

ת.א 9322-01-12
בפני כב' השופט א. אורנשטיין
בקשה מס'

בבית המשפט המחוזי
בתל אביב

בעניין: חוק החברות, התשנ"ט-1999 ; חוק החברות ;
תקנות החברות (בקשה לפשרה או להסדר) התשס"ב-2002 ; תקנות החברות ;
תקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד-1984 ; התקנות ;

ובעניין: GMF LIMITED ;
One Castle Street St. Helier Jersey JE2 3RT
מספר ברשם 92966 ;
החברה ;

עו"ד אופיר נאור בתפקידו ככונס הנכסים
ע"י ב"כ עוה"ד רנן גרשט ו/או שגית סולומון ו/או מור
ורשיצקי ו/או טלי שלו ו/או עדי גרנות
מרחוב ויסוצקי 6, תל אביב
טלפון: 03-5447404, פקס: 03-5447405 ;
הכונס ;

דוח תקופתי מטעם כונס הנכסים

כונס הנכסים, עו"ד אופיר נאור, מתכבד בזאת להגיש לבית המשפט הנכבד דיווח תקופתי (שלישי במספר) אודות פעילותו ככונס נכסים במהלך התקופה שחלפה, למן מועד הדיווח התקופתי הקודם שהוגש בתיק זה.

הגם שאין באמור להלן, כדי לאזכר כל פעולה ופעולה שננקטה על ידי כונס הנכסים באופן שוטף, להלן יפורטו עיקרי התפתחויות המהותיות שאירעו בחברה במהלך תקופת הדיווח.

ואלו עיקרי הדו"ח :

א. הסדרת עמידתה של החברה בדרישות הדין בג'רזי

1. בהמשך לפעולות הניהול והרישום אל מול הרשויות בג'רזי, מקום רישומה של החברה ושל חברת הבת, יצוין כי במהלך תקופת הדיווח, ולאור העברת כל המסמכים והאישורים הנדרשים, הושלם הליך רישומו כחוק של כונס הנכסים, כדירקטור של החברה ושל חברת הבת, במקום התאגדותן.
2. עוד יצוין כי במהלך תקופת הדיווח הושלמה מלאכת עריכתם וסקירתם של הדוחות הכספיים של החברות לשנת 2011, ואלו הוגשו כדין לרשויות בג'רזי.
3. כך שכל שנותר כעת על-מנת שהחברות יעמדו במלוא דרישות הדין במקום התאגדותן, הוא השלמת הגשת הדוחות הכספיים של החברות לשנת 2012, ומלאכה זו מבוצעת בימים אלו.

4. בהקשר זה יצוין כי בימים הקרובים צפוי כונס הנכסים לקבל דרישה מחברת הניהול בגירוזי להשלמת פרטים או מסירת מסמכים הנוגעים לפעילות החברות במהלך השנה האחרונה, מידע הדרוש לשם השלמת הדוחות.
5. למותר לציין כי כונס הנכסים יעשה כמיטב יכולתו על מנת להשיב מוקדם ככל הניתן על דרישות חברת הניהול, כדי שהדוחות הכספיים לשנת 2012, יערכו ויסקרו במהרה.
6. כאן המקום להזכיר – לא רק שהשבת החברות לפסים תקינים מתחייבת לשם שמירה על יכולתן של החברות כעת לפעול באופן חוקי למיצוי זכויותיהן כלפי החייבים, אלא שהדבר נדרש גם על מנת שניתן יהיה לשנות בעתיד את המסגרת התאגידית של החברות, למשל לבצע פעולות של מיזוג או חיסול של החברות (או של חברת האם), היה וימצא הדבר כנכון וראוי.
7. המדובר בשינוי מסגרת תאגידית, אותה מעוניין כונס הנכסים לבחון (כמפורט בסעיף 5 לדיווח התקופתי השני) במטרה להביא לחיסול סופי של כל עלויות הניהול בחו"ל, או לכל הפחות להביא להפחתה נוספת של עלויות הניהול, כפי שהצליח כונס להביא לפטירת החברה מחובת הדיווח במתכונת ציבורית בישראל, פעולה אשר כבר הפחיתה באופן ניכר את עלויותיה.
8. נשוב ונדגיש בהקשר זה, כי כל מסקנה שתתקבל, תובא ממילא לאישורו של בית המשפט הנכבד, בטרם נקיטתה.

