

99
GISSIN & CO., ADVOCATES
גיסין ושות', עורכי-דין

GUY GISSIN, ADV.	גיא גיסין, עו"ד
TOMER ALTMAN, ADV.	תומר אלטמן, עו"ד
YOEL FREILICH, ADV.	יואל פרייליך, עו"ד
SAGI NATAN, ADV.	שגיא נתן, עו"ד
ZVI VALLACH, ADV.	צבי ולך, עו"ד
TSAHI DROR, ADV.	צחי דרור, עו"ד
RAN GREENVALD, ADV.	רן גרינוולד, עו"ד
INBAR HAKIMIAN-NAHARI, ADV.	ענבר חכימאן-נהרי, עו"ד
GAL PNINI, ADV.	גל פניני, עו"ד
EVGENIA GLUKHMAN, ADV.	יבגניה גלוחמן, עו"ד
AMIR PAZ, ADV.	אמיר פז, עו"ד
SIGAL RUSSAK GISSIN, ADV.	סיגל רוסק גיסין, עו"ד

תל אביב, 22 בינואר 2014, Tel Aviv

לכבוד
מזכירות בית המשפט המחוזי תל אביב
ויצמן 1
תל אביב, 6423901


א.ג.נ.,

הנדון: פר"ק 12-11-47232 - ישאל אמלט השקעות (1993) בע"מ (בהסדר)

מצ"ב "בקשה דחופה למתן הוראות" המוגשת מטעם בעל התפקיד הנאמן לביצוע הליכי פירוק עושים
בחברה שבכותרת, עוה"ד גיא גיסין.

נודה לסריקת הבקשה למערכת "נט המשפט" ולהעברת המצ"ב ללשכתו של בית המשפט איש
אורנשטיין.

בכבוד רב,


יבגניה גלוחמן, עו"ד
גיסין ושות', עורכי דין

ובעניין: חוק החברות, התשנ"ט - 1999
פקודת החברות [נוסח חדש], תשמ"ג-1983

ובעניין: ישאל אמלט השקעות (1993) בע"מ, ח.צ. 520043860 (בפירוק זמני)

החברה;

ובעניין: עו"ד גיא גיסין, הנאמן לביצוע הסדר נושים בחברה
באמצעות ב"כ עוה"ד יואל פרייליך ואו ענבר חכימיאן - נהרי
ואו יבגניה גלוחמן ואח'
ממשרד גיסין ושות', עורכי דין
מרח' הברזל B38, תל אביב 69710
טל': 03-7467777; פקס: 03-7467700

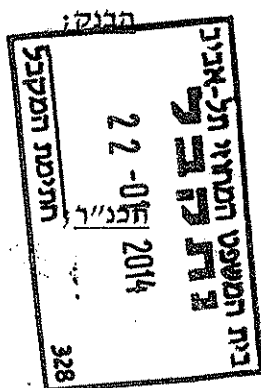
בעל התפקיד;

ובעניין: עו"ד רונון מטרי, כונס נכסים על אחזקות החברה
על 3,167 מניות חברת ניו פארם דראגסטורס בע"מ (ח.פ. 510978462)
מרח' מנחם בגין 7 (בית גיבור ספורט) רמת גן 52681
טל': 03-7549900; פקס: 03-7549901

כונס הנכסים;

ובעניין: בנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ
מרח' דרך מנחם בגין 125
תל אביב 67012

ובעניין: כונס הנכסים הרשמי
באמצעות ב"כ עוה"ד אורי ולרשטיין ואו משה תורג'מן ואח'
מרח' השלושה 2, תל אביב 61090
טלפון: 03-6899695; פקס: 02-6462502



בקשה דחופה למתן הוראות

(בעניין מימוש מניות ניו פארם על ידי כונס הנכסים)

בית המשפט הנכבד מתבקש בזאת לאפשר לבעל התפקיד להצטרף להסדר אשר התגבש בהליכי ההוצאה לפועל שנקט הנושה המובטח של החברה, בנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ (להלן: "הבנק"), בקשר עם אחזקות החברה ב - 3,167 מניות חברת ניו פארם דראגסטורס בע"מ (להלן: "המניות"), במסגרתו תימכרנה המניות לחברת המשביר בתי כלבו בע"מ (להלן: "הרוכשת") בתמורה לסך של 34,650,000 ₪, מתוכו הוסכם כי סך של 1,650,000 ₪ יועבר מהכונס לקופת הסדר הנושים לאחר קבלת התמורה (להלן: "ההסדר המוצע").

כפי שיובהר בהרחבה להלן, בעל התפקיד תומך בהסדר המוצע וסבור כי הוא נועד לקדם את האינטרסים של כלל נושי החברה וזאת לנוכח פירעון מלא של חובות החברה כלפי הבנק ומחיקתו של הבנק, נושה מובטח של החברה, ממצבת הנשייה של החברה, לנוכח הגדלת מצבת הנכסים לחלוקה ליתר הנושים במסגרת הסדר הנושים וכן לנוכח העובדה שסכום של 1,650,000 ₪ מתמורות המכר, ישולם לקופת הסדר הנושים.

לאור נימוקי הבקשה דנא ובשים לב לכך כי הצעתה של הרוכשת וכן הערבות הבנקאית שניתנה בקשר עם העסקה נשוא ההסדר מוגבלים בזמן (עד ליום 31.3.2014), מוגשת בקשה זו כבקשה דחופה.

- בעניין:** חוק החברות, התשנ"ט - 1999
פקודת החברות [נוסח חדש], תשמ"ג-1983
- ובעניין:** ישאל אמלט השקעות (1993) בע"מ, ח.צ. 520043860 (בפירוק זמני)
- ובעניין:** עו"ד גיא גיסין, הנאמן לביצוע הסדר נושים בחברה
באמצעות ב"כ עוה"ד יואל פרייליך /או ענבר חכימיאן – נהרי
/או יבגניה גלוחמן ואח'
ממשרד גיסין ושות', עורכי דין
מרח' הברזל B38, תל אביב 69710
טל': 03-7467777; פקס: 03-7467700
- בעל התפקיד:**
- ובעניין:** עו"ד רונן מטרי, כונס נכסים על אחזקות החברה
על 3,167 מניות חברת ניו פארם דראגסטורס בע"מ (ח.פ. 510978462)
מרח' מנחם בגין 7 (בית גיבור ספורט) רמת גן 52681
טל': 03-7549900; פקס: 03-7549901
- כונס הנכסים:**
- ובעניין:** בנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ
מרח' דרך מנחם בגין 125
תל אביב 67012
- הבנק:**
- ובעניין:** כונס הנכסים הרשמי
באמצעות ב"כ עוה"ד אורי ולרשטיין /או משה תורגימן ואח'
מרח' השלושה 2, תל אביב 61090
טלפון: 03-6899695; פקס: 02-6462502
- הכנ"ר:**

בקשה דחופה למתן הוראות

(בעניין מימוש מניות ניו פארם על ידי כונס הנכסים)

בית המשפט הנכבד מתבקש בזאת לאפשר לבעל התפקיד להצטרף להסדר אשר התגבש בהליכי ההוצאה לפועל שנקט הנושה המובטח של החברה, בנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ (להלן: "הבנק"), בקשר עם אחזקות החברה ב – 3,167 מניות חברת ניו פארם דראגסטורס בע"מ (להלן: "המניות"), במסגרתו תימכרנה המניות לחברת המשביר בתי כלבו בע"מ (להלן: "הרוכשת") בתמורה לסך של 34,650,000 ₪, מתוכו הוסכם כי סך של 1,650,000 ₪ יועבר מהכונס לקופת הסדר הנושים לאחר קבלת התמורה (להלן: "ההסדר המוצע").

כפי שיובהר בהרחבה להלן, בעל התפקיד תומך בהסדר המוצע וסבור כי הוא נועד לקדם את האינטרסים של כלל נושי החברה וזאת לנוכח פירעון מלא של חובות החברה כלפי הבנק ומתיקתו של הבנק, נושה מובטח של החברה, ממצבת הנשייה של החברה, לנוכח הגדלת מצבת הנכסים לחלוקה ליתר הנושים במסגרת הסדר הנושים וכן לנוכח העובדה שסכום של 1,650,000 ₪ מתמורות המכר, ישולם לקופת הסדר הנושים.

לאור נימוקי הבקשה דנא ובשים לב לכך כי הצעתה של הרוכשת וכן הערבות הבנקאית שניתנה בקשר עם העסקה נשוא ההסדר מוגבלים בזמן (עד ליום 31.3.2014), מוגשת בקשה זו כבקשה דחופה.

פתח דבר

1. להבטחת התחייבויות החברה כלפי הבנק עובר למתן צו הפירוק, שיעבדה החברה ביום 22.6.2011 בשעבוד ראשון בדרגה ויחיד את אחזקותיה בחברת ניו פארם דראגסטורס בע"מ (להלן: "ניו פארם"), המהוות כ-31.67% מהון המניות המונפק של ניו פארם (להלן: "המניות המשועבדות"). נכון למועד הגשת תביעות החוב לבעל התפקיד ביום 28.1.2013 עמד חוב החברה הנטען לבנק על סך של 31,815,000 ₪, כך שלטענת הבנק, סכומו להיום גבוה יותר, ביו היתר עקב הצטברות ריבית נוספת והבנק אף טוען כי סכומו להיום כ- 33 מיליון ₪ (מבלי להביע דעה של בעל התפקיד לגבי נכוונתה של טענה זו).

2. לנוכח הפרות נטענות של החברה את התחייבויותיה כלפי הבנק, הגיש הבנק ביום 30.10.12 (למעלה מחודשיים קודם למינוי הח"מ כמפרק זמני לחברה), בקשה לראש ההוצאה לפועל בכפר סבא (תיק מס' 17-24313-12-6), במסגרתה התבקש ראש ההוצאה לפועל ליתן צו לאכיפתו ומימושו של השעבוד הרשום לטובת הבנק ולמינוי כונס נכסים. ביום 9.12.12 מינה ראש ההוצאה לפועל את עו"ד רוני מטרי ככונס נכסים על המניות המשועבדות כאמור.

3. ביום 3.1.13 הורה בית המשפט הנכבד על מינויו של עו"ד גיא גיסין כמפרק זמני של החברה.

4. ביום 3.4.13 נעתר בית המשפט הנכבד לבקשה למתן הוראות אשר הוגשה מטעם כונס הנכסים ובהסכמת בעל התפקיד (המפרק הזמני דאז), ואשר לכונס הנכסים להמשיך בניהול הליכי הכינוס על המניות המשועבדות באמצעות לשכת הוצאה לפועל (בקשה מס' 28 בתיק דנא) (להלן: "בקשה מס' 28").

• העתק הבקשה להמשך הליכי הכינוס והעתק החלטת בית המשפט הנכבד מצ"ב לבקשה זו כנספחים 1-2 ומהווים חלק בלתי נפרד הימנה.

5. כמפורט בבקשה מס' 28, הוסכם בין הצדדים כי כל הליך למימוש המניות על ידי כונס הנכסים יתבצע בשקיפות כלפי בעל התפקיד אשר יהא בין היתר, משיב לכל בקשות הכונס לאישור המכר (ראה סעיף 6 לבקשה מס' 28, נספח 1 לעיל).

בנוסף הובהר במסגרת בקשה מס' 28, כי אין בהסכמת בעל התפקיד כדי לגרוע מזכויותיו של בעל התפקיד על פי דין, לרבות זכותו לבדוק את יתרת החוב לבנק.

6. בד בבד עם פעילות בעל התפקיד לגיבוש הסדר נושים לחברה, ניהל כונס הנכסים בחודש מאי 2013 מגעים למימוש המניות המשועבדות בשיתוף פעולה עם בעל התפקיד מול הרוכשים הפוטנציאליים, חברת המשביר 365 החזקות בע"מ וחברת המשביר בתי כלבו בע"מ, חברה פרטית המוחזקת במלואה על ידי משביר 365 החזקות בע"מ. בעל התפקיד השתתף במגעים הנ"ל לשם הגנה על האינטרסים של הנושים הבלתי מובטחים של החברה ומתוקף תפקידו כפקיד בית המשפט הנכבד.

יצוין, כי המגעים האמורים לא הבשילו לכדי הסכם מחייב והמשא ומתן נכשל (להלן: "המשא ומתן הראשון") כאשר נציגות מחזיקי אגרות החוב של החברה בין היתר, התנגדה לעסקת המיזוג שנבחנה בזמנו.

7. ביום 8.7.13 אושר על ידי בית המשפט הנכבד הסדר נושים לחברה במסגרתו, בין היתר, מונה עו"ד גיא גיסין כבעל התפקיד הנאמן לביצוע הסדר נושים. במסגרת הסדר הנושים הגיש הבנק לבעל התפקיד תביעת חוב בסך של כ-31.8 מיליון ₪ בנושה מובטח נכון למועד הקובע (28.1.2013), תביעת החוב טרם הוכרעה על ידי בעל התפקיד לנוכח הליכי ההוצאה לפועל המתוארים בבקשה זו.

ההסדר המוצע

8. בחודשים האחרונים חודשו המגעים בין כונס הנכסים לבין הרוכשים הפוטנציאליים בשיתוף פעולה עם בעל התפקיד, כאשר בימים אלו הבשיל המשא ומתן בעניין מימוש המניות המשועבדות והתגבש לכדי הסכמות בין הצדדים, הכפופות לאישור ראש ההוצלי"פ.
9. ביום 1.1.2014 התפרסם דיווח מידי מטעם חברת המשביר 365 החזקות בע"מ (להלן: "המשביר 365") המחזיקה ב-68.33% ממניות ניו פארם הנותרות, לפיו ביום 31.12.2013 נחתם הסכם בין חברת הבת שלה, משביר בתי כלבו, לבין כונס הנכסים, לרכישת 31.67% ממניות ניו פארם המוחזקות בידי הכונס (3,167 מניות) בתמורה לסך של 34,650,000 ₪ - סכום העולה על יתרת החוב של החברה לבנק בהתאם לתביעת החוב.
- העתק הדיווח המידי מיום 1.1.2014 מצ"ב ומסומן כנספח 3 לבקשה זו ומהווה חלק בלתי נפרד הימנה.
10. במסגרת הסכמות שבין הצדדים, מתוך תמורת מכירת המניות המשועבדות לטובת הבנק במסגרת הליך כינוס הנכסים, יפרע חוב החברה לבנק, וכן ישולם לקופת הסדר הנושים של החברה, לטובת הנושים הבלתי מובטחים, באמצעות בעל התפקיד, סך של 1,650,000 ₪. כמו כן, הוסכם עם הבנק כי **לא יהיה זכאי להגיש תביעת חוב על יתרת החוב הבלתי מכוסה לקופת הסדר הנושים של החברה וכי יוותר על כל תביעת חוב שהוגשה על ידו זה מכבר לבעל התפקיד**¹. כפועל יוצא מכך, לא רק שקופת הסדר הנושים תזכה לסך של 1.65 מיליון ₪ נוספים כתוצאה מהמימוש של המניות, אלא שתביעת החוב של הבנק (בסך 31.8 מיליון ₪ לא כולל ריבית מינואר 2013), תופחת ממצבת הנשייה של החברה לחלוטין הן במעמד של נשייה מובטחת והן במעמד של נשייה בלתי מובטחת. בכך בין השאר, ישוחרר לטובת הנושים הלא מובטחים סכום נוסף של כ- 1.6 מיליון ₪, אשר נותר בקופת הסדר הנושים להבטיח את חלקו של הבנק בדיבידנד הביניים הראשון שחולק לנושים הלא מובטחים בתחילת חודש ינואר 2014 (ראה בקשה 53 בתיק דנן).
11. עוד יצוין בהקשר זה, כי הוסכם בין הצדדים, כי הבנק יוכל לפעול למימוש בטוחות אחרות ככל שניתנו לו על ידי צדדים שלישיים, וזאת אך ורק במידה ולקופת הסדר הנושים אין ולא יהיו התחייבויות כתוצאה ממימושו על ידי הבנק כאשר הובהר כי לבנק זכות להשתמש בכל בטוחה שבידו בקשר עם יתרת חוב החברה אליו, בתנאי שאין בכך משום ויתור על זכות של קופת הסדר הנושים או הטלת חיוב על קופת ההסדר.
- העתק בקשת כונס הנכסים לאישור מכר מניות ניו פארם כפי שהוגשה במסגרת הליכי ההוצאה לפעול תוך פירוט הסכמות הצדדים אודות תשלום סך של 1.65 מיליון ₪ לקופת ההסדר וכן מחיקת תביעת החוב אשר הוגשה לבעל התפקיד, מצ"ב ומסומן כנספח 4 לבקשה זו ומהווה חלק בלתי נפרד הימנה.
 - העתק מכתבו של הבנק, המאשר את ההסכמות דלעיל, מצ"ב ומסומן כנספח 5 לבקשה זו ומהווה חלק בלתי נפרד הימנה.
12. בעל התפקיד יבקש להסב את תשומת ליבו של בית המשפט הנכבד להערכת השווי אשר התקבלה בידי כונס הנכסים ביום 29.10.2013, לפיה שוויין של המניות המשועבדות הוערכה בסכום הנע בין 26.6 מיליון ₪ לבין 31.9 מיליון ₪.² אין צורך להכביר במילים על מנת להראות כי התמורה עבור המניות

¹ ראה סעיף 3.5 לבקשת כונס הנכסים המצורף כנספח 4 לבקשה זו.


² תשומת ליבו של בית המשפט הנכבד מופנית לכך כי מעריך השווי הגיע לשוויים אלו תוך מתן הנחת עבודה מיטיבה של צמיחה של 2% לשנה (שאיננה בהכרח תואמת למציאות שכן אין חזקה שעסק עשוי דווקא לגדול משנה לשנה. כמו כן, הערכת השווי כאמור

המשועבדות, כפי שנקבעה במסגרת ההסדר המוצע, הינה משמעותית גבוהה יותר מאשר שווין על פי הערכת השווי כאמור והיא אף מוסיפה מקורות להסדר הנושים של החברה. העתק הערכת שווי אחזקות החברה במניות ניו פארם, צורף כנספח 5 לבקשת כונס הנכסים, המצורפת כנספח 4 לבקשה זו לעיל.

13. לא זו אף זו, לאור האמור בהסכם בעלי המניות של ניו פארם המצוי בידי בעל התפקיד למשביר 365, המחזיקה כאמור ב-68.33% ממניות ניו פארם קיימת זכות הצעה ראשונה (Right of First Offer) וכן זכות הצטרפות במכירת מניות (Tag Along) אשר מגבילה את כונס הנכסים במקרה של הצטרפות בעלי המניות האחרים להצעת המכר. בנוסף למשביר 365 זכויות נטענות על פי הסכמי בעלי מניות בנוגע לתנאי מסחר מועדפים והשתתפות בהוצאות פרסום ושיווק העדיפות על תנאי השוק, והיוצרים הכבדה על פעילותה של ניו פארם ותוצאותיה העסקיות. לא פלא הוא כי מגעים בלתי פורמליים עם משקיעים פוטנציאליים אחרים (שאינם המשביר 365), ואשר נוהלו במהלך השנה האחרונה, לא הניבו תוצאות. מרבית המתעניינים הסתייגו מרכישת הזכויות במניות הנמכרות בכפיפות לזכויות היתר של המשביר 365 – בעל השליטה בניו פארם. משכך הדבר, בשים לב לזכויות העודפות שהוענקו למשביר 365 בהסכם בעלי המניות, סבור בעל התפקיד כי יקשה עליו ועל כונס הנכסים להשיג תמורה גבוהה יותר בגין המניות המשועבדות.

סוף דבר

14. אשר על כן, ולנוכח התמורה אשר נקבעה במסגרת ההסדר המוצע והחלק מתוכה שישולם ישירות לקופת ההסדר ולטובת הנושים הבלתי מובטחים של החברה, סבור בעל התפקיד כי עסקינן בעסקה מיטבית עבור כלל נושי החברה לרבות הנושים הבלתי מובטחים שלה.
15. במצב דברים כגון דא, סבור בעל התפקיד כי יהא זה ראוי וצודק לאפשר לו, לטובת כלל נושי החברה, להסכים ולהצטרף לבקשת כונס הנכסים כפי שהוגשה ללשכת ההוצאה לפועל (תיק 17-24313-12-6) לאישור ראש ההוצאה לפועל להסדר המוצע (נספח 4 לעיל).
16. כאמור לעיל, הצעתה של הרוכשת וכן הערבות הבנקאית שניתנה מוגבלים בזמן (עד ה-31.3.2014), כאשר הערבות מיועדת להבטיח גם את ביצוע התשלומים על פי ההצעה, שיבוצעו כאמור בתוך 30 יום מהתקיימות התנאים המתלים שבהסכם המכר – ומכאן הדחיפות בהגשת בקשה דנא.
17. אשר על כן, בית המשפט הנכבד מתבקש בזאת להורות כמבוקש ברישא בקשה זו.
18. מן הדין ומן הצדק להיעתר לבקשה.


גיא ג'יסין, עו"ד
בעל התפקיד הנאמן להסדר
הנושים של ישאל אמלט
השקעות (1993) בע"מ

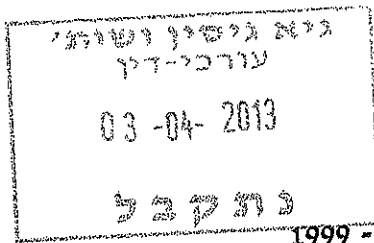
תוכן עניינים

מספר נספח	תיאור	עמוד
1-2	העתק הבקשה להמשך הליכי הכינוס והעתק החלטת בית המשפט הנכבד	1
3	העתק הדיווח המיידני מיום 1.1.2014	28
4	העתק בקשת כונס הנכסים לאישור מכר מניות ניו פארם כפי שהוגשה במסגרת הליכי ההוצאה לפעול תוך פירוט הסכמות הצדדים אודות תשלום סך של 1.65 מיליון ₪ לקופת ההסדר וכן מחיקת תביעת החוב אשר הוגשה לבעל התפקיד	32
5	העתק מכתבו של הבנק, המאשר את ההסכמות	136

נספחים 1-2

העתק הבקשה להמשך הליכי
הכינוס והעתק החלטת בית
המשפט הנכבד
עמוד 1

פר"ק 12-11-47232
בקשה מס'
בפני כב' השופט אורנשטיין



חוק החברות, התשנ"ט - 1999
פקודת החברות [נוסח חדש], תשמ"ג-1983

בעניין:

ישאל אמלט השקעות (1993) בע"מ, ח.צ. 520043860 (בפירוק זמני)

ובעניין:

החברה;

עו"ד גיא גיסין, מפרק זמני לחברה
באמצעות ב"כ עוה"ד יואל פרייליך ו/או שמרית מלמן ואח'
ממשרד גיסין ושות', עורכי דין
מרח' הברזל B38, תל אביב 69710
טל': 03-7467777; פקס: 03-7467700

ובעניין:

המפרק הזמני;

עו"ד רוני מטרי, כונס נכסיה על אחזקות החברה
על 3,167 מניות חברת ניו פארם דראגסטורס בע"מ (ח.פ. 510978462)
מרח' מנחם בגין 7 (בית גיבור ספורט) רמת גן 52681
טל': 03-7549900; פקס: 03-7549901

ובעניין:

כונס הנכסים;

כונס הנכסים הרשמי
באמצעות ב"כ עוה"ד אורי ולרשטיין
מרח' השלושה 2, תל אביב 61090
טלפון: 03-6899695; פקס: 02-6462502

ובעניין:

הכנ"ר;

בקשה למתן הוראות (בהסכמת המפרק הזמני)

בית המשפט הנכבד מתבקש בזאת - בהסכמת המפרק הזמני - לאשר לכונס הנכסים על אחזקות ישאל אמלט השקעות (1993) בע"מ (להלן: "החברה") ב-3,167 מניות חברת ניו פארם דראגסטורס בע"מ, עו"ד רוני מטרי (להלן: "הכונס", "ניו-פארם" ו-"המניות המשועבדות"), להמשיך בהליכי כינוס המניות המשועבדות.

ואלה נימוקי הבקשה:

1. פתח דבר

ביום 9.12.12, עוד בטרם מינוי המפרק הזמני, מונה הח"מ ככונס על המניות המשועבדות, שהינן מניות מיעוט בניופארם, ומאז הוא פועל למטרת טיפול שוטף נדרש בהחזקתן (לרבות מינוי דירקטור בניופארם) ולמימושן היעיל, וזאת בשקיפות אל מול המפרק הזמני.

דבר מינויו של הכונס דווח לבית המשפט הנכבד במסגרת מספר דיווחים קודמים.

בהמשך לכך, בהתאם להוראות סעיף 267 לפקודת החברות [נוסח חדש], תשמ"ג-1983, מוגשת בזאת לבית המשפט הנכבד בקשה למתן היתר להמשיך הליכי כינוס המניות המשועבדות, לאור מינויו של מפרק זמני לחברה.

- 2.1. בנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ (להלן: "הבנק") הינו נושא מובטח של החברה אשר חוב החברה כלפיו הנקוב בבקשת הכינוס הנוכרת להלן (וכמפורט בה) עמד על כ- 31.5 מיליון ₪. להבטחת החוב שעבדה החברה לבנק בשעבוד ראשון בדרגה ויחיד את המניות המשועבדות.
 - 2.2. החברה הפרה את התחייבויותיה כלפי הבנק ועל כן, ביום 30.10.12 הגיש הבנק בקשה לראש ההוצאה לפועל בכפר סבא (תיק מסי 6-12-24313-17), במסגרתה התבקש ליתן צו לאכיפתו ומימושו של השעבוד אשר נרשם לטובת הזוכה מכח אגרת החוב, על 3,167 מניות חברת ניו-פארם המוחזקות בידי החברה. העתק הבקשה למימוש משכון מצ"ב כנספח "1".
 - 2.3. ביום 9.12.2012 מינה ראש ההוצאה לפועל את עו"ד מטרי ככונס נכסים על המניות המשועבדות כאמור. העתק צו מינוי הכונס מיום 9.12.2010 מצ"ב כנספח "2".
 - 2.4. בהתאם להוראת כבוד ראש ההוצאה לפועל בסעיף 2.3 לצו המינוי, מסר הכונס הודעה בדבר מינויו לחברה עצמה וכן לכל הגורמים והגופים המפורטים להלן (להלן: "הגופים המדווחים"): כונס הנכסים הרשמי, רשם החברות, הרשות לניירות ערך, הבורסה לניירות ערך, המשביר 365 החזקות בע"מ (להלן: "המשביר 365"), ניו פארם ו-קמן אחזקות בע"מ.
 - 2.5. במקביל להליכי הכינוס דלעיל, ביום 25.11.2012, הגישה אורורה פידליטי חברה לנאמנות בע"מ, המשמשת כנאמן למחזיקי אג"ח סדרה ה' של החברה, שהינם נושים רגילים של החברה, בקשות לפירוק החברה ולמינוי מפרק זמני לבית המשפט המחוזי בתל אביב. דבר קיומם של הליכים אלו הובא לידיעת כבוד ראש ההוצאה לפועל במסגרת הבקשה למינוי כונס.
 - 2.6. ביום 3.1.2013 הורה בית המשפט על מינויו של עו"ד גיא גיסין כמפרק זמני של החברה (להלן: "המפרק הזמני") וביום 28.1.2013 ניתן על ידי בית משפט נכבד זה צו לפירוקה של החברה, אשר נקבע כי יכנס לתוקפו לא לפני ה-1.4.2013. העתק מהחלטות בית המשפט המחוזי בתל-אביב מיום 3.1.2013 ומיום 28.1.2013 מצ"ב יחדיו כנספח "3".
- פירוט פעולות הכונס עד כה במסגרת הליכי המימוש**
- 3.1. יצויין כי מארג היחסים בין בעלי המניות בניופארם הינו מארג סבוך ומורכב יחסית הבנוי על מערכת הסכמים בין בעלי המניות, כאשר שיתוף פעולה בין בעלי המניות, באם ניתן להשיגו, יועיל עד מאוד למימוש המוצלח של המניות לתועלת כלל נושי החברה.
ענין זה מקבל משנה חשיבות בשים לב לכך שהחזקות החברה בניופארם הינן אחזקות מייעוט של כ- 31% בלבד.
 - 3.2. בהמשך לכך פועל הכונס להשגת שיתוף הפעולה הנדרש מול בעלי מניות הרוב בניופארם לתועלת כל הנוגעים בדבר והוא מקיים פגישות שוטפות עם בעלי מניות הרוב לתיאום הפעילות בהקשר למניות ניופארם.
 - 3.3. אחת הזכויות הצמודה למניות המשועבדות הינה הזכות של החברה למנות מכח אחזקותיה במניות המשועבדות שלישי מחברי הדירקטוריון של ניו פארם. התברר כי סמוך למינויו של הכונס לתפקידו, התפטרו הדירקטורים שמונו מטעמה של החברה מחברותם בדירקטוריון ניו פארם. בנסיבות אלו, היה הכרח כי הכונס ימנה דירקטור מטעמו בדירקטוריון החברה.
 - 3.4. לאור האמור לעיל, הוחלט בהסכמה עם בעלת המניות האחרת בניו פארם, המשביר 365, כי מטעמי יעול וחשכון, מספר חברי הדירקטוריון יצומצם מ- 5 דירקטורים ל-3 חברים: שני דירקטורים מטעם המשביר 365 ודירקטור אחד מטעם החברה (באמצעות הכונס).

