

הודעה בנוגע להסכמות עם חברת לרר
(נושה מובטח בנכסים של חברת אסיק וחברת סמס אחזקות בע"מ)
אשר יוצגו כחלק מהסדר הנושים המוצע

- ובעניין:** 1. חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ח-2018
2. תקנות חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ט-2019
החוק;
התקנות;
- ובעניין:** **אסיק תשתיות בע"מ**
מרח' קהילת ציון 18, עפולה 18301
באמצעות ב"כ עוה"ד עמית לדרמן ו/או עידן מילר **מ.ר. 38316**
ו/או דורית קרני ו/או פארס גיבילי ואח'
משרד עמר רייטר ז"אן שוכטוביץ ושות'
מרח' דרך ששת הימים 30, בני ברק 5120261
טל': 03-9788866 ; פקס: 03-7412828, דוא"ל: Mail28A@ayr.co.il
המבקשת;
- ובעניין:** 1. **בועז סרוסי**
רח' לשם 38ד', עפולה 1804500
2. **רוני סרוסי**
רח' יערה 1, גן נר 1935100
הבעלים הערבים;
- ובעניין:** 1. תגל מערכות ומתקני מים בע"מ
2. **אקוסיק בע"מ**
החברות הבנות;
- ובעניין:** **ס.מ.ס אחזקות בע"מ**
רח' קהילת ציון 18, עפולה מיקוד 1839216
החברה האחות;
- ובעניין:** 1. **כ-18 עובדי חברת אסיק תשתיות בע"מ**
2. **כ-18 עובדי החברות הבנות**
ע"י עוה"ד ליזה חדש ואח'
דרך בן גוריון 2, מגדל ב.ס.ר 1, רמת גן 5257334
טל: 03-6197688 ; פקס: 03-6198196
העובדים;
- ובעניין:** 1. **בנק דיסקונט לישראל בע"מ**
ע"י עוה"ד רון חכים ואח'
שדרות פל-ים 6, ת.ד. 558, חיפה 3309509
טל: 04-8147100 ; פקס: 04-8625508
הנושה המובטח של חברת אסיק
תשתיות ושל חברת הבת אקוסיק;
2. **הבנק הבינלאומי בע"מ**
ע"י עוה"ד אייל תושיה ואח'
רח' הארבעה 10, תל-אביב 6120300
טל: 03-5627700 ; פקס: 03-562660
הנושים המובטח של חברת אסיק תשתיות;

3. בנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ

ע"י עוה"ד ישראל בכר ואח'
ממשרד פרל, כהן, צדק, לצר, ברץ, עו"ד
מגדלי עזריאלי שרונה, דרך מנחם בגין 12, תל-אביב יפו
טל: 03-3039000; פקס: 03-3039001

הנושה המובטח
של חברת הבת

4. בנק לאומי בע"מ

ע"י עו"ד דרור תימור ואח'
סלומון ליפשיץ ושות', משרד עורכי דין
רח' נתנון 1, ת.ד. 303, חיפה

5. י. לרר (הנדסה) בע"מ

ע"י ב"כ אלי ניר ואח'
רח' פלי"ם 16, חיפה 3300400
טל: 04-8621450; פקס: 04-8625858; נייד: 050-9223005
דואר אלקטרוני: niradv@netvision.net.il

הממונה על הליכי חדלות הפרעון - מחוז צפון

שדי הפלי"ם קריית הממשלה 15, חיפה

ובעניין:

הכנ"ר;

ג"י.אי.אס גלובל אנירומנטל סולושנס בע"מ

ע"י ב"כ עוה"ד דנית רימון ו/או יותם לשם ואח'
ממשרד תדמור לוי ושות' - עורכי דין
מרח' דרך מנחם בגין 132, מרכז עזריאלי, תל-אביב
טל: 03-6846000; פקס: 03-6846001

ובעניין:

המשקיע;

הודעה בנוגע להסכמות עם חברת לרר

(נושה מובטח בנכסים של חברת אסיק וחברת סמס אחזקות בע"מ)

אשר יוצגו כחלק מהסדר הנושים המוצע

אסיק תשתיות בע"מ (להלן: "חברת אסיק" או "המבקשת"), ה"ה בועז ורוני סרוסי (להלן: "הבעלים הערבים") וחברת י. לרר הנדסה בע"מ (להלן: "חברת לרר") - נושה מובטחת, מתכבדים לעדכן, כי בהמשך לבקשה לאישור הסדר נושים, שהוגשה על ידי חברת אסיק והבעלים הערבים ביום 15.2.21, גובשו עם חברת לרר הסכמות, כמפורט להלן.

