

חדל"ת 43652-09-20
בקשה מס' _____

בבית המשפט המחוזי
בתל אביב יפו

ובעניין: עו"ד אופיר נאור

נאמן אי די בי חברה לפתוח בע"מ (בפירוק) ("החברה")
ממשרד נאור-גרשט, עורכי דין
ע"י ב"כ עוה"ד רנן גרשט ו/או טלי שלו
מרח' מיטב 6 (כניסה A) תל אביב 678906
טל': 03-5447404 ; פקס: 03-5447405

הנאמן

ובעניין: הממונה על הליכי חדלות פירעון ושיקום כלכלי

ע"י ב"כ עוה"ד הדר נאות
מרח' השלושה 2, תל אביב

הממונה

בקשה למתן הוראות

בנוגע להליך משפטי שננקט על ידי חברת אקוואריוס נכסי הון בע"מ ואח'

בהתאם לסעיף 44(א)(1) לחוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ח-2018, נאמן החברה מתכבד בזאת להגיש לבית המשפט הנכבד בקשה למתן הוראות, במסגרתה בית המשפט הנכבד מתבקש בזאת להורות כדלהלן:

(א) להסמיך את הנאמן להסכים בשם החברה לסעדים המפורטים בסעיפים 9 א' ו-ב' לכתב התביעה שהוגש על ידי אקוואריוס נכסי הון בע"מ ואח' נגד החברה ואח' בבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו, ת.א. 51468-05-22 (להלן: "התובענה") ובכלל כך להסכים למתן פסק דין הצהרתי לפיו כל החובות כלפי השותפות כללית – קרן הון שותפות מוגבלת מס' 55-0012769 (להלן: "השותפות") ו/או מי מטעמה ו/או מי שמכוחה עפ"י הסכם ההשקעה ואיגרת החוב, כמפורט בתובענה, נפרעו וסולקו במלואם ועומדת לתובעות הזכות להסרת ומחיקת השעבודים וכן למנות את עוה"ד סוניה קשאני (מ.ר. 46272), היועצת המשפטית של התובעות, לכונסת נכסים ולנכסי השותפות, ולהקנות לה את הסמכות לפעול להסרת השיעבודים ומחיקתם ולהסמיך אותה לחתום על כל בקשה ו/או מסמך ו/או אישור ו/או הסכמה בשם השותפות שיידרשו לכך, וזאת מבלי להודות בכל טענה ו/או עובדה ו/או דרישה, כאשר תנאי להסכמה זאת הינה כי החברה לא תחויב בכל הוצאות מכל מין וסוג שהוא, לרבות הוצאות ושכ"ט עו"ד התובעות בתביעה ואחריות הסרת השעבודים ועלויות הסרת השעבודים (לרבות אגרות) לא יחולו על החברה ו/או מי מטעמה.

(ב) להסמיך את הנאמן לבצע את כל הפעולות הנדרשות בשל כך, לרבות הסמכת הנאמן לחתום על כל מסמך שיידרש ו/או להגיש כתבי בי דין לבית המשפט שדן בתובענה.

ואלה נימוקי הבקשה:

א. התובענה העומדת במרכזה של בקשה זו

1. במהלך מאי 2022 הגישו לבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו אקוואריוס נכסי הון בע"מ ואקוואריוס ייזום ופיתוח נכסים בע"מ (להלן ביחד: "אקוואריוס") תובענה כנגד החברה, כלל תעשיות בע"מ, כלל החזקות עסקי ביטוח בע"מ, כלל חברה לביטוח בע"מ ואזורים חברה להשקעות בפיתוח ובבניין בע"מ כתב תביעה לסעד הצהרתי ובקשה למינוי כונס נכסים. עניינה של התובענה הינו במחיקת שעבודים שנרשמו לטובת הנתבעות בגין הלוואה שניתנה לפני כ-27 שנים ברשם החברות, רשות מקרקעי ישראל, לשכות רישום המקרקעים ורשם המשכונות (כמפורט בכתב התביעה).

נספח 1 – העתק כתב התביעה כפי שהוגש במסגרת ת.א. 51468-05-22.

2. להלן יפורטו בתמצית טענותיה של אקוואריוס, כפי שנטענו במסגרת כתב התביעה.
3. הנתבעות - הינן חברות בקבוצת לוינשטיין, העוסקת, בין השאר, בהשקעה, ניהול ופיתוח נכסי נדל"ן.
4. הנתבעות - הינן מי שהיו בשעתו השותפות בכללית – קרן הון שותפות מוגבלת.
5. כלפי החברה נטען כי היא היתה בעלת הון המניות המונפק בחברת כללית מימון והשקעות בע"מ, שהיתה השותף הכללי בשותפות (להלן: "השותף הכללי"), וזאת בנוסף להיותה של החברה במישרין שותף מוגבל בשותפות.
6. עוד נטען כי השותף הכללי החזיקה ב-20% מהשותפות והחברה החזיקה ב-20% נוספים מהשותפות, כאשר יתר הנתבעות היו גם הן שותפות מוגבלות בשותפות שהחזיקו ביתרת הזכויות בשותפות.
7. לפני למעלה מ-27 שנים, ביום 13.1.1995, נחתם הסכם השקעה ואיגרת חוב אשר מכוחם נרשמו שעבודים לתובעתה של השותפות.
8. עוד נטען בתובענה כי חובות התובעות לשותפות מכוח הסכם ההשקעה ואיגרת החוב סולקו במלואם אך השעבודים שנרשמו מכוחם על התובעות ונכסיהן לא הוסרו.
9. במסגרת התובענה נטען כי השותפות נמחקה לבקשת השותפות בה ביום 7.8.2005 וחברת כללית מימון שהיתה השותף הכללי בה פורקה מרצון ביום 3.11.2009 וחוסלה ביום 8.7.2010.
10. במסגרת התביעה נטען כי השותפות לא הסירה את השיעבודים שהתובעות עשו לטובתה והם עודם רשומים בספרי רשם החברות, רשות מקרקעי ישראל, לשכת רישום המקרקעין ורשם המשכונות.

ב. מאמציו של הנאמן ליתר את ניהול ההליך המשפטי

11. תובענה זו הוגשה כנגד החברה למרות הוראות סעיף 29(5) לחוק חדלות פירעון הקובעות כי לא יהיה ניתן לפתוח בהליך משפטי נגד החברה, אלא באישור בית המשפט הנכבד.
12. התובעות אף לא פנו לנאמן בטרם הגשתה של התובענה והנאמן גילה אודות התובענה והטענות המפורטות שם רק לאחר הגשתה.


13. עם זאת, הנאמן השקיע מאמצים וזמן רב על מנת לנסות ולייתר את ניהולו של ההליך המשפטי.
14. לאור שלא היה בידי הנאמן מידע בנוגע לטענות שהועלו במסגרת התובענה, בשים לב לכך כי מדובר בשעבודים שנרשמו על בסיס הסכמים שנחתמו למעלה מ-27 שנים, ובאג"ח לגביו נטען כי נפרע במלואו לפני 18 שנים החל הנאמן בהליך איסוף נתונים ומידע.
15. בכלל כך, הנאמן ערך שיחה ותכתובות עם ב"כ התובעות עוה"ד דב בורנשטיין ועם עוה"ד סוניה קשאני, היועצת המשפטית של התובעות ומי שבמסגרת התובענה מבוקש למנותה ככונסת נכסים.
16. במסגרת השיחה ביקש הנאמן לקבל הבהרות שונות בנוגע לנטען בכתב התביעה, ובראשן – האם אגרות החוב שלהבטחת פירעון נרשמו השעבודים נפרעו במלואן. סוכם כי התובעות ובאי כוחן יאתרו נתונים ומסמכים נוספים על מנת שהנאמן יוכל לבחון את הסוגיות שעל הפרק ולקבל את ההבהרות הדרושות לו.
17. בנוסף פנה הנאמן גם אל מי מנושאי המשרה הקודמים בחברה על מנת לקבל מידע בנוגע לטענות שנטענו במסגרת כתב התביעה, ובפרט, הבהרות האם אגרות החוב נפרעו במלואן ומדוע לא נמחקו עד היום השעבודים העומדים במרכזה של התובענה.
18. לאחרונה, שלח ב"כ התובעת אל הנאמן שורה של מסמכים שנועדו להצביע על כך כי אגרות החוב נפרעו במלואן. בכלל כך, נשלחו דוחות כספיים של אקוואריוס נכסי הון לשנים 2003-2005 וכן כרטסת של אקוואריוס נכסי הון המתייחסת לשנים 2002-2004.
19. בנוסף, שלח ב"כ התובעת את ההודעות הבאות:

(א) הודעתה של כלל החזקות עסקי ביטוח בע"מ וכלל חברה לביטוח בע"מ (הנתבעות 3 ו-4 לתובענה) – לפיה הן מודיעות על הסכמתן למתן פסק דין הצהרתי על פי התביעה ולמינויה של עו"ד סוניה קשאני לכונסת נכסים על פי המבוקש בתביעה. הובהר כי ההסכמה ניתנה בהמשך לויתורן של התובעות על עתירתן לחיוב בהוצאות ושכר טרחת עו"ד התובעות בתביעה.

(ב) הודעתה של אזורים חברה להשקעות בפיתוח ובבניין בע"מ (הנתבעת 5 לתובענה) – לפיה היא נותנת את הסכמתה למתן פסק דין הצהרתי ע"פ העתירה שבסעיף 9 לתביעה וכן למינויה של עו"ד סוניה קשאני לכונסת נכסים על פי המבוקש בבקשה, תוך שהובהר כי ההסכמה ניתנת לפנים משורת הדין ומבלי להודות בכל טענה ו/או עובדה ו/או דרישה ובכל מקרה כתנאי לויתורן של התובעות על עתירתן לחייב אותה בהוצאות ושכ"ט עו"ד התובעות בתביעה.

20. לאחר שהנאמן קיבל את ההבהרות שהתבקשו, ובשים לב להודעות חלק מהנתבעות הנ"ל, שהינן חברות סולבנטיות, אשר סביר להניח כי בחנו את הנטען בכתב התביעה ולאחר מכן נתנו את הסכמתן למבוקש במסגרת התביעה, ובשים לב לכך כי אין בידי הנאמן כל מידע בקשר לאירועים הנתענים, ובפרט, אין בידו כל מידע כי אגרות החוב לא נפרעו, סבור הנאמן כי על החברה ליתן הסכמתה למחיקת השעבודים.

21. זאת, בפרט, אל מול החלופה של ניהול הליכים משפטיים לצורך בירור הנסיבות בהן נתנו אגרות החוב והשעבודים שניתנו להבטחתן לפני למעלה מ-27 שנים, ובשים לב לכך כי מדובר בשותפויות וחברות שפורקו וחוסלו כבר לפני שנים רבות, אשר אין בידי הנאמן כל מידע בנוגע אליהן.



אופיר נאור, עו"ד
נאמן חברת אידיבי חברה לפתוח בע"מ
נאור-גרשט, עורכי דין

היום : 24 ביולי, 2022.

נספח 1 – העתק כתב התביעה

כפי שהוגש במסגרת ת.א 51468-05-22

ת.א.

בענין:

1. אקוואריוס נכסי הון בע"מ
(לשעבר: פדני לוסטיג החזקות בע"מ)
ח.פ. 511862674

2. אקוואריוס ייזום ופיתוח נכסים בע"מ
(לשעבר: אקוואריוס אחזקות בע"מ)
ח.פ. 511589012

שתיהן מדרך מנחם בגין 23, תל אביב 6618356
טל' 03-7100200, פקס' 03-7100222
ושתיהן ע"י ב"כ עו"ד ד. בורנשטיין מ.ר. 9671
מרחוב הארבעה 21, תל-אביב 6473921
טל: 03-7118600, פקס: 03-7118615
מייל: dov@bnlo.co.il

התובעת

- נ ג ד -

1. אי די בי חברה לפיתוח בע"מ (בפירוק)
(לשעבר: כלל ישראל בע"מ)
מס' חברה 520032285
ממרכז עזריאלי, המגדל המשולש,
קומה 44, תל אביב 67023
ע"י הנאמן, עו"ד אופיר נאור
ממשרד נאור – גרשט, עורכי דין
מרח' מיטב 6 (כניסה A) תל אביב 678906

2. כלל תעשיות בע"מ
(לשעבר: כלל תעשיות והשקעות בע"מ)
מס' חברה 520021874
ממרכז עזריאלי, המגדל המשולש,
קומה 45, תל אביב 67023

3. כלל החזקות עסקי ביטוח בע"מ
מס' חברה 520036120
מרח' ראול ולנברג 36, תל אביב

4. כלל חברה לביטוח בע"מ
מס' חברה 520024647
מרח' ראול ולנברג 36, תל אביב

5. אזורים חברה להשקעות בפיתוח ובבניין בע"מ

מס' חברה 520025990

מרח' ארניה 32, תל אביב

הנתבעים

כתב תביעה

מהות התביעה: סעד הצהרתי ובקשה למינוי כונס נכסים.

סכום התביעה: ללא סעד כספי ובלתי ניתן להערכה ש.

סכום האגרה שיש לשלם: 1,179 ש, בהתאם לפרט 10 לתוספת לתקנות בתי המשפט (אגרות), התשס"ז-2007.

לא קיים הליך נוסף בבית משפט או בבית דין, בקשר למסכת עובדתית דומה.

הזמנה לדין

הואיל וחב' אקוואריוס נכסי הון בע"מ וחב' אקוואריוס יזום ופיתוח נכסים בע"מ הגישו כתב תביעה זה נגדך, את/ה מוזמן/ת להגיש כתב הגנה בתוך 60 ימים מיום שהומצא לך כתב תביעה זה.

לתשומת ליבך, אם לא תגיש/י כתב הגנה, אזי לפי תקנה 130 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018 תהיה לתובעות הזכות לקבל פסק דין שלא בפניך.

חלק שני

תיאור תמציתי של בעלי הדין:

1. התובעות הינן חברות בקבוצת לוינשטיין, העוסקות בין השאר בהשקעה, ניהול ופיתוח נכסי נדל"ן.
2. הנתבעות הינן מי שהיו בשעתו השותפות בשותפות המוגבלת: **כללית – קרן הון שותפות מוגבלת** מס' 55-0012769 (להלן: "השותפות"). הנתבעת 1 הינה חברה שהיתה בשעתו בעלת כל הון המניות המונפק **בחברת כללית מימון והשקעות בע"מ**, שהיתה השותף הכללי בשותפות (להלן: "השותף הכללי"), וזאת בנוסף להיותה של הנתבעת 1 במישרין שותף מוגבל בשותפות. השותף הכללי החזיקה ב- 20% מהשותפות והנתבעת 1 החזיקה ב- 20% נוספים מהשותפות. הנתבעות 2-5 היו גם הן שותפות מוגבלות בשותפות שהחזיקו שביתרת הזכויות בשותפות.
3. עפ"י סעיף 50 לפקודת השותפויות [נוסח חדש], התשל"ה-1975, זכותו של כל שותף בהתפרק השותפות כלפי שאר השותפים וכלפי כל מי שיש לו מכוחם תביעה בשל זכויותיהם כשותפים, שנכסי השותפות ישמשו לסילוק חיוביה של השותפות, ושהנכסים העודפים ישמשו לסילוק המגיע לשותפים לאחר שינוכה ממנו כל המגיע מהם לשותפות בשל היותם שותפים בה, ולמעשה, לעניינים נשוא תביעה זו הנתבעים הינם ממשיכייה של השותפות ומי שנכנסו לנעליה.

הסעד המבוקש:

4. עניינה של תביעה זו הינו ביטול ומחיקת שיעבודים שנעשו ע"י התובעות לטובתה של השותפות מכוחם של הסכם השקעה ואיגרת חוב מיום 13.1.1995 המצ"ב ומסומנים **כנספחים 1 ו-2** לתביעה על התובעות (להלן: "הסכם ההשקעה" ו-"איגרת החוב").
5. חובות התובעות לשותפות מכוחם של הסכם ההשקעה ואיגרת החוב סולקו במלואם, אך שיעבודים שנרשמו מכוחם על התובעות ונכסיהן לא הוסרו.
6. השותפות נמחקה לבקשת השותפות בה ביום 7.8.2005 (כעולה מאישור רשם החברות והשותפויות הרצ"ב **כנספח 3** לתביעה) וחברת כללית מימון שהיתה השותף הכללי בה פורקה מרצון ביום 3.11.2009, וחוסלה ביום 8.7.2010, כמפורט בתדפיס החברה הרצ"ב **כנספח 4** לתביעה.
7. ההחלטה לפרוק השותפות התקבלה ע"י השותפות בשותפות בהמשך לפרעון איגרת החוב הנ"ל, כעולה מהפרוטוקול מיום 18.1.2005 עליו חתמו השותפות בשותפות, שהוגש לרשם החברות והשותפויות ביום 7.8.2005. העתק הפרוטוקול וההודעה הנ"ל מצ"ב **כנספח 5** לתביעה.
8. השותפות לא הסירה את השיעבודים שהתובעות עשו לטובתה בהתאם להתחייבותן של התובעות בהסכם ההשקעה ואיגרת החוב, ושיעבודים אלו רשומים עד היום בספרי רשם החברות, רשות מקרקעי ישראל, לשכות רישום המקרקעין ורשם המשכונות (להלן: "השיעבודים"), וזאת למרות פירעון איגרת החוב. השותפות ו/או השותפות בה, ובכללן הנתבעות, אף לא התריעו בפני התובעות כי בכוונתן לפעול לפירוק השותפות ופרקו את השותפות ללא שיבטיחו יצירת מנגנונים להסרת השיעבודים, בין בהפקדת יפויי כח ובין אחרת.

