

פסגת הנדל"ן אילת  
אוקטובר 2022

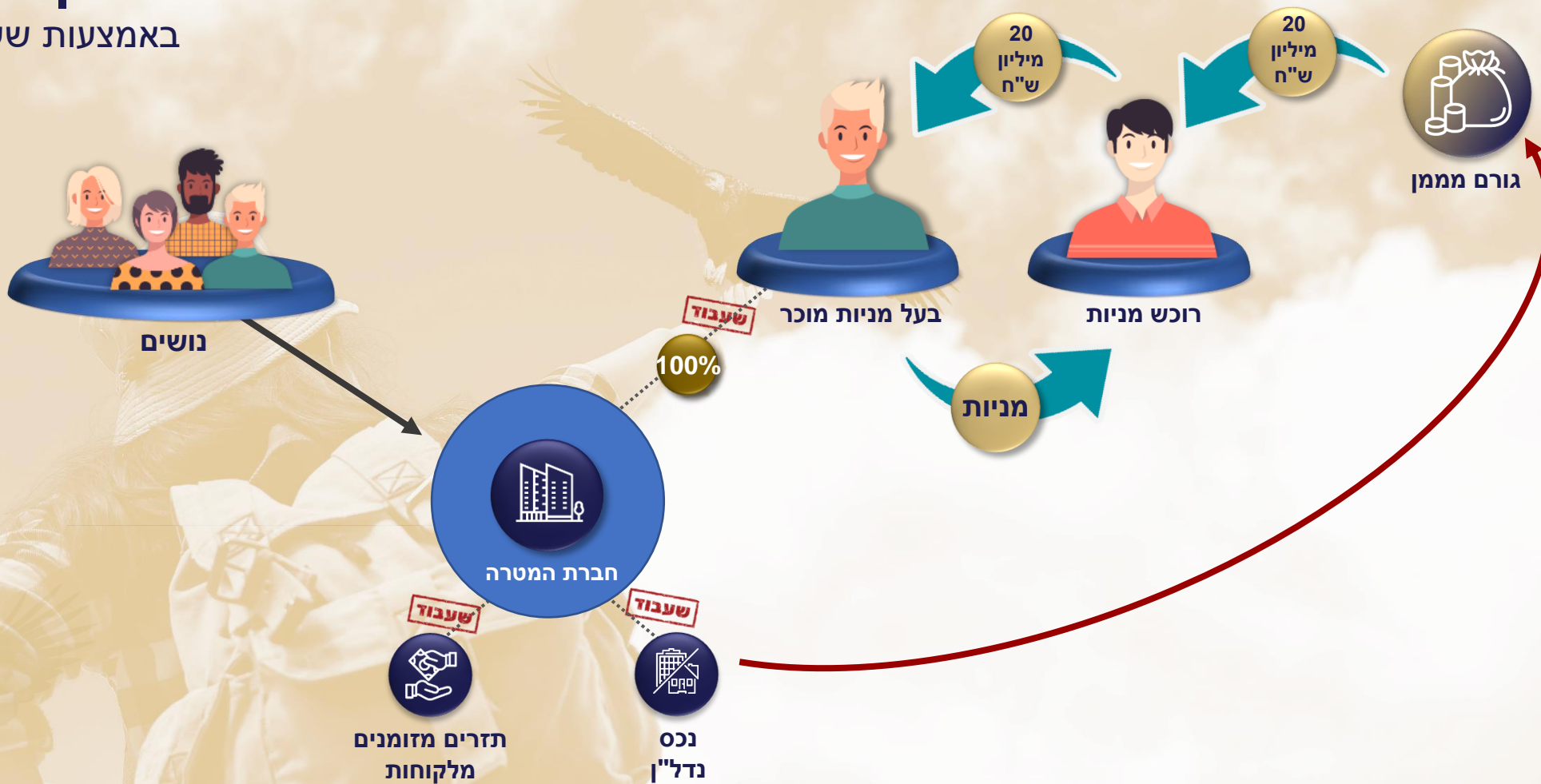
# מימון רכישת החברה באמצעות שעבוד נכסי החברה הנרכשת

---

עו"ד אסף אנגלרד  
שותף מייסד, אנגלרד ושות' עורכי דין

# מימון רכישת החברה

באמצעות שעבוד נכסי החברה



## 139. איסור מימון

(א) לא תיתן חברה לשום אדם במישרין או בעקיפין סיוע כספי - בהלוואה, בערבות או במתן ערובה או בכל דרך אחרת - לשם קניית מניותיה, או בזיקה לקניה כזו, שנעשתה או שיש לעשותה.



