שנמצאים באולם בית המשפט.

בתום ההפסקה הודיע עו"ד ברגרזון כי המציעה – קבוצת אסייג- שיפרה את הצעתה וכמפורט בדברי עו"ד ברגרזון. נשאו מספר עניינים שלגביהם טרם הושגה הסכמה, הן על-ידי ב"כ הנאמן למחזיקי אגרות החוב שהיא הנושה תרגילה הגדולה, על-ידי שניים מתבנקים שהם נושים מובטחים, על-ידי חלק מהמומינים.

בראית הכוללת דומה שקיימת חסכמה עקרונית למתווה של חסדר הנושים ברוח ההצעה הקיימת ובשיפורים שעליהם דובר. אין ספק שיש לעלות על חכתב באופן ברור וסדור את ההצעה האחרונה ועל-מנת שלא תתעוררנה מחלוקות בעתיד. עוד יש ליתן את הדעת לאותן הסתייגויות שנשמעו על-ידי הנושים והמציעה וכאמור בפרוטוקול. בהקשר האחרון יש להבהיר לצדדים שגם אם החסדר לא יאושר, לא יהיה חילוט אוטומטי של ערבויות והוצאות פרויקטים לאלתר מהקפאת ההליכים, אלא כל פרויקט יידרש לבידור בבית המשפט, לרבות גושא מימוש הערבויות שניתנו לטובת מזמן זה או אחר.

משכך, מוצע לצדדים ההסדר כדלקמן:

ההצעה של קבוצת אסייג בשיפורים שעליהם דובר תאושר בכפוף לשינויים הבאים:

ינתן פרק זמן לבחינת הפרויקטים על-ידי קבוצת אסייג למשך 20 יום, מתוך חנחה שיתנהל מו"מ ענייני בין המומינים לבין המציעה ובאופן שבמידת האפשר יועברו הפרויקטים למציעה החדשה. ככל שלא תושג הסכמה, יפעלו הנאמנים ביתר עם אותה מציעה לשחרור הפרויקט מהקפאה וככל שתתעורר מחלוקת בנושא הערבויות, היא תובא לפתחו של בית המשפט.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

06 דצמבר 2016

פרי"ק 22647-10-16

פרי"ק 22648-10-16

פרי"ק 22662-10-16

לפני כב' הנשיא איתן אורנשטיין

1 באשר למחלוקת בנושא התמורה שתתקבל לקופת ההסדר מהתביעות של החברה, אזי בית המשפט
2 יפסוק בה לפי שיקול דעתו.
3
4 במסגרת הבחינה של המציעה ייבדקו גם הפרויקטים של בנק ירושלים ואילון, פרויקט בחריש,
5 הפרויקטים של גינדי וכל הפרויקטים הנוספים.
6
7 נושא המחלוקת עם בנק לאומי ובנק המזרחי יבוא לידי בירור בהמשך, מבלי שיהיה בו כדי לעכב את
8 האישור העקרוני של הסדר הנושים ותוך שמצופה שתוגש הסכמה באשר לאופן חלוקת התמורה ככל
9 שחברות הבנקאית תמומש.
10
11 עד ליום 7.12.16 בשעה 08:00 יודיעו הנאמנים לבית המשפט האם הושגה הסכמה לאמור וככל שכן,
12 יוגש גרסה סדורה לבית המשפט של הסדר הנושים.
13
14 ככל שעד אז לא תתקבל הודעה מהנאמנים, תינתן החלטת בית המשפט.
15
16
17
18 ניתנה והודעה היום ר' כסלו תשע"ז, 06/12/2016 במעמד הנוכחים.
19

איתן אורנשטיין, שופט

נשיא

עו"ד גאון:

אני מציע שהעמדות תינתנה עכשיו.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

06 דצמבר 2016

פרי"ק 22647-10-16

פרי"ק 22648-10-16

פרי"ק 22662-10-16

לפני כב' הנשיא איתן אורנשטיין

החלטה

הצעת עו"ד גאון נראית בעיני. חידיון יתחדש לאחר הפסקה.

ניתנה והודעה היום י' כסלו תשע"ז, 06/12/2016 במעמד הנוכחים.

איתן אורנשטיין, שופט

נשיא

לאחר הפסקה

עו"ד אמסטר:

מר חנן אסייג מכבד מאוד את האמירה של בית המשפט, הוא התייעץ עם השותפים שלו והוא מסכים להצעה של אדוני לגבי 20 ימים. אני מבקש להבהיר שבמסגרת ה-20 ימים אם וככל בפרויקט כוח או אחר יידרוש מספר ימים נוספים, אנחנו נבוא לבית המשפט ונשאיר זאת להחלטת בית המשפט.

לגבי העניינים הכספיים, העמדה נחרצת, זאת ההצעה. אנחנו מההצעה הזאת לא נוז. חכונת לתוצאות חתביעות וגם לענין הערבויות של בנק לאומי ובנק מזרחי. זה לא ענין של "בנים חורגים". יש שלושה שחוכנסו לתוך נספח נפרד והמשמעות של הדברים מאוד פשוט, צריך להיות ברור שהתביעות האלה, ככל שמתקבל בהם כסף וחולטה ערבות, חכסף הראשון לפני תוצאות מוחזר מהערבות שחולטה. הסיטואציה שבא הבנק ואומר שלא ניתן לעשות דבר כזה והיום הוא יכול לקחת את הערבויות וללכת לרמב"ם, זה לא עומד מבוטחת משפטית. בצד השני של אותו מתגרס עומד עו"ד נאור שבונה על הכספים שיתקבלו מאותה תביעה, ואם יפנה בנק לאומי לרמב"ם המשמעות שהוא לקח נכס של 100 מיליון פרטנציאל מהתביעות שאדוני צריך לתכריע ולאין אותם. צריך לתבין שמבחינת הערבויות זה ענין של זמן. אם כל פרטנציאל של חתביעה הוא אפס, הוא ממילא אפס והבטחה שלו היא אפס. אם התביעה שווה את הערבות, אז ממילא הוא הראשון שיקבל אותה. כך



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

06 דצמבר 2016

פר"ק 16-10-22647

פר"ק 16-10-22648

פר"ק 16-10-22662

לפני כב' הנשיא איתן אורנשטיין

1 שממילא הסיכון הוא לא סיכון, זה רק ענין של עיתוי. החשש של הבנק מבחינתו שאם תוגש התביעה
2 באותו מועד תחולט הערבות וחשבה שלה יידחת עד לאחר החכרעה בתביעה.
3
4 אם עו"ד אולמן או הבנק חושבים שעו"ד שינהלו את התביעה לא ראויים, לא טובים ויתרשלו, תיולד
5 להם עילת תביעה מאוחרת. במקרה של רמב"ם מדובר במשרד ש. הורביץ וצריך את שיתוף הפעולה
6 של מינרב עם אורתם ואני לא רואה איך הבנק מוותר שחמשמעות היא ויתור של מינרב על חספ.
7