- 3.5 ביום 26.12.2012 מינה הכונס את מר ישראל ארליך, בנקאי בכיר לשעבר, כדירקטור בניו פארם מטעם החברה (באמצעות הכונס).
- 3.6 הכונס אף משתתף כמשקיף בישיבות הדירקטוריון של ניו-פארם. השתתפותו כמשקיף באה על רקע מהלכים שתוכננו בניו פארם שהצריכו החלטות מצד בעלי המניות (מבלי לגרוע באופן כלשהו מסמכויות הדירקטוריון) ולשם שיפור מודעותם לנעשה בחברה.
- 3.7 עוד דרש הכונס להקפיד כי כל עסקה חריגה עם בעלי העניין בניו-פארם (ורובן הן עסקאות חריגות כאמור לאור הרווחיות הנמוכה של ניו-פארם) תועבר להכרעת האסיפה הכללית של ניו-פארם, כפי שגם הוסכם בהסכם בעלי המניות שלה.
- 3.8 כמו כן, במסגרת הליכי המימוש, פועל הכונס, כבר החל ממועד הגשת הבקשה לאכיפת השעבודים בתיאום עם הצדדים לשם היערכות למימוש המניות לרבות החתמה על כתבי סודיות שנוסחם תואם עם ניו פארם ודווח לחברה, ואיסוף חומר ראשוני לשם הצגתו למתעניינים.
- 3.9 בנוסף, נפגש הכונס עם מספר גורמים בארץ ובחו"ל אשר הביעו עניין בהתקשרות עתידית עם הכונס, לשם מסירת מידע ראשוני ובחינת מתווים אפשריים להתקשרות.
- 3.10 במסגרת השיקולים הרלוונטיים לבחירת מתווה המכר המיטבי, הוסכם גם כי תבוצע הערכת שווי עדכנית לניו פארם בשים לב לדוחות הכספיים של ניו פארם לשנת 2012. הערכת השווי האמורה צפויה להיות מוכנה לקראת סוף חודש מרץ זה, וניתן יהיה להעזר בה בהמשך.

4. יידוע בית המשפט בדבר הליכי הכינוס

- 4.1 יוער, כי הליכי מימוש המניות המשועבדות נעשו בידיעת המפרק הזמני המיועד עוד בטרם מינויו. הכונס אף דאג לעדכן את המפרק הזמני בדבר ההתרחשויות המרכזיות בהליך הכינוס, כמתואר למעלה, ומקיים איתו פגישות עבודה שוטפות בהתאם לצורך.
- 4.2 יצוין כי גם בית משפט נכבד זה עודכן בדבר הליכי הכינוס, בין היתר, במסגרת הבקשה לפירוק והבקשה למינוי מפרק זמני, שם צוין במפורש קיומם של הליכי הכינוס וכן צוין שיתוף הפעולה עם המפרק הזמני. דברים ברוח דומה, נזכרו גם במסגרת הדו"ח הראשוני שהגיש המפרק הזמני לבית המשפט הנכבד.

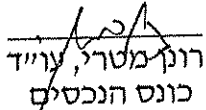
5. בנסיבות העניין יש מקום להתיר את המשך ניהולם של הליכי הכינוס במקביל להליכי הפירוק

- 5.1 כפי שצוין בהרחבה בבקשה לאכיפת שעבודים, הליכי המימוש ננקטו על ידי הבנק מכח אגרת חוב של החברה וזאת בגין יתרת חוב של החברה כלפיו בסך של כ- 31.5 מיליון ₪.
- 5.2 כאמור, במסגרת הליכי הכינוס נעשות פעולות שונות על ידי הכונס בניסיון להביא למימושן של מניות ניו פארם ובמטרה למקסם את הרווח שניתן לקבל בגין, אולם בשל נסיבות שונות, ובין היתר, מאחר ומדובר במניות מיעוט, המדובר במשימה מורכבת. אדרבא, בנסיבות של מימוש מניות מיעוט, קיים חשש ממשי כי תמורת המניות לא תאפשר פירעון של מלוא חוב החברה לבנק, ובכל אופן ברור הוא כי לבנק אינטרס ראשון במעלה לפעול לשם מיקסום התמורה שתקבל ממכירת המניות.
- 5.1 בנסיבות אלו, הרי שגם בהתאם להלכה הפסוקה ולדין הקיים יש להשאיר לכונס שמונה לבקשת הנושה המובטח, בעל השעבוד, לפעול למימוש הבטוחה לשם פרעון על פי סדרי הנשייה על פי דין.
- ר' לעניין זה למשל פשי"ר (מחוזי ת"א) 466/93 בעניין י' שלף, נאמן על ענייני פושט הרגל יחיאל גרבוש (פורסם בנבו, 24.12.2000).

6. יצוין כי המפרק הזמני, עו"ד גיא גיסין, נתן אף הוא את הסכמתו להמשך ניהולם של הליכי הכינוס ובכל אופן, מובהר ומוסכם כי כל הליך למכירת מניות ניו-פארם, יעשה בשקיפות למול המפרק הזמני אשר יהיה גם, כמובן, משיב לבקשות הכונס לאישור מכר.

מובהר כי אין בהסכמה דלעיל כדי לגרוע מזכויות המפרק על פי דין לרבות זכותו לבדוק את יתרת החוב לבנק.

7. לאור האמור לעיל, ומשכאמור, ניתנה אף הסכמתו של המפרק הזמני להמשך ניהולם של הליכי הכינוס, מתבקש בית המשפט הנכבד לאשר את המשך ניהולם של הליכים אלו, כמפורט במבוא לבקשה זו.


רונן מטרי, עו"ד
כונס הנכסים

2 באפריל 2013

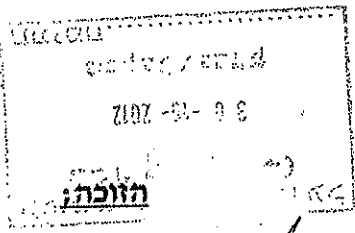
רשימת נספחים

עמ'י	פירוט	נספח
6	העתק הבקשה למימוש משכון	1
18	העתק צו מינוי הכונס מיום 9.12.2010	2
22	העתק החלטות בית המשפט המחוזי מיום 3.1.2013 ומיום 28.1.2013	3

נספח 1

העתק הבקשה למימוש משכון

עמ' 6



בעניין:

בנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ
- עיני ב"כ עוה"ד ממשד מטרי מאירי ושות'
רח' מנחם בגין 7, בית גיבור ספורט, רמת-גן 52521
טלפון: 03-6109000 פקס: 03-6109009

- נגד -

ישאל
אמלט השקעות (1993) בע"מ
ח.פ. 520043860

ישאל אמלט השקעות (1993) בע"מ, ח.פ. 520043860
מרחוב לינקולן 20, תל אביב 67134
ועיני ב"כ עוה"ד ממשד גרוס, קלינהנדלר, חודק, הלוי, גרינברג ושות'
ממרכז עזריאלי 1, תל-אביב 67021
טלפון: 03-6074444 פקס: 03-6074422

החייבת:

בקשה למימוש משכון

כבוד ראש ההוצאה לפועל מתבקש בזאת ליתן צו לאכיפתו ומימושו של השעבוד אשר נרשם לטובת הזוכה, בנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ (להלן: "הזוכה" ו/או "הבנק") מכח אגרת חוב מיום 22.6.2011, על 3,167 מניות חברת ניו-פארם דראגסטורס בע"מ, ח.פ. 510978463 (להלן: "ניו פארם" ו-"מניות ניו פארם"), המוחזקות בידי החייבת, ישאל אמלט השקעות (1993) בע"מ (להלן: "החייבת" או "החברה").

ואלו נימוקי הבקשה:

1. כללי

1.1 הזוכה, בנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ, הינו תאגיד בנקאי, כמשמעותו בחוק הבנקאות (רישוי), התשמ"א - 1981.

1.2 החייבת, ישאל אמלט השקעות (1993) בע"מ, הינה חברה ציבורית המשתייכת לקבוצת חברות בראשה עומדת חברת קמן אחזקות בע"מ, ח.פ. 520038472 (להלן: "קמן אחזקות" ו"קבוצת קמן" בהתאמה). ככל הידוע לזוכה, ועל פי מידע שפורסם על ידי קמן אחזקות, קמן אחזקות הינה בעלת השליטה בחייבת והיא מחזיקה ב- 81.68% ממניותיה.

העתק דו"ח רשם חברות של החייבת וכן העתק דו"ח רשם חברות של קמן אחזקות מצורפים כנספחים לתצהיר התומך בקשה זו, ומסומנים "1" ו-"2", בהתאמה.

1.3 החייבת הינה בעלת הזכויות ב-3,167 מניות של חברת ניו פארם המהוות 31.67% מסך הון המניות שלה ("מניות ניו פארם", כהגדרתן לעיל), מניות אשר כפי שיפורט להלן שועבדו על ידי החייבת לטובת הבנק, לשם הבטחת סכומים המגיעים לבנק מהחייבת בגין אשראי והלוואות אשר הועמדו ו/או יועמדו על ידי הבנק לחייבת.

העתק דו"ח רשם החברות של חברת ניו פארם מצורף כנספח לתצהיר התומך בקשה זו, ומסומן "3".

2. השעבוד אשר רשמה החייבת לטובת הבנק

2.1 ביום 22.6.2011 חתמה החייבת על אגרת חוב, במסגרתה שעבדה החייבת לבנק את מלוא זכויותיה במניות ניו פארם המוחזקות בידיה (להלן: "אגרת החוב" ו-"השעבוד" בהתאמה). ביום 12.7.2011 נרשם השעבוד אצל רשם החברות והשותפויות כשעבוד מס' 11 של החייבת.

העתק מסמכי השעבוד ואגרת החוב מצורפים יחדיו כנספח לתצהיר התומך בקשה זו ומסומנים "4".

2.2 כפי האמור במסמכי אגרת החוב והשעבוד, השעבוד הינו להבטחת הסכומים המגיעים ו/או שיגיעו לבנק מאת החייבת, בגין כל הלואה ו/או אשראי אשר הועמדו ו/או יועמדו לטובת החייבת על ידי הבנק, ללא הגבלה בסכום.

3. החוב לבנק והתנאים להעמדה לפירעון מיידי ולמימוש השעבוד

3.1 כאמור לעיל, במהלך השנים העמיד הבנק לחייבת אשראים ו/או הלואות בחשבונה בבנק. על פי ספרי הבנק, יתרת חובה של החייבת כלפיו בגין האשראים וההלואות המובטחים על ידי השעבוד עומד, נכון ליום 23.9.2012, על סך של 31,500,165 ₪ (להלן: "החוב").

יצוין בהקשר זה, כי הריבית בגין ההלוואה שהועמדה על ידי הבנק לחברה שולמה על ידי החברה מראש במועד העמדת ההלוואה עד לחודש אוגוסט 2013. מובהר, כי ככל שתמורת מימוש מניות ניו פארם תחולק לבנק לפני אוגוסט 2013, אזי תחושב הריבית על ההלוואה עד למועד הפירעון לבנק בפועל ועודף הריבית ייזקף על חשבון הקרן ו/או על חשבון רכיבי חוב אחרים שיתווספו, לרבות כאלו שיתווספו במסגרת ההליכים דנן.

העתק אישור הבנק אודות גובה חובה של החייבת כלפיו, נכון ליום 29.10.2012, מצורף כנספח לתצהיר התומך בקשה זו ומסומן "5".

3.2 במסגרת אגרת החוב נקבעו תנאים להעמדת חוב החייבת כלפי הבנק לפירעון מיידי ומימוש של איגרת החוב. בין היתר, נקבע באגרת החוב כי הבנק יהיה רשאי להעמיד לפירעון מיידי את היתרה הבלתי מסולקת של הסכום המובטח, כולה או כל חלק ממנה, ולממש את השעבוד שלטובתו, במידה וארע אחד או יותר מהמקרים הבאים (ההדגשות הוספו-הח"מ):

9.1.2" אם יתקיים אירוע מהותי או תנאי מהותי אשר יש בו הפרה על פי תנאי כל התחייבות של הממשכנים ו/או הסכם ו/או מסמך מהותיים שהממשכנים מחויבים ו/או יהיו מחויבים בגינם כלפי הבנק ו/או כלפי בנק כלשהו (cross default), ובלבד שלפי שיקול דעתו הסביר של הבנק יש בכך כדי לגרוע ו/או לפגוע ביכולתה של החברה לפרוע את חובותיה כלפי הבנק. ...

9.1.7 אם תוגש בקשה לפשרה או להסדר או למתן צו הקפאת הליכים כנגד הממשכנים בהתאם לחוק החברות התשנ"ט-1999, או בהתאם לכל חוק נוסף או אחר שיבוא במקומו, ובלבד שלא תוקן אירוע זה, בתוך 60 ימי עסקים ממועד אירועו.

9.1.8 אם ללא הסכמת הונק מראש, ובלבד שאי מתן הסכמה כאמור תנומק בנימוקים סבירים בלבד, קמו אחזקות תחדל מלהיות בעלת שליטה ("שליטה" כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח 1968) בחברה.

9.1.10 אם אירע מאורע אשר פגע באופן מהותי ביכולתה הכספית של החברה כך שיש בו כדי לסכן את סילוק היתרה הבלתי מסולקת של הסכום המובטח כפי שיהיה מעת לעת, במועד שנקבע לכך ו/או יחול שינוי מהותי לרעה בשווי הבטוחות שניתנו להבטחת פירעון הסכום המובטח."

3.3 עוד יצוין, כי במסגרת כתב התחייבות שניתן לבנק על ידי החייבת ביום 24.6.07 (להלן:

"כתב ההתחייבות 2007" התחייבה החברה כי סך ההון העצמי שלה ביחס לסך המאזן, בניכוי יתרות המזומנים ושווי המזומנים, כפי שמופיעה בדוחותיה התקופתיים לא ירד מתחת ל-40%, כאשר אי עמידה בתנאי זה מקימה לבנק זכות להעמיד את חובות והתחייבויות החברה כלפיו לפירעון מיידי.

העתק מכתב ההתחייבות 2007 מצורף כנספח לתצהיר התומך בקשה זו ומסומן "6".

3.4 ביום 20.9.2011 - לאור הפרת החברה את התחייבותה שבכתב התחייבות 2007 - הסכימו החייבת והבנק על תיקון לכתב התחייבות 2007 (להלן: "התיקון לכתב ההתחייבות 2007"), במסגרתו הסכים הבנק שלא לממש את זכותו להעמיד לפירעון מיידי את כל חובות החברה לבנק על אף הפרת החברה את אמות המידה הפיננסיות וזאת עד ליום 31.5.2012 בלבד. יחד עם זאת, הוסכם בין החייבת לבין הבנק, כי החל מיום 1.6.2012 על החייבת לעמוד בתנאים שנקבעו בכתבי ההתחייבות, שאם לא תעשה כן, יהא הבנק זכאי לעמוד על זכויותיו בהתאם לתנאי כתב ההתחייבות, לרבות העמדת החוב לפירעון מיידי.

העתק מהתיקון לכתב ההתחייבות 2007 מצורף כנספח לתצהיר התומך בקשה זו ומסומן "7".

3.5 למעלה מן הצורך יצוין כי בכתב התחייבות נוסף עליו חתמה החייבת לטובת הבנק ביום 22.6.11 (להלן: "כתב ההתחייבות 2011"), התחייבה החייבת כלפי הבנק ביחס למניות המשועבדות (מניות ניו פארם, כהגדרתן לעיל), כדלקמן:

1. כי שווי המניות המשועבדות אשר ייבדקו בהתאם לדו"חות הכספיים הרבעוניים והשנתיים שלנו לא יפחת בכל נקודת זמן משווי של 200% מגובה היתרה הבלתי מסולקת של האשראי

7. אם נפר את התחייבויותינו בקשר עם עמידה ביחס אשראי לשווי בטוחות או חלק מהן אתם תהיו רשאים לנקוט בכל האמצעים שתמצאו לנכון לרבות העמדה לפירעון מיידי של כל חובותינו והתחייבויותינו כלפיכם וזאת בנוסף לכל תרופה ו/או סעד אחר שאתם זכאים להם, בהתאם למסמכים שחתמנו ו/או נחתום לטובתכם."

העתק מכתב ההתחייבות 2011 מצורף כנספח לתצהיר התומך בקשה זו ומסומן "8".

3.6 למרות האמור לעיל וכפי שיפורט בסעיף 4 להלן, החייבת מפרה מזה זמן רב את התחייבויותיה כלפיה הבנק ולמעשה מצויה בחדלות פרעון, באופן אשר על פי תנאי השעבוד מקים לבנק עילה למימוש.

4. התקיימות העילות לאכיפת השעבוד

כפי שיובהר בהרחבה להלן, הפגיעה המשמעותית שחלה באיתנותה הכלכלית של החייבת, עצם הגשת בקשות לבית משפט לאישור הסדר חוב מטעם החייבת והכולל את החייבת, כמו גם ההפרה המתמשכת של אמות המידה הפיננסיות להן התחייבה החייבת, מקימים לבנק כל אחד בנפרד, לא כל שכן במצטבר, עילות להעמדה לפירעון מיידי ולמימוש של אגרת החוב. להלן יפורטו עילות אלו:

4.1 החברה הפרה את התחייבותה לשמירת רמת הון עצמי בשיעור מינימום מסויים באופן המהווה עילה להעמדה לפירעון מיידי

4.1.1 כפי שפורט בסעיף 3.3 לעיל, במסגרת כתב ההתחייבות 2007 (נספח 6 לעיל), התחייבה החברה כי סך ההון העצמי שלה ביחס לסך המאזן, בניכוי יתרות המזומנים ושווי המזומנים, כפי שמופיעה בדוחותיה התקופתיים לא ירד מתחת ל-40%, כאשר אי עמידה בתנאי זה מקימה לבנק זכות להעמיד את חובות והתחייבויות החברה כלפיו לפירעון מיידי.

4.1.2. עיון בדוח השנתי של החברה לשנת 2011 (עמ' 76 – ביאור 15, סעיף ח') מגלה כי **נכון ליום 31.12.2011 לחייבת גרעון בהון העצמי (!!!!) וכי כבר בסוף שנת 2010 לא עמדה החברה באמות המידה הפיננסיות להן התחייבה הואיל ונכון ליום 31.12.2010 עמד היחס האמור בין ההון העצמי לסך המאזן על 26.8% בלבד.**

העתק מהעמודים הרלוונטיים הדוח הכספי השנתי של החברה לסוף שנת 2011 מצורף כנספח לתצהיר התומך בקשה זו ומסומן "9".

4.1.3. כאמור, לפני משורת הדין, נעתר הבנק במהלך חודש ספטמבר 2011 לבקשת החברה והסכים - במסגרת התיקון לכתב ההתחייבות 2011 (נספח 7 לעיל) - שלא לממש את זכותו להעמיד לפירעון מידי את כל חובות החברה לבנק על אף הפרת החברה את אמות המידה הפיננסיות וזאת עד ליום 31.5.2012 בלבד. יחד עם זאת, הוסכם בין החייבת לבין הבנק, כי החל מיום 1.6.2012 על החייבת לעמוד בתנאים שנקבעו בכתבי ההתחייבות, שאם לא תעשה כן, יהא הבנק זכאי לעמוד על זכויותיו בהתאם לתנאי כתב ההתחייבות, לרבות העמדת החוב לפירעון מידי.

4.1.4. ואולם, כפי שצוין לעיל, גם לאחר מועד זה לא עלה בידי החייבת לשפר את יחס ההון העצמי שלה לסך נכסיה בניכוי מזומנים, כך שזה יעמוד ברף המינימום של 40%, ולמעשה היא נמצאת בהפרה מתמשכת של התחייבותה זו כלפי הבנק.

4.1.5. יתרה מזאת, על פי דוחותיה הכספיים של החברה ליום 30.6.12 לחברה גרעון בהון העצמי של 58.7 מיליון ₪ ונרשמה לה הערת עסק חי. ענין זה מעיד באופן ברור כי החברה אינה עומדת בהתחייבותה בנושא ההון העצמי באופן המתווה עילה להעמדה לפירעון מידי.

העתק מהעמודים הרלוונטיים של הדוח הכספי של החברה ליום 30.6.2012 מצורף כנספח לתצהיר התומך בקשה זו ומסומן "10" (ר' בעמ' 10 לדו"ח החברה ליום 30.6.2012).

4.2. **לחברה נרשמה "הערת עסק חי" וקיים ספק משמעותי בדבר המשך קיומה כעסק חי ובדבר יכולתה לעמוד בהתחייבויותיה**

4.2.1. בעמ' 4 לדו"ח הכספי של החברה ליום 30.6.12 מופיעה "הערת עסק חי" שמשמעה כי קיימים ספקות משמעותיים בדבר המשך קיומה של החברה כעסק חי ויכולתה לעמוד בחיוביה.

הפניית תשומת לב רואי החשבון והערת "עסק חי"

רואי החשבון של החברה הפנו תשומת לב בדבר הגרעון בהון העצמי ובהון החוזר של החברה, התפסדים שנצברו בתקופות המדווחות ואי עמידתה של החברה וחברות בנות כסוימות באמות מידה והתנזרות פיננסיות מסוימות אשר כתוצאה מכך סווגו הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים כהתחייבויות לזמן קצר, וכן בדבר תוכניות ההנהלה באשר להמשך פעילותה של החברה ועמידתה בהתחייבויותיה. עוד הפנו רואי החשבון את תשומת הלב כאמור, כי עולים ספקות משמעותיים באשר להמשך קיומה של החברה כעסק חי. בדוחות הכספיים המאוחדים לא נכללו כל התאמות לגבי ערכי הנכסים וההתחייבויות וסיווגם, שיתכן ותהייה דרושה אם החברה לא תוכל להמשיך ולפעול כעסק חי.

4.2.2. משמעות האמור ברורה: מצבה של החברה אך הדרדר למן סוף 2011 ומצב חדלות הפירעון שלה והגרעון בהונה העצמי רק הולכים ומחמירים.

4.2.3. הערת עסק חי וגרעון בהון העצמי הינם בודאי אירועים מהותיים הפוגעים **"באופן מהותי ביכולתה הכספית של החברה כך שיש בו כדי לסכן את סילוק היתרה הבלתי מסולקת של הסכום המובטח"** ומהווים על כן הפרה של סעיף 9.1.10 לאגרת החוב ועילה להעמדה לפירעון מידי (ראו סעיף 3.2 לעיל).

4.2.4. בנוסף, לאור האמור בכתב התחייבות 2007, הערת עסק חי והגרעון בהון העצמי הינם בודאי **"אירוע מהותי או תנאי מהותי אשר יש בו הפרה על פי תנאי כל התחייבות של הממשכנים ו/או הסכם ו/או מסמך מהותיים שהממשכנים**

מחויבים ו/או יהיו מחויבים בגינם כלפי הבנק " אשר יש בהם " כדי לגרוע ו/או לפגוע ביכולתה של החברה לפרוע את חובותיה כלפי הבנק" והם מהווים על כן הפרה של סעיף 9.1.2 לאגרת החוב ועילה להעמדה לפרעון מיידי (ראה סעיף 3.2 לעיל).

4.2.5 עוד יצוין כי על פי דיווחיה של קבוצת קמן לבורסה לניירות ערך, בשבועות האחרונים הוגשו גם על ידי נושים נוספים של חברות שונות בקבוצת קמן מספר בקשות לאכיפת שיעבודים ולמינוי כונס נכסים מטעמם:

4.2.5.1 ביום 23.9.2012 הגיש בנק לאומי לישראל בע"מ בקשה לאכיפת שיעבוד על מניות חברת קמן מים בע"מ (חברה אחות של החייבת) המוחזקות על ידי קמן אחזקות, וכן ביקש למנות כונס נכסים קבוע לצורך מכירת המניות המשועבדות.

4.2.5.2 ביום 10.10.2012 הגיש בנק דיסקונט לישראל בע"מ שתי בקשות למימוש ואכיפת שיעבודים. במסגרת בקשה אחת התבקשה אכיפתו ומימושו של שיעבוד על מניות קמן קפיטל בע"מ (אף היא חברה אחות של החייבת) המוחזקים על ידי קמן אחזקות ומשועבדות לבנק דיסקונט ובמסגרת הבקשה הנוספת שהוגשה כנגד קמן תעשיות בע"מ (חברה בת של החייבת) וכנגד ישאל הגליל תעשיות בע"מ (חברה נכדה של החייבת) ביקש בנק דיסקונט להורות על אכיפתם ומימושם של שיעבודים על מניות חברות הבת של קמן תעשיות המוחזקות בידיהן, בגין חוב נטען של חברות אלו לבנק דיסקונט.

4.2.5.3 יצוין כי ביום 10.10.2012 פירסמה קמן אחזקות כי בנק הפועלים בע"מ פנה אליה בדרישה כי תפרע את חובה בסך של 57.2 מיליון ₪ בתוך 10 ימים ממועד הפניה.

העתק הדיווחים אשר פורסמו על ידי החייבת ועל ידי קמן אחזקות בנוגע להליכים הנזכרים מצורפים יחדיו כנספח לתצהיר התומך בבקשה זו ומסומנים "11".

4.2.6 כמו כן, בחייבת החל תהליך של התפטרויות של בכירים. בגדר כך, ביום 9.10.2012 פירסמה החייבת הודעה לפיה הגבי רגינה אונגר התפטרה מתפקידה כמנכ"ל החייבת וכמנכ"ל קמן אחזקות. בו ביום הודיעה החייבת כי גם סמנכ"ל הכספים שלה התפטר אף הוא.

העתק הדיווחים שפרסמה החייבת בדבר התפטרות נושאי המשרה בה מצורפים יחדיו כנספח לתצהיר התומך בבקשה זו ומסומנים "12".

4.2.7 מן האמור לעיל עולה, כי מצבה הכלכלי של קבוצת קמן ככלל, ושל החייבת בפרט, הולך ומחמיר בקצב מהיר, באופן המעלה חשש כבד למסוגלות החייבת לדאוג לבטוחותיו של הבנק ולמניעת ירידת שוויין וכן חשש כבד למסוגלות החייבת לסלק את יתרת חובותיה לבנק.

4.3 החייבת הגישה בקשה לעריכת הסדר חוב עם נושיה

4.3.1 ביום 29.8.2012 הגישה החייבת לבית המשפט המחוזי בתל-אביב-יפו בקשה דחופה להורות על כינוס אסיפות של מחזיקי אגרות החוב ובעלי המניות של החברה וכן לפנות אל הבנקים והנושים הנוספים לצורך אישור הסדר לחובותיה של החייבת (בין היתר) לפי סעיף 350 לחוק החברות (פר"ק 29351-08-12; להלן: "בקשת החייבת להסדר").

בסעיף 5 לבקשה החייבת להסדר ציינה, בין היתר, החייבת כי:

"תוצאות המשבר הכלכלי והעולמי (וגורמים נוספים המתוארים בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 במרס 2012), השפיעו על פעילות החברה והתברר המוחזקות על ידי (להלן: "הקבוצה") בכללותה והביאו, בין השאר, לפגיעה משמעותית בערכם של נכסי החברה, מצב נזילותה, יכולתה לממש נכסים, יכולתה לגייס מימון וכן השפעה מהותית שלילית על תוצאותיה העסקיות, אשר הביאה בין השאר לאי עמידה באמות המידה הפיננסיות שנקבעו בהסכמים בין חלק מחברות הקבוצה לבין תאגידים בנקאיים מסוימים ונותני אשראי אחרים".

וכן, בסעיף 9 לאותה בקשה, ציינה החייבת כי:

"... בנוסף, בחוות דעת רואה החשבון שצורפה לדוחות הכספיים המבוקרים של החברה ליום 31 בדצמבר 2011 ובדו"ח סקירת רואי החשבון שצורף לדוחות הכספיים הסקורים של החברה ליום 31 במרס 2012, נכללה הפניית תשומת לב בדבר הגרעון בהון העצמי ובהון החוזר של החברה, ההפסדים שנצברו בתקופות המדווחות ואי עמידתה של החברה וחברות בנות מסוימות ... כן, קבעו רואי החשבון של החברה, כי לאור האמור לעיל, עולים ספקות משמעותיים באשר להמשך קיומה של החברה כעסק חיי".

ובהמשך הדברים, בסעיף 31 לבקשת החייבת להסדר, ציינה החייבת כדלקמן:

"במסגרת דו"ח הדירקטוריון של החברה ליום 31 במרס שפורסם בסוף מאי 2012, דיווחה החברה כי המשך פעילותה של החברה וקמון תעשיות ופירעון התחייבויותיה לנושים, מותנים בהתגבשות תוכנית ההנהלה המתוארת בביאור ג' לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2011 ... הכוללת, בין היתר, מימוש נכסים נוספים על ידו (כולל ניו פארם, חברות מסוימות בתחום המתכת וניירות ערך שחירים) ..."

העתק הבקשה שהוגשה ע"י החייבת לבית המשפט המחוזי בתל-אביב-יפו לאישור ההסדר עם נושיה, מצורף כנספח לתצהיר התומך בקשה זו ומסומן "13".

העתק מהצעת ההסדר שצורף כנספח 1 לבקשת החייבת להסדר מצורף כנספח לתצהיר התומך בבקשה זו ומסומן "14".

4.3.2 בהחלטתו מיום 29.8.2012 (העתק מצורף כנספח לתצהיר התומך בקשה זו ומסומן "15") אישר בית המשפט המחוזי בתל-אביב-יפו את כינוס האסיפות שנתבקשו על ידי החייבת (וחברות נוספות בקבוצת קמון אחזקות), אולם עד כה לא עלה בידי החייבת להציע הסדר חוב אשר יהא מקובל על נושיה). יש לשים לב כי לא התבקש צו הקפאת הליכים וממילא צו כזה לא ניתן.

