

החלטה	ז' תמוז תשפ"ה, 03/07/2025
החלטה	בקשה 46 בתיק 68136-07-24
החלטה	שופטת סגל יעקבי
על יסוד נימוקי הבקשה, בהיעדר תגובה מצד הממונה ומשלא הוגשה כל ההתנגדות לבקשה מצד "מי שרואה עצמו נפגע מאישור המתווה המבוקש" כאמור בהחלטה מיום 20.5.2025, אני נעתרת לבקשה ומאשרת את המתווה המוצע לביצוע החלוקה ואת דמי הניהול (10%) <u>חברות</u>	
<u>פרנסה 88</u>	
<u>הממונה</u>	
*** נחתם דיגיטלית ***	

בעניין: חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ח-2018

ובעניין: עו"ד אילן שביט-שטריקס ודו"ח חן ברידיצ'ב בתפקידים כנאמנים ליישום הליך חדלות הפירעון של החברה

בעצמם ו/או ע"י ב"כ עו"ד חן סדבון ואח' ממושרד חיים צדוק ושות', עורכי דין רחוב החשמלאים 84, בית לשכת המסחר, תל אביב טלפון: 03-6254000; פקסימליה: 03-6254040

ובעניין: 1. פרנסה ניהול בסד בע"מ, ח.פ. 51-512333-9 (בפירוק)
2. בסדנו יזמות והשקעות בע"מ, ח.פ. 51-487506-1 (בפירוק)

ובעניין: פרנסה בסד 88 בע"מ, ח.פ. 51-590605-5
באמצעות הנאמנים

ובעניין: הממונה על חדלות פירעון ושיקום כלכלי
מרח' השלושה 2, תל אביב

בקשה למתן הוראות לביצוע חלוקה

(עסקת קולומבוס אוהיו - פרנסה 88)

הנאמנים מתכבדים להגיש בקשה למתן הוראות, ולפיה יתבקש בית המשפט לאשר את אופן הפעולה בנוגע לחלוקה התמורות בנוגע לעסקת קולומבוס-אוהיו (להלן גם: "העסקה"), ובנוגע לזכויות המשקיעים, כדלהלן:

(א) ליתן אישור למתווה לביצוע חלוקת תמורות העסקה למשקיעים, כמפורט בפרק ה' להלן, ובכלל זה:

(1) הנאמנים יפעלו לפרסום הבקשה עם מתווה הפעולה באתר הייעודי של הנאמנים:

www.besadno-i.co.il;

(2) כפוף לאישור בית המשפט, הסכום נטו שהתקבל מהעסקה בסך של כ- 182,580 \$ (דולר ארה"ב),

יחולק על ידי הנאמנים למשקיעים על פי חלקם היחסי פרו-רטה, בחלוקה המצורפת (נספח 2), בניכוי דמי ניהול והוצאות כמפורט להלן;

(ב) ליתן כל הוראה אחרת הנראית נכונה וצודקת לבית המשפט הנכבד;

ואלה טעמי הבקשה

א. מתווה פעולה מוצע על ידי הנאמנים (בקשה מס' 45) - כללי

1. יצוין תחילה, כי ביום 3.4.2025 הוגש דו"ח פעילות של הנאמנים במסגרתו בין היתר, נתבקש אישור עקרוני למתווה הפעולה המוצע של הנאמנים (בקשה מס' 45).

2. כפי שפורט בדו"חות קודמים, מבנה האחזקות של הקבוצה כלל השקעה בחברת הזנק (ולעיתים אף בהשקעה בנדל"ן בארה"ב – כמו בעסקת קולומבוס שבנדון), וזאת באמצעות הקמה של חברת-בת ייעודית לביצוע ההשקעה המסויימת אשר בה הוקצו מניות לטובת משקיעים מהציבור, וכן ניטלו הלוואות מהציבור.

3. כאמור וככלל, בכוונת הנאמנים להגיע להסדרה במקרים המתאימים ובמידת האפשר, הן לגבי משקיעים לגביהם ניתן להעביר את אחזקות המניות, והן לגבי מקרים בהם ניתן להביא לידי מימוש האחזקות, הכל במקרים בהם המהלך לא ייצור העדפת נושים, וזאת בניכוי סכום קבוע ורוחבי של דמי טיפול והוצאות, ובאישור בית המשפט הנכבד.



4. בעמדת הממונה מיום 20.4.2025, ציין הממונה כי "ככל שתוגש בקשה הכוללת סעדים ספציפיים יוכל הממונה למסור עמדתו", ומכאן מוגשת הבקשה דנן.