עו"ד אולמן:

8 אין הגנה מה יקרה אם הערבות תחולט, למרות שבכל יתר הפרויקטים שהמזמין לוקח, הוא לוקח את
9 הפרויקטים והוא מגן על הכל. אני מבקש מבית המשפט להחליט. אני לא מבקש לתת את הערבות,
10 אני נותן לו את כל הזכות, אני אומר תיקח את הסיכון ואת הסיכוי וכל מה שחברי אומר שזה אכן "בן
11 חורג" ולא בכדי זה נספח נפרד שאומר אתם תיקחו את הסיכון ואנחנו את הסיכוי. אני צריך להיות
12 במצב שלא יחלטו את הערבות מחר.
13

14 המדובר בערבות ביצוע ששני הצדדים טוענים אחד כלפי משנהו טענות למככר, המזמין טוען כנגד
15 אורתם ואורתם ומינרב טוענות טענות במאות מיליונים נגד רמב"ם. עד היום אף צד לא הגיש תביעה
16 כנגד משנהו ויכול להיות שיש זכויות תביעה כאלה ואחרות לאורתם. אם היה פירוק היינו מבקשים
17 כינוס על הנכס שמשועבד בשעבוד ראשון, שאומר שיש זכויות. הסצנרין שכונס נכסים תפקידו לשמור
18 על הזכויות של העושה המובטח וכך גם לנוח כלפי יתר הנושים. כונס הנכסים יבדוק מצד אחד להגיש
19 את התביעה, ומצד שני יגן על הערבויות. יכול להיות שכן צריך להגיש את התביעה, יכול להיות שלא.
20 יגיד היועץ הפנימי של אורתם שהיה מו"מ למכור את כל הזכויות למינרב, כנגד כך שמינרב תיקח על
21 עצמה את הערבויות, זה לא בוצע כי מינרב הסכימה לשפות ולא להחליף את הערבות של אורתם. על
22 הערבות הזאת צריך לחגן. המדובר בתביעה שיכולה להימשך 10 שנים. אני מוטרד מהשאלה מה יקרה
23 אחרי שלקחתם את התיק, טיפלתם בו כפי שצריך, לקחתם על עצמכם את כל הזכויות והבאתם נזק
24 של חילוט ערבות.
25

26 כאשר יש חברת שמחלטים לח ערבות באופן אוטומטי הבנק משלם את הכסף, אבל כמובן שהבנק
27 פונה לחברה והחברה באופן מיידי משלמת את הכסף. חילוט הערבות זה נזק לחברה. כאן יש מצב
28 שאני זה שאשלם את הערבות אבל הם לא צריכים לשאת בזה. כנגד הערבות הזאת יש לי שעבוד.
29 השעבוד נותן לי בפרויקט הזה את התביעה. האם יש שעבוד צולב או לא, אני לא יודע לומר. היכולת
30



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

06 דצמבר 2016

פ"ק 22647-10-16

פ"ק 22648-10-16

פ"ק 22662-10-16

למני כב' הנשיא איתן אורנשטיין

1 של נושה מובטח לעול את הנשיה המובטחת היא בסופו של דבר מייצרת את התוצאה הסופית. לא
2 בכדי בדרך כלל בית משפט ממנה את מי שמבקש את הכינוס להיות הכונס. אנחנו לא מבקשים את
3 זה. אנחנו אומרים דבר פשוט, המציע מבקש לקנות "כרטיס פיס", ש"כרטיס הפיס" הזה הוא התביעה
4 ברמב"ם, רק הוא לא מסכים לשלם על הכרטיס הזה. הכרטיס הזה זו הערבות. אם אני הייתי בא
5 לרמב"ם ואומר להם בואו נוותר על התביעות ותחזירו לי את הערבות, זה היה קורה היום. זה אומר
6 שאפשר היה לחלץ את הערבות במצב הזה. אנחנו לא רוצים להיות שם, אנחנו רוצים לנהל את התביעה
7 ולהביא כמה שיותר כסף.

8

9

עו"ד ברגרזון:

10 אנחנו ניקח פרק זמן מסוים, אם יתברר שצריך להגיש צו מניעה כנגד רמב"ם שלא יממש את הערבות,
11 גיש זאת כדי שלא נחית בסטואציה כזאת. נעשה את כל מה שדרוש יחד עם המשקיע ויחד עם בנק
12 לאומי כדי שלא תמומש הערבות. אנחנו נפתח בתהליך כדי שאפשר יהיה לחבין האם אפשר יהיה
13 להגיע לפשרה, להסדר, להבנה. לכך ניתן פרק זמן של שנה ואם בסוף השנה יתברר שמתעוררות
14 שאלות, הצעתי שנתייצב בפני בית המשפט יחד עם בנק לאומי והמציע ובית משפט יחליט. הנושא של
15 בנק מזרחי ובנק לאומי לא צריך להיחתך עכשיו, בבוא היום נדון בכך.

16

17

עו"ד ארמל:

18 אם תשעבוד חספציפי מבטיח את כל חובות החברה כלפי הבנק, מה שקורה במסגרת השעבוד, אזי
19 ממילא זה המצב ולכן אנחנו נמצאים במציאות אחרת לגמרי.

20

21

עו"ד נאור:

22 אחוזי הפרעון שהנושים הרגילים אמורים לקבל 8-11 אחוז. כל 5 מיליון ש"ח אחוז פרעון לנושים
23 הרגילים. אנחנו מדברים על "הפירורים" שנשארים לנושים הרגילים. הוויכוח שלנו על 12 מיליון ש"ח,
24 זה כ- 2.5% מהנושים הרגילים.

25

26 עושה עו"ד אמסטר מעשה שאני לא מכבד אותו, אומר תיקחו את זה או לא. עמדת הנושים היתה
27 ברורה, משקיע שלא מוכן לחלוק את "העוגה" בצורה תוגנת שיחפש חברה אחרת.

28



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

06 דצמבר 2016

פר"ק 22647-10-16

פר"ק 22648-10-16

פר"ק 22662-10-16

לפני כב' הנשיא איתן אורנשטיין

1 הכסף הראשון עד 60 מיליון ₪, הם מציעים לנושים 40% ואנחנו מדברים על 60%. מדובר על נכס
2 שחם לא בונים, הם לא צריכים לצקות בו את היסודות, זה תביעות על פרויקטים עבר שהחברה סיימה
3 לעשות. אני לקחתי על עצמי להותיר זאת לשיקול בית המשפט.

