אסיפת נושים - סוהו אילת

14.5.2018

בית ציוני אמריקה

הצגת הצעות להסדר נושים

תוכן עניינים

- מבוא
- נתוני בסיס
- חובות חברת הנכס
- חובות חברת הניהול
- הצעת בעל התפקיד
- הצעת בעלי השליטה
- השוואת פרמטרים דומים

מבוא

- בפני הנושים מובאות שלוש חלופות:
  - *הצעת הסדר נושים של בעל התפקיד **<u>עבור שתי החברות</u>**.*
  - *הצעת הסדר נושים של בעלי השליטה **<u>עבור חברת הנכס בלבד</u>**.*
  - *חלופת פירוק לשתי החברות – על כל משמעויותיה.*
- כל המידע שיוצג להלן מהווה תמצית של הצעות ההסדר, דו"ח שמאות שבוצעה בנכס ומסמכים ונתונים רלוונטיים ואינו מהווה תחליף לאמור במסמכים אלו. מידע זה מוצג כאן בהתאם להוראת בית המשפט ולמען הנוחות בלבד.
- המידע שיוצג אינו מתיימר לכלול את כל המידע שידרוש נושה שהגיש תביעת חוב ואינו מיועד לקבוע שווי כלשהו לאחת החלופות עבור נושה ספציפי. לנושים שונים עשויים להיות מטרות ושיקולים שונים ושיטות ניתוח שונות על בסיס הנחות אחרות, ובהתאם, הערכות שונות לגבי שווי החלופות וכדאיותן הכלכלית.
- מצגת זו כוללת מידע צופה פני עתיד המתייחס, בין היתר, לאירועים ו/או עניינים עתידיים אשר התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת בעל התפקיד. לפיכך, על אף שבעל התפקיד מאמין שהערכותיו כפי שהן מופיעות במצגת, הינן סבירות, בהתחשב במידע הידוע לו במועד הכנת המצגת, הרי שקוראי המצגת מוזהרים, כי התוצאות בפועל עלולות להיות שונות.

נתוני בסיס

- סך הכל יחידות בנכס – 152;
- יחידות שנמכרו לרוכשי זכויות – 129;
- יחידות משועבדות לרילטי אקזקיוטיב (אייזנברג) – 9, חוב מאושר בסך של 988,307 ₪ (כפוף לערעור ולטענות בעל התפקיד, בין היתר, ביחס לשעבודים ולתוקפם);
- יחידות שנשארו בבעלות חברת הנכס - 14 יחידות בשווי מוערך של 95,000 ₪ ליחידה וסה"כ 1,330,000 ₪;
- שטחים ציבוריים בשווי מוערך על פי שמאות - 6,100,000 ₪;
- פדיון של חברת הניהול מלקוחות קבועים ומוסדיים **קיימים** (ללא השכרה יומית) – כ - 504,000 ₪;
- כספים בחשבון קופת הפירוק של חברת הניהול בניכוי הוצאות ההליך והחזר הלוואה;
- אין בקופת הפירוק כספים המשוייכים לחברת הנכס.

נתוני בסיס – חובות חברת הנכס

חברת הנכס	גובה חוב נטען
רוכשי יחידות	43,952,308 ₪
דין קדימה (רשויות מס/עירייה/עובדים)	94,103 ₪
נושים אחרים ספקים שונים ורשויות שלא בדין קדימה	6,364,000 ₪
נשיה מובטחת נטענת – אייזנברג	988,307 ₪ (כפוף לערעור)
סה"כ	**51,398,718 ₪**

תביעות החוב ומעמד הצדדים טרם הוכרעו.

נתוני בסיס – חובות חברת הניהול

חברת הניהול	גובה חוב נטען
רוכשי יחידות בגין דמי הבטחת תשואה	8,133,235 ₪
דין קדימה (רשויות מס/עירייה/עובדים)	292,155 ₪
נושים אחרים ספקים שונים ורשויות שלא בדין קדימה	1,014,066 ₪
סה"כ	**9,439,456 ₪**

תביעות החוב ומעמד הצדדים טרם הוכרעו.

הצעת בעל התפקיד

הצעת בעל התפקיד

לטובת נושי חברת הנכס

14 יחידות של חברת הנכס.