9. אשר על כן כב' בית המשפט מתבקש :

- א. להצהיר כי כל החובות כלפי השותפות ו/או מי מטעמה ו/או מי שמכוחה עפ"י הסכם ההשקעה ואיגרת החוב נפרעו וסולקו במלואם ועומדת לתובעות הזכות להסרת ומחיקת השיעבודים הנ"ל.
- ב. למנות את עורכת הדין סוניה קשאני (מס' רישיון 46272, ת.ז. 040972655), היועצת המשפטית של התובעות, לכוונסת נכסים לנכסי השותפות ולהקנות לה את הסמכות לפעול להסרת השיעבודים ומחיקתם ולהסמיך אותה לחתום על כל בקשה ו/או מסמך ו/או אישור ו/או הסכמה בשם השותפות שידרשו לשם כך.
- ג. כן יתבקש כב' ביהמ"ש לחייב את הנתבעות בהוצאות ושכ"ט עו"ד התובעות בתביעה זאת.

העובדות הנחוצות לביסוס עילת התביעה ומתי נולדה:

10. התובעת 1 התקשרה ביום 15.1.1995 עם השותפות בהסכם ההשקעה עם השותפות, ומכוחו של הסכם זה עשתה את איגרת החוב לטובת השותפות. מכוחם של הסכם ההשקעה ואיגרת החוב, התובעת 1 והתובעת 2 עשו את השיעבודים הנ"ל להבטחת פירעון אגרת החוב, בסכומים המגיעים מכוחה של איגרת החוב, שנרשמו בספרי רשם החברות, רשות מקרקעי ישראל, לשכות רישום המקרקעין ורשם המשכונות. תמציות רישום של התובעות אצל רשם החברות מצ"ב **כנספחים 6 ו-7** לתביעה.
11. כשהוברר לתובעות כי הן השותפות והן השותף הכללי אינן קיימות עוד, הן פנו למי מנתבעות בבקשה שייסייעו בידן להסיר את השיעבודים. העתקי הפניות **מצ"ב 8** לתביעה.
12. מברורים שנעשו ע"י התובעות הוברר כי ככל הנראה, גם בשל חלוף הזמן, חילופי גברי בקרב העוסקים בדבר אצל הנתבעות ופרוקם של השותפות והשותף הכללי, נבצר מהנתבעות לסייע, וזאת על אף שהנתבעות לא הכחישו כי איגרת החוב ניפרעה.
13. התובעות יטענו כי כל עוד השיעבודים הנ"ל רשומים ועומדים, נמנע ממנה למצות את זכויותיה בנכסים המשועבדים, נפגעות זכויותיה הקנייניות בנכסים אלו ונגרמים לה נזקים כבדים.
14. מכל הטעמים המפורטים למעלה, התובעות יטענו כי הינן זכאיות לסעדים הנתבעים על ידן בתביעה זאת.
15. כל טענות התובעת בכתב תביעה זה נטענות במצטבר ו/או לחילופין, הכל לפי הדבק הדברים ו/או הקשרם.
16. **לבית המשפט המחוזי ב תל אביב יפו במחוז תל אביב יש סמכות עניינית לדון בתביעה זו בהתאם להוראות סעיף 40 לחוק בתי המשפט [נוסח משולב], תשמ"ד – 1984 וסמכות מקומית לדון בתביעה הואיל ומקום ההתקשרות בהסכם ההשקעה ואיגרת החוב, כמו גם כתובת הנתבעות, בתל אביב.**

17. אשר על כן כבוד בית המשפט מתבקש להזמין את הנתבעים לדין ולפסוק כנגדם ביחד ולחוד את הסעדים המבוקשים במסגרת כתב תביעה זה, לרבות הוצאות התובעת בתביעה ושכ"ט עו"ד.



דב בורנשטיין, עו"ד
ב"כ התובעת

רשימה ותוכן נספחים

נספח	תאור	עמ'
1	הסכם ההשקעה	7
2	איגרת החוב	24
3	אישור רשם החברות והשותפויות למחיקת כללית - קרן הון שותפות מוגבלת	42
4	תדפיס חברת כללית מימון והשקעות בע"מ	45
5	פרוטוקול והודעה על החלטה לפרוק שותפות כללית - קרן הון שותפות מוגבלת	48
6	תמצית רישום חברת אקוואריוס נכסי הון בע"מ	53
7	תמצית רישום חברת אקוואריוס ייזום ופיתוח נכסים בע"מ	57
8	העתקי פניות בבקשה להסרת השעבודים	76
	ייפוי כוח	88

נספח 1

הסכם השקעה

(בעמ' 8-23)

הסכם השקעה

שנערך ונחתם בתל-אביב ביום 13 בחודש ינואר 1995

- ב י ן -

פדני לוסיטיג החזקות בע"מ
פ.ח 4-186267-51
מרחוב יגאל אלון 92, תל-אביב
(להלן: "החברה")

מצד אחד:

- ל ב י ן -

כללית קרן הון - שותפות מוגבלת
מספר שותפות 55-0012769
מרח' דרויאנוב 5, תל-אביב.
(להלן: "המשקיעה")

מצד שני:

הואיל והחברה מעוניינת להנפיק למשקיעה אגרת חוב והמשקיעה מעוניינת לרכוש את אגרת החוב האמורה, והכל בתנאים ובאופן כמפורט בהסכם זה להלן;

לפיכך הוסכם, הוצהר וחותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. כללי

- 1.1 המבוא להסכם זה ונספחיו מהווים חלק בלתי נפרד ממנו ויקראו כאחד עם יתר סעיפיו.
- 1.2 כותרות הסעיפים הם לצורכי נוחות בלבד, ולא יחייבו ולא ישמשו לצורכי פרשנות.
- 1.3 לצורך הסכם זה:

"הבורסה" - הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ.

"קבוצת החברה" - חברות אשר 50% לפחות מהון המניות המונפק שלהן מוחזק, במישרין או בעקיפין, על ידי החברה.

"בעל ענין" - כמשמעו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.

החברה מצהירה בזה כדלקמן:

- 2.1 כי החברה וחברות קבוצת החברה מאוגדות כדין חברות פרטיות לפי דיני מדינת ישראל וכי רישומן ברשם החברות הינו בתוקף מלא, כי הן לא קיבלו כל הודעה בדבר כוונה למחקן, כי לא נפתחו כנגדן הליכי פירוק או כינוס נכסים מהותיים שלהן, כולם או חלקם, כי לא הוגשה כנגדן בקשה לפירוק או לכינוס נכסים כאמור, ולא נתקבלה כל הודעה או התראה על כוונה לפתוח בהליכים כאמור, ולא ידוע על כל סיבה העשויה לגרום לכך, וכי החברה וחברות הבת שלה אקוואריוס אחזקות בע"מ (להלן: "אקוואריוס"), פדני לוסטיג השקעות (1993) בע"מ, איקסיון אחזקות בע"מ מופידיאס אחזקות בע"מ (להלן: "חברות הבת"), רשאיות ומוסמכות על פי כל דין להחזיק בנכסיהן ולעסוק בעסקיהן והכל בכפוף לאמור בטיוטת התשקיף כהגדרתה בסעיף 2.8 להלן המצ"ב כנספח ב' להסכם. עותקים מלאים ונכונים של תעודות ההתאגדות ותזכיר ותקנון בנוסחם העדכני של החברה ושל אקוואריוס מצורפים להסכם זה כנספח ג'.
- 2.2 (א) כי אין מניעה חוקית, חוזית או אחרת לחברה להתקשר בהסכם זה והקצאת אגרת החוב והמניות על פיו לא עומדים בסתירה למסמכי ההתאגדות של החברה, ואינם מהווים הפרה של התחייבות או הסכם או כל מסמך אחר אשר החברה ו/או חברות הבת שלה צד לו.
- (ב) כי יש לה את היכולת והאמצעים לעמוד בהתחייבויותיה כמפורט בהסכם זה במלואן וכסדרן.
- 2.3 כי דירקטוריון החברה אישר את התקשרות החברה בהסכם זה ואת הנפקת אגרת החוב על פיו וכי התקבלו כל האישורים הדרושים לחברה על פי כל דין ו/או כל אישור אחר הדרוש לחברה לצורך התקשרות החברה בהסכם זה.
- 2.4 כי ההון הרשום של החברה הינו 20,000,000 ש"ח המחולק ל-20,000,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע"נ כ"א (להלן: "המניות").
- 2.5 כי ההון המונפק והנפרע של החברה הינו למועד הסכם זה 10,000,000 מניות רשומות על שם, וכי ההון הרשום של החברה מספיק גם לצורך המרת אגרת החוב שתונפק בהתאם להסכם זה.
- להלן רשימת בעלי המניות של החברה ופירוט החזקותיהם במניות החברה נכון למועד חתימת הסכם זה:

שם המחזיק	מספר המניות הרגילות בנות 1 ש"ח ע"נ כ"א	אחוז בהון ובהצבעה
פדני לוסטיג חברה להשקעות בבנין בע"מ	3,645,761	36.458%
יצחק לוסטיג	1,954,039	19.540%
Forum International Ltd.	1,944,106	19.441%
אילן פדני	744,052	7.441%
בנימין פדני	744,052	7.441%
Bolton International Ltd.	381,507	3.815%
ש.נ.ר.ד. אחזקות בע"מ	174,726	1.747%
עדיגר השקעות בע"מ	189,625	1.896%
ליאור ארדיטי	84,428	0.844%
תאגידים חברה לניהול ונאמנות (1987) בע"מ (בנאמנות)	72,690	0.727%
אליהו קמר	43,794	0.438%
Bishop Trading Ltd.	21,220	0.212%
סה"כ	10,000,000	100%

2.6 2.6.1 העתקים נכונים ומלאים של הדוחות המפורטים להלן מצורפים כנספחים ד' (1) ו- (2) להסכם זה.

ד' (1) - הדוחות הכספיים המבוקרים של החברה ליום 31.12.93.
ד' (2) - דוחות כספיים ביניים מסוקרים של החברה (בנפרד ובמאוחד) ליום 31.3.94 ודוחות כספיים ביניים תמציתיים מסוקרים של החברה (בנפרד ובמאוחד) ליום 30.6.94.

דוחות כספיים שנתיים מבוקרים של החברה ליום 31 בדצמבר 1994 יוגשו למשקיעה לא יאוחר מיום 31 במרס 1995 ויצורפו להסכם זה כנספח ד' (3) ויחול לגביהם האמור בסעיף 2.6.2 להלן.

2.6.2 הדוחות הכספיים המפורטים לעיל אושרו על ידי דירקטוריון החברה והינם נכונים ומלאים לתקופה אליה הם מתייחסים במועד חתימתם ונערכו לפי עקרונות חשבונאיים מקובלים שיושמו באופן עקבי. הנתונים המופיעים בדוחות נספחים ד' (1)-(2) משקפים באופן מלא ונכון את מצב הנכסים, הזכויות, ההתחייבויות, החובות, ההון והתוצאות העסקיות של החברה, על בסיס מאוחד, לתקופה אליה הם מתייחסים במועד חתימתם והכל כפי שנהוג ליתן להם ביטוי בדוחות כספיים כאמור.

2.6.3 למיטב ידיעת החברה, לא חל שינוי מהותי לרעה בעסקי החברה בכללותם, על בסיס מאוחד, לאחר תום התקופה הנסקרת בדו"חות הכספיים ליום 30 ביוני 1994.

2.7 הדירקטורים בחברה הינם ה"ה יצחק לוסטיג, אילן פדני, גיא מיוחס ואפרים קרמר.

2.8 טיוטת תשקיף החברה מיום 30 באוגוסט 1994 (להלן: "מועד טיוטת התשקיף") מצורפת להסכם זה כנספח ב' (להלן: "טיוטת התשקיף").

טיוטת התשקיף אשר אושרה כדין על ידי דירקטוריון החברה, לרבות הדוחות הכספיים הכלולים בה, כוללת את כל הפרטים והמידע אשר על פי הוראות כל דין, יש לכלול בטיוטת תשקיף, משקפת את השעבודים הרשומים על נכסי החברה ואקוואריוס ואת הערבויות שנתנו החברה ואקוואריוס וכן את עסקי החברה וחברות הבת של החברה ואת נכסיהן, זכויותיהן, ההתחייבויות, החובות, ההון, התוצאות העסקיות, ההסכמים המהותיים, ההליכים המשפטיים ופרטים מהותיים אחרים של החברה וחברות הבת של החברה ואת עסקותיהן עם ו/או תשלומיהן לבעלי עניין בחברה והכל נכון לתאריך הטיוטה, היינו 30 באוגוסט 1994 או לכל מועד אחר כנקוב בטיוטה, לפי העניין.

2.9 תאור השעבודים הרשומים על נכסי החברה, אקוואריוס, פידיאס אחזקות בע"מ ונכסי הר חוצבים בע"מ, למועד חתימת הסכם זה, מצורף להסכם זה כנספח ה'.

2.10 תאור של הערבויות אשר נתנו החברה ו/או אקוואריוס ואשר שווין עולה, בנפרד ו/או במצטבר, על סך של 2 מיליון דולר של ארה"ב, נכון למועד חתימת הסכם זה, מצורף להסכם זה כנספח ו'. למיטב ידיעת החברה, לא עולה סך הערבויות אשר נתנו יתר חברות קבוצת החברה, להבטחת התחייבויות של גורמים מחוץ ל"קבוצת החברה", לרבות בעלי עניין, אך למעט הערבויות המפורטות בסעיף 6.9 לטיוטת התשקיף, על 2 מיליון דולר של ארה"ב.

2.11 עדכון של עסקאות בין בעלי עניין בחברה לחברה ו/או חברות קבוצת החברה ו/או תשלומים של החברה ו/או חברות קבוצת החברה לבעלי עניין בחברה אשר נעשו מאז מועד טיוטת התשקיף ועד למועד חתימת הסכם זה, מצורף כנספח ז' להסכם זה.

2.12 עדכון של שינויים שחלו בעסקאות מהותיות של החברה ו/או של אקוואריוס המתוארות בטיוטת התשקיף, אשר היקפם עולה על 2 מיליון דולר של ארה"ב ופירוט העסקאות המהותיות אשר היקפן עולה על 2 מיליון דולר של ארה"ב בהן התקשרו החברה ו/או אקוואריוס מאז מועד טיוטת התשקיף ועד למועד חתימת הסכם זה מצורף כנספח ח' להסכם זה.



3

2.13 עדכון של שינויים שחלו בהליכים המשפטיים, לרבות דרישות ו/או איומים בהליכים משפטיים כאמור, של החברה ו/או אקוואריוס ושל חברות הבת מאז מועד טיוטת התשקיף ועד למועד חתימת הסכם זה ואשר היקפם, בנפרד ו/או במצטבר, עולה על 2 מיליון דולר של ארה"ב מצורף כנספח ט' להסכם זה.

2.14 א. דוחות כספיים שנתיים מבוקרים של החברה לשנת 1994 (להלן: "הדוחות השנתיים"), יוגשו למשקיעה לא יאוחר מיום 31 במרס 1995.

ב. במידה ויתגלה במשך 45 יום לאחר מועד הגשת הדוחות השנתיים למשקיעה (להלן: "תקופת הביניים") ובהסתמך על הדוחות השנתיים, כי קיים שינוי מהותי לרעה באחד מהפרטים המהותיים המפורטים בסעיפים 2.1 עד 2.13 לעיל ו-2.15 להלן, אשר לא היה ידוע למשקיעה בעת החתימה על הסכם זה, תעמוד למשקיעה, במשך תקופת הביניים, זכות כמפורט בס"ק ג. להלן.

לצורך ס"ק זה:

"שינוי מהותי לרעה" - שינויים מהותיים לרעה וככל שיהיה ניתן להעריכו במונחים כספיים, יהא בהיקף של 2 מיליון דולר, לפחות.

ג. במשך תקופת הביניים ובהתקיים התנאים האמורים בס"ק ב. לעיל, עומדת למשקיעה הזכות להשבת הסכום שניתן בתמורה להנפקת אגרת החוב, היינו 12,108,000 ש"ח כשהוא צמוד למדד המחירים לצרכן, כאמור בסעיף 6 בתנאי אגרת החוב, המצ"ב כנספח א' ובצירוף ריבית שנתית בשיעור 4.5% אשר תזקף מיום תשלום הריבית האחרון לפני מועד זה או מועד הנפקת אגרת החוב, המאוחר מבין המועדים, ועד למועד ההשבה על פי ס"ק זה (להלן: "סכום ההשבה").

לשם מימוש זכותה האמורה תגיש המשקיעה לחברה, הודעה בכתב וזאת במשך תקופת הביניים, או במהלך חמשת (5) ימי העסקים הראשונים שלאחר תום תקופת הביניים, הדורשת את מימוש הזכות. החברה תשיב למשקיעה את סכום ההשבה תוך 7 ימי עסקים ממועד קבלת הודעה כאמור, וכנגד חתימת המשקיעה על כל מסמך אשר ידרש לשם שחרור הבטחונות שנרשמו על הנכסים המשועבדים ברשויות השונות, כאמור בסעיף 5 להלן. עם החזרת סכום ההשבה למשקיעה יבוא תוקפו של הסכם זה לסיום ואגרת החוב המונפקת על פיו, תבוטל ולא תהיה למי מהצדדים תביעה כלפי משנהו.

