

כמה שווה הנכס של אאורה בניו יורק: מיליוני שקלים או עשרות מיליונים?

בימים אלה רוכשת אאורה בפירעון מוקדם אג"ח שהנפיקה, על בסיס חוות דעת שלפיה זכויותיה בנכס בניו יורק שוות מיליוני שקלים בודדים ■ מנגד טוענת החברה שחלקה בנכס עשוי להגיע לעשרות מיליוני שקלים

07:19 30.09.2015 מאת: **אפרת נוימן**

חברת הנדל"ן אאורה, שנסחרת בבורסה של תל אביב ונשלטת בידי יעקב אטרקצ'י, היתה אמורה להשלים עד היום (ד') הליך פירעון מוקדם של אג"ח שהנפיקה. לפי חוות דעת שהוגשה לבית המשפט המחוזי בתל אביב בנוגע לשווי נכסי החברה, נכסיה בחו"ל שווים 6 מיליון שקל, כששווי של נכס בניו יורק (מלון) בספרים הוא 4.6 מיליון שקל. ואולם, סמנכ"ל הכספים של החברה טען במקביל בהליך משפטי בניו יורק, כי הכספים שהוצאו לרכישת המלון ושיפוצו הגיעו מאאורה - כך שהתמורה שמגיעה לאאורה, נוסף על חלקה במכירת המלון, גבוהה בהרבה ועשויה להגיע ל-13 מיליון דולר.

הסיפור מתחיל לפני כשלוש שנים, לאחר שאאורה - בשליטתו הטרייה של אטרקצ'י - הנפיקה במסגרת הסדר נושים אג"ח סדרה 1, המגובה בכמה נכסים. במרס 2015 הציעה החברה למחזיקי סדרה 1 פדיון מוקדם, ובמאי אושר מינויו של רואה חשבון איציק עידן כמומחה מטעם בית המשפט. ב-21 במאי הוא הגיש את חוות דעתו על שווי הנכסים, בין השאר על זכויות אאורה בקשר עם המלון במנהטן.

לפי חוות הדעת של עידן, שווי הפרויקטים של אאורה בחו"ל בניכוי הוצאות הוא כ-6 מיליון שקל. בחוות הדעת נכתב שהחברה מתמחרת בספריה את הזכויות במלון בניו יורק ב-4.6 מיליון שקל (1.2 מיליון דולר), לאחר שבפברואר דיווחה על מכירת הנכס בהוראת בית המשפט המקומי, ובאפריל הושלמה העסקה - אבל חלוקת התמורה מתבררת בית המשפט.

בתחילת ספטמבר הגיש סמנכ"ל הכספים של אאורה, רו"ח יוחאי אבטן, תצהיר לבית המשפט בניו יורק שבו נטען כי כל הכספים ששימשו לרכישת המלון בניו יורק ולשיפוצו לאחר מכן - למעט כספי הלוואה בנקאית - הגיעו מחשבונות הבנק של אאורה. מדובר בסכום של כ-12.2 מיליון דולר.

באפריל דיווחה החברה על מכירת הנכס בניו יורק תמורת 27 מיליון דולר. 11.3 מיליון דולר נוכו מהסכום בגין פירעון הלוואה הבנקאית - כך שהתמורה נטו היתה 15.7 מיליון דולר. לאחר הוצאות הרכישה והשיפוץ (12.2 מיליון דולר), שעדיין לא ברור מי יקבל אותן, נותרו כ-3.5 מיליון דולר.

חלקה של אאורה בפרויקט הוא 35%. כלומר, אם מגיעים לאאורה אותם 12.2 מיליון דולר ששימשו לרכישת המלון ושיפוצו, ושליש מהיתרה בקופה, בסך של 1.2 מיליון דולר,

חלקה בשוויו של המלון עשוי להגיע גם ל-13.4 מיליון דולר.

אם לומר זאת בפשטות, אאורה מעוניינת לרכוש בימים אלה בפירעון מוקדם את האג"ח סדרה 1 שלה (שזכויות אאורה במלון הן אחת מהבטוחות שלה) על בסיס מצג שלפיו זכויות אאורה במלון שוות כ-1.2 מיליון דולר - ובה בעת החברה טוענת, בתצהיר של סמנכ"ל הכספים שלה בבית משפט בניו יורק, כי חלקה בנכס בתוספת לכספים ששולמו מחשבונה עבורו מגיע לכ-13.4 מיליון דולר.

ראוי לציין כי גם אם אאורה סבורה שלא תצליח את ההליך המשפטי וייקבע שאין לה זכויות ב-12.2 מיליון הדולרים - מן הראוי היה לציין בחוות הדעת שיש אפשרות כי השווי יהיה גבוה יותר. מחוות הדעת ניתן להבין שעידן מקבל את עמדת אאורה, ומתמחר את הנכס במיליוני שקלים בודדים - בעוד עמדה אחרת של החברה מכוונת לסכומים גבוהים בהרבה.

וכך כותב עידן בחוות הדעת: "החברה המציאה בפני את עמדתה המשפטית ואת הערכת סיכוייה לזכייה בהליך המשפטי, וכן את אומדן התמורה הצפוי לה מנכס זה בניכוי עלויות משפטיות ואחרות בהליך בארה"ב... לאור רגישות המידע בקשר עם ההליך המשפטי שהיא מנהלת, לא פירטתי את תוכנו". לדברי עידן, אין בידי חוות דעת משפטית חיצונית בקשר לסיכויי הזכייה של החברה בהליך המשפטי.

"סכסוך מתמשך"

עידן, שותף בכיר בפירמת רואי החשבון Baker Tilly בישראל, אמר כי: "כל מה שנאמר בעניין אאורה ניתן בדו"ח לבית המשפט".

מאאורה נמסר: "ראשית, הנכס בניו יורק נרכש לפני כשש שנים בידי אאורה בבעלותה הקודמת... והוא נמצא במוקדו של סכסוך מתמשך. אאורה, בבעלות הנוכחית, מתמודדת ברמה היום-יומית בהליכים משפטיים בישראל ובארה"ב, כשהמטרה היחידה העומדת לנגד עיניה היא לשמור על זכויות החברה בנכס, למרות הערפל האופף את העסקה - לאור העובדה שחלק ניכר מהמסמכים לא הגיעו לידיה.

"כחלק מהצעתנו לפירעון מוקדם של האג"ח, בית המשפט מינה מעריך שווי בלתי-תלוי, רו"ח עידן, שקיבל מהחברה את כל החומרים שהיו ברשותה, לרבות גילוי בנוגע להליכים המשפטיים, וחזקה עלינו שהוא נתן הערכה המתבססת על הסיכויים והסיכונים בתיק. הליך אישור ההצעה לפירעון מוקדם נמשך כשנה... והמומחה הציג לבעלי האג"ח את חוות דעתו, נשאל שאלות ונתן תשובות. הצעת החברה אושרה ברוב מוחץ של מחזיקי האג"ח ואושרה בידי בית המשפט".