ב. הליכים לגביית זכויות החברה

בפתח פרק זה יאמר כי לאחר שהסדרת עמידת החברות בדרישות הדין הן בישראל והן בגירוזי נכנסה ל-יישורת האחרונה, הרי שבמהלך תקופת דוח זה, הושקע עיקר מרצו של כונס הנכסים, בהליכים המיועדים לגביית זכויות החברה מן החייבים השונים.

הסכם עקרונות לשיתוף פעולה עם קרן RP לגביית זכויות החברה ממיזמי Vanco-1 Sakars

9. לאחר קבלת אישור מחזיקי אגרות החוב ואישור בית המשפט הנכבד, יצא הסכם שיתוף הפעולה עם קרן RP, מן הכוח אל הפועל.
10. נזכיר בקצרה, כי הסכם זה נועד על מנת שלא תישמט האפשרות לגביית החוב העיקרי כלפי החברה, הנאמד כיום על סך של למעלה מ-6 מיליון דולר ארה"ב (ומקורו במיזם ההשקעה בחברת הטכנולוגיה רוסית (Sakarars Holdings Limited – להלן: "Sakarars")), רק בשל היעדר יכולת כספית בקופת הכינוס לממן את עלויות העתק הכרוכות בניהול הליכים משפטיים אלו.
11. על פי דיווח עדכני שהתקבל מקרן RP, המובילה את הליכי המשפט כנגד Sakaras (עתה ובהתאם להסכם שיתוף הפעולה גם ביחס לזכויותיה של החברה מן החייבת) הרי שקיימת התקדמות מסוימת בהליך המשפטי המתנהל כנגד החברה ברוסיה.

12. על פי העדכון האחרון שהתקבל מקרן RP מסתמן כי כיום מונחת על שולחנו של בית המשפט המוסמך ברוסיה בקשה למינוי של בעל תפקיד (Liquidator) לחברת האם של Sakaras, שבידיו יופקדו סמכויות תקירה ודרישה באשר לפעולות שבוצעו בחברה ובחברת הבת.
13. יועציה המשפטיים של קרן RP, סבורים כי צו המינוי יינתן במהלך החודש הקרוב, וכי מינויו של בעל התפקיד יקל על מלאכתם באיתור הכספים, ובניהול הליכי הגביה להשבתם מתוך הנכסים הקיימים.

השקעת החברה במיזם חיפושי הנפט בגאנה ובחוף השנהב – חברת Vanco

14. כמפורט בסעיפים 92-97 לדיווח התקופתי הראשון, ההלוואה המקורית שהעמידה החברה למיזם זה נפרעה במלואה ונותרה לחברה זכות עודפת לקבלת תקבול כספי בסך 777,500 דולר ארה"ב בעבור גילוי נפט בכל אחד משני אתרי החיפוש הנכללים במיזם (אחד בחוף השנהב והשני בגאנה).
15. יצוין כי על פי דיווח עדכני שהתקבל מקרן RP, במהלך תקופת הדיווח לא התגלו באתרי החיפוש, גילויים המזכים את החברה, בקבלת זכות עודפת כלשהי.
16. יחד עם זאת, לטענת נציג RP, ועל רקע סדרת בדיקות וניסויים שעתידיים להיערך באתרים בזמן הקרוב, הרי שתוך זמן קצר יחסית, ניתן יהיה, ככל הנראה, לקבל אינדיקציה ראשונית, לכאן או לכאן, ביחס לאפשרות לקבלת הזכות העודפת בעתיד.
17. כונס הנכסים ידווח כנדרש לבית המשפט הנכבד על כל מסקנה מהותית שתתקבל ביחס לזכות העודפת במיזם חיפושי הנפט באפריקה.