4.3.3 כפי שצוין לעיל, בהתאם לאמור בסעיף 9.1.7 לאגרת החוב, עצם הגשת בקשה לפשרה על ידי החייבת מהווה בשל עצמו עילה להעמדה לפירעון מיידי של חובות החייבת כלפי הבנק ולמימושו של השעבוד.

4.3.4 למעלה מן הצורך, יצויין כי גם קמון אחזקות (בעלת השליטה בשרשרת בחייבת) הגישה לבית המשפט המחוזי בתל אביב בקשה למתן צו הקפאת הליכים כנגדה (להלן: "בקשת ההקפאה").

4.3.5 ביום 24.9.2012 קבע בית המשפט המחוזי כי בקשת קמון אחזקות להקפאת הליכים הינה בעייתית מאוד וכי בנסיבות המקרה אין מנוס מרחיית הבקשה על כל המשתמע מכך, אולם לפני משורת הדין ועל מנת לסייע למימון בין הצדדים האריך את ב-7 ימים את תוקפו של הצו אשר מנע נקיטת הליכים נגד קמון אחזקות ופגיעה בנכסיה, אולם פרק זמן זה של 7 ימים כאמור חלף זה מכבר מבלי שהוארך, ולפיכך, פקע.

4.3.6 בהקשר זה נציין, כי בית המשפט המחוזי ציין אף הוא בהחלטתו כי נפילת קמון אחזקות עלולה לפגוע בחברות נוספות במבנה האחזקות של הקבוצה כדוגמת החייבת, אולם סירב להכשיר אך בשל כך את הסדר הנושים שהוצע, וכך בלשון בית המשפט:

"...לא מצאתי 'קדושה' כלשהי במבנה האחזקות של הקבוצה, ולא הוצג נימוק מהותי של החברה. לכל היותר הובהר כי קיימות מספר חברות (בדה) של חברות ראליות וכי יתכן מאוד כי יקלעו לקשיים עקב קריסת הפירמידה שבנה בעל השליטה..."

העתק החלטת בית המשפט המחוזי מיום 24.9.2012 מצורף כנספח לתצהיר התומך בבקשה זו ומסומן "16".

4.3.7 דברים אלו באו לידי ביטוי גם בדוחותיה של החברה, כאשר בעמ' 15 לדו"ח הכספי השנתי של החברה לשנת 2011 (נספח 9 לעיל) מודה למעשה החברה כי ללא הסדר נושים לא תוכל לעמוד בהתחייבויותיה:

יכולת פירעון התחייבויותיה והמשך פעילותה של החברה מותנים בהתבססות ההסדר האמור ותוכנית ההגהלה. הערכת חנותת החברה לגבי מימוש נכסים כאמור לעיל, מתבססת, בין היתר, על יכולתה של החברה לממש את החזקותיה בנכסים מסוימים, ככל שיידרש לפירעון התחייבויותיה.

לאור האמור לעיל, עולים טפקות משמעותיים בדבר המשך קיומה של החברה כעסק חי. דוחות כספיים אלה אינם כוללים התאמות לגבי ערכי הנכסים וההתחייבויות וטיווחם אשר עשויות להידרש, אם בכלל, במידה והחברה לא תוכל להמשיך ולפעל כעסק חי.

4.3.8 יתרה מכך, על פי הסדר הנושים המוצע, שצורף לבקשת החברה להסדר, תיאלץ קמון אחזקות למכור את החזקותיה בחברה, ובנסיבות אלה מתקיימת בעניינו עילה אפשרית נוספת להעמדה לפירעון מיידי ולמימוש השעבוד, בהתאם להוראת סעי' 9.1.8 לאגרת החוב שעניינו שינוי שליטה בחייבת (ראה בסעיף 3.2 לעיל).

4.4 התחייבות החייבת לגבי שווי מינימאלי של הבטוחה שניתנה לבנק הופרה אף היא וערכה של בטוחה זו ממשיך להישחק ולהידרדר, עד כדי סיכון האפשרות של הבנק להיפרע ממנה את חוב החייבת כלפיו

4.4.1 כפי שצוין לעיל, כתנאי לקבלת האשראי מהבנק התחייבה החברה לעמוד באמות מידה פיננסיות מסוימות, והוסכם כי אי עמידת החברה באמות מידה אלו תקים לבנק זכות להעמדה מיידי של כלל חובות והתחייבות החברה לבנק לפירעון. בהמשך לכך, במסגרת כתב התחייבות 2011 התחייבה החייבת כי שווי המניות המשוועדות לטובת הבנק על פי הדו"חות הכספיים התקופתיים שתפרסם החברה לא יפחת בכל נקודת זמן משווי של 200% מגובה היתרה הבלתי מסולקת של האשראי.

4.4.2 כך, הואיל וחובה של החייבת כלפי הבנק עומד על סך של 31.5 מיליון ₪, אמור היה שוויין של מניות ניו פארם להיות לעמוד לכל הפחות על סך של 63 מיליון ₪.

4.4.3 ואולם, מעיון בנתונים בהצעת הסדר החוב לחברה (נספח 12 לעיל; ר' הטבלה שבעמ' 4 להסדר חוב המוצע לעיל), נכון למועד עריכת הצעת ההסדר, ה- 29.8.2012, שווי מניות ניו פארם המשועבדות כלפי הבנק ממשיך לצנוח בקצב הולך וגובר, והוא עומד על סך מירבי - בהנחה שיאושר הסדר החוב - של כ-51.6 מיליון ₪ בלבד¹ (לעומת שווי מינימאלי לו התחייבה החברה של 63 מיליון).

¹ מניות ניו פארם המשועבדות מהוות 31.67% מתוך סך מניות ניו פארם. שווייה הכולל של ניו פארם, על פי הצעת ברנע הינו 160 מיליון ₪. לאור האמור שווי המניות המשועבדות הוא 50,672,000 ₪ שהם כ-161% בלבד מגובה היתרה הבלתי מסולקת של האשראי.

4.4.4. יתרה מזו - כפי שעולה מהנתונים בעמוד 6 להצעת הסדר החוב לחברה, היה ולא יאושר הסדר החוב לחברה, עלול שווי מניות ניו פארם להישחק עוד יותר, וקיים ספק אם תמורתן תספק לשם כיסוי מלוא חובה של החייבת כלפי הבנק (כלומר, במקרה כזה, יחס שווי הבטוחה לשיעור החוב נופל אפילו מ-100%, בהשוואה ליחס של 200% לו התחייבה החייבת).

4.4.5. יצויין כי לחברה קיימת אפשרות מסויימת לתיקון ההפרה הנ"ל בתוך רבעון, ואולם ההפרה ממילא נמשכת כבר למעלה מרבעון, כאשר גם בדו"ח הכספי לשנת 2011 אישרה החברה כי שווי הבטוחה הינו מתחת ל-200%.

4.4.6. בנסיבות אלו, בהם ערך הבטוחה שהועמדה על ידי החברה לטובת הבנק נשחק משמעותית, אל מתחת לשווי המינימאלי לו התחייבה החברה, וקיים חשש ממשי כי על רקע מצב החברה, הוא עוד ימשיך להישחק עד כדי סיכול אפשרות הבנק להיפרע את מלוא חוב החייבת כלפי הבנק, קיימת לבנק - על פי ממשכי השעבוד - עילה להעמדת חובה של החייבת כלפיו לפרעון מיידי ולמימוש המיידי של הבטוחה.

4.5. יצויין, כי בהתאם לתנאי איגרת החוב והשעבוד, בכל מקרה של התקיימות עילה כאמור להעמדת החוב לפרעון מיידי, רשאי הבנק לממש את הבטוחה שהועמדה לטובתו ולהיפרע את סכום חובה של החייבת כלפיו. כך, קובע סעיף 10.1 לאיגרת החוב כדלקמן:

"מוצהר ומובהר במפורש כי בכל אחד מהמקרים המפורטים בסעיף 9 לעיל הבנק יהיה רשאי להשתמש בכל האמצעים שימצא לנכון כדי לגבות את הסכום המובטח בין אם זמן פירעונו או כל חלק ממנו הגיע ובין אם לאו וכן לממש את זכויותיו על פי איגרת חוב זו, כולן או מקצתן, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל לממש את הרכוש המשועבד בשלמות או בחלקים ולהשתמש בפדיונו לפירעון הסכום המובטח כולו או חלקו מבלי שיהיה על הבנק לממש תחילה כל בטוחה אחרת ככל שתהיה כזו בבנק."

4.6. לסיכום נושא זה: לבנק מספר עילות מוצקות להעמדת החוב לפרעון מיידי ולמימוש איגרת החוב, בין היתר, לאור אי עמידת החברה בהתחייבויותיה בענין הון עצמי מינימלי ובדבר שווי הבטוחה, לאור הערת העסק חי שניתנה לחברה, ולאור פניית החברה בבקשה לעריכת הסדר נושים.

5. החייבת הודתה במספר מקרים, לרבות בדוחותיה הכספיים, כי היא נמצאת בהפרה של התחייבויותיה כלפי הבנק בנוגע לאמות המידה הפיננסיות להן התחייבה, ולמעשה אף היא אינה חולקת כי בנסיבות אלו קיימת לבנק עילה להעמדת חובה לפרעון מיידי ולמימוש הבטוחה שהועמדה לטובתו

5.1. כבר בדוחותיה הכספיים של החברה לשנת 2011 (ר' ביאור 15.ח. לדוחות, נספח 9 לעיל, בעמוד 76), מודה החברה כי היא אינה עומדת באמות המידה הפיננסיות להן התחייבה כלפי הבנק:

ה. ביטחונות, שעבדים, אמות מידה פיננסיות ועריבויות:

(1) בחגרה

ברוחש אוגוסט 2011 תתמה החברה על חסכם עם התאגיד הבנקאי להעמדת הלואה בסך כולל של 31.5 מיליון ש"ח, חלקי הלואה און קול על סך 20 מיליון ש"ח שהתעמדה עד לאותו מועד. ההלואה נושאת ריבית שנתית בסך של 6.35% אשר שולמה מראש במועד העמדת ההלואה, (צדקה להיפרע בתשלום אחד בתום שתיים ממועד העמדתה). להבטחת ההלואה האמורה שעבדה החברה לטובת התאגיד הבנקאי את כל מניותיה וזכויותיה בניו פארם (החברה מחזיקה כ- 31.7% מההון המוגן של ניו פארם) (להלן - "המניות המשועבדות") למעט דיבידנדים במקרים מסוימים, בעטף, התחייבה החברה כלפי התאגיד הבנקאי כדלקמן:

(א) סך החון העצמי ביחס לסך המאון, בניכוי יתרונות המזומנים השווי המזומנים (כמורגז במאון יסולמי של החברה), לא ירד בכל תאריך דוח על המצב הכספי מנחת ל-40% נכון ליום 31 בדצמבר 2011 לחברה גרעון החון העצמי וליום 31 בדצמבר 2010, עמד היחס האמור על 26.8%, והחברה לא עמדה באמת המידה שנקבעת על אף ואמור, בחודש ספטמבר 2011 הגיעה החברה להסכמה עם התאגיד הנקרא כי הוא לא יממש את זכותו להעמיד לפירעון מייד את חובות והתחייבויות החברה כלפינו בשל אי עמידת החברה באמת המידה הפיננסית האמורה וזאת עד ליום 31 במאי 2012.

(ב) שתי המניות המשוועדות אשר ינדקו בהתאם לזוהות הכספיים הרבעוניים והשנתיים, לא יפחת בכל נקודת זמן משווי של 200% מגובה היתרה הבלתי מטולקת של החלואה, ובמקרה של הפרת היחס האמור תינתן לחברה ארכת של רבעון להניקון החפרה ובלבד שוויחם המינימאלי בין יתרת האשראי לשווי המנות לא יפחת מ-1.50%. נכון ליום 31 בדצמבר 2011, עמד שווי המניות המשוועדות על 198% והחברה לא עמדת בהתחייבות נקבעת.

5.2 הודאה נוספת של החייבת בהפרה של התחייבויותיה כלפי הבנק ובזכאותו של הבנק להעמיד לפרעון מייד את חובות החברה כלפיו, קיימת גם בסעיף 70.2 בבקשת החייבת להסדר (עמוד 24 לבקשה), שם מפרטת החייבת, באופן ישיר ומפורש, כהאי לישנא:

"נכון ליום 31 במרס 2012 עמדה יתרת החוב (קרן, ריבית) של החברה כלפי בנק מרכנתיל על סכום כולל של כ-31.5 מיליון ₪. החלואה נושאת ריבית שנתית בשיעור של 6.35% אשר שולמה מראש במועד העמדת החלואה ואמורה להיפרע בתשלום אחד באוגוסט 2013. החברה התחייבה כלפי מרכנתיל לעמוד בהתחייבויות פיננסיות שונות. נכון ליום 31 במרס 2012 החברה לא עומדת בהתחייבויותיה כאמור. בחודש ספטמבר 2011, הגיעה החברה להסכמה עם מרכנתיל לפיה מרכנתיל לא יממש את זכותו להעמיד לפירעון מייד את חובות החברה כלפיו, זאת עד ליום 31 במאי 2012. נכון למועד בקשה זו, החברה לא הגיעה להסכמה מחודשת עם בנק מרכנתיל בנוגע לויתור על עמידת החברה באמת המידה הפיננסיות ובהתאם הבנק עשוי להעמיד לפירעון מייד את חובות החברה כלפיו. ..."

5.3 הודאה נוספת בהפרות החייבת של התחייבויותיה כלפי הבנק, ניתן למצוא בהודעת הדוא"ל של מנכ"ל החייבת לבנק מיום 2.4.2012, במסגרתה מודה החברה באופן מפורש כי היא מפרה את אמות המידה להן התחייבה ומבקשת הקלות הן לעניין שווי מניות ניו פארם והן בעניין החון העצמי שלה. יש לציין בעניין זה, כי ההקלות שנתבקשו על ידי החייבת לא אושרו על ידי הבנק, והחייבת מצויה עדיין בהפרה מתמשכת של התחייבויותיה כלפי הבנק.

העתק הודעת הדוא"ל של מנכ"ל החייבת לבנק מיום 2.4.2012 מצורף כנספח "17" לתצהיר התומך בבקשה זו.

5.4 למען הסר ספק, יובהר כי נוכח העובדה שעסקינן בהפרה מתמשכת הנפרשת על פני תקופה של למעלה משנה, ברי כי המועדים הקבועים בכתבי ההתחייבות לתיקון ההפרות על ידי החייבת חלפו עברו להן זה מכבר, וזאת חרף התראות חוזרות ונשנות מצד הבנק.

למען הזהירות יצויין עוד כי בהתאם לסעיף 9.2 לאגרת החוב, זכאי הבנק בנסיבות ענייננו, נוכח הפגיעה המשמעותית בשווי הבטוחה, לפעול למימוש זכויותיו באופן מידי וללא כל דחיות.

5.5 להשלמת התמונה יצויין, כי בהתאם להוראת סעיף 10.2 לאגרת החוב, על הבנק להודיע לחייבת בטרם מימשה של איגרת החוב, אולם הוא פטור ממתן הודעה כאמור כאשר הוא סבור כי המתנה /או מתן הודעה כאמור עלולה לגרום לפגיעה בזכויותיו.

כך, קובע סעיף 10.3 לאגרת החוב כי:

"למען הסר ספק מובהר בזאת במפורש כתנאי עיקרי ויסודי באגרת חוב זו כי אין בקביעת מועדים כלשהם למתן הודעה מוקדמת כאמור בסעיף 10 זה ואו ביתר סעיפי אגרת חוב זו - כדי לגרוע מזכותו של הבנק לנקוט בפעולה מיידית ללא צורך במתן הודעה ואו התראה ואו בהמתנה כלשהן בכל מקרה, לשיקול דעתו הסביר של הבנק, עלולה לגרום להרעה מהותית בזכויותיו על פי אגרת חוב זו."

5.6 יוזכר שוב - החייבת הודתה במספר מקרים, לרבות בדוחותיה הכספיים, כי היא נמצאת בהפרה של התחייבויותיה כלפי הבנק בנוגע לאמות המידה הפיננסיות להן התחייבה, ולמעשה אף היא אינה חולקת כי בנסיבות אלו קיימת לבנק עילה להעמדת חובה לפרעון מידי ולמימוש הבטוחה שהועמדה לטובתו.

בנסיבות הליך זה, בהן אין מחלוקת בדבר העובדות ובדבר קיום העילות זכאותו של הבנק להעמדת חוב החייבת כלפיו לפרעון מידי ולמימוש הבטוחה שהועמדה לטובתו, מחז, ולאור קריסתה הפיננסית של החברה והחשש לנוק הממשי שיגרם לנכסים המשועבדים לבנק באם לא ימונה מנכס כאמור לאלתר, מאידך, נראה כי מתקיימים תנאי סעיף 10.3 לאגרת החוב וכי יש מקום וצידוק למימוש הנכס המשועבד לטובת הבנק, אף קודם למתן הודעה על כך לחייבת.

5.7 על אף האמור, ביום 24.9.2012 פנה הבנק פעם נוספת אל החייבת, ולפנים משורת הדין, שב והתריע בפניה כי היא אינה עומדת בהתחייבויותיה כלפי הבנק באופן המהווה עילה להעמדה לפרעון מידי של חוב החברה לבנק.

5.8 במכתבו הבהיר הבנק לחייבת כי היא נדרשת לתקן את הפרותיה בתוך 3 ימי עסקים, שאם לא כן בכוונת הבנק לנקוט באמצעים והחליכים העומדים לרשותו על פי דין לשם פירעון חוב החברה כלפיו. ואולם, חרף פנייה נוספת זו, החייבת לא תיקנה את הפרותיה ולפיכך, נדרש הבנק להגיש בקשה זו.

העתק ממכתב ההתראה מיום 24.9.2012 מצורף כנספח לתצהיר התומך בבקשה זו ומסומן "18".

5.9 לא למותר לציין, כי המשכון נשוא הליך זה הינו משכון מופקד (רי גם סעיף 3.1.2 לאגרת החוב) והחייבת הפקידה בידי הבנק הן את תעודת המניה בגין מניות ניו פארם, הן יפוי כח בלתי חוזר לטובת נציגי הבנק לפעול למימוש מניות ניו פארם והן שטר העברת מניות חתום על ידה לשם העברת מניות ניו פארם על שם גורם שלישי לו יבחר הבנק למכור את המניות (העתקי יפוי הכח וכתב העברת המניות מצורפים כנספח "19" לתצהיר התומך בבקשה זו).

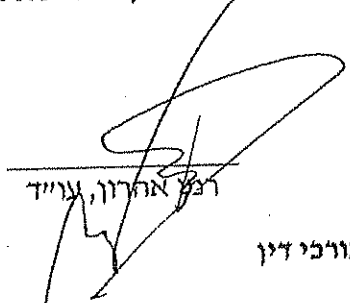
בנסיבות אלו, רשאי היה הבנק לפעול למימוש העצמאי של המשכון ולמכירת מניות ניו פארם שלא באמצעות פניה ללשכת ההוצאה לפועל, וזאת בהתאם להוראות חוק המשכון ביחס למשכון מופקד ובהתאם ליפוי הכח ושטר העברת המניות שנמסרו לו על ידי החייבת.

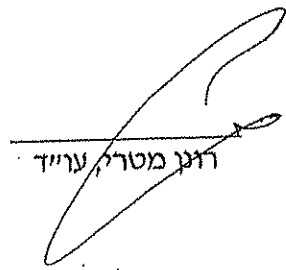
הבנק סבור היה כי לפנים משורת הדין קיימת עדיפות שפעולות מימוש הבטוחה ומכר מניות ניו פארם יבוצעו בהליך מסודר בפני כבוד ראש ההוצאה לפועל וגם מסיבה זאת יש מקום יש מקום וצידוק למימוש הנכס המשועבד לטובת הבנק, אף קודם למתן הודעה על כך לחייבת, שכן מחז, אין בו שינוי לרעה אל מול הסמכויות שהחברה ממילא נתנה כבר לבנק, ומאידך הוא יבטיח את מימוש הבטוחה במסגרת הליכי ההוצאה לפועל בפני ראש ההוצאה לפועל.

5.10 בנסיבות אלו, נוכח העילות המפורטות לעיל, כל אחת מהן בפני עצמה, לא כל שכן נוכח משקלן המצטבר, זכאי הבנק בהתאם להוראות אגרת החוב, להעמיד את החוב המובטח לפרעון מידי, ולממש את השעבוד אשר נרשם לטובתו על מניות ניו פארם.

6. סיכום

- 6.1 לאור האמור, מבוקש בזאת להורות על מימושו של השעבוד.
- 6.2 לבקשה זו מצורפים תצהיר הבנק לתמיכה בעובדות המפורטות בה ובו פרטי החוב לבנק וכן יפוי כח מטעם הבנק.
- 6.3 אשר על כן, מתבקש כבוד ראש ההוצאה לפועל להורות כמבוקש ברישא בקשה זאת.


רנן אהרון, עו"ד


רונן מטרי, עו"ד

מטרי, מאירי ושות', עורכי דין
ב"כ הבנק

היום, 29 באוקטובר 2012.

נספח 2

העתק צו מינוי הכונס מיום 9.12.2010

עמ' 18



רשות האכיפה והגבייה
לשכת ההוצאה לפועל כפר סבא
העתק

לשכת ההוצאה לפועל כפר סבא
אני מאשר
שהעתק נכון ומתאים למקור
התאריך (10) חתימה

11/12/2012
כ"ז כסלו תשע"ג

מספר תיק : 17-24313-12-6
נומרטור : ט121712505
החייב : 1 - ישראל אמלט 3991 השקעות בע"מ
ת.ז. : 520043860

החלטת רשם/רשמת ההוצאה לפועל כפר סבא
עמית גולדשטיין-לידן

09/12/2012 : ניתנה ביום : 09/12/2012 : בקשת הזוכה מתאריך:
מאושר : החלטת : מינוי כונס נכסים
בעניין סעד: מינוי כונס נכסים

בקשה

בקשה חוזרת למינוי עו"ד רוני מטרי ככונס נכסים על מניות חבי
ניו פארם דראגסטורס בע"מ ח.פ. 510978463
ערבויות הופקדו כנדרש

החלטה

טרם אודש לבקשה אבהיר:

1. בתיק אין רישום בדבר ייצוג החייבת בידי עו"ד קנולר או כל עו"ד אחר לצורך העניין, ועל כן אין בידי לקבל הגשת בקשות "בהסכמה" בשם החייבת, בלא צירוף יפוי כוח ועתירה לעדכון פרטי חייב.
2. זאת ועוד, עו"ד יוסף בן נפתלי שפרטיו רושמים כבא כוח הזוכה בתיק זה, הינו ממשרדו של עו"ד רוני מטרי ולכן וכדי למנוע אי בהירויות בעתיד, יואיל הזוכה לעתור לתיקון פרטי המייצג בתיק לשמו של עו"ד רוני מטרי.
3. פסק דינו של כבי השופט אורנשטיין מיום 18.11.12 ניתן בלא שהזוכה דכאן הייתה חלק מהמתדיינים. כך או אחרת, ובאין צו המונע מתן סעד לזוכה בתיק דכאן, ותוך שרשמתי לפני [אם כי באופן לא פורמאלי נוכח העדר יפוי כוח כמתואר לעיל] הסכמת החייבת - הנני מורה כמבוקש.

צו מינוי כונס נכסים והוראות לכונס

בבקשת הזוכה למינוי בא כוחו ככונס נכסים לשם מימוש אג"ח מיום 12.6.11 [שעבוד מסי 11] וכפי ס" 53 לחוק ההוצאה לפועל, הכול לאחר מסירת אזהרה לחייבת, הריני קובעת כדלקמן:

1. הנני ממנה את עו"ד רונן מטרי מ.ר. 14259 ככונס נכסים על הנכסים, רכוש וזכויות החייבת [להלן: "הנכס"] כדלקמן:

1.1 3,167 מניות רגילות בנות 1 ש"ח כ"א בחברת ינו פארס דראגסטורס בע"מ ח.פ. 510978462 [להלן: "החברה המנפיקה"] [להלן: "המניות"] לרבות מניות של החברה המנפיקה שיופסקו ו/או יוקצו לחייבת ללא תמורה חלף ו/או בגין המניות, במסגרת שינוי בהון ממשכנים כספים, זכויות, נכסים של החייבת המוחזקים בידי החברה המנפיקה, לרבות גם כל המניות שיוצאו מפעם לפעם בגין או במקום המניות, ובלבד שזכויות במניות הנתונות כנגד תשלום נוסף של החייבת, יכללו במסגרת הרכוש המשועבד רק אם הזוכה יממן את התשלום הנוסף.

1.2 כל הזכויות המוקנות ושוקננה בגין המניות כתיאורן לעיל לרבות פירות, תמורה, אופציות, כספים ונכסים שיגיעו או יוצאו במקום המניות לעיל לרבות כל הדיבידנדים בכסף או בעין [למעט דיבידנדים שמקורם ברווחי הון של החברה המנפיקה].

2. לשם מימוש הנכס לעיל הנני מורה ו/או גם מתירה לכונס הנכסים, כפי ס" 54 לחוק ובנוסף, כדלקמן:

2.1 לנהל הליכי משפט ככל שיש בכך צורך לשם מימוש הנכס לעיל.

2.2 לפתוח חשבון נאמנות לשם ניהול כספי קופת הכינוס.

2.3 לדווח דבר מינוי לכונס הנכסים הרשמי, לרשם החברות ולכל גוף המתנהל על פי דין וכן למסור הודעה בדבר מינוי לכל חברה מקורבת לחייבת ו/או לחברה המנפיקה ובפרט לפי תרשים החברות שבפסק דינו של כב' השופט אורנשטיין מיום 18.11.12. מסירת ההודעה תעשה בתוך 14 יום לכל הגורמים לעיל, במסירה אישית כדין ובדוח הראשון שיגיש הכונס בתוך 45 יום, יואיל לצרף את אישורי המסירה ופירוט כל הגורמים להם מסר את ההודעה בדבר מינוי.

2.4 להגיש דו"חות פעילות לתיק בליוויית תצהיר הכונס, בכל 60 יום.

2.5 הכונס לא יעביר כספים שנגבו לקופת הכינוס לכל גורם שהוא לרבות הזוכה, בלתי אם עתר תחילה לקבלת הוראות מרשם ההוצאה לפועל ובכל מקרה רק לאחר סילוק חבויות מסים וכיו"ב.

2.6 כל גורם העלול להפגע מההחלטה זכאן רשאי להגיש הסתייגות הימנה בתוך 14 יום מעת קבלת עותק החלטה זו מהכונס כמתואר לעיל ובלבד שימציא עותק תגובתו במסירה אישית לכונס.

2.7 הכונס ימציא עותק מכל בקשה, דו"ח והחלטה בתיק זה, לחייבת. לפני ביצוע כל פעולה יפנה כונס הנכסים בבקשה למתן הוראות.

2.8 הליכים מבצעיים יבוצעו ע"י אדם הנמנה על האמור בסעיף 5(ב) לחוק.

2.9 עובר למכירת הנכס על הכונס לראות לקבלת שומת שמאי מתמחה, שתומצא לחייבת ותתפאשר לה הגשת השגה בתוך 15 יום.

2.10 רק בחלוף המועד כמתואר לעיל רשאי הכונס לפרסם את הנכס למכירה בעיתונות ארצית, ובאפיקי פרסום נוספים כנהוג במכר נכסים מסוג זה.

2.11 על הכונס להודיע לחייבת על ההצעה הגבוהה ביותר, ולאפשר לה להשתתף בהתמחרות לה תזמון, וכן יוזמנו בעלי זכויות נשייה מובטחת נוספים בנכס. לא אפשר התמחרות טלפונית בלתי במקרים חריגים וכפי עתירת הכונס מראש.

2.12 לא תאושר הוצאת כינוס חריגה [למעט מסירות, איתורים, אגרות בית משפט וכיו"ב] בלתי אם עתר הכונס לאישורה תחילה לרשם.

2.13 על הכונס ליתן לחייבת זכות פדיון כהוראות הדין וכרשום בא"ח.

2.14 חלה חובה מהדין לביצוע הקטנות קרן, לשימת לב הזוכה והכונס.

2.15 אין לכונס סמכות להעברת כספים לזוכה בלתי אם קיבל מהזוכה כתב שיפוי שיופקד לתיק.

2.16 דוחות כספיים יש לתמוך בתצהיר ואסמכתאות מפורשות.

2.17 על הליך הכינוס חלות הוראות הדין והתקנות ועל הכונס לפעול אך ורק כפי הוראות רשם ההוצאה לפועל.

3. ערבויות הופקדו. החוב בתיק ישמש ערובה נוספת להבטחת פעולות הכונס.

עמית גולדשטיין-ליין
רשם ארשמת ההוצאה לפועל כפר סבא

נספח 3

העתק החלטות בית המשפט המחוזי

מיום 3.1.2013

ומיום 28.1.2013

עמ' 22



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

27 ינואר 2013

פר"ק 12-11-47232 אורורה פידליטי
חברה לנאמנות בע"מ נ' ישאל אמלט
השקעות (1993) בע"מ ואח'

1

אורורה פידליטי חברה לנאמנות בע"מ

בעניין:

1. ישאל אמלט השקעות (1993) בע"מ
2. כונס נכסים רשמי תל אביב

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

נוכחים:

עו"ד גיסין ב"כ המבקשת

עו"ד כצמן ב"כ הכנ"ר

עו"ד ארגוב ב"כ כונסי הנכסים

פרוטוקול

עו"ד גיסין: ביקשנו לאפשר מכירה של השלד הבורסאי. מבקש שצו הפירוק יושהא בינתיים לתקופה של חודשיים.