# חוק החברות תשנ"ט - 1999

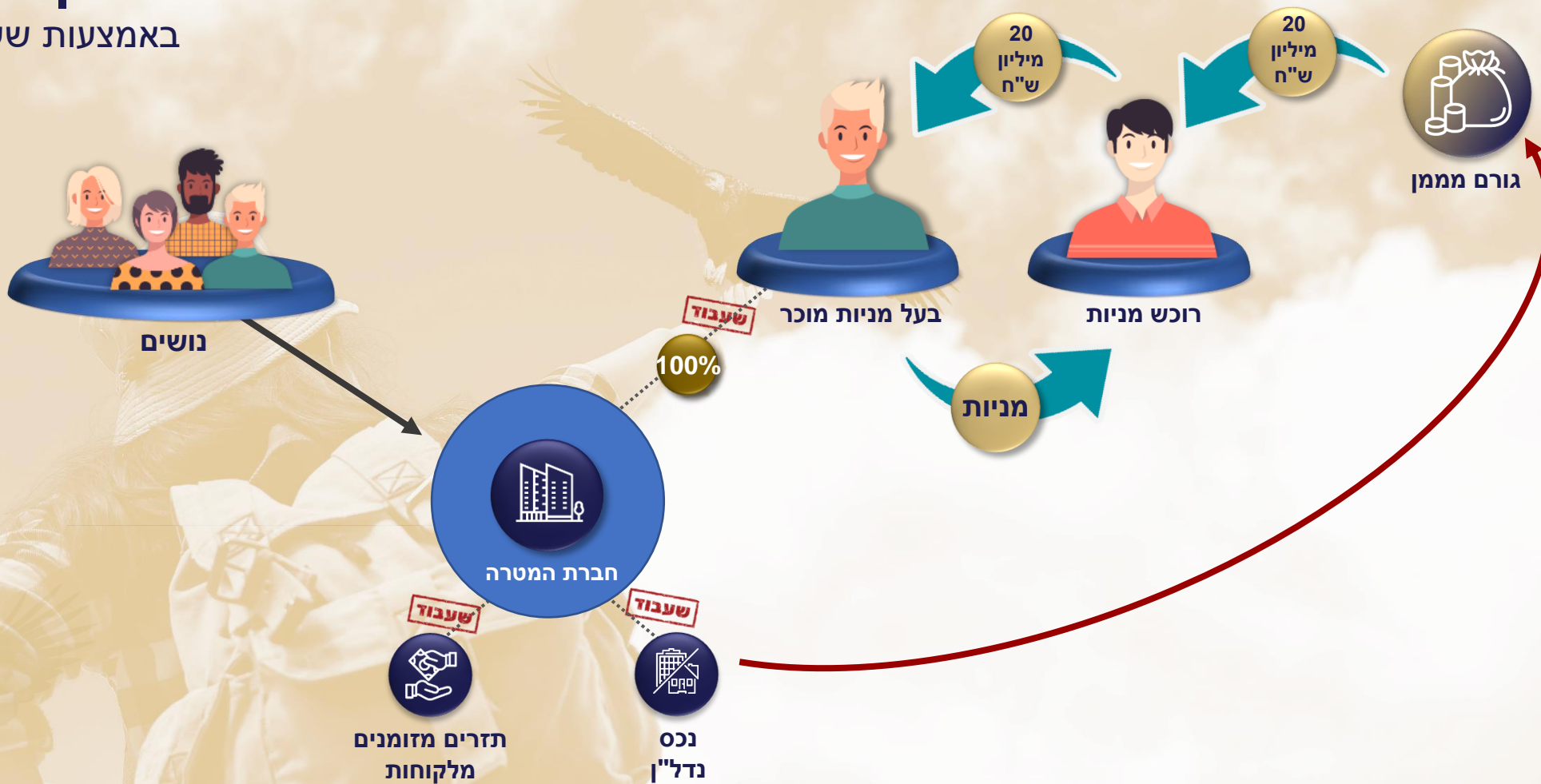
## 1. הגדרות

"חלוקה" – מתן דיבידנד או התחייבות לתיתו, במישרין או בעקיפין, וכן רכישה; ולענין זה,

"רכישה" – רכישה או מתן מימון לרכישה, במישרין או בעקיפין, בידי חברה או בידי חברה בת שלה או בידי תאגיד אחר בשליטתה, של מניות החברה...