השקעת החברה בנדל"ן בצפון ארה"ב – חברת TallBridge

18. בהתאם למגעים השוטפים שמתקיימים עם נציגי חברת TallBridge אודותם דיווח כונס הנכסים במהלך הדיווח התקופתי הקודם, ושתכליתם לגבש עסקה בזכויותיה של החברה בנכסי הנדל"ן השונים בארה"ב, במטרה לשרת את החזר החוב לחברה – הרי שהדוחות החשבונאיים של חברת TallBridge אודות נכסי הנדל"ן הספציפיים, נמסרים לכונס הנכסים באופן רציף בכל רבעון.
19. יצוין כי גם בדוחות הרבעון האחרונים שמסרה חברת TallBridge (תקפים ליום 31.3.2013) לא בוצע כל שינוי בשווי המוערך של הנכסים, ואלו עודם רשומים בשווי שהוערך להם בעבר.
20. להרחבת התמונה, תצורף לדיווח זה, תמצית נתונים עדכנית שערך כונס הנכסים אודות נכסי הנדל"ן בארה"ב, בהם הושקעו כספי הלוואות שהעניקה החברה לחברת TallBridge. תמצית הנתונים, תצורף ותסומן כנספת 1 לדיווח זה.

21. עוד נציין כי בשל פרוץ אירועי 'עופרת יצוקה', בוטל ברגע האחרון ביקור שתוכנן השנה לכונס הנכסים בנכסים במדינת ניו יורק, בניו-ג'רזי ובפילדלפיה, וכן קיום סבב פגישות עם מנהלי חברת TallBridge במסגרת ביקור זה.
22. עם זאת, נציג מטעם כונס הנכסים, אשר שהה בארה"ב במהלך תקופת הדיווח, נפגש עם נציג חברת TallBridge; ערך ביקור בשלושה מן הנכסים; ואימת עבור כונס הנכסים, אימות ראשוני, את מצגי החברה ביחס למצב הנכסים דהיום, וזאת ללא הטלת כל עלות על קופת הכינוס.
23. להשלמת התמונה יצוין כי ביקור כונס הנכסים, אשר כאמור לעיל, בוטל ממש לפי צאתו בנסיבות בלתי צפויות, צפוי להתקיים כבר במהלך תחילת חודש יוני הקרוב.
24. נהיר כי כונס הנכסים ידווח לבית המשפט הנכבד על כל התפתחות מהותית, וכמובן יביא לאישורו של בית המשפט הנכבד, כל מתווה לעסקה בזכויות החברה ביחס לנכסים בארה"ב, ככל וזו תגובש.

השקעת החברה בנדל"ן במזרח אירופה – קבוצת אמבסדור

25. במהלך תקופת הדיווח, השקיע כונס הנכסים מאמצים רבים בניסיון לגבש פתרון כולל להחזר ההלוואות (משוערכות כיום בלמעלה מ-23 מיליון ש"ח) שהעניקה החברה לחברת V.C.E Investments Limited המוחזקת במלואה באמצעות חברת Ambassador International Real Estate Ltd מקבוצת החברות Ambassador המצויות בשליטתו של מר שמואל לוי, ועיסוקן בייזום והשקעות בנדל"ן במרכז ומזרח אירופה.
26. על מנת שלא להלאות את בית המשפט הנכבד, יתר על המידה, בפירוט כרונולוגי של כל רצף המשא ומתן, יתוארו העבודות המרכזיות הבאות:
- א. במהלך תקופת הדוח, קיים כונס הנכסים, פגישות רבות עם מר שמוליק לוי ועם בא-כוחו, עו"ד עמית פינס.
- ב. במהלך תקופת הדוח קיבל כונס הנכסים לידי נתונים עדכניים מרו"ח של מר שמואל לוי אודות מצבת נכסיו והתחייבויותיו וכן את הדוחות הכספיים של סוכנות הנדל"ן בישראל, שמר לוי הינו שותף בה.
- ג. כונס הנכסים מקבל עדכונים שוטפים אודות שלושת נכסי Ambassador במזרח אירופה לרבות נתוני התפוסה ו/או המכירות, ומצב סילוק החוב לבנק המלווה.
- ד. כונס הנכסים אף עניין ביוזמתו מספר משקיעים פוטנציאלים בהשקעה בנכסים אלו, ובהקשר זה אף הכינה החברה (לבקשת הכונס) מצגת נתונים ברמת הפירוט הנדרשת לשם הצגה בפני משקיעים פוטנציאלים נוספים.