ב. פרויקט פיתוח נדל"ן בעיר קולומבוס, אוהיו, ארה"ב

5. על פי בדיקה וסקירה בפני הנאמנים, חברת פרנסה ניהול בסד בע"מ גייסה כסף ממשקיעים ישראלים באמצעות חברת-בת ישראלית בבעלותה המלאה, פרנסה בסד 88 בע"מ (להלן ולעיל: "פרנסה 88"), למטרת רכישת ופיתוח נכס נדל"ן (להלן: "הנכס") בעיר קולומבוס, אוהיו, ארה"ב (להלן: "הפרויקט").

6. פרנסה 88 השקיעה בפרויקט במשותף עם חברת משקיעים אמריקאית שהשתתפה בכ-11% מסכום ההשקעה (101 Main Street Columbus Investors LLC – להלן: "חברת המשקיעים האמריקאית"), באמצעות חברת בת אמריקאית בבעלות משותפת של פרנסה 88 וחברת המשקיעים האמריקאית – 101 Main Street Columbus LLC (להלן: "חברת ההשקעה").

7. חברת ההשקעה והיזם המקומי אברן אברומס (להלן: "היזם"), באמצעות חברה שבעלותו, 101 Alpha LLC (להלן: "חברת היזם") הקימו חברה שרכשה את הנכס, 101 East Main Street LLC, (להלן: "חברת הפרויקט"), המוחזקת בבעלות משותפת ע"י חברת ההשקעה (47.5%) וחברת היזם (52.5%).

**** מצ"ב תרשים האחזקות של החברות הקשורות לעסקת קולומבוס, כנספת "1".**

8. חלוקת האחזקות בחברת ההשקעה:

8.1 פרנסה 88 – 89.95% ;

8.2 חברת המשקיעים האמריקאית – 11.05% ;

9. חברת ההשקעה השקיעה \$994,800 (דולר ארה"ב) בחברת הפרויקט במשך מספר חודשים בשנים 2019 ו-2020. מתוך הסכום הני"ל העבירה חברת המשקיעים האמריקאית לחברת ההשקעה כ-\$95,000 (דולר ארה"ב) למטרת ההשקעה בחברת הפרויקט. בנוסף, חברת ההשקעה חתמה בחודש יוני 2022 על שטר חוב בסך \$1,350,000 (דולר ארה"ב) לטובת חברת היזם (להלן: "שטר החוב"), בהסתמך על טענות ומצגי שווא מצד היזם, כי המשכנתא על הנכס נמצאת בפיגור תשלומים, וכי הבנק יחלט את הנכס אם חברת ההשקעה לא תחתום על שטר החוב.

10. הסכם ההפעלה (Operating Agreement) של חברת הפרויקט (להלן: "הסכם הפרויקט"), התווה את אחריותה של חברת היזם, שהייתה בבעלותו המלאה וניהולו הבלעדי של היזם, לניהול חברת הפרויקט והנכס. חברת היזם מונתה בהסכם הפרויקט למנהלת חברת הפרויקט, ובאמצעותה שלט היזם בכל הפעילות היומיומית, כולל ניהול הנכסים והכספים, ומכוח הסכם הפרויקט התחייב באמצעות חברת היזם להעביר באופן סדיר לחברת ההשקעה דו"חות כספיים ודו"חות על התקדמות הפרויקט. היזם וחברת היזם שהייתה בבעלותו המלאה וניהולו הבלעדי הפרו התחייבויות אלה.

ג. תקציר הליכים המשפטיים שבין הצדדים

11. בהמשך לעדכון בדו"חות קודמים, התנהלו הליכי תביעה בין הצדדים במדינת אוהיו בארה"ב, 101 Main Street LLC v. Alpha 101, LLC, et al., Case No. 23CV006875 in the Court of Common Pleas for Franklin County, Ohio, אשר יתוארו להלן בתמציתם.

12. בחודש ינואר 2024 הגישה חברת ההשקעה (להלן גם: "התובעת") תובענה בבית המשפט המוסמך בקולומבוס, אוהיו (להלן גם: "תביעת פרנסה"), נגד הזים וחברת הזים (להלן גם: "הנתבעים"). התובעת טענה כי הנתבעים הפרו את הסכם הפרויקט במעשיהם ומחדליהם כדלקמן: אי מסירת מידע פיננסי ודוחות תוך הפרת השקיפות בניהול הפרויקט לה התחייבו בהסכם הפרויקט; אי ניהול נכון של הנכס והזנתו, וכתוצאה מכך הביאו את הנכס למצב של הזנחה ועזובה; אי שימוש בכספי ההשקעה למטרותיהם המיועדות לפיתוח הנכס כמפורט בהסכם הפרויקט; הסבת כספי ההשקעה לעיסוק בפעילות עסקית שאינה קשורה למטרות כספי ההשקעה; מצגי שווא והונאה מטעם הזים לפיהם כספי ההשקעה ישמשו אך ורק לפיתוח הנכס ואף יניבו תשואות משמעותיות, אשר תוך הסתמכות סבירה עליהם השקיעה התובעת את כספי ההשקעה ולאחר מכן אף חתמה על שטר החוב לטובת חברת הזים, כאמור לעיל.