שטחים הציבוריים.

יחידות שהרוכשים יותרו על האופציה להחזיק בהן.

יחידות שישוחררו משעבוד של אייזנברג בכפוף להליכים משפטיים.

כ - 8,285,000 ₪

לטובת נושי חברת הניהול

20% מפדיון שיתקבל מלקוחות קבועים ומוסדיים שההסכמים איתם יוסבו לחברה החדשה.

כל היתרות מניהול הנכס כפי שיהיו במועד הקובע.

כ - 504,000 ₪

לטובת נושי שתי החברות

המחאת זכויות תביעה לקופת ההסדר וניהול תביעות בכפוף לממצאי חקירות.

לא ניתן להעריך שווי בשלב זה

הצעת בעל התפקיד – לטובת נושי שתי החברות

- המחאת זכויות תביעה כנגד בעלי השליטה וגורמים אחרים לקופת הסדר הנושים.
- ניהול הליכים משפטיים בכפוף למצאי חקירות.
- תמורות ככל שיתקבלו כתוצאה מהליכים אלו יחולקו באופן יחסי **בין כלל נושי שתי החברות** (בניכוי הוצאות ההליכים).
- **לא ניתן כרגע להעריך את שווי רכיב זה.**

הצעת בעל התפקיד – לטובת נושי חברת הניהול

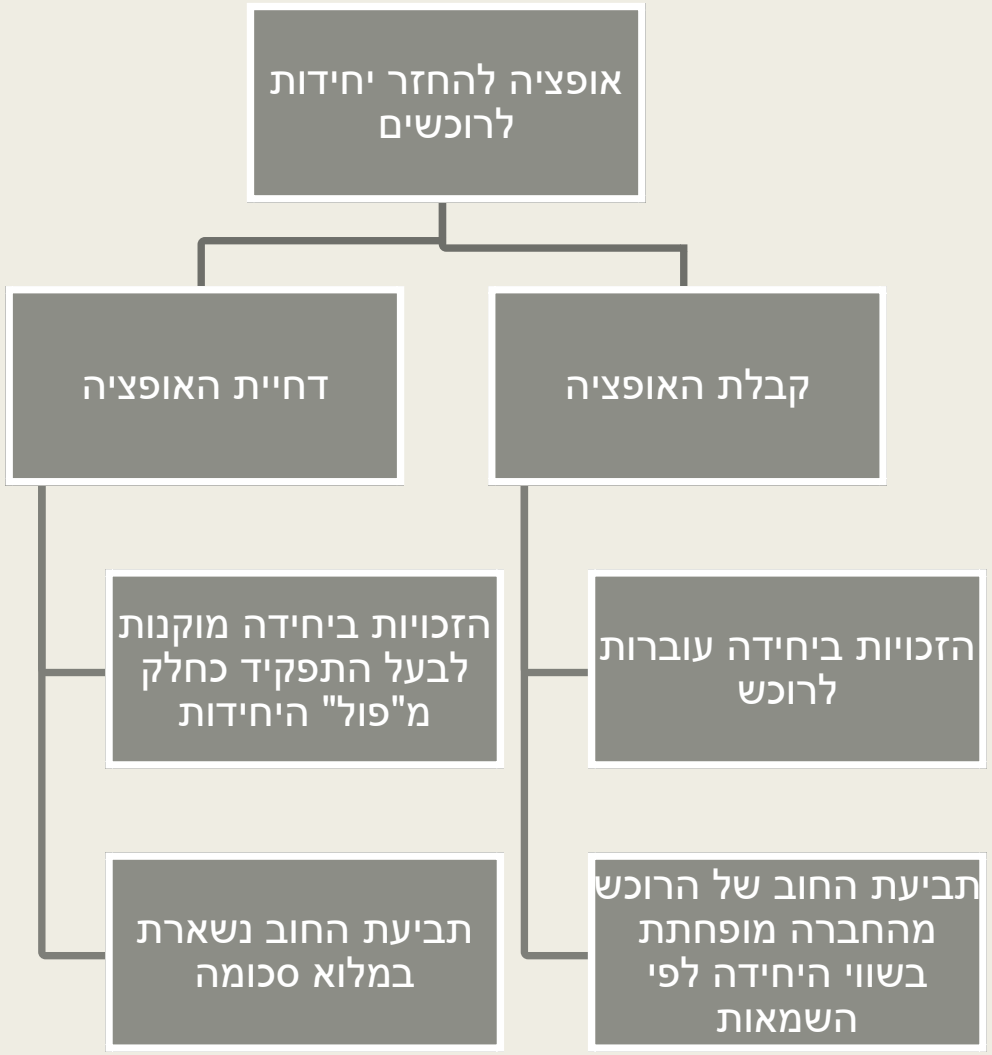
- 20% מפדיון שיתקבל במשך שנה מלקוחות קבועים ומוסדיים שההסכמים איתם יוסבו לחברה החדשה כ – **504,000** ₪.
- כל היתרות מניהול הנכס כפי שיהיו במועד הקובע בניכוי הוצאות ההליך והחזר ההלוואה – **לא ניתן כרגע להעריך את שווי רכיב זה.**

