

בבית המשפט המחוזי

פר"ק 37247-10-10

בתל אביב – יפו

בפני כב' השופט

איתן אורנשטיין

בעניין: פקודת החברות (נוסח משולב), התשמ"ג – 1983

ובעניין: Sybil Germany Public Co Limited (להלן: "החברה")

חברה הרשומה בקפריסין כחברה מספר HE 162602

ובעניין: עוה"ד עופר שפירא ועודד גולדשטיין
בתפקידם ככונסי נכסים על הרכוש המשוועבד של החברה
עיי בי"כ עוה"ד דנה הלל-אברהם ואו ענבר חכימיאן ואח'
ממשרד שפירא ושות', עורכי דין
מרכז עזריאלי 1, המגדל העגול, קומה 38, תל-אביב 67021
טל: 03-7766999; פקס: 03-7766996

ובעניין: הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ
עיי בי"כ עו"ד איה יופה ואו עו"ד דוד פורר ואח'
ממשרד גרוס, קלינהנדלר, חודק, הלוי, גרינברג ושות',
מרכז עזריאלי 1, המגדל העגול, תל-אביב 67021
טלפון: 03-6074444; פקסי: 03-6914177

ובעניין: כונס הנכסים הרשמי
מרח' השלושה 2, תל אביב
טל. 03-6899824 פקס. 02-6467559

דו"ח מטעם כונסי הנכסים

כונסי הנכסים על הרכוש המשועבד של החברה, עוה"ד עופר שפירא ועודד גולדשטיין, מתכבדים להביא בזאת בפני בית המשפט הנכבד דו"ח אודות פעולותיהם במסגרת הליכי כינוס הנכסים עד כה. הכונסים מתנצלים על העיכוב במסירת דו"ח זה – עיכוב שנבע מהטיפול האינטנסיבי ביותר שדורש תיק זה והתפתחויות יום יומיות שדרשו ריכוז מאמצים בישראל ובחו"ל הכל כמפורט להלן.

א. רקע עובדתי

1. החברה **Sybil Germany Public Co Limited** (להלן: "החברה" או "סיביל גרמני") היא חברה אשר התאגדה בקפריסין ביום 01.07.05, כתברה-בת בבעלות מלאה (100%) של חברת Sybil Europe Public Co. Limited ("סיביל יורופ"), למטרת ייזום, פיתוח, רכישה, החזקה וניהול של נכסי נדל"ן מניבים, בעיקר בפולין ובגרמניה. עותק תדפיס פרטי החברה מאתר הבורסה לניירות ערך בתל-אביב מצורף כנספח א' לדו"ח זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

נספח א'

הגם שהתאגדות סיביל גרמני בוצעה בקפריסין, הרי שהיזום שהקים את החברה הוא ישראלי תושב ישראל (מר פנחס (פיני) צרפתי), ההון העצמי שהושקע בפרויקטים בחו"ל גויס רובו ככולו מהציבור בישראל. כפי שניתן לראות בתרשים חברות הקבוצה המצורף כנספח ב' לדו"ח זה, השקעות הקבוצה בנדל"ן באירופה נעשו באמצעות חברות-בת מקומיות, אשר בדרך כלל נטלו אשראי מגורם מממן באירופה בעוד שה"הון העצמי" לפרויקטים (ככל שנדרש כזה) הובא בעיקרו מן החברה אשר גייסו אשראי באמצעות הנפקת אגרות חוב לציבור בישראל כמפורט להלן.

ביצוע ההשקעות בפולין, שהן עיקר עניינם של הליכי כינוס אלה, בוצע באמצעות חברה-בת בבעלות מלאה של סיביל גרמני בשם **Valuestar Trading Limited** (להלן: "ווליוסטאר") - אף היא חברה קפריסאית, המחזיקה במספר חברות בת קפריסאיות, שכל אחת מהן החזיקה ועודנה מחזיקה בחברה פולנית המחזיקה בנכס מקרקעין בפולין (כל חברה נכס נפרד). יש לציין, כי מימון חברות הנכדה של ווליוסטאר בפולין בוצע ברובו באמצעות חברות בנות קפריסאיות נוספות של החברה – Valuepath Investments Limited וחברת הבת שלה Leadplan Investments Limited, אולם גם באמצעות לחברות אחרות בקבוצה.

העתק תרשים מבנה החברות של קבוצת סיביל מצורף לנוחיות בית המשפט הנכבד כנספח ב' לדו"ח זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

נספח ב'

2. בחודש מאי 2006 גייסה החברה (סיביל גירמני) אשראי בשוק ההון על-ידי הנפקת אגרות חוב לציבור בישראל מכח תשקיף שנערך על פי דיני מדינת ישראל בו הציעה החברה 92,000,000 אג"ח (סדרה א') של החברה בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת, רשומות על שם. יחד עם, 460,000 כתבי אופציה (סדרה 1) אשר כל אחד מהם מקנה זכות לרכישת 100 ש"ח ע.ג. אג"ח (סדרה א') של החברה (להלן: "התשקיף"). בנוסף, החברה הנפיקה 23,015,762 אגרות חוב (סדרה א') בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת, לגופים מוסדיים בהקצאה פרטית בדרך של הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה א').

במסגרת תנאי האג"ח נקבע בין היתר, כי קרן האג"ח תפרע על-ידי החברה ב-6 תשלומים שנתיים שווים ביום 31 לחודש יולי של כל אחת מהשנים 2008 ועד 2013 (כולל), כי הריבית שתחול על אגרות החוב תהיה בשיעור שנתי של 6%, ותעמוד לפירעון פעמיים בשנה בימים 31 בינואר ו-31 ביולי, בכל אחת מהשנים 2007 עד 2013 (כולל), וכי אגרות החוב (קרן וריבית) תהיינה צמודות למדד המחירים לצרכן בגין חודש אפריל 2006.

העתק כריכת התשקיף מצורף כנספח ג' לדו"ח זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

נספח ג'

3. בהתאם לתנאי התשקיף התקשרה החברה ביום 21.5.06 בשטר נאמנות עם הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ, בתפקידה כנאמן למחזיקי אגרות החוב שהונפקו (להלן: "הנאמן"). שטר הנאמנות, אשר העתק ממנו מצורף כנספח ד' לדו"ח זה, קבע את מערכת ההתחייבויות של החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב ואת זכויותיו של הנאמן כלפי החברה בכל הנוגע לאגרות החוב (להלן: "שטר הנאמנות").

נספח ד'

4. להבטחת התחייבויותיה של החברה כלפי הנאמן ומחזיקי אגרות החוב, לרבות פירעון מלא ובמועדים שנקבעו של התחייבויותיה הכספיות של החברה כאמור לעיל, יצרה החברה שעבודים כלפי הנאמן כדלקמן (להלן: "הרכוש המשועבד"):

4.1 שעבוד קבוע על כל מניות חברת ווליוסטאר המחזיקה בעקיפין (כאמור לעיל וכמתואר בתרשים נספח ב' לעיל) בכל נכסי הנדליין של הקבוצה בפולין.

4.2 שעבוד קבוע על כל מניות חברת Valuepath Investments Limited (להלן: "ווליופת"), שהינה חברה-בת בבעלות מלאה של החברה; ווליופת מחזיקה ב-100% ממניות חברת Leadplan Investments Limited באמצעותה הוזרמו למיטב ידיעת הכונסים כספי מימון לחברות אחרות בקבוצה.

4.3 שעבוד קבוע על כל החזקות החברה בחברת Pointway Investments Limited, שהינה חברה-בת המוחזקת במשותף בחלקים שווים, על ידי החברה ועל ידי סיביל יורופ;

5. המחאת זכויות על דרך השעבוד להחזר הלוואות אותן העניקה החברה לחברת הבת ווליופת, והזכויות להחזר הלוואות שהועמדו על ידי ווליופת לחברת Leadplan Investments Limited, חברה בת שלה ולהחזר הלוואות שהועמדו על ידי מי מהאמורות לחברות הנינות של החברה, שהינן חברות פולניות (Slaney sp. z.o.o, Frangipani sp. z.o.o, Sybil Maximus sp. z.o.o, Feale S.p.Z.o.o).

6. אגרות החוב הנייל הוחזקו ומוחזקות על ידי מספר רב של מחזיקים מן הציבור, לרבות מחזיקים מוסדיים (להלן: "מחזיקי אג"ח ג'רמני"). אגרות החוב נסחרו עד לאחרונה בבורסה לניירות ערך בתל-אביב, ומתוקף כך החברה פעלה כ"חברה מדווחת", אשר לפי דיני ניירות ערך היתה אמורה לעמוד בחובות דיווח וחובות נוספות הקבועות בדין בישראל.

7. החברות והנכסים המוחזקים על-ידי החברה בפולין הם כדלקמן:

7.1 **מקסימוס 1** – מרכז קניות שהוא מעין מרכז מסחרי לחנויות סיטונאיות ולמכירות קמעונאיות בשטח כולל של כ-100,000 מ"ר בארבעה מבנים בגודל שווה A, B, C ו-D המחוברים ביניהם באמצעות מעבר מקורה ועוד חניון פתוח לכ-2,400 כלי רכב פרטיים ו-10 אוטובוסים (ראה תמונות, נספח ה' לדו"ח זה), הנמצא כ-16 ק"מ מדרום-מערב לעיר ורשה על אחד מהכבישים הראשיים ממנה (E67). נכס זה בבעלות חברת הבת Feale sp z.o.o (להלן: "פיאלה") ומוחזק על ידה, ונבנה במימון Deutsche Bank AG London (להלן: "דויטשה בנק") ומשועבד על פירותיו לבנק זה. יצוין שרוב (כ-90%) שטחי מקסימוס 1 מושכרים לשוכרים שונים. מדובר במספר גדול של שוכרים המחזיקים שטחים קטנים יחסית (מאות שוכרים) המשלמים דמי שכירות לפיאלה באופן שוטף – דמי שכירות המכסים באופן מלא את כל התחייבויותיה השוטפות של חברה זו כלפי דויטשה בנק ואף מותרים עודף תזרימי. היקף החוב כלפי דויטשה בנק נכון לחודש דצמבר 2010 היה כ-69 מיליון יורו.