הסכמות הצדדים נוגעות לרכישת נכסים בבעלות חברת ס.מ.ס אחזקות, אשר בבעלות הבעלים הערבים (להלן: "החברה האחות"), המשועבדים להבטחת חובותיה של החברה האחות, בערבות של חברת אסיק ע"י חברת לרר וכן בנוגע לחלוקת תמורות צפויות בפרויקטים, שבהם פועלת או פעלה חברת אסיק או חברת תגל (חברה בת) כקבלנית משנה, מכוח הסכם "גב אל גב".

מובהר בזאת, כי נכסי המקרקעין נמצאים בבעלות סמס אחזקות, שאינה חלק מהליך הבקשה לכינוס אסיפות הנושים.

מדובר בהסכמות שגובשו עם בעל עניין ונושה משמעותי של קבוצת החברות, אשר כפי שיפורט להלן, יש בהן כדי להעניק וודאות בנוגע להסדר החוב המוצע בכל הנוגע למקורות ההסדר

(פרויקטים), זכויות חברת אסיק וחברת תגל בפרויקטים (היות וחברת לרר מעורבת בחלק מהפרויקטים הן כ"קבלן ראשי" והן כשותפה) וכן בנוגע להיקף הנשייה.

ואלה פרטי ההודעה:

1. כמפורט בבקשה לכינוס אסיפות נושים, בבעלותה של החברה האחות (חברת סמס אחזקות בע"מ), שבבעלות הבעלים הערבים, שלושה נכסי נדל"ן. החברה האחות משמשת כחברת נכסים ומשכירה את הנכסים לשוכרים.
 2. על מנת להזרים כספים הנדרשים לפעילותה השוטפת של חברת אסיק, נטלה החברה האחות הלוואות מחברת לרר, ששולמו מתוך תמורות השכירות. לצורך הבטחת פירעון ההלוואות שיעבדה החברה האחות שניים מתוך נכסי הנדל"ן שבבעלותה, כמפורט בבקשה ולהלן:
 - (1) מבנה תעשייה ומלאכה דו קומתי ומגשר צמוד ברח' המלאכה 5 באיזור התעשייה בעפולה, הידוע כחלקות 11-13 גוש 16700, בשווי של כ-9.325 מיליון ש"ח. המבנה משמש את פעילות הקבוצה ומפעל הייצור של חברת ישראלעץ (חברה בת של חברת אסיק) וכן לפעילות שוכרים ומגרש חנייה.
 - (2) נכס בייעוד חקלאי בשטח של 11 דונם בפאתי עפולה הדרומיים (בסמיכות לכביש 60), הידוע כגוש 16686 חלקה 20, בשווי של כ-2.2 מיליון ש"ח.
 - בהתאם לשמאיות, שווים המצרפי של שני נכסי הנדל"ן המפורטים לעיל, עומד על סך של 11.5 מיליון ש"ח.
 3. בנוסף, כמפורט בבקשה, בבעלות החברה האחות נכס שלישי- מבנה תעשייה ברח' המלאכה 7 באיזור התעשייה בעפולה, הידוע כגוש 16700 חלקה 14, בשווי מוערך של כ-2.7 מיליון ש"ח. הנכס מושכר לחברת מאיר סוכנות רכב בע"מ ומשמש כאולם תצוגה לרכבים. הנכס השלישי מובטח במשכנתא לבנק לאומי בסך של כ-1.35 מיליון ש"ח. מכאן שיתרת שווי מימוש נכס זה כ-1.35 מיליון ש"ח, צפויה לשרת, כמפורט בעקרונות הסדר החוב שבבקשה את יתרת ההלוואה לחברת לרר (כנושה של החברה האחות).
 4. בהתאם למתווה הסדר החוב המוצע, כמפורט בבקשה, גם לאחר מימוש נכסי הנדל"ן ופירעון החוב, צפוי להיוותר לחברה האחות חוב לחברת לרר של כ-1.7 מיליון ש"ח, לכל הפחות (11.5-1.35-14.56=), שיוותר כחוב בערבות של החברה והבעלים הערבים.
 5. בנוסף, בהתאם למפורט בבקשה, לחברת לרר עומדות טענות לחוב של חברת אסיק בקשר עם פרויקטים שונים, שבהם משמשת חברת לרר כקבלן ראשי וחברת אסיק או חברת תגל משמשות כקבלניות משנה "גב אל גב". ויודגש, המדובר בחוב ישיר נטען של חברת אסיק (וזאת בנוסף לחוב כאמור של סמס אחזקות בע"מ, בגין יתרות הלוואה). חברת לרר היא גם זו הגובה את התמורות מפרויקטים אלה.
- מנגד, לחברת אסיק כקבלנית משנה בפרויקטים, טענות כבדות משקל מול מזמיני הפרויקטים בגין יתרת חוב עבור ביצוע עבודות ופיצוי ובפרט- ביחס לפרויקט חמי