עו"ד כצמן: אין התנגדות למתן צו פירוק מושהא לעוד 3 חודשים. לענין בקשה 10 אתמול בערב הוגשה לנו תגובת בנק הפועלים לדו"ח. מן הראוי שעו"ד גיסין יגיב לה. אנו לא סבורים שהגיעה העת לדון בבקשה 10.

פסק דין

צו הפירוק שלהלן יכנס לתוקפו לא לפני יום 1.4.2013.
כמו כן, המזכירות תדאג להעביר העתק החלטה זו לבקשה 10 על מנת שתהא בפני כאשר תגיע לדיון.

על פי הבקשה שהוגשה לבית משפט זה, ולאחר שהודעה על דבר בקשת הפירוק פורסמה כדין והומצאה תעודה מאת הרשם לפי תקנה 7 לתקנות החברות (פירוק), התשמ"ז-1987, ולאחר שלא הוגשה כל התנגדות לבקשה, ניתן בזה צו פירוק לפיו:

1. החברה הנ"ל תפורק בידי בית-משפט על פי הוראות חוק החברות, תשנ"ט-1999 ופקודת החברות [נוסח חדש], התשמ"ג-1983.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

27 ינואר 2013

פר"ק 12-11-47232 אורורה פידליטי
חברה לנאמנות בע"מ נ' ישאל אמלט
השקעות (1993) בע"מ ואח'

- 1
- 2 כונס הנכסים הרשמי בתל-אביב ידאג לכינוס אסיפות נושים לעניין החברה שבפירוק.
- 3
- 4 כונס הנכסים הרשמי בתל-אביב יהיה המפרק הזמני של החברה, וזאת עד להכרעת אסיפת
- 5 הנושים לזהותו של המפרק הקבוע.
- 6
- 7 נושאי המשרה בחברה יתייצבו מיד עט קבלת צו הפירוק במשרד הכונס הרשמי בתל-אביב,
- 8 וזאת כדי למסור כל מידע שיידרש בנוגע לעסקי החברה. כן, יתייצבו המנהלים לחקירה
- 9 במשרדי הכני"ר בכל עת, לפי דרישתו.

10
11
12
13
14
15

ניתנה והודעה היום י"ז שבט תשע"ג, 28/01/2013 במעמד הנוכחים.

ורדה אלשייך, סגנית נשיאה

16

2

**בית המשפט המחוזי
תל אביב - יפו**

ט"ק 12-11-47232
בקשה מסי'
מפני כב' השופט אורנשטיין

בעניין:

חוק החברות, התשנ"ט - 1999
פקודת החברות [נושא חדש], תשמ"ג-1983

ובעניין:

ישאל אמלט השקעות (1993) בע"מ, ח.צ. 520043860 (בפירוק זמני)

החברה:

ובעניין:

עו"ד גיא גיסין, מפרק זמני לחברה
באמצעות ב"כ עוה"ד וואל סרוילד ראו שמרית מלמן ואח'
ממשרד גיסין ושות', עורכי דין
מרחי הברזל 38, תל אביב 69710
טל': 03-7467777; פקס: 03-7467700

המפרק הזמני:

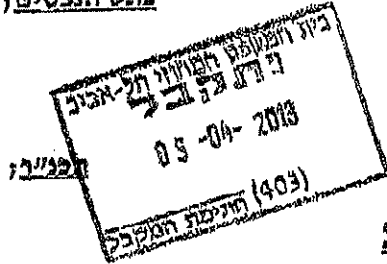
ובעניין:

עו"ד רונן מטרי, כונס גכסים על אחזקות החברה
על 3,167 מניות חברת ניו פארם דראגסטורס בע"מ (ח.מ. 510978462)
מרחי מנחם בגין 7 (בית גיבור ספורט) רמת גן 52681
טל': 03-7549900; פקס: 03-7549901

כונס הגכסים:

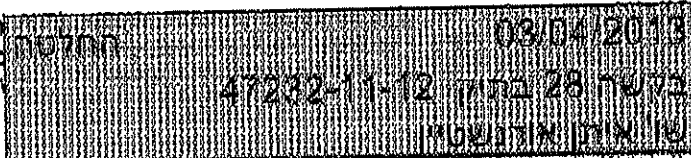
ובעניין:

כונס הגכסים הרשמי
באמצעות ב"כ עוה"ד אורי ולרשטיין
מרחי חשלושה 2, תל אביב 61090
טלפון: 03-6899695; פקס: 02-6462502



בקשה למתן הוראות
(בהסכמת המפרק הזמני)

הגכסים על אחזקות ישאל
ס דראגסטורס בע"מ, עו"ד
יך בהליכי כינוס המניות



בית המשפט
אמלט חת'
רונן מטרי
המשועבד
ואלת נייב

מאשר כמבוקש.

מניות המשועבדות שהינן
בהחזקתן ולרבות מינוי
הזמני.
קודמים.

**על כונס הגכסים לעדכן את רשם ההוצאה
לפועל כפר סבא, על החלטה**

בשנת 2012, תשע"ב, תשמ"ג-1983, מוגשת
בזאת לבית המשפט הנכבד בקשה למתן הוראת לחמשד הליכי כינוס המניות המשועבדות, לאור
מינויו של מפרק זמני לחברה.

004483-0351 מיוקבשח למתן הוראות - הודע לחמשד הליכים (מסודר).

נספח 3

העתק הדיווח המיידני מיום

1.1.2014

עמוד 28

ת"מ 053
פומבי

המשביר 365 החזקות בע"מ

מספר ברשם: 513389270
ניירות ערך של התאגיד רשומים למסחר בבורסה בתל-אביב
שם מקוצר: משביר 365
רחוב: האו"ן 1, נתניה 42506
טלפון: 09-8926666, פקס: 09-8926696
דואר אלקטרוני: ifat@isa365mail.co.il

שודר בתאריך: 01/01/2014
אסמכתא: 2014-01-000322

לכבוד
הבורסה לניירות ערך בת"א בע"מ
www.tase.co.il

לכבוד
רשות ניירות ערך
www.isa.gov.il

דוח מייד"י על אירוע או עניין החורגים מעסקי התאגיד הרגילים

תקנה 36 (א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תשל"ל - 1970
ומצאות הנפקה יש לדווח בתוך 20 יום ולא בטופס זה.
דיווח על דירוג אגרות חוב או דירוג תאגיד יש להגיש באמצעות טופס תש" 125
מחוז האירוע: רישות מניות מיעוט נין פארם

1. רכישת מניות מיעוט נין פארם isa.pdf

2. התאריך והשעה בהם נודע לתאגיד לראשונה על האירוע או העניין:
31/12/2013 בשעה 19:30

11

מספר אסמכתאות של מסמכים קודמים בנושא (אין האזכור מהווה הכללה על דרך הפניה):
שמות קודמים של ישות מדווחת: המשביר לצרכן החדש בע"מ

המשביר 365 החזקות בע"מ ("החברה")

לכבוד	לכבוד
הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ	רשות ניירות ערך
רח' אחד העם 54	רח' כנפי נשרים 22
<u>תל-אביב 65202</u>	<u>ירושלים 95464</u>
באמצעות מגני"א	באמצעות מגני"א

ג.א.ג.,

הנדון: דוח מיידי – רכישת מניות ניו פארם דראגסטורס בע"מ המוחזקות על ידי כונס ישאל

אמלט השקעות (1993) בע"מ

בהמשך לאמור בעדכון לפרק תיאור עסקי התאגיד כפי שנכלל בדוחות הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 2013, אשר דווחו ביום 28 בנובמבר 2013, בקשר עם ניהול משא ומתן מתקדם מול כונס הנכסים על החזקות ישאל אמלט השקעות (1993) בע"מ ("ישאל") בניו פארם דראגסטורס בע"מ ("הכונס" ו- "ניו פארם", בהתאמה) ומפרק ישאל לרכישת מניות ניו פארם המוחזקות בידי הכונס, החברה מתכבדת להודיע כי ביום 31 בדצמבר 2013 חתמה חברת הבת, המשביר בתי כלבו בע"מ ("המשביר בתי כלבו") מול הכונס על הסכם לרכישת 31.67% ממניות ניו פארם המוחזקות בידי הכונס ("המניות הנרכשות") בתמורה לסך של 34,650,000 ש"ח ("התמורה").

לצורך תשלום התמורה, נחתם במקביל הסכם למתן אשראי בין בנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ ("הבנק"), הנושה המובטח של המניות הנמכרות, לבין המשביר בתי כלבו, במסגרתו התחייב הבנק להעמיד למשביר בתי כלבו הלוואה בסך של 34,150,000 ש"ח לתקופה של חמש (5) שנים, לצורך מימון רכישת המניות כאמור. בנוסף, המשביר בתי כלבו התחייבה לשלם לבנק עמלה בסך של 750,000 ש"ח בגין העמדת האשראי כאמור ו- 500,000 ש"ח במזומן, הכלולים בסך כל התמורה, כהגדרתה לעיל.

להלן עיקרי תנאי ההלוואה:

1. ההלוואה תיפרע ב- 20 תשלומים רבעוניים שווים, החל מהרבעון העוקב להעמדת ההלוואה. לכל תשלום תתווסף הריבית המוסכמת.
2. הריבית על ההלוואה תעמוד על שיעור של פריים + 1.5% לשנה או ריבית קבועה בשיעור של 4.25%, בחלוקה לפי בחירת המשביר בתי כלבו.
3. המשביר בתי כלבו התחייבה בהתחייבויות כלפי הבנק, לרבות כמפורט כדלקמן:

3.1. המשביר בתי כלבו לא תחלק דיבידנדים לבעלי מניותיה בשיעור העולה על 30% בגין רווחי השנים 2014-2015, 40% בגין רווחי השנים 2016-2017 ו-50% בגין רווחי השנים 2018-2019. מבלי לגרוע מן האמור, כל עוד לא הושלמה העסקה עם NashOne Inc, כמפורט בדיווח המיידי של החברה מיום 25 באוגוסט 2013 (מס' אסמכתא 01-124863-2013) תהא רשאית המשביר בתי כלבו לחלק דיבידנדים עד לשיעור של 50% מרווחיה, ובלבד שלא יהיה בחלוקה כאמור כדי לפגוע בהונה העצמי. בכל מקרה, הוסכם על ידי הצדדים כי בגין

שנת 2013 לא יחולק דיבידנד נוסף (מלבד הדיבידנדים שחולקו עד ליום 24 בנובמבר 2013) בסך העולה על 5,000,000 ש"ח.

3.2. במקרה בו תרשום המשביר בתי כלבו שעבוד שוטף לטובת צד שלישי כלשהו, אזי שעבוד שוטף כאמור יירשם על ידה גם לטובת הבנק, במעמד שווה (פרו ראטה).

3.3. המשביר בתי כלבו לא תערוב לחובות צדדים שלישיים, לרבות החברה, בסכום כולל שיעלה על מחצית מסכום קרן ההלוואה שיפרע בפועל לבנק עד למועד העמדת הערבות ולא יותר מסך של 10 מיליון ש"ח. מבלי לגרוע מן האמור, המשביר בתי כלבו תהא רשאית לערוב לחובות של ניו פארם כלפי צדדים שלישיים בנוגע לפעילותה כפי שתהיה מעת לעת ללא הגבלת סכום.

3.4. להבטחת פרעון ההלוואה, הוסכם בין הצדדים כי יינתן שיעבוד קבוע, ראשון בדרגה ויחיד, ללא הגבלה בסכום, לטובת הבנק, על זכויותיה של המשביר בתי כלבו על פי הסכם רכישת המניות וכן על החזקותיה במניות הנרכשות, בהתאם להסכם רכישת המניות.

4. עוד הוסכם על ידי הצדדים במסגרת הסכם מתן האשראי, כי כל עוד ההלוואה לא תיפרע במלואה, ניו פארם תידרש לעמוד באמות מידה פיננסיות שונות, המתייחסות בין היתר לרווח תפעולי חיובי, הון עצמי מוחשי ו- EBITDA, כהגדרתם בהסכם. כמו כן, ניו פארם תהא מנועה מלערוב לחובות כלשהם של החברה ו/או המשביר בתי כלבו ו/או צדדים שלישיים אחרים מעבר לערבויות הקיימות שלה נכון למועד חתימת ההסכם. למען הסר ספק יובהר כי ניו פארם לא תהא רשאית ליתן ערבויות חדשות לצדדים שלישיים שאינן קיימות במועד חתימת ההסכם אך תהא רשאית לערוב לחובות צדדים שלישיים בנוגע לפעילותה של ניו פארם כפי שתהיה מעת לעת.

5. החברה התחייבה לחתום על ערבות להבטחת חובות המשביר בתי כלבו כלפי הבנק בגין ההלוואה וכמו כן התחייבה כי לא תשעבד או תבצע כל דיספוזיציה במניות ניו פארם שבשליטתה לצד שלישי שאיננו חברה בקבוצת המשביר שבבעלותה ללא אישור הבנק ולא תעביר את השליטה במשביר בתי כלבו.

6. השלמת רכישת המניות הנרכשות מידי הכונס כפופה לאישור ראש ההוצל"פ, המפקח על תיק הכינוס, והממונה על ההגבלים העיסקיים ככל שנדרש. במסגרת זו, ובהתאם להסכם רכישת המניות, תפקיד המשביר בתי כלבו ערבות בנקאית אוטונומית לטובת הכונס בסך השווה ל- 5% מתמורת הרכישה של המניות הנרכשות; וזאת ממקורות שאינם הבנק או ההלוואה.

7. בנוסף ובמקביל לכל האמור, הגיעה החברה להסכמות עם הבנק בדבר התביעה אשר הוגשה על ידי הבנק נגד החברה בקשר עם ערבותה של החברה לחובות אופיס דיפו ישראל בע"מ כלפי הבנק, כך שבכפוף להשלמת עיסקת רכישת המניות של ניו פארם כאמור לעיל והעמדת ההלוואה, הבנות אלו ייכנסו לתוקפן והתביעה תסולק. לחברה הפרשה מספקת בספריה בגין התביעה האמורה, והיא לא תידרש לביצוע הפרשות נוספות בגין פשרה כאמור, ככל שתיכנס לתוקפה.

בכבוד רב,

המשביר 365 החזקות בע"מ

נחתם ע"י מר רמי שביט, מנכ"ל

נספח 4

העתק בקשת כונס הנכסים
לאישור מכר מניות ניו פארם
כפי שהוגשה במסגרת הליכי
ההוצאה לפעול תוך פירוט
הסכמות הצדדים אודות תשלום
סך של 1.65 מיליון ₪ לקופת
ההסדר וכן מחיקת תביעת
החוב אשר הוגשה לבעל

התפקיד

עמוד 32

בעניין:

רונן מטרי, עו"ד, בתפקידו ככונס נכסים
על אחזקות ישאל אמלט השקעות (1993) בע"מ
ב-3,167 מניות חברת ניו פארם דראגסטורס בע"מ
אצל מטרי, מאירי ושות' עורכי דין,
מרתי מנחם בגין 7, בית גיבור ספורט, רמת-גן 52681
טל: 03-6109000 פקס: 03-6109009

"הכונס"

בעניין:

בנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ
ע"י ב"כ עוה"ד ממשרד מטרי מאירי ושות'
רתי מנחם בגין 7, בית גיבור ספורט, רמת גן 52521
טל: 03-6109000; פקס: 03-6109009

"הזוכה" או "הבנק"

בעניין:

עו"ד גיא גיסין, בעל התפקיד הנאמן לביצוע הסדר נושים
של ישאל אמלט השקעות (1993) בע"מ (בהסדר נושים)
ממשרד גיסין ושות' עורכי דין
מרת' הברזל B38, תל אביב 69710
03-7467777; פקס: 03-7467700

"ישאל" או "החברה"

**בקשה בהסכמה לאישור
מכר מניות ניו פארם המשועבדות**

כבוד ראש ההוצאה לפועל מתבקש בזאת על ידי כונס הנכסים על אחזקות ישאל אמלט השקעות (1993) בע"מ (בהסדר נושים) (להלן: "החברה") ב-3,167 מניות חברת ניו פארם דראגסטורס בע"מ ("המניות המשועבדות" ו-"ניו פארם" בהתאמה), עו"ד רוני מטרי (להלן: "הכונס"), לאשר לכונס להתקשר עם המשביר בתני כלבו בע"מ, מסי חברה 51-4357458 (להלן: "הקונה") בהסכם לרכישת מלוא אחזקות החברה במניות ניו פארם, (המהוות 31.67% מכלל מניות ניו-פארם) אשר על פי הרישום בדו"ח רשם החברות הינן 3,167 מניות רגילות בנות 1 ש, בתמורה לסך של 34.65 מיליון ש, בתוספת מע"מ כדון, ככל שחל, באופן (בתנאים כמפורט בהסכם המכר שנתתם על ידי הקונה) (להלן: "הממכר" ו-"הסכם המכר" בהתאמה).

הסכם המכר החתום על ידי הקונה מצורף לבקשה זו כנספח "1".

בפתח הדברים יודגש כי החברה החייבת, ישאל אמלט השקעות (1993) בע"מ עברה לאחרונה הסדר נושים שאושר על ידי בית המשפט ביום 8.7.2013, כאשר כל זכויות החברה בקשר למניות המשועבדות הועברו (בכפוף לשעבוד לטובת הבנק והכינוס הקיים בגינו) לבעלות ואחריות בעל התפקיד הנאמן לביצוע הסדר נושים לחברה, עו"ד גיא גיסין (להלן: "בעל התפקיד"). כעולה מנספח "2", בעל התפקיד הודיע על כוונתו לפנות לבית המשפט המוסמך, מיד לאחר הגשת בקשה זו, לקבלת אישורו להסכים לסעדים המבוקשים בבקשה זו עם המלצה לאשרם.

הודעת בעל התפקיד מצורפת לבקשה זו כנספח "2".

בנוסף, מוגשת בקשה זאת בהסכמת הזוכה, הבנק, כך שניתנו לבקשה כל החסכמות הנדרשות לשם אישורה.

יודגש כי הצעתה של הקונה וכן הערבות הבנקאית שניתנה מוגבלים בזמן. בנסיבות אלו ובשים לב לאמור בבקשה זו להלן - הן לעניין החסכמות למכר ופגייית בעל התפקיד לבית המשפט לקבלת אישורו והן לעניין שיעור התמורה העולה על שוויין של המניות המשועבדות וכן בשים לב למועדי התשלום אותם מבטיח הערבות - קיימת חשיבות בהכרעה מהירה בבקשה זאת. בנסיבות אלו, מתבקש כבוד ראש ההוצאה לפועל 33

לאשר לכונס לבצע - לאחר קבלת מלוא התמורה ובכפוף לקבלתה - חלוקה לבנק ולבעל התפקיד, בהתאם למפורט בסעיפים 3.4.1, 3.4.3 ועודף לבנק ככל שיחיה, כאמור בסעיף 3.5, להלן.

ואלו נימוקי הבקשה:

1. רקע כללי

- 1.1 ביום 30.10.2012 הגיש הזוכה, בנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ, בקשה לכבוד ראש ההוצאה לפועל ליתן צו לאכיפתו ומימושו של השעבוד אשר נרשם לטובת הזוכה מכח אגרת חוב על המניות המשועבדות.
- 1.2 ביום 5.12.2012 הגיש הבנק בקשה למינויו של הח"מ ככונס נכסים על אחזקות החברה במניות המשועבדות לטובת הבנק וביום 9.12.2012 מינה כבוד ראש ההוצאה לפועל את הח"מ ככונס נכסים על המניות המשועבדות כאמור.
- העתק צו המינוי מיום 9.12.2012, מצורף ומסומן "3".
- 1.3 לשם השלמת התמונה, יוער כי מניותיה של ניו פארם מוחזקות ברובן (%68.33 ממניות ניו פארם) בידי המשביר 365 החזקות בע"מ, שהינה חברה פרטית, ואילו יתרת האחזקות בניו פארם (%31.67), שהינן החזקות מייעוט, הינן בידי החברה, כאשר בין הצדדים נחתמו הסכמים שונים, לרבות הסכמי בעלי מניות, הסכמי שיתוף פעולה וכיו"ב.
- 1.4 ביום 25.11.2012, במקביל להליכים דלעיל, הגישה אורורה פידליטי חברה לנאמנות בע"מ, המשמשת כנאמן למחזיקי אג"ח (סדרה ה') של החברה, בקשות לפירוק החברה ולמינוי מפרק זמני לבית המשפט המחוזי בתל אביב (פ"ק 12-11-47232) (להלן: "תיק הפירוק").
- 1.5 ביום 3.1.2013 חורה בית המשפט המחוזי על מינויו של עו"ד גיא גיסין כמפרק זמני לחברה (להלן: "המפרק הזמני") וביום 28.1.2013 ניתן על ידי בית המשפט צו לפירוקה של החברה, אשר נקבע כי יכנס לתוקפו לא לפני ה- 1.4.2013.
- העתקי החלטות בית המשפט המחוזי בתל-אביב מיום 3.1.2013 ומיום 28.1.2013 מצורפים יחדיו כנספח "4".
- 1.6 ביום 30.1.2013 הגיש הכונס דו"ח ראשון מטעמו ובו פירט כי בהתאם לסעיף 1.2 לצו המינוי, לכונס גם "כל הזכויות המוקנות ושתוקננה בגין המניות כתיאורן לעיל", כאשר אחת מזכויות הצמודות למניות המשועבדות הינה הזכות של הכונס למנות מכח אחזקותיו במניות המשועבדות שליש מחברי הדירקטוריון של חברת ניו פארם.
- 1.7 בהתאם לכך ובאישור כבוד ראש ההוצאה לפועל, התקשר הכונס עם מר ישראל ארליך וביום 26.12.2012 הודיע הכונס לניו פארם על מינויו של מר ארליך כדירקטור בניו פארם מטעם החברה (באמצעות הכונס). לצורך תשלום שכר עבודתו השנתי של הדירקטור, אישר כבוד ראש ההוצאה לפועל לכונס לקבל אשראי מהבנק לכיסוי התשלום.
- 1.8 להשלמת התמונה יצויין כי במסגרת ההליכים המתנהלים בעניינה של החברה בפני בית המשפט המחוזי בתל-אביב-יפו, אושר לחברה ביום 8.7.2013 הסדר נושים, במסגרתו נמכר השלד הבורסאי של החברה לחברת ארנה קפיטל זירת מסחר (2009) בע"מ (להלן: "ארנה"). בהמשך לכך, מונה עו"ד גיא גיסין (שכיהן כמפרק הזמני) כבעל התפקיד הנאמן לביצוע הסדר הנושים.
- 1.9 כקבוע בהסדר הנושים, כל זכויות החברה לגבי המניות המשועבדות נותרו נכס של קופת הסדר הנושים באחריות בעל התפקיד (בכפוף לשעבוד לטובת הבנק והכינוס הקיים בגינו) והן לא הועברו לארנה, אשר רכשה את השלד הבורסאי של החברה כשהוא נקי מזכויות ו/או שעבודים ו/או חובות.

פעולות כונס הנכסים למכירת המניות המשועבדות

.2

2.1 הכונס פעל לאיסוף מידע ונתונים אודות ניו פארם ומניותיה על מנת להציגם בפני מתעניינים פוטנציאליים ברכישת המניות המשועבדות. בגדר כך, פעל הכונס לקבלת מידע ומסמכים לגבי המניות המשועבדות המצויים בידי החברה והן בידי ניו פארם עצמה ובעלת המניות האחרת שלה - המשביר 365 החזקות בע"מ (להלן: "המשביר החזקות").

2.2 בהתאם לצו המינוי, הוסמך הכונס על ידי כבוד ראש ההוצאה לפועל לפעול לקבלת שומה של המניות המשועבדות, בטרם מכירתן. לאור האמור, ועל מנת שבידי הכונס ובפני כבוד ראש ההוצאה לפועל תהיה הערכת שווי המשקפת את שוויין האמיתי של המניות המשועבדות, לרבות בהליך של מימוש בהוצאה לפועל, התבקש כבוד ראש ההוצאה לפועל לאשר לכונס להתקשר עם מר מנחם פרלמן (להלן: "המעריך") לצורך הכנת הערכת השווי הנדרשת.

2.3 ביום 30.10.2013 הגיש כונס הנכסים לכבוד ראש ההוצאה לפועל את הערכת השווי אשר נערכה על ידי המעריך למניות המשועבדות. בהערכתו, קבע המעריך כי שווי החזקות החברה, במכירה בין קונה מרצון למוכר מרצון, הינו בין 26.6 מיליון ₪ לבין 31.9 מיליון ₪.

העתק הערכת השווי של המניות המשועבדות מצורף ומסומן "5".

2.4 במסגרת הערכת השווי, מעבר לתוצאותיה העסקיות של ניו פארם ולפרמטרים הכלכליים הנדרשים לשם ביצוע הערכת השווי, עמד מר פרלמן, על שני מאפיינים בעלי משמעות רבה ביחס לנוי פארם ולמניות המשועבדות:

2.4.1 רשת ניו פארם מונה כ-68 סניפים בכל רחבי הארץ וכן מתחמי קוסמטיקה בכ-37 סניפי רשת המשביר לצרכן. הווה אומר - שליש מנקודות המכירה של ניו פארם אינם נקודות מכירה עצמאיות אלא חלק מסניפיה של רשת קמעונאית אחרת, הקשורה אליה, היא רשת המשביר.

2.4.2 המשביר החזקות הינה בעלת השליטה בניו-פארם, ועל כן יש להביא בחשבון את נושא פרמיית שליטה ופרמיית אי סחירות ביחס למניות המשועבדות. בעניין זה, לצורך חישוב השווי של המניות המשועבדות הניח המעריך פרמיית שליטה של 10% והנחת אי-סחירות (דיסקאונט) בשיעור של 15% נוספים.

2.5 כאמור לעיל, בסופו של דבר קבע המעריך כי שווי החזקות החברה הינו בין 26.6 מיליון ₪ לבין 31.9 מיליון ₪, כדלקמן:

31. שווי החזקות של ישאל הוערך בשתי דרכים, להלן סבלח המרכיבים את שווי החזקות (באלפי ש"ח):

מרכיב	שווי	סך הכל
הערכת השווי	134,431	111,892
שווי החזקות ישאל (31.67%) לפי פרמיית שליטה של 10% ודיסקאונט אי-סחירות של 15%	31,931	26,577

32. שווי החזקות:

א. כ- 31,931 אלף ש"ח לפי שיטת DCF, כאשר השגת המיזוג הונהגה ל-3.5 שנים, הוצחת צמיחה ברווחיות (EBIDTA) של 2% משנה לשנה ולפי פרמטרים של שיטת למשביר של 10% ודיסקאונט אי-סתירות על מניות ישראל של 15%.

ב. כ- 26,577 אלף ש"ח - לפי שיטת המכפיל, על פי ממוצע המכפיל של חברות החשואה לשנת 2012 (7.09) ולפי פרמטרים של שיטת למשביר של 10% ודיסקאונט אי-סתירות על מניות ישראל של 15%.

33. כגטיבות העניין, שווי החזקות ישראל היט בין 26.6 מיליון ש"ח לבין 31.9 מיליון ש"ח.

2.6. יש לשים לב שהמעריך הגיע לשווים אלו תוך מתן הנחת עבודה מיטיבה של צמיחה של 2% לשנה (שאיננה מחוייבת המציאות שכן אין תזקה שעסק חייב דוקא לגדול משנה לשנה).

2.7. יש לשים לב, כי הערכת השווי של המעריך, מר פרלמן, אינה מביאה בחשבון הליכים של מימוש כפוי של המניות המשועבדות, אלא נוקבת בשוויין (בין 26.6 מיליון ש"ח לבין 31.9 מיליון ש"ח) כמחיר בין קונה מרצון למוכר מרצון. בהקשר זה יש להביא בחשבון כי בהליכי מימוש כפוי (כבענייננו) תיחסת הפחתה מסויימת בשווי הנכס, כך שניתן להניח כי שווי המניות המשועבדות במימוש כפוי הינו נמוך יותר מזה שעליו הצביע המעריך.

2.8. בהתאם להוראת כבוד ראש ההוצל"פ הומצאה הערכת השווי דלעיל לחברה ולבעל התפקיד ביום 31.10.2013 וכן גם הומצאה להם בימים 10-11.11.2013 החלטתו של כבוד ראש ההוצל"פ מיום 5.11.2013 בדבר זכותם להסתייג מהערכת השווי דלעיל. ואולם, יצויין כי לא הוגשה להערכת השווי התנגדות כלשהי על ידי מי מהצדדים. בעל התפקיד הודיע לכונס כי לא מצא לנכון להסתייג מהערכת השווי עד כה לאור המו"מ שהתנהל ליישום הסכם המכר ד"ן, אך אין בכך כדי לוותר על זכותו לטעון בעניין זה ככל שההסכם ד"ן לא יאושר ו/או שהתמורה המובטחת לקופת הסדר הנושים כמפורט בסעיף 3.4 להלן, לא תשולם ו/או שהודעת הבנק כי אין לו תביעות נוספות כנגד קופת הסדר הנושים כמפורט בסעיף 3.5 להלן, לא תאושר.

העתק ההמצאות שבוצעו על ידי הכונס לבעל התפקיד ולחברה (באמצעות מנהלי ארנה) מצורף ומסומן "6".

2.9. במקביל לאמור לעיל, ועוד קודם לעריכת הערכת השווי האמורה, השקיע הכונס מאמצים רבים. לאתר ולעניין גורמים וגופים שונים באפשרות לרכישת המניות המשועבדות במתווים שונים.