ד. במידה והמשקיעה לא תנצל את הזכות הנתונה לה על פי ס"ק ב. ו-ג. לעיל, המשקיעה מוותרת בזאת, בכפוף לאמור בס"ק (2) להלן, לאחר תום תקופת הביניים, על כל זכות שתהא לה, אם תהא, לבוא בתביעה ו/או בדרישה ו/או בטענה כלפי החברה ו/או מנהלי החברה או מי מהם, עקב קיום שינוי מהותי לרעה באחד מהפרטים המהותיים המפורטים בסעיפים 2.1 עד 2.13 לעיל, בהסתמך על הדוחות השנתיים והכל כאמור בס"ק ב. לעיל.

ה. האמור בסעיף 2.14 ב'ד' זה לא יחול במקרה בו יובהר כי ההתקשרות בהסכם זה נעשתה בניסיונות של מרמה ו/או הטעיה כהגדרתה על פי חוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג-1973, של החברה ו/או מי ממנהליה ובמקרה זה יחולו הוראות כל דין.

2.15 נעשה למשקיעה גילוי מלא ונאות של כל פרט מהותי בקשר לחברה ול"קבוצת החברה" בכללותה וידוע לחברה כי המשקיעה בהחלטתה להתקשר בהסכם זה, מסתמכת על ההצהרות, המצגים וההתחייבויות הכלולים בהסכם זה לעיל ולהלן, לרבות בנספחיו. "פרט מהותי" לצורך סעיף זה - פרט העשוי להיות חשוב למשקיע סביר השוקל השקעה בחברה.

2.16 מובהר בזאת כי מצגיה והתחייבויות החברה כאמור בסעיף 2 זה אינם מתייחסים לטופז מלונאותתיירות ונופש בע"מ (להלן: "טופז") וחברות בנות שלה שכן אקוואריוס מכרה ביום 30 בדצמבר 1994 את מלוא החזקותיה בטופז.



המשקיעה מצהירה בזה כדלקמן:

- 3.1 כי הינה שותפות מוגבלת רשומה כדין בישראל.
- 3.2 השותפים במשקיעה ושיעור החזקותיהם בהון השותפות הינם כדלקמן:
- | | | |
|---------------------------------------|--------------|-----|
| כללית מימון והשקעות בע"מ | - שותף כללי | 20% |
| כלל (ישראל) בע"מ | - שותף מוגבל | 20% |
| כלל תעשיות בע"מ | - שותף מוגבל | 20% |
| כלל החזקות עסקי בטוח בע"מ | - שותף מוגבל | 10% |
| אזורים חברה להשקעות בפיתוח ובנין בע"מ | - שותף מוגבל | 10% |
| כלל חברה לביטוח בע"מ | - שותף מוגבל | 10% |
| החברה לניהול ולנאמנות של כלל סחר בע"מ | - שותף מוגבל | 10% |
- 3.3 כי יש לה את היכולת והאמצעים לעמוד בהתחייבויותיה כמפורט בהסכם זה במלואן וכסדרן.
- 3.4 כי אין כל מניעה חוקית, חוזית או אחרת להתקשרותה בהסכם זה, ולביצוע התחייבויותיה על פיו וכי התקשרותה בהסכם זה וביצוע התחייבויותיה על פיו אינם מהווים הפרה של התחייבות או הסכם או כל מסמך אחר אשר המשקיעה צד לו.
- 3.5 כי התקבלו כל האישורים הדרושים על פי מסמך התאגדות המשקיעה, על פי כל דין או כל אישור אחר הדרוש לצורך התקשרות המשקיעה בהסכם זה וביצוע השקעתה על פיו.
- 3.6 א. המשקיעה דרשה את כל המידע הדרוש לה, בכפוף לאמור בס"ק ב. להלן, וקיבלה את כל המידע אשר דרשה (למעט אישור מינהל מקרקעי ישראל בדבר הזכויות הרשומות אצלו על הנכס המכונה מקרקעי אחיסמך ופרוטוקול המאשר את העסקאות עם בעלי ענין אשר נערכו במהלך 12 החודשים האחרונים לפני מועד חתימת הסכם זה ואשר יומצאו למשקיעה עד ליום 31 בינואר 1995) וערכה את כל הבדיקות, כפי שמצאה לנכון, לשם החלטתה להתקשר בהסכם זה ובכפוף לנכונות המצגים והמסמכים אשר נתנה החברה, מצאה את ההשקעה על פי הסכם זה מתאימה למטרותיה.
- ב. מוסכם על הצדדים כי בהתייחס לתקופה שלאחר טיוטת התשקיף (היינו לאחר ה-30 באוגוסט 1994) המידע אשר התבקש על ידי המשקיעה והבדיקות שנערכו על ידה, הושפעו מהסכמת הצדדים בדבר מהותיות המצגים לאחר מועד זה (2 מיליון דולר של ארה"ב בנפרד או במצטבר לגבי כל מצג), והכל כמפורט בסעיף 2.9 - 2.13 לעיל.
- 3.7 ידוע למשקיעה כי החברה מתבססת בהחלטתה להתקשר בהסכם זה על המצגים המפורטים לעיל.

4. הקצאה והתמורה

- 4.1 החברה מנפיקה בזה למשקיעה אגרת חוב בערך נקוב של 12,108,000 ש"ח והניתנת להמרה במניות החברה (להלן: "אגרת החוב"). תנאי אגרת החוב לרבות תנאי המרתה למניות החברה מפורטים בנספח ב' להסכם זה.
- 4.2 א. מלוא סכום ערכה הנקוב של אגרת החוב, היינו 12,108,000 ש"ח (להלן: "הקרן") יועבר ביום 17 בינואר 1995 לחברה בהעברה בנקאית עד לשעה 10:00 בבוקר לחשבון בנק שפרטיו יועברו על ידי החברה למשקיעה עד ליום 15 בינואר 1995, כנגד המצאת ערבויות בנקאיות למשקיעה כמפורט בס"ק ב. להלן.

5

12

ב. החברה תמציא למשקיעה ביום 17 בינואר 1995, כנגד העברת סכום הקרן, כמפורט בס"ק א. לעיל, 4 ערבויות בנקאיות אוטונומיות, בלתי מותנות וצמודות למדד המחירים בנוסח המצורף כנספח יג' להסכם זה (להלן יחדיו: "הערבויות"), כדלקמן:

- (1) ערבויות בסך כולל של 5,448,600 ש"ח אשר תהיינה בתוקף למשך 6 חודשים ממועד המצאתן לפי הפירוט כדלקמן:
 - (I) ערבות בסך של 3,329,700 ש"ח (להלן: "ערבות א1").
 - (II) ערבות בסך של 2,118,900 ש"ח (להלן: "ערבות א2").
- (2) ערבות בסך של 3,541,590 ש"ח אשר תהא בתוקף למשך 6 חודשים ממועד המצאתה (להלן: "ערבות ב").
- (3) ערבות בסך של 1,907,010 ש"ח אשר תהא בתוקף למשך 6 חודשים ממועד המצאתה (להלן: "ערבות ג").
- (4) ערבות בסך של 1,210,800 ש"ח אשר תהא בתוקף למשך 12 חודשים ממועד המצאתה (להלן: "ערבות ד").

ג. במקרה בו יומצאו למשקיעה עד ליום 17 בינואר 1995 הבטחונות האמורים בסעיף 5.2 ב.5. ד. להלן, למעט תעודות רישום השעבודים מרשם החברות אשר יומצאו במהירות האפשרית ואשר תחתן יומצאו הודעות לרשם החברות בדבר רישום השעבודים כאמור, לפי הענין, כשעליהן מוטבעת חותמת "נתקבל", תעביר המשקיעה את קרן אגרת החוב כנגד העברת הערבויות המפורטות בס"ק (ב)(1), (3) ו-(4) לעיל בלבד.

4.3 א. (1) ערבות א1 תפקע ותוחזר לחברה כנגד רישום השעבודים המפורטים בסעיף 5.2 א.5. ד. להלן תוך 4 חודשים ממועד המצאת הערבות. במקרה בו לא ירשמו שעבודים אלה תוך 4 חודשים כאמור, רשאית החברה לפנות למשקיעה ולהאריך את המועד לרישום השעבודים ב-2 חודשים נוספים וזאת בתנאי שמשך תוקפן של ערבות א1 וערבות א2 יוארך ב-2 חודשים נוספים (להלן: "תקופת הרישום"). הארכה כאמור תבוצע פעם אחת בלבד.

ערבות א2 תפקע ותוחזר לחברה במקרה שבו תמציא החברה למשקיעה שומת מקרקעין ערוכה בידי ברוך סער או שמאי מקרקעין אחר אשר זהותו תוסכם על הצדדים ואשר תתייחס, בין היתר, לכל המסים וההיטלים המוטלים על נכס כפר סבא (כולל דמי הסכמה, דמי חכירה בגין הארכת תקופת החכירה וכו') ובלבד ששומת המקרקעין כאמור לעיל בניכוי מסים אשר יחולו על מוכר מקרקעין על פי חוות דעת רואה חשבון החברה, תגיע כדי 5,448,600 ש"ח צמוד למדד המחירים לצרכן כמפורט בסעיף 6 לנספח א' להסכם זה. במקרה בו לא תומצא לחברה שומת מקרקעין כלל וזאת תוך תקופת הרישום תהא למשקיעה הזכות לממש את ערבות א2. היה ושומת המקרקעין כאמור לעיל תפחת מסך השווה ל-5,448,600 ש"ח צמוד למדד המחירים לצרכן כמפורט בסעיף 6 לנספח א' להסכם זה תמציא החברה ערבות בנקאית בנוסח המצורף כנספח יג' להסכם זה על סך השווה להפרש שבין 5,448,600 ש"ח צמוד למדד המחירים לצרכן כאמור לעיל, לבין שווי שומת המקרקעין כאמור לעיל ובלבד שהשווי המוסכם למקרקעין יעמוד על סך של 3,329,700 ש"ח צמוד כאמור לעיל.

ערבות זו תפקע ותוחזר לחברה כנגד רישום שיעבוד על נכס נוסף ששווי יהיה סכום הערבות לפחות, והכל באופן כמפורט בסעיף 14.2 לתנאי אגרת החוב, אולם במקרה בו נכס זה יהא נכס אשר נרכש על ידי בעליו, לאחר מועד חתימת הסכם זה, מגורם אשר אינו בעל ענין בחברה, שוויו של הנכס יקבע על פי שווי רכישתו כאמור.

החברה רשאית לחדש את תוקפה של ערבות זו מעת לעת ובלבד שתוקפה יוארך לתקופות של 12 חודשים בכל פעם.



6

13

המשקיעה תהא זכאית לממש ערבות זו וזאת במקרה בו החברה לא חידשה את תוקפה של ערבות זו לתקופה של 12 חודשים כאמור עד למועד שאינו מאוחר מ-5 ימי עסקים קודם למועד פקיעתה.

היה ושומת המקרקעין כאמור לעיל תעלה על סך השווה ל-5,448,600 ש"ח צמוד כאמור לעיל, לחברה הזכות לשחרר את ערבות ד', או חלקה, בסכום השווה להפרש שבין 5,448,600 ש"ח צמוד לעיל לבין שווי המקרקעין על פי חוות הדעת אך בכל מקרה לא יעלה ההפרש המקסימלי על סכום של 1,210,800 ש"ח צמוד למדד המחירים לצרכן כאמור בסעיף 6 לנספח א'.

(2) היה והחברה לא רשמה את השעבודים המפורטים בסעיף 5.2 א. ו-ד. להלן במועד כמפורט בס"ק (1) לעיל, תתגבש למשקיעה הזכות לממש את ערבות א1 ו-2א, בכפוף לאמור בס"ק (3) להלן.

(3) במקרה בו התקיימו הוראות ס"ק (2) לעיל, והצדדים לא הגיעו להסכמה בדבר הארכת המועד לרישום השעבודים המפורטים בסעיף 5.2 א. ו-ד. או בדבר המצאת בטחונות חלופיים למשקיעה כמפורט בסעיף 14.2 לתנאי אגרת החוב, תהא למשקיעה הזכות לממש את ערבות א1 ו-2א וזאת לא מוקדם מ-5 ימי עסקים אחרונים לפני מועד פקיעתה.

ב. (1) ערבות ב' תפקע ותוחזר לחברה כנגד רישום השעבודים המפורטים בסעיף 5.2 ב. ו-ד. להלן תוך 2 חודשים ממועד המצאת הערבות.

(2) היה והחברה לא רשמה את השעבודים המפורטים בסעיף 5.2 ב. ו-ד. להלן במועד כמפורט בס"ק (1) לעיל, תתגבש למשקיעה הזכות לממש את ערבות ב', בכפוף לאמור בס"ק (3) להלן.

(3) במקרה בו התקיימו הוראות ס"ק (2) לעיל, והצדדים לא הגיעו להסכמה בדבר הארכת המועד לרישום השעבודים המפורטים בסעיף 5.2 ב. ו-ד. להלן או בדבר המצאת בטחונות חלופיים למשקיעה, כמפורט בסעיף 14.2 לתנאי אגרת החוב, תהא למשקיעה הזכות לממש את ערבות ב' וזאת לא מוקדם מ-5 ימי עסקים אחרונים לפני מועד פקיעתה.

ג. (1) ערבות ג' תפקע ותוחזר לחברה כנגד רישום השעבודים המפורטים בסעיף 5.2 ג. ו-ד. להלן תוך 2 חודשים ממועד המצאת הערבות.

(2) היה והחברה לא רשמה את השעבודים המפורטים בסעיף 5.2 ג. ו-ד. להלן במועד כמפורט בס"ק (1) לעיל, תתגבש למשקיעה הזכות לממש את ערבות ג', בכפוף לאמור בס"ק (3) להלן.

(3) במקרה בו התקיימו הוראות ס"ק (2) לעיל, והצדדים לא הגיעו להסכמה בדבר הארכת המועד לרישום השעבודים המפורטים בסעיף 5.2 ג. ו-ד. להלן או בדבר המצאת בטחונות חלופיים למשקיעה, כמפורט בסעיף 14.2 לתנאי אגרת החוב, תהא למשקיעה הזכות לממש את ערבות ג' וזאת לא מוקדם מ-5 ימי עסקים אחרונים לפני מועד פקיעתה.

ד. (1) ערבות ד' תפקע ותוחזר לחברה כנגד רישום שעבוד על נכס נוסף ששווי יהיה 1,210,800 ש"ח לפחות, צמוד למדד המחירים לצרכן, כאמור בסעיף 6 לתנאי אגרת החוב והכל באופן כמפורט בסעיף 14.2 לתנאי אגרת החוב, אולם במקרה בו נכס זה יהא נכס אשר נרכש על ידי בעליו, לאחר מועד חתימת הסכם זה, מוקדם אשר אינו בעל ענין בחברה, שוויו של הנכס יקבע על פי שווי רכישתו כאמור.

(2) החברה רשאית לחדש את תוקפה של ערבות ד' מעת לעת ובלבד שתוקפה יוארך לתקופות של 12 חודשים בכל פעם.

(3) המשקיעה תהא זכאית לממש את ערבות ד' וזאת במקרה בו החברה לא חידשה את תוקפה של ערבות זו עד למועד שאינו מאוחר מ-5 ימי עסקים קודם למועד פקיעתה.

ה. לא יהיה במועדים הקבועים לעיל למימוש הערבויות בכדי לפגוע בהוראות סעיף 4.4 להלן וסעיף 15 לתנאי אגרת החוב.

4.4 הערבויות תחשבנה לכל ענין כחלק מהנכסים המשועבדים כהגדרתם בסעיף 5.1 להלן ובסעיף 14.1.1 לתנאי אגרת החוב המצ"ב כנספח א' להסכם זה.

4.5 בכל מקרה של מימוש הערבויות, כולן או חלקן, יחשב סכום הערבות אשר יתקבל על ידי המשקיעה, כפרעון בגין הסכומים המשתלמים על פי אגרת החוב כדלקמן: ראשית ייפרעו הסכומים העומדים לפרעון במועד מימוש הערבות. כל יתרה תשמש לפרעון חלק מתאים מקרן אגרת החוב אשר בצירוף הפרשי הצמדה, ריבית ומע"מ בגינו אשר נצברו עד לאותו מועד, עולה כדי אותה יתרה.

4.6 בכל מקרה בו ימומשו הערבויות, חלקן או כולן, על ידי המשקיעה, תעמוד למשקיעה הזכות, אך לא החובה, במקרה בו זכאית המשקיעה להמיר את אגרת החוב על פי סעיף 8 או במקרה של המרה על פי סעיף 9 לתנאי אגרת החוב, לקבל מניות המרה בגין סכום הערבות אשר מומש, כאילו לא מומש והוא מהווה עדיין חלק מאגרת החוב המומרת למניות והכל בכפוף לכך שהמשקיעה תעביר לחברה את מלוא סכום הערבות שמומשה בתוספת ריבית והפרשי הצמדה על פי תנאי ההלוואה כמפורט בתנאי אגרת החוב, מיום מימוש הערבות ועד ליום קבלת מניות ההמרה.

5. בטחון

5.1 להלן פירוט הנכסים המשועבדים:

א. זכויות החכירה של אקוואריוס, המהוות מחצית מזכויות החכירה בנכס מקרקעין בכפר סבא ששטחו כ-122,000 מ"ר והידוע כחלקות 11, 12, 14, 16-24 בגוש 7535 וחלקות 9, 10, 11 וחלק מחלקה 60 בגוש 7557 (להלן: "נכס כפר סבא") והזכויות החוזיות אשר יש לאקוואריוס, או אשר יהיו, לאקוואריוס בקשר עם נכס כפר סבא.