זוהר, שיתרות לקבל ממנו צפויות לפרוע (כך לטענתה של חברת אסיק) את חובה לחברת לרר ואף לשמש כמקור להסדר החוב המוצע.

6. קודם להגשת הבקשה התגלעו מחלוקות בין חברת לרר לבין חברת אסיק בקשר עם הזכויות בפרויקטים בקשר עם גובה החוב.

7. לאחר הגשת הבקשה ובהמשך למגעים שנוהלו בין הצדדים, גיבשו חברת אסיק, הבעלים הערבים וחברת לרר הבנות, שמטרתן להקנות וודאות לנושים, בכל הנוגע לחובותיה של חברת אסיק בקשר עם חברת לרר, מימוש נכסיה של החברה האחות ותמורות צפויות מפרויקטים וכן בכל הנוגע לשילובה של המשקיעה- חברת Ges בפרויקט בשותפות עם חברת לרר- הוא פרויקט מטי"ש שדה אילן (שזכויות חברת הבת תגל בו כלולות בממכר)

8. חברת אסיק, הבעלים הערבים וחברת לרר מבקשים להציג את ההסכמות כחלק מגילוי נאות והואיל והחלק המתייחס להכנסות צפויות מפרויקט חמי זוהר ומטי"ש שדה אילן יהוו חלק בלתי נפרד מהסדר הנושים המוצע, המובא לאישורן של אסיפות הנושים ובפרט - אסיפות הנושים של הבעלים הערבים, שבבעלותם (בשרשור) נכסי הנדל"ן, למעט, כאמור לעיל, החלק המתייחס להעברת הזכויות בנכסי המקרקעין, אשר לא יובא לאישור אסיפות הנושים, הואיל וחברת סמס אינה חלק מההליך בו פתחו המבקשת והבעלים הערבים.

9. להלן פרטי הסכמות הצדדים:-

א. יתרת חובה של החברה האחות לחברת לרר עומדת על סך של כ-14.56 מיליון ש"ח בתוספת ריביות והצמדה (להלן: "**חוב סמס אחזקות לחברת לרר**"). יתרת חוב זו מובטחת בשיעבודים ספציפיים של חברת לרר על שני נכסי נדל"ן- גוש 16700 חלקות 11-13 וגוש 16686 חלקה 20 (להלן: "**הנכסים המשועבדים לחברת לרר**").

ב. החברה האחות תמכור את שלושת נכסיה לחברת לרר, באופן שזכויות בנכסים של החברה האחות יועברו על שמה של חברת לרר ו/או כל גוף תאגידי אחר, שעליו תורה חברת לרר, בכפוף לכך שחברת לרר תסלק את המשכנתא לטובת בנק לאומי בסך של כ- 1.325 מיליון ₪, על נכס גוש 16700 חלקה 14, במלואה.