יצוין כי מול משקיע מבוסס שהובא על ידי כונס הנכסים, אף התקיים ראשיתו של משא ומתן, והלה אף הביע עניין בעריכת סיור משותף בקרקע בסלובקיה (זרהוצקה), אולם נכון לעתה, על פניו, טרם הבשיל הדבר לפתרון קונקרטי שניתן לדווח עליו.

ה. בימים האחרונים, על רקע טיוטת הסדר שהתקבלה מבא כוחו של מר לוי (ושנמצאה על ידי כונס הנכסים כאינה מספקת הן מבחינת תנאיה המסחריים והן מבחינת המתווה המשפטי) ועל רקע שיחות נוספות שנוהלו בין הצדדים, עמל כונס הנכסים על הכנת טיוטת הסדר מקיף וכולל מטעמו בין החברה לבין מר לוי וקבוצת Ambassador.

כפי שצוין בדיווח התקופתי הקודם, העקרונות המנחים שהציב כונס הנכסים במסגרת המתווה להסדר, נותרו בעינם, והינם, כדלקמן :

▪ הכרה של החייב בגובה החוב (כונס הנכסים נעזר ברואה החשבון שנשכר לחברה לשם ביצוע שיערוך חשבונאי מדויק של גובה החוב לערכו דהיום).

▪ התחייבות לשיתוף פעולה מלא למימוש הנכסים ו/או השאת הרווחים שיתקבלו בגינם או כל פעולה שינקוט כונס הנכסים.

▪ התחייבות לתשלום על בסיס תקופתי מינימלי קבוע מן המכירות והרווחים שייווצרו בנכסים עד לשנת 2016.

▪ התחייבות לתשלום תקופתי על בסיס תקופתי מינימלי מן הזכויות שייווצרו בשותפות הנדליין של מר לוי עד לשנת 2016.

▪ מימוש בהסכמה של נכס המקרקעין שבבעלות מר לוי על ידי כונס הנכסים, בתן הדעת לערבות האישית שניתנה על ידי מר לוי כבטוחה להלוואה.

▪ התחייבות של מר לוי לאיסור דיספוזיציה או כל פעולה אחרת בנכסים ללא אישור מראש של שכונס הנכסים.

▪ התחייבות של מר לוי להמשך טיפולו בנכסים לשם שמירתם והצפת ערך בעתיד.

▪ קביעת התנאים והסכומים שייתקבלו, שכנגדם יוכל שמוליק לוי, בתנאים מסויימים שיפורטו, לבקש את הפטרתו מערבותו האישית, תוך המשך קיום מחויבותו למימוש מיטבי של הנכסים המשועבדים לטובת החברה.

27. כונס הנכסים יעדכן את בית המשפט הנכבד על כל התפתחות מהותית במשא ומתן בנוגע להשקעות החברה במזרח אירופה, ונהיר כי כל טיוטת הסדר שתגובש ואשר תהיה מוסכמת על הצדדים, תובא לאישורו של בית המשפט הנכבד.

א. סיכום

28. לסיכומים של דברים, כונס הנכסים מקווה כי לאור סבב פגישותיו הקרוב בארה"ב עם חברת TallBridge ניתן יהיה לגבש מתווה פתרון אשר יביא למימוש מהיר של זכויות החברה בנכסים בארה"ב.

29. כונס הנכסים צופה כי עוד בטרם מועד מסירת הדיווח הבא, ניתן יהיה להניח בפני בית המשפט הנכבד, הסכם פשרה עם קבוצת החברות Ambassador ועם מר שמואלי לוי. שכן, וכמפורט לעיל, הסכם זה, צפוי אף הוא, להניב כספים לקופת הכינוס.

30. כונס הנכסים ימשיך וידווח לבית המשפט הנכבד באופן שוטף על התקדמות הליכי הכינוס וכן, וכמפורט בגוף הדיווח דלעיל, על כל התפתחות מהותית, היה ותתרחש.