ב. זכויות החכירה של אקוואריוס הרשומות בפנקסי מינהל מקרקעי ישראל והמהוות מחצית מזכויות החכירה בנכס מקרקעין, בסמוך לישוב אחיסמך, ששטחו כ-99,400 מ"ר והידוע כחלק מחלקות שונות בגושים 4455, 4627, 4642 ו-4643 (להלן: "נכס אחיסמך"), הזכויות החוזיות של אקוואריוס להרשם כבעלת זכויות החכירה בנכס אחיסמך בלשכת רישום המקרקעין וכן כל הזכויות החוזיות האחרות אשר יש לאקוואריוס, או אשר יהיו לאקוואריוס, בקשר עם נכס אחיסמך.

ג. זכויות הבעלות של אקוואריוס בבנין ברח' החשמל 21 בתל-אביב, הידוע כחלקה מס' 21 בגוש 6940 ששטחה כ-264 מ"ר (להלן: "נכס החשמל 21") וכן הזכויות החוזיות אשר יש לאקוואריוס, או אשר יהיו לאקוואריוס, בקשר עם נכס החשמל 21.

ד. זכויות הבעלות של תזאוס אחזקות בע"מ ופדני לוסטיג חברה לאחזקת נכסים (1989) בע"מ בבנין ברח' החשמל 21א בתל-אביב, הידוע כחלק מס' 20 בגוש 6940 ששטחה כ-264 מ"ר (להלן: "נכס החשמל 21א") וכן הזכויות החוזיות אשר יש לאקוואריוס, או אשר יהיו לאקוואריוס, בקשר עם נכס החשמל 21א.

ה. פקדון בן 1 ש"ח של החברה.

8

כבטחון לתשלום המלא והמדוייק של סכומי קרן אגרת החוב, הריבית, ריבית הפיגורים, הפרשי הצמדה, מע"מ והוצאות גביה המובטחים על ידי אגרת החוב ולהבטחת הקיום המלא והמדוייק של יתר תנאי אגרת החוב המצ"ב כנספח א' להסכם זה תגרום החברה כי יומצאו למשקיעה בטחונות כדלקמן וכן פרוטוקולים מאושרים על ידי עו"ד, של אסיפות הדירקטוריון של החברות המשעבדות, לפי הענין, המאשרות את רישום השעבודים:

א. (1) תומצא הסכמת מינהל מקרקעי ישראל והסכמת שותפי אקוואריוס בנכס כפר סבא לרישום משכנתא בדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, בנוסח המצורף כנספח יא' (1) (II)-(I) להסכם זה על נכס כפר סבא, לטובת המשקיעה. תרשם משכנתא כאמור על נכס כפר סבא בלשכת רישום המקרקעין וברשם החברות ויומצא נסח רישום מעודכן של נכס כפר סבא למשקיעה, שטר משכנתא מאושר ותעודת רישום השעבוד מרשם החברות.

(2) ירשם שעבוד קבוע ראשון בדרגה, משכון ראשון והמחאת זכויות כללית, ללא הגבלה בסכום, ברשם החברות וברשם המשכונות על פי הנוסח המצורף כנספח יא' (2) (III)-(I) להסכם זה על כל הזכויות החוזיות אשר יש לאקוואריוס, או אשר יהיו לאקוואריוס, בקשר עם נכס כפר סבא. תומצא למשקיעה תעודת רישום השעבוד האמור מרשם החברות, ואישור על רישום המשכון והתנאים המיוחדים מרשם המשכונות.

ב. לאחר שימחקו משכנתא בדרגה ראשונה הרשומה על נכס החשמל 21 לטובת בנק אגוד לישראל בע"מ והערת אזהרה הרשומה על נכס החשמל 21א' להבטחת התחייבות לרישום משכנתא לטובת בנק אגוד לישראל, ירשמו הבטחונות הבאים:

(1) משכנתא בדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, בנוסח המצורף כנספח יא' (3) להסכם זה, על נכס החשמל 21, לטובת המשקיעה. לאחר רישום המשכנתא כאמור בלשכת רישום המקרקעין וברשם החברות יומצא למשקיעה נסח רישום מעודכן של נכס החשמל 21, שטר משכנתא מאושר ותעודת רישום השעבוד מרשם החברות.

(2) משכנתא בדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, בנוסח המצורף כנספח יא' (4) להסכם זה, על נכס החשמל 21א', לטובת המשקיעה. לאחר רישום המשכנתא כאמור בלשכת רישום המקרקעין וברשם החברות יומצא למשקיעה נסח רישום מעודכן של נכס החשמל 21א', הסכמת אקוואריוס לרישום משכנתא כאמור, שטר משכנתא מאושר ותעודות רישום השעבוד מרשם החברות.

(3) שעבוד קבוע ראשון בדרגה, משכון ראשון והמחאת זכויות כללית, ללא הגבלה בסכום, ברשם החברות וברשם המשכונות על פי הנוסח המצורף כנספח יא' (5) ו-יא' (6) להסכם זה על הזכויות החוזיות של אקוואריוס בנכס החשמל 21א' על פי הסכם בין אקוואריוס לתזאוס אחזקות בע"מ ופדני לוסטיג חברה לאחזקת נכסים (1989) בע"מ מיום 2 בדצמבר 1994 וכן על כל הזכויות החוזיות אשר יש לאקוואריוס, או אשר יהיו לאקוואריוס, בקשר עם נכס החשמל 21 ונכס החשמל 21א', וכן תומצא למשקיעה תעודת רישום השיעבוד האמור לעיל ברשם החברות, ואישור על רישום המשכון והתנאים המיוחדים כאמור מרשם המשכונות.

ג. (1) תומצא התחייבות של מנהל מקרקעי ישראל לרישום משכנתא בדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, על נכס אחסימך מיד לאחר שיירשמו זכויות החכירה של אקוואריוס בנכס אחסימך בלשכת רישום המקרקעין.

(2) ירשם שעבוד קבוע ראשון בדרגה, משכון ראשון והמחאת זכויות כללית, ללא הגבלה בסכום ברשם החברות וברשם המשכונות על פי הנוסח המצורף כנספח יא' (7) להסכם זה, על הזכויות החוזיות של אקוואריוס על פי הסכם חכירה עם מנהל מקרקעי ישראל ביחס לנכס אחסימך וכן על כל יתר הזכויות החוזיות אשר יש לאקוואריוס, או אשר יהיו לאקוואריוס, בקשר עם נכסי אחסימך. תומצא תעודת רישום השיעבוד האמור

מרשם החברות, ואישור על רישום המשכון והתנאים המיוחדים כאמור מרשם המשכונות.

ד. ירשם שעבוד ראשון בדרגה על פקדון בן 1 ש"ח של החברה ברשם החברות וזאת על פי אגרת החוב המצ"ב כנספח א' להסכם זה ותמצא תעודת רישום השיעבוד כאמור.

6. מינוי דירקטור וקבלת מידע

6.1 א. מיד לאחר המרת אגרת החוב למניות רגילות של החברה כאמור בסעיף 8 או 9 לתנאי אגרת החוב, המצ"ב כנספח א' וכל עוד המשקיעה תחזיק במניות החברה בשיעור כמפורט בס"ק ב. להלן, תהיה המשקיעה הזכות למינוי דירקטור אחד מטעמה לדירקטוריון החברה (להלן: "מועד המינוי") ולמנות לו דירקטור חליף קבוע או זמני. הדירקטור אשר ימונה על ידי המשקיעה כאמור לעיל, יהיה מנכ"ל כללית מימון והשקעות בע"מ כפי שיהיה מעת לעת, או הממונה עליו מטעם כלל (ישראל) בע"מ או אדם אחר אשר זהותו תאושר על ידי דירקטוריון החברה אשר לא ימנע מלתת את אישורו כאמור, אלא מנימוקים סבירים.

ב. למשקיעה תהא הזכות למינוי דירקטור, כאמור בס"ק א. לעיל כל עוד המשקיעה תחזיק ב-5% לפחות מהון המניות המונפק של החברה ומבלי להתחשב בדילול החזקות המשקיעה אשר ינבעו כתוצאה מהקצאה פרטית של מניות בחברה בה לא היתה למשקיעה אפשרות להשתתף.

במקרה בו ידוללו החזקות המשקיעה במניות החברה כתוצאה מהנפקת מניות של החברה לציבור תהא למשקיעה הזכות למינוי דירקטור, כאמור בס"ק א' לעיל, כל עוד המשקיעה תחזיק ב-3% לפחות מהון המניות המונפק של החברה.

6.2 למרות האמור בסעיף 6.1 לעיל, היה והשליטה בשותף הכללי במשקיעה כאמור בסעיף 3.2 לעיל, תצא מידי חברת כלל (ישראל) בע"מ או חברות בנות שלה, לא יחולו הוראות סעיף 6.1 לעיל.

6.3 כל עוד למשקיעה זכות למינוי דירקטור על פי האמור בסעיף 6.1 לעיל, יתכנס דירקטוריון החברה אחת לשלושה חודשים לפחות. הודעה בדבר ישיבות הדירקטוריון תמסר לדירקטורים 72 שעות לפחות לפני מועד הישיבה, אלא אם הושגה הסכמת כל הדירקטורים לקיצור המועד למסירת ההודעה האמורה.

6.4 עד למועד המינוי תקבל המשקיעה אחת לשלושה חודשים, דוח רבעוני הכולל דיווח קצר על פעילות החברה בשלושת החודשים אשר קדמו למועד הדוח בצירוף דוחותיה הכספיים של החברה לרבעון אשר הסתיים לפני מועד הגשת הדוח או, לפי הענין, בסיום שנה בצירוף הדוח הכספי השנתי המבוקר של החברה לשנה שנסתיימה לפני מועד הגשת הדוח. הדוחות הכספיים האמורים לעיל יערכו כאמור בסעיף 13 להלן.

כל דוח כאמור לעיל יכלול ריכוז הארועים אשר בגינם היתה החברה אמורה לשלוח "דוח מידי" לו היו ניירות הערך שלה נסחרים בבורסה בהתייחס לשלושת החודשים שחלפו וכן פירוט של כל העסקאות שנעשו במהלך שלושת החודשים שחלפו שבין החברה ו/או חברות קבוצת החברה לבין בעלי ענין בחברה ו/או בני משפחותיהם.

6.5 המשקיעה מתחייבת כלפי החברה כי לא תגלה או תעביר לכל צד שלישי ולא תעשה כל שימוש בכל מידע אשר הגיע לידיעתה על פי הדיווח האמור בסעיף 6.4 לעיל ו/או כל מידע אחר אשר הגיע לחזקתה כתוצאה מקשריה עם החברה, למעט מידע שהינו נחלת הכלל, אלא בקשר להשקעת המשקיעה על פי הסכם זה.

כן מתחייבת המשקיעה כי לא תגלה או תעביר מידע כאמור לשותף ו/או שותפים מוגבלים שלה אשר אחד מעיסוקיהם העיקריים הינו, או יהיה במועד הרלוונטי, בתחום הנדל"ן ו/או המלונאות, למעט נתונים כספיים אשר יהיו דרושים לשותף ו/או שותפים מוגבלים כאמור, כמידע כללי על השקעתם בחברה, במסגרת החזקותיהם במשקיעה, או מידע אשר רואה חשבון המשקיעה ימצא לנכון לכלול בדוחותיה הכספיים של המשקיעה ואשר ימסר כמקובל, לשותפים המוגבלים.

חלוקת דיבידנד

7.

7.1 בכפוף להוראות סעיף 17.8 לתנאי אגרת החוב, המצ"ב כנספח א' להסכם זה, מוסכם כי מדיניות החברה הינה לחלק דיבידנד שנתי בגובה של 50% מהרווחים הראויים לחלוקה וכי החברה לא תחלק לבעלי מניותיה דיבידנד שנתי בשיעור כולל העולה על 50% מסך רווחי החברה לאותה שנה, הראויים לחלוקה כדיבידנד, ללא הסכמה מראש ובכתב של המשקיעה.

7.2 סעיף זה הינו בתוקף עד לפרעון הסופי של אגרת החוב.

7.3 למרות האמור בסעיף 7.1 לעיל, החברה תהיה רשאית לחלק, בנוסף לאמור בסעיף 7.1 לעיל, דיבידנד בגין כל רווח הון נטו, לאחר תשלום מס, שינבע ממימוש זכויותיה בקשר עם חלקה בטופז מלונאות תיירות ונופש בע"מ ו/או ממימוש רכושה של טופז מלונאות תיירות ונופש בע"מ והכל בין במישרין ובין בעקיפין וזאת בשיעורים באופן יחסי לכל חלק שיתקבל בגין התמורה ממימוש הזכויות כאמור, בכפוף להוראות סעיף 17.8 לתנאי אגרת החוב המצ"ב כנספח א' להסכם זה.

בעלי ענין

8.

8.1 מר יצחק לוסטיג יתחייב בנוסח המצורף כנספח יב' להסכם זה כי הוא וחברות ותאגידים אחרים המצויים בבעלותו ו/או בשליטתו וכן לגרום, כמיטב יכולתו, כי חברות ותאגידים אחרים אשר נמצאים בבעלות ו/או בשליטה משותפת שלו ושל ה"ה אילן ובנימין פדני, (להלן: "המתחייבים") ינהגו כדלקמן:

"בעלות" לצורך סעיף 8.1 זה: החזקה של 50% לפחות מההון המונפק והנפרע של התאגיד.

א. כלהפעילות העתידית של המתחייבים בתחום מתחמים מסחריים ו/או תעשייתיים ו/או מגורים ו/או לבתי מלון ו/או חקלאיים בישראל (כולל פעילויות בתחום זה הכוללות יזום פרויקטים, אחזקת נכסים, השכרתם, מכירתם וניהולם) תתבצע אך ורק באמצעות החברה או קבוצת החברה.

לענין סעיף זה "מתחם" - פירושו מבנה או ריכוז מבנים בהיקף של 1,500 מ"ר בנוי לפחות או קרקע אשר תוכנית בנין ערים החלה עליה מאפשרת בניה בהיקף של 1,500 מ"ר לפחות או קרקע חקלאית בהיקף של 50,000 מ"ר לפחות או נכס מקרקעין אשר שווי הונו 1,000,000 דולר של ארה"ב לפחות.

ב. כל השקעה בכל תחומי עיסוקי החברה, למעט השקעה בתחום הנדל"ן, בשווי העולה על 500,000 דולר של ארה"ב ואשר המתחייבים יטלו חלק פעיל בניהולה תבוצע אך ורק באמצעות החברה או קבוצת החברה.

8.2 כל עוד לא תהיה למשקיעה הזכות למינוי דירקטור, כאמור בסעיף 6 לעיל, תמסור החברה למשקיעה הודעה בדבר כינוס אסיפה כללית לצורך אישור עיסקה עם בעל ענין בחברה אשר על פי סעיפים 96 לג-לו לפקודת החברות (נוסח חדש), טעונה אישור של האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה ותזמין את המשקיעה להיות נוכחת כמשקיפה באסיפה הכללית כאמור. לאחר קיום האסיפה הכללית כאמור תמסור החברה למשקיעה דיווח בדבר החלטת האסיפה הכללית כאמור.

8.3 א. יתרות חובה של בעלי ענין המפורטות בנספח ז' להסכם זה לא יוגדלו אלא על פי תנאיהן.

לא יפתחו יתרות חובה חדשות לבעלי ענין.

ב. כל תשלום של החברה ו/או חברות קבוצת החברה לבעל ענין בחברה או לבני משפחותיה הסמוכים על שולחנם, למעט על פי הסכמים הקיימים במועד חתימת הסכם זה, יעשה כחלוקת דיבידנד בלבד, בכפוף לאמור בסעיף 7 לעיל ובסעיף 17.8 לתנאי אגרת החוב, למעט אם התקבל אישור המשקיעה מראש ובכתב.

ג. יתרות החוב של כל אחד מבעלי העניין המפורטים בנספח ז' להסכם זה יקוזזו בגין כל חלוקת דיבידנד, לבעלי העניין כאמור או למי מהם, בסכום השווה לפחות לשליש מהיקף חלוקת הדיבידנד לאותו בעל עניין וזאת עד לסילוקן המלא.

ד. הוראת סעיף 8.3 זה הינה בתוקף עד למועד בו יסחרו ניירות ערך של החברה בבורסה.

8.4 א. במקרה בו יוסרו בטחונות בהיקף של 1 עד 2 מליון דולר אשר נתנה פדני לוסטיג חברה להשקעות בבנין בע"מ לאקוואריוס יתחייב מר יצחק לוסטיג, בנוסח המצורף כנספח י' להסכם זה להעמיד לחברה או לאקוואריוס, על פי צורכי החברה או אקוואריוס ולאחר שמוצו כל דרכי המימון החלופיות, ערבות בגובה של בין 500 אלפי דולר ל-1 מיליון דולר, בהתאמה.

ב. במקרה בו מר יצחק לוסטיג לא יעמוד בהתחייבותו זו יופחת שווי החברה המינימלי כהגדרתו בסעיף 8.5.1.2 לתנאי אגרת החוב בסכום בש"ח השווה להפרש שבין 1 מליון דולר לגובה הערבות אשר העמיד מר לוסטיג בפועל.