נספח ה'

7.2 **מקסימוס 2** – מתחם סמוך למקסימוס 1 ונועד להיות המשך ישיר שלו בארבעה מבנים E, F, G ו-H בשטח כולל של כ-92,000 מ"ר (ראה תמונות, נספח ה' לעיל). בפועל, מסיבות שונות, נבנו רק שני מבנים מתוך הארבעה (E ו-F) ומתוכם רק מבנה E מושכר באופן חלקי לשוכרים שונים. מבנה F עומד ריק וללא שימוש. לצד מבנים E ו-F עומד שטח ועליו הכנה למבנים G ו-H שטרם נבנו. שטח זה (על כל חלקיו המתוארים לעיל) הינו בבעלות חברת הבת Sybil Development sp. z.o.o (להלן: "סיביל דבלופמנט") ונבנה במימון קונסורציום של שני בנקים, Raiffeisen Bank Polska ו-Pekao BS (להלן ביחד: "רפאיזון") אשר גם קיבלו שיעבודים על הנכס ופירותיו. הואיל ובניגוד לתוכניות המקוריות, רק כ-63% משטחי מבנה E מושכרים לשוכרים שונים המשלמים דמי שכירות לסיביל דבלופמנט בשוטף, דמי שכירות לא מכסים את התחייבויותיה השוטפות של חברה זו כלפי רפאיזון, וחברה-בת זו נמצאת בהפרה של התחייבויותיה כלפי הבנקים הנייל. החוב כלפי רפאיזון הגיע בחודש דצמבר 2010 לכ-50 מיליון יורו.

7.3 **סלאני** – חטיבת קרקע פניויה בשטח של 278,196 מ"ר סמוכה למקסימוס 1 ו-2. שטח זה הינו בבעלות חברת הבת Slaney sp. z.o.o (להלן: "חברת סלאני"), ומשועבדת לטובת Bank Pekao SA אשר מימן את רכישת הקרקע וכלפיו קיים חוב (נכון לדצמבר 2010) של כ-7.3 מיליון יורו. יש

לציין שהחברה משלמת ריבית באופן שוטף מתוך כספים המוזרמים לה על ידי חברת פיאלה. קרן ההלוואה מיועדת לפרעון בחודש יוני 2011.

7.4 **פרנג'יפאני** – חטיבת קרקע פנויה בשטח של כ-46,000 מ"ר סמוכה אף היא למקסימוס 1 ו-2 ולסלאני. שטח זה הינו בבעלות חברת הבת Frangipani sp. z.o.o (להלן: "חברת פרנג'יפאני"), ומשועבד אף הוא לטובת Bank Pekao SA אשר מימן את רכישת הקרקע וכלפיו קיים חוב של כ-2.8 מיליון יורו (ערכי דצמבר 2010) בגין חטיבת קרקע זו. למען הדיוק נציין שהשעבודים על סלאני ופרנג'יפאני מבטיחים את שתי ההלוואות – הן זו של חברת סלאני והן זו של חברת פרנג'יפאני, וגם Bank Pekao SA רואה את החוב ואת השעבודים במאוחד. יש לציין שהחברה עומדת בהתחייבויותיה הכספיים לבנק מתוך כספים המוזרמים לה על ידי חברת פיאלה. קרן ההלוואה מיועדת לפרעון בחודש יוני 2011.

7.5 **סיביל מקסימוס** – Sybil Maximus sp. z.o.o - חברה בת בבעלות מלאה של החברה (באמצעות חברה בת קפריסאית) המעסיקה כ-25 עובדים ויועצים ופועלת כחברת הניהול של מתחם מקסימוס כולו על כל חלקיו המפורטים לעיל. סיביל מקסימוס פועלת פיזית ממשרדים הממוקמים במתחם הנייל בסמוך למקסימוס 1.

במהלך העסקים הרגיל גובה סיביל מקסימוס דמי ניהול מן השוכרים במתחם, מנהלת את ההחזקה של כל השטחים המושכרים, גובה את דמי השכירות מייצגת את חברות הקבוצה מול הבנקים הנושים, ופועלת כמנהלת של הפרויקט כולו לכל דבר ועניין.

8. למען הסדר הטוב ראוי לציין, כי לחברת סיביל גרמני נכסים נוספים, ובין השאר פרויקט **Forte** בגרמניה, במסגרתו רכשה החברה באמצעות חברת בת חברה לה זיכיון בלעדי להפעלת בתי קזינו במדינת סקסוניה-אנהלט בגרמניה, אשר מפעילה שלושה בתי קזינו. כמו כן לחברה אופציה נוטריונית לרכישת שטח קרקע כולל של כ-376 דונם בגרמניה. פרויקט זה ונכסי החברה האחרים אינם נמצאים תחת חברת Valuestar אשר על מניותיה מונו כונסי הנכסים, ממילא לכונסים אין סמכויות בנוגע לפרויקט זה ואין בידיהם מידע משמעותי נוסף על הפרסומים הפומביים שפרסמה החברה טרם קריסתה.

9. העתק מצגת שהציגה החברה בחודש יוני 2010 בפני מחזיקי אגרות החוב בדבר נכסיה מצורף כנספח ו' לדו"ח זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

נספח ו'

10. בחודש ינואר 2008 העמידה LM Moore SP Investments Ltd (להלן: "קרן מור"), בהיותה אז גם בעלת מניות מהותית בחברה האם של החברה, סיביל יורופ, לקבוצה אשראי של כ-10 מיליון יורו. ככל הנראה על מנת ליצור לעצמה קדימות על-פני מחזיקי אג"ח גרמני, ותוך ניצול מעמדה כבעלת שליטה בחברה הועמד סכום ההשקעה כ"הלוואה" של קרן מור לחברת ווליוסטאר בריבית חריגה בגובהה של 13% על היורו, עמלות בסכומי עתק הנראים על-פניהם כבלתי סבירים, ותוך יצירת זכויות עודפות ומפליגות לקרן מור שכללו בין השאר זכויות המרה של ההלוואה למניות נוספות על אלה שהיו לקרן מור באותה עת ו/או מניות בחברות הבת). להבטחת פירעון ההלוואה נטען אז כי ווליוסטאר התחייבה ליצור שעבודים על מניות חברות הבת שלה לטובת קרן מור. לפי בדיקת כונסי הנכסים, ככל

הנראה שעבודים אלה לא נוצרו כדי ומכל מקום מעולם לא נרשמו כדין. תנאי החלואה, אליהם נתייחס שוב בהרחבה להלן, נראים על-פניהם כחריגים ביותר ומפליגים עד כדי עיוות בשים לב לתנאי האשראי שגויש שנה קודם לכן על-ידי החברה מציבור מחזיקי אג"ח גרמני בישראל.

העתק הדיווח מיום 20.1.2008 אודות החלואה הנ"ל מצורף כנספח ז' לדו"ח זה כחלק בלתי נפרד הימנו (התאריך בכותרת הדיווח שגוי).

נספח ז'

11. למען הסדר הטוב יובהר, כי הכונסים בודקים את כל הנוגע להסכם ההשקעה הנ"ל, לרבות (אך לא רק) השאלות האם אכן הועברו כספים בפועל על-ידי קרן מור לווליוסטאר, ומה היה ייעודם האמיתי.

12. בחודשים יולי 2008 ויולי 2009, פרעה החברה את שני תשלומי הקרן הראשונים למחזיקי אג"ח גרמני, בסך 26,146,623 ₪ ע.ג. כל אחד. לאחר הנפקה של 41,864,600 ע.ג. בעקבות מימוש כתבי האופציה (סדרה 1) של החברה והקצאה פרטית לגופים מוסדיים של 23,015,762 ש"ח ע.ג. בדרך של הרחבת סדרת האג"ח (סדרה א') ולאחר שני תשלומי קרן נותרה הקרן הבלתי מסולקת של האג"ח 104,587,116 ש"ח ע.ג. בחודשים ינואר ויולי לשנים 2008 - 2009 וכן בחודש ינואר 2010, פרעה החברה את תשלומי הריבית של האג"ח.

13. במהלך שנת 2010 דיווחה החברה כי נקלעה החברה לקשיים כלכליים, ועקב כך הגיעה למצב שאינה יכולה לעמוד בהתחייבויותיה, ולמעשה מאז חודש יולי 2010 החברה לא פרעה ואינה פורעת את חובותיה כלפי הנאמן ומחזיקי אגרות החוב, למרות שהגיע המועד לפירעונם כאמור לעיל.

14. במשך תקופה ארוכה ביותר טרם כניסתן של סיביל גרמני וסיביל יורופ להליכי חדלות פירעון, נוהל בין הצדדים השונים מו"מ על מנת לנסות ולמצוא מוצא שיאפשר המשך ניהול סיביל גרמני כעסק חי באמצעות הגעה להסדר בין החברה לבין נושיה ובעלת מניותיה. למרבה הצער, זמן רב ביותר בוזבו בין הצדדים על נוסחאות שונות שהציגה הנהלת הקבוצה דאז (שכללה את מר פיני צרפתי וקרן מור), ואשר נועדו מבחינתם כנראה להותיר את בעלי השליטה כבעלי זכויות בקבוצה ללא תרומת בעלים משמעותית להסדר, וכל זאת ללא הצגת כל תוכנית הסדר עסקית לחילוץ הקבוצה ממצב חדלות הפירעון שאליו נקלעה תחת ניהולם.

15. ביום 3.10.10, הגיש הנאמן למחזיקי אגרות החוב של החברה-האם של החברה, סיביל יורופ, בקשה דחופה למינוי כונס נכסים זמני על נכסי חברת סיביל יורופ ונכסי קבוצת החברות של סיביל יורופ וביניהן המשיבה. בקשה זו לא נענתה.

16. ביום 7.10.10 הגיש הנאמן למחזיקי אגרות החוב של סיביל יורופ בקשה נוספת - הפעם בקשה לפירוק סיביל יורופ, תוך מחיקת בקשתו הקודמת למינוי כונס נכסים זמני על הנכסים. יובהר כי במסגרת בקשת הפירוק התיימרו הנאמן ומחזיקי אגרות החוב של החברה-האם סיביל יורופ להשתלט (באמצעות מינוי מפרק) על נכסי סיביל יורופ הכוללים את מניות החברה, ומשם לשלוט גם בפעולות סיביל גרמני בדרך שתאיים לאינטרסים של נושי סיביל יורופ.

17. באותו יום, 7.10.10, הגישה חברת אמסלם תיירות ונופש בקשה לפירוק סיביל גרמני מחמת חדלות הפירעון של חברה זו (פשי"ר 10-10-13723). נקדים את המאוחר ונציין כאן, כי ביום 4.11.10 הודיעה

החברה כי הגיעה להסדר פשרה עם חברת אמסלם תיירות ונופש, במסגרתו תבוטל בקשת הפירוק. לימים הסתבר לכונסים כי המקור להסדר זה היה תשלום שביצעה קרן מור ישירות למבקשת הפירוק כדי שזו תסיר את בקשתה – תשלום הנראה על-פניו כהעדפת נושים אסורה, על כל המשתמע מכך.