עו"ד אופיר נאור, כונס הנכסים
נאור גרשט, עורכי דין

היום, 28 במאי 2013

תוכן עניינים

<u>שם הנספח</u>	<u>מספר נספח</u>	<u>מס' עמוד</u>
תמצית נכסי המקרקעין בארה"ב בהם הושקעו הלוואות החברה	1	1

**תמצית נכסי המקרקעין
בארה"ב בהם הושקעו הלוואות
החברה**

נספח 1

מס' עמוד: 1

Tall Bridge – נכסי הנדל"ן בארה"ב המוכיבים את תיק ההשקעות

רידג' (פילדלפיה)

.1

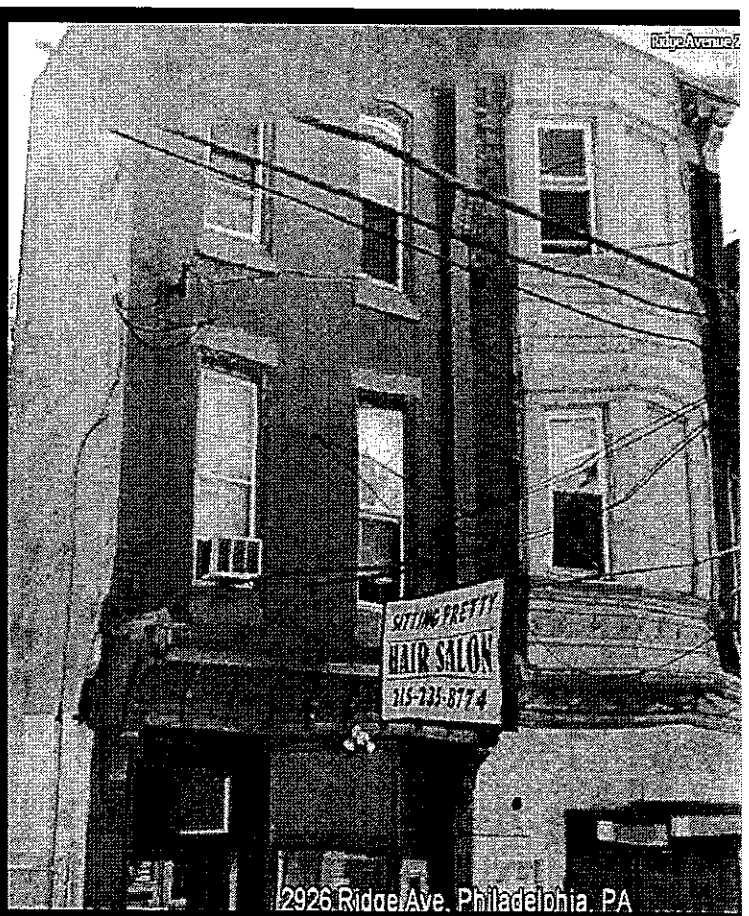
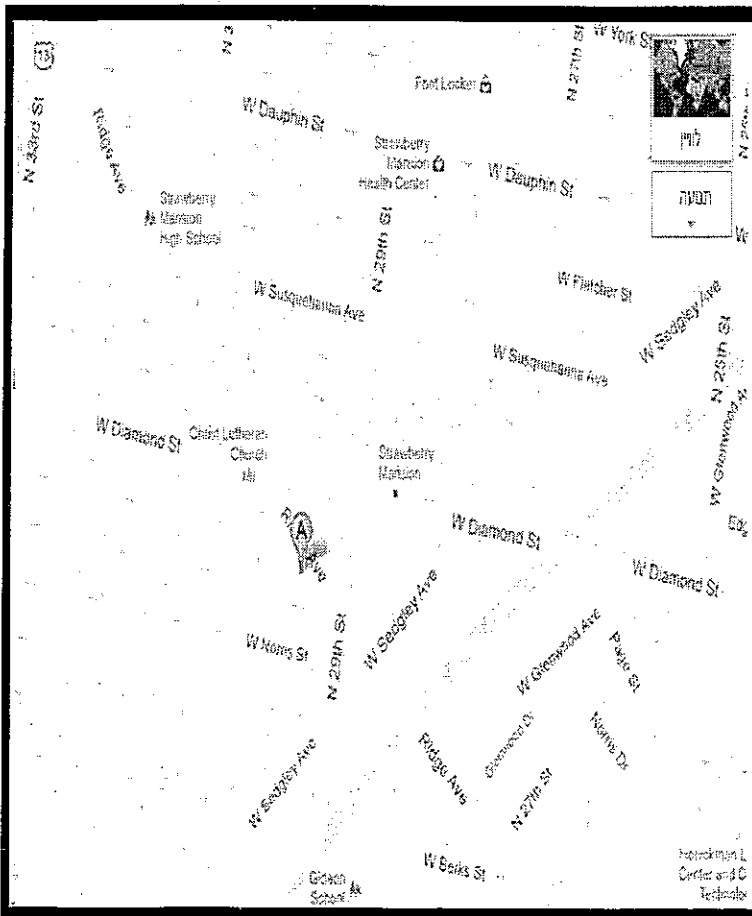
כתובת הנכס : (2926 Ridge Ave, Philly)