2.10. חלקם של הגורמים עמם עמד הכונס בקשר פנו אליו בהמשך לפרסומים שנעשו בדבר מינויו ככונס למניות המשועבדות ואילו חלקם האחר היו גורמים רלוונטיים בשוק הקמעונאות ובשוק הפיננסים, אשר היוו רוכשים פוטנציאליים של המניות המשועבדות, ואשר הכונס יצר עמם קשר יזום ועניין אותם בהתקשרות בעסקה לרכישתן.

2.11. בסך הכל, קיים הכונס מגעים ומו"מ - ברמות אינטנסיביות שונות - עם שמונה קבוצות רציניות של משקיעים ורוכשים פוטנציאליים, אשר הביעו עניין ברכישת המניות המשועבדות.

ואולם, בסופו של יום, לא הבשיל אף אחד מהמגעים הנ"ל לכדי הצעה ממשיה, למעט הצעת הקונה הנוכחית שאישורה מבוקש במסגרת בקשה זו.

2.12. מצב הדברים דלעיל נובע מן הבעייתיות הגלומה במניות המשועבדות ומאופן פעילותה העסקית של חברת ניו פארם כמפורט להלן:

- 2.12.1 המניות המשועבדות הינן מניות מיעוט בניו פארם כלומר, הן אינן משקפות זכות ניהול משמעותית כלשהי אלא זכות להחזקה פסיבית גרידא אשר אף לא ברור אם ומתי תניב דיבידנד.
- 2.12.2 כשליש מנקודות המכירה של ניו פארם הינם מתחמים המצויים בתוך חנויות המשביר לצרכן (ולא סניפים נפרדים של ניו פארם. ענין זה מציב סימני שאלה גדולים בפני גורמים מתעניינים באשר למצבה ופעילותה של רשת ניו פארם, וזאת הן בהיבט של תנאי ההתקשרות וההתחשבנות שבין ניו פארם לבין המשביר, מחד, והן לגבי פגיעה אפשרית בפעילותה של ניו פארם (ומכאן גם בשווי המניות המשועבדות) בכל מקרה בו לאתר שירכשו המניות המשועבדות תיאלץ ניו פארם לצאת מסניפי המשביר ולהצטמק בשליש.
- 2.12.3 קיימים הסכמים בין רשת ניופארם לבין רשת המשביר שהינם הסכמים מכבידים, שקיים ספק של ממש האם הינם במחירי שוק. הרקע לכך הינו עסקת מכירת כ- 68% ממניות ניופארם למשביר שבוצעה בעבר על ידי החברה ואשר במסגרתה עוגנו לטובת הקונה המשביר תנאים מיטיבים מבחינתה, כגון השתתפות בשיעור גבוה. מהנהוג, בעלויות שיווק ופרסום, חובה להשתתף במבצעי מכירות עליהן מחליטה המשביר ועוד. בהקשר זה יצויין לשם הזהירות כי ככל שהמכר לא יצא לפועל מסיבה כלשהיא, שומר הכונס על מלוא טענותיו בנושא זה.
- 2.13 בסופו של יום, חרף מאמציו של הכונס דלעיל, נמסר לו לא אחת על ידי הגורמים המתעניינים כי אין בדעתם במצב הדברים הנוכחי להגיש הצעה לרכישת המניות המשועבדות או שהתמורה המוצעת על ידם תהיה נמוכה ביותר ביחס לשווי המצופה שלהן וביחס לחוב כלפי הבנק המשקפת את הסיכון הרב שברכישת מניות מיעוט בנסיבות דלעיל.
- 2.14 בנסיבות האמורות, נראה היה כי גם הזמנה רגילה לציבור להציע הצעות לרכישת המניות המשועבדות היתה מניבה תוצאות דלות מאוד, אם בכלל. זאת בשעה שהקונה "הטבעי" והמיטבי להתקשרות עתידית לרכישת המניות המשועבדות היתה קבוצת המשביר לצרכן בעצמה, השותפה עם החברה בניו פארם, ואשר מחזיקה במרבית מניותיה של ניו פארם, כאמור. מערך ההסכמים הקיים בין המשביר לבין ניו פארם, הפעילות המסחרית המשולבת שלהן לאורך השנים וההיכרות האינטימית של קבוצת המשביר עם ניו פארם, הביאה לסינרגיה בעסקיהן וסייעה לכונס לעניין את קבוצת המשביר ברכישת המניות המשועבדות ולקבל ממנו הצעה לרכישתן בתמורה ראויה.
- 2.15 למען השלמת התמונה יוער, כי בטרם הוסכם על מתווה הרכישה הנוכחי שבו מוצע כי המשביר בתי כלבו תרכוש את המניות המשועבדות בעסקת מכר סטנדרטית, נבחנו מספר אפשרויות אחרות עם קבוצת המשביר ביחס למניות אלו. בין היתר נבחנה אפשרות של מיזוגה של ניו פארם לתוך קבוצת המשביר והנפקת מניות חדשות, חלף המניות המשועבדות דהיום, אגב הנפקה בבורסה והפיכת המניות שתשועבדנה למניות סחירות. יצויין כי אפשרויות אלו לא הבשילו לבסוף ודרך המכר נותרה דרך המלך למימוש המניות.

3. ההצעה שאישורה מבוקש במסגרת בקשה זו

- 3.1 המשביר בתי כלבו בע"מ, הקונה המיועדת, הינה חברה פרטית אשר הונה המונפק מוחזק כולו על ידי המשביר החזקות.
- 3.2 כאמור לעיל, בין הקונה לבין הכונס התנהל משא ומתן ממושך, אשר בסופו חתמה הקונה על הסכם לרכישת מלוא המניות המשועבדות (נספח "1" לעיל), הכפוף לאישור כבוד ראש ההוצאה לפועל.
- 3.3 בתמורה לממכר מתחייבת הקונה לשלם סך של 34,650,000 ₪, בתוספת מע"מ כדין, ככל שחל, אשר תשולם כולה בתשלום אחד מזומן במועד הקובע שייקבע בסמוך לאחר

אישור ההתקשרות בהסכם המכר על ידי כבוד ראש החוצ'י"פ. התמורה תשולם בצירוף מע"מ כדן ככל שחל, ותוצא בגינה חשבונית מס כדן.

3.4 תמורת המכר מיועדת ליעודים הבאים:

- 3.4.1 32,000,000 ₪ לפרעון החוב לבנק.
- 3.4.2 1,000,000 ₪ לכיסוי יתרת החובה בחשבון הכונס (ככל שקיימת) וכיסוי יתרת הוצאות הכינוס.
- 3.4.3 1,650,000 ₪ להעברה לבעל התפקיד עבור קופת הסדר הנושים של החברה (ראה סעיף 6 להלן).

3.5 יצויין כי על פי ספרי הבנק, סכום החוב לבנק (לא כולל הוצאות בתיק ההוצאה לפועל) גבוה מהסכום הנזכר בסעיף 3.4.1 לעיל ועומד נכון ליום 31.12.2013 על סך של 34,325,797 ₪. כיון שכך, כל עודף שיוותר מהוצאות הכינוס ישמש לכיסוי יתרת חוב בלתי מכוסה זאת ויכלל בחלוקה לבנק המבוקשת בבקשה זאת. מאידך, הוסכם עם הבנק כי הבנק לא יהיה זכאי להגיש תביעת חוב על יתרת החוב הבלתי מכוסה לקופת הסדר הנושים של החברה וכי יותר על כל תביעת חוב שהוגשה על ידו זה מכבר לבעל התפקיד. הסכומים שיקבל הבנק מהמקורות הנזכרים בסעיפים 3.4.1 ו- 3.4.2 לעיל יהוו סכומים סופיים מבחינתו מהחברה בגין חובה כלפיו ולא תהיינה לבנק כל דרישה ו/או תביעה בגין חוב זה כלפי קופת ההסדר. באמור אין כדי לפגוע או לגרוע מבטוחות אחרות ככל שניתנו לבנק על ידי צדדים שלישיים (ואשר לקופת הסדר הנושים אין ולא יהיו זכויות ביחס לאותן בטוחות או התחייבויות כתוצאה ממימוש אותן בטוחות על ידי הבנק), ככל שקיימות כאלה.

העתק מכתבו של הבנק, המאשר את ההסכמות דלעיל מצורף ומסומן "7".

3.6 התמורה תשולם על ידי הקונה לכונס בשיק בנקאי או בהעברה בנקאית לחשבון הכונס בבנק.

3.7 להבטחת הצעתה הפקידה הקונה בידי הכונס ערבות בנקאית על סך השווה ל-5% מהתמורה (1,732,500 ₪). כנגד תשלום מלוא התמורה לכונס במועדה על ידי הקונה, תוחזר לקונה הערבות הבנקאית. תוקף הערבות הינו עד ליום 31.3.2014 והיא מבטיחה גם את ביצוע התשלומים על פי הצעת, שיבוצעו כאמור בתוך 30 יום מהתקיימות התנאים המתלים שבהסכם, הכוללים את אישור כבוד ראש ההוצאה לפועל להתקשרות בהסכם המכר

4 הצעת הקונה הינה הצעה ראויה בנסיבות העניין

4.1 בנסיבות תיק זה, כפי שפורטו לעיל, הקונה "הטבעי" והמיטבי להתקשרות עתידית לרכישת המניות המשועבדות היתה מי מבין חברות קבוצת המשביר לצרכן בעצמה, שהינה בעלת רוב המניות (כ-68%) בניו פארם, ואשר מחזיקה במרבית מניותיה של ניו פארם, כאמור.

4.2 יש לציין בהקשר זה, כי התמורה המוצעת של הקונה הינה תמורה ראויה עבור המניות המשועבדות, והיא אף עולה בסכומים משמעותיים על הערכת השווי של המעריך, מר פרלמן.

4.3 כזכור, קבע המעריך כי שווי המניות המשועבדות הינו בין 26.6 מיליון ₪ לבין 31.9 מיליון ₪, בעוד שהתמורה המוצעת על ידי הקונה עומדת על סך של 34.65 מיליון ₪; כלומר תמורה גבוהה יותר, המהווה כ-109% עד 130% מהערכת השווי של המעריך למחיר מקונה מרצון למוכר מרצון.

4.4 יתרה מזו - כאמור לעיל, הערכת השווי של המעריך, מר פרלמן, אינה מביאה בחשבון הליכים של מימוש כפוי של המניות המשועבדות, אלא למעשה מעריכה את שוויין של

המניות המשועבדות במכירה מרצון. בנסיבות אלו, התמורה המוצעת על ידי הקונה (בהליך של מימוש כפוי) גבוהה אף יותר משוויין של המניות המשועבדות בהליך כזה.

4.5. למען שלמות התמונה יצויין כי כדי להביא את המשביר להצעה מיטבית שכזאת נאלץ הבנק ליתן הלוואה למשביר לצורך רכישת המניות המשועבדות מהכונס, ואולם לענין זה אין השלכות על עובדת היות המכר, מכר רגיל לכל דבר וענין.

4.6. בנסיבות אלו, נראה כי התמורה המוצעת על ידי הקונה עבור המניות המשועבדות הינה תמורה ראויה ואף למעלה מכך.

4.7. לאור האמור, מבוקש מבית המשפט הנכבד לאשר את הצעת הקונה.

5. ההצעה אינה מצריכה את אישור הממונה על ההגבלים העסקיים

5.1. הצעת הקונה מגלמת בתוכה יתרון נוסף והוא הוודאות שיש בישומה בהיבט של הגבלים עסקיים, הואיל ועל פי הוראות הדין נראה כי אין צורך באישור הממונה על ההגבלים העסקיים לעסקת המכר לקונה.

5.2. המסקנה דלעיל נסמכת על הנחיות הממונה על ההגבלים עסקיים לגבי הליכי הדיווח והבדיקה של מיזוגי חברות לפי חוק ההגבלים העסקיים, התשמ"ח-1988 (להלן: "הנחיות הממונה"), הקובעות כדלקמן:

"מדיניותה העקרונית של רשות ההגבלים העסקיים היא, ככלל, שלא לדרוש הגשת הודעת מיזוג, מקום בו אדם המחזיק כדין למעלה ממחצית בכל אחד מסוגי הזכויות החברה, מגדיל החזקתו בזכות כלשהי לשיעור העולה על 75%".

5.3. בנסיבות אלו, העובדה כי קבוצת המשביר מחזיקה כבר 68.33% ממניות ניו פארם ומגדילה את החזקותיה בה (באמצעות המשביר בתי כלבו) ל-100% ממניות ניו פארם, מיתרת על פי הנחיות הממונה את הצורך בהודעת מיזוג וממילא את הצורך באישור הממונה על ההגבלים העסקיים לעסקת.

5.4. אשר על כן, כפועל יוצא של יישום הוראות הדין והנחיות הממונה דלעיל, מיד לאחר אישורו של כבוד ראש ההוצלי"פ את ההתקשרות עם הקונה (ככל שזו תאושר) הרי שניתן יהיה להסדיר את השלמת העסקה עם הקונה והעברת המניות המשועבדות על שמה של הקונה כנגד קבלת מלוא התמורה.

ודאי כי עניין זה מהווה יתרון משמעותי הן בשל הוודאות שיש לעצם ביצוע עסקת המכר והן בשל העובדה כי ניתן יהיה להשלימה ללא עיכובים נוספים, לקבל את התמורה במסגרתה ולפרוע בסיועה את החוב כלפי הזוכה אשר חיובי הריבית הנצברים מגדילים את שיעורו כל העת עד לפירעונו המלא.

6. הסכמת בעל התפקיד

6.1. כאמור לעיל, במסגרת ההליכים המתנהלים בעניינה של החברה בפני בית המשפט המחוזי בתל-אביב-יפו, אושר לחברה הסדר נושים, במסגרתו נמכר השלד הבורסאי של החברה לארנה ועו"ד גיא גייסין (שכיהן כמפרק הזמני) מונה כבעל התפקיד הנאמן לביצוע הסדר הנושים.

6.2. כקבוע בהסדר הנושים, כל זכויות החברה לגבי המניות המשועבדות נותרו נכס של קופת הסדר הנושים והן לא הועברו לארנה, אשר רכשה את השלד הבורסאי כשהוא נקי מזכויות ו/או שעבודים ו/או חובות.

העתק מהסדר הנושים שאושר לחברה על ידי בית המשפט המחוזי בתל-אביב-יפו (להלן: "הסדר הנושים") וכן העתק מהסכם מכר השלד הבורסאי בין הנאמן לבין ארנה, עליו נסמך הסדר נושים זה (להלן: "הסכם מכר השלד הבורסאי") מצורפים ומסומנים כנספח "8" ונספח "9" בהתאמה.

- 6.3 בגדר כך, וכמפורט בסעיף 6.2 להסדר הנושים (נספח "8" לעיל) ובסעיף 7.1.2 להסכם מכר השלד הבורסאי (נספח "9" לעיל), הזכויות לקבלת עודפים מתמורת מכר המניות המשועבדות שייכות אך ורק לקופת ההסדר ובעל התפקיד הוא הגורם היחיד אשר לרווטי להליכי המכר דגן.
- 6.4 בהמשך לאמור ועל פי החלטות כבוד ראש ההוצאה לפועל, הומצא לארנה עותק מהערכת השווי של מר פרלמן, על מנת לאפשר לה הסתייגות הימנה (אישורי ההמצאה מצ"ב כנספח 6 לעיל). ואולם, ארנה מסרה כי נוכח הוראות הסדר הנושים, אין בכוונתה להתעסק עם נושאים הקשורים לחברה ולזכויות קופת ההסדר.
- 6.5 לעניין בעל התפקיד, ביום 3.4.13 נעתר בית המשפט במחוזי בתל-אביב-יפו לבקשה למתן הוראות אשר הוגשה מטעם כונס הנכסים ובהסכמת בעל התפקיד (המפרק הזמני דאז), ואישר לכונס הנכסים להמשיך בניהול הליכי הכינוס על המניות המשועבדות באמצעות לשכת הוצאה לפועל (בקשה מס' 28 בתיק דנא) (להלן: "בקשה מס' 28") וזו אושרה בהחלטת בית המשפט מיום 3.4.2013.
- העתק הבקשה להמשך הליכי הכינוס והעתק החלטת בית המשפט מצורפים ומסומנים כנספח "10" ונספח "11" בהתאמה.
- 6.6 הכונס פעל לעדכון בעל התפקיד במגעים לאיתור רוכש בכלל ובמגעים למול הקונה בפרט, ובעל התפקיד אף היה נעורב ונוכח במספר פגישות ושירות המו"מ עמה לשם סיכום פרטי הצעתה.
- 6.7 בהקשר זה, הסכים הזוכה כי בכפוף לאישורו של כבוד ראש ההוצאה לפועל ובכפוף לתשלום מלוא התמורה על ידי הקונה, יועבר סך של 1.65 מיליון ₪ מתוך תמורות המכר לקופת הסדר הנושים, לטובת נושי החברה שבהסדר הנושים. הסכום כאמור יועבר לבעל התפקיד תוך 7 ימים ממועד השלמת תשלום התמורה בגין המניות המשועבדות לכונס וכבוד ראש ההוצאה לפועל מתבקש לאשר תשלום כאמור כחלק מאישור עסקת המכר.
- 6.8 בנסיבות אלו, הודיע בעל התפקיד כי בכוונתו לפנות לבית המשפט בבקשה למתן הוראות לאשר לבעל התפקיד להסכים לסעדי הבקשה דנא ולעסקת המכר עם המלצה לאשרם, בכפוף לתשלום האמור בסעיף 3.4.3 לעיל ולאמור בסעיף 3.5 לעיל.
- העתק מכתבו של הנאמן בדבר הסכמתו העקרונית למבוקש בבקשה זו מצ"ב כנספח "2" לעיל.

סיכום 7

- 7.1 בנסיבות האמורות, נראה כי ההתקשרות בהסכם המכר עם הקונה הינה התקשרות מיטבית בתמורה ראויה, והיא משקפת יתרונות משמעותיים הן לזוכה והן לחברה ונושיה באמצעות בעל התפקיד.
- 7.2 למכר המבוקש ניתנו ההסכמות הנדרשות לרבות הסכמת הבנק הזוכה והודעת בעל התפקיד על כוונתו לבקש את אישור בית המשפט להסכים לסעדים המבוקשים בבקשה זו כאמור.
- 7.3 אשר על כן, מתבקש כבוד ראש ההוצאה לפועל הנכבד להורות כמבוקש ברישא לבקשה זו ולאשר את ההתקשרות עם הקונה בהסכם המכר.

רונן מטרון, עו"ד, כונס נכסים
על-אמצעות ישראל-אמלט
השקעות (1993) בע"מ
ב-3,167 מניות חבלת גני פארם
דראגן עולמי קצומד
כונס הנכסים

תוכן נספחים

מספר	פירוט	עמוד
1	הסכם המכר חתום על ידי הקונה	10
2	הסכמת בעל התפקיד לאישור המכר	18
3	העתק צו המינוי מיום 9.12.2012	28
4	החלטות בית המשפט המחוזי מיום 3.1.2013 ומיום 28.1.2013	32
5	הערכת השווי של המניות המשועבדות	37
6	המצאות שבוצעו על ידי הכונס לנאמן ולחברה	50
7	מכתב הבנק	58
8	הסדר הנושים	68
9	הסכם מכר השלד הבורסאי	85
10	בקשה להמשך הליכי הכינוס	97
11	החלטת בית המשפט מיום 3.4.2013	102

נספח 1

הסכם המכר חתום על ידי הקונה

עמ' 10

הסכם

שנערך ונחתם ברמת גן, ביום 31 לחודש דצמבר שנת 2013

בין

רונו מטרי, עו"ד בתפקידו ככונס נכסים
על אחזקות ישראל אמלט השקעות (1993) בע"מ
במניות חברת ניו-פארם דראגסטורס בע"מ
(להלן: "הכונס")

מצד אחד:

לבין

המשביר בתי בלבו בע"מ, מס' חברה 51-4357458
(להלן: "הקונה")

מצד שני:

הואיל וביום 9.12.2012 מינה כבוד ראש ההוצאה לפועל בכפר-סבא לבקשת בנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ (להלן: "בנק מרכנתיל") את עו"ד רונו מטרי ככונס נכסים על אחזקות ישראל אמלט השקעות (1993) בע"מ (להלן: "ישאל" או "החברה") ב-3,167 מניות חברת ניו-פארם דראגסטורס בע"מ (להלן: "מניות ניו פארם המשועבדות") (תיק מס' 17-24313-12-6; "הליך ההוצל"פ);

הואיל וביום 3.1.2013 הורה בית המשפט המחוזי בתל-אביב-יפו ("בית המשפט") על מינויו של עו"ד גיא גיסין כמפרק זמני לישראל אמלט השקעות (1993) בע"מ וביום 28.1.2013 ניתן על ידי בית המשפט צו פירוק מושהה נגד החברה, אשר כניסתו לתוקף נדחתה מעת לעת;

הואיל וביום 20.6.2013 הגיש המפרק הזמני בקשה לבית המשפט לאישור הסדר נושים לחברה, אשר במסגרתו יופסק הליך הפירוק המתנהל בעניינה של החברה, וביום 8.7.2013 אישר בית המשפט את הסדר הנושים לחברה ובהתאם לכך משמש המפרק הזמני כנאמן לביצוע הסדר נושים לחברה (פ"ק 47232-11-12; להלן: "תיק הסדר הנושים" ו-"הנאמן לביצוע הסדר הנושים" בהתאמה);

הואיל והכונס הוסמך, בין היתר, לאתר רוכש למניות ניו פארם המשועבדות ולממשם באישור ראש ההוצל"פ;

הואיל והכונס מעוניין למכור ולהעביר לקונה את מניות ניו פארם המשועבדות, והקונה מעוניין לקנות ולקבל מהכונס את מניות ניו פארם המשועבדות, והכל בכפוף לאישור ראש ההוצל"פ כמפורט וכמותנה בחוזה זה להלן;

לפיכך הותנה, הוצהר והוסכם בין הצדדים, כדלקמן:

1. כללי

- 1.1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו ובחוקת תנאי מתנאיו.
- 1.2. כותרות הסעיפים נועדו לשם נוחות הקריאה וההתמצאות בלבד ואין להשתמש בהן לצורך פרשנות הסכם זה או לכל תכלית אחרת.
- 1.3. בהסכם זה יהיו למונחים המפורטים להלן המשמעות הנקובה בצידם:

"החברה" - ישאל אמלט השקעות (1993) בע"מ.

"הכונס" - עו"ד רוך מטרי, בתוקף תפקידו ככונס נכסים על מניות ניו פארם המשועבדות.

"הנאמן לביצוע הסדר הנושים" - עו"ד גיא גיסין, בתוקף תפקידו כנאמן לביצוע הסדר הנושים לחברה.

"בעלי התפקיד" - הכונס והנאמן לביצוע הסדר הנושים, גם אם ישונו שם או הגדרת תפקידם וגם אם אחרים יכהנו בתפקיד.

"הממכר" - מלוא אחזקות החברה במניות חברת ניו-פארם דראגסטורס בע"מ (ח"פ 3-097846-51) (להלן: "ניו פארם"), אשר על פי הרישום בדו"ח רשם החברות הינן 3,167 מניות רגילות בנות 1 ש"א.

"ראש ההוצאה לפועל" - ראש ההוצאה לפועל בלשכת ההוצאה לפועל בכפר סבא הדין בתיק הכינוס של מניות ניו פארם המשועבדות (תיק מס' 17-24313-12-6).

"בית המשפט" - בית המשפט המחוזי בתל אביב הדין בתיק הסדר הנושים של החברה (פר"ק 12-11-47232).

"התנאים המתלים" - כהגדרתם בסעיף 6 להלן.

"המועד הקובע" - 30 יום ממועד התקיימות התנאים המתלים.

2. הצהרות ותחייבויות הקונה

הקונה מצהיר ומתחייב, כדלקמן:

2.1 כי הוא ראה ובדק בעצמו ובאמצעות מומחים ובעלי מקצוע מטעמו את החברה, את הממכר ואת ניו פארם, על כל הקשור והכרוך בכך, לרבות זכויותיה של החברה בממכר, מצבו המשפטי של הממכר והדין החל לגביו, את השעבודים הרשומים עליו וכיוצא ב, וכן את ניו פארם, תקנונה ומסמכי ההתאגדות שלה, נכסיה, זכויותיה וחובותיה, לרבות אחזקות בחברות בנות, זכויות בפרויקטים ובנכסי מקרקעין, ואת כל יתר העניינים והמסמכים הנוגעים להתקשרותו בהסכם זה, וכי לאחר שבדק את כל האמור לעיל, מצא את הממכר מתאים למטרותיו, והוא מוותר על כל טענת אי התאמה בנוגע לממכר ו/או לניו פארם ו/או בקשר אליהם ו/או בקשר להתקשרותו זאת.

2.2 הקונה מצהיר כי הוא התקשר בהסכם זה על סמך בדיקות שביצע בעצמו ו/או באמצעות מומחים מטעמו בקשר עם הממכר ועם ניו פארם, ועל סמך ידיעות בעלי עניין בקונה, וכי ידוע לו כי התקשרותו בהסכם זה נעשית במסגרת הליכי כינוס של מניות ניו פארם המשועבדות ותחת פיקוחו של לשכת ההוצאה לפועל בכפר סבא, וכי תקפו של ההסכם תלוי בין היתר באישורו של ראש ההוצאה לפועל, כמפורט בסעיף 6 להלן.

2.3 הקונה מצהיר כי הוא רוכש את הזכויות בממכר במצבן AS-IS על סמך בדיקותיו, הערכותיו ותחזיותיו בלבד, וכי הוא לא הסתמך ולא יטען שהסתמך לצורך רכישת הזכויות בממכר והתקשרותו בהסכם זה, על הבטחות, מצגים, התחייבויות כלשהן של הכונס ו/או הנאמן לביצוע הסדר הנושים ו/או החברה ו/או מי מטעמם. לקונה לא יהיו טענות כלשהן כלפי הכונס ו/או הנאמן לביצוע הסדר הנושים ו/או החברה ו/או מי מטעמם לגבי הממכר ו/או ניו פארם למעט בקשר להתחייבויותיו על פי הסכם זה.

2.4 הקונה מצהיר כי ידוע לו כי אין לכונס כל אחריות באשר להיקף וטיב הזכויות הכלולות בממכר ו/או באשר לנוו פארם ו/או איזה מנכסיה ו/או התחייבויותיה ו/או זכויותיה. כל שינוי ו/או אי התאמה בין הערכותיו של הקונה למצב בפועל הינם על אחריותו הבלעדית

המשיביר בתי כלכלי בע"מ
514357058 א.פ.ת

של הקונה ולכונס לא תהיה כל אחריות באשר לכך. הקונה מוותר בזאת על כל טענה ו/או תביעה כלפי חכונס ו/או החברה ו/או הנאמן לביצוע הסדר הנושים ו/או מי מטעמם בכל הנוגע לטיב הממכר ולהיקף הזכויות הכלולות בו.

2.5. ידוע לקונה כי תוקפו של הסכם זה תלוי בהתקיימות התנאים המתלים, כמפורט בסעיף 6 להלן, לרבות אישורו במסגרת הליך ההוצל"פ.

2.6. הקונה מצהיר כי בכפוף להתקיימות התנאים המתלים, אין כל מניעה משפטית, עובדתית או אחרת להתקשרותו בהסכם זה ולקיום כל התחייבויותיו על פיו, כי התקבלו אצלו כל החלטות הנדרשות לשם ההתקשרות בהסכם זה, וכי יש באפשרותו הכלכלית לקיים חיוביו על פי הסכם זה.

3. העסקה

כנגד תשלום מלוא התמורה יקבל ו/או ירכוש הקונה את הממכר, כשהממכר נקי מכל חוב ו/או עיקול ו/או שעבוד ו/או זכות צד ג' בהתאם לסעיף 34א' לחוק המכר, התשכ"ח - 1968, באופן ובתנאים המפורטים בהסכם זה והכל בכפוף להתקיימות התנאים המתלים כאמור בסעיף 6 להלן.

4. התמורה ומועדים לתשלומה

4.1. בתמורה לממכר ישלם הקונה לכונס סך של 34,650,000 ₪ (במילים: שלושים וארבעה מיליון ושש מאות וחמישים אלף שקלים חדשים). מלוא התמורה תשולם במועד הקובע. (להלן: "התמורה").

4.2. לחבטת הצעתה תפקיד הקונה בידי הכונס ערבות בנקאית על סך השווה ל-5% מהתמורה (1,732,500 ₪) (להלן: "הערבות הבנקאית"). כנגד תשלום מלוא התמורה לכונס במועדה על ידי הקונה, תוחזר לקונה הערבות הבנקאית.

4.3. התמורה תשולם בצירוף מע"מ כדין ככל שחל, ותוצא בגינה חשבונית מס כדין.

4.4. כל תשלום על חשבון התמורה ישולם על ידי הקונה לכונס בשיק בנקאי או בהעברה בנקאית לחשבון הכונס בבנק, ח-ו מס' 66514829, בסניף מס' 654 בבנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ. שולם התשלום בהעברה בנקאית ישא הקונה בעלויות ההעברה והתשלום ייחשב כנפרע רק לאחר זיכויו בפועל בחשבון הכונס.

5. סגירת העסקה

5.1. בכפוף להתקיימות התנאים המתלים כהגדרתם בסעיף 6 להלן, ולאחר תשלום מלוא התמורה על ידי הקונה, יחתום הכונס במועד הקובע על שטר העברת מניות להעברת הממכר מהחברה על שם הקונה וימסור לחברה החלטת ראש ההוצל"פ המאשרת את המכר על פי הסכם זה. לאחר תשלום מלוא התמורה על ידי הקונה יפנה הכונס לראש ההוצל"פ בבקשה לקבלת צו פורמאלי בדבר אישור המכר לקונה על פי הסכם זה וימסור לקונה עם היתנו.