18. כך או כך, משלא הגיעו הצדדים השונים להסדר (למרות מגעים אינטנסיביים ביותר ביניהם), ובהעדר יכולת פירעון לסיביל ג'רמני לעמוד בהתחייבותיה כלפי מחזיקי אג"ח ג'רמני, הגיש הנאמן למחזיקי אג"ח ג'רמני ביום 19.10.10 בקשה דחופה למימוש שעבודים ולמינוי כונס נכסים על הרכוש המשועבד כמתואר בסעיף 4 לעיל.

העתק בקשת הכינוס מצורף כנספח ח' לדו"ח זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

נספח ח'

19. חובות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב הגיעו בסמוך לפני הגשת בקשת הכינוס לסך 122,036,258 ₪. אין חולק כי לחברה אין סכומים היכולים לפרוע חובות אלה.

20. ביום 28.10.10 הוציא בית המשפט הנכבד (כב' סגנית הנשיאה, השופטת ורדה אלשיך) צו פירוק זמני לחברה האם של החברה, חברת סיביל יורופ, ומינה את עו"ד גיא גיסין למפרק זמני של חברה זו לבקשת מחזיקי אגרות החוב של חברה זו אשר יוצגו על-ידו. העתק ההחלטה בדבר הפירוק הזמני של סיביל יורופ מצורף כנספח ט' לדו"ח זה כחלק בלתי נפרד הימנו.

נספח ט'

21. בהמשך לבקשת הכינוס, נספח ח' לעיל, ועל-מנת לתת הזדמנות נוספת להגעה להסדר בין החברה לבין מחזיקי אג"ח ג'רמני, נאותה נציגות מחזיקי אג"ח ג'רמני לקבל את הצעת החברה במועד הדיון בבית המשפט בבקשת הכינוס ב-3.11.10, ולהסכים להימנע ממינוי מיידי של כונס נכסים על הרכוש המשועבד כמבוקש בבקשת הכינוס, ולהסתפק במינוי נאמנים על הרכוש המשועבד המפורט בסעיף 4 לעיל, על מנת לאפשר מו"מ בין מחזיקי אג"ח ג'רמני לבין החברה וקרן מור. הסכמה זו התבססה בין השאר על התחייבות קרן מור כפי שהוצגה גם בפני בית המשפט הנכבד לאי-דיספוזיציה בנוגע לסיביל ג'רמני או לחברות בנות שלה או נכסיהן, לרבות אי שינוי מצבה המשפטית לרבות באשר לבטוחות שלה, מימושם, שיכלולם וכיוצא באלה כל עוד נמשך המו"מ.

העתק פרוטוקול החלטת בית המשפט הנכבד בדבר אישור ההסדר בין הצדדים והעתק הדו"ח המיידי בדבר פרטי ההסדר מצורפים כנספחים 1/1-2/1 לדו"ח זה ומהווים חלק בלתי נפרד הימנו.

נספחים 1/1-2/1

22. ביום 25.11.10 תוך כדי ניהול מו"מ בין הצדדים, הסתבר לנאמנים ולנציגות מחזיקי אגרות החוב של סיביל ג'רמני, כי בחשאי ותוך הפרה יסודית של התחייבותה הנ"ל, הגישה קרן מור בקפריסין ביום 24.11.10 בקשת פירוק נגד ווליסטאר. מיותר להבהיר כי פעולה זו של קרן מור היתה לא רק משום הפרה יסודית של התחייבות כתובה ומפורשת שלה כלפי מחזיקי אגרות החוב בישראל, אלא צעד בוטה של חוסר תום-לב במו"מ בין הצדדים וכמובן משום "אירוע מהותי העלול לפגוע בזכויות המחזיקים ביחס לרכוש המשועבד" לעניין ההסכמה בין הצדדים והחלטת בית המשפט, נספחים 1/ו-2/ לעיל. בנסיבות אלה לא נותר לנאמן למחזיקי אג"ח ג'רמני אלא להודיע לחברה על מינוי הנאמנים הח"מ לכונסי נכסים כפי שנקבע בהסדר הנ"ל. כמו כן פנה הנאמן למחזיקי אגרות החוב לבית המשפט הנכבד בבקשה למתן פסיקתא בדבר מינוי כונסי הנכסים. לאחר שמיעת עמדת הנהלת החברה (שלא התנגדה למבוקש), בית המשפט הנכבד נעתר למבוקש והוציא ביום אגרות החוב אלא לפנות בדחיפות לבית המשפט הנכבד ולעתור לקבלת צו כינוס נכסים קבוע על הרכוש המשועבד – בקשה אשר נענתה כמבוקש על-ידי כבי בית המשפט.

העתק בקשת הפירוק שהגישה קרן מור בקפריסין וכן תרגום הבקשה לעברית מצורפים כנספחים "א"א-1/א"א-2 לדו"ח זה. העתק "הודעה דחופה מטעם הרמטיק ובקשה למתן פסיקתא" והעתק ההחלטה בדבר מינוי הח"מ ככונסי נכסים קבועים לרכוש המשועבד מצורפים כנספחים "ב"ב-1/ב"ב-2 לדו"ח זה ומהווים חלק בלתי נפרד הימנו.

נספחים "א"א-1/א"א-2, "ב"ב-1/ב"ב-2

23. כפי שנפרט להלן, כונסי הנכסים תפסו מייד את הרכוש המשועבד ופעלו ליצירת הגנות משפטיות ומעשיות מתאימות להגנת הזכויות בו. במקביל חודש המו"מ עם הצדדים האחרים הנוגעים לעניין (במיוחד קרן מור ומחזיקי אג"ח יורופ) כדי לבדוק את האפשרות להגיע עימם להסדר כולל שיאפשר מפגש של האינטרסים של כל הצדדים בד בבד עם המשך הפעלת סיביל ג'רמני כעסק-חי.

24. ביום 1.12.10 פנה המפרק הזמני של סיביל יורופ לבית המשפט הנכבד (כבי השופט אלשיך) ב"בבקשה דחופה למתן סעדים זמניים" בה עתר בין השאר להתיר לו להיכנס למשרדי קבוצת סיביל בישראל לשם תפיסת נכסים כדוגמת מחשבים ומסמכים המהווים ראיות או הדרושים לשם בירור חשדות שלו. הגם שהחברה דנה הופיעה כמשיבה לבקשה (שכן המשרדים הנ"ל היו גם משרדיה ומשם נוהלו ענייניה) וכן צורפו כמשיבים לבקשה גם הח"מ בתפקידם ככונסי הנכסים, מפרק סיביל יורופ לא המציא את הבקשה מבעוד מועד לח"מ, לא ביקש וכמובן שלא קיבל מראש את עמדתם למבוקש למרות היותם פקידי בית המשפט הנכבד וכמובן שאין ולא היה כל חשש שתאום פעולות המפרק הזמני של סיביל יורופ עימם יגרום לנזק כלשהו.

ביום 6.12.10 נעתר בית המשפט הנכבד למבוקש (העתק הצו שהועבר לכונסים באותו יום, כשלעצמו, הושחר בחלקו, כך שעם קבלת הצו לא ניתן היה אפילו להבין מה עומד מאחוריו, מה עילות הבקשה, ומדוע התבקש וניתן סעד דראסטי כזה לבעל תפקיד, שעיקר השפעתו בכלל על תאגידי אחרים ולא על זה המנוהל על-ידו, וכל זאת מבלי לקבל התייחסות של בעלי תפקיד אחרים הקשורים לעניין.

יוזכר בהקשר זה כי סיביל יורופ הינה בעיקרה חברת החזקות אשר למעט עילת תביעה בנוגע לנכס מקרקעין אחד לא ידוע לח"מ על כל נכס מהותי המוחזק על-ידה פרט להחזקות במניות חברות בת

כמתואר בנספח ב' לעיל, אשר העיקרית שבהן (מבחינת היקף פעילות ושווי כספי היא החברה דנא (סיביל ג'רמני) שעל עיקר נכסיה מונו הח"מ ככונסי נכסים. ודוק.

25. בפועל, בביצוע הצו החסוי הני"ל הופיע צוות פעולה מטעם המפרק הזמני של סיביל יורופ בהפתעה במשרדי הנהלת הקבוצה ביום 5.12.10, ונטל פיזית ממשרדי החברות חומר וקלטרי מסמכים ששימשו לפעילות השוטפת של הקבוצה וכן את ציוד המחשבים שהיה בשימוש העובדים. בתוך כך נותק שרת (המחשב הראשי) של החברות ושרת הדואר האלקטרוני ששימש לתקשורת דוא"ל של העובדים השונים עם יתר חלקי הקבוצה והעולם. פעולות אלה מטעם המפרק הזמני של סיביל יורופ שיתקו לחלוטין את פעילות הנהלת הקבוצה וגרמו למהומה ומבולקה; העובדים שנותרו ללא מחשבים הבינו שהחברה מתפרקת ועזבו את המקום. משלא הוחזרו המחשבים גם רובם ראו עצמם כמפוטרים וחדלו להופיע לעבודה. לימים רובם אף הודיע שמצאו מקומות עבודה חלופיים. הלכה למעשה, אירוע זה ריסק לחלוטין את "העסק-חי" של סיביל ג'רמני, ואם עד אותו מועד ניתן היה לדבר על שמירת פעילות חברה זו כ"עסק-חי" הרי באותו יום (וכאמור על בסיס "בקשה דחופה למתן סעדים זמניים" במעמד צד אחד שהגיש מפרק סיביל יורופ) הופסקה לחלוטין פעילות סיביל ג'רמני וזו חדלה לחלוטין מלפעול כעסק-חי.

26. למען הסדר הטוב, בעקבות בקשת סיביל יורופ ניתנה ביום 8.12.10 החלטה בדבר השבת ציוד המחשבים למשרדי הקבוצה. בהחלטתו הני"ל קבע כבי"ב בית המשפט כי-

"לא יעלה על הדעת כי חברות אשר אינן בהליך של פירוק לא תוכלנה לפעול ולתפקד, כך שהן עצמן עלולות להגיע לכדי קריסה. אשר על כן, בתוך שבעת הימים הקרובים, החל ממחר, יוחזר כל מה שניטל ממשרדי המשיבות. ראשית יוחזרו המחשבים ולאחר מכן המסמכים."