ג. סעיף זה הינו בתוקף עד לתום תקופת ההמרה כהגדרתה בסעיף 8.1 לתנאי אגרת החוב או עד להנפקה לציבור של ניירות ערך של החברה או עד חיסול יתרת חובה של פדני לוסטיג חברה להשקעות בבנין בע"מ, לפי המוקדם, כמפורט בנספח ז' להסכם זה.

9. הנפקה פרטית

9.1 א. החברה מתחייבת בזאת שלא לערוך, ללא הסכמת המשקיעה בכתב ומראש, הנפקה פרטית שלא במסגרת הצעת ניירות ערך לציבור, של מניות או ניירות ערך המימים למניות על פי שווי חברה הנמוך משווי החברה כהגדרתו בסעיף 8.5.1.1 (1) לתנאי אגרת החוב, מצ"ב כנספח א', בהפחתת 25%, ובכל מקרה לא על פי שווי חברה הנמוך מ-151,350,000 ש"ח (להלן: "שווי מינימלי") כששווי מינימלי זה צמוד למדד המחירים לצרכן כאמור בסעיף 6 לתנאי אגרת החוב המצ"ב כנספח א' להסכם זה, למעט הנפקה פרטית לגורמים אשר לא יהיו בעלי ענין בחברה באותו מועד ובהיקף כולל אשר לא יעלה על סך של 3,027,000 ש"ח צמוד למדד המחירים לצרכן באופן שיוספו לסכום הנ"ל הפרשי הצמדה שבין מדד חודש דצמבר 1994 לבין מדד המחירים לצרכן אשר יפורסם לאחרונה לפני מועד הנפקה כאמור.

ב. האמור בס"ק א' לעיל יחול גם על הנפקה פרטית של ניירות ערך של אקוואריוס, בשיוויי המחווייבים, ובלבד שבמקרה בו פדני לוסטיג השקעות (1993) בע"מ תצא משליטתה של אקוואריוס כתוצאה מרה-ארגון קבוצת החברה יתואם שוויה המינימלי של אקוואריוס לצורך הנפקה פרטית בהתאם.

למען הסר ספק, מובהר כי במקרה בו פדני לוסטיג השקעות (1993) בע"מ תצא משליטתה של אקוואריוס לא יחולו הוראות סעיף זה על הנפקה פרטית של פדני לוסטיג השקעות (1993) בע"מ.

ג. סעיף 9.1 זה הינו בתוקף עד לסיום תקופת ההמרה כהגדרתה בסעיף 8.1 לתנאי אגרת החוב, המצ"ב כנספח א'.

9.2 לאחר ביצוע המרת אגרת החוב כאמור בסעיף 8 או 9 לתנאי אגרת החוב המצ"ב כנספח א' להסכם זה ועד למועד בו ירשמו ניירות הערך של החברה למסחר בבורסה תהא למשקיעה הזכות להשתתף, באותם תנאים, בכל הנפקה פרטית של ניירות ערך של החברה, בין בהנפקה פרטית לבעלי המניות של החברה ובין בהנפקה פרטית למשקיעים/ חיצוניים וזאת באופן יחסי לשיעור החזקותיה של המשקיעה בהון המניות המונפק של החברה, עובר למועד ביצוע ההנפקה הפרטית כאמור לעיל.

האמור בסעיף 9.2 זה לא יחול במקרה של הנפקה פרטית למשקיעים/ אסטרטגיים. במקרה של חילוקי דעות בין הצדדים בדבר היות משקיע אסטרטגי יפנו הצדדים, לדרישה הראשונה של מי מהם, למר יצחק סוארי לשמש כבורר במחלוקת זו.

9.3 במקרה בו לפני ביצוע המרת אגרת החוב כאמור בסעיף 8 או 9 לתנאי אגרת החוב המצ"ב כנספח א' להסכם זה, תעמוד החברה בפני ביצוע הנפקה פרטית כאמור בסעיף 9.2 לעיל, תודיע החברה למשקיעה כי היא עומדת בפני ביצוע הנפקה כאמור.
במקרה בו תוך 15 יום מיום ההודעה כאמור תמסור המשקיעה לחברה הודעה בדבר כוונתה להמיר את אגרת החוב למניות, כאמור בסעיף 8 לתנאי אגרת החוב וההמרה תבוצע בפועל תוך 30 יום מהמועד בו הוגשה חוות הדעת הכלכלית, כהגדרתה בסעיף 8.5.1.1 לתנאי אגרת החוב, לחברה ולמשקיעה, יראו את המשקיעה כאילו המירה את אגרת החוב לפני מועד ההנפקה הפרטית כאמור בסעיף 9.2 לעיל ותעמוד למשקיעה הזכות הנתונה לה על פי סעיף 9.2 לעיל.
למען הסר ספק, הודעת המשקיעה לחברה בדבר כוונתה להמיר את אגרת החוב למניות, אינה מחייבת את המשקיעה להמיר בפועל את אגרת החוב.

סעיף 9.3 זה הינו בתוקף עד לסיום תקופת ההמרה כהגדרתה בסעיף 8.1 לתנאי אגרת החוב המצ"ב כנספח א'.

9.4 במקרה בו בסמוך לפני הנפקת ניירות ערך של החברה לציבור, תנפיק החברה אופציות לרכישת מניותיה לבעלי המניות של החברה, כפי שיהיו באותו מועד, או למי מהם, תנפיק החברה למשקיעה עם ביצוע המרת אגרת החוב כמפורט בסעיף 9 לתנאי אגרת החוב, אופציות כאמור בתנאים אלה לתנאי ההנפקה לבעלי המניות, ובאופן יחסי לחלקה של המשקיעה בהון המניות המונפק של החברה לאחר ביצוע ההמרה כאמור.
סעיף 9.4 זה הינו בתוקף עד לסיום תקופת ההמרה כהגדרתה בסעיף 8.1 לתנאי אגרת החוב המצ"ב כנספח א'.

10. שיתוף פעולה

10.1 בכל מקרה בו תחליט החברה או חברות בנות של החברה על התקשרות עם גוף חתמים כמנהל קונסורציום חתמים (להלן: "המנהל") בהנפקת ניירות ערך של החברה, או של חברות בנות של החברה, לציבור על פי תשקיף, תפנה החברה לאחר שסיכמה את תנאי ההתקשרות עם המנהל או תגרום לחברות בנות שלה לפנות כאמור, לפי הענין, למשקיעה או למי מטעמה כפי שתורה המשקיעה, ותציע לה 50% מניהול הקונסורציום בתנאים אלה לתנאים לפיהם עומדת החברה או חברות הבת, לפי הענין, להתקשר עם המנהל כאמור לעיל.

"50% מניהול קונסורציום" לצורך סעיף זה: עמלות כפי שיקבל המנהל הראשי של הקונסורציום בהנפקה, למעט עמלות חיתום, עמלות הפצה ו/או כל עמלה נוספת אשר שיעורה יקבע באופן יחסי להיקף התחייבות מקבל העמלה לחיתום ניירות הערך המוצעים בהנפקה ו/או להפצת ניירות הערך האמורים. במקרה בו מספר מנהלי קונסורציום החתמים (ביחד עם המשקיעה או מי מטעמה), יעלה על שניים יהיה שיעור העמלות, כמפורט לעיל, אותן תקבל המשקיעה, זהה לשיעור העמלות אותן יקבל המנהל הראשי של הקונסורציום בהנפקה, הרשום כראשון מבין המנהלים הראשיים.

10.2 מתוך רצון לשתף פעולה, המשקיעה ופדני לוסטיג השקעות (1993) בע"מ, ח.פ. 51-1804155, יפנו אחת לשניה הזדמנויות עסקיות בכל הנוגע לביצוע השקעות משותפות בתחום ה"מרצ'נט בנקינג" ובתחומים נלווים.

כל עוד פדני לוסטיג השקעות (1993) בע"מ הינה חברה בת של החברה, תגרום החברה לכך שפדני לוסטיג השקעות (1993) בע"מ תקבל על עצמה את ההתחייבות דלעיל ותקיימה.

10.3 הוראות סעיף 10 זה הינן בתוקף כל עוד תחזיק המשקיעה בפועל או תהא לה זכות להחזיק, בדילול מלא ב-5% לפחות מההון המונפק של החברה ומבלי להתחשב בדילול החזקות המשקיעה אשר ינבעו כתוצאה מהקצאת מניות בחברה, בתקופה שלאחר מועד חתימת הסכם זה.

11. שיפוי

החברה תשפה את המשקיעה בגין כל נזק העולה על סך בש"ח השווה ל-100,000 דולר של ארה"ב, שייגרם לה בשל היות הצהרה מההצהרות או מצג מהמצגים או נספח מהנספחים בהסכם זה בלתי נכונים, בלתי מדוייקים, בלתי שלמים, כוזבים או רשלניים ומידע זה לא היה ידוע למשקיעה בתום תקופת הביניים, כהגדרתה בסעיף 2.14 לעיל.

12. הנפקה לציבור

החברה מצהירה ומאשרת שידוע לה כי התקשרותה של המשקיעה בהסכם זה נעשתה תוך ראייה וצפייה כי החברה תנפיק בעתיד ניירות ערך לציבור, כאשר המועד יקבע בהתאם לתנאי השוק ומצב החברה.

13. דוחות כספיים

ממועד חתימת הסכם זה ועד למועד בו יסחרו ניירות הערך של החברה בבורסה מתחייבת החברה לערוך דוחות כספיים ביניים מלאים, פנימיים, אך לא מסוקרים ודוחות שנתיים מבוקרים וכולם ערוכים על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ותקנות ניירות ערך (עריכת דוחות כספיים שנתיים), התשנ"ג-1993, לרבות הוראות הדין מכוחם.

14. עמלות

החברה מתחייבת בזאת לשלם לכללית מימון והשקעות בע"מ ח.פ. 7-112741-51 סך של 151,350 ש"ח כעמלה בגין שירותיה בריכוז וטיפול בהנפקת אגרת החוב. עמלה זו תשולם על ידי החברה ביום 17 בפברואר 1995 וזאת בכפוף לכך שקרן אגרת החוב הועברה בפועל לחברה. למען הסר ספק, עמלה זו לא תוחזר לחברה.

15. הצעת מכר

15.1 במסגרת ההנפקה הראשונה של ניירות ערך של החברה לציבור עשויה להתבצע הצעת מכר של מניות החברה לציבור בשיעור של עד 10% מההון המונפק של החברה כפי שיהא לפני ביצוע ההנפקה כאמור, בדילול מלא, והכל על פי שיקול דעתה הבלעדי של החברה.

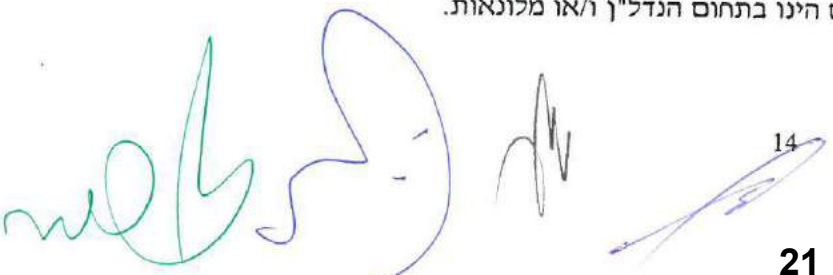
15.2 בכפוף לאמור בסעיף 15.1 לעיל, במקרה בו תבוצע, במסגרת הנפקה ראשונה של ניירות ערך של החברה לציבור, הצעת מכר של מניות החברה, תהא למשקיעה הזכות להשתתף בהצעת מכר כאמור, באופן יחסי לשיעור החזקותיה בהון המונפק של החברה, לפני ביצוע הצעת המכר.

16. המחאת זכויות וחובים

16.1 מוסכם בזה כי המשקיעה רשאית להמחות את זכויותיה בכפוף להמחאה במקביל של חוביה לגורמים כמפורט להלן, אולם המשקיעה לא תפעיל את זכותה זו לפני חלוף 5 ימי עסקים מהמועד בו קיבלה החברה הודעה בדבר כוונת המשקיעה להמחות את זכויותיה וחוביה על פי הסכם זה (להלן: "תקופת ההודעה"), אשר תפרט את זהות הנמחה:

א. תאגידים בשליטתה, במישרין או בעקיפין, של כלל (ישראל) בע"מ, למעט לתאגידים אשר אחד מעיסוקיהם העיקריים הינו בתחום הנדל"ן ו/או מלונאות.

14



ב. חברות ביטוח, קופות גמל וקרנות פנסיה וזאת אלא אם החברה הודיעה למשקיעה כי היא מתנגדת להמחאה כאמור, במהלך תקופת ההודעה. החברה לא תתנגד להמחאה כאמור, אלא מנימוקים סבירים, הקשורים בזהות הנמחה המוצע.

16.2 שליטה לצורך סעיף 16 זה - החזקה של 50% לפחות מהון התאגיד והיכולת לכוון את פעילות התאגיד.

17. ביול ונשיאה בהוצאות

החברה תישא בעלות ביולו של הסכם זה וכל המסמכים הנובעים ממנו, וכן בכל ההוצאות הכרוכות ברישום המניות שיתקבלו מהמרת אגרת החוב, למסחר בבורסה, במקרה בו תרשום החברה את מניותיה למסחר בבורסה ובהקצאתן של המניות כאמור.

הצדדים ישאו בחלקים שווים בהוצאות שכר טרחת משרד עורכי הדין פרופ' גרוס, חודק ושות' המטפלים בהכנת הסכם זה ובביצוע ההשקעה על פיו אשר הוצאו בפועל עד ליום 8 בינואר 1995 (כולל). למעט הוצאות אלה, כל עוד לא נאמר אחרת בהסכם זה, יישא כל צד בהוצאותיו בקשר להסכם זה.

18. בוררות

18.1 כל מחלוקת שתתעורר בין הצדדים בקשר להוראות הסכם זה או פרשנותו תובא בפני בורר דן יחיד בתל-אביב כפי שימונה על ידי הצדדים בהסכמה. בהעדר הסכמה בדבר זהות בורר תוך 10 ימים מהמועד שבאה על כך דרישה על ידי אחד הצדדים ימונה הבורר על ידי ראש לשכת עורכי הדין בישראל בהתאם לפניית מי מהצדדים אליו.

18.2 הבורר לא יהיה כפוף להוראות סדרי הדין ודיני הראיות, אולם יהיה כפוף לדין המהותי ויהיה חייב לנמק את החלטותיו ופסקו.

18.3 חתימת הצדדים על הסכם זה מהווה הסכם בוררות בהתאם להוראות חוק הבוררות, התשכ"ח-1968.

18.4 למען הספר ספק, סעיף זה לא יחול מקום בו תבקש המשקיעה לפעול על פי זכויותיה על פי אגרת החוב המצ"ב כנספח א'.

19. שונות

19.1 הסכם זה משקף את כל הסכמות הצדדים והוא בא במקום ומבטל את כל הסכמה בעל-פה או הסכם או מסמך קודם שנעשה בין הצדדים.

19.2 לא יהיה תוקף לכל ויתור, הנחה, ארכה, מצב, שינוי, תוספת או גריעה מהסכם זה או לפיו, אלא אם נעשו בכתב ונחתמו על ידי שני הצדדים.

19.3 כתובות הצדדים לצורך הסכם זה הינן כמפורט במבוא. כל הודעה שתשלח על ידי צד אחד למשנהו תשלח על ידי שליח ותראה כאילו הגיעה לנשגור לא יאוחר מיום עסקים אחד מיום שנשלחה.

19.4 הימנעות מי מהצדדים מלהשתמש בזכות המוקנית להם על פי הסכם זה במקרה מסויים או בכלל לא תפורש כויתור על אותה זכות באותו מקרה או בכלל, לא תהווה תקדים ולא ילמדו ממנה גזרה שווה למקרה אחר.

ולראיה באו הצדדים על החתום

כללית קרון הון, שותפות מוגבלת
באמצעות כללית מימון והשקעות

כללית קרון הון - שותפות מוגבלת

דני לוסטיג החזקות בע"מ

ח.פ. 4-186267-51

דני לוסטיג החזקות בע"מ

נספח 2

איגרת החוב

(בעמ' 41-25)

פדני לוסטיג החזקות בע"מ

אגרת חוב (1995 א')

הנפקת אגרת חוב בערך נקוב של 12,108,000 ש"ח עומדת לפרעון ב-7 תשלומים שווים ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 1998 עד 2004 (כולל) נושאת ריבית שנתית בשיעור כקבוע בתנאי אגרת החוב, צמודה (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש דצמבר 1994, ניתנת להמרה למניות רגילות רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע"נ כ"א לפי שער המרה ובמועדים כקבוע בתנאי אגרת החוב.

אגרת חוב זה מונפקת בכפיפות לתנאים המפורטים להלן.

נחתם בחותמת החברה שהוטבעה ביום 13.1.1995

פדני לוסטיג החזקות בע"מ
ח.פ. 4/186267-51

בנוכחות:

דירקטור:

דירקטור:

ה א ו צ ר
שמך זה הייב במס בולים
לפי הפירוט הבא:

סכום המס בשקלים	הסעיף בהוספת א	הסעיף במסמך
		5

דמי פגורים
חיסמה 1 סך הכל
מחולל

* **משרד המס** *
רשם החדרות והשונתפיות
16-01-1995
נתקבל
92

רשות התאגידים
אישור שמסמך זה החתום אלקטרונית,
מהווה העתק של מסמך (מקור או העתק) המצוי
ביום החתימה בתיק התאגיד ברשות התאגידים

תנאי אגרת חוב (1995 א')

1. כללי

- 1.1 כותרות הסעיפים הם לצורכי נוחות בלבד, ולא יחייבו ולא ישמשו לצורכי פרשנות.
- 1.2 פעולות ו/או החלטות של מחזיקי אגרת החוב, על פי תנאי אגרת חוב זו יעשו על פי החלטות האסיפה הכללית של מחזיקי אגרת החוב אשר יתקבלו בהחלטה רגילה, אלא אם נאמר אחרת.