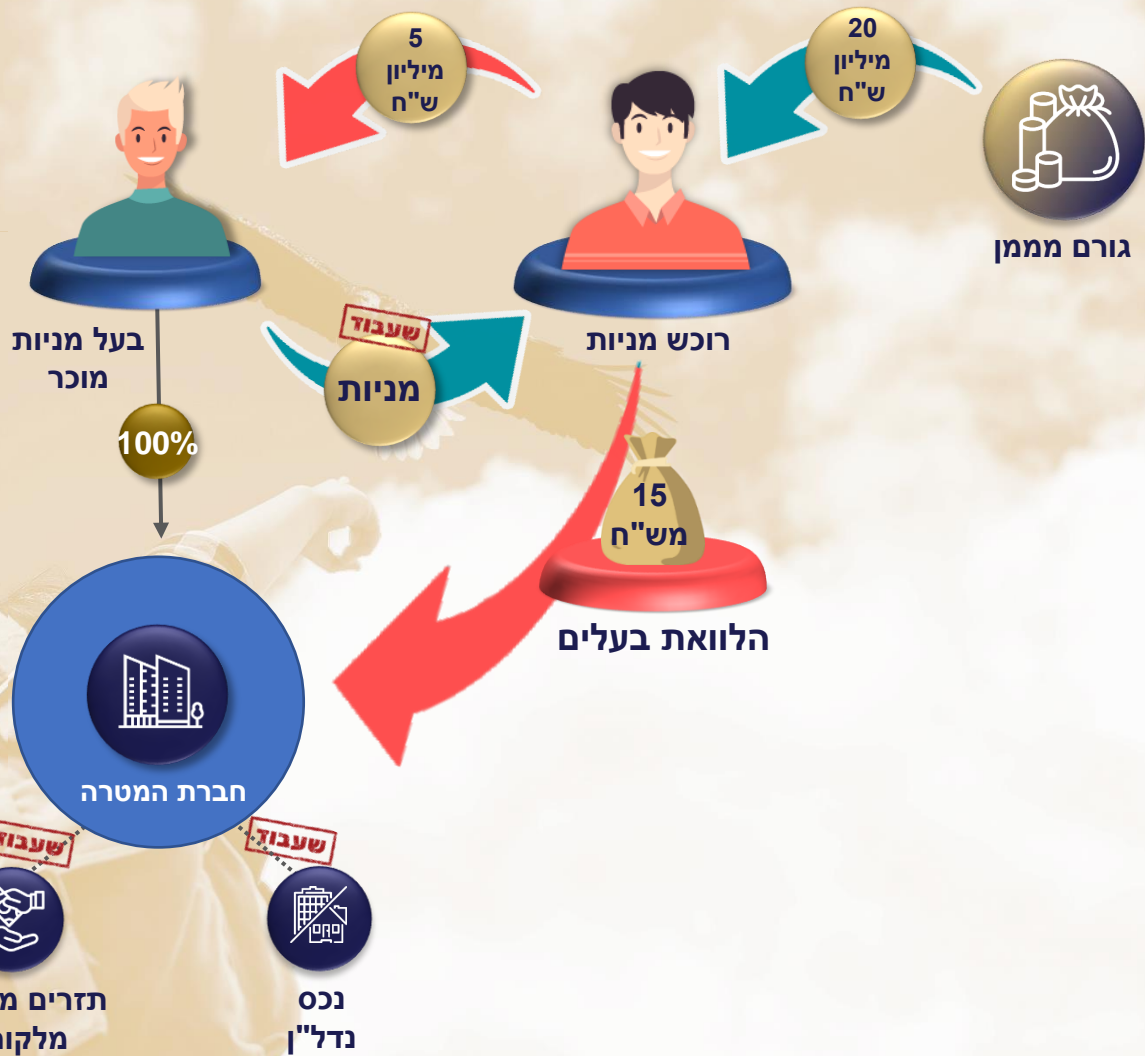
# מימון רכישת החברה

באמצעות שעבוד נכסי החברה



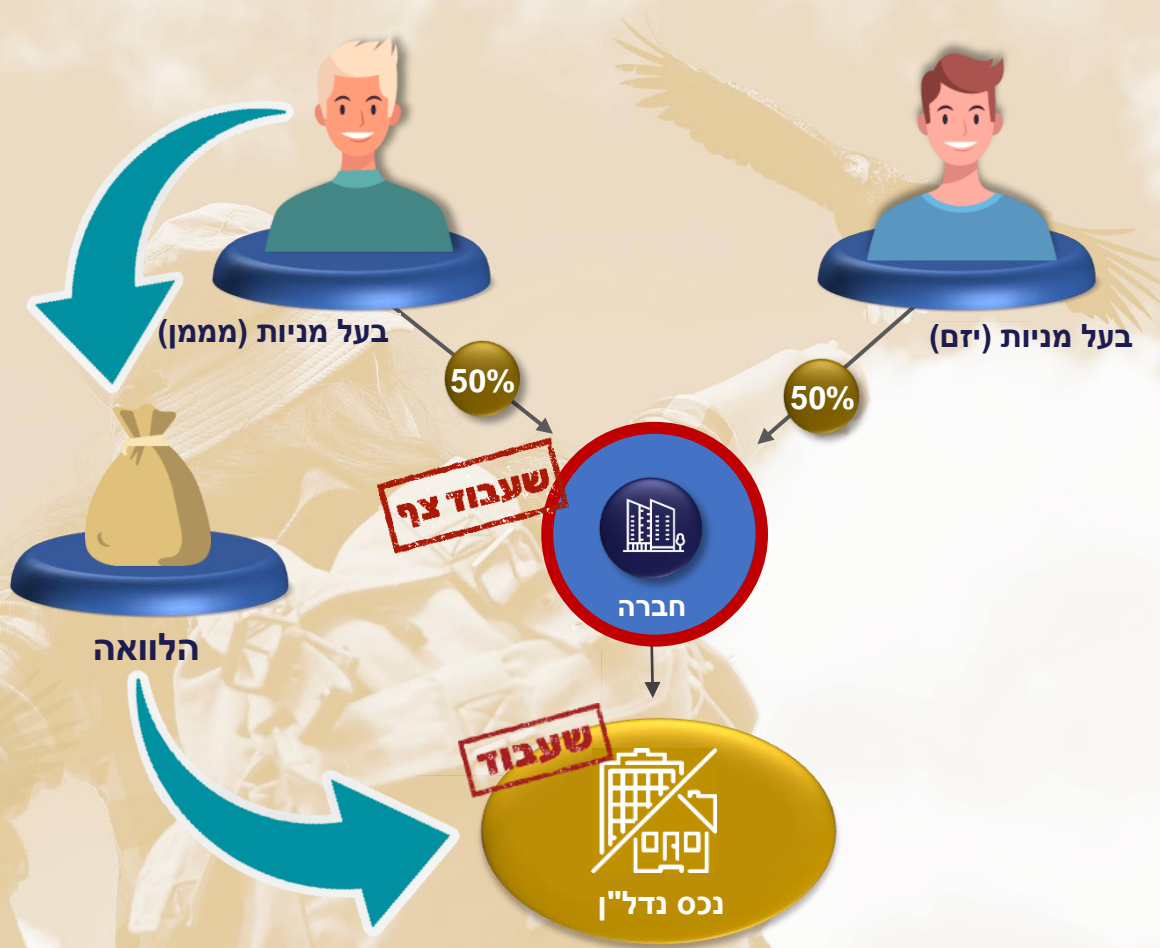
# מימון רכישת החברה

באמצעות שעבוד נכסי החברה



# מימון רכישת החברה

באמצעות נכסי החברה





בית משפט רשאי להשעות זכותו של בעל מניה לפירעון חובו מאת החברה עד לאחר שהחברה פרעה במלואן את כל התחייבויותיה כלפי נושים אחרים של החברה, אם מצא כי בנסיבות הענין צודק ונכון לעשות כן, במקרים החריגים שבהם השימוש באישיות המשפטית הנפרדת נעשה באחד מאלה:

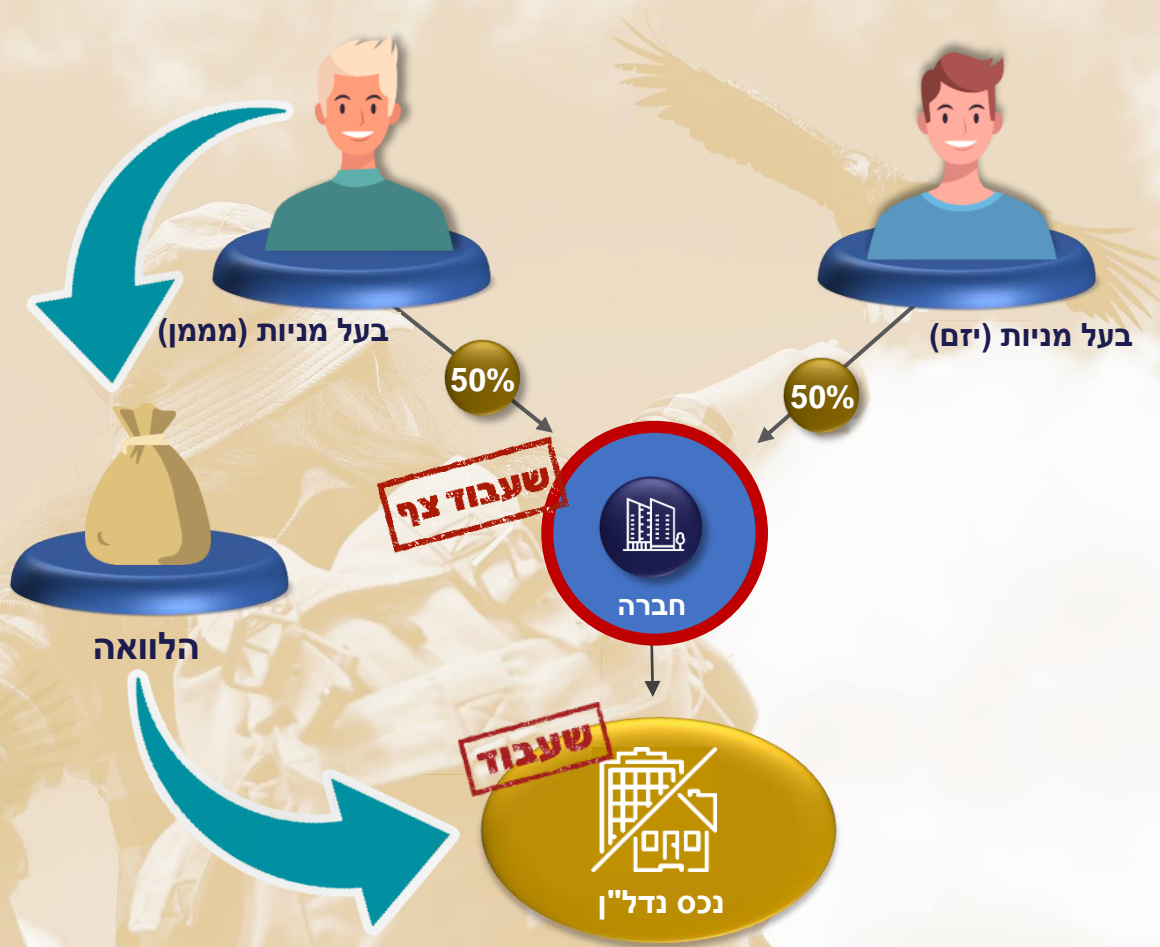
(א) באופן שיש בו כדי להונות אדם או לקפח נושה של החברה.

(ב) באופן הפוגע בתכלית החברה ותוך נטילת סיכון בלתי סביר באשר ליכולתה לפרוע את חובותיה.