4

5

עו"ד אמסטל, מר אסייג ומר אבי חסין:

6 אנו מקבלים את הצעת בית המשפט שלפיה בית המשפט יכריע לפי שיקול דעתו במחלוקת בנושא
7 האחרון שישלם לקופת ההסדר מחובתביעות עד 60 מיליון ₪.

8

9

עו"ד דולב:

10 אני מציג לבית המשפט את החסכמות שבין הנושים הרגילים למובטחים באשר לחלוקת הכספים
11 שיגיעו לקופת ההסדר.

12 בהצעת ההסדר דיברנו שכל הכספים שיהיו בקופת ההסדר אחרי דין קדימה יתחלקו בין הנושים
13 הרגילים למובטחים לפי מפתח של: 80% למובטחים ו- 20% לרגילים. הנושים המובטחים יש להם
14 תקרה של 80% מהנשייה המובטחת. אנחנו מבקשים לשנות את זה, זה מוסכם על המערכת הבנקאית
15 ועל ב"כ אג"ח, שהאחרון הזה ישתנה, קרי: 70% למובטחים, 30% לרגילים כאשר התקרה לא משתנה.
16 בתוך מקורות ההסדר המקור שהוא סעיף 3.2.2 שזה תביעות כנגד נושאי משרה, בעלי מניות או נותני
17 שירותים, כספים שיתקבל מהמקור הזה היחס חלוקה בהם יהיה 80% לנושים רגילים ו- 20% לנושים
18 מובטחים. במידה ושיעור הדיבידנד לנושים הרגילים יגיע ל- 20%, יתרת הכספים תתחלק 50%
19 מובטחים ו- 50% רגילים.

20

21

עו"ד דימרי-דבוש:

22 ההתנגדות שלנו הוגשה ואנו עומדים עליה.

23

24

עו"ד דולב:

25 כשאנחנו מדברים על תביעות נושאי משרה, זה גם כנגד בעלי מניות. כל תביעה שקשורה לנסיבות
26 קדימת החברה, ר"ת, דוחות כספיים.

27

28

29

30



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

06 דצמבר 2016

פר"ק 22647-10-16

פר"ק 22648-10-16

פר"ק 22662-10-16

לפני כב' הנשיא איתן אורנשטיין

ע"ד דימר-דבש:

לא ניתן לחייב אותנו בתשלום בניגוד לחוק הביטוח הלאומי. אנחנו מבינים שבכל מקרה יש לשלם לעובדים. אנחנו מוכנים להותיר את ההכרעה לבית המשפט ככל שניתן ולאפשר לנו להגיש ערעור במידת הצורך.

ע"ד נאור:

לענין השיעור שיש לחלוק מהתביעות של החברות – אני סבור שהנכס הזה הוא נכס שהמשקיע מבקש לקחת אותו ואנחנו מבינים שזה נכס שהוא מתייחס אליו כאחד מהמקורות שישמשו אותו בעתיד וזה מקובל עלינו. הענין שהנכס הזה, בשונה מנכסים אחרים, הוא לא נכס שמצריך ממנו לתת שירותי בדיק, מדובר בחליכים משפטיים שכבר מתנהלים ויכול להיות שיהיו הוצאות, אבל ההוצאות יורדות מהחברה. המשקיע מכיסו לא מציע לשלם לא את האגרות, לא את חוזה"ד, לא את עלות וימון העדים או הפרוטוקול וכל הוצאה, הכל החברה עצמה נושאת בה. הנכס הזה הוא נולדה של עבודה שעשתה בעבר ופריקטים שסיימו בעבר.

הנושים הרגילים במערכת, ולא סתם הגענו להסכמה מפליגה עם המערכת הבנקאית, במצב איום ונורא, מדברים על מחיקה של כ- 400 מיליון ₪ למשים רגילים. הסיטואציה הזאת זה חיתוך אדיר. אני מייצג את מחזיקי האג"ח, אבל מדובר בהשקעות של כולם, בציבור רחב שנותן אמונה בחברה בין היתר על סמך הנכסים. אנחנו מכבדים את הרצון של המשקיע לשים כסף ולהרוויח. סכומי הכסף שהמשקיע שם הם גבוהים, אנחנו מקבלים את זה כחלק מהסדר כי אין לנו אלטרנטיבה אחרת. לא ראוי ולא צודק שהנתח שהמשקיע יקבל מהנכס הזה יהיה 60%, אלא גם 40% בהערכה ריאלית שנעו באזור ה- 100 מיליון ₪, מדובר על סכומים משמעותיים של כסף שהמשקיע מבקש לקחת כשכנס הכסף שהוא משקיע כ- 10 מיליון ₪. את הנכס הזה צריך לחלוק בצורה יותר חוגגת ואנחנו מבקשים שכך יפסוק בית המשפט במסגרת שיקול הדעת.

ע"ד אמסטר:

חברי התחיל את טיעוניו בעובדה שלא יעלה על הדעת שיתנו את החברה לאיזשהו משקיע שלא יהיה מוכן ל"הרטיב את רגליו". החצעה שעומדת בפני הנושים היא נדירה מבחינה זו שקיבלה את הסכמת הבנקים, המשמעות לא שהוא "טבל את רגליו" אלא הכניס את כל גופו להתבוסס במה שנשאר בחברה. יש 106 מיליון ₪ ערבויות, זה לא אומר שעלות הבדק תהיה 106 מיליון. יכול להיות שהכסף שהוא יצטרך להשקיע בעבודות הבדק יהיה גבוה יותר ויכול להיות גם פחות. המשקיע הספציפי הזה שקלל



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

06 דצמבר 2016

פר"ק 22647-10-16

פר"ק 22648-10-16

פר"ק 22662-10-16

לפני כב' הנשיא איתן אורנשטיין

נכס. הוא קנה נכס והנכס הזה כולל בתוכו את כל הרכיבים, הוא ידע שבערבויות חבדק זה יעלה לו יותר ובתביעות הוא יחנה יותר, במקומות אחרים הוא ישלם יותר, הוא שקלל זאת עד למצב שכל מעט שהוציאו ממנו עוד טיפה ועוד טיפה זה המקסימום, שאלמלא זה הוא לא היה נכנס לזה.

אנחנו מוכנים להשקיע אבל בסיטואציה הזאת אני מבקש מאדוני, אחרי ששקללנו את הכל, לא להוסיף כלום. אם להוסיף אז להוסיף באופן זהיר.

עו"ד בריל:

אין מגיעה לאשר את ההסדר. ההסתייגויות הן לגבי המועד הקובע שהוא צו הקפאה ארעי ולא הזמני, וההסתייגויות השניה היא לענין החקירות ובענין זה תוגש בקשה נפרדת.