פרטי הנכס : נכס היושב על קרקע בשטח של כ-1,887 SF (170 מ"ר), שהינו מבנה מעורב (קומת מרתף (136 מ"ר), קומת קרקע לשימוש מסחרי (136 מ"ר) ושתי קומות מגורים (כ-120 מ"ר). סך הכול ישנן 4 דירות מגורים בקומות מעל. נערכו מספר שיפוצים קלים בנכס כדי להשכיר את הדירה האחרונה, נכון להיום כל הדירות והנכסים המסחריים מושכרים.

זכויות חברת הבת בנכס : חלק חברת הבת 61.13%.

מצב ההלוואה : ההלוואה מגובה בשעבוד ראשון על הנכס. לא הצליחו להגיע להסדר עם בעל הנכס, התחילו הליכי מימוש. טולברידג מעריכה כי ייקח 18 חודשים להגיע לאפשרות מכירה בכינוס, ועוד 6 חודשים לבצע מחירה בתנאי שוק בן היתר בהתחשב בכך שמדובר בנכס מעורב (מגורים ומסחר)

יתרת הלוואה : רשומה כיום בדוחות טולברידג' ב-\$184,580 (בעבר נרשם כ-\$192,000 לפני חובות ספקים). על פי דוחות טולברידג' לספטמבר 2012 שווי שוק : \$92,290.