2. הגדרות

למונחים הבאים תהיה בתנאי אגרת חוב זו המשמעות האמורה להלן:

"אגרת החוב" - אגרת החוב (1995 א') המונפקת על פי תנאים אלה.

"הסכם ההשקעה" - הסכם ההשקעה מיום 13.1.1995 בין פדני לוסטיג החזקות בע"מ לבין כללית קרן הון שותפות מוגבלת אשר תנאי אגרת חוב זו מהווים נספח א' שלו.

"היום הקובע" - מועד העברת התמורה בגין הנפקת אגרת החוב, היינו 17 בינואר 1995.

"מדד המחירים לצרכן" או "המדד" - מדד המחירים הידוע בשם "מדד המחירים לצרכן" הכולל ירקות ופירות והמפורסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי, וכולל אותו מדד אף אם יפורסם על ידי גוף או מוסד רשמי אחר, וכן כולל כל מדד רשמי שיבוא במקומו, בין אם יהיה בנוי על אותם הנתונים שעליהם בנוי המדד הקיים ובין אם לאו. אם יהא במקומו מדד אחר שיפורסם על ידי גוף או מוסד כאמור, ואותו גוף או מוסד לא קבע את היחס שבינו לבין המדד המוחלף, ייקבע היחס על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, ובמקרה ואותו יחס לא יקבע כאמור, אזי יקבע רו"ח של החברה, בהתייעצות עם רואה חשבון המשקיעה, את היחס שבין המדד האחר למדד המוחלף.

"המדד החדש" - מדד המחירים לצרכן שיפורסם לאחרונה לפני הגיע זמן הפרעון של תשלום כלשהו על חשבון קרן או ריבית או לפני מועד חישוב סכום על פי תנאי אגרת חוב זו, לפי הענין.

"המדד הבסיסי" - המדד הידוע במועד הנפקת אגרת החוב על פי הסכם ההשקעה. היינו, מדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15.1.1995 בגין חודש דצמבר 1994.

"יום עסקים" - יום שבו בנקים בישראל פתוחים לציבור לביצוע עסקאות.

"מחזיקי אגרת החוב" - כללית קרן הון שותפות מוגבלת (להלן: "המשקיעה") או כל גורם אחר אשר יחזיק במכתבי הקצאה של אגרת החוב, בכל עת.

"מניית חברה" - מניית רגילות רשומות על שם של החברה נפרעות במלואן אשר הוקצו בגין המרת אגרת החוב כמפורט בסעיף 8.1 או 9.1 להלן.

3. תנאי ההנפקה

אגרת החוב מונפקת בתמורה לסך של 12,108,000 ש"ח שנתנו כהלוואה לחברה, ולהבטחת פרעון כל סכומי הקרן, הריבית, הפרשי ההצמדה ומע"מ בגין הריבית והפרשי ההצמדה, ומילוי כל תנאי אגרת החוב כמפורט בה.

2



4. **הריבית**
- 4.1 (א) מהיום הקובע ועד ליום 28 בפברואר 1998 תישא קרן אגרת החוב ריבית שנתית בשיעור של 1.5%, בכפוף לאמור בס"ק (ג) להלן.
- (ב) מיום 1 במרס 1998 תישא היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרת החוב ריבית שנתית בשיעור של 4.5%.
- (ג) במקרה בו לא תומר קרן אגרת החוב למניות החברה כאמור בסעיף 8 להלן וזאת עד ליום 30 באפריל 1998 יתוקן רטרואקטיבית שיעור הריבית האמור בס"ק (א) לעיל ויעמוד על 2%.
- ההפרש בגובה הריבית יחושב על ידי החברה וישולם למחזיקי אגרת החוב ביום 30 ביוני 1998.
- (ד) לצורך מסמך זה - "הריבית": הריבית האמורה בס"ק (א), (ב) או (ג) לעיל, לפי הענין.
- 4.2 הריבית תהיה צמודה כאמור בסעיף 6 להלן.
- 4.3 הריבית תשולם מידי 3 חודשים, ביום 31 במרס, 30 ביוני, 30 בספטמבר וב-31 בדצמבר של כל שנה בעד התקופה של 3 חודשים שהסתיימה באותו יום עד ליום 31 בדצמבר 2004 ועד בכלל, פרט לתשלום הראשון שיעשה ביום 31 במרס 1995 בעד התקופה המתחילה מהיום הקובע ומסתיימת במועד התשלום הראשון כאמור, מחושבת על בסיס של 365 ימים בשנה לפי מספר הימים בתקופה זו.
- מכל תשלום ריבית ינוכה מס הכנסה כדין למעט לגופים הפטורים ממס על פי דין אשר ימציאו לחברה אישור מתאים, ולגופים אשר ימציאו לחברה אישור על פטור מניכוי מס במקור.
- 4.4 בכל מקרה בו לא ישולם תשלום כלשהו על פי אגרת חוב זו במועד הקבוע לתשלומו על פי תנאי אגרת חוב זו, לפי הענין (להלן: "החוב") תתווסף לתשלום החוב ריבית פיגורים בשיעור כמפורט להלן אשר תחשב ותחוייב בגין סכום החוב, מידי יום, מהמועד בו חובה היה על החברה לשלמו ועד למועד התשלום בפועל (להלן: "ריבית פיגורים"):
- א. בגין פיגור של יום עסקים אחד - החברה לא תחוייב בתשלום ריבית פיגורים.
- ב. בגין פיגור של 2 ימי עסקים ועד 7 ימי עסקים - ריבית שנתית בשיעור של פריים ועוד 2%.
- ג. בגין פיגור של 8 ימי עסקים ואילך - ריבית שנתית בשיעור של פריים ועוד 10%.
- 4.5 לכל תשלום ריבית, ריבית פיגורים ו/או הפרשי הצמדה יתווסף תשלום מע"מ כחוק.

5. **מועד פרעון קרן אגרת החוב**

- 5.1 ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 1998 ועד 2004 (כולל) תפרע החברה שביעית מקרן ערכה הנקוב של אגרת החוב ושתהיה עדיין במחזור, בכפיפות לתנאי ההצמדה המפורטים בסעיף 6 להלן.
- 5.2 על אף האמור בסעיף 5.1 לעיל, לאחר תום תקופת ההמרה כהגדרתה בסעיף 8.1 להלן תהיה החברה רשאית לפרוע את מלוא קרן אגרת החוב הבלתי מסולקת (להלן: "פרעון מוקדם"), בכפוף לתשלום סכום נוסף למחזיקי אגרת החוב בנוסף לקרן אגרת החוב הבלתי מסולקת (להלן: "עמלת פרעון מוקדם") כדלקמן:
- (א) במקרה בו הפרעון המוקדם יבוצע במהלך 12 החודשים הראשונים שלאחר תום תקופת ההמרה - עמלת פרעון מוקדם בסך 378,375 ש"ח בצירוף מע"מ.
- (ב) במקרה בו הפרעון המוקדם יבוצע במהלך החודשים ה-13 עד ה-24 (כולל) שלאחר תום תקופת ההמרה - עמלת פרעון מוקדם בסך 227,200 ש"ח בצירוף מע"מ.



(ג) למען הסר ספק במקרה בו הפרעון המוקדם יבוצע לאחר תום השנה השניה שלאחר תום תקופת ההמרה לא תחוייב החברה בעמלת פרעון מוקדם.

(ד) על הסכומים המפורטים בס"ק (א) ו-(ב) לעיל יחולו הוראות סעיף 6.4 ו-6.5 להלן, בשינויים המחוייבים.

5.3 למען הסר ספק, בכל מקרה בו ימומשו על ידי מחזיקי אגרת החוב הערבויות המפורטות בסעיף 4.3 להסכם ההשקעה, כולן או חלקן, יחשב סכום הערבות אשר יתקבל על ידי מחזיקי אגרת החוב, כפרעון בגין הסכומים המשתלמים על פי אגרת החוב כדלקמן: ראשית יפרעו הסכומים העומדים לפרעון במועד מימוש הערבות. כל יתרה תשמש לפרעון חלק מתאים מקרן אגרת החוב אשר בצירוף הפרשי הצמדה, ריבית ומע"מ בגינו אשר נצברו עד לאותו מועד, עולה כדי אותה יתרה.

6. תנאי הצמדה

- 6.1 קרן אגרת החוב והריבית יהיו צמודים למדד הבסיסי.
- 6.2 במועד תשלום קרן ו/או ריבית אגרת החוב יתווספו לתשלום הפרשי הצמדה באופן שכל תשלום יוגדל בשיעור עליית המדד החדש לעומת המדד הבסיסי.
- 6.3 אם יתברר במועד תשלום של קרן ו/או ריבית כי המדד החדש זהה למדד הבסיסי או נמוך ממנו, תשלם החברה אותו שיעור של הקרן או הריבית לפי הסכום הנקוב באגרת החוב.
- 6.4 במועדי חישוב סכומים על פי תנאי אגרת חוב זו יתווספו לסכום המקורי המצויין בתנאים אלה הפרשי הצמדה באופן שהסכום יוגדל בשיעור עליית המדד החדש לעומת המדד הבסיסי.
- 6.5 אם יתברר במועד החישוב כי המדד החדש זהה למדד הבסיסי או נמוך ממנו, יהא הסכום המחושב הסכום הנקוב בתנאי אגרת חוב זו.

7. דחיית מועדים

חל מועד הנקוב לפרעון תשלום כלשהו על פי תנאי אגרת חוב זו ביום שאינו יום עסקים, יידחה המועד ליום העסקים הבא אחריו ללא תוספת תשלום.

8. זכות המרה למניות

- 8.1 בכל יום עסקים, החל מהיום הקובע ועד ליום 30.4.1998 (כולל) (להלן: "תקופת ההמרה"), תהיה קרן אגרת החוב הנמצאת במחזור באותה עת בצירוף הפרשי הצמדה שנצברו אליה עד לאותו מועד, ניתנת להמרה, על ידי המחזיקים באגרת החוב, במניות רגילות רשומות על שם בנות 1 ש"ח ע"נ כ"א של החברה נפרעות במלואן. לאחר תום תקופת ההמרה לא תישא עוד אגרת חוב זו זכות להמרה למניות החברה על פי סעיף 8 זה. יתר תנאי אגרת החוב ישארו ללא שינוי.
- 8.2 מניות ההמרה יהיו שוות בזכויותיהן לאחר הקצאתן, בכל דבר וענין למניות הרגילות בנות 1 ש"ח ע"נ הקיימות בהונה של החברה ותקננה לבעליהן את מלוא זכויות ההשתתפות במלוא הדיבידנד וכל חלוקה אחרת שהתאריך הקובע את הזכות לקבלתם הוא תאריך ההמרה או לאחריו.



8.3 מחזיק באגרת החוב אשר יהיה רשום בפנקסי החברה כאמור בסעיף 10 להלן (להלן: "המחזיק"), המבקש להמיר חלק מאגרת החוב או את כולה, יגיש הודעת המרה בכתב במישרין לחברה במשרדה הרשום ובכל מקום אחר עליו תודיע החברה (להלן: "מועד קבלת ההודעה"). המחזיק יחתום בכל עת שידרש על ידי החברה על כל מסמך נוסף הדרוש בהתאם להוראות כל דין לשם מתן תוקף להקצאת מניות ההמרה.

8.4 הודעת המרה שהוגשה לחברה אינה ניתנת לביטול או לשינוי ולא תנתן זכות להמיר על פי הודעת המרה אחת, חלק מאגרת החוב אשר ערכו הנקוב נמוך משווי בשקלים חדשים השווה ל-1,000,000 דולר של ארה"ב מחושב על פי השער היציג של הש"ח לעומת הדולר אשר יפורסם על ידי בנק ישראל לאחרונה לפני מועד קבלת הודעת ההמרה בחברה.

8.5 שער ההמרה

8.5.1 לצורך סעיף 8 זה:

8.5.1.1 "שווי החברה" -

א. שווי החברה יהא הגבוה מבין אלה:

(1) שווי החברה כפי שיוסכם בין החברה למחזיקי אגרת החוב ובהעדר הסכמה כפי שיקבע על ידי חוות דעת כלכלית; או

(2) במקרה בו במקביל או בתקופה של 60 הימים שלפני ההמרה תבצע החברה הנפקה פרטית של מניותיה לצד שלישי אשר לא יהא בעל ענין בחברה במועד ההנפקה הפרטית - שווי החברה בהנפקה הפרטית.

לענין 8.5.1.1 זה:

"חווות דעת כלכלית" - חוות דעת אשר תערך על ידי כלכלן המוסכם על מחזיקי אגרות החוב ועל החברה כדלקמן: בהעדר הסכמה בדבר שווי החברה כאמור בס"ק א(1) לעיל יפנו מחזיקי אגרת החוב לבקשה למינוי כלכלן אשר יעריך את שווי החברה. בהעדר הסכמה בדבר זהות הכלכלן וזאת תוך 3 ימי עסקים מהמועד שבאה פניה למינוי כלכלן כאמור, ימונה הכלכלן על ידי בורר אשר ימונה על ידי נשיא לשכת רואי החשבון בישראל. המועד האחרון למינוי כלכלן כאמור הינו ה-28 בפברואר 1998. חוות הדעת הכלכלית תוגש למחזיקי אגרות החוב תוך 30 יום מיום מינוי כלכלן כאמור ובכל מקרה לא יאוחר מה-31 במרס 1998.

עלות שכרו של הכלכלן, כאמור לעיל תחול, על פי הענין, כדלקמן:

- במקרה בו תבוצע המרה על פי סעיף 8 זה בעקבות הכנת חוות הדעת הכלכלית - על החברה.

- במקרה בו לא תבוצע המרה כאמור - על מחזיקי אגרות החוב.

8.5.1.2 "שער המרה" - 75% משווי החברה כמוגדר בסעיף 8.5.1.1 לעיל ובכל מקרה לא פחות משווי מינימלי של 151,350,000 ש"ח כשווי מינימלי זה צמוד למדד המחירים לצרכן כאמור בסעיף 6.4 ו-6.5 לעיל, מחולק במספר המניות המונפקות של החברה עובר למועד ההמרה.



"מועד ההמרה" - בהתקיים אחד מהמקרים המפורטים בס"ק 9.1 א. ב. או ג. לעיל, לפי הענין, סמוך לפני מועד רישום ניירות הערך של החברה למסחר בבורסה ולאחר שיתקיימו כל התנאים אשר יהיו דרושים באותה עת לשם רישום ניירות הערך של החברה למסחר בבורסה, אלא אם רשות ניירות ערך או הבורסה או כל גורם אחר אשר אישורו יהיה דרוש לשם קבלת היתר לפרסום תשקיף, יתנה את אישורו בהמרת אגרת החוב לפני מתן ההיתר לפרסום תשקיף או על פי חוות דעת עורך הדין אשר יטפל בהנפקת ניירות הערך של החברה לציבור לפיה תהאעדיפות לחברה, לצורך ביצוע ההנפקה לציבור, להמיר את אגרת החוב ערב הנפקה כאמור כי אז תומר אגרת החוב סמוך ככל הניתן לפני מועד קבלת ההיתר לפרסום תשקיף ולא יאוחר מהמועד אותו יקבע עורך הדין אשר יטפל בהנפקת ניירות הערך של החברה לציבור כמועד הנאות המאוחר ביותר לביצוע ההמרה.

במקרה בו תבוצע ההמרה לפני פרסום תשקיף של החברה וניירות הערך של החברה לא ירשמו למסחר בבורסה על פי החלופה המתוארת בס"ק 9.1 א., ב., או ג. לעיל אשר לפיה בוצעה ההמרה, תפנה החברה, על חשבונה ולבקשתם הראשונה של מחזיקי אגרת החוב, לבית המשפט המוסמך בבקשה להפחית את הונה של החברה בשיעור גובה אגרת החוב בצירוף הפרשי הצמדה שנצברו לגביה עד לאותו מועד (להלן: "סכום ההפחתה") ואשר הומרה למניות.

במקרה בו יתקבל אישור בית המשפט להפחתת הון החברה כאמור לעיל, תפחית החברה את הונה כאמור וסכום ההפחתה יוחזר למחזיקי אגרת החוב, כל אחד על פי חלקו עובר להמרה ועל סכום זה יחולו תנאי אגרת חוב זו כאילו לא בוצעה כלל המרה.

"שווי החברה בהנפקה לציבור" - המחיר האפקטיבי של מניות החברה בהנפקה לציבור מוכפל במספר המניות המונפקות של החברה ערב ההנפקה לציבור.

"מחיר אפקטיבי של מניה" - מחיר המניה בהצעה לציבור, כפי שיקבע בתשקיף החברה, ואולם כאשר המניה מוצעת במסגרת יחידת הנפקה הכוללת גם ניירות ערך אחרים, המחיר האפקטיבי למניה, כפי שיחושב על פי הנחיות הבורסה כפי שיהיו באותה עת והכל כפי שיקבע בתשקיף אשר תפרסם החברה.

למען הסר ספק, היה ויהיו מספר מחירים אפקטיביים בהתאם להוראות הבורסה, יהיה המחיר האפקטיבי המחיר האפקטיבי הנמוך שבין המחירים האפקטיביים.