ב"כ מס הכנסה:

לבני טעיף 9 שכותרתו מיסים שקובע שכל חבות במס שנוצרה עד ליום ההסדר היא לנשיית העבר. זה סותר את האמור בהצעת ההסדר שתוקנה לבקשתנו. אנחנו מבקשים שההסדר יתוקן.

הנאמנים:

אין הסתייגויות למועד הקובע לענין הניכויים כעמדת ב"כ מס הכנסה.

פסק דין

לאחר הפסקה נוספת התחדש הדיון ובמהלכו ניתנה הסכמה להשאיר לשיקול דעת בית המשפט את נושא אופן החלוקה של הכספים שיתקבלו מהתביעות עד לסך של 60 מיליון ₪ בין המציע לבין קופת ההסדר וכאמור בדברי הצדדים ולאחר שבית המשפט שמע טיעון קצר בענין.

עוד חוסכם שנושא הערבויות הבנקאיות של בנק לאומי ושל בנק מזרחי, ייבדק במשך כשנה ואשר במהלכה ובתומה, ככל שלא תושגנה הסכמות אחרות, יפנו הנאמנים לבית המשפט ככל שיחיה צורך להידרש לכך.

המחלוקת עם המוסד לביטוח לאומי תובא לבית המשפט במידת הצורך.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

06 דצמבר 2016

פר"ק 22647-10-16

פר"ק 22648-10-16

פר"ק 22662-10-16

לפני כב' הנשיא איתן אורנשטיין

- 1
- 2 נרשמה הרדעת הנאמנים שאין להם הסתייגות ש"היום הקובע" לענין חוב הניכויים, יהיה צו הקפאה
- 3 ארעי כעמדת רשות המיסים.
- 4
- 5 צו ההקפאה ימשיך לחול על כלל הפרויקטים עד ליום 27.12.16. ככל שהמציעה תהיה סבורה שאין לה
- 6 ענין בפרויקט זה או אחר, טוב תעשה אם תודיע על כך לאלתר ועל -מנת שניתן יהיה לאפשר את
- 7 הוצאת אותו פרויקט מההקפאה, בכפוף לאישור הנאמנים. יובהר שלא יהיה באישור האמור כדי
- 8 לאפשר מימוש ערבות בנקאית שניתנה לאותו מזמין, ללא אישור בית המשפט. משמע צו ההקפאה
- 9 חל בשלב זה גם על הערבויות הבנקאיות.
- 10
- 11 הנאמנים יגישו לבית המשפט עד ליום 7.12.16 שעה 13:00 עותק של הסדר הנושים לפי ההתאמות של
- 12 הדיון היום ותחלטה בית המשפט.
- 13
- 14 אני מאשר את הסדר הנושים ונותן לו תוקף של פסק דין. אני ממנה את הנאמנים הזמניים כנאמנים
- 15 לביצוע הסדר הנושים והתחייבויות שהפקידו בעת מינויים כנאמנים זמניים ישמשו גם לענין זה.
- 16
- 17 באשר למחלוקת שהושארה לשיקול דעת בית המשפט בנושא הכספים שיחולקו מתוצאות ההליכים
- 18 שיוגשו בשם החברות, אזי לאחר שנתתי זעתי לטענות הצדדים אני מורה שבסכום של עד 60 מיליון
- 19 ₪ יועבר לקופת ההסדר 47.5%.
- 20
- 21 הנאמנים יתנו דעתם לכל הבקשות שתלויות ועומדות ויגישו את עמדתם להן תוך 14 יום, בתיאום עם
- 22 המציעה.
- 23
- 24 הנאמנים יחזירו לאפי קפיטל, באמצעות עו"ד איתן ארז, את הערבות הבנקאית.
- 25
- 26 הנאמנים יסדירו עם המציעה את ביצוע העברה חנודש ומצופה שיתבצע עד ליום 11.12.16 בשעה
- 27 13:00. יובהר שאין באמור כדי להאריך את המועדים שנקבע לעיל, קרי, לענין בדיקת הפרויקטים כמו
- 28 גם הותשלמים המגיעים מהחברה לצדדים שלישיים.
- 29



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

06 דצמבר 2016

פר"ק 22647-10-16

פר"ק 22648-10-16

פר"ק 22662-10-16

לפני כב' הנשיא איתן אורנשטיין

- 1 אני מאשר את העברת המגיות כמבוקש על-ידי הנאמנים לבני החסדר עם אפי קפיטל כנגד התשלום
2 ובכפוף לאישורים על-פי דין.
3
4 הנאמנים ידווחו לבית המשפט עד ליום 12.12.16 על ביצוע כל הדרוש.
5
6 בשולי פסק הדין; תודתי לנאמנים על מאמציהם ולכל מי שחיה מעורב וליווה את גיבוש הסדר
7 הנושים.
8
9 --
10
11 ניתנה והודעה היום ו' כסלו תשע"ז, 06/12/2016 במעמד הנוכחים.
12

איתן אורנשטיין, שופט
נשיא

13
14
15

חוקלד על ידי סימונה אלפסי

ר.ד. שבירו

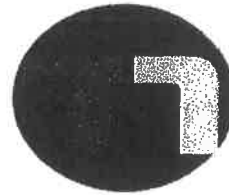
השקעות ונכסים בע"מ

נ ת ק ב ל

22-01-2020

ברגרון ושות'

21.1.20



לכבוד

עו"ד שאול ברגרון ור"ח יזהר קנה

נאמנים (משותפים) של חברת מליבו בנייה בע"מ (בהקפאת הליכים) ח.פ. 511346819

במסירה אישית ובדוא"ל

א"נ,

הנדון: הצעה לרכישת מניות החברה מליבו בנייה בע"מ (בהליכי חדלות פירעון) ח.פ. 511346819

מרשתי, חברת ר.ד. שבירו השקעות ונכסים בע"מ בע"מ ח.פ. 513055251 מתכבדת לצרף הצעה מטעמה לרכישת מניות חברת מליבו בנייה בע"מ (בהקפאת הליכים), בנוסח כפי שהועבר לה מהנאמנים ("ההצעה").

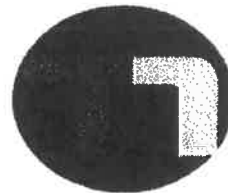
יובהר כי מכתבנו זה מהווה חלק בלתי נפרד מהצעת חברתנו וחוראותיו גוברות על האמור בנוסח ההצעה שהועבר על ידי הנאמנים.