# מימון רכישת החברה

באמצעות נכסי החברה

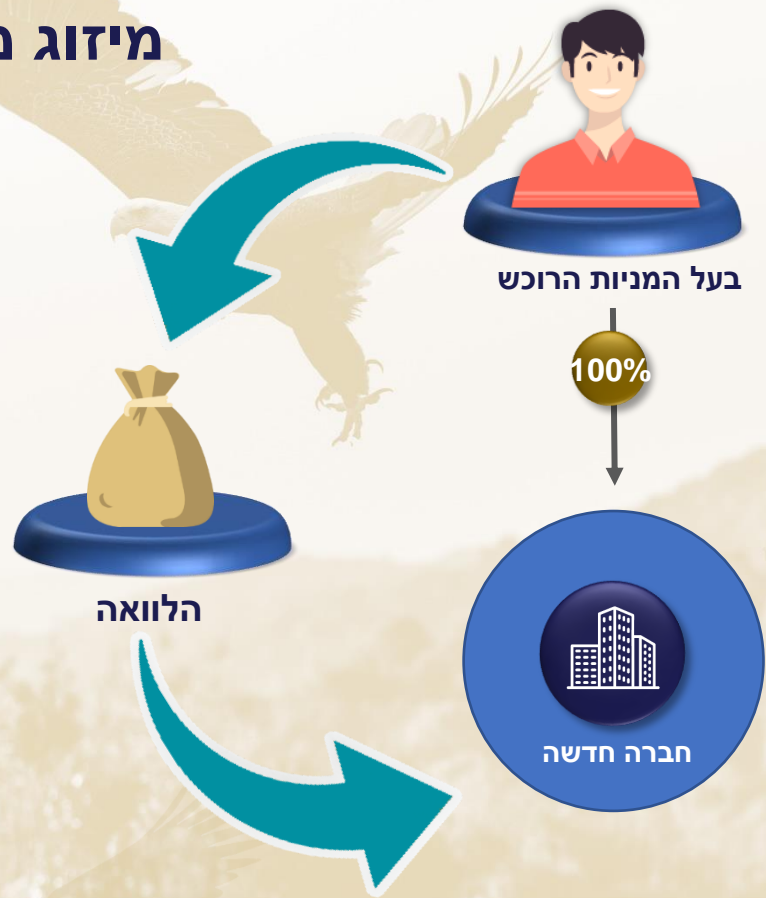


# מימון רכישת החברה

באמצעות שעבוד נכסי החברה

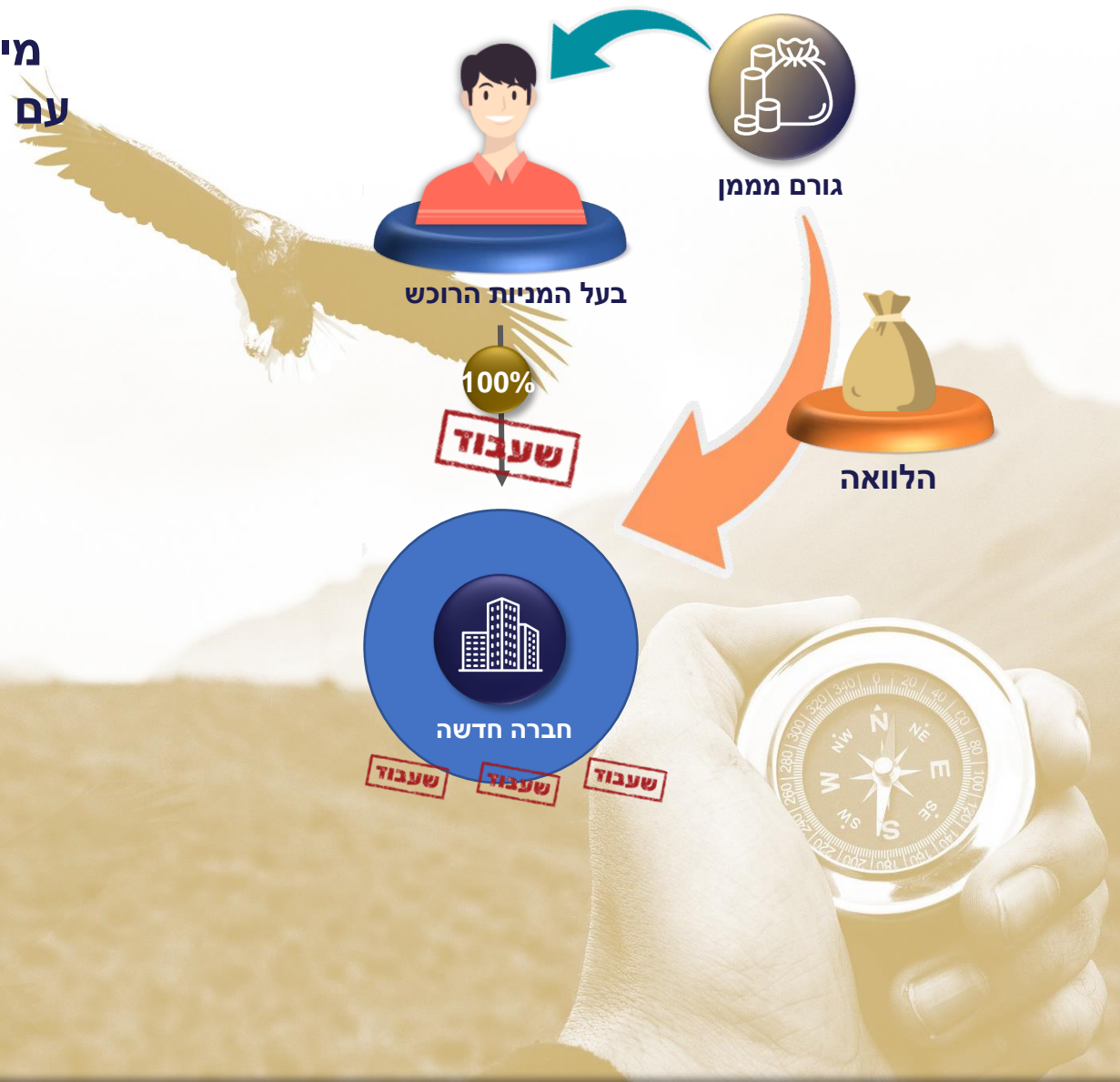


# מיזוג משולש





# מיזוג משולש עם גורם מממן







גורם מממן



שעבוד

הסכם פינוי בינוי



חברה יזמית

בעלי דירות קיימות



ה"פ 20-08-5308 מנרב פרויקטים נ' אאורה ישראל

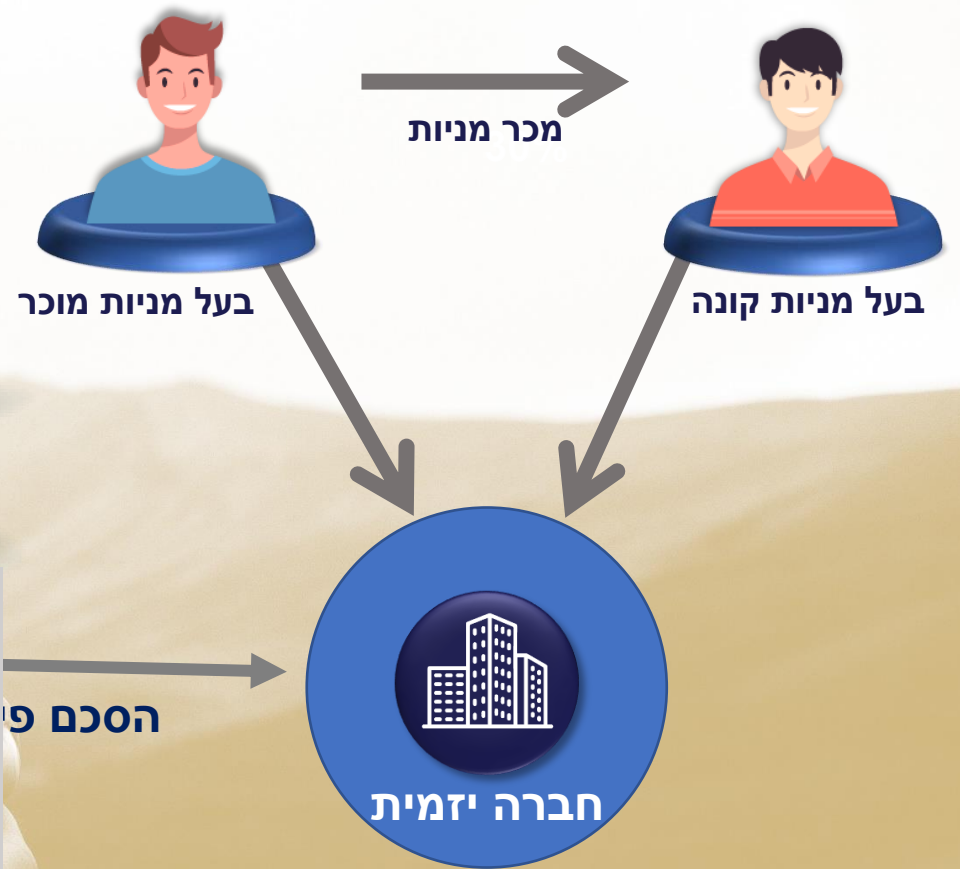


**בטיוטת הסכם הפינוי בינוי :**

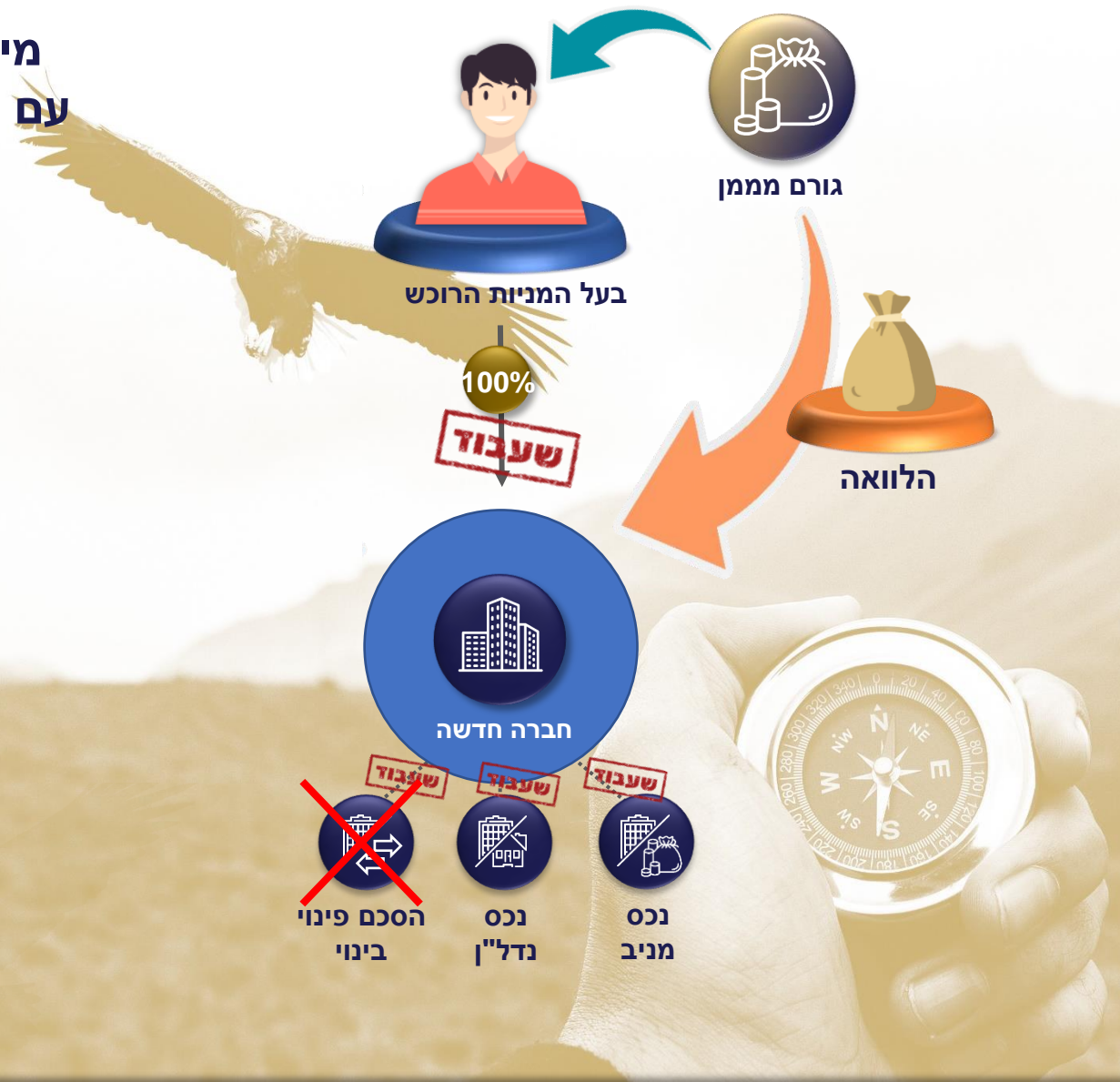