13. בתביעת פרנסה, ביקשה חברת ההשקעה מבית המשפט לפסוק לה את הסעדים הבאים: פיצויים בסך \$994,800, המייצגים את הסכום שהושקע בחברת הפרויקט; ריבית על הנזקים שנפסקו; פיצויים עונשים שירתיעו את הנתבעים מהתנהלות דומה בעתיד; שכר טרחת עורך דין שנצבר בתביעה; ביטול שטר החוב שחתמה התובעת בהסתמך על הונאה ומצגי שווא; פסק דין הצהרתי המבהיר את הזכויות והחובות של הצדדים על פי הסכם הפרויקט; צו מניעה המונע מהנתבעים להמשיך לנהל באופן כושל את חברת הפרויקט או את הנכס; סעד של אכיפת קיום חוזה כדי לחייב את הנתבעים לעמוד בהתחייבויותיהם על פי הסכם הפרויקט.

14. בתגובה לתביעת פרנסה, הנתבעים הגישו תביעה נגדית בה ביקשו מבית המשפט ליתן סעד להעביר את הנכס לבעלותו של הזים או חברת הזים ולאכיפת שטר החוב שחתמה התובעת לטובת חברת הזים; התובעת הגישה כתב תשובה לתביעה הנגדית בו הכחישה את טענות הנתבעים.

15. הנתבעים הוסיפו והגישו לבית המשפט מספר רב של בקשות ביניים שנועדו לעכב את ההליכים ולגרום סחבת. בין היתר הגישו בקשה לדחיית התביעה על הסף בטענה שכתב התביעה אינו מגלה עילה משפטית. התובעת הגישה תשובה מפורטת לבקשת הנתבעים שהכחישה את טענותיהם. הנתבעים המשיכו והגישו "תגובה לתשובה" שהגישה התובעת. התובעת ביקשה לסלק ולדחות את בקשות ותגובות הנתבעים, וכן הלאה. ביום 15.8.2024 הכריע בית המשפט בבקשות הביניים של הנתבעים, דחה אותן, וקבע כי על הצדדים להתקדם בניהול התביעה ולהתחיל בהליך גילוי מסמכים ("Discovery") ופירוט העדים מטעמם.

16. את פרנסה ייצג משרד עורכי דין מוביל בקולומבוס, אוהיו, המתמחה בהתדיינויות משפטיות מורכבות (Arnold & Clifford LLP) (להלן: "באי הכוח המייצגים"), כאשר לפי הסכם שכר הטרחה בין פרנסה ובאי הכוח המייצגים מתאריך 7.7.2023 (כשנה לפני מינוי הנאמנים), שכר הטרחה של באי הכוח המייצגים נקבע על בסיס חיוב שעות, כמקובל בארה"ב, במחיר לשעת עבודה שבין \$360 ועד \$650 (דולר ארה"ב).

ד. בחינת אפשרויות ניהול התביעה והחלטה על ניהול משא ומתן לפשרה

17. ביום 4.9.2024 קיימו הנאמנים פגישת זום ראשונה עם באי הכוח המייצגים לצורך בחינת האפשרויות השונות בנוגע לניהול התביעה, עלויותיה, סיכויי הצלחתה, סיכויי אי-הצלחתה, אפשרות לניהול משא ומתן לפשרה ונושאים נוספים. בעקבות פגישה זו, התקיימו פגישות זום נוספות והתכתבויות רבות בדואר אלקטרוני בין הנאמנים לבאי הכוח המייצגים.

18. במסגרת שיחות והתכתבויות אלו, הבחירו באי הכוח המייצגים לנאמנים כי ניהול תביעת פרנסה הינו הליך ארוך ומורכב, שעלותו הוערכה על ידם בסכומים של מאות אלפי דולרים (לא כולל עלות ערעור על פסק הדין).