בנוסח ההצעה המעודכנת יבואו השינויים הבאים, כדלקמן:

1. שם המציעה: ר.ד. שבירו השקעות ונכסים בע"מ ח.פ. 513055251 ואו באמצעות חברה אחרת שתוקם בעתיד ("המציעה").
2. בסוף סעיף 1.4 יוסף כי "הסדר תנשים יכלול חוראה לפיה התקופה החל מיום הגשת הבקשה לצו פתיחת הליכים ועד להעברת הממכר לידי המציעה, לא תיכלל בתקופה שניתנה לחברה למסירת הדירות לרוכשים בפרויקט אריאל ב' ומועדי המסירה כאמור ידחו בהתאמה".
3. כמו כן יתווסף בסעיף 1.4 "המציעה לא תישא בהתחייבויות מכל סוג כלפי משרד הבינוי והשיכון ואו מי מטעמו בקשר עם פרויקט אריאל ב' וכל היטל ואו תשלום ואו קנס ככל שיוטל על ידי משב"ש בקשר עם הפרויקט כאמור יחול על הנאמנים.
4. סעיף 1.6 הנוגע לפרויקט אאורה רמת השרון יימחק במלואו.
5. סעיף 1.9 יימחק.
6. סעיף 2 חזן בתמורה ישונה כדלקמן:
א. בתמורה לממכר תשלם המציעה סך כולל של 9,000,000 ₪ (ובמילים: תשעה מיליון שקלים) אשר ישולם בתוך 3 ימי עסקים ממועד התקיימות התנאים המתלים כמפורט בסעיף 7 להצעה.
7. בסעיף 6.2 יתווסף "בכלל זה תהא פטורה המציעה מכל חוב מכל מין וסוג שהוא לרבות חובות לרשויות המיסים (מס הכנסה, מס שבת, מע"מ) ולמוסד לביטוח לאומי, זכות צד שלישי, מעשה

ר.ה. שבירו

השקעות ונכסים בע"מ



-2-

או התחייבות של החברה, שטר, שטרי הון, חלואות בעלים, תביעה לרבות במקרה בו התגבשה עילת תביעה אך טרם התגבש הנזק במלואו ו/או בגין כל מעשה ו/או פעולה ו/או מחזל של החברה ו/או של מי מטעמה ו/או בקשר לפעילותה, התקשרויות חוזיות, בין בכתב ובין בע"פ, חובות וערבויות כלפי בנקים, ספקים, חברות, אנשים פרטיים, עובדי חברה, הפרשות פנסיוניות וזכויות סוציאליות הקודמים ליום השתכללות התנאים המתלים ומסירת הממכר למעט שעבודים והתחייבויות החברה המפורטים במפורש בסעיף 1 להצעה.

8. בסעיף 6.5 יש למחוק את המילים "ותריש פמילי".

9. בסעיף 6 יתווסף תת סעיף 6.7 לפיו כל עובדי החברה יפוטרו לאחר ובכפוף לאישור בהמ"ש המוסמך ומתן צו לפי סעיף 34 לחוק המכר. יובהר כי המציעה לא תחוב בתשלום לעובדי החברה למעט אם אלה המשיכו להיות מועסקים על ידי המציעה ובכפוף לשיקול דעתה הבלעדי ובחתאם לצרכיה.

10. תתווסף הצהרה מצד הנאמנים לפיה לא נמשכו כספים מחשבון הליווי של פרויקט אריאל ב ועל פי הנחה זו חושב העודף התזרימי לסוף הפרויקט, כמפורט בדו"ח מס' 3 מטעם הנאמנים כפי שהוגש לבהמ"ש.

11. בסיפת סעיף 9.1 יתווסף "וככל שהדבר לא ישית על המציעה עלויות נוספות".

12. להצעתנו החתומה ומכתב זה המהווה חלק בלתי נפרד ממנה מצורף שיק בנקאי להבטחת ההצעה בשיעור של 10% מההצעה, כמבוקש.

בכבוד רב,

עדי לאורט-מרזן, עו"ד

ב"כ ר.ה. שבירו השקעות ונכסים בע"מ

20 ינואר 2020
כ"ג טבת תש"פ

לכבוד

עו"ד שאול ברגרסון ור"ח יזהר קנה
הנאמנים לחברות אורתם סחר תשתיות ובניה בע"מ, אורתם סחר הנדסה בע"מ ומליבו בניה
בע"מ (בהליכי חדלות פרעון) (להלן: "הנאמנים")
ר"ח מנחם בגין 11 (מגדל רוגובין-תדהר, קומה 21)
רמת גן

במסירה אישית ובפקס: 03-7556909

ובאמצעות דוא"ל: Shaul@bergersonlaw.com

נכבדי;

הנדון: הצעת בלתי חוזרת לרכישת מניות – חברת מליבו בניה בע"מ, ח.פ.

511346819 (בהליכי חדלות פרעון)

חברת מליבו בניה בע"מ, ח.פ. (להלן: "החברה") וכן הלוואות
מתכבדת להגיש הצעה מטעמה לרכישת מניות החברה שבנדון (להלן: "החברה") וכן הלוואות
הבעלים ושטרי ההון לחברה מחברת האם אורתם סחר הנדסה בע"מ, כמפורט להלן:

מספר 511346819
מספר 03-7556909

כתובת המציעה:

מספר טלפון:

מספר פקסימיליה:

1. **הממכר:**

1.1. **מניות החברה - 100% מניות החברה** (וההלוואות בעלים מחברת אורתם הנדסה בע"מ) יועברו לידי המציעה (על דרך של ביטול ותקצאה ו/או, בכל דרך אחרת המקובלת על המציעה), כשהן נקיות מכל חוב ו/או זכות לטובת צד ג' כלשהו ו/או תביעה ו/או עיקול ו/או שעבוד ו/או חוב עבר בהתאם לסעיף 34 לחוק המכר, תשכ"ח-1968 (להלן: "חוק המכר"). מובהר כי כל הנכסים, הזכויות של החברה לא יועברו לרוכש ולא יחול חלק מהממכר למעט הנכסים והזכויות המפורט להלן:

1.2. **חסיווג הקבלני של החברה** - חסיווגים הקבלניים של החברה הינם סיווג ג' בענף בניה 100 וסיווג ג' 1 בענף כבישים תשתיות ופיתוח 200 סיווגים אלה הופחתו לאחרונה לג' (4) והוגשה בקשה למתן חוראות לחזרת חסיווג הקודם (להלן: "חסיווגים הקבלניים").

1.3. **הטבות/החזרי מס/הפסדים צבורים**: המציעה תחנה מכל הטבה ו/או החזר מס ו/או הפסד צבור חמגיע לחברה ככל שמגיע.

1.4. **פרויקט אריאל - כלל זכויותיה וחובותיה של החברה** בקשר לפרויקט אריאל ב', גבעת האוניברסיטה באריאל (להלן: "פרויקט אריאל ב').