הצעת בעל התפקיד – לטובת נושי חברת הנכס

- תמורת מימוש 14 יחידות של חברת הנכס כ - **1,330,000** ₪ (לפי 95א' ₪ ליחידה בשמאות).
- תמורת מימוש השטחים הציבוריים כ - **6,100,000** ₪ (לפי שמאות).
- תמורת מימוש יחידות שהרוכשים יותרו על האופציה להחזיק בהן – **לא ידוע בשלב זה.**
- תמורת מימוש יחידות שישוחררו משעבוד של אייזנברג בכפוף להליכים משפטיים – **לא ידוע בשלב זה.**

הצעת בעל התפקיד – אופציה לרוכשי הזכויות ביחידות

- משמעות קבלת האופציה היא המשך החזקה בזכויות ביחידה והפחתת 95,000 ₪ מתביעת החוב בחברת הנכס.
- בהתאם, כשיחולקו כספים מקופת ההסדר החלק היחסי שיקבל הרוכש יהיה קטן יותר.
- זכויות מי שיבחר להמשיך להחזיק ביחידה יהיו בכפוף ובהתאם להוראות וההיתרים בנכס ותנאים שיוסכמו עם חברת הניהול החדשה שתיבחר באסיפת רוכשי הזכויות ביחידות שתכונס.



הצעת בעל התפקיד – ריכוז תמורות פוטנציאליות לנושים

הנכס	שווי מוערך
זכויות חברת הנכס בשטחים הציבוריים לפי שווי בדו"ח השמאות – נושי חברת הנכס	6,100,000 ₪
14 יחידות שנותרו בבעלות חברת הנכס לפי שווי יחידה בדו"ח השמאות – נושי חברת הנכס	1,330,000 ₪
9 יחידות שנותרו שישוחררו משעבוד של רילטי אקזקיוטיב לפי שווי יחידה בדו"ח השמאות (בכפוף להליכים משפטיים) – נושי חברת הנכס	855,000 ₪
שווי היחידות של הרוכשים אשר יבחרו לותר את האופציה ולותר על היחידה שלהם בתמורה להשארת תביעת החוב – נושי חברת הנכס	לא ידוע
זכויות תביעה (בכפוף לתוצאות חקירה והליכים משפטיים) – נושי שתי החברות	לא ידוע
20% מהפדיון השנתי של חברת הניהול החדשה בהסכמים הקבועים - נושי חברת הניהול	504,000 ₪
כספים בחשבון קופת הפירוק של חברת הניהול בניכוי הוצאות ההליך והחזר הלוואה - - נושי חברת הניהול	לא ידוע