"ממועד החתימה על הסכם זה ועד למסירת דירות הבעלים החדשות לבעלים בהתאם להוראות חוזה זה, היזם יהיה רשאי להסב ו/או להעביר... את זכויותיו והתחייבויותיו ע"פ חוזה זה, כולן או חלקן... ובלבד שזכויותיהם של הדיירים לפי הסכם זה, לא ייפגעו, ובלבד שיתקיימו התנאים הבאים: ... היזם הנוסף יאושר ע"י נציגות הדיירים, אשר לא תהא רשאית לדחותו אלא מטעמים סבירים"

**בהסכם הפינוי בינוי שנחתם :**

"אסור ליזם לצרף בעלי מניות חדשים ליזם ו/או לבעלי השליטה ביזם המחזיקים במניות אשר יקנו להם מעמד של 'בעל עניין'... ללא קבלת הסכמת נציגות הבעלים מראש ובכתב."



# מיזוג משולש עם גורם מממן





# אז מה היה לנו?

- שעבוד מניות כבטוחה
- שעבוד נכסי החברה כבטוחה
- שעבוד נכס של החברה להבטחת מימון רכישת המניות – אתגרים
- שעבוד לטובת בעל מניות
- מימון רכישת חברה ציבורית בדרך של מיזוג משולש
- מימון לרכישת מניות בחברת פינוי בינוי
- להכין מראש את התשתית למכירת מניות בחברה
- לבחון היטב את הסכם הפינוי בינוי



אפשרי

מימון לרכישת חברת נדל"ן בהתבסס

על שעבוד נכסי החברה עצמה

מאתגר

עם הכלים הנכונים