1.ב. החברה האחות תדאג להעביר לידי חברת לרר מיד עם חתימת הצדדים על הודעה זו, את המסמכים הבאים, ביחס לשלושת נכסי המקרקעין המשועבדים:

1.1.ב. ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר להעברת הזכויות משם החברה האחות ע"ש חברת לרר המסמך את ב"כ חברת לרר עוה"ד ניר אלי לחתום על כל מסמך נדרש בשם החברה האחות ולפעול להעברת הזכויות משם החברה האחות על שם חברת לרר.

1.2.ב. מכתב כוונות מבנק לאומי.

ב.1.3. המחאת זכויות בלתי חוזרת של החברה האחות, של כל זכויותיה מכוח הסכמי השכירות מול שוכרי נכסי המקרקעין.

ב.1.4. העתק של כל הסכמי השכירות של השוכרים בשלושת נכסי המקרקעין.

ב.2. מוסכם כי כל התשלומים ו/או המסים שבאחריותה של החברה האחות כמוכרת, לרבות ארנונה עירונית, מס שבת, אגרות ותשלומי חובה אחרים שבאחריות מוכרת הנכסים, לרבות היטל השבחה, החלים על שלושת הנכסים לרבות בגין המכירה, ועל זכויות החברה האחות בה עד למועד העברת הזכויות בפועל ע"ש חברת לרר, לרבות, על ידי כל רשות ממלכתית ו/או עירונית ו/או אחרת כלשהיא, יחולו וישולמו על ידי החברה האחות, בהתאם לתנאי הסכם ההלוואה עם חברת לרר וממועד העברת הזכויות ע"ש חברת לרר ואילך, יחולו וישולמו על ידי הקונים.

ב.3. עם חתימתה על מסמך זה, מתחייבת החברה האחות בהתחייבות בלתי חוזרת לפעול להעברת הנכסים משמה ע"ש חברת לרר ולשתף פעולה באופן מלא ולעשות כל שנדרש על מנת להעביר הנכסים ע"ש חברת לרר.

ג. בכפוף לאמור לעיל ולהעברת הזכויות בלשכת רישום המקרקעין על שם חברת לרר, תוותר חברת לרר על כל טענה ו/או חוב שעומד לחברה האחות כלפי חברת לרר, לרבות ערבויות של הבעלים הערבים וחברת אסיק לחוב זה וכן חובה של חברת אסיק לחברת לרר, כפי שיקבע על ידי מנהל ההסדר שימונה לחברת אסיק, יופחת בסך של 2.9 מיליון ש"ח.

ד. בכל הנוגע לפרויקט חמי זוהר-שלב ב', שבו ביצעה חברת אסיק עבודות בקבלנות משנה עבור חברת לרר, במסגרת הסכם "גב אל גב" ושמוצע על ידי חברת לרר, החל מחודש נובמבר 2020 (להלן: "**מועד העברת הביצוע בפרויקט חמי זוהר**"), מוסכם כדלהלן: -:

(1) חובה של חברת אסיק לחברת לרר בגין הפרויקט, קרי- בגין תשלומים שנשאה חברת לרר לספקים של חברת אסיק והוצאות שקיבלה על עצמה בביצוע עבודות בפרויקט, עד למועד העברת הביצוע בפרויקט חמי זוהר, המוערך בכ- 9.5 מיליון ש"ח, כפי שיקבע על ידי מנהל ההסדר שימונה לחברת אסיק או כל בעל תפקיד אחר. סכום החוב ייפרע מתוך תקבולים שייגבו ממזמינת הפרויקט, בגין עבודות ו/או דרישות, עד למועד העברת הביצוע (להלן: "**מיתרות לקבל עד למועד הביצוע בפרויקט חמי זוהר**") וכן מיתרות לקבל בפרויקט חמי זוהר, שיתקבלו בגין עבודות ו/או דרישות לאחר מועד העברת הביצוע בניכוי הוצאות שיוצאו בפועל על ידי לרר לצורך קבלת התקבולים (לרבות תשלומים לספקים והוצאות שכר טרחה) (להלן: "**רווחים לאחר מועד הביצוע**").

(2) כל יתרה שתקבל בפרויקט חמי זוהר (אם וככל שתתקבל) - בין מתוך

לאחר פירעון החוב לחברת לרר בקשר עם פרויקט חמי זוהר, תועבר לחברת אסיק ותשמש את הסדר החוב.