המציעה תמשיך ותשלים את פרויקט אריאל ב' לרבות המשך ביצוע מלא
ההתחייבויות כלפי רוכשי הדירות - כיום וקבלן.
בנוסף לחוב ולתחייבות החברה כלפי בנק מזרחי בקשר לפרויקט בלבד ולרבות
השעבודים לטובת בנק המזרחי וכלפי רוכשי הדירות בפרויקט בלבד, וכן ביחס
לגורם המטפל בהיתר לדירות הנוספות. מעבר לכך לא תחוב המציעה ככל חוב עבר
של החברה כלפי צד ג' או אחר בקשר לפרויקט.
המציעה מצהירה כי לא תהיה לה מניעה לחגוג להסדר על המשך תלווי חבנקאי
ביחס לפרויקט מול בנק המזרחי, ותשא בכל העלויות הכרוכות בהמשך הפרויקט
לרבות המיסים, ההיטלים ותשלומי החובה הקשורים לפרויקט.

1.5 דרך חנין - הזכות להמשך הפרויקט של "דרך חנין" באשקלון ככל שהיא קיימת.

1.6

1.6.1 מורדות בהקשר לפרויקט אאורה רמת השרון - הכספים שנפסקו
בפסק הבורר בסך של 4.6 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ.

1.6.2 הזכות להמשך הפרויקט ולעיל שלב ב' הנובע מהסכם מול אאורה.

1.6.3 המציעה יכולה לרכוש את הזכויות עפ"י פסק הבורר בהקשר לפרויקט
אאורה רמת השרון כמפורט בסעיף 1.6.1 לעיל. על המציעה לציין באופן
מפורט כי היא רוכשת הזכות לבספים בסך של 4.6 מ' ש' לעיל
בתוספת מע"מ עפ"י פסק הבורר עפ"י סעיף 1.6.1 אם בכלל.

ר.ד. שביר השקעות ונכסים בע"מ
ת.פ. 513055251

1.7

1.7.1 רכוש וציוד - הציוד והרכוש חקבוע שבבעלות החברה: המצוי
בפרויקט באריאל והמצוי במחסן בכפר קאסם.

1.7.2 למען הסר ספק, מובהר כי המנוף המוצב במחסן בכפר קאסם אינו
בבעלות החברה. המציעה מתחייבת להמשיך ולאחסן ולשמור על רכושן
של חברות אחרות מקבוצת אורתם (חברות המוחזקות ע"י אורתם סהר
הנדסה בע"מ במישרין ו/או בעקיפין) וזאת לתקופה של עד 3 חודשים.

1.8 למען הסר ספק, כל המסמכים, החומרים והמידע של החברה כולל מידע מגנטי
לרבות לגבי פרויקטים ישנים ואחרים שלא ירכשו במסגרת הצעה זו יאוחסנו על
חשבון ובאחריות המציעה ויעמדו לרשות חנאמנים.

1.9 הממכר הנרכש כולל, לא כולל הרכוש המפורט לעיל בסעיף 1.6.1 ולעיל
(להלן: "הממכר").

2. התמורה:

2.1 בתמורה לממכר, תשלם המציעה לקופת חנאמנים סך כולל של 9,000,000
(להלן: "התמורה הבסיסית").

2.2 התמורה הבסיסית תשולם בשני תשלומים -

2.2.1 תשלום ראשון בשיק בנקאי / או בהעברת ז"ב בנקאית בסך של
מיליון ש' (להלן: "התשלום הראשון"), תוך 24
שעות ממועד אישור בית המשפט חדין בחליף תדלית 8915-12-19,
חלית 8926-12-19 וחלית 8847-12-19 (להלן: "החליף בעניין
החברה"), התשלום הראשון לא יפחת מ-60% מתוך התמורה הבסיסית.

2.2.2. תשלום שני בשיק בנקאי /או בתעברת זח"ב בנקאית בסך של
ש"ח (להלן: "התשלום השני") יושלם עד ולא יאוחר
 מיום 31.07.2020 והוא יישא ריבית שנתית בשיעור של 5% בתוספת
 מע"מ החל מהמועד בו ישאר ביחמ"ש הנכבד חמכר למציעה.

2.3. המציעה תוסיף לכל תשלום מע"מ, ככל שיחול מע"מ, כנגד חשבונית מס כדין.

3. זכויות תביעה:

3.1. כל זכויות תביעה, יתרות חייבים וחובות מכל מין וסוג שהוא לרבות ביחס לפרויקט
 חריש פמלי ותעודים בו יוותרו בידי הנאמנים.

4. ביצוע פרויקטים:

4.1. המציעה לא תמשיך בפרויקטים בביצוע שביצעה החברה, ולא תישא בכל אחריות
 בקשר אליהם וכן לא תיתן אחריות ו/או שירותי בדק לפרויקטים אחרים מכל מין
 וסוג שהוא. למרות האמור, המציעה תהיה זכאית להמשיך בביצוע פרויקטים
 איתם תגיע לחסדר (שער העיר).

4.2. המציעה ו/או החברה לא תתא אחראית לבדק ו/או לערבויות ביצוע שחונפקו
 בקשר לחברה.

4.3. ככל וקיימות ערבויות ביצוע ו/או ערבויות שהוצאו לבקשת החברה בגין התקופה
 שלפני אישור בית המשפט בגדר התליך בעניין החברה, האחריות בכל חקשור
 אליהן לא תחול על המציעה.

5. הצהרות והתחייבויות המציעה –

5.1. המציעה מצהירה ומאשרת, כי יש לה את הידע, הניסיון והיכולת הכלכלית
 והפיננסית לקיים את כל התחייבויותיה על פי הצעה זו וצורך בשימוש במימון
 בנקאי לא יחווה תנאי לביצוע העסקה.

5.2. המציעה מצהירה בזאת כי הצעתה זו לרכישת הממכר גובשה באופן עצמאי.

5.3. המציעה מצהירה ומאשרת, כי ידוע לה, שבכפוף לקבלת הצעה זו על ידי הנאמנים
 ואישורה כנדרש על ידי בית המשפט ו/או גורם נדרש אחר על פי דין, תיחשב הצעה
 זו כהסכם לרכישת הממכר, על כל המשתמע מכך.

5.4. המציעה מצהירה ומתחייבת בזאת כי הסכמותה להגשת הצעה זו, הינה סופית
 ומוחלטת, וכפופה להוראות הצעה זו, וזו בלבד.

5.5. המציעה מאשרת, כי בטרם הוגשה הצעה זו, הובהר לה, כי לנאמנים שיקול דעת
 מוחלט להגביל ו/או להתנות ו/או לאסור קבלת נתונים בקשר עם החברה והממכר,
 כולם או חלקם, וזאת לגבי מתעניין ספציפי ו/או מי מטעמו ו/או לגבי קבוצת
 מתעניינים. כן הובהר למציעה, כי הנתונים אשר הוצגו לו, ככל שהוצגו, הוצגו על
 בסיס אינפורמטיבי בלבד, ולא כבסיס למצג כלשהו מהחברה ו/או מהנאמנים ו/או
 מי מטעמם. משכך ידוע למציעה, ומוסכם עליה כי הגשת הצעה זו על ידיה
 נעשית מתוך ידיעה כי לא קמה לו זכות כלשהי לשיפוי ו/או מיצוי מהחברה ו/או
 מהנאמנים ו/או מי מטעמם, בקשר לכל נתון או מצג שנמסרו למציעה, או שלא
 נמסרו או הוצגו בפניו.