5.2. העברת הזכויות בממכר על שם הקונה תעשה על ידי הקונה ועל חשבונו ובלבד שהכונס מסר לו שטר העברת מניות כאמור. הצדדים מתחייבים, האחד כלפי השני, לחתום על כל מסמך ולהמציא כל אישור שיידרש על מנת לבצע את העסקה, ולהעביר את הזכויות בממכר על שם הקונה.

5.3. על אף האמור, מובהר כי עם מסירת שטר העברת המניות כאמור יצא הכונס ידי חובתו לכל דבר ועניין בכל הנוגע להעברת הממכר. למען הסר ספק מובהר כי לא יהיה צורך בביצוע מסירה פיזית של תעודות מניה ו/או בהנפקת תעודות מניה על ידי הכונס ו/או על ידי החברה.

המשיב ותי כלבו בע"מ
514357456 פ.ח.

- 5.4 מוסכם ומובחר בזאת כי כל הזיווחים וההודעות הנוגעים לעסקה ככל שנדרשים, הן לרשם החברות, לבורסה, לרשות לגיירות ערד והן לכל גורם אחר, יבוצעו החל מהמועד הקובע על ידי הקונה. ככל שתידרש חתימת הכונס הוא יוסיף את חתימתו בתוך 7 ימים מקבלת פניה בכתב מחקונה, ובלבד שלא יהיה בכך בכדי להטיל על הכונס ו/או הנאמן לביצוע הסדר הנושים ו/או החברה תבות ו/או אחריות כלשהן.
 - 5.5 במועד הקובע מניות ניו פארם הנרכשות: (א) תהיינה נקיות מכל חוב, עיקול, שעבוד, או זכות צד ג' בהתאם לסעיף 34א' לחוק המכר, התשכ"ח - 1968; (ב) תקננה לכל מי שיחזיק בהן את כל הזכויות הקבועות בהסכם זה ובתקנון ניו פארם.
 - 5.6 החל מהמועד הקובע תחול כל האחריות לגבי הממכר, לרבות אחריות כלפי כל צד ג', על הקונה בלבד והוא יהיה אחראי לכל נזק שיגרם לכל צד ג' בקשר לממכר. בהקשר זה הקונה מתחייב, לשפות את הכונס ו/או את הנאמן לביצוע הסדר הנושים בגין כל נזק ו/או תשלום, ככל שייגרמו, בקשר עם כל תביעה ו/או טענה ו/או דרישת תשלום ו/או כל דרישה אחרת אשר תופנה אליהם בקשר עם הממכר ואשר עלתה בתקופה שלאחר המועד הקובע.
 - 5.7 הקונה מצהיר ומתחייב בזאת, כי הוא מוותר בזאת באופן סופי, מוחלט ובלתי חוזר, על כל טענה ו/או דרישה ו/או זכות תביעה, מכל מין וסוג שהם, ככל שקיימות או שיהיו קיימות, כלפי הכונס ו/או הנאמן לביצוע הסדר הנושים ו/או מי מטעמם ו/או החברה, בקשר עם ניו פארם ו/או פעולות שבוצעו בניו פארם קודם למועד הקובע ו/או מצבה של ניו פארם ו/או החברה ו/או לגבי העסקתם של מי מעובדיה, מנהליה או ספקיה של ניו פארם ו/או של החברה ו/או על כל טענה אחרת הקשורה בהסכם זה ו/או בכל הסכם אחר בעניין ניו פארם ו/או הקשור בניו פארם.
 - 5.8 החל מהמועד הקובע לא יהיה בידי הקונה ו/או ניו פארם ו/או כל צד ג' לדרוש מהחברה ו/או הכונס ו/או הנאמן לביצוע הסדר הנושים למלא אחר התחייבות כלשהי מהתחייבויות ניו פארם ו/או מהתחייבויות החברה בקשר עם ניו פארם בטרם החתימה על הסכם זה או לאחריו. כל התחייבויות וזכויות החברה העולות מהיותה בעלת מניות יועברו לקונה, והקונה נוטל על עצמו את כל התחייבויות החברה כבעלת מניות בניו פארם.
6. תנאים מתלים - אישור ראש ההוצאה
- 6.1 הסכם זה מותנה בקיומם של כל התנאים המתלים המצטברים המפורטים להלן:
 - 6.1.1 אישור ראש ההוצאה לפועל להתקשרות הכונס בהסכם זה וביצוע כל הפעולות המפורטות בו, לרבות מכירת הממכר לקונה בתנאי הסכם זה (לעיל ולהלן: "אישור ראש ההוצאה לפועל").
 - 6.1.2 אישור הממונה על ההגבלים העסקיים - קבלת אישור הממונה על ההגבלים העסקיים לחסכם זה, ככל שיידרש, לרבות אישור מותנה ובלבד שאותם התנאים אינם מגבילים באופן מהותי את ביצוע העסקה. הצדדים יפנו במידת הצורך לממונה על ההגבלים העסקיים לקבלת אישור המותנה להסכם זה בתוך 3 ימים לאחר קבלת אישור ראש ההוצאה לפועל, כהגדרתו לעיל.
 - 6.2 בשלב הראשון ייחתם חוזה זה על ידי הקונה בלבד.
 - 6.3 לאחר קבלת החוזה החתום על ידי הקונה והפקדת הערבות הבנקאית, כאמור בסעיף 4 לעיל, יגיש הכונס בקשה בהליך החוצ'לייף לאשר לכונס להתקשר בהסכם זה.
 - 6.4 לאחר קבלת אישור ראש ההוצאה לפועל יוסיף הכונס את חתימתו על החוזה.
 - 6.5 חוזה זה יחשב כתקף לכל דבר ועניין לאחר התקיימות כל התנאים המתלים המפורטים המפורטים בסעיף 6.1 לעיל.

המשרד
בתי
לבו
בע"מ
514357458
ד.ח

2.7 2.7

6.6. לא התקיים אחד מן התנאים, באופן סופי (קרי, ככל והוגש ערעור - ללא שניתן עיכוב ביצוע לפסק הדין שמאשר את ההסכם) עד ליום 31.3.2014 (או כל מועד נדחה אחר שיוסכם בין הצדדים) יהיה כל צד להסכם זה רשאי לבטלו בהודעה בכתב לצד השני, לפי שיקול דעתו, ללא שתהיה טענה לכל צד כלפי משנהו בגין כך.

7. מיסים ותשלומים

7.1. בכל מס או היטל, אם וככל שיחולו מכוח הוראות כל דין על מוכר מניות ניו פארם המשוועבדות, יישא הכונס, וזאת בכפוף לסדרי הנשייה הקבועים בדין.

מובהר כי הכונס יהיה רשאי להגיע, על חשבונו, לכל הסדר עם רשויות המס בקשר לתשלום המס כאמור, לרבות קבלת פטור מתשלום, או לא לשלמו בפועל בין היתר, על בסיס קיזוז הפסדי עבר של החברה ו/או על בסיס סדרי הנשייה על פי דין במקרה של כינוס ו/או פירוק.

מובהר כי הכונס ישלם את התשלומים הנ"ל מתוך כספי התמורה וזאת אך ורק ככל שתהא עליו ככונס חובה על פי דין לשלם, בהתאם לסדרי הנשייה במקרה של מימוש שעבוד מדרגה ראשונה.

אין באמור בסעיף 7.1 לעיל כדי להטיל על הכונס חובת תשלום במקרים בהם גוברת זכות בעל השעבוד על זכות הנושים הזכאים לתשלומים דלעיל, ומובהר כי אין באמור משום התחייבות חוזית לביצוע תשלומים בניגוד לסדרי הנשייה על פי דין, או בהתחייבות כלשהי לטובת צד ג'.

7.2. בכל מס או היטל, אם וככל שיחולו מכוח הוראות כל דין על רוכש מניות ניו פארם המשוועבדות, יישא הקונה.

7.3. כל צד ישא בהוצאותיו בקשר עם עריכת הסכם זה וביצועו.

8. איסור העברת זכויות

עד לפרעון מלוא התמורה בגין הממכר ומילוי כל התחייבויותיו על פי הסכם זה, לא יהיה רשאי הקונה להעביר את זכויותיו לצד שלישי כלשהו ללא הסכמת הכונס בכתב ומראש.

9. הפרת תרופות

9.1. הפר צד להסכם זה הוראה מהוראותיו, יהיה הצד הנפגע זכאי לכל הסעדים הקבועים בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת הסכם), התש"א - 1970.

9.2. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 9.1 לעיל, מוסכם בזאת כי הפרה יסודית של הסכם זה מצד הקונה (לרבות בכל מקרה בו הקונה יחזור בו מהסכמותיו שבהסכם זה עוד בטרם התקיימות התנאים המתלים) תקנה לכונס זכות לפיצוי קבוע, מוסכם ומוערך מראש, בסכום בשקלים חדשים השווה ל- 10% מסכום התמורה, וזאת בין אם בחר בקיום ההסכם ובין אם בחר בביטולו, והכל מבלי לגרוע מכל זכות ו/או תרופה אחרים העומדים לו בנסיבות העניין. במקרה של ביטול ההסכם, יהיה הכונס זכאי לקזז סכום זה מכל סכום המגיע לקונה. הכונס יהיה רשאי לגבות את סכום הפיצוי הקובע באמצעות חילוט הערבות הבנקאית שנמסרה לו כאמור בסעיף 4.2 לעיל.

9.3. כל צד יהיה זכאי לבטל הסכם זה עקב הפרתו היסודית על ידי הצד המפר, ובלבד שנתן התראה של 14 ימים מראש בדבר כוונתו לעשות כן, ובפרק זמן זה לא תיקן הצד המפר את הטעון תיקון.

9.4. כל תשלום של התמורה שלא ישולם במועד ישא, בנוסף לכל סעד אחר, ריבית בשיעור ריבית חו"ד המקובלת אותה שעה בבנק מרכזיית דיסקונט בע"מ, על אשראים בלתי מאושרים בחריגה ממשגרת, וזאת החל מתום 7 ימים מהמועד הקבוע לתשלום על פי

המשיבין נתני ללבו בע"מ
514357958 .פ.ח

הסכם זה ועד לתשלומי המלא בפועל. אחר של למעלה מ-14 ימים בביצוע תשלום מתשלומי התמורה יהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

9.5. איחור מצד הכונס בקיום הוראות הסכם זה מטעם כלשהו אשר אינו בשליטת הכונס, לרבות עיכוב בשל החלטות ראש הוצ"ל או בית המשפט או רשם החברות או כל רשות אחרת או צד ג' כלשהו שאינו בשליטת הכונס, לא יחשב הפרה של הסכם זה, אולם המועד לקיום התחייבויות הקונה אשר נקבע בהסכם זה כי הן כפופות לקיום התחייבויות הכונס יידחה בהתאמה.

9.6. מוסכם על הצדדים כי הפרה של אחד או יותר מסעיפים המפורטים להלן, ואשר לא תוקנה בתוך 14 ימים מקבלת הודעה בכתב מהכונס בדבר ההפרה תחשב כהפרה יסודית של הסכם זה: 2, 4, 5, 7, 8, 9, 10 ו-11.

9.7. להסרת ספק מובהר, כי אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מכל זכות וסעד אחרים העומדים לרשות הצד הנפגע במקרה של הפרת איזו מהתחייבויות הצד המפר ומכל זכות או סעד על פי חוק החוזים (הרופות בשל הפרת הסכם), התשל"א-1970.

10. הפרעה בסכסוכים ומחלוקות

הסמכות הבלעדית להכרעה בכל סכסוך או מחלוקת בקשר להסכם זה, ביצעו או פרשנותו, מוקנית בזאת לשכת הוצ"ל בכפר סבא במסגרת הליך הוצ"ל בתיק מס' 17-24313-12-6 (ולבית המשפט המחוזי בתל-אביב-יפו, בעניינים שאינם בסמכותו של ראש הוצ"ל), והקונה מביע בחתימתו על חוזה זה את הסכמתו לבירור כל מחלוקת בינו לבין הכונס בהליך של בקשה למתן הוראות.

11. שונות

11.1. כל צד לחוזה זה (להלן - "הצד המשלם"), רשאי לשלם כל תשלום שחובת תשלומו חלה, בהתאם להוראות חוזה זה, על הצד האחר (להלן - "הצד החייב"), ובלבד שהתרה בצד החייב בכתב שבעה (7) ימים בטרם ביצוע אותו תשלום, וזאת אלא אם נקבע בחוזה הסדר אחר להבטחת ביצוע התשלום.

11.2. הקונה לא יהיה רשאי לקזז או לעכב סכום כלשהו מסכום התמורה.

11.3. מוסכם כי חוזה זה אינו בגדר חוזה לטובת צד ג' כלשהו לרבות רשות כלשהי וכל הוא מסדיר אך ורק את מערכת היחסים בין הקונה לכונס בלבד.

11.4. לא אכף מי מהצדדים, או אכף באיחור, זכות כלשהי מהזכויות הנתונות לו על פי חוזה זה או על פי דין, במקרה מסוים או בסדרת מקרים, לא יראו בכך ויתור על הזכות האמורה או על זכויות אחרות כלשהן. אורכה או דחיה לא יהיו בני תוקף, אלא אם יינתנו מראש ובכתב.

11.5. הצדדים מתחייבים לנקוט בכל הצעדים הנוספים (לרבות, ומכלי למעט מהאמור לעיל, חתימה על מסמכים נוספים), אשר ידרשו או יהיו רצויים לשם יישומו של חוזה זה וביצועו, כלשונו וכרוחו.

11.6. שינויים בחוזה זה יהיו תקפים אך ורק אם נעשו בכתב ונחתמו על ידי כל הצדדים לחוזה.

11.7. מובהר כי חיובים או התחייבויות שנקבע בחוזה זה כי יעשו על ידי הכונס, יעשו בתוקף תפקידו ככונס ולא באופן אישי. הכונס לא ישא באחריות אישית כלפי הקונה או כלפי אחרים בנוגע לביצוע תשלום או פעולה כלשהם, אלא ישא אך ורק באחריות בתוקף תפקידו ככונס כאמור. עוד מוסכם כי הכונס אינו מייצג את הקונה בכל הקשור לחוזה זה.

11.8. הודעות בקשר לחוזה זה תשלחנה בדואר רשום או תימסרנה במסירה אישית על פי מעני הצדדים הנקובים לחלו, או כל מען אחר בישראל, עליו תבוא הודעה מתאימה בכתב, או באמצעות הפקס הנקוב ליד מענם או כל פקס אחר עליו תבוא הודעה מתאימה בכתב.

11.9. יראו כל הודעה כאילו נמסרה למענה במוקדם שבין המועדים הבאים: אם נמסרה ביד - עם מסירתה בפועל (או הצעתה לנמען, במקרה של סרוב לקבלה); ואם נשלחה בדואר רשום - עם עבור שלושה (3) ימי עסקים מהמועד בו נמסרה למשלוח בדואר רשום, ואם נשלחה בפקס - במועד יום העסקים הראשון לאחר המועד הנקוב באישור המשלוח המופק מהפקסימיליה המשלחת:

הכונס - אצל מטרי מאירי ושות', עורכי דין, רח' מנחם בגין 7, בית גיבור ספורט, רמת - גן, 52681. טלפון: 03-6109000, פקס: 03-6109009.

הקונה - אצל עו"ד אמיר בר-טוב, ליפא מאיר ושות', משרד עו"ד, רח' ויצמן 2, בית אמות השקעות, תל אביב, 64239, טלפון: 03-6070600, פקס: 03-6070666.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

דונן מטרי, עו"ד
כונס נכסים על אחזקות
ישאל אמלט השקעות (1993) בע"מ
במניית חברת גיו-פארם דראגסטורס בע"מ

המשיב מני לבנו בע"מ
ת.פ. 514387938
הקונה

נספח 2

הסכמת הנאמן לאישור המכר

עמ' 18

ישאל אמלט השקעות (1993) בע"מ (בהסדר נושים)

(בית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו – פרו"ק 47232-11-12)

באמצעות עו"ד גיא גיסין – בעל התפקיד הנאמן לביצוע הסדר הנושים

רחוב חברול 38 כניסה B סומה 6 תל אביב טלפון 03-7467777 פקס 03-7467700

תל אביב, 20 ינואר 2014, Tel Aviv

לכבוד

מר דניאל מטרני, עו"ד

כונס הנכסים על אתווקות ישאל אמלט השקעות (1993) בע"מ

ב-3,167 מניות חברת ניו פארם דראגסטורס בע"מ

מרח' מנחם בגין 7, בית גיבור ספורט

רמת-גן 52681

ח.ג.

הנדון: תיק הוצל"פ מס' 6-12-24313-17 - בקשה לאישור מכר מניות ניו פארם דראגסטורס בע"מ

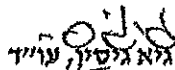
טימוכין: פנייתך בדוא"ל מיום 6.1.2014

בתוקף תפקידי כנאמן לביצוע הסדר הנושים של ישאל אמלט השקעות (1993) בע"מ (בהסדר נושים) (להלן: "החברה") ובחמשך לבקשתך שבטימוכין, הריני להודיעך כדלקמן:

1. לנוכח ההסכמות שהוצגו בפניי במסגרת טיוטת בקשתך לאישור מכר מניות ניו פארם דראגסטורס בע"מ (להלן בהתאמה: "הטיוטה" ו-"המניות") המצ"ב למכתבי זה כנסת 1, הריני להודיעך כי בכפוף להגשת הטיוטה לאישורו של ראש ההוצאה לפועל בתיק שבנדון - בכוונתי לפנות לכבוד בית המשפט המחוזי בתל אביב במסגרת תיק הפירוק של החברה (פר"ק 47232-11-12), בבקשה למתן הוראות, במסגרתן אמליץ ואבקש אישור להסכים לסעדי בקשתך המצ"ב, בכפוף לקיום האמור בטעיפים 3.4.3 ו-3.5 לטיוטה ולאמור במכתב הבנק שמאשר הסכמתו לכך.

2. למען הסר ספק יובהר, כי הח"מ שומר על כל הזכויות והטענות העומדות לזכות קופת הסדר הנושים של החברה ככל שלא ינתן אישור בית המשפט ואו אישור ראש ההוצאה לפועל לבקשה ואו ככל שלא יבוצע האמור בטעיפים 3.4.3 ו-3.5 לטיוטה.

בכבוד רב ובב"ח,


גיא גיסין, עו"ד

גיסין ושות' - עורכי דין

בעל התפקיד הנאמן לביצוע הסדר נושים
לחברת ישאל אמלט השקעות (1993) בע"מ
(בהסדר נושים)

בעניין:

רוזן מטרי, עו"ד, בתפקידו ככונס נכסים
על אחזקות ישאל אמלט השקעות (1993) בע"מ
ב-3,167 מניות חברת ניו פארם דראגסטורס בע"מ
אצל מטרי, מאירי ושות' עורכי דין,
מרח' מנחם בגין 7, בית גיבור ספורט, רמת-גן 52681
טל: 03-6109000 פקס: 03-6109009

"הכונס"

ובעניין:

בנק מרפנתיל דיסקונט בע"מ
ע"י ב"כ עוה"ד ממשד מטרי מאירי ושות'
רח' מנחם בגין 7, בית גיבור ספורט, רמת גן 52521
טל: 03-6109000; פקס: 03-6109009

"הזוכה" או "הבנק"

ובעניין:

עו"ד גיא גיסין, בעל התפקיד הנאמן לביצוע הסדר נושים
של ישאל אמלט השקעות (1993) בע"מ (בהסדר נושים)
ממשד גיסין ושות' עורכי דין
מרח' הברזל B38, תל אביב 69710
טל: 03-7467777; פקס: 03-7467700

"ישאל" או "החברה"

בקשה בהסכמה לאישור מכר מניות ניו פארם המשועבדות

כבוד ראש ההוצאה לפועל מתבקש בזאת על ידי כונס הנכסים על אחזקות ישאל אמלט השקעות (1993) בע"מ (בהסדר נושים) (להלן: "החברה") ב-3,167 מניות חברת ניו פארם דראגסטורס בע"מ ("המניות המשועבדות" ו-"ניו-פארם" בהתאמה), עו"ד רוזן מטרי (להלן: "הכונס"), לאשר לכונס להתקשר עם המשביר בתי כלבו בע"מ, מסי חברה 51-4357458 (להלן: "הקונה") בהסכם לרכישת מלוא אחזקות החברה במניות ניו פארם, (המהוות 31.67% מכלל מניות ניו-פארם) אשר על פי הרישום בדו"ח רשם החברות הינן 3,167 מניות רגילות בנות 1 שנה, בתמורה לסך של 34.65 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין, ככל שחל, באופן ובתנאים כמפורט בהסכם המכר שנחתם על ידי הקונה (להלן: "הממכר" ו-"הסכם המכר" בהתאמה).

הסכם המכר החתום על ידי הקונה מצורף לבקשה זו כנספח "1".

בפתח הדברים יודגש כי החברה התייבת, ישאל אמלט השקעות (1993) בע"מ עברה לאחרונה הסדר נושים שאושר על ידי בית המשפט ביום 8.7.2013, כאשר כל זכויות החברה בקשר למניות המשועבדות הועברו (בכפוף לשעבוד לטובת הבנק והכינוס הקיים בגינו) לבעלות ואחריות בעל התפקיד הנאמן לביצוע הסדר נושים לחברה, עו"ד גיא גיסין (להלן: "בעל התפקיד"). כעולה מנספח "2", בעל התפקיד הודיע על כוונתו לפנות לבית המשפט המוסמך, מיז לאתר הגשת בקשה זו, לקבלת אישורו להסכים לסעדים המבוקשים בבקשה זו עם המלצה לאשרם.

חודעת בעל התפקיד מצורפת לבקשה זו כנספח "2".

בנוסף, מוגשת בקשה זאת בהסכמת הזוכה, הגנק, כך שניתנו לבקשה כל ההסכמות הנדרשות לשם אישורה.

יודגש כי הצעתה של הקונה וכן הערבות הבנקאית שניתנה מוגבלים בזמן. בנסיבות אלו ובשים לב לאמור בבקשה זו להלן - הן לעניין ההסכמות למכר ופניית בעל התפקיד לבית המשפט לקבלת אישורו והן לעניין שיעור התמורה העולה על שוויין של המניות המשועבדות וכן בשים לב למועדי התשלום אותם מבטיח הערבות - קיימת חשיבות בהכרעה מהירה בבקשה זאת. בנסיבות אלו, מתבקש כבוד ראש ההוצאה לפועל

לאשר לכונס לבצע - לאורך קבלת מלוא התמורה ובכפוף לקבלתה - חלוקה לבנק ולבעל התפקיד, בהתאם למפורט בסעיפים 3.4.1, 3.4.3 ועודף לבנק ככל שיהיה, כאמור בסעיף 3.5, להלן.

ואלו נימוקי הבקשה:

1. רקע כללי

- 1.1 ביום 30.10.2012 הגיש הזוכה, בנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ, בקשה לכבוד ראש החוצאה לפועל ליתן צו לאכיפתו ומימושו של השעבוד אשר נרשם לטובת הזוכה מכח אגרת חוב על המניות המשועבדות.
- 1.2 ביום 5.12.2012 הגיש הבנק בקשה למינויו של הח"מ ככונס נכסים על אחזקות החברה במניות המשועבדות לטובת הבנק וביום 9.12.2012 מינה כבוד ראש החוצאה לפועל את הח"מ ככונס נכסים על המניות המשועבדות כאמור.
העתק צו המינוי מיום 9.12.2012, מצורף ומסומן "3".
- 1.3 לשם השלמת התמונה, יוער כי מניותיה של ניו פארם מוחזקות ברובן (68.33% ממניות ניו פארם) בידי המשביר 365 החזקות בע"מ, שהינה חברה פרטית, ואילו יתרת האחזקות בניו פארם (31.67%), שהינן החזקות מיעוט, הינן בידי החברה, כאשר בין הצדדים נחתמו הסכמים שונים, לרבות הסכמי בעלי מניות, הסכמי שיתוף פעולה וכיו"ב.
- 1.4 ביום 25.11.2012, במקביל להליכים דלעיל, הגישה אורורה פידליטי חברה לנאמנות בע"מ, המשמשת כנאמן למחזיקי אג"ה (סדרה ה') של החברה, בקשות לפירוק החברה ולמינוי מפרק זמני לבית המשפט המחוזי בתל אביב (פ"ק 47232-11-12) (להלן: "תיק הפירוק").
- 1.5 ביום 3.1.2013 הורה בית המשפט המחוזי על מינויו של עו"ד גיא גיסין כמפרק זמני לחברה (להלן: "המפרק הזמני") וביום 28.1.2013 ניתן על ידי בית המשפט צו לפירוקה של החברה, אשר נקבע כי יכנס לתוקפו לא לפני ה- 1.4.2013.
- העיקי החלטות בית המשפט המחוזי בתל-אביב מיום 3.1.2013 ומיום 28.1.2013 מצורפים יחדיו כנספת "4".
- 1.6 ביום 30.1.2013 הגיש הכונס דו"ח ראשון מטעמו ובו פירט כי בהתאם לסעיף 1.2 לצו המינוי, לכונס גם "כל הזכויות המוקנות ושתוקנה בגין המניות כתיאורן לעיל", כאשר אחת מזכויות הצמודות למניות המשועבדות הינה הזכות של הכונס למנות מכח אחזקותיו במניות המשועבדות שלישי מחברי הדירקטוריון של חברת ניו פארם.
- 1.7 בהתאם לכך ובאישור כבוד ראש החוצאה לפועל, התקשר הכונס עם מר ישראל ארליך וביום 26.12.2012 הודיע הכונס לנוי פארם על מינויו של מר ארליך כדירקטור בניו פארם מטעם החברה (באמצעות הכונס). לצורך תשלום שכר עבודתו השנתי של הדירקטור, אישר כבוד ראש החוצאה לפועל לכונס לקבל אשראי מהבנק לכיסוי התשלום.
- 1.8 להשלמת התמונה יצויין כי במסגרת ההליכים המתנהלים בעניינה של החברה בפני בית המשפט המחוזי בתל-אביב-יפו, אושר לחברה ביום 8.7.2013 הסדר נושים, במסגרתו נמכר השלד הבורסאי של החברה לחברת ארנה קפיטל זירת מסחר (2009) בע"מ (להלן: "ארנה"). בהמשך לכך, מונה עו"ד גיא גיסין (שכיהן כמפרק הזמני) כבעל התפקיד הנאמן לביצוע הסדר הנושים.
- 1.9 כקבוע בהסדר הנושים, כל זכויות החברה לגבי המניות המשועבדות נותרו נכס של קופת הסדר הנושים באחריות בעל התפקיד (בכפוף לשעבוד לטובת הבנק והכינוס הקיים בגינה) והן לא הועברו לארנה, אשר רכשה את השלד הבורסאי של החברה כשהוא נקי מזכויות ואו שעבדים ואו חובות.

2. פעולות כונס הנכסים למכירת המניות המשועבדות

- 2.1 הכונס פעל לאיסוף מידע ונתונים אודות ניו פארם ומניותיה על מנת להציגם בפני מתעניינים פוטנציאליים ברכישת המניות המשועבדות. בגדר כך, פעל הכונס לקבלת מידע ומסמכים לגבי המניות המשועבדות המצויים בידי החברה והן בידי ניו פארם עצמה ובעלת המניות האחרת שלה - המשביר 365 החזקות בע"מ (להלן: "המשביר החזקות").
- 2.2 בהתאם לצו המינוי, הוסמך הכונס על ידי כבוד ראש ההוצאה לפועל לפעול לפעול לקבלת שומה של המניות המשועבדות, בטרם מכירתן. לאור האמור, ועל מנת שבידי הכונס ובפני כבוד ראש ההוצאה לפועל תהיה הערכת שווי המשקפת את שוויין האמיתי של המניות המשועבדות, לרבות בהליך של מימוש בהוצאה לפועל, התבקש כבוד ראש ההוצאה לפועל לאשר לכונס להתקשר עם מר מנחם פרלמן (להלן: "המעריך") לצורך הכנת הערכת השווי הנדרשת.
- 2.3 ביום 30.10.2013 הגיש כונס הנכסים לכבוד ראש ההוצאה לפועל את הערכת השווי אשר נערכה על ידי המעריך למניות המשועבדות. בהערכתו, קבע המעריך כי שווי החזקות החברה, במכירה בין קונה מרצון למוכר מרצון, הינו בין 26.6 מיליון ₪ לבין 31.9 מיליון ₪.
- העתק הערכת השווי של המניות המשועבדות מצורף ומסומן "5".
- 2.4 במסגרת הערכת השווי, מעבר לתוצאותיה העסקיות של ניו פארם ולפרמטרים הכלכליים הנדרשים לשם ביצוע הערכת השווי, עמד מר פרלמן, על שני מאפיינים בעלי משמעות רבה ביחס לניו פארם ולמניות המשועבדות:
- 2.4.1 רשת ניו פארם מונה כ-68 סניפים בכל רחבי הארץ וכן מתחמי קוסמטיקה בכ-37 סניפי רשת המשביר לצרכן. הווה אומר - שליש מנקודות המכירה של ניו פארם אינם נקודות מכירה עצמאיות אלא חלק מסניפיה של רשת קמעונאית אחרת, הקשורה אליה, היא רשת המשביר.
- 2.4.2 המשביר החזקות הינה בעלת השליטה בניו-פארם, ועל כן יש להביא בחשבון את נושא פרמיית שליטה ופרמיית אי סחירות ביחס למניות המשועבדות. בעניין זה, לצורך הישוב השווי של המניות המשועבדות הנית המעריך פרמיית שליטה של 10% והנחת אי-סחירות (דיסקאונט) בשיעור של 15% נוספים.
- 2.5 כאמור לעיל, בסופו של דבר קבע המעריך כי שווי החזקות החברה הינו בין 26.6 מיליון ₪ לבין 31.9 מיליון ₪, כדלקמן:

31. שווי החזקות של ישאל הוערך בשני דרכים, להלן טבלה המרכזת את שווי האחזקות (באלפי ש"ח):

הערכת השווי	134,431	111,892
שווי החזקות ישאל (31.67%) לפי פרמיית שליטה של 10% ודיסקאונט		
אי-סחירות של 15%	31,931	26,577

- א. כ- 31,931 אלף ש"ח - לפי שיטת DCF, כאשר השנת-המיוצגת הונחה ל-5.5 שנים, הונחה צמיחה ברווחיות (EBIDTA) של 2% משנה לשנה ולפי פרמטרים של יציבה למשכיר של 10% ודיסקאונט אי-סחירות על מניות ישאל של 15%.
- ב. כ- 26,577 אלף ש"ח - לפי שיטת המכפיל, על פי ממוצע הנכפיל של חברות והשוואה לשנת 2012 (7.0%) ולפי פרמטרים של יציבה למשכיר של 10% ודיסקאונט אי-סחירות על מניות ישאל של 15%.