9.3 ההמרה על פי סעיף 9.1 תעשה בחישוב כדלקמן:

סכום ערכה הנקוב של קרן אגרת החוב הבלתי מסולקת בצירוף הפרשי הצמדה שנצברו עד לביצוע ההמרה, מחולק בשער ההמרה כמפורט בס"ק 9.1(א), (ב) או (ג) לפי הענין (כפוף להתאמות כמפורט בסעיפים 17.5 ו-17.8(ה) להלן) היא שווה למספר מניות ההמרה אשר יתקבלו כתוצאה מההמרה.

9.4 עם ביצוע ההמרה תודיע החברה בכתב למחזיקי אגרת החוב על ביצוע ההמרה (להלן: "החודעה"). תוך 3 ימי עסקים ממועד החודעה תקצה החברה לכל מחזיק את מניות ההמרה להן יהיה זכאי ותמסור לו תעודת מניה בנין.

9.5 הוראות סעיפים 8.2, 8.7 ו-8.8 לעיל יחולו במקרה של המרת אגרת החוב על פי סעיף 9 זה.

9.6 הוראות סעיף 9 זה הינן בתוקף עד ליום 28 בפברואר 1998 (כולל). יובהר כי לאחר מועד זה לא תשא עוד אגרת חוב זו חובה להמרה למניות. יתר תנאי אגרת החוב ישארו ללא שינוי.



[Handwritten signature]

10. פנקס מחזיקי אגרת החוב

- 10.1 החברה תנהל במשרדה הרשום פנקס מחזיקי אגרת החוב, בו יירשמו שמות מחזיקי אגרת החוב, כתובותיהם וערכה הנקוב של חלק אגרת החוב הרשום על שמם. כן תרשום החברה בפנקס כל העברת בעלות באגרת החוב או חלקה, בכפוף לאמור בסעיף 11 להלן.
- 10.2 החברה לאתהיה חייבת לרשום בפנקס מחזיקי אגרת החוב שום הודעה בדבר נאמנות מפורשת, מכללא או משוערת, או משכון או שעבוד מכל מין וסוג שהוא או כל זכות שבישור, תביעה או קיזוז או זכות אחרת כלשהי, בקשר לאגרת החוב או חלקה. החברה תכיר רק בזכות החזקה של האדם שבשמו נרשמה אגרת החוב או חלקה בתנאי תמיד שישורשיו החוקיים, מנהלי עזבוננו או מבצעי צוואתו של המחזיק הרשום וכל אדם שיהיה זכאי לאגרת החוב או חלקה עקב פשיטת רגל (ובמקרה של תאגיד - עקב פירוק) של כל מחזיק רשום, יהא רשאי להרשם כמחזיקה לאחר מתן הוכחות שלדעת מנהלי החברה תספקנה כדי להוכיח את זכותו להירשם כמחזיק של אגרת החוב האמורות.
- 10.3 כל מחזיק באגרת החוב יהיה רשאי לעיין בכל זמן סביר בפנקס האמור.
- 10.4 החברה רשאית לסגור את הפנקס מזמן לזמן ולא להתיר בו העברות מידי פעם לתקופה או לתקופות שלא תעלינה ביחד על 30 יום בשנה.

11. פיצול אגרת החוב והעברתה

- 11.1 מכתבי הקצאה של אגרת החוב יוצאו בכמות המינימלית כמוגדר להלן, או בכפולות של הכמות המינימלית, ומכתב הקצאה נוסף בגין היתרה, אם תהיה כזאת. "הכמות המינימלית" לגבי אגרת החוב הינה 100 ש"ח ע"נ אגרת חוב ובסה"כ לא יעלה סך כל מכתבי הקצאה אשר יוצאו על סכום ערכה הנקוב של אגרת החוב.
- 11.2 כל מכתבי הקצאת אגרת החוב ניתנים לפיצול למכתבי הקצאה אשר סך כל סכומי הקרן הנקובים שלהן שווה לסכום הקרן הנקוב של אגרת החוב במכתב הקצאה שפיצולו מתבקש, ובלבד שמכתבים כאמור לא יוצאו אלא בכמות המינימלית או בכפולות של הכמות המינימלית יחד עם מכתב אחד נוסף בגין היתרה, אם תהיה כזאת. הפיצול יעשה כנגד מסירת בקשת פיצול חתומה על ידי המחזיק הרשום, או נציגיו החוקיים, בצירוף אותו מכתב שפיצולו נתבקש, לחברה במשרדה הרשום לשם ביצוע הפיצול. כל ההוצאות הכרוכות בפיצול, לרבות מס בולים ותשלומי חובה אחרים, אם יהיו כאלה, יחולו על מבקש הפיצול. פיצול מכתבי הקצאת אגרת החוב על ידי החברה יעשה בתוך 7 ימי עסקים ממועד קבלת כל המסמכים המפורטים לעיל לצורך הפיצול.
- 11.3.1 11.3 מכתבי הקצאה של אגרת החוב יהיו ניתנים להעברה, לגורמים כדלקמן, אולם מחזיקי אגרת החוב לא יפעילו את זכותם זו לפני חלוף 5 ימי עסקים מהמועד בו קיבלה החברה הודעה בדבר כוונתם להעביר את מכתבי הקצאה (להלן: "תקופת ההודעה"), אשר תפרט את זכויות הנעבר:

א. תאגידים בשליטה, במישורין או בעקיפין, של כלל (ישראל) בע"מ, למעט לתאגידים אשר אחד מעיסוקיהם העיקריים הינו בתחום הנדל"ן ו/או מלונאות. לצורך ס"ק זה, "שליטה" - החזקה של יותר מ-50% מהון התאגיד והיכולת לכוון את פעילות התאגיד.

ב. חברות ביטוח, קופות גמל וקרנות פנסיה וזאת אלא אם החברה הודיעה למחזיקי אגרת החוב כי היא מתנגדת להעברה כאמור. החברה לא תתנגד להעברה כאמור, אלא מנימוקים סבירים הקשורים באהות הנעבר



11.3.2 מכתבי החקצאה של אגרת החוב לא יהיו ניתנים להעברה לגורמים אחרים מאלה המפורטים לעיל, אלא בכפוף להסכמה מראש ובכתב של החברה.

11.4 כל העברה של מכתבי החקצאה תעשה על פי כתב העברה בנוסח מקובל, חתום כיאות על ידי המחזיק הרשום או נציגיו החוקיים, אשר ימסר לחברה במשרד הרשום בצירוף מכתבי הקצאת חלק אגרת החוב המועבר על פיו וכל הוכחה אחרת שתידרש על ידי מנהלי החברה לשם הוכחת זכותו של המעביר להעברתו. אם יחול מס בולים או כל תשלום חובה אחר על כתב העברה של אגרת החוב ימסרו לחברה הוכחות על תשלומם שתהיינה להנחת דעתם של מנהלי החברה.

12. תשלומי קרן והריבית

12.1 כל תשלום על חשבון הריבית ישולם למחזיקים אשר שמותיהם יהיו רשומים בפנקס המחזיקים של החברה כמחזיקים בתום יום 29 במרס או 28 ביוני או 28 בספטמבר או 29 בדצמבר, של כל אחת מהשנים 1995 עד 2004, בכפוף לאמור בסעיף 12.3 להלן, לפי הענין.

12.2 כל תשלום על חשבון הקרן ישולם למחזיקים אשר שמותיהם יהיו רשומים בפנקס המחזיקים של החברה כמחזיקים בתום יום 29 בדצמבר של כל אחת מהשנים 1998 עד 2004, בכפוף לאמור בסעיף 12.3 להלן.

12.3 למרות האמור לעיל, התשלום האחרון של הקרן והריבית האחרונים יעשה כנגד מסירת מכתבי החקצאה בגין אגרת החוב לידי החברה במשרדה הרשום של החברה או בכל מקום אחר אשר עליו תודיע החברה, לפחות 5 ימי עסקים לפני המועד הקבוע לפרעון התשלום האחרון. התשלום האחרון של הריבית יעשה רק למי שיפדה את אגרת החוב ולא ימירה למניות.

12.4 כל תשלום על פי אגרת החוב למחזיק ייעשה בשיקים או בהעברה בנקאית לזכות חשבון הבנק שלו, שיצויין בפרטים שהוא ימסור בכתב לחברה מבעוד מועד, בהתאם לאמור בסעיף 12.5 להלן, כחשבון אשר לזכותו יש להעביר את התשלומים על פי אגרת החוב. במקרה בו כללית - קרן הון שותפות מוגבלת תהיה רשומה בפנקס המחזיקים של החברה כמחזיקה באגרת החוב או בחלקה, במועד כאמור בסעיף 12.1 ו/או 12.2 לעיל, התשלום בגין החזקתה באגרת החוב יעשה בשיק או בהעברה בנקאית לחשבון בנק שנספרו 243340 בבנק הפועלים, סניף בן יהודה (689), בתל-אביב, אלא אם תודיע אחרת כאמור בסעיף 12.5 להלן.

12.5 מחזיק באגרת החוב שירצה להודיע לחברה את פרטי חשבון הבנק לזיכוי בתשלומים על פי אגרת החוב כאמור לעיל, או לשנות את פרטי החשבון האמור או כתובתו, לפי הענין, יוכל לעשות כן בהודעה שתשלח בדואר רשום לחברה, אולם החברה תפעל על פי הודעתו אך ורק לגבי תשלומים שהמועד הקבוע לתשלומם יחול לאחר תום 30 ימים לפחות מיום שהודעתו הגיעה לחברה למשרדה הרשום.

לגבי ביצוע תשלומים למחזיק באגרת החוב שלא נתקבלה לגביהן במועד הודעת המחזיק כאמור לעיל, תפעל החברה כאמור בס"ק 12.6 להלן.

12.6 לא מסר הזכאי לתשלום כאמור לחברה, מבעוד מועד, פרטים בכתב בדבר חשבון הבנק שלו, שלזכותו יש להעביר תשלומים על פי אגרת החוב, ייעשה כל תשלום כזה בשיק שישלח בדואר רשום לכתובתו האחרונה הרשומה בפנקס מחזיקי אגרת החוב. משלוח שיק לזכאי בדואר רשום כאמור, ייחשב לכל דבר וענין כתשלום הסכום הנקוב בו, בתאריך שיגורו בדואר כאמור, ובלבד שהשיק נפרע עם הצגתו לגביה.

13. הפרשי הצמדת וריבית שנצברו עד מועד ההמרה

חלק אגרת חוב שהומר למניות החברה יהיה בטל למפרע במועד ההמרה, החל ממועד הקצאת המניות בגינו ולא יקנה למחזיקים בו את הזכות לריבית הצמודה שנצברה ממועד תשלום הריבית האחרון ועד למועד ההמרה או לתשלום חלק כלשהו מהקרן במועד פרעון קרן אגרת החוב ו/או להפרשי ההצמדה או זכות אחרת כלשהי.

14. שעבוד

14.1 14.1.1 לצורך תנאי אגרת חוב זו:

"המשעבד" - אקוואריוס אחזקות בע"מ (להלן: "אקוואריוס") או כל תאגיד אחר אשר יהיה בעל הנכסים המשועבדים, לפי העניין.

"הנכסים המשועבדים" -

א. זכויות החכירה של אקוואריוס, המחוות מחצית מזכויות החכירה בנכס מקרקעין בכפר סבא ששטחו כ-122,000 מ"ר והידוע כחלקות 11, 12, 14, 16-24 בגוש 7535 וחלקות 9, 10, 11 וחלק מחלקה 60 בגוש 7557 (להלן: "נכס כפר סבא") והזכויות החוזיות אשר יש לאקוואריוס, או אשר יהיו, לאקוואריוס בקשר עם נכס כפר סבא.

ב. זכויות החכירה של אקוואריוס הרשומות בפנקסי מינהל מקרקעי ישראל והמחוות מחצית מזכויות החכירה בנכס מקרקעין, בסמוך לישוב אחיסמך, ששטחו כ-99,400 מ"ר והידוע כחלק מחלקות שונות בגושים 4455, 4456, 4627, 4642 ו-4643 (להלן: "נכס אחיסמך") והזכויות החוזיות של אקוואריוס להרשם כבעלת זכויות החכירה בנכס אחיסמך בלשכת רישום המקרקעין וכן כל הזכויות החוזיות האחרות אשר יש לאקוואריוס, או אשר יהיו לאקוואריוס, בקשר עם נכס אחיסמך.

ג. זכויות הבעלות של אקוואריוס בבנין ברח' החשמל 21 בתל-אביב, הידוע כחלקה מס' 21 בגוש 6940 ששטחה כ-264 מ"ר (להלן: "נכס החשמל 21") וכן הזכויות החוזיות אשר יש לאקוואריוס, או אשר יהיו לאקוואריוס, בקשר עם נכס החשמל 21.

ד. זכויות הבעלות של תזאוס אחזקות בע"מ ופדנילו סטיג חברה לאחזקת נכסים (1989) בע"מ בבנין ברח' החשמל 21 בתל-אביב, הידוע כחלק מס' 20 בגוש 6940 ששטחה כ-264 מ"ר (להלן: "נכס החשמל 21א"), והזכויות החוזיות אשר יש לאקוואריוס, או אשר יהיו לאקוואריוס, בקשר עם נכס החשמל 21א.

ה. פקדון בן 1 ש"ח של החברה.

14.1.2 כבטחון לתשלום המלא והמדוייק של סכומי קרן אגרת החוב, הריבית, ריבית הפיגורים, הפרשי הצמדה, מע"מ והוצאות גביה המובטחים על ידי אגרת חוב זו ולהבטחת הקיום המלא והמדוייק של יתר תנאי אגרת החוב תגרום החברה כי יומצאו למחזיקי אגרת החוב בטחונות כדלקמן:

א. (1) תומצא הסכמת מינהל מקרקעי ישראל והסכמת שותפי אקוואריוס בנכס כפר סבא לרישום משכנתא בדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, בנוסח המצורף כנספח יא' (1)-(I)-(II) להסכם ההשקעה על נכס כפר סבא, לטובת מחזיקי אגרת החוב. תרשם משכנתא כאמור על נכס כפר סבא בלשכת רישום המקרקעין וברשם החברות ויומצא נסח רישום מעודכן של נכס כפר סבא למחזיקי אגרת החוב, שטר משכנתא מאושר ותעודת רישום השעבוד מרשם החברות.



(2) ירשם שעבוד קבוע ראשון בדרגה, משכון ראשון והמחאת זכויות כללית, ללא הגבלה בסכום, ברשם החברות וברשם המשכונות על פי הנוסח המצורף כנספח יא' (2) (I)-(II). להסכם ההשקעה על כל הזכויות החוזיות אשר יש לאקוואריוס, או אשר יהיו לאקוואריוס, בקשר עם נכס כפר סבא. תומצא למחזיקי אגרת החוב תעודת רישום השעבוד כאמור מרשם החברות, ואישור על רישום המשכון והתנאים המיוחדים מרשם החברות.

ב. לאחר שימחקו משכנתא בדרגה ראשונה הרשומה על נכס החשמל 21 לטובת בנק אגוד לישראל בע"מ והערת אזהרה הרשומה על נכס החשמל 21א' להבטחת התחייבות לרישום משכנתא לטובת בנק אגוד לישראל, ירשמו הבטחונות הבאים:

(1) משכנתא בדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, בנוסח המצורף כנספח יא' (3) להסכם ההשקעה, על נכס החשמל 21, לטובת מחזיקי אגרת החוב. לאחר רישום המשכנתא כאמור בלשכת רישום המקרקעין וברשם החברות. יומצא למחזיקי אגרת החוב נסח רישום מעודכן של נכס החשמל 21, שטר משכנתא מאושר ותעודת רישום השעבוד מרשם החברות.

(2) משכנתא בדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, בנוסף המצורף כנספח יא' (4) להסכם ההשקעה, על נכס החשמל 21 א', לטובת מחזיקי אגרת החוב. לאחר רישום המשכנתא כאמור בלשכת רישום המקרקעין וברשם החברות, יומצא למחזיקי אגרת החוב נסח רישום מעודכן של נכס החשמל 21א', הסכמת אקוואריוס לרישום משכנתא כאמור, שטר משכנתא מאושר ותעודת רישום השעבוד מרשם החברות.

(3) שעבוד קבוע ראשון בדרגה, משכון ראשון והמחאת זכויות כללית, ללא הגבלה בסכום, על פי הנוסח המצורף כנספח יא' (5) ו-יא' (6) להסכם ההשקעה על הזכויות החוזיות של אקוואריוס בנכס החשמל 21א' על פי הסכם בין אקוואריוס לתזאוס אחזקות בע"מ מופדני לוסטיגחברה לאחזקת נכסים (1989) בע"מ מיום 2 בדצמבר 1994 וכן על כל הזכויות החוזיות אשר יש לאקוואריוס, או אשר יהיו לאקוואריוס, בקשר עם נכס החשמל 21 ונכס החשמל 21א', וכן תומצא למחזיקי אגרת החוב תעודת רישום השעבוד האמור לעיל ברשם החברות, ואישור על רישום המשכון והתנאים המיוחדים כאמור ברשם המשכונות.

ג. (1) תומצא התחייבות של מנהל מקרקעי ישראל לרישום משכנתא בדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, על נכס אחסימך מיד לאחר שיירשמו זכויות החכירה של אקוואריוס בנכס אחסימך בלשכת רישום המקרקעין.