- 5.6. חמציעה מצחירה ומאשרת כי מוסכם עליה, שרכישת הממכר נעשית As Is Where Is, דהיינו, הממכר נרכש במצבו כפי שהוא והיכן שנמצא (As is Where is) במועד אישור בית המשפט הדין בהליך בעניין החברה, על סמך בדיקות עצמאיות של חמציעה ו/או מומחים מטעמה וללא הסתמכות על מצג והצהרה כלשהם מטעם הנאמנים ו/או מי מטעמם ו/או החברה ו/או כל צד שלישי אחר הקשור עם הנאמנים או החברה או הממכר. האחריות לבדיקת כל הנתונים בקשר עם הממכר, לרבות הנתונים העובדתיים, הכלכליים, העסקיים והמשפטיים (לרבות מהות הממכר, זכויות החברה בממכר, ערך הממכר, המצב המשפטי של הממכר, מצבה הכלכלי, המשפטי והיקף עסקיה של החברה, מצבן המשפטי של מניות החברה וכו') מוטלת על חמציעה בלבד ועל חשבונה, ללא כל אפשרות לקבלת שיפוי ו/או פיצוי מאת הנאמנים ו/או מי מטעמם ו/או מכל צד שלישי כלשהו הקשור עם הנאמנים ו/או עם החברה ו/או עם הממכר.
- 5.7. למען חסר ספק, אין ולא תהיה לחמציעה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה מכל מין וסוג שהוא כלפי החברה ו/או הנאמנים ו/או מי מטעמם, והיא מוותרת על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה מכל מין וסוג שהוא כלפי החברה ו/או הנאמנים ו/או מי מטעמם.
- 5.8. חמציעה פוטרת בזאת את הנאמנים ו/או החברה ו/או מי מטעמם, מכל אחריות באשר למצב הממכר ומצבה של החברה, בין לפני מועד מינוי הנאמנים, ובין לאחריו, וזאת גם אם יתברר לה, לאחר הגשת הצעה זו, כי ערך הממכר ו/או מצבו הפיזי ו/או המשפטי ו/או כל נתון אחר מכל מין וסוג שהוא לגבי הממכר ו/או הקשור בו אינו כפי שסברה או אינו כפי שהוצג בכל מקום וזמן בקשר עם חילוכי מכירת הממכר למציע, בין במישרין ובין בעקיפין. כן פוטרת בזאת חמציעה את הנאמנים ו/או החברה ו/או מי מטעמם, מכל אחריות באשר לחילוכי המכירה של הממכר, ולכל דבר ועניין אחר הקשור בחברה ובחילוכי המכירה.
- 5.9. חמציעה מאשרת כי ידוע לה, וכי היא מסכימה לכך, שהתקשרות הנאמנים למכירת הממכר בהתאם להצעה זו, אם תהיה, נעשית על ידי הנאמנים בתוקף תפקידם בלבד וללא נטילת אחריות אישית כלשהי. חמציעה מאשרת לפיכך, כי היא משחררת בזאת באופן בלתי חוזר את הנאמנים וכל מי מטעמם מכל אחריות אישית כאמור.
- 5.10. חמציעה מאשרת כי ידוע לה, ומוסכם עליה, כי הנאמנים יחיו רשאים, לפי שיקול דעתם המוחלט וחבלעדי, בלי שיעטרכו לנמק את התלטותם ובלי שכל פעולה כאמור תקנה זכות כלשהי לחפסיק למציעה: לחפסיק את חליף חגשת הצעת החצעות בכל עת; לחפסיק או לבטל כליל את חליף המכירה או לחזור בהם מכוונת הממכר; לשנות את תנאי ההתקשרות, את אופן ההתקשרות ואת צורתה, לרבות דרישה לקבלת הצעה בנוסח אחר מנוסח זה, וזאת בכל שלב; לקיים התמחרות בין המציעים או חלקם; לבקש הצעות נוספות, לדחות הצעות מסוימות, להעדיף הצעות מסוימות ולא לקבל אחרות וכיו"ב.
- 5.11. חמציעה מאשרת כי ידוע לה, כי הצעתה זו אינה מוגשת במסגרת מברז ולא יחולו עליה דיני המכרזים. בלי לגרוע מהאמור - ידוע למציעה כי הנאמנים אינם חייבים לקבל את החצעה הגבוהה ביותר, או הצעה כלשהי.
- 5.12. חמציעה מצחירה ומאשרת כי ידוע לה, כי הנאמנים יחיו רשאים, אך לא חייבים, להאריך את המועדים הנזכרים בהצעה זו, או כל מועד אחר הקשור בהגשת הצעה זו, וזאת לכל חמציעים או באופן פרטי, והכל לפי שיקול דעתם המוחלט וחבלעדי.

6. תנאים במסגרת העסקה:

- 6.1. ההצעה הינה בקשר לכלול בממכר בלבד וכל שאינו כלול בו במפורש אינו נרכש.
- 6.2. תובות והתחייבויות החברה, מכל מין וסוג שהוא, לא יחולו על המציעה, אם הצעתה זו תתקבל והיא תהא פטורה מכל התחייבות ו/או חוב של החברה, למעט כאמור בהצעה זו.
- 6.3. התחייבויות החברה, ככל שקיימות, להקצאת ניירות ערך יחיו בטלות.
- 6.4. למען חסר ספק, חלואות בעלים של קבוצת אסייג ויעקובי (למעט אלה שניתנו מחברת האם "אורתם סהר הנדסה בע"מ ואשר הינן חלק מחממכר), ככל שקיימות בחברה, תמחקנה.
- 6.5. כל השעבודים השוטפים והקבועים הרובצים על החברה ו/או נכסיה ימחקו, למעט אלו בגין פרויקט אריאל ב' וחרש פמילי.
- 6.6. רכישת הממכר תעשה כשהוא נקי מכל חוב ו/או זכות לטובת צד ג' כלשהו ו/או עיקול ו/או שעבוד ו/או חוב עבר בהתאם לסעיף 34 לחוק הממכר.