העתק החלטת בית המשפט הנכבד בבקשה מס' 11 בתיק פ"ק 13800-10-10 מצורף כנספח י"ג לדו"ח זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

נספח י"ג

למיטב ידיעת הכונסים, הנובעת ממידע שנמסר להם מעובדים לשעבר של חברת היעוץ, צעד זה היה כבר מאוחר מדי כדי להשיב את המצב לקדמותו, ובדיעבד הסתבר כי לא ניתן כבר להשיב את המצב לאחור. המשרדים ששימשו (בשכירות) למשרדי החברה נמסרו לגורם אחר, עובדים מצאו את עבודתם במקום אחר, ונכון להיום ניתן לומר כי סיביל ג'רמני לא קיימת עוד כעסק פעיל. ככל שבעתיד יגיעו הצדדים /או קרן מור להסדר כלשהו שיצדיק הפעלה של סיביל ג'רמני כעסק חי, יהיה צורך לבצע בנייה מחדש של חברה זו על כל המשתמש מכך, לרבות שכירת משרדים, גיוס מחדש של כח אדם וכיוצ"ב.

27. ביום 16.12.10 הוציא בית המשפט הנכבד (כבי"ב סגנית הנשיאה, השופטת ו' אלשיך) צו פירוק זמני נגד החברה (סיביל ג'רמני) ומינה את עו"ד בניהו לאבל כמפרק זמני של החברה.

העתק ההחלטה בדבר מינוי המפרק הזמני לחברה מצורף כנספח י"ד לדו"ח זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

נספח י"ד

ב. ביצוע צו הכינוס

28. כאמור, ביום 2.12.10 מינה בית המשפט הנכבד (כבי' השופט איתן אורנשטיין) את הח"מ, עו"ד עופר שפירא ועו"ד עודד גולדשטיין ככונסי נכסים על הרכוש המשועבד כהגדרתו בסעיף 4 לעיל.
29. בהתאם להחלטת בית המשפט הנכבד ניתנו הודעות על צו הכינוס הזמני לרשויות ולכונס הנכסים הרשמי. העתק ההודעות מצורפים כנספח ט"ו לדו"ח זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

נספח ט"ו

30. כמו כן ניתנו הנחיות להנהלות חברות-הבת להעברת הכספים מכח כתבי המתאת הזכויות המהווים חלק מהרכוש המשועבד הנזכר בסעיף 5 לעיל.
- העתקי המכתבים מצורפים כנספח ט"ז לדו"ח זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

נספח ט"ז

31. כמו כן ביום 2.12.10 פתחו כונסי הנכסים חשבון בנק בסניף איילון של בנק הפועלים לצורך תפעול נכסי החברה ותשלום הוצאות שונות בתקופת הכינוס.

32. ביום 10.1.2011 הגישו הכונסים בקשה למתן הוראות להעסקת יועצים בחו"ל (בקשה מס' 9). עניינה של הבקשה בהעסקתם של יועצים חיצוניים לצורך סיוע לכונסי הנכסים בטיפול עם בקשת פירוק שהוגשה נגד חברת בת של החברה בקפריסין, **ווליוסטר**, לצורך עמידה על זכויות צדדים שלישיים וייעוץ ביחס להליכים או סדרי קדימה בחו"ל, וכן לצורך שירותים משפטיים וייעוץ משפטי ככל שיידרש בקפריסין. בנוסף, במסגרת הבקשה הני"ל התבקש בית המשפט הנכבד לאשר העסקת משרד עורכי הדין בפולין **Beiten Burkhardt**, לצורך ליווי פעולות שעל כונסי הנכסים לבצע לצורך אכיפת זכויות בפולין ביחס לנכסים המשועבדים, לצורך עמידה על זכויות צדדים שלישיים וייעוץ ביחס להליכים או סדרי קדימה בחו"ל, וכן לצורך שירותים משפטיים וייעוץ משפטי ככל שיידרש בפולין.
- במסגרת אותה בקשה התבקש בית המשפט הנכבד גם לאשר שכירת שירותי משרד, מזכירות ודירקטורים בקפריסין, של חברת **ACCORDSERVE LTD**, לצורך ניהול שוטף של מזכירות החברות הקפריסאיות, ריכוז מסמכים והנפקת דו"חות, מינוי דירקטורים ועוד.
- העתק הבקשה (ללא צרופותיה) מצורף כנספח י"ז/1 לדו"ח זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

נספח י"ז/1

33. בהתאם להחלטת בית המשפט הנכבד מיום 17.1.2011, נדחתה מתן החלטה בבקשה גופה עד לאחר קיום הדיון בבקשת הפירוק נגד החברה. עם מתן החלטה בדבר מינוי המפרק הזמני הגיש המפרק הזמני הודעתו לבית המשפט הנכבד לפיה הוא מבקש להבהיר כי שירותי מזכירות החברה נשוא הבקשה הני"ל ייועדו גם לחברה עצמה ולא רק לחברות הבנות שלה ולפיכך עליהם להיות כפופים למפרק הזמני וצריך שתהיה למפרק הזמני גישה חופשית וישירה למסמכים הדרושים לו והמצויים בידי חברת הנאמנות הקפריסאית, ואילו מימון שירותים אלה יעשה מקופת הכינוס.

34. ביום 27.1.11 הגישו כונסי הנכסים תשובתם לעמדת המפרק הזמני לפיה, הובהר פעם נוספת כי הכונסים יאפשרו למפרק הזמני לקבל כל חומר שנמצא בידיהם ו/או בידי מי מטעמם (לרבות בידי חברת הנאמנות החדשה) ויהיה דרוש לצורך מילוי תפקידו של המפרק הזמני. לעומת זאת, הבהירו הכונסים את התנגדותם למימון השירותים שהמפרק הזמני מבקש לקבל באופן ישיר מחברת הנאמנות ובוודאי התנגדות להעברת מימון למטרות בלתי ברורות או למימון הוצאות שאינן דרושות.

35. ביום 3.2.11 הגיעו הכונסים והמפרק הזמני לכלל הסכמה ביניהם והגישו לבית המשפט הנכבד הודעה משותפת מטעמם אשר אושרה בהחלטת בית המשפט הנכבד מיום 3.2.11. בהתאם להודעה, הסיר המפרק הזמני התנגדותו מבקשת הכונסים לשכור את שירותיהם של משרדי עורכי דין בקפריסין ובפולין לצרכי הכינוס. בעניין חברת הנאמנות הודיעו הצדדים על הסכמתם כדלקמן:

35.1. חברת הנאמנות תיתן את השירותים אשר פורטו בנספח ג' לבקשה גם עבור המפרק הזמני לגבי החברה עצמה אשר תצורף לרשימת החברות בנספח ג' לבקשה, וקופת הכינוס תישא בעלויות ניהול אלה בסך של כ-1,500 אירו בשנה.

35.2. למפרק הזמני תהיה גישה חופשית לכל החומר הרלוונטי לחברה ככל שהמפרק הזמני יסבור כי הוא דרוש לו ו/או לחברה. הואיל וההתקשרות נעשתה בין חברת הנאמנות ובין הכונסים, מוסכם כי ככל שחברת הנאמנות תבקש אישור מהכונסים להיענות לפנייה מאת המפרק הזמני, הכונסים יאשרו זאת. ככל שיחליט המפרק הזמני לפנות אל חברת הנאמנות ולבקש שירות נוסף כלשהו, ישא המפרק הזמני במישרין בתשלום שכר הטרחה של חברת הנאמנות בגין ביצוע המבוקש על ידו (לפי שעות וכמפורט בהצעת המחיר שצורפה בנספח ג' לבקשה מס' 9 דנן).

35.3. ככל שיוזקק המפרק הזמני, לצורך מילוי תפקידו, למידע הנוגע לפעילות ווליוסטאר וחברות הבת שלה, לרבות מסמכים ונתונים על חברות אלה שיידרשו לדו"חות החברה, אם וככל שיידרשו, יקבל מכונסי הנכסים את מלוא שיתוף הפעולה מצידם.

35.4. הכונסים יעדכנו את חברת הנאמנות בהסכמות הללו סמוך לאישור בית המשפט.

35.5. מובן שאין באמור כדי להגביל את המפרק הזמני מלקבל (בתשלום) כל שירות נוסף מחברת הנאמנות בנוגע לווליוסטאר וחברות הבת שלה.

העתק הודעות כונסי הנכסים והמפרק הזמני, החלטת בית המשפט, ההודעה המוסכמת עם המפרק הזמני והחלטת בית המשפט הנכבד בעקבות ההודעה המוסכמת, מצורפים כנספחים י"ז-2/11-6/11 (בהתאמה) לדו"ח זה ומהווים חלק בלתי נפרד הימנו.

נספח י"ז-2/11-6/11

36. ביום 30.11.10 דווח על התפטרותו של מר יעקב כספי מתפקידו כמנכ"ל החברה ומתפקידו כדירקטור בחברות השונות של הקבוצה וזאת לנוכח מצב עסקי החברה.

העתק הדו"ח המידי מיום 30.11.10 בדבר התפטרותו של מר יעקב כספי מצורף כנספח י"ח לדו"ח זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

נספח י"ח

37. יצוין, שבדיעבד נודע לכוונסי הנכסים כי טרם התפטרתו העביר מר כספי הנ"ל לקרן מור ביום 3.11.10 מסמך בחתימתו הנחזה להיות אישור לקיומו של החוב הנטען והמוכחש של ווליוסטאר כלפי קרן מור.

אישור זה, ככל שאכן ניתן, נעשה בניגוד מוחלט להתחייבויות ההדדיות שניתנו בפרוטוקול הדיון ביום 3.11.10 בפני בית המשפט הנכבד ולמיטב ידיעת הכונסים גם בניגוד לטובתה של ווליוסטאר, בניגוד לטובתה של קבוצת סיביל ובניגוד לפרקטיקה מקצועית סבירה. נושא זה נחקר על-ידי כונסי הנכסים ביחד עם עניינים נוספים הקשורים לפעילותה של קרן מור והמנהלים לשעבר בנוגע לקבוצה. העתק המסמך השנוי במחלוקת מצורף כנספח י"ט לדו"ח זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

נספח י"ט

38. בסמוך למתן צו הכינוס, הודיעה החברה ביום 5.12.10 על התפטרתו של בעל השליטה בחברה לשעבר, מר פנחס צרפתי, מתפקידו כדירקטור בחברות הקבוצה. העתק הדו"ח המידי מיום 5.12.10 מצורף כנספח כ' לדו"ח זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

נספח כ'

39. נוכח התפטרויות הנ"ל, ביחד עם התפטרות נושאי משרה אחרים קודם לכן, נותרה החברה ללא חברי הנהלה או דירקטוריון מן העבר.