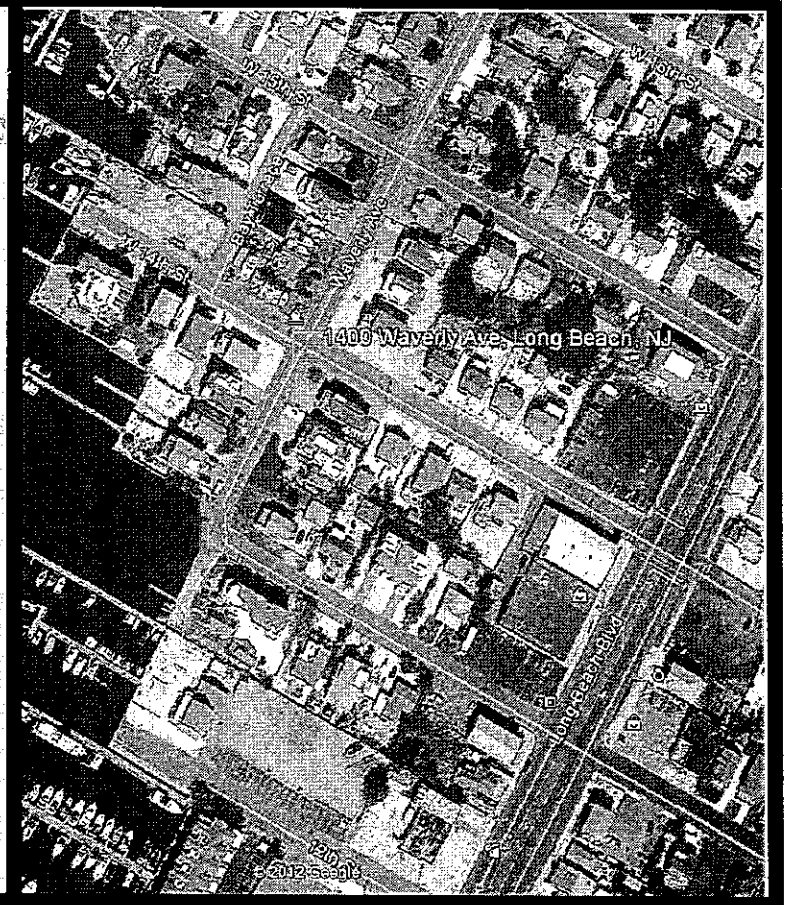
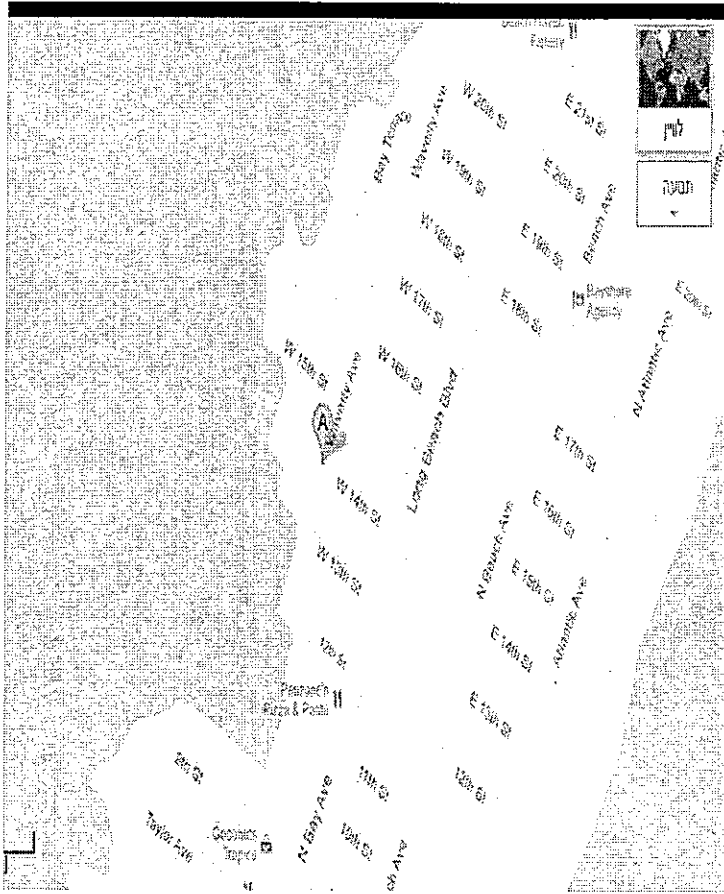
Long Beach Island, 1400 Waverly Avenue, Long Beach, NJ : כתובת הנכס

פרטי הנכס: שתי חלקות מקרקעין. החלקה הראשונה (SF 10,000=900 מ"ר) משמשת כיום כמרינה אשר אינה מניבה הכנסה משמעותית, שוויה מוערך כי כשווי מגורי משפחה בודדה ממוצע.

בעתיד יהיה ניתן להגיש בקשה לקבלת אישורי בניה לבית פרטי על קו המים. לחלקה השניה (SF 15,000=1350 מ"ר) אישורי בניה לשני מבני מגורים.

זכויות חברת הבת בנכס: חלק החברה בהלוואה הוא 25.11%.

פרטי ההלוואה: ההלוואה מגובה בשעבוד ראשון יתרת הלוואה כולל – 929,762 דולר. על פי דוחות טולברידג' לספטמבר 2012 שווי שוק : \$464,881. נוהל הליך משפטי ביוני בו הפסידה החברה. באוקטובר אמור להינקט הליך משפטי נוסף שבמידה ויצלח מצריך 18 חודשים למכירה מהירה ו6 חודשים נוספים למכירה במחיר שוק.



כתובת הנכס : Stone Harbor / Monmouth NJ

פרטי הנכס: בית מגורים נחמד בשטח כולל של כ-3,545 (SF) (319 מ"ר). הבית נבנה בשנת 1980, אולם מיקומו נחשב טוב. הנכס השני הינו מחסן בשטח כולל של כ-14,000 (SF) (1260 מ"ר) הממוקם בניוארק. הנכס אמנם ישן אולם שימש כמוסד/בית עסק בתיקון חלקי מכוניות. החברה טוענת כי לשטח המחסן יש שווי.