(2) ירשם שעבוד קבוע ראשון בדרגה, משכון ראשון והמחאת זכויות כללית, ללא הגבלה בסכום, ברשם החברות וברשם המשכונות על פי הנוסח המצורף כנספח יא' (7) להסכם ההשקעה, על הזכויות החוזיות של אקוואריוס על פי הסכם חכירה עם מינהל מקרקעי ישראל ביחס לנכס אחסימך וכן על כל יתר הזכויות החוזיות אשר יש לאקוואריוס, או אשר יהיו לאקוואריוס, בקשר עם נכסי אחסימך. תומצא תעודת רישום השעבוד האמור מרשם החברות, ואישור על רישום המשכון והתנאים המיוחדים מרשם המשכונות.

ד. ירשם שעבוד ראשון בדרגה על פקדון בן 1 ש"ח של החברה על פי אגרת חוב זו ותומצא תעודת רישום השעבוד כאמור.

14.2 החברה רשאית להחליף את השעבודים על הנכסים המשועבדים, כולם או חלקם, בבטוחה חלופית סבירה אחרת אשר ערכה, על שומת מקרקעין שתערך על ידי שמאי אשר זהותו תהיה מוסכמת על החברה ועל מחזיקי אגרת החוב ואשר החלטתו תהא מכרעת, בניכוי כל סכום מס העשוי לחול על המוכר בגין מכירה, על פי חוות דעת רואי החשבון של החברה, לא יהיה נמוך מ-130% (מאה ושלושים אחוז) מערכה של יתרת החוב הבלתי מסולקת בגין אגרת החוב כשהיא צמודה למדד כאמור בסעיף 6 לעיל.

החברה תישא בכל הוצאותיה הכרוכות בהחלפת השעבוד, לרבות עלות שכרו של השמאי. החברה מתחייבת בזאת כי עד לפרעון הסופי של מלוא הסכומים אשר תשלום נדרש על פי אגרת החוב תשעבד החברה לטובת מחזיקי אגרת החוב נכס כלשהו של החברה (אשר אפשר שיהיה פקדון של 1 ש"ח) וזאת לצורך שמירת אופיו של מסמך זה כאגרת חוב.

14.3 החברה ו/או המשעבד רשאים לשעבד את הנכסים המשועבדים בשעבודים נוספים, להבטחת התחייבויותיהם ובלבד שיתקיימו התנאים הבאים:

א. החברה ו/או המשעבד לא יהיו רשאים ליצור שעבודים נוספים בנכסים המשועבדים שיהיו בדרגה עדיפה או שווה לשעבודים שנוצרו על פי סעיף 14.1 לעיל.

ב. שעבוד קבוע נוסף נחות בדרגה על הנכסים המשועבדים לטובת נושה אשר אינו בנק או חברת ביטוח או קופת גמל יהיה מותנה בקבלת אישור מחזיקי אגרת החוב, בכתב ומראש ומחזיקי אגרת החוב לא ימנעו את הסכמתם אלא מטעמים סבירים.

למרות האמור לעיל בס"ק זה, הסכמת מחזיקי אגרת החוב אינה נדרשת כאשר השעבוד הנחות הנוסף ינתן לגופים פיננסיים לשם קבלת מימון הדרוש לצורך השבחת הנכס.

ג. השעבוד הנוסף יותנה בקבלת הסכמת מחזיקי אגרת החוב למימושו על ידי הנושה. מחזיקי אגרת החוב לא ימנעו מלתת את הסכמתם אלא מנימוקים סבירים. במקרה בו יפנה הנושה למחזיקי אגרת החוב בבקשה לקבל את הסכמתם למימוש השעבוד כאמור ותגובת מחזיקי אגרת החוב לא התקבלה על ידי החברה והנושה תוך 10 ימי עסקים ממועד הפניה כאמור, חזקה כי מחזיקי אגרת החוב מסכימים למימוש השעבוד. פניה כאמור תכלול פירוט של הוראות סעיף קטן זה.

14.4 החברה ו/או המשעבד יהיו רשאים לעשות בנכסים המשועבדים כל פעולה סבירה הנדרשת לשם השבחתם, למעט מימושו, ומחזיקי אגרת החוב יתנו את אישורם לכל פעולה סבירה כאמור ויעשו כל פעולה סבירה אשר תהיה דרושה לצורך השבחת הנכסים המשועבדים, לדרישתה הראשונה של החברה ועל חשבונה, ובלבד שלא יהיה בכך כדי לפגוע בשווי הנכסים המשועבדים או בזכויותיהם של המחזיקים.

14.5 החברה ו/או המשעבד רשאים להשכיר ו/או להחכיר (שלא בשכירות מוגנת על פי כל דין, למעט חוזי שכירות מוגנת אשר נחתמו לפי היום הקובע) את הזכויות בנכסים המשועבדים ו/או לתת רשות להשתמש בהם ו/או להקנות בהם זכויות אחרות לזולת, כולן או מקצתן ובלבד שבהסכם חכירה או שכירות כזו (אשר יחתם לאחר היום הקובע) תישלל במפורש זכות החוכר או השוכר לקיזוז דמי החכירה או השכירות לפי הענין כנגד חבות החברה ו/או המשעבד כלפיו. החברה תדווח למחזיקי אגרת החוב על כל הסכם כאמור בסמוך לאחר ההתקשרות.

למרות האמור לעיל כל דמי שכירות / חכירה / שימוש וכו' אשר יגבו, מראש, לתקופה העולה על אחת מהחלופות הבאות יופקדו בחשבון בנק של החברה, אשר ישועבד לטובת מחזיקי אגרת החוב ואשר יהווה חלק מהנכסים המשועבדים, וינוהל על ידי החברה:

א. עבור תקופה העולה על שנה.

ב. סכום העולה על סך דמי השכירות לכל תקופת השכירות מחולק למספר שנות השכירות.



זכויות החברה ו/או המשעבד בכל הסכם כנ"ל יהיו כלולות גם הן בשעבוד הזכויות כלפי מחזיקי אגרת החוב.

מובהר, למען הסר ספק, כי המחזיקים לא יהיו זכאים לדמי החכירה או השכירות אלא במימוש השעבוד על הזכויות הנכסים המשועבדים וזאת לשם פרעון יתרת החוב הבלתי מסולקת בגין אגרת החוב.

14.6 במקרה בו הנכסים המשועבדים, כולם או חלקם, או איזו מהזכויות בהם או הנלוות להם, יופקעו על ידי הרשויות בתמורה לתשלום פיצויים, יופקד סכום הפיצויים במלוואו, בחשבון בנק של החברה אשר ישועבד לטובת מחזיקי אגרת החוב ואשר יהווה חלק מהנכסים המשועבדים וינוהל על ידי החברה.

15. זכות לפרעון מיידי ו/או למימוש השעבוד

15.1 מחזיקי אגרת החוב יהיו רשאים להעמיד לפרעון מיידי את קרן אגרת החוב הבלתי מסולקת ו/או לממש את הנכסים המשועבדים, כולם או חלקם, וזאת על פי החלטה מיוחדת שנתקבלה באסיפה כללית של מחזיקי אגרת החוב, בקרות אחד או יותר מן המקרים המנויים להלן.

מחזיקי אגרת החוב לא יפעילו את זכותם על פי סעיף 15.1 זה אלא לאחר שנתנו לחברה התראה בדבר כוונתם להפעיל את זכותם כאמור, והחברה לא מילאה אחר האמור בהתראה תוך 3 ימי עסקים מיום קבלתה, אשר ימנו במסגרת תקופת הזמן המפורטת בסעיפים 15.1.1 - 15.1.7 להלן, לפי העניין.

15.1.1 אם החברה לא תפרע סכום כל שהוא שגייע ממנה בקשר לאגרת החוב (בכפיפות לתנאי ההצמדה), תוך 35 יום לאחר שהגיע זמן פרעונו.

15.1.2 אם ינתן צו סופי על ידי בית משפט או תתקבל החלטה בת תוקף לפירוק החברה ו/או אקוואריוס אחזקות בע"מ (להלן: "אקוואריוס") ו/או המשעבד (למעט בנסיבות של רה-אירגון החברה ו/או אקוואריוס ו/או המשעבד ובכפוף להוראות סעיף 15.1.5 להלן).

15.1.3 אם יקבלו החברה ו/או אקוואריוס ו/או המשעבד בהחלטת פירוק מרצון ו/או מינוי כונס נכסים מרצון ו/או אם ימונה להם קדם מפרק, מפרק (זמני או קבוע) או כונס נכסים (זמני או קבוע) ו/או אם הוגשה נגדם בקשה למינוי מפרק ו/או כונס נכסים לעסק ו/או לרכוש שלהם או כל חלק מהם והבקשה ו/או המינוי כאמור לא בוטלו תוך 45 יום ממועד הבקשה או המינוי כאמור.

15.1.4 אם יוטל עיקול על הנכסים המשועבדים או תבוצע פעולה של הוצאה לפועל נגדם, כולם או מקצתם. אם יוטל עיקול על נכסים אחרים של החברה ו/או אקוואריוס ו/או המשעבד ו/או פידיאס אחזקות בע"מ ו/או נכסי הר חוצבים בע"מ אשר סכומם במצטבר עולה על 2,000,000 דולר של ארה"ב לפחות, או תבוצע פעולה של הוצאה לפועל כנגד נכסים אלה בגין חבות ששוויה, במצטבר, 2,000,000 דולר של ארה"ב לפחות, והעיקול לא יוסר תוך 45 יום לאחר שהוטל או בוצע, ומחזיקי אגרת החוב יראו בכך סכנה לשעבוד.

15.1.5 אם עשו החברה ו/או אקוואריוס ו/או המשעבד, לפי העניין, פעולה שיש בה כדי לצמצם את פעילותם העיסוקית באופן העלול לפגוע ביכולתם לעמוד בהחייבויותיהם על פי תנאי אגרת חוב זו ו/או נפגמה יכולתם הכלכלית באופן שיש בו, כדי לפגוע ביכולתם לקיים את התחייבויותיהם על פי תנאי אגרת חוב זו.

15.1.6 אם יתהווה מצב עניינים אשר כתוצאה ממנו יחששו מחזיקי אגרת החוב כי נשקפת סכנה לנכסים המשועבדים, אשר שועבדו לטובתם להבטחת התחייבויות החברה על פי תנאי אגרת חוב זו ו/או אם ירד ערכם של הנכסים המשועבדים בשיעור ניכר וזאת על פי חוות דעת שמאי, אשר יוסכם על הצדדים ובהעדר הסכמה תוך 3 ימי עסקים מהמועד שבאה על כך דרישה שמאי אשר ימונה על ידי יושב ראש התוכנית לניהול ושמאות מקרקעין באוניברסיטת תל-אביב.



15.1.7 אם החברה תפר את הסכם ההשקעה בהפרה יסודית או אם יתברר כי קיים שוני מהותי לרעה שהיקפו 3 מיליון דולר של ארה"ב בלפחות, באחד מהמצגים המפורטים בהסכם ההשקעה למועד חתימת הסכם ההשקעה ובכפוף לאמור להלן:

א. מחזיקי אגרת החוב יראו בכך סכנה ממשית לפרעון אגרת החוב.

ב. במועד ההפרה יהיו מחזיקי אגרת החוב צד להסכם ההשקעה, בין אם כצד מקורי ובין כתוצאה מהמחאת הזכויות והחיובים על פי הסכם ההשקעה על כל האמור בו.

15.1.8 אם החברה תפר או לא תמלא כל תנאי או התחייבות הכלולים באגרת החוב, למעט תנאי או התחייבות כאמור אליהם מתייחסים סעיפים 15.1.1 - 15.1.7 לעיל, לפי הענין, ומחזיקי אגרת החוב, יראו בכך סכנה ממשית לפרעון אגרת החוב. למרות האמור לעיל, לא יפעילו מחזיקי אגרת החוב את זכותם על פי ס"ק זה אלא לאחר שנתנו לחברה התראה מראש בדבר כוונתם לפעול כאמור והחברה לא מילאה אחר האמור בהתראה תוך 3 ימי עסקים מיום קבלתה במקרה של הפרה יסודית, או תוך 15 ימי עסקים במקרה של הפרה אשר אינה יסודית.

16. אופן מימוש השעבוד

16.1 בקרות אחד או יותר מהמקרים המפורטים בסעיף 15.1 לעיל ובכפוף להוראות הדין שתהיינה בתוקף באותה עת, יהיו מחזיקי אגרת החוב רשאים, לפי שיקול דעתם הבלעדי, לאחוז מיד בכל הצעדים שימצאו לנכון לשם מימוש הנכסים המשועבדים, כולם או חלקם, וזאת להבטחת פרעון כל או חלק מהסכומים המגיעים להם על פי אגרת חוב זו, בכל אופן שימצאו לנכון ולמועיל לפי שיקול דעתם הבלעדי וביחוד, ומבלי לפגוע בכלליות האמור, יהיו מחזיקי אגרת החוב רשאים למנות באמצעות בית המשפט המוסמך כונס נכסים או מפרק ו/או מנהל ו/או נאמן על הנכסים המשועבדים, כולם או מקצתם.

16.2 כפוף להוראות הדין תהיה למחזיקי אגרת החוב או למי מטעמם סמכות מלאה לקבוע בקשר לכל מכירה תנאים מיוחדים הנוגעים לזכות בעלות או קנין או להוכחת חובות או חקנין וכיוצא באלה, הכל כפי שימצאו לנכון. כן תהיה להם הסמכות המלאה לשנות או לבטל כל חוזה מכר שנעשה או נחתם בגין הנכסים המשועבדים, כולם או מקצתם, בניגוד לאמור בתנאי אגרת חוב זו וכן למכור נכסים כאלה מחדש, מבלי להיות אחראים להפסד כל שהוא העלול להגרם על ידי כך.

16.3 כן תהיה למחזיקי אגרת החוב או למי מטעמם, הסמכות המלאה להתפשר ולבצע כל פשרה, לשם המטרות האמורות לעיל, כולן או מקצתן, לעשות ולבצע את כל הפעולות ולחתום על כל המסמכים, הכל כפי שימצאו לנכון.

16.4 כל קבלה שתנתן ע"י מחזיקי אגרת החוב או מי מטעמם, על הכספים שנתקבלו ממכירה, דרישה, גביה או מימוש, כאמור לעיל, או כספים אחרים ששולמו לו, תשחרר את הקונה או הקונים או כל אדם אחר או אנשים אחרים ששילמו את הכספים כאמור, והאנשים האמורים יהיו פטורים מלהשיג על השימוש הנכון בכספים הנ"ל ומכל אחריות לנזק או להפסד כתוצאה משימוש בלתי הוגן בכספים האמורים על ידי מחזיקי אגרת החוב.

16.5 לאחר שמחזיקי אגרת החוב או מי מטעמם יתפסו את הנכסים המשועבדים או יחזיקו בהם, כאמור לעיל ועד אשר כל הנכסים המשועבדים ימכרו, ידרשו, יגבו או ימושו לפי תנאי אגרת חוב זו, יהיו הם רשאים, בכפיפות להוראות הדין כפי שיהיו בתוקף, לעשות או לגרום לעשיית כל הפעולות והדברים ולהתקשר בכל הסכמים בנוגע לנכסים המשועבדים, כולם או מקצתם, ולהפעלתם כפי שהיו יכולים לעשותם אילו היו בעליהם המוחלטים של הנכסים האמורים.



16.6 מינוי כונס נכסים

מחזיקי אגרת החוב יהיו רשאים, בכל עת לאחר שהשעבודים יהיו ניתנים למימוש, לפנות לבית המשפט ולבקשו למנות כונס נכסים על הנכסים המשועבדים (כולם או מקצתם) ולחזור ולפנות לבית המשפט לשם ביטול מינוי כזה או החלפתו ותחלונה ההוראות הבאות:

- 16.6.1 מינוי כזה יוכל להעשות לפני שמחזיקי אגרת החוב יתפסו את הנכסים המשועבדים, כולם או מקצתם, או יחזיקו בהם, או לאחר מכן.
- 16.6.2 מחזיקי אגרת החוב יהיו רשאים להקנות לכונס הנכסים את כל הכוחות והסמכויות כפי שימצאו למתאים.
- 16.6.3 כונס הנכסים יפעל על פי הנחיות בית המשפט.
- 16.6.4 כונס הנכסים יהיה שלוחה של החברה בהתאם לענין, והיא לבד תהיה אחראית בגין כל מעשה או מחדל שלו, נוסף לאחריותה בגין שכרו כפי שיקבעו בית המשפט.
- 16.6.5 מחזיקי אגרת החוב יהיו רשאים לדרוש מפעם לפעם מכונס הנכסים לתת להם ערובה למילוי תפקידיו כיאות, ולקבוע את טיב הערובה וסכומה.
- 16.6.6 לכונס הנכסים תהיה הסמכות לדרוש ולקבל את כל החכנסות מהנכסים המשועבדים על ידי תביעה, עיקול, הוצאה לפועל או באופן אחר, בין בשם החברה בין בשם מחזיקי אגרת החוב ובין בתור בא כוחם של מחזיקי אגרת החוב והחברה לענין הנכסים המשועבדים, באותו האופן כפי שהחברה עצמה היתה יכולה לעשות זאת. כן תהיה לכונס הנכסים הסמכות לתת קבלות מתאימות.

17. הוראות להגנת מחזיקי אגרת החוב בתקופת ההמרה

מהמועד הקובע וכל עוד לא תומר או תפרע אגרת החוב, אולם בכל מקרה לא יאוחר מתום תקופת ההמרה כהגדרתה בסעיף 8.1 לעיל, תחלונה ההוראות הבאות:