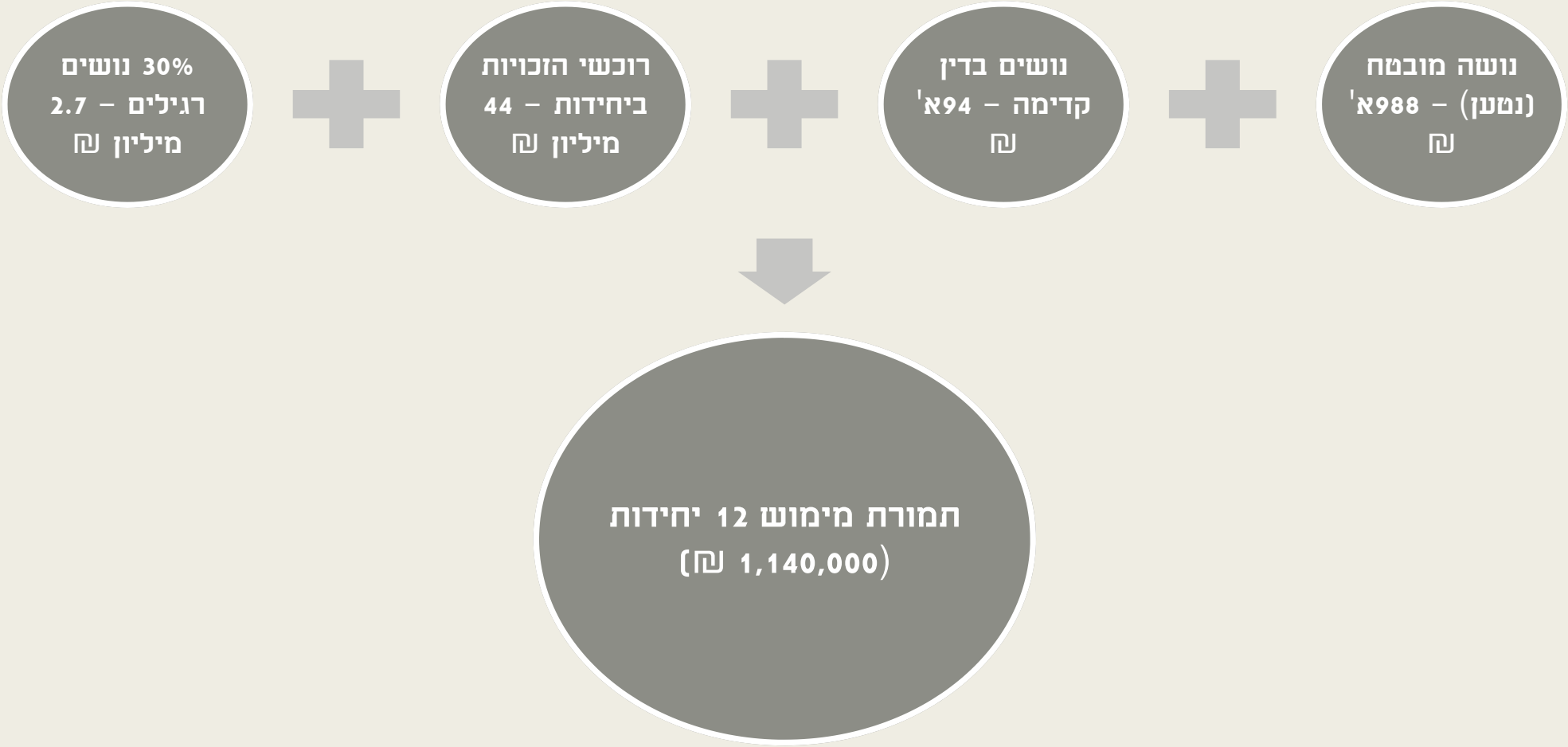
- לאחר מימוש הזכויות (מכירת השטחים, מימוש זכויות תביעה) תחולק התמורה בין הנושים בהתאם לסדרי הקדימויות הקבועים בחוק ובאופן יחסי (בניכוי הוצאות ההליך)

הצעת בעלי השליטה

הצעת בעלי השליטה - תמצית

- **הצעת בעלי השליטה איננה מתייחסת לחברת הניהול ונושיה.**
- **תמצית ההצעה:**
  - ***ויתור*** *על תביעות כלפי בעלי השליטה.*
  - ***ויתור*** *מלא של רוכשי הזכויות על תביעות החוב שלהם כנגד החברות*
  - *המשך מבנה האחזקה הקיים ביחידות וזכות שימוש בבריכה, לובי וחניון עליון.*
  - *מכירת זכויות ב- 12 יחידות שבבעלות חברת הנכס לטובת נושים בדין קדימה, נושה מובטח (נטען), רוכשי הזכויות ביחידות ו-30% לנושים רגילים של חברת הנכס.*
  - *אין תרומת בעלים חיצונית.*
- **זכויות ב-2 היחידות הנותרות בידי חברת הנכס והזכויות בשטחים הציבוריים ישועבדו לטובת בנק מזרחי והתמורה שתתקבל בגין מכירתם (בתוך 24 חודשים), תחולק בין בעלי השליטה ובין בנק מזרחי.**