33. בנסיבות העניין, שווי החזקות ישאל הינו בין 26.6 מיליון ש"ח לבין 31.9 מיליון ש"ח.

2.6 יש לשים לב שהמעריך הגיע לשווים אלו תוך מתן הנחת עבודה מיטיבה של צמיחה של 2% לשנה (שאיננה מחוייבת המציאות שכן אין חזקה שעסק חייב דוקא לגדול משנה לשנה).

2.7 יש לשים לב, כי הערכת השווי של המעריך, מר פרלמן, אינה מביאה בחשבון הליכים של מימוש כפוי של המניות המשועבדות, אלא נוקבת בשוויין (בין 26.6 מיליון ש"ח לבין 31.9 מיליון ש"ח) כמחיר בין קונה מרצון למוכר מרצון. בהקשר זה יש להביא בחשבון כי בהליכי מימוש כפוי (כבענייננו) מיוחסת הפחתה מסויימת בשווי הנכס, כך שניתן להניח כי שווי המניות המשועבדות במימוש כפוי הינו נמוך יותר מזה שעליו הצביע המעריך.

2.8 בהתאם להוראת כבוד ראש ההוצלי"פ הומצאה הערכת השווי דלעיל לחברה ולבעל התפקיד ביום 31.10.2013 וכן גם הומצאה להם בימים 10-11.11.2013 החלטתו של כבוד ראש ההוצלי"פ מיום 5.11.2013 בדבר זכותם להסתייג מהערכת השווי דלעיל. ואולם, יצוין כי לא הוגשה להערכת השווי התנגדות כלשהי על ידי מי מהצדדים. בעל התפקיד הודיע לכוונס כי לא מצא לנכון להסתייג מהערכת השווי עד כה לאור המו"מ שהתנהל ליישום הסכם המכר דנן, אך אין בכך כדי לוותר על זכותו לטעון בעניין זה ככל שההסכם דנן לא יאושר ו/או שהתמורה המובטחת לקופת הסדר הנושים כמפורט בסעיף 3.4 להלן, לא תשולם ו/או שהודעת הבנק כי אין לו תביעות נוספות כנגד קופת הסדר הנושים כמפורט בסעיף 3.5 להלן, לא תאושר.

העותק ההמצאות שבוצעו על ידי הכונס לבעל התפקיד ולחברה (באמצעות מנהלי ארנה) מצורף ומסומן "6".

2.9 במקביל לאמור לעיל, ועוד קודם לעריכת הערכת השווי האמורה, השקיע הכונס מאמצים רבים לאתר ולעניין גורמים וגופים שונים באפשרות לרכישת המניות המשועבדות במתווים שונים.

2.10 חלקם של הגורמים עמם עמד הכונס בקשר פנו אליו בהמשך לפרסומים שנעשו בדבר מינויו ככונס למניות המשועבדות ואילו חלקם האחר היו גורמים רלוונטיים בשוק הקמעונאות ובשוק הפיננסיים, אשר היוו רוכשים פוטנציאליים של המניות המשועבדות, ואשר הכונס יצר עמם קשר יזום ועניין אותם בהתקשרות בעסקה לרכישתן.

2.11 בסך הכל, קיים הכונס מגעים ומו"מ - ברמות אינטנסיביות שונות - עם שמונה קבוצות רציניות של משקיעים ורוכשים פוטנציאליים, אשר הביעו עניין ברכישת המניות המשועבדות.

ואולם, בסופו של יום, לא הבשיל אף אחד מהמגעים הנ"ל לכדי הצעה ממשית, למעט הצעת הקונה הנוכחית שאישורה מבוקש במסגרת בקשה זו.

2.12 מצב הדברים דלעיל נובע מן הבעייתיות הגלומה במניות המשועבדות ומאופן פעילותן העסקית של חברת ניו פארם כמפורט להלן:

- 2.12.1 המניות המשועבדות הינן מניות מיעוט בניו פארם כלומר, הן אינן משקפות זכות ניהול משמעותית כלשהי אלא זכות להחזקה פסיבית גרידא אשר אף לא ברור אם ומתי תגב דיבידנד.
- 2.12.2 כשלוש מנקודות המכירה של ניו פארם הינם מתחמים המצויים בתוך חנויות המשביר לצרכן (ולא סניפים נפרדים של ניו פארם. ענין זה מציב סימני שאלה גדולים בפני גורמים מתעניינים באשר למצבה ופעילותה של רשת ניו פארם, וזאת הן בהיבט של תנאי ההתקשרות וההתחשבות שבין ניו פארם לבין המשביר, מחד, והן לגבי פגיעה אפשרית בפעילותה של ניו פארם (ומכאן גם בשווי המניות המשועבדות) בכל מקרה בו לאחר שירכשו המניות המשועבדות תיאלץ ניו פארם לצאת מסניפי המשביר ולהצטמק בשליש.
- 2.12.3 קיימים הסכמים בין רשת ניופארם לבין רשת המשביר שהינם הסכמים מכבידים, שקיים ספק של ממש האם הינם במחירי שוק. הרקע לכך הינו עסקת מכירת כ- 68% ממניות ניופארם למשביר שבוצעה בעבר על ידי החברה ואשר במסגרתה עוגנו לטובת הקונה המשביר תנאים מיטיבים מבחינתה, כגון השתתפות בשיעור גבוה מהנהוג, בעלויות שיווק ופרסום, חובה להשתתף במבצעי מכירות עליהן מחליטה המשביר ועוד. בהקשר זה יצויין לשם הזהירות כי ככל שהמכר לא יצא לפועל מסיבה כלשהיא, שומר הכונס על מלוא טענותיו בנושא זה.
- 2.13 בסופו של יום, חרף מאמציו של הכונס דלעיל, נמסר לו לא אחת על ידי הגורמים המתעניינים כי אין בדעתם במצב הדברים הנוכחי להגיש הצעה לרכישת המניות המשועבדות או שהתמורה המוצעת על ידם תהיה נמוכה ביותר ביחס לשווי המצופה שלהן וביחס לחוב כלפי הבנק המשקפת את הסיכון הרב שברכישת מניות מיעוט בנסיבות דלעיל.
- 2.14 בנסיבות האמורות, נראה היה כי גם הזמנה רגילה לציבור להציע הצעות לרכישת המניות המשועבדות היתה מניבה תוצאות דלות מאוד, אם בכלל. זאת בשעה שהקונה "הטבעי" והמיטבי להתקשרות עתידית לרכישת המניות המשועבדות היתה קבוצת המשביר לצרכן בעצמה, השותפה עם החברה בניו פארם, ואשר מחזיקה במרבית מניותיה של ניו פארם, כאמור. מערך ההסכמים הקיים בין המשביר לבין ניו פארם, הפעילות המסחרית המשולבת שלהן לאורך השנים וההיכרות האינטימית של קבוצת המשביר עם ניו פארם, הביאה לסינרגיה בעסקיהן וסייעה לכונס לעניין את קבוצת המשביר ברכישת המניות המשועבדות ולקבל ממנו הצעה לרכישתן בתמורה ראויה.
- 2.15 למען השלמת התמונה יוער, כי בטרם חוסכם על מתווה הרכישה הנוכחי שבו מוצע כי המשביר בתי כלבו תרכוש את המניות המשועבדות בעסקת מכר סטנדרטית, נבחנו מספר אפשרויות אחרות עם קבוצת המשביר ביחס למניות אלו. בין היתר נבחנה אפשרות של מיזוגה של ניו פארם לתוך קבוצת המשביר והנפקת מניות חדשות, חלף המניות המשועבדות דהיום, אגב הנפקה בבורסה והפיכת המניות שתשועבדנה למניות סחירות. יצויין כי אפשרויות אלו לא הבשילו לבסוף ודרך המכר נותרה דרך המלך למימוש המניות.

3. ההצעה שאישורה מבוקש במסגרת בקשה זו

- 3.1 המשביר בתי כלבו בע"מ, הקונה המיועדת, הינה חברה פרטית אשר הונה המונפק מוחזק כולו על ידי המשביר החזקות.
- 3.2 כאמור לעיל, בין הקונה לבין הכונס התנהל משא ומתן ממושך, אשר בסופו חתמה הקונה על הסכם לרכישת מלוא המניות המשועבדות (נספח "1" לעיל), הכפוף לאישור כבוד ראש ההוצאה לפועל.
- 3.3 בתמורה לממכר מתחייבת הקונה לשלם סך של 34,650,000 ₪, בתוספת מע"מ כדין, ככל שחל, אשר תשולם כולה בתשלום אחד מזומן במועד הקובע שייקבע בסמוך לאחר

אישור ההתקשרות בהסכם המכר על ידי כבוד ראש ההוצאה לפועל. התמורה תשולם בצירוף מע"מ כדין ככל שחל, ותוצא בגינה חשבונית מס כדין.

3.4 תמורת המכר מיועדת ליעודים הבאים:

- 3.4.1 32,000,000 ₪ לפרעון החוב לבנק.
- 3.4.2 1,000,000 ₪ לכיסוי יתרת החובה בחשבון הכונס (ככל שקיימת) וכיסוי יתרת הוצאות הכינוס.
- 3.4.3 1,650,000 ₪ להעברה לבעל התפקיד עבור קופת הסדר הנושים של החברה (ראה סעיף 6 לחלף).

3.5 יצויין כי על פי ספרי הבנק, סכום החוב לבנק (לא כולל הוצאות בתיק ההוצאה לפועל) גבוה מהסכום הנזכר בסעיף 3.4.1 לעיל ועומד נכון ליום 31.12.2013 על סך של 34,325,797 ₪. כיון שכך, כל עודף שיוותר מהוצאות הכינוס ישמש לכיסוי יתרת חוב בלתי מכוסה זאת ויכלול בחלוקה לבנק המבוקשת בבקשה זאת. מאידך, הוסכם עם הבנק כי הבנק לא יהיה זכאי להגיש תביעת חוב על יתרת החוב הבלתי מכוסה לקופת הסדר הנושים של החברה וכי יותר על כל תביעת חוב שהוגשה על ידו זה מכבר לבעל התפקיד. הסכומים שיקבל הבנק מהמקורות הנזכרים בסעיפים 3.4.1 ו- 3.4.2 לעיל יהוו סכומים סופיים מבחינתו מהחברה בגין חובה כלפיו ולא תהיינה לבנק כל דרישה ו/או תביעה בגין חוב זה כלפי קופת ההסדר. באמור אין כדי לפגוע או לגרוע מבטוחות אחרות ככל שניתנו לבנק על ידי צדדים שלישיים (ואשר לקופת הסדר הנושים אין ולא יהיו זכויות ביתס לאותן בטוחות או התחייבויות כתוצאה ממימוש אותן בטוחות על ידי הבנק), ככל שקיימות כאלה.

העתק מכתבו של הבנק, המאשר את ההסכמות דלעיל מצורף ומסומן "7".

3.6 התמורה תשולם על ידי הקונה לכונס בשיק בנקאי או בהעברה בנקאית לחשבון הכונס בבנק.

3.7 להבטחת הצעתה הפקידה הקונה בידי הכונס ערבות בגקאית על סך השווה ל-5% מהתמורה (1,732,500 ₪). כנגד תשלום מלוא התמורה לכונס במועדה על ידי הקונה, תוחזר לקונה הערבות הבנקאית. תוקף הערבות הינו עד ליום 31.3.2014 והיא מבטיחה גם את ביצוע התשלומים על פי ההצעה, שיבוצעו כאמור בתוך 30 יום מהתקיימות התנאים המתלים שבחכם, הכוללים את אישור כבוד ראש ההוצאה לפועל להתקשרות בהסכם המכר.

4 הצעת הקונה הינה הצעה ראויה בנסיבות העניין

4.1 בנסיבות תיק זה, כפי שפורטו לעיל, הקונה "הטבעי" והמיטבי להתקשרות עתידית לרכישת המניות המשועבדות היתה מי מבין חברות קבוצת המשביר לצרכן בעצמה, שהינה בעלת רוב המניות (כ-68%) בניו פארם, ואשר מחזיקה במרבית מניותיה של ניו פארם, כאמור.

4.2 יש לציין בהקשר זה, כי התמורה המוצעת של הקונה הינה תמורה ראויה עבור המניות המשועבדות, והיא אף עולה בסכומים משמעותיים על הערכת השווי של המעריך, מר פרלמן.

4.3 כזכור, קבע המעריך כי שווי המניות המשועבדות הינו בין 26.6 מיליון ₪ לבין 31.9 מיליון ₪, בעוד שהתמורה המוצעת על ידי הקונה עומדת על סך של 34.65 מיליון ₪; כלומר תמורה גבוהה יותר, המשווה כ-109% עז 130% מהערכת השווי של המעריך למחיר מקונה מרצון למוכר מרצון.

4.4 יתרה מזו - כאמור לעיל, הערכת השווי של המעריך, מד פרלמן, אינה מביאה בחשבון הליכים של מימוש כפוי של המניות המשועבדות, אלא למעשה מעריכה את שוויין של

- המניות המשועבדות במכירה מרצון. בנסיבות אלו, התמורה המוצעת על ידי הקונה (בהליך של מימוש כפוף) גבוהה אף יותר משוויין של המניות המשועבדות בהליך כזה.
- 4.5 למען שלמות התמונה יצויין כי כדי להביא את המשביר להצעה מיטבית שכזאת נאלץ הבנק ליתן הלוואה למשביר לצורך רכישת המניות המשועבדות מהכנס, ואולם לענין זה אין השלכות על עובדת היות המכר, מכר רגיל לכל דבר וענין.
- 4.6 בנסיבות אלו, נראה כי התמורה המוצעת על ידי הקונה עבור המניות המשועבדות הינה תמורה ראויה ואף למעלה מכך.
- 4.7 לאור האמור, מבוקש מבית המשפט הנכבד לאשר את הצעת הקונה.

5. ההצעה אינה מצריכה את אישור הממונה על ההגבלים העסקיים

- 5.1 הצעת הקונה מגלמת בתוכה יתרון נוסף והוא הוודאות שיש בישומה בהיבט של הגבלים עסקיים, הואיל ועל פי הוראות הדין נראה כי אין צורך באישור הממונה על ההגבלים העסקיים לעסקת המכר לקונה.
- 5.2 המסקנה דלעיל נסמכת על הנחיות הממונה על ההגבלים עסקיים לגבי הליכי הדיווח והבדיקה של מיוזגי חברות לפי חוק ההגבלים העסקיים, התשמ"ח-1988 (להלן: "הנחיות הממונה"), הקובעות כדלקמן:

"מדיניותה העקרונית של רשות ההגבלים העסקיים היא, ככלל, שלא לדרוש הגשת הודעת מיוזג, מקום בו אדם המחזיק כדין למעלה ממחצית בכל אחד מסוגי הזכויות החברה, מגדיל החזקתו בזכות כלשהי לשיעור העולה על 75%".

- 5.3 בנסיבות אלו, העובדה כי קבוצת המשביר מחזיקה כבר 68.33% ממניות ניו פארם ומגדילה את החזקותיה בה (באמצעות המשביר בתי כלבו) ל-100% ממניות ניו פארם, מייטרת על פי הנחיות הממונה את הצורך בהודעת מיוזג וממילא את הצורך באישור הממונה על ההגבלים העסקיים לעסקה.
- 5.4 אשר על כן, כפועל יוצא של יישום הוראות הדין והנחיות הממונה דלעיל, מיד לאחר אישורו של כבוד ראש ההוצל"פ את ההתקשרות עם הקונה (ככל שזו תאושר) הרי שניתן יהיה להסדיר את השלמת העסקה עם הקונה והעברת המניות המשועבדות על שמה של הקונה כנגד קבלת מלוא התמורה.

וודאי כי עניין זה מהווה יתרון משמעותי הן בשל הוודאות שיש לעצם ביצוע עסקת המכר והן בשל העובדה כי ניתן יהיה להשלימה ללא עיכובים נוספים, לקבל את התמורה במסגרתה ולפרוע בסיועה את החוב כלפי הזוכה אשר חיובי הריבית הנצברים מגדילים את שיעורו כל העת עד לפירעונו המלא.

6. הסכמת בעל התפקיד

- 6.1 כאמור לעיל, במסגרת החליכים המתנהלים בעניינה של החברה בפני בית המשפט המתוזי בתל-אביב-יפו, אושר לחברה הסדר נושים, במסגרתו נמכר השלד הבורסאי של החברה לארנה ועו"ד גיא גיסין (שכיהן כמפרק הזמני) מונה כבעל התפקיד הנאמן לביצוע הסדר הנושים.
- 6.2 כקבוע בהסדר הנושים, כל זכויות החברה לגבי המניות המשועבדות נותרו נכס של קופת הסדר הנושים והן לא הועברו לארנה, אשר רכשה את השלד הבורסאי כשהוא נקי מזכויות /או שעבודים /או חובות.
- העתק מהסדר הנושים שאושר לחברה על ידי בית המשפט המתוזי בתל-אביב-יפו (להלן: "הסדר הנושים") וכן העתק מהסכם מכר השלד הבורסאי בין הנאמן לבין ארנה, עליו נסמך הסדר נושים זה (להלן: "הסכם מכר השלד הבורסאי") מצורפים ומסומנים כנספח "8" ונספח "9" בהתאמה.

- 6.3 בגדר כך, וכמפורט בסעיף 6.2 להסדר הנושים (נספח "8" לעיל) ובסעיף 7.1.2 להסכם מכר השלד הבורסאי (נספח "9" לעיל), הזכויות לקבלת עודפים מתמורת מכר המניות המשועבדות שייכות אך ורק לקופת ההסדר ובעל התפקיד הוא הגורם היחיד אשר רלוונטי להליכי המכר דין.
- 6.4 בהמשך לאמור ועל פי החלטות כבוד ראש ההוצאה לפועל, הומצא לארנה עותק מהערכת השווי של מר פרלמן, על מנת לאפשר לה הסתייגות הימנה (אישורי ההמצאה מצ"ב כנספח 6 לעיל). ואולם, ארנה מסרה כי נוכח הוראות הסדר הנושים, אין בכוונתה להתעסק עם נושאים הקשורים לחברה ולזכויות קופת ההסדר.
- 6.5 לעניין בעל התפקיד, ביום 3.4.13 נעתר בית המשפט במחוזי בתל-אביב-יפו לבקשה למתן הוראות אשר הוגשה מטעם כונס הנכסים ובהסכמת בעל התפקיד (המפרק הזמני דאז), ואישר לכונס הנכסים להמשיך בניהול הליכי הכינוס על המניות המשועבדות באמצעות לשכת הוצאה לפועל (בקשה מס' 28 בתיק דנא) (להלן: "בקשה מס' 28") וזו אושרה בהחלטת בית המשפט מיום 3.4.2013.
- העתק הבקשה להמשך הליכי הכינוס והעתק החלטת בית המשפט מצורפים ומסומנים כנספח "10" ונספח "11" בהתאמה.
- 6.6 הכונס פעל לעדכון בעל התפקיד במגעים לאיתור רוכש בכלל ובמגעים למול הקונה בפרט, ובעל התפקיד אף היה מעורב ונוכח במספר פגישות ושיחות המו"מ עמה לשם סיכום פרטי הצעתה.
- 6.7 בחקשר זה, הסכים הזוכה כי בכפוף לאישורו של כבוד ראש ההוצאה לפועל ובכפוף לתשלום מלוא התמורה על ידי הקונה, יועבר סך של 1.65 מיליון ₪ מתוך תמורות המכר לקופת הסדר הנושים, לטובת נושי החברה שבהסדר הנושים. הסכום כאמור יועבר לבעל התפקיד תוך 7 ימים ממועד השלמת תשלום התמורה בגין המניות המשועבדות לכונס וכבוד ראש ההוצאה לפועל מתבקש לאשר תשלום כאמור כחלק מאישור עסקת המכר.
- 6.8 בנסיבות אלו, הודיע בעל התפקיד כי בכוונתו לפנות לבית המשפט בבקשה למתן הוראות לאשר לבעל התפקיד להסכים לסעדי הבקשה דנא ולעסקת המכר עם המלצה לאשרם, בכפוף לתשלום האמור בסעיף 3.4.3 לעיל ולאמור בסעיף 3.5 לעיל.
- העתק מכתבו של הנאמן בדבר הסכמתו העקרונית למבוקש בבקשה זו מצ"ב כנספח "2" לעיל.

7. סיכום

- 7.1 בנסיבות האמורות, נראה כי ההתקשרות בהסכם המכר עם הקונה הינה התקשרות מיטבית בתמורה ראויה, והיא משקפת יתרונות משמעותיים הן לזוכה והן לחברה ונושיה באמצעות בעל התפקיד.
- 7.2 למכר המבוקש ניתנו ההסכמות הנדרשות לרבות הסכמת הבנק הזוכה והודעת בעל התפקיד על כוונתו לבקש את אישור בית המשפט להסכים לסעדים המבוקשים בבקשה זו כאמור.
- 7.3 אשר על כן, מתבקש כבוד ראש ההוצאה לפועל הנכבד לתורות כמבוקש ברישא לבקשה זו ולאשר את ההתקשרות עם הקונה בהסכם המכר.

רון מטרי, עו"ד
כונס הנכסים

היום, __ בינואר, 2014

נספח 3

העתק צו המינוי מיום 9.12.2012

עמ' 28

נומרטור ט 121712505 חיק 17-24313-12-6 תאריך 09/12/2012



רשות האכיפה והגבייה
לשכת ההוצאה לפועל כפר סבא
העתק

לשכת ההוצאה לפועל כפר סבא
אני מודיע
שהעתיק נכון ומתאים למקור
תאריך: 11/12/2012
חתימה: [Signature]

11/12/2012
כ"ז כסלו תשע"ג

מספר חיק : 17-24313-12-6
נומרטור : ט121712505
חתיב : 1 - ישראל אמלט 3991 השקעות בע"מ
ת.ז. : 520043860

החלטת רשם/רשמת ההוצאה לפועל כפר סבא
עמית גולדשטיין-לירן

בקשת הזוכה מתאריך: 09/12/2012 ניתנה ביום: 09/12/2012
בעניין סעד: מינוי כונס נכסים החלטת: מאושר

בקשה

בקשה חוזרת למינוי עו"ד רוני מטרי ככונס נכסים על מניות תבי
ניו פארם דראגסטורס בע"מ ת.פ. 510978463
ערבויות הופקדו כנדרש

החלטה

טרם אדרש לבקשה אבחיר:

1. בתיק אין רישום בדבר ייצוג החייבת בידי עו"ד קנולר או כל עו"ד אחר לצורך העניין, ועל כן אין בידי לקבל הגשת בקשות "בהסכמה" בשם החייבת, בלא צירוף יפוי כוח ועתירה לעדכון פרטי חייב.
2. זאת ועוד, עו"ד יוסף בן נפתלי שפרטיו רושמים כבא כוח הזוכה בתיק זה, הינו ממשרדו של עו"ד רוני מטרי ולכן וכדי למנוע אי בהירויות בעתיד, יואיל הזוכה לעתור לתיקון פרטי המייצג בתיק לשמו של עו"ד רוני מטרי.
3. פסק דינו של כבי השופט אורנשטיין מיום 18.11.12 ניתן בלא שהזוכה דכאן הייתה חלק מהמתדיינים. כך או אחרת, ובאין צו המונע מתן סעד לזוכה בתיק דכאן, ותוך שרשמתי לפני נאם כי באופן לא פורמאלי נוכח העדר יפוי כוח כמתואר לעיל הסכמת החייבת - הנני מורה כמבוקש.

צו מינוי כונס נכסים והוראות לכונס

בבקשת הזוכה למינוי בא כוחו ככונס נכסים לשם מימוש אג"ח מיום 12.6.11 [שעבוד מס' 11] וכפי ס" 53 לחוק ההוצאה לפועל, הכול לאחר מסירת אוזרה לחייבת, הריני קובעת כדלקמן:

1. הנני ממנה את עו"ד רוני מטרי מ.ר. 14259 ככונס נכסים על הנכסים, רכוש וזכויות החייבת [להלן: "הנכס"] כדלקמן:

1.1 3,167 מניות רגילות בנות 1 ש"ח כ"א בחברת עני פארם דראגסטורט בע"מ ח.פ. 510978462 [להלן: "החברה המנפיקה"] [להלן: "המניות"] לרבות מניות של החברה המנפיקה שיופקו ו/או יוקצו לחייבת ללא תמורה חלף ו/או בגין המניות, במסגרת שינוי בהון ממשכנים כספים, זכויות, נכסים של החייבת המוחזקים בידי החברה המנפיקה, לרבות גם כל המניות שיוצאו מפעם לפעם בגין או במקום המניות, ובלבד שזכויות במניות הנתונות כנגד תשלום נוסף של החייבת, יכללו במסגרת חריכו המשעבד רק אם הזוכה יממן את התשלום הנוסף.

1.2 כל הזכויות המוקנות ושחוקנה בגין המניות כתיאורן לעיל לרבות פירות, תמורה, אופציות, כספים ונכסים שיגיעו או יוצאו במקום המניות לעיל לרבות כל הדיבידנדים בכסף או בעין [למעט דיבידנדים שמקורם ברווחי הון של החברה המנפיקה].

2. לשם מימוש הנכס לעיל הנני מורה ו/או גם מתירה לכונס הנכסים, כפי ס" 54 לחוק ובנוסף, כדלקמן:

2.1 לנהל הליכי משפט ככל שיש בכך צורך. לשם מימוש הנכס לעיל.

2.2 לפתוח חשבון נאמנות לשם ניהול כספי קופת הכינוס.

2.3 לדוות דבר מינוי לכונס הנכסים הרשמי, לרשם החברות ולכל גוף המתנהל על פי דין וכן למסור הודעה בדבר מינוי לכל חברה מקורבת לחייבת ו/או לחברה המנפיקה ובפרט לפי תרשימי החברות שבפסק דינו של כ"י השופט אורגנשטיין מיום 18.11.12. מסירת ההודעה תעשה בתוך 14 יום לכל הגורמים לעיל, במסירה אישית כדין ובדוח הראשון שיגיש הכונס בתוך 45 יום, יואיל לצורך את אישורי המסירה ופירוט כל הגורמים להם מסר את ההודעה בדבר מינוי.

2.4 להגיש דו"חות פעילות לתיק בליזויית תצהיר הכונס, בכל 60 יום.

2.5 הכונס לא יעביר כספים שנגבו לקופת הכינוס לכל גורם שהוא לרבות הזוכה, בלתי אם עתה תהילה לקבלת הוראות מרשם ההוצאה לפועל ובכל מקרה רק לאחר סילוק חבויות מסים וכיו"ב.

2.6 כל גורם העלול להפגע מהחלטה זכאן רשאי להגיש הסתייגות הימנה בתוך 14 יום מעת קבלת עותק החלטה זו מהכונס כמתואר לעיל ובלבד שימציא עותק תגובתו במסירה אישית לכונס.

2.7 הכונס ימציא עותק מכל בקשה דו"ח והחלטה בתיק זה, לחייבת לפני ביצוע כל פעולה יפנה כונס הנכסים בבקשה למתן הוראות.

2.8 הליכים מבצעיים יבוצעו ע"י אדם הנמנה על האמור בסעיף 5(ב) לחוק.

2.9 עובר למכירת הנכס על הכונס לראות לקבלת שומת שמאי מתמחה, שתומצא לחייבת ותתפאשר לה הגשת השגה בתוך 15 יום.

2.10 רק בחלוף המועד כמתואר לעיל רשאי הכונס לפרסם את הנכס למכירה בעיתונות ארצית, ובאפיקי פרסום נוספים כנהוג במכר נכסים מסוג זה.

2.11 על הכונס להודיע לחייבת על החצעה הגבוהה ביותר, ולאפשר לה להשתתף בהתמחרות לה תוזמן, וכן יוזמנו בעלי זכויות נשייה מובטחת נוספים בנכס. לא אפשר התמחרות טלפונית בלתי במקרים חריגים וכפי עתירת הכונס מראש.

2.12 לא תאושר הוצאת כינוס חריגה [למעט מסירות, איתורים, אגרות בית משפט וכיו"ב] בלתי אם עתר הכונס לאישורה תחילה לרשם.