זכויות חברת הבת בנכס : חלקה של החברה הבת בהלוואה הוא 34.19%.

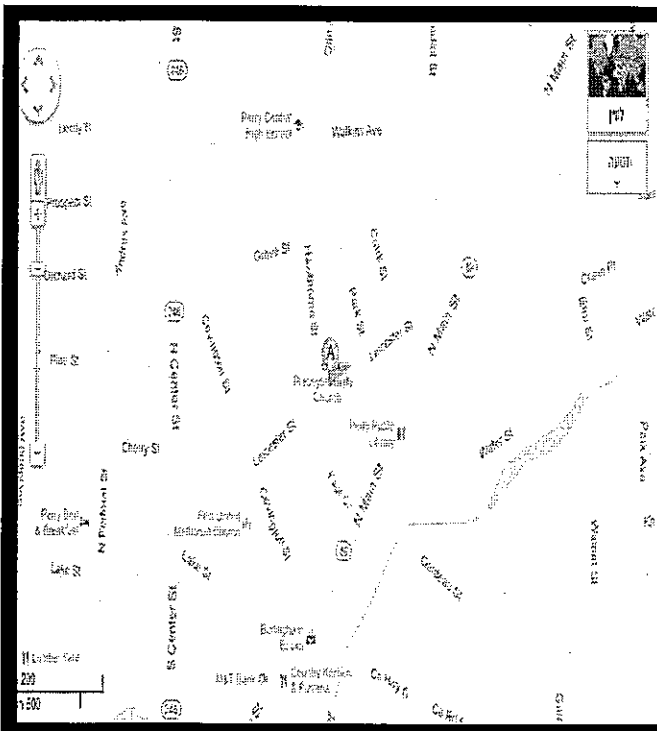
מצב ההלוואה : ההלוואה מגובה בשעבוד ראשון על שני נכסים. יתרת ההלוואה כולל עומד על 859,000 דולר. שווי שוק לפי דוחות ספטמבר 2012 : \$429,657. בחודשים האחרונים צלחו שני הליכים משפטיים שניהלה החברה ביחס לנכסים הללו. ההערכה כי פסק דין סופי יתקבל בתוך 10-12 חודשים, ומכירה בתוך 6 חודשים נוספים.

כתובת הנכס : Leicester St, Perry, NY, United States 59

פרטי הנכס : נכס משנת 1900, שימש כבית ספר יסודי בעבר ועבר שינוי כך שכיום משמש ל-24 דירות וכן ל-24 סוויטות משרדים. סה"כ שטח הנכס 6,930 מ"ר (SF 17,000). 2,430 מ"ר לדירות וכל היתר משמש לשטח המסחרי בשתי קומות. לפי דיווחי שנת 2011 : כל הדירות היו גמורות ורק חלק מהסוויטות היו מוכנות. נכון להיום רק שליש מהדירות הושכרו ורק שלושה משרדים הושכרו.

זכויות חברת הבת בנכס : חלקה של חברת הבת בהלוואה הוא 40.52%.

מצב ההלוואה : שעבוד ראשון על הנכס. ויתרת השווי הכולל עמדה על כ-2,884,000 דולר. נכון לדוחות ספטמבר 2012 יתרת הלוואה על סך 2,883,574 דולר. שווי שוק רשום : 1,000,000 דולר. הנכס מנוהל באמצעות כונס נכסים אשר צפוי למסור דיווח מפורט בזמן הקרוב. המטרה הינה לאכלס את כל המבנה אבל מוערך כי הגעה ליעד זה צפויה לקחת זמן.



כתובת הנכס: Asheville, NC

פרטי הנכס: קרקע בשטח של 451 דונם באזור הגבעות של אשוויל בצפון קרולינה. השטח מיועד לחלוקה למספר חלקות קטנות לבניה, עם תשתית משותפת.

זכויות חברת הבת בנכס: חלקה של חברת הבת בהלוואה הוא 37.19%

מצב ההלוואה: תהליך מימוש הנכס הושלם. על פי הערכת Tallbridge יש צורך להשקיע כ- 400,000 דולר לשם השלמת יתר פעולות חלוקת השטח. שווי שוק רשום: 588,000 דולר.