הצעת בעלי השליטה – חלוקת תמורת מימוש 12 היחידות של חברת הנכס



הצעת בעלי השליטה – הסבר

- **כזכור, על פי השמאות מוערכת כל יחידה בשווי של כ-95,000 ₪ (בסה"כ 1,140,000 ₪).** בעלי השליטה מעריכים כל יחידה בשווי של 300,000 ₪ **בלא שצורפה אסמכתא בעניין.**
- **פירוט התשלום המוצע מתוך תמורת 12 היחידות:**
  - *תשלום החוב המובטח (לכאורה) לאייזנברג – כ-988 אלף ₪ (בכפוף לערעור).*
  - *תשלום מלא לנושים בדין קדימה של חברת הנכס – כ-94 אלף ₪.*

ככל שתיוותר תמורה ממכירת 12 היחידות:

- *רוכשי היחידות יהיו זכאים ליתרת תמורת המימוש – החוב הנטען לרוכשי היחידות הוא 44 מיליון ₪ - **ברור כי לא יהיה ביתרת התמורה (או בכולה) כדי לכסות ולו פרומיל מחוב זה**.*
- *תשלום 30% מהחובות לנושים רגילים – **ממילא לא יוותרו כספים** לתשלום זה ולא הוצגו מקורות לתשלום או חישוב כלשהו שמוכיח את היתכנותו.*

הצעת בעלי השליטה - הערה

- בהצעת בעלי השליטה נכתב כי הם **מתחייבים להשלים במידת הצורך מנכסיהם האישיים עד פירעון 30% לנושים הרגילים** (כ-2.7 מיליון ₪).
- בהבהרה שהוגשה לבית המשפט **במועד מאוחר יותר** לדרישת בעל התפקיד, ציינו בעלי השליטה כי **אין להם נכסים אישיים לצורך תשלום לנושים:**

*"מר דורון מיכלין, שאינו בעל השליטה, **הינו מחוסר נכסים משמעותיים כלשהם, אלא חב לבנק מזרחי סך 9 מיליון ₪, עד כי כך כי ננקט נגדו הליך פשיטת רגל.***

*כמו כן, ולמרבה הצער, הרי שאף לבעל השליטה עצמו **לא נותרו נכסים נוספים מעבר למה שנותר בחברת הנכס...***

*אי לכך, הרי למרבה הצער **בעל השליטה אינו מציע ואינו יכול להציע תרומה נוספת מעבר למה שמופיע בהסדר עצמו..."***

הצעת בעלי השליטה – אין מקורות לתשלום לנושים

	לפי הצעת בעל השליטה	לפי שווי בשמאות
מכירת 12 יחידות (מתוך 14) שבבעלות חברת הנכס	12*300,000 ₪ ליחידה = 3,600,000 ₪	12*95,000 ₪ ליחידה = 1,140,000 ₪
הפחתת תשלום לנושה מובטח – רילטי אקזקיוטיב	(988,307)	(988,307)
הפחתת תשלום לדין קדימה בחברת הנכס	(94,103)	(94,103)
יתרה שנועדה לשמש את רוכשי הזכויות ונושים רגילים	**2,517,590 ₪**	**57,590 ₪**

- הצעת בעל השליטה מניחה כי 12 היחידות ימכרו במחיר של 300,000 ₪ ליחידה – בהתאם, תיוותר יתרה של כ-2.5 מיליון ₪ לטובת כל רוכשי הזכויות ביחידות והנושים הרגילים.
- בפועל לפי השמאות שווי כל יחידה הוא 95,000 – בהתאם, תיוותר יתרה של כ-58 אלף ₪ בלבד לטובת כל רוכשי הזכויות ביחידות והנושים הרגילים.
- בין כך ובין כך - **אין מקורות לתשלומים שמתחייב בעל השליטה לשלם ולא ניתן מקור אחר לתשלום שלהם.**