ג. פעולות לשמירת נכסי החברות בקפריסין

40. כמפורט לעיל, עיקרו של הרכוש המשועבד הינן החזקות במניות חברת ווליוסטאר המחזיקה בשרשור ובאמצעות חברות בת את הנכסים בפולין כמותואר למעלה. לנוחיות בית המשפט הנכבד ולהקלת הדיון מצורף לדו"ח זה כנספח כ"א תרשים החברות בקבוצת ווליוסטאר בלבד.

נספח כ"א

41. כפי שניתן לראות, חברת ווליוסטאר, אשר כל מניותיה מוחזקות על-ידי כונסי הנכסים על-פי צו הכינוס ולטובת הנאמן למחזיקי אג"ח ג'רמני, הינה חברת החזקות הרשומה בקפריסין ושהינה הבעלים ובעלת השליטה הבלעדית במספר חברות בת קפריסאיות המחזיקות בתאגידים הרשומים בפולין.

42. עם מינוי כונסי הנכסים פעלו הכונסים להחלפת הדירקטורים של ווליוסטאר וחברות הבת שלה בקפריסין ולמינוי דירקטורים חדשים באמצעות חברת הנאמנות הנ"ל, ומנהלה מר ניקוס אברמידס (Mr. Nicos Avraamides). פעולה זו נדרשה בדחיפות בין השאר נוכח התפטרות מרבית הדירקטורים של חברות הקבוצה טרם כניסתם של כונסי הנכסים לתפקיד ושיתוק היכולות הניהוליות של החברות הנ"ל, וכמובן כדי להבטיח ניהול של ווליוסטאר וחברות הבת לטובת החברות, להבדיל מפעולות

חשודות ו/או ממניעים אחרים על-ידי גורמים הקשורים בבעלי השליטה ההיסטוריים בחברה, קרי: מר פיני צרפתי וקרן מור.

43. כאמור לעיל, כונסי הנכסים אף וידאו שחברת ווליוסטאר תתקשר עם משרד עו"ד מקומי לצורך טיפול בתביעת הפירוק שהגישה קרן מור נגד ווליוסטאר.

44. בהתאם להחלטת בית המשפט, נספח י"ז/6 לעיל, מנוהלות החברות בקפריסין על-ידי משרד הנאמנות שאושר על-ידי בית המשפט, והנהלת החשבונות של החברות הקפריסאיות מרוכזות ומבוצעות באמצעות אותה חברה, בפיקוח כונסי הנכסים. בנוסף ביצעו כונסי הנכסים שינוי במרשמי החברות הקפריסאיות והעתיקו את כתובתן הרשומה לכתובתו של משרד הנאמנות הנ"ל, מינו מזכיר חברה ודירקטור מטעם כונסי הנכסים לכל אחת מהן.

ד. ליווי ופיקוח על פעילות חברות הנכסים בפולין

45. במסגרת תפקידים עושים כונסי הנכסים על מנת להבטיח ניהול נכון של התאגידים השונים המוחזקים על-ידי ווליוסטאר באופן שתאגידים אלה ינוהלו כדין ובצורה מקצועית ומיטבית לטובת החברות ובעלי מניותיהן. בתוך כך, ובמסגרת החוקית המתאימה לדיני המדינות הרלוונטיות (קפריסין ופולין), מפקחים כונסי הנכסים על פעילות החברות המוחזקות על-ידי ווליוסטאר ובמיוחד חברות הנכסים (פיאלה, סיביל דבלופמנט, סלאני, פרנג'יפאני) וחברת הניהול (סיביל מקסימוס).

46. פעילות כונסי הנכסים בהקשר של חברות הנכסים בפולין הינו אינטנסיבי ביותר, וכולל התייחסות לעניינים שונים ומגוונים במטרה לשמר ולהיטיב את הערך של הרכוש המשועבד, לרבות בכל הנוגע ליחסים עם הבנקים המממנים של חברות הנכסים, ענייני עובדים, פעולות לאיתור נכסים וכספים הנהי"ח בין החברות, ועוד.

להלן עיקרי הדברים בכל הנוגע למצב הפעילות של חברות הנכסים:

ד(1). פיאלה

47. כאמור למעלה, חברת פיאלה מחזיקה בנכס העיקרי של הקבוצה שהוא מרכז קניות המהווה "נכס מניב" המכונה מקסימוס 1.

48. בנייתו של מקסימוס 1 מומנה בין השאר באמצעות הלוואה שנטלה פיאלה מאת דויטשה בנק, והנכס על פירותיו משועבד לבנק זה.

49. היקף החוב לדויטשה בנק עמד בסוף חודש דצמבר 2010 על סך כ-69,890,342 יורו, לא כולל ריבית שטרם שולמה בסך 891,465 יורו, נכון לאותו מועד. לפי תנאי ההלוואה, ההלוואה הינה הלוואת "בלון" שנועדה לפירעון (קרן) בחודש אוקטובר 2014, ותשלום ריבית בשיעור של 6.49% מדי רבעון.

50. בהתאם לחוזה ההלוואה שבין פיאלה לבין דויטשה בנק נגבים כל דמי השכירות מכל השוכרים של מקסימום 1 לחשבון סגור בדויטשה בנק, ומדי רבעון הבנק גובה מן החשבון הסגור את הריבית המגיעה לו ומשחרר לפיאלה את כל שאר הסכום שנגבה מן השוכרים.
51. כאמור למעלה נכון להיום רוב (כ-90%) שטחי מקסימום 1 מושכרים לשוכרים שונים המשלמים דמי שכירות לפיאלה באופן שוטף – דמי שכירות המוערכים בכ-30 מיליון זלוטי (כ-7.5 מיליון יורו) בשנה ומכסים באופן מלא את כל התחייבויותיה השוטפות של חברה זו כלפי דויטשה בנק ואף מותרים עודף תזרימי של כ-8 מיליון זלוטי (כ-2 מיליון יורו) המשמש בין השאר לכיסוי הוצאות אחרות של פיאלה [למשל מס הקרקעות]
52. לפי מיטב בדיקת כונוסי הנכסים, פיאלה עמדה ועומדת בכל התחייבויותיה כלפי דויטשה בנק.
53. במסגרת התוכנית העסקית של פיאלה לשנת 2011 תנסה החברה לשווק את יתרת השטח הבלתי מושכר של מקסימום 1, תוך שימור השוכרים הקיימים ושיפור השיווק והשירות לשם הגדלת שביעות הרצון של השוכרים של מתחם זה.

ד(2). סיביל דבלופמנט

54. חברת סיביל דבלופמנט מחזיקה בנכס הסמוך למקסימום 1 ונועד להיות המשך ישיר שלו בארבעה מבנים E, F, G ו-H בשטח כולל של כ-92,000 מ"ר (ראה תמונות, נספח ה' לעיל). כאמור למעלה, בפועל, מסיבות שונות, נבנו רק שני מבנים מתוך הארבעה (E ו-F) ומתוכם רק מבנה E מושכר באופן חלקי לשוכרים שונים. מבנה F עומד ריק וללא שימוש. לצד מבנים E ו-F עומד שטח ועליו הכנה למבנים H ו-G שטרם נבנו.
55. נכון להיום נחנה מבנה F מפטור ממסים עירוניים בשל היותו לא-גמור ולא מאוכלס. עם זאת, החזקתו של מבנה זה כרוכה בהוצאות, בעיקר הוצאות חימום שנועדו למנוע פיצוץ צנרת בשל קור, פינוי שלג מגג הבניין וסביבתו וכיוצא ב.
56. מקסימום 2 נבנה על-ידי סיביל דבלופמנט במימון קונסורציום של שני בנקים, Raiffeisen Bank Polska ו-Pekao BS שהם גם בעלי שעבוד קבוע על הנכס ופירותיו. כונוסי הנכסים בודקים בין השאר את היקף המימון שהעמיד רפאייזן ביחס להוצאות שהוצאו בפועל וכן אספקטים שונים הנוגעים לפרויקט בנייה זה בשים לב לכך שהבנייה לא הסתיימה הגם שנוצל אשראי בסכום עתק של כ-50 מיליון יורו.
57. היקף החוב לרפאייזן עמד בסוף חודש דצמבר 2010 על סך כ-50,039,003 יורו, לא כולל ריבית שטרם שולמה בסך 1,167,107 יורו, נכון לאותו מועד. לפי תנאי ההלוואה, ההלוואה נועדה לפירעון (קרף) על-פי לוח סילוקין במהלך 20 שנה ותשלום ריבית בשיעור של 6.73% מדי חודש (כ-155,000 יורו).
58. הואיל ובניגוד לתוכניות המקוריות, רק כ-63% משטחי מבנה E מושכרים לשוכרים שונים המשלמים דמי שכירות לסיביל דבלופמנט בשוטף, דמי השכירות לא מכסים את התחייבויותיה השוטפות של חברה זו כלפי רפאייזן. וחברה-בת זו נמצאת בהפרה של התחייבויותיה כלפי הבנקים הנייל.

59. אין ספק שהטיפול במקסימוס 2 ובהסדר חובות עבור חברת סיביל דבלופמנט מהווה אתגר משמעותי ביותר עבור קבוצת החברות. הטיפול במקסימוס 2 נחלק בעיקרו לשלושה חלקים:

59.1 **הול E** – הכוונה לפעול לייצוב השכירות בהול זה וקידומה עד להשגת תפוסה מלאה של החול.

59.2 **הול F** – מו"מ ופעילות לקידום השכירות של שטחים במבנה זה.

59.3 **קרקע להולים H-1 G** – שלוש אפשרויות עיקריות נבחנות על-ידי כונסי הנכסים בסיוע בעלי מקצוע המומחים בשוק הנדלין בפולין בשים לב לתנאי השוק: (1) מכירה (מימוש) של השטח; (2) השכרת השטח כשטח פתוח (open space); (3) פיתוח למתחם לוגיסטי.