עלות זו חושבה על בסיס הסכם שכר הטרחה השעתי הנזכר לעיל, ובהתאם למודל תשלום חודשי המקובל בארה"ב, וזאת מאחר שבאי הכוח המייצגים סירבו להצעה לתשלום שכר טרחה מותנה (על בסיס הצלחה - Contingency). לא למותר לציין כי הכספים שנדרשו כאמור לכיסוי עלויות ניהול התביעה לא היו מצויים בקופת הנשייה, ולרשות הנאמנים לא עמד כל מקור כספי אחר למימנם.

19. מכשול מהותי נוסף שניצב בפני ניהול התביעה היה היעדרם של עדים רלוונטיים מטעם פרנסה, ולאור מצבה דהיום. בתמצית, הכרותו של בעל השליטה של פרנסה עם העובדות הרבות שזכרו בכתבי הטענות בהתבסס על ידיעתו האישית, הייתה מצומצמת ומוגבלת לאירועים ומועדים ספציפיים. העדים הפוטנציאליים הרלוונטיים היו מנהלים שהועסקו דאז בפרנסה שניהלו את המשא ומתן בעסקת קולומבוס, נסעו לפגישות עם היום בארה"ב, ועמדו עמו בקשר שוטף לאורך השנים. דא עקא, אלה סיימו את עבודתם בפרנסה בנסיבות כאלה ואחרות זמן רב לפני מינוי הנאמנים. בפניות שנעשו מטעם פרנסה לעדים פוטנציאליים אלה (עוד לפני מינוי הנאמנים), בידיעתם ואף לבקשתם של באי הכוח המייצגים, סירבו אלה להעיד או לסייע בניהול התביעה, ולכל הפחות היה קושי בהבאתם לעדות ו/או בהסתמכות על כך במסגרת הליך הבאת הראיות. בהיעדר אנשי מפתח או עדים מצד פרנסה, ניצב קושי של ממש לנהל בפועל הליך מורכב ויקר של גילוי מסמכים, ובוודאי שלא ישיבות הוכחות וחקירת עדים בבית המשפט, בארה"ב.

20. משמעות היעדר עדים מצד פרנסה הייתה שפרנסה לא רק שהייתה מתקשה להוכיח את תביעתה, אלא אף הייתה מתקשה להתגונן מפני התביעה שכנגד שהגישו הנתבעים. במצב דברים זה, ניהול ההליך היה עלול להוביל להפסד הן בתביעת פרנסה והן בתביעה שכנגד שהגישו הנתבעים נגדה.

21. בנסיבות אלו, ועל מנת שלא לנטוש את הזכויות לחלוטין ולהוריד את מלוא ההשקעה לטימיון, לא נותר לנאמנים אלא לקבל את המלצת באי הכוח המייצגים לניהול משא ומתן לפשרה למיצוי הזכויות. הוסכם כי שכר הטרחה של באי הכוח המייצגים עבור ניהול המשא ומתן לפשרה ישולם מתוך סכום הפשרה שיתקבל.

22. בין הצדדים התנהל משא ומתן ארוך לפשרה בתיק, תחת הנחיות הנאמנים שעמדו בקשר שוטף עם באי הכוח המייצגים.

23. **על פי המלצת באי הכוח המייצגים, שהתקבלה על ידי הנאמנים בהסתמך על שיקולי עלות, תועלת, סיכויים וסיכונים, כמפורט לעיל, הסתיימה תביעת פרנסה והתביעה שכנגד שהגישו הנתבעים בהסכם פשרה בין הצדדים במסגרתו שולם לקופת הנאמנים סכום נטו של כ- \$ 182,580 (דולר ארה"ב).**

24. יובהר כי אלו הם פירות ההשקעה, ואין כל זכויות נוספות לקבוצת בסדנו ו/או למשקיעים.

ה. מתווה חלוקת תמורות העסקה

25. הנאמנים ביצעו בדיקה של התאמה של היקפי ההשקעה אל מול מאזן הבוחן של פרנסה 88, ולצורך התאמה מירבית לצורך החלוקה המוצעת לידי המשקיעים. המדובר בעסקה זו ב- 22 משקיעים, כאשר גם החברות בפירוק מחזיקות שיעורים מההשקעה, כחלק מאחזקת הנוסטרו.

** מצ"ב טבלת חלוקה, **כנספת "2"**.

** מצ"ב מאזן בוחן, **כנספת "3"**.

26. באופן זה, בכפוף לאישור בית המשפט, סכום הנטו שהתקבל מהעסקה בסך של \$ 182,580 (דולר ארה"ב), יחולק על ידי הנאמנים למשקיעים על פי חלקם היחסי פרו-רטה, בחלוקה המצורפת, בניכוי דמי ניהול וכיסוי

הוצאות מינימאלי בשלב זה בשיעור רוחבי של עשרה אחוזים.