הצעת בעלי השליטה – הנכסים הנותרים

- מתוך 14 היחידות של חברת הנכס יוותרו 2 יחידות וזכויות בשטחים הציבוריים.
- זכויות 2 היחידות הנותרות והזכויות בשטחים הציבוריים ישועבדו לטובת בנק מזרחי והתמורה שתתקבל בגין מכירתם (בתוך 24 חודשים), **תחולק בין בעלי השליטה ובין בנק מזרחי לטובת החזר חובות אישיים של מר דורון מיכלין**.

	שווי לפי הצעת בעל השליטה	שווי לפי שמאות
תמורת 2 היחידות	2*300,000 ₪ ליחידה = 600,000 ₪	2*95,000 ₪ ליחידה = 190,000 ₪
שווי זכויות בשטחים ציבוריים לפי השמאות	6,100,000 ₪	6,100,000 ₪
סה"כ תמורת הנכסים שיישארו בידי חברת הנכס	6,700,000 ₪	6,290,000 ₪

הצעת בעלי השליטה – הנכסים הנותרים

- תמורת מימוש הנכסים הנותרים תחולק בהתאם להסכם בין מר דורון מיכלין ובין בנק מזרחי.
- הסכם זה קובע כי התמורה תשמש לצורך החזר **חובות אישיים** של מר דורון מיכלין לבנק מזרחי וכן לתשלום למר עמוס מיכלין באופן אישי.

חלוקת התמורה בין עמוס מיכלין לבנק מזרחי		
	בנק מזרחי	**עמוס מיכלין**
עד 5 מיליון ₪	3,000,000 ₪	2,000,000 ₪
בין 5-6 מיליון ₪	1,000,000 ₪	
מעל 6 מיליון ₪	400,000 ₪	400,000 ₪
סה"כ מוערך	**4,350,000 ₪**	**2,350,000 ₪**

הצעת בעלי השליטה – מי מקבל מה?

- אייזנברג – פירעון מלא בהתאם לשווי מימוש יחידה (988,307 ₪ בכפוף להליכי ערעור).
- נושים בדין קדימה – פירעון מלא (ממילא נושים אלו יקבלו את הכסף, בכל תרחיש הם הראשונים) – כ-94 אלף ₪.
- נושים רגילים – יקבלו 30% מהחוב מנכסים אישיים של בעלי השליטה – שהצהירו כי אין להם כאלה.
- בנק מזרחי – סך של כ-4 מיליון ₪ לפירעון חובות של דורון מיכלין בלי קשר לחברות.
- בעלי השליטה – סך של כ- 2 מיליון ₪ בנוסף ליחידות שישוחררו משעבוד לטובת אייזנברג.
- רוכשי היחידות – **ישארו בדיוק באותו מצב שהם נמצאים בו היום:**
  - *ככל הנראה יוותרו סכומים זעומים ממכירת 12 היחידות.*
  - *כספים ממכירת 2 היחידות הנותרות והשטחים הציבוריים ישולמו לבנק מזרחי ובעלי השליטה.*
  - *הרוכשים יבחרו חברת ניהול חדשה ויקוו לכספים מהרווחים שלה.*
  - ***בעלי השליטה לא מביאים כל מקור כספי ריאלי לתשלום לנושים הרגילים וממילא לא לרוכשי היחידות ואחריותם למצב החברות לא תיבדק.***

השוואת פרמטרים

רכיב/נכס	הצעת בעל התפקיד	הצעת בעלי השליטה
תמורת מימוש זכויות ב- 12 יחידות של חברת הנכס	V	V
תמורת מימוש זכויות בעוד 2 יחידות של חברת הנכס	V	X
תמורת מימוש יחידות שישוחררו משעבוד לטובת אייזנברג	V	X
הותרת זכויות ביחידות בידי הרוכשים	V - אופציה למי שיבחר	V
זכויות תביעה	V	X
תרומת בעלים	לא רלוונטי	X