60. בהקשר זה יש גם להזכיר תביעות וטענות של קבלנים כלפי סיביל דבלופמנט (ראה פרק ה' להלן) – תביעות בסכום כולל של כ-1.9 מיליון יורו שנמצאות בהליך משפטי מתקדם שאף הן רלוונטיות לאפשרות השגת הסדר חובות לסיביל דבלופמנט.

61. כונסי הנכסים פועלים לבדיקת היתכנות הסדר בין החברה לבין בנק רפאיזון והיתכנות הסדר בין החברה לבין נושים בלתי-מובטחים שלה באופן שיאפשר לחברה להתרכז ביישום תוכניות עסקיות המתאימות לעניין לאורך זמן.

62. באשר לבנק רפאיזון, דומה שגם רפאיזון מכיר בכך שערך המקרקעין המשועבדים לו קטן מגובה החוב של החברה כלפיו. הגם שאין בשלב זה היענות רשמית של הבנק למבוקש בכל דרך שהיא, נראה שהבנק נכון לבחון אפשרויות שונות בטיפול בחוב והתאמת תנאיו למצב העובדתי לאתר קבלת התייחסות מאת חברת יעוץ שזה עיסוקה לרעיונות הפיתוח השונים ולתוצאותיהם העסקיות האפשריות.

ד(3) סלאני ו-פרנגייפאני

63. כפי המוסבר למעלה, ווליוסטאר מחזיקה בשרשור באמצעות חברות בת קפריסאיות וחברות בת פולניות בחטיבות קרקע פנויות בסמוך למקסימוס המכונות סלאני ופרנגייפאני.

64. רכישתן של קרקעות אלה מומנה באמצעות שתי הלוואות מבנק Pekao SA, האחת (בגין סלאני) הגיעה בסוף חודש דצמבר 2010 לכ-7,697,709 יורו ועוד ריבית שטרם נגבתה בסך 242,080 יורו, נכון לאותו מועד. הלוואה שניה (בגין פרנגייפאני) הגיעה בסוף חודש דצמבר 2010 לסך 2,944,435 יורו ועוד ריבית שטרם נגבתה בסך 92,208 יורו, נכון לאותו מועד. הריבית על הלוואות אלה בשיעור של EURIBOR 6M + 4% משולמת מדי חצי שנה (תשלום הריבית הבא הינו 30.6.11). יצוין כי החברות סלאני ופרנגייפאני איחרו בתשלום הריבית במועד התשלום הריבית האחרון (לפני כניסת כונסי הנכסים לתפקידם) ולפיכך חויבו על-ידי הבנק בריבית פיגורים בסכום של כ-272 א' יורו. החברות בהנחיית הכונסים פנו אל הבנק בבקשה לבטל קנס זה.

65. השטח המקורי של קרקע פרנגייפאני היה כ-57,400 מ"ר, ולאחר ביצוע הפקעה על-ידי הרשויות הועמד על כ-52 דונם.

66. כחלק מתכנון והשבחת המתחם ניהלה החברה עוד לפני כניסת כונסי הנכסים לתפקידם, בידיעת הבנק המממן של קרקע זו, מו"מ עם חברת מקדונלד למכירת שטח קטן מתוך פרנסיפאני (כ- 3,300 מ"ר) לשם הקמת מסעדה למזון מהיר במתחם. כמו כן נוהל מו"מ עם חברה המפעילה את תחנות הדלק "לוטוס" למכירת חלק קטן נוסף (כ- 2,800 מ"ר) לשם הקמת תחנת דלק במתחם. יצויין, כי לפי הדין והפרקטיקה הנוהגים בפולין, במכירת מקרקעין נחתם מלכתחילה חוזה מקדמי המהווה הסכם עקרוני בדבר המכירה התלוי בהשגת תנאים מתלים, ולאחר קיום התנאים נחתם חוזה מחייב ומבוצעת העברה של הבעלות במקרקעין.

בעקבות שיחות והתייעצויות שקיימו כונסי הנכסים עם גורמים שונים לרבות יועצים מקצועיים בפולין, נראה לכונסי הנכסים שהעסקאות הנ"ל שיזמה החברה לפני תחילת הליכי הכינוס הן עסקאות טובות הן בפני עצמן והן באופן כללי כחלק ממתחם המרכזי המסחרי ובמחירים כדאיים, כך שאין מקום להפרעה מצד כונסי הנכסים (או חברות האם של פרנסיפאני) בקידום יוזמות המכר הנ"ל.

67. ביום 24.5.10 חתמה חברת פרנסיפאני על חוזה מקדמי עם מקדונלדס למכירת כ-3,300 מ"ר מקרקע פרנסיפאני למקדונלדס תמורת 3,000,000 זלוטי (כ-750 א' יורו) (ראה דו"ח מיידי מיום 24.5.10). ציפיית הכונסים הינה שהשלמת המכר והקמת מסעדת מזון מהיר של מקדונלדס על המתחם תגביר את התנועה באזור ובכך תשפר גם את ערכם של הנכסים האחרים הנ"ל, וזאת מעבר מהסכום הכספי ההוגן שמשולם במסגרת עסקה זו.

עסקת המכר עם מקדונלדס הותלתה בין השאר בקבלת היתר בניה למסעדת המזון המהיר הנ"ל, ובהקשר זה הוגשה בשעתו בקשה להיתר בניה ונושא זה מטופל ומקודם. ההנחה היא שההיתר יינתן בתוך תקופה קצרה באופן שניתן יהיה לסגור את העסקה, לקבל את התמורה ולאפשר לקונה לעלות על הקרקע בהקדם. יצויין כי סגירת העסקה תלויה גם בקבלת הסכמה מאת בנק פקאו ס.א.בקשר עם החרגת השטח הנמכר מן השיעבוד ושיחרורו – הסכמה אשר טרם ניתנה ואשר מטופלת בימים אלה לרבות המצאת מסמכים שונים הנדרשים על ידי הבנק (כגון דוחות כספיים של חברת פרנסיפאני על בסיס הערכות שווי עדכניות – אשר הכונסים מקדמים הטיפול בכך).

העתק הדו"ח המיידי מיום 24.5.10 מצורף כנספח כ"ב לדו"ח זה כחלק בלתי נפרד הימנו.

נספח כ"ב

68. בהמשך למו"מ שנמשך זה מכבר חתמה פרנסיפאני ביום 22.2.11 על חוזה מקדמי (פרלימינארי) עם לוטוס למכירת כ-2,800 מ"ר נוספים מקרקע פרנסיפאני תמורת 3,500,000 זלוטי (כ-880 א' יורו). בהתאם להסכם המקדמי ישלם הרוכש לחברה הנכדה תמורת החלקה הנמכרת, סכום של כ-3,500 אלפי זלוטי (כ-880 אלפי אירו) בתוספת מע"מ (בסעיף זה: "התמורה"), בשני תשלומים שווים, הראשון בתוך 14 ימים מיום חתימת הסכם מכר סופי, ככל שייחתם, והשני 14 ימים לאחר הסרת השיעבוד על הקרקע. עוד הוסכם, כי להבטחת מלוא תשלום התמורה, יפקיד הרוכש בידי החברה הנכדה במעמד חתימת הסכם המכר הסופי ערבות בנקאית בסכום התמורה המלא.

על פי הסכם המכר המקדמי, חתימת הסכם מכר סופי מותנית בתנאים שונים ובין היתר בכך שהרוכש יקבל היתר בניה על החלקה הנמכרת וזאת לא יאוחר מתשעה חודשים לאחר החתימה על הסכם המכר המקדמי. ככל שלא יתקבל היתר בניה בידי הרוכש עד למועד זה, יבוטל הסכם המכר המקדמי לכל דבר ועניין.

יודגש, כי לצורך השלמת החתימה על ההסכם תידרש הסרת השעבוד לטובת הבנק אשר העמיד אשראי לרכישת עתודות הקרקע בפולין וכי אין בידי החברה למועד זה להעריך את היקף הפירעון החלקי אשר תידרש החברה הנכדה, ככל שתידרש, על-ידי הבנק לצורך הסרת השעבוד על החלקה הנמכרת.

69. גם בהקשר זה נכון לציין, כי הכונסים מצפים שהשלמת המכר והקמת תחנת דלק של לוטוס על המתחם יגבירו את התנועה באזור ובכך ישפרו גם את ערכם של הנכסים האחרים הנייל, וזאת מעבר לסכום הכספי שישולם במסגרת עסקה זו.

70. לאחר השלמת העסקאות הנייל תחזיק פרנגייפאני כ-46 דונם של קרקע פנויה.

71. החברות וכונסי הנכסים מנהלים התייעצויות על מנת לשקול את האפשרויות השונות הניתנות לביצוע בהקשר של בניה ופיתוח של קרקעות סלאני ופרנגייפאני על מנת להגיע להחלטה מושכלת בדבר דרך הטיפול הנכונה בקרקעות (החזקה, פיתוח והשבחה או מימוש).

72. כמו כן מנהלות החברות בליווי כונסי הנכסים שיחות עם הבנק המלווה ובו עומדות לדיון בין השאר:

72.1 הארכת ההלוואות על קרקעות סלאני ופרנגייפאני מעבר למועד הפירעון המקורי (30.6.11).

72.2 החזר ריבית פיגורים שנגבתה מן החברה בגין איחור בתשלום הריבית בעבר.

72.3 קביעת אופן החלוקה בין החברות סלאני ופרנגייפאני לבין הבנק בכל הנוגע לתמורות שתתקבלנה ממכירות של חלקים מקרקעות סלאני ופרנגייפאני.

ד(4). סיביל מקסימוס

73. בנוסף על חברות הנכס הנייל, ווליוסטאר מחזיקה באמצעות חברה קפריסאית גם בחברת Sybil Maximus sp. z.o.o הפועלת כחברת הניהול של מתחם מקסימוס כולו על כל חלקיו המפורטים לעיל.

74. סיביל מקסימוס פועלת פיזית ממשרדים הממוקמים במתחם הנייל בסמוך למקסימוס 1.

75. כאמור למעלה, במהלך העסקים הרגיל גובה סיביל מקסימוס דמי ניהול מן השוכרים במתחם, מנהלת את התחזוקה של כל השטחים המושכרים, מטפלת בשיווק המתחם ובנהול חוזי השכירות, גובה את דמי השכירות, מייצגת את חברות הקבוצה מול הבנקים הנושים, ופועלת כמנהלת של הפרויקט כולו לכל דבר ועניין.