7. תנאים מותלים להצעה:

- 7.1. התנאים המותלים לכניסת ההצעה לתוקף הינם, כמפורט להלן:
 - 7.1.1. אישור ההצעה כדין ע"י אסיפות הנושים של החברה.
 - 7.1.2. אישור ההצעה ע"י בית המשפט דרך בחליף בעניין החברה.
 - 7.1.3. אישור הממונה על התחרות, ככל שנדרש.
- 7.2. התנאים המותלים הינם תנאים מצטברים.

8. הבטחת ההצעה בשיק בנקאי ומשד תוקפה:

- 8.1. לחבטות הצעה זו, תפקיד המציעה בידי הנאמנים שיק בנקאי לחבטות הצעתה על פי מסמך ההצעה, בשיעור של 10% מסך הצעתה.
- 8.2. תוקף הצעה זו היט ל-21 ימים ממועד קבלת הצעה זו במשרדי הנאמנים כשהיא חתומה כדין על ידי המציעה על כל נספחיה כמפורט בהצעה.

9. שונות:

- 9.1. המציעה מתחייבת בזאת כלפי הנאמנים לחתום על כל אישור ומסמך אחר כלשהו, ולהמציא כל אישור או מסמך אחר כלשהו, שתחתימה עליו מצדה, או המצאתו על ידיה, דרושים או מועילים למטרת ביצועה של הצעה זו ומתן תוקף להוראותיה, וכן לביצוע הסדר הנושים שיאושר וכן להופיע (בעצמה או באמצעות מיופה כוח כדין) בפני רשויות, בתי משפט וכל גוף רלוונטי אחר, שתופעתו בפניהם, תידרש או

תועיל, לשם ביצועה של הצעה זו ומתן תוקף לחזרותיה, והכל מיד עם דרישתם הראשונה של הנאמנים.

9.2. הצעה זו ממצה כל הסכמה, הבנה או מצג שנעשו בין הצדדים או מי מטעמם עובר להצעה זו, ועם חתימתה יהיו בטלים כל טיוטות, הסכם, הסכמה, מצג או מסמך שנעשו בין הצדדים בקשר או עובר להצעה זו, ככל שנעשו.

9.3. שינויים להצעה זו, לאחר אישור בית"ש להצעה זו יהיו תקפים אך ורק אם נעשו בכתב ונחתמו על ידי החברה.

9.4. המציעה מאשרת כי ידוע לה, וכי היא מסכימה לכך כי אין ולא תהיה לה כל זכות קיזוז ו/או עכבון ו/או עילה אחרת למנוע תשלום התמורה הבסיסית והתמורה הנוספת כהגדרתן לעיל.

9.5. בית המשפט המחוזי בת"א הון כהליך בעניין החברה יהיה מוסמך בלעדית לדון בכל מחלוקת בקשר להסכם זה ובכל הכרוך והנובע מכך.

בכבוד רב,

נחתם ביום: 21.1.20

ר.א. שניר השקעות ונכסים בע"מ

ח.ב. 513055251

[חתימה + חותמת]

אישור עו"ד

הריני מאשר כי ההצעה זלעיל אושרה כדין במוסדותיה של 9.7.2. (להלן: "המציעה") וכי היא נחתמה כדין על ידי 1.7.2. בשם המציעה וכי חתימת/ם מחייבת/ות את המציעה לכל דבר ועניין.

עדי ולורט-מרון עו"ד

ADI VELVART-MARON ADV.

מס' רשיון 63644

חתימת רשות



22/01/2020

לכבוד רמי שכירו הנדסה בניה והשקעות

סניף ראשי ת"א 10

כתובת: יהודה הלוי 27-31 תל אביב יפו

פקס: 0768890787

טלפון: 03-5146355

טל': 03-514645503-5145327

צוות: עסקי

כתובת: החושלים 8 הרצליה

מס' חשבון: 128916259 מטבע: ILS

מס' חשבון קודם: 008512-00-00

מנהלת עסקים - ענבל ליבוביץ

טל': 03-5144035

הנפקת שיק בנקאי

נא למכור לי שיק בנקאי כמפורט מטה.
בתמורת השיק נא חייבו החשבון הנ"ל בסניף 0010

סכום השיק : 900,000.00 ש"ח
סה"כ לחיוב : 900,000.00 ש"ח
השיק יערך לפקודת : עו"ד שאול ברגרזון
מספר השיק : 0080005642

בגין ביצוע פעולה זאת חויב חשבון מספר 0128916259 המתנהל בסניף 0010 ב:
- עמלת מכירת שיק בנקאי בסך 21.80 ש"ח לפי תעריף קבוע של 21.80 ש"ח
*עמלת רישום פעולה במט"י בסך 1.50 ש"ח לפעולה. החיוב יבוצע בתחילת החודש הבא עם ערך סוף החודש הקודם
בגין כל הפעולות שבוצעו עד ליום העסקים האחרון של אותו חודש בכפוף לתנאי החשבון.

הצהרת הלקוח / מבצע הפעולה:
הנני לאשר כי עלות השירות ואופן החישוב הוגשו לי ידיעתי טרם ביצוע הפעולה ונתתי הסכמתי לתשלום עלות זו

בנק דיסקונט לישראל בע"מ

מס' פעולה: 594211

סניף: ראשי ת"א

עובד: טואיטו רוני

מועד ביצוע: 08:40, 22/01 בוקר קופס: 986

הפעולה בוצעה באמצעות: הסניף

מבצע הפעולה: אברהם שי

קירבה:

מס' זיהוי: 040793614

הותמתי על כתב זה מהווה אישור על קבלת העתק ממנו. הריני מאשר בזאת כי ביצוע הפעולה הנ"ל כפוף לתנאים המפורטים בתנאים הכלליים.

חתימת הבנק

חתימת מבצע הפעולה

שירות בנקאי 24 שעות ביממה-טל' 6111*

www.dlscountbank.co.il

05.2005

11806

BB 01-175.606

0080005642

למסר בלבד

דיסקונט

סניף 010 - ראשי ת"א
יהודה הלוי 27-31, תל אביב-יפו
טל' 03-5146355

שילמו לפקודת עו"ד שאול ברגרזון

Pay to or order

תשע מאות אלף שקלי

900,000.00 ש"ח

22/01/2020

תאריך

בנק דיסקונט לישראל בע"מ

חתימת מנהל סניף ראשי ת"א

אלי (אליהו) יאני

מס' חשבו

0080005642

אני מאשר כי הצעתי עומדת על סך של 11,000,000 (אחד עשר מיליון ₪) וכי בסיום ההתמחרות הצעה זו היא הגבוהה ביותר.

שם:

ר

חתימה:

תאריך:

אני קונה עדי אלווט מרון מ.ר 63644 מאסף אל
תמלוג מרל מר לא לבירו אסף.

נדי ולורט-מרון עו"ד
ADI VELVART-MARON ADV.
מס' רשיון 63644
LICENSE NO. 63644