2.13 על הכונס ליתן לחייבת זכות פדיון כהוראות הדין וכרשום באג"ח.

2.14 חלה חובה מהדין לביצוע הקטנות קרו, לשימת לב הזוכה והכונס.

2.15 אין לכונס סמכות להעברת כספים לזוכה בלתי אם קיבל מחזוכה כתב שיפוי שיופקד לתיק.

2.16 דוחות כספיים יש לתמוך בתצהיר ואסמכתאות מפורשות.

2.17 על הליך הכינוס תלות הוראות הדין והתקנות ועל הכונס לפעול אך ורק כפי הוראות רשם ההוצאה לפועל.

3. ערבויות הופקדו. החוב בתיק ישמש ערובה נוספת להבטחת פעולות הכונס.

עמית גולדשטיין-לידן
רשם רשמת ההוצאה לפועל כפר סבא

נספח 4

החלטות בית המשפט המחוזי מיום
28.1.2013 ומיום 3.1.2013

עמ' 32



אנו מודים לך על שיתוף הפעולה

בפרוייקט זה, ונשמח להמשיך ולעבוד יחד.

המחיר הכולל של הפרוייקט הוא 100,000 ש"ח.

התשלום יבוצע באמצעות חשבונית מס' 123456789.

אנא פנה אליך למידע נוסף.

תודה רבה, ד"ר אביב גפן

אביב

אביב גפן



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

27 ינואר 2013

פר"ק 12-11-47232 אורורה פיננסי
חברה לנאמנות בע"מ נ' ישאל אמלט
השקעות (1993) בע"מ ואח'

1

אורורה פיננסי חברה לנאמנות בע"מ

בעניין:

1. ישאל אמלט השקעות (1993) בע"מ
2. כונס נכסים רשמי תל אביב

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

נוכחים:

עו"ד גיסין ב"כ המבקשת

עו"ד כצמן ב"כ הכ"ר

עו"ד ארגוב ב"כ כונסי הנכסים

פרוטוקול

עו"ד גיסין: ביקשנו לאפשר מכירה של השלד-דבורסאי. מבקש שצו הפירוק יושהה בינתיים לתקופה של חודשיים.

עו"ד כצמן: אין התנגדות למתן צו פירוק מושהה לעוד 3 חודשים.

לענין בקשה 10 אתמול בערב הוגשה לנו תגובת בנק הפועלים לדרישה. מן הראוי שעו"ד גיסין יגיב לה. אנו לא סבורים שהגיעה העת לדון בבקשה 10.

פסק דין

צו הפירוק שלהלן יכנס לתוקפו לא לפני יום 1.4.2013.

כמו כן, המזכירות תדאג להעביר העתק החלטה זו לבקשה 10 על מנת שתהא בפני כאשר תגיע לדיון.

על פי הבקשה שהוגשה לבית משפט זה, ולאחר שהודעה על דבר בקשת הפירוק פורסמה כדון והומצאה תעודה מאת הרשם לפי תקנה 7 לתקנות החברות (פירוק), התשמ"ז-1987, ולאחר שלא הוגשה כל התנגדות לבקשה, ניתן בזה צו פירוק לפיו:

1. החברה הנ"ל תפורק בידי בית-משפט על פי חוראות חוק החברות, תשנ"ט-1999 ופקודת החברות [נוסח חדש], התשמ"ג-1983.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

27 ינואר 2013

פר"ק 12-11-47232-11 אורורה פידליטי
חברה לגאמנות בע"מ נ' ישראל אמלט
השקעות (1993) בע"מ ואח'

- 1
 - 2
 - 3
 - 4
 - 5
 - 6
 - 7
 - 8
 - 9
 - 10
 - 11
 - 12
 - 13
 - 14
 - 15
2. כונס הנכסים הרשמי בתל-אביב ודאג לכינוס אסיפות נושים לעניין החברה שבפירוק.
3. כונס הנכסים הרשמי בתל-אביב יהיה המפרק הזמני של החברה, וזאת עד להכרעת אסיפת הנושים לזהותו של המפרק הקבוע.
4. נושאי המשרה בחברה יתייצבו מיד עם קבלת צו הפירוק במשרד הכונס הרשמי בתל-אביב, וזאת כדי למסור כל מידע שיקדש בנוגע לעסקי החברה. כן, יתייצבו המנהלים לחקירה במשרדי הכנייר בכל עת, לפי דרישתו.

ניתנה והודיעה היום י"ז שבט תשע"ג, 28/01/2013 במעמד הנוכחים.

ורדה אלשיך, סגנית נשיאה

16

נספח 5

הערכת השווי של המניות
המשועבדות


עמ' 37

אוקטובר 2013

חוות דעת מומחה

בנושא

הערכת שווי החזקות ישאל בניו-פארם

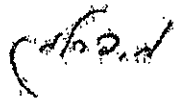
 פרלמן ושות'
Perlman & Co.

כללי

1. נתבקשתי על ידי עו"ד רונן מטרי (להלן: "הכונס") בתוקף תפקידו ככונס הנכסים על החזקות ישאל אמלט השקעות בע"מ (להלן: "ישאל") ב-3,167 מניות ניו פארם דראגסטור בע"מ (להלן: "ניו-פארם ז'או החברה") לבצע הערכת שווי לחזקות ישאל בניו-פארם.
2. חוות דעת זאת בודקת גם את נאותות הערכות השווי אשר נעשו על ידי מעריך השווי – Laor consulting & investment (להלן: "לאור") המפורטות להלן:
 - הערכה בדבר בחינת ירידת ערך מוניטין ליום 31 בדצמבר 2012, ניו פארם דראגסטור בע"מ (מתאריך מרץ 2013).
 - הערכות שווי למשביר 365 החזקות בע"מ תמצית הערכות שווי ליום 31 בדצמבר 2012 (מתאריך אפריל 2013).
3. הערכות השווי שבוצעו על ידי לאור כללו את הערכות השווי הבאות:
 - הערכת שווי לניו פארם
 - הערכת שווי לחנויות ניו פארם כולל תוכנית פיתוח
 - הערכת שווי מיוזג פעילות המשביר בתי כלבו וניו פארם
 - הערכת שווי סינרגיה
4. לצורך בדיקת השווי השתמשתי בדו"חות כספיים מבוקרים ולא מבוקרים של ניו-פארם, הערכות השווי שנעשו על ידי לאור ועל נתונים נוספים.¹
5. בנסיבות העניין, מצאתי ששווי החזקות ישאל הינו בין 26.6 מליון ש"ח לבין 31.9 מליון ש"ח.

להלן חוות דעתי.

בברכה,



מנחם פרלמן

תאריך חוות הדעת: 29 אוקטובר 2013, כ"ה חשון תשע"ד

¹ חוות הדעת מבוססת על מידע, מצגים והסברים שקיבלתי מהחברה ומלאור, וממידע ונתונים פומביים, ולפיכך חוות דעתי אינה מהווה ראייה או אישור לנכונות הנתונים או לשלמותם. בשום מקרה לא אחיה אחראי לכל הפסד, נזק, עלות או הוצאה אשר יגרמו בכל אופן ודרך ממעשי הוטאה, מצג שווא, הטעיה, מסירת מידע שאינו נכון, או אינו מלא, או מניעת מידע מצד, המנהלים והעובדים, או כל התבססות אחרת על מידע כאמור. כמו כן, צד גי כלשהו אינו רשאי להסתמך על העבודה. עוד יובהר, כי חוות דעתי עוסקת בשאלת שווי החזקות ישאל בניו-פארם ואין בה כדי לחוות דעה בדבר המצב המשפטי.

תוכן העניינים

עמוד

4.....	א. רקע ועיקרי הדברים.....
5.....	ב. ענף הדראגסטור והקוסמטיקה.....
5.....	ג. הערכת השווי עפ"י שיטת ה-DCF.....
9.....	ד. הערכת שווי עפ"י שיטת המכפיל.....
10.....	ה. פרמיית שליטה ודיסקאונט אי-סחירות.....
12.....	ו. סיכום.....

א. רקע ועיקרי הדברים

1. ניו-פארם הינה חברה פרטית אשר הוקמה בשנת 1991 ופועלת בתחום קמעונאות הקוסמטיקה והדראגסטורס. כ- 68.33% ממניות החברה מוחזקות על ידי המשביר 365 החזקות בע"מ (להלן "המשביר 365") ויתרת המניות מוחזקות על ידי ישאל (31.67%).
2. רשת ניו פארם מונה כ- 68 סניפים בכל רחבי הארץ ומתחמי קוסמטיקה בכ- 37 סניפי רשת המשביר. החברה מוכרת מוצרי קוסמטיקה, מוצרי נוחות וטואלטיקה ומוצרי בית מרקחת וטבע.
3. בתאריך 28.1.2012 נתן בית המשפט המחוזי צו פירוק לחברת ישאל ומינה את עו"ד גיא גיסין כמפרקה הזמני של ישאל. צו הפירוק צפוי היה להיכנס לתוקפו ביום 31.5.2013.
4. מתוך הבחינה שביצעתי עולות המסקנות הבאות:
 - א. תחזיות הרווח וההפסד ותזרימי המזומנים, שהוצגו לי, מבוססות על תוצאות העבר של החברות ועל הנחות ותחזיות לעתיד שניתן לראותן כסבירות בגסיבות העניין.
 - ב. כיוון שהשנה המייצגת מציגה צמיחה של 2% מעבר לשנת 2017, יש לחוון את תזרים המזומנים לשנה המייצגת לפי תקופה של 5.5 שנים. על כן, בניתי תחזית לתזרים המזומנים כאשר היוונתי את תזרים המזומנים לשנה המייצגת לפי תקופה של 5.5 שנים.
 - ג. התחזיות לשיעורי הרווחיות גבוהות משמעותית משיעורי הרווחיות בפועל בשנת 2012. לדעתי, הערכות אלו אופטימיות מידי, ועל כן, בעבודה זו בחנתי תחזית עם צמיחה שמרנית יותר ברווחיות.
 - ד. שיעור ההיוון (9.7%) ושיעור הצמיחה הפרמננטי (2%) אשר נלקחו בנתונים שהוצגו לי הינם בתחום הסביר לענף הקמעונאות.
 - ה. המשביר 365 הינה בעלת השליטה בניו-פארם, על כן, יש להביא בחשבון את נושא פרמיית שליטה ופרמיית אי-סחירות ביחס למניות ישאל. יחד עם זאת, לאור מערך ההסכמים של המשביר 365 וישאל, פרמיית השליטה ואי-הסחירות לעניינינו הינה מוגבלת. לצורך הישוב השווי של החזקות ישאל לקחתי פרמיית שליטה של 10% ודיסקאונט אי-סחירות בשיעור של 15% נוספים.
5. בגסיבות העניין, שווי החזקות ישאל הינו בין 26.6 מליון ש"ח לבין 31.9 מליון ש"ח.

ב. ענף הדראגסטור והקוסמטיקה

6. ענף קמעונאות הדראגסטור והקוסמטיקה מאופיין בתחרותיות רבה בין הרשתות השונות דוגמת סופר פארם, אפריל, חנויות דיוטי פרי, קטגוריות non-food ורשתות שיווק מזון. במספר תחומים נוספים קיימת תחרות גם מצד רשתות מתמחות כגון איל מקיאגי, מדינה מילאנו ו-MAC בתחום האיפור, וטבע קסטל ועדן טבע מרקט בתחום הטבע.

ג. הערכת השווי עפ"י שיטת ה-DCF

7. להלן אציג את הערכת השווי שנערכה לנוו-פארם על ידי לאור במרץ 2013, שהינה הערכה ציבורית שפורסמה לציבור, עפ"י שיטת ה-DCF ואשר בנוסף, הועברה לידי.

1.1 בחינת הערכת השווי של ניו- פארם שנערכה על ידי לאור

8. להלן תחזית רווח והפסד של ניו-פארם כפי שהוצגה במסמך ירידת ערך מוניטין שנערכה על ידי לאור:

מחזור	2017E	2016E	2015E	2014E	2013E	2012A	2011A	2010A	2009A	2008A
הכנסות						1,132,243	1,122,481	1,079,923	1,055,163	949,855
עלות המכר						797,520	795,081	773,415	780,201	677,880
רווח גולמי						334,723	327,380	303,508	294,962	268,795
שיעור רווח גולמי						29.8%	29.2%	28.2%	28.0%	28.4%
הוצאות חכירה ושיווק						281,509	278,294	283,283	252,088	232,289
הוצאות תהלה וכלליות						26,814	26,433	24,920	28,502	24,503
סך ההוצאות התפעוליות						318,381	307,728	288,203	278,586	256,792
רווח (הפסד) תפעולי						16,342	19,654	15,305	16,394	12,003
שיעור רווח תפעולי						1.4%	1.8%	1.4%	1.5%	1.3%
מיסים										
רווח תפעולי לאחר מס										
שיעור רווח תפעולי לאחר מס										
פחת						12,310	11,708	10,955	11,545	10,789
EBITDA						28,660	31,362	26,260	27,939	22,712
שיעור EBITDA						2.5%	2.8%	2.4%	2.6%	2.4%

9. להלן תחזית תזרים המזומנים של ניו-פארם כפי שהוצגה במסמך ירידת ערך מוניטין שנערכה על ידי לאור:

מחזור	2017E	2016E	2015E	2014E	2013E
רווח תפעולי לאחר מס					
שינויים בהון חוזר					
פחת					
השקעות ברכוש זרוע					
סה"כ תזרים להיוון					
ערך שייך					
תזרים מהון					
שווי פעילות					
נכסים פיננסיים נטו					
שווי חברה					

- א. **סניפים חדשים** - בשנת 2013 הונח כי שני סניפים חדשים יפתחו (חנות ניו-פארם וסניף ניו-פארם הממוקם בתוך סניף משביר), בשנים 2014, 2015 - הונחה פתיחה של 2 סניפי ניו-פארם בתוך סניף משביר בשנה, ובשנים 2016, 2017 - פתיחת סניף ניו-פארם אחד לשנה בתוך סניף משביר.
- ב. **הכנסות** - הונחה צמיחה משנה לשנה בגובה 2% בהכנסות חנויות זהות (S.S.S). בהתחשב בפתיחת הסניפים החדשים, שיעורי הצמיחה בין השנים 2013-2017 הונחו בתחזית בכ- 2.7%, 3.2%, 2.8%, 2.1% ו-2.5% בהתאמה.
- ג. **עלות המכר** - בתחזית רווח והפסד הונח שיפור הדרגתי ברווחיות הגולמית משיעור של כ-29.6% בשנת 2012 עד לכדי 29.9% בשנת 2017. הסיבה לשיפור בתחזית הרווחיות הגולמית נובעת מהחלטה אסטרטגית של החברה לשפר את הרווחיות גם במחיר פגיעה בקצב צמיחת המכירות. תיווק להנחת השיפור ברווחיות ניתן לקבל משיעור הרווח הגולמי הממוצע של חברות החשוואה, עפ"י לאור, שהינו כ-37%.
- ד. **הוצאות מכירה ושיווק** - הונחו הוצאות מכירה ושיווק בשיעור של כ-25.6% מסך ההכנסות בשנת 2013 (בשנת 2012 הוצאות אלו עמדו על כ-25.75% מסך ההכנסות). בטווח הארוך הונח כי שיעור הוצאות אלה יתכנס לכדי 25.7%.
- ה. **הוצאות הנהו"כ** - בשנת 2012 הוצאות אלו היוו כ-2.4% מסך ההכנסות. בתחזית הונח כי הוצאות הנהלה וכלליות בשנת 2013 יהיו שיעור של כ-2.2% מסך ההכנסות ושיעור זה יצומצם בהדרגה עד לכדי 2.1% בשנת 2017. הצמצום בעלויות נובע ממהלך של ארגון מחדש וצמצום תקנים.
- ו. **מיסים** - הונח שיעור מס של 26%.
- ז. **פחת** - לטענת החברה נתוני הפחת נובעים מהשקעות עבר ופחת כתוצאה מהשקעות חדשות.
- ח. **רווח תפעולי לאחר מס** - בתחזית תורים המזומנים עומד הרווח התפעולי לאחר מס על כ-15.2 מיליון ש"ח בשנת 2013, ועולה בהדרגה עד לכדי כ-21.1 מיליון ש"ח בשנת 2017.
- ט. **הון חוזר** - ההון החוזר הונח בשיעור של 1.9% מהגידול במחזור ומבוסס על שיעור ההון החוזר הממוצע בשנים 2010-2012.
- י. **השקעות** - הונחו השקעות בשמירה על הקיים על פי תחשיב של 7.87 מיליון ש"ח בסניפי ניו-פארם בשנת 2013 ו-6.18 מיליון ש"ח משנת 2014 ואילך. השקעות בשמירה על הקיים בסניפי ניו-פארם הממוקמים בתוך המשביר בתי כלבו עומדות על כ-1.2 מיליון ש"ח בשנה. השקעות בפתיחת סניף ניו-פארם חדש לאורך שנת

התחזית נאמד בכ- 1.8 מיליון ש"ח, ופתיחת סניף חדש בתוך המשביר נאמד בכ-1 מיליון ש"ח.

יא. **שנה מייצגת** - הונח רווח תפעולי הגבוה ב-2% לעומת תחזית שנת 2017, שמירה על הון חוזר ששיעורו 1.9% משיעור הצמיחה והשקעות בגובה הפחת.

יב. **ערך נוכחי נקי (NPV)** - לצורך בחינת שוויה הנוכחי של החברה השתמש לאור בהיוון תזרים המזומנים ובמודל גורדון תוך שימוש בשיעור צמיחה פרמננטי הנאמד ב-2% ובשיעור היוון של 9.7%. שיעור ההיוון נקבע על פי החציון של חברות השוואה ושיעור הצמיחה התבסס על אומדן קצב צמיחת התמיג והאוכלוסייה בטווח הארוך. על כן, הגיע לאור לשווי פעילות של כ- 261.4 מיליון ש"ח.

יג. **נכסים פיננסיים נטו** - לצורך בחינת שווי החברה הוסיפה החברה את הנכסים הפיננסיים נטו לשווי הפעילות. הנכסים הפיננסיים נטו חושבו על סמך הדו"חות הכספיים לשנת 2012, באופן הבא: מזומנים ושווי מזומנים פחות אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים, אשראי לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים והתחייבויות בגין הטבות לעובדים. סך הנכסים הפיננסיים נטו הינו (91.307 -) מיליון ש"ח.

יד. **שווי החברה** - הינו שווי הפעילות בתוספת נכסים פיננסיים נטו.

2.1 התאמות ובחינת הערכת השווי

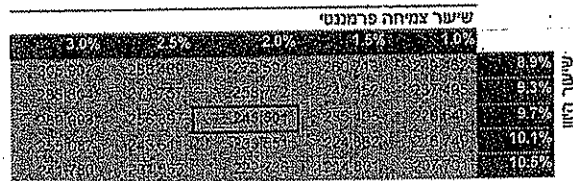
2.1.1 א. תקופת ההיוון

10. להלן טבלת רגישות לשווי הפעילות של ניו- פארם הבוחנת שינויים בשיעורי ההיוון ובשיעור הצמיחה הפרמננטי המבוססת על ההנחות של לאור:

שיעור צמיחה פרמננטי	שיעור היוון
1.0%	8.0%
1.5%	9.3%
2.0%	9.7%
2.5%	10.1%
3.0%	10.5%

11. לאור היוון את תזרים המזומנים של השנה המייצגת לפי תקופה של 4.5 שנים. לדעת, כיוון שהשנה המייצגת מציגה צמיחה של 2% מעבר לשנת 2017, יש להוון את תזרים המזומנים לשנה המייצגת לפי תקופה של 5.5 שנים.

12. להלן טבלת רגישות לשווי הפעילות של ניו- פארם הבוחנת שינויים בשיעורי ההיוון ובשיעור הצמיחה הפרמננטי המבוססת על ההנחה שאת השנה המייצגת יש להוון לפי תקופה של 5.5 שנים:



13. שווי הפעילות של ניו- פארם בשיעור היוון של 9.7% ובשיעור הצמיחה הפרמנטטי של 2%, כאשר תזרים המזומנים לשנה המייצגת מהוון לפי תקופה של 5.5 שנים הינו כ-245.5 מליון ש"ח. בהפחתת סך ההתחייבויות הפיננסיות נטו (91.307 - מליון ש"ח), שווי החברה הינו 154.194 מליון ש"ח.

ג.2.2 ב. שיעורי רווחיות

14. שיעורי הרווחיות גבוהים משמעותית בתחזיות משיעורי הרווחיות בפועל בשנת 2012. דבר זה נכון לגבי שיעור הרווח הגולמי, וביתר שאת הדבר נכון לגבי הרווח התפעולי וה-EBITDA.

15. לחץ טבלה המציגה את ההכנסות, ה-EBITDA, שיעור ה-EBITDA מההכנסות והגידול משנה לשנה בשיעור ה-EBITDA מתוך ההכנסות לפי התחזית של לאור:

מייצגת	2017E	2016E	2015E	2014E	2013E	2012A	אלפי ש"ח
הכנסות	11,739.5	10,504.2	12,289.5	10,947.0	11,510.0	1,132,243	
EBITDA	1,442.2	1,167.2	1,772.5	1,408.5	1,900.0	28,660	
שיעור EBITDA	12.4%	11.1%	14.4%	12.7%	16.5%	2.5%	
גידול בשיעור ה-EBITDA	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%		

16. מתוך הטבלה ניתן לראות שהונח גידול של 12.4% בשיעור ה-EBITDA מתוך ההכנסות בשנת 2013 ביחס לשנת 2012, גידול של כ-1.7%, 6.0%, 2.9% ו-2.0% בשנים 2014-2017 בהתאמה וקישון של 0.6% בשנה המייצגת ביחס לשנת 2017. לדעתי, מדובר בהנחות אופטימיות מדי שיש ספק גדול אם יתממשו, ועל כן יש לבחון מחדש את ההנחות לגבי הגידול בשיעור הרווחיות. לצורך כך, בניתי תרחיש בו הנחת גידול של 2% משנה לשנה בשיעור הרווחיות (EBITDA). יצויין כי הנחת הגידול ב-EBITDA איננה הנחה הכרחית וכידוע, ה-EBITDA עשויה גם שלא לגדול ואף לקטון.

17. לחץ טבלה המציגה את ההכנסות, את ה-EBITDA ואת שיעור ה-EBITDA מההכנסות לו היה נשמר גידול של כ-2% בשיעור ה-EBITDA מההכנסות לאורך כל תקופת התחזית:

מייצגת	2017E	2016E	2015E	2014E	2013E	2012A	אלפי ש"ח
הכנסות	11,739.5	10,504.2	12,289.5	10,947.0	11,510.0	1,132,243	
EBITDA	1,442.2	1,167.2	1,772.5	1,408.5	1,900.0	28,660	
שיעור EBITDA	12.2%	11.1%	14.4%	12.7%	16.5%	2.5%	
גידול בשיעור ה-EBITDA	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%		

18. להלן תחזית תזרים המזומנים של ניו-פארם כאשר תזרים המזומנים לשנה המייצגת מהוון לפי תקופה של 5.5 שנים ולו היה נשמר גידול של כ-2% בשיעור ה-EBITDA מההכנסות לאורך כל תקופת התחזית:

אלפי ש"ח	2012A	2013E	2014E	2015E	2016E	2017E	מייצגת
רווח תפעולי לאחר מס	2,065	1,974	1,873	1,773	1,673	1,573	1,473
שינויים בהון חוזר	(402)	(625)	(720)	(820)	(920)	(1,020)	(1,120)
פחת	218	218	218	218	218	218	218
השקעות ברכוש קבוע	(1,173)	(1,273)	(1,373)	(1,473)	(1,573)	(1,673)	(1,773)
סה"כ תזרים להיוון	2,974	1,873	1,773	1,673	1,573	1,473	1,373
תזרים מהון	2,974	1,873	1,773	1,673	1,573	1,473	1,373
שווי פעילות	225,738	225,738	225,738	225,738	225,738	225,738	225,738
נכסים פיננסיים נטו	91,307	91,307	91,307	91,307	91,307	91,307	91,307
שווי חברה	134,431	134,431	134,431	134,431	134,431	134,431	134,431

19. כאשר תזרים המזומנים לשנה המייצגת מהוון לפי תקופה של 5.5 שנים, אילו נניח שיפור קבוע ברווחיות (EBITDA) של כ-2% לאורך כל תקופת התחזית, שווי הפעילות של ניו-פארם הינו כ-225.738 מליון ש"ח. בהפחתת סך ההתחייבויות הפיננסיות נטו (91.307 מליון ש"ח), שווי החברה הינו 134.431 מליון ש"ח.

ד. הערכת שווי עפ"י שיטת המכפיל

20. לצורך הצלבת שווי החברה ביצעתי הערכת שווי המבוססת על שיטת המכפיל על ה-EBITDA.

21. על מנת לקבוע את גובה המכפיל, בחנתי את היחס שבין שווי הפעילות לשנת 2012 (EV) לבין ה-EBITDA (רווח לפני מס, הוצאות מימון, פחת והפחתות) בשנה זו בעבור החברות אשר שימשו כחברות השוואה בהערכת השווי של לאור. להלן טבלה המציגה את המכפיל עבור חברות אלו:²

² מתוך מאגר הנתונים Damodaran Online, בכתובת: <http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/>

EBITDA	חברה
7.72	CVS Caremark Corp.
4.98	Penney (J.C.)
4.80	Kohl's Corp.
6.30	Macy's Inc.
NA	China Nepstar Chain Drugstore
7.75	PharMerica Corp.
13.65	Rite Aid Corp.
6.18	Walgreen Co.
5.36	Marks & Spencer Group plc

22. מתוך בחינת המכפיל של חברות ההשוואה עולה שהמכפיל החציוני הממוצע הינו- 7.09.
23. עפ"י דוחות רווח והפסד של ניו- פארם כפי שהם מוצגים אצל לאור, ה- EBITDA של החברה לשנת 2012 היה 28.660 מליון ש"ח.
24. הכפלת סכום זה במכפיל הממוצע של חברות ההשוואה מביא לשווי של 203,199 מליון ש"ח.
25. כאמור, סך ההתחייבויות הפיננסיות נטו של ניו- פארם הינו 91.307 מליון ש"ח. לפיכך, בשיטת המכפיל, לפי המכפיל הממוצע של חברות ההשוואה, בניכוי ההתחייבויות הפיננסיות נטו שווי החברה הינו 111.892 מליון ש"ח.

ה. פרמיית שליטה ודיסקאונט אי- סחירות

26. מעמדה של המשביר 365 כבעלת שליטה צריך לבוא לידי ביטוי בהסכם גם ביחס לפרמיית השליטה וגם ביחס לדיסקאונט בגין אי- סחירות מניות המיעוט. לעניין זה יפים הדברים של פרופ' Damodaran (שהינו מלומד בעל מוניטין רב בתחום הערכות שווי):

"If we accept the premise that holding 51 percent of the outstanding equity at a private business gives the owner effective control of such a business, there will be a significant difference between acquiring 51 percent or more of a business and 49 percent or less if the same business. With the first, you get effective control of the business, and with the latter, you do not. In private company valuation parlance the latter (buying 49 percent or less) is termed a

minority holding and is usually valued at a discount. The discount is often substantial, but it is also arbitrary in practice."³

27. פרמיית השליטה (החויבית) נובעת מיכולתו של בעל השליטה לנהל את הפירמה ולכוון את פעולותיה בהתאם לשיקול דעתו. Damodaran מצטט מחקרים המצביעים על כך שפרמיית השליטה בכלכלות שוק (כדוגמת ארה"ב ובריטניה) בעסקאות עומדת בתחום של 20% - 30% לגבי מרבית העסקאות, והיא נמוכה יותר בכלכלות בנקים (כדוגמת גרמניה, צרפת וכו').⁴ Damodaran גם מדגיש את העובדה שככל שניהול החברה פחות טוב, כך פרמיית השליטה תהיה גדולה יותר.

28. הנושא המשלים את שאלת פרמיית השליטה הוא נושא הדיסקאונט בגין אי סחירות שרלוונטי להערכת שוויין היחסי של מניות ישאל ביחס לאלה של המשביר 365. ככלל, לנוילות הנכסים יש השפעה על מחירם של הנכסים. ככל שהנכס נוזיל פחות, שוויין יהיה נמוך משוויין של נכס דומה אך נוזיל יותר. בעוד שביחס לחברות ציבוריות (לפחות כאשר מניותיהן נסחרות באופן סביר) ההנחה היא בדרך כלל שאין מקום להפחית משוויין בגין אי נוילות, אין מדברים כך ביחס לחברות פרטיות:

"In private company valuations, analysts have been less willing (with good reason) to make this assumption. The standard practice in many private company valuations is to apply an illiquidity discount to this value."⁵

29. בנסיבות העניין ועקב ייתכנות מצב של מימוש מהיר בהליכים משפטיים, הדיסקאונט בגין אי הסחירות על מניות ישאל משמעותי אף יותר. מן העבר השני, לאור מערך החסכמים שבין המשביר 365 לישאל, הפרמיה בגין שליטה והדיסקאונט בגין אי-סחירות הינם מוגבלים.

30. על כן, פרמיית שליטה של 10% למשביר 365 ודיסקאונט אי-סחירות למניות ישאל בשיעור של 15% נוספים הינם סבירים נוכח הנסיבות.

³ Damodaran Aswath, *Damodaran on Valuation*, Wiley 2006. P.493,

⁴ שם, עמ' 495

⁵ שם, עמ' 521