76. מאז מינויים עומדים הכונסים בקשר ישיר עם הנהלת חברה זו, לרבות תקשורת ישירה בין הכונסים ורו"ח יעקב פסי מטעמם לבין המנהלים של סיביל מקסימוס. מיותר להבהיר כי פעילותה של סיביל מקסימוס היא מרכזית ומהותית בכל הנוגע לא רק לגבייה השוטפת של דמי השכירות עבור חברות הקבוצה וביצוע התשלומים הדרושים לבנקים המממנים אותן, אלא גם לערכי המקרקעין הנגזרים בין השאר מן התקבולים השוטפים הנובעים מהם.

77. יצוין, כי על-פי הנתונים שנמסרו לכונסי הנכסים פעילות הגבייה של דמי השכירות מתבצעת בצורה תקינה ומסודרת, ואחוז החובות האבודים או הנגבים באיחור הוא נמוך.

78. לאחרונה, ככל הנראה מחמת עונתיות במחזורי הפעילות של הסוחרים במתחם מקסימוס, קיבלה סיביל מקסימוס פנייה מנציגות הדיירים, בה מתבקשת החברה להקל על הדיירים בתשלום דמי ניהול מופחתים. תרף העובדה שביום חמישי 3.3.11 נערכה פגישה עם הדיירים ובה הובטח לדיירים כי פנייתם תישקל וכי יקבלו הצעות הקלה מן החברה הרי שביום שישי, 4.3.11, נערכה הפגנת דיירים מול משרדי מקסימוס, אליה הזמינו נציגי הסוחרים גם נציגים של כלי תקשורת מקומיים. בהפגנה זו דרשו הדיירים הנחות בדמי השכירות ודמי הניהול בגין המתחם.

נוכח ההשפעות המהותיות העלולות להיות למתן הנחות לדיירי המתחם על ערכי המקרקעין ועל התוצאות העסקיות של החברות הפולניות בקבוצת סיביל, בוחנת הנהלת החברה בשיתוף פעולה עם כונסי הנכסים, את הדרכים האפשריות לטיפול בעניין.

יצוין כי בהתאם לנתונים הנמצאים בידי הכונסים קיימת ירידה מסויימת בכמות המבקרים במתחם מקסימוס וזאת, כפי הנראה, בשל תשומת לב מופחתת שניתנה במחצית השניה של שנת 2010 לנושא פרסום ושיווק, בין השאר כתוצאה ממצבה של החברה האם. יצוין כי כונסי הנכסים אישרו את החלפתו של מנהל השיווק כאשר המטרה הינה, בין השאר, חיזוק ותמרוץ נושא זה. הכונסים מעריכים כי הגדלת תנועת הקונים הפוטנציאליים במתחם תשפיע גם על שביעות רצונם של הדיירים. הכונסים רואים חשיבות רבה להתנהלות מול הדיירים כאמור.

79. כמו כן פועלים הכונסים לייעול עבודת חברת סיביל מקסימוס ולפיקוח על פעילותה. במסגרת זו מפקחים הכונסים מקרוב הן על הפעילות מול הדיירים ונותני שירותים מהותיים מקומיים וביצוע התוכנית העסקית, והן על התקדמות בהסדרים מול הבנקים המממנים ומול מתעניינים פוטנציאליים ברכישת המתחם או חלקים ממנו. לצורך כך משקיעים כונסי הנכסים שעות ארוכות מדי יום בעבודה מסביב לשעון, תוך ביקורים תכופים (על ידי כל אחד מכונסי הנכסים לסירוגין) במשרדי החברה בפולין ובפגישות מהותיות עם צדדים שלישיים ובפיקוח צמוד על המנהלים המקומיים.

80. חברת סיביל מקסימוס מעסיקה למעלה מ-20 עובדים המקבלים שכר מהחברה במישרין ו/או באמצעות חברות מטעמם. כונסי הנכסים בוחנים בין השאר את הסכמי השכר, לרבות ובמיוחד הסכמים מהותיים ומיוחדים ו/או כאלה שנחתמו על-פי הוראות הנהלת הקבוצה סיביל ערב קריסת החברה.

ה. טיפול בבקשת פירוק שהגישה קרו מור נגד ווליוסטאר

81. כאמור למעלה, בקשת הפירוק שהוגשה נגד ווליוסטאר על-ידי קרן מור הוגשה תוך הפרה של התחייבותה המפורשת של קרן מור להימנע מביצוע פעולות משפטיות בנוגע לזכויותיה, ותוך הפרת חובת תום הלב של קרן מור בעודה מנהלת עם הנאמן ומחזיקי אג"ח ג'רמני מו"מ להסדר.

82. זאת ועוד. רק בדיעבד הסתבר, כי קרן מור הצליחה, כנראה תוך הפעלת זכויותיה ו/או כוחה ו/או לחץ אחר, לקבל מכתב חתום על-ידי דירקטור בווליוסטאר (מר קובי כספ) אשר כביכול אישר את החוב כלפי הקרן ביום 3.11.10 (יום הדיון שבו ביקשה הקבוצה על דעת קרן מור מבית המשפט בישראל להימנע מלתת צו כינוס נכסים כדי לאפשר מו"מ להסדר), וזאת בתשובה למכתב שנטען שקיבל מקרן מור רק יום אחד קודם לכן, ביום 2.11.10 (ראו נספח י"ט לעיל). נסיבות העניין כמובן שנבדקות על-ידי כונסי הנכסים.

83. כך או כך יובהר כי לווליוסטאר טענות טובות נגד בקשת הפירוק, אשר לדעת כונסי הנכסים אינה אלא ניסיון נוסף של קרן מור לזכות בכספים וזכויות שאינם מגיעים לה, וזאת כביכול מכח הסכמים שעליהם חתמה ו/או החתימה קרן מור את ווליוסטאר בשנת 2008 בהיותה (לכל הפחות) בעלת מניות מהותית בחברה אם של חברה זו (חברת סיביל יורופ). העתק הסכם ההלוואה ותוספותיו מצורפים כנספח כ"ג לדו"ח זה ומהווים חלק בלתי נפרד הימנו. יובהר כי העתק ההסכם לא הוצג בפני מחזיקי אגרות החוב בזמן אמת אלא רק לאחרונה בעת המו"מ על הסדר חובות הקבוצה כלפי כלל נושיה.

נספח כ"ג

84. לאחר בדיקה שערכו הכונסים ביחס לתביעה הנ"ל נראה כי קיימות טענות טובות לדחיית בקשת הפירוק, ובין השאר אלה (יובהר כי מדובר בחלק מן הטענות וקיימות טענות נוספות):

84.1 ההסכמים שמכוחם טוענת קרן מור לחוב של ווליוסטאר הינם הסכמים למראית עין ו/או בלתי חוקיים ו/או סותרים את תקנת הציבור, שנועדו לתת לקרן מור, בהיותה (לפחות) בעלת מניות מהותית בקבוצה ובעלת השפעה מהותית (לפחות) על ניהולה, עדיפות על-פני נושים של החברה ותוך הערמה עליהם ו/או בדרך בלתי מקובלת ובחוסר תום-לב.

בהקשר זה יצוין כי לפי מיטב בירורי הכונסים חברת ווליוסטאר היתה בעת חתימת המסמכים הנ"ל (כפי שהיא היום) חברת החזקות ולא היתה כל סיבה עסקית או כלכלית סבירה לווליוסטאר ליטול הלוואה מאת קרן מור, ולפי מיטב הידיעה ככל שהועברו סכומים על-ידי קרן מור הם לא נועדו לשימושה של ווליוסטאר.

לפי מיטב הבנת הכונסים, קרן מור ידעה בזמן אמת שיעוד הכספים שהתיימרה להעמיד כביכול לווליוסטאר אינם לצרכיה של ווליוסטאר, ועסקה זו לא היתה אלא נתיב ליצירת קדימות בלתי ראויה על-פני נושי הקבוצה, לרבות מחזיקי אג"ח ג'רמני אשר הוטעו לחשוב שזכויותיהם מובטחות בשעבודים היוצרים קדימות על-פני צדדים שלישיים (למעט הבנקים הנ"ל שמימנו באופן ספציפי את הפרויקטים על המקרקעין).

84.2 השקעת קרן מור בקבוצת סיביל אשר במסגרתה נחתמו המסמכים הנ"ל לא היתה יכולה לגבור על זכויות מחזיקי אג"ח ג'רמני ו/או לעקוף אותן מבחינת סדרי הנשייה בקבוצה, ובכל מקרה לפי הדין ו/או לפי תנאי אגרות החוב המחייבים גם את קרן מור - קרן מור אינה רשאית להיפרע כל עוד אג"ח ג'רמני לא נפרעו במלואן.

- 84.3 מתן פרשנות להסכם ההלוואה כאילו אֶפְשֶׁר לקרן מור לגבות את הסכומים שהשקיעה בקבוצה (או העמידה כ"הלוואה" כלשונה) בקדימות על פני מחזיקי אגרות החוב, משמעו פגיעה חמורה בשעבוד לטובת מחזיקי אגרות החוב – פעולה אשר מעולם לא התבקש לה אישור הנאמן ו/או המחזיקים, ואפילו לא ניתנה הודעה בדיעבד שפעולה כזו בוצעה.
- 84.4 השקעת קרן מור נשוא ההסכמים הנ"ל דווחה לציבור כהלוואת נון-ריקורס (ללא זכות חזרה), היינו שבכל מקרה "הסכם ההלוואה" הנ"ל אינו יכול להוות נושא לתביעת פירוק של קרן מור נגד ווליסטאר.
- 84.5 תנאי ההסכמים שנחתמו בין ווליסטאר לבין קרן מור, ובין היתר, שיעורי הריבית, העמלות ויתר התשלומים לקרן מור, הינם תנאים מקפחים ו/או בלתי סבירים באופן חריג ו/או הושגו עקב חוסר תום-לב במו"מ ו/או תוך כדי ניצול זכויותיהם ו/או סמכויותיהם של קרן מור ונציגיה ביחס לקבוצה ולהנהלתה ו/או מתוך ניסיון לעקוף מגבלות ריבית חוקית.
- 84.6 ה"אישור" אשר נטען שקרן מור קיבלה ביום 3.11.10 לחוב הנטען (נספח י"ט לעיל) אינו נכון והושג במרמה ותוך הפרת חובות אמון ו/או חובות זהירות של דירקטורים ונושאי משרה בחברות הקבוצה, לרבות, אך לא רק, מר אלן פרידמן נציג קרן מור אשר נושאי משרה ומנהלים בחברה סרו למרותו ו/או פעלו בזמנים הרלוונטיים לפי הוראותיו, וממילא יש לראותו כנושא משרה בקבוצת סיביל לעניין זה (לפחות).
- 84.7 לפי מיטב הבנת הכוננים, הגשת תביעת הפירוק בקפריסין בעת שהליכי חדלות פירעון נגד החברה האם תלויים ועומדים כבר בישראל מהווה ניסיון מצד קרן מור לשנות את פורום הדיון לפורום שקרן מור סבורה שיהיה לה נוח יותר. ווליסטאר תטען שהליכי חדלות הפירעון של הקבוצה כולה אמורים להתנהל בישראל בלבד, ובמיוחד נוכח סמכות הדיון שקנה בית המשפט בישראל על הפרשה כולה בכלל ועל היקף זכויותיה של קרן מור בפרט.
85. להסרת ספק, האמור לעיל לא נועד להציג את כל טענות ווליסטאר ו/או כונסי הנכסים נגד תביעת הפירוק, אלא רק להביא בפני בית המשפט הנכבד חלק מן הטענות נגד התביעה, הכל מבלי לפגוע או לגרוע מכל טענה, תביעה או דרישה נוספת או אחרת כלפי קרן מור ו/או מי מטעמה.
86. מכל מקום ראוי להדגיש כי ווליסטאר הינה חברת החזקות המחזיקה בשרשור קבוצת חברות שבתחתיתו נכסים בפולין. פתיחת הליכי הפירוק על-ידי קרן מור נועדה לאפשר לקרן מור להשתלט על הנכסים בפולין שלא כדין, בניגוד לתנאי אג"ח גירמני, בניגוד לסדרי הקדימה הקבועים בחוק בישראל, ותוך הפרעה ושיבוש הליכי חדלות הפירעון בישראל.
87. בשלב זה על ווליסטאר להגיש את התייחסותה לטענות קרן מור בבית המשפט בקפריסין בסוף חודש מרץ 2011, והדיון בתביעת קרן מור קבוע ליום 15.4.10.