ה. בכל הנוגע לפרויקט מט"ש שדה אילן, שבה מבצעת השותפות (שותפות בבעלות שווה של חברת פלגי מים וחברת תגל) (להלן: "השותפות") עבור חברת לרר כקבלנית משנה בהסכם "גב אל גב" עבודות הקמה והפעלה, מוסכם כי כל תמורה שלה זכאית חברת תגל במסגרת פעילות השותפות בגין ביצוע, עד מועד אישור הסדר החוב לחברת אסיק או כל מועד דומה אחר בקשר עם פעילות אסיק ו/או תגל (להלן: "מועד ההשלמה") תשולם באופן הבא:-

(1) חובה של חברת לרר בגין פרויקט מט"ש שדה אילן כ-470 אלף ש"ח בגין עבודות הקמה וכ-150 אלף ש"ח בגין תשלום ששילמה חברת לרר עבור רכישת המכונות, כפי שיקבע מנהל ההסדר, יפרעו תחילה מתוך סכום מאושר לתשלום מהמזמינה "מיה קום" תאגיד המים כפרי גליל תחתון בע"מ, בסך של כ-500 אלף ש"ח, בגין חשבון סופי- הקמה.

(2) יתרת היתרות לקבל בקשר עם הפרויקט (עד למועד ההשלמה), לרבות מתוך החשבון סופי- הקמה כאמור, בתוספת הסכום שמעוכב על ידי חברת לרר (שנוכה מהחשבון האחרון) בסך של כ-270 אלף ש"ח (כספי תגל מחשבון השותפות), בניכוי יתרת החוב לחברת לרר כמפורט בסעיף (1) ובניכוי ההוצאות שידרשו לצורך קבלתם של סכומים אלה (לרבות ייצוג משפטי), תועבר לשותפות, בניכוי עמלה של 5% שלה זכאית חברת לרר ותחולק שווה בשווה בין קופת הסדר החוב לבין חברת פלגי מים.

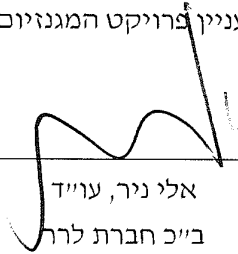
(3) יתרות לקבל מהמזמינה לאחר מועד העברה, ישולמו לשותפות, בניכוי עמלה של 5% שלה זכאית חברת לרר, בהתאם להסכם קבלנות המשנה של השותפות עם חברת לרר.

ו. הבעלים הערבים יפעלו בשיתוף פעולה עם חברת לרר למיצוי טענותיה של חברת אסיק מול מזמיני פרויקטים, בקשר עם יתרות לקבל ובמסגרת זו יעבירו לידי חברת לרר את כל המסמכים ו/או הנתונים הנדרשים.

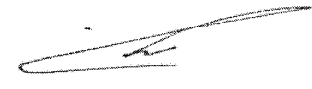
ז. חברת לרר תסכים לרכישת מניותיה של חברת אסיק ובעלותה בחברות תגל ואקוסיק על ידי חברת GES כמפורט בהסדר הנושים.

10. הסכמות הצדדים, כמפורט לעיל, יובאו בפני אסיפות הנושים של הערבים המובטחים בערבות אישית, במסגרת הליך אישור הסדר החוב.

11. בחתימת הצדדים על הסדר זה, מוותרים הצדדים באופן מוחלט על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה מכל מין וסוג שהוא האחד כלפי משנהו, אשר נולדה קודם לחתימת ההסדר. בהקשר זה יובהר כי המונח "הצדדים" משמעותו אסיק ו/או בעלי המניות ו/או החברות הבנות ו/או עובדיהן ו/או מנהליהן ו/או כל מי מטעמם, ובדומה המונח לרר משמעותו חברת לרר הנדסה בע"מ ו/או בעלי המניות ו/או מי ממנהליה ו/או עובדיה ו/או כל חברת בת של לרר, למעט טענות הדדיות של הצדדים בעניין פרויקט המגנזיום.



אלי ניר, עו"ד
ב"כ חברת לרר



עידן מילר, עו"ד
ב"כ חברת סמס אחזקות,
חברת אסיק והבעלים הערבים