27. כאמור, אליבא הנאמנים, אופן פעולה זה הינו המיטבי בנסיבות העניין, תוך שקלול הסיכויים והסיכונים, ובאופן שמוותיר יתרת זכות חיובית לטובת הצדדים.

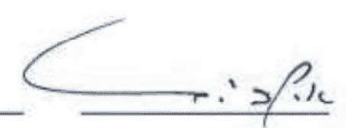
28. לאחר ביצוע החלוקה, הנאמנים יפעלו לחיסולה של פרנסה 88 ושאיין בה כל פעילות ידועה נוספת.

ו. סוף דבר

29. למען הסדר, מתבקש בית המשפט הנכבד לאשר את פעולות הנאמנים דלעיל ולהורות כמבוקש ברישא.


חן שדבון, עו"ד
חיים צדוק ושות', עורכי דין
ב"כ הנאמנים


חן ברדיצ'ב, רו"ח
נאמנים לחברות


אילן שביט-שטריקס, עו"ד

תוכן הנספחים

8	תרשים אחזקות לעסקה עמודים 8 עד 8	נספח 1
10	טבלת חלוקה עמודים 10 עד 10	נספח 2
12	מאזן בוחן עמודים 12 עד 12	נספח 3



נספח 1

תרשים אחזקות
לעסקה

עמודים 8 עד 8

ORGANIZATIONAL CHART
101 & 121 EAST MAIN STREET, COLUMBUS OHIO



¹ The manager of 101 Main Street Columbus Investors LLC will be Parnasa Management Corp.

² Parnasa Basad 88 Ltd. shall contribute \$765,000 in capital to 101 Main Street Columbus LLC.

³ 101 Main Street Columbus Investors LLC shall contribute \$95,000 in capital to 101 Main Street Columbus LLC.

⁴ Alpha 101 LLC shall contribute \$45,263 in capital to 101 East Main Street LLC. Alpha 101 LLC shall be entitled to an 8% preferred return on its unreturned capital contribution and 50% of net cash flow from 101 East Main Street LLC.

⁵ 101 Main Street Columbus LLC shall contribute \$860,000 in capital to 101 East Main Street LLC. 101 Main Street Columbus LLC shall be entitled to an 8% preferred return on its unreturned capital contribution and 50% of net cash flow from 101 East Main Street LLC.

נספח 2

טבלת חלוקה
עמודים 10 עד 10



שם המשקיע	נ"מ	השקעה	לתשלום	%
חוז פרנסה ניהול בסד בע"מ	1,095,705	29%	168,067 ₪	
חוז בסדנו יזמות והשקעות בע"מ	468,512	12%	71,864 ₪	
למברגר רות	85,058	2%	13,047 ₪	
כהן שמואל	85,501	2%	13,115 ₪	
סבאג אוריאל	98,856	3%	15,163 ₪	
חקק יצחק	113,960	3%	17,480 ₪	
הלפרין רחל	106,326	3%	16,309 ₪	
טרנטו משה	136,714	4%	20,970 ₪	
רוטנברג יוסף	87,057	2%	13,353 ₪	
אוביץ יצחק	99,501	3%	15,262 ₪	
מורגנסר יוסף	87,615	2%	13,439 ₪	
גרודקה אשר	98,616	3%	15,126 ₪	
הראל מאיר	91,080	2%	13,970 ₪	
ינקלוביץ זלמן	97,580	3%	14,968 ₪	
גילעד נועם	151,239	4%	23,198 ₪	
רוזן מנחם	199,707	5%	30,632 ₪	
רוזן אליהו (אלון)	157,794	4%	24,204 ₪	
פרקש פנחס אלימלך	87,382	2%	13,403 ₪	
ויצמן רן	84,989	2%	13,036 ₪	
לוי יונה	153,246	4%	23,506 ₪	
הורביץ אביגדור יצחק	170,596	4%	26,167 ₪	
ויינשטוק יעקב	78,176	2%	11,991 ₪	
סה"כ השקעה	3,835,210		588,271 ₪	

\$182,580

סך הכל תקבול הסכם פשרה

3.58

המרה לפי שער (*)

₪ 653,635

65,363

בניכוי 10% דמי ניהול

₪ 588,271

נטו לחלוקה

יתכנו שינויים בשער ההמרה. השער ישתנה בהתאם ליום ההמרה (*)

נספח 3

מאזן
וחן

עמודים 12 עד 12



[illegible]