ו. הליכים משפטיים בפולין

88. חברת Mirbud (להלן: "מירבוד") הינה חברה ציבורית קבלנית אשר ביצעה עבור חברת סיביל דבלופמנט עבודות שונות בביצוע פרויקט מקסימוס 2. בין מירבוד לבין סיביל דבלופמנט התגלעו חילוקי דעות בנושא לתשלום בסך של כמיליון יורו, אשר נטען על-ידי מירבוד כי סיביל דבלופמנט חייבת לה.
89. בקשר עם מחלוקת זו עתרה מירבוד בשעתו לפתיחה בהליכי חדלות פירעון נגד חברת סיביל דבלופמנט – בקשה אשר נדחתה על-ידי בית המשפט הפולני ביום 18.10.10 תוך הפניית הצדדים לבירור המחלוקות ביניהם במסגרת הליכי בוררות.
90. במסגרת הליכי הבוררות הנייל אשר עדין תלויים ועומדים בין הצדדים, תלויה ועומדת תביעת מירבוד על סכום החוב הנטען הנייל וכן תביעה שכנגד של סיביל דבלופמנט על סך שווה ערך לכ-1.5 מיליון יורו. נכון להיום פרשת הראיות בתובענה ובתובענה שכנגד הסתיימה, והצדדים ממתניינים למתן פסק בוררות.
91. ביני לביני הגישה סיביל דבלופמנט בקשה לפסילת בורר בשל התנהגות מפלה כלפי החברה (מדובר בבורר שמונה על ידי התובעת). על-פי יעוץ משפטי שקיבלה החברה, במקרה של פסילת בורר יעוכב ההליך. עם זאת לפי החוק בפולין עצם הבקשה לפסילת הבורר כשלעצמה אינה מביאה בהכרח לעיכוב פסק הבוררות.
92. הליך נוסף הראוי לאיזכור הוא הליך שבו פתחה חברת Skierdruk (להלן: "סקירדרוק"), שאף היא חברה קבלנית שעסקה בביצוע עבודות בפרויקט מקסימוס 2 עבור סיביל דבלופמנט, לביצוע פסק דין שניתן במעמד צד אחד נגד סיביל דבלופמנט בגין אי תשלום חשבוניות בסך כולל של כ-1.5 מיליון זלוטי. על פסק הדין שניתן בהעדר הגנה הוגש ערעור על-ידי החברה. גם בגדרי הליך זה הגישה סיביל דבלופמנט תביעה שכנגד. הליכים אלה תלויים ועומדים.
93. יצוין, כי לפי מידע שהגיע לכונסי הנכסים, חברת מירבוד השתלטה זה מכבר על סקירדרוק.
94. הטיפול המשפטי בתביעות הנייל מתבצע באמצעות משרד עורכי-דין מקומי (בורשה, פולין).
95. בשים לב למשאבי הזמן והטירחה המושקעים בהליכים המשפטיים הנייל, ובשים לב לסיכון הקיים בהמשך ניהולם, יזמו כונסי הנכסים פגישה עם נציגי החברות מירבוד וסקירדרוק על מנת לנסות ולבדוק אפשרות של הסדרת הטענות ההדדיות בין כל הצדדים בדרכי שלום מחוץ לכותלי בית המשפט. הצדדים מנהלים ביניהם מו"מ.

ז. זרישת Elm Tree Management Ltd ו-Emda Ltd לפרעון חוב

96. ביום 26.12.10 פנו החברות Elm Tree Management Ltd ו-Emda Ltd (להלן: "Elm") לכונסי הנכסים והציגו בפניהם שני מסמכים הנחזים כהסכמי הלוואה מיום 15.3.10 בין לידפלאן, שהיא חברה בת הרשומה בקפריסין בבעלות מלאה של ווליופאת כמפורט לעיל, לבין Elm, ע"ס 250,000 אירו כל אחד. למיטב בדיקת הכונסים לא נרשמו שעבודים במרשמים הפומביים בגין הלוואות אלה.

97. במסגרת דרישת Elm לפירעון ההלוואות הנ"ל העבירו המלוות לידי הכונסים מסמכים אשר לטענת Elm הינם שטרי חוב בנקאיים החתומים על ידי חברת פיאלה, שנועדו להבטחת התשלום של החזרי ההלוואות, וזאת בצירוף איום של Elm לפנות לבית המשפט בפולין לשם מימושם. בנוסף איימה Elm בפנייה לנושיה של פיאלה על מנת לייצר אפקט לחץ על פיאלה ועל הכונסים להיכנע לדרישותיה. לאחר בדיקה הסתבר כי מדובר בהוראות העברה בנקאית שעליהם ניתנו חותמות של פיאלה.

98. לפי מיטב בדיקת הכונסים, פיאלה לא קיבלה דבר מ-Elm ולא התחייבה בכל התחייבות כלפי Elm ובין השאר לא חתמה כלפי Elm על שטרות כלשהם וממילא אינה חייבת כל סכום ל-Elm. כונסי הנכסים הבהירו ל-Elm כי הם רואים את התנהלותה בחומרה רבה ולא יהססו לעמוד על זכויותיהם ועל זכויות החברות בעניין.

העתק תכתובת בין כונסי הנכסים לבין Elm מצורף כנספח כ"ד לדו"ח זה וכחלק בלתי נפרד הימנו.

נספח כ"ד

99. בהמשך, וחרף תשובת הכונסים, פנתה Elm במכתב מאת בא כוחה בפולין אל פיאלה, ונענתה בצורה דומה מאת פיאלה. יושם אל לב שפנייה זו של Elm נעשתה לא רק בהתעלם מתשובת כונסי הנכסים אלא גם בהתעלם מסעיף שיפוט מפורש בהסכם שעליו מתיימרת Elm לבסס את דרישתה, הקובע את בתי המשפט בתל-אביב כמקום השיפוט ואת הדין הישראלי כדין מחייב.

העתק הפנייה והתשובה מצורפים כנספים כ"ה/1-כ"ה/2.

נספח כה/1-כה/2

100. להשלמת התמונה בעניין זה, יצוין, כי כונסי הנכסים בודקים בין היתר את הקשר שבין Elm, אשר השקיעה בפעילות סיביל גרמני בגרמניה ובין השאר גם מימשה בטוחות שניתנו לה שם, לבין הנהלת הקבוצה לשעבר, וכן את חוקיות ההסכמים שנחתמו עם Elm ויעוד הכספים שהגיעו מחברה זו, אם וככל שהגיעו. ובנוסף העברת כספים נוספים לגרמניה מחברות הקבוצה שלא כדין.

ח. סיכום

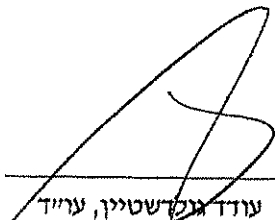
101. דו"ח זה נועד לתאר בפני בית המשפט הנכבד בתמציתיות את עיקרי פעילותם הרבה של כונסי הנכסים על הרכוש המשועבד בתקופה שחלפה מאז מינויים.

102. הפעולות המתוארות לעיל בוצעו ומבוצעות על-ידי הכונסים וצוותם בצורה אינטנסיבית ביותר בשלוש מדינות (ישראל, קפריסין ופולין), תוך השקעת משאבי זמן ניכרים ביותר שנועדו לשמור ולאפשר מימוש יעיל של הרכוש המשועבד בהתאם להוראות בית המשפט הנכבד.


103. פעילות כונסי הנכסים מבוצעת תחת לחץ כבד הנובע הן מאופי הפעילות של חברות הנכסים מול דיירים, ספקים, עובדים (כולל עובדים לשעבר), קבלני משנה ובנקים בפולין והן מהשחקנים השונים הקשורים לפרשה בכללותה כגון קרן מור ומחזיקי אגרות החוב שכל אחד מהם מפעיל לחצים כבדים הן בהקשר של הסדרים עתידיים והן בהקשר של הפעילות השוטפת. מיותר לציין כי כונסי הנכסים עומדים בפרץ

ופועלים לניהול הרכוש המשועבד בצורה מקצועית ונטולת פנים לטובת שמירת הרכוש המשועבד ומימושו באופן המיטבי.

104. הכנסים יוסיפו כמובן וידווחו לבית המשפט הנכבד על פעילותם, ובמידת הצורך יפנו בבקשות מתאימות למתן חזרות.



עודד גרשון, עו"ד



עופר שפירא, עו"ד

כונסי נכסים על הרכוש המשועבד

של חברת Sybil Germany Public Co Limited

(בפירוק זמני)

תל אביב, יום שלישי 08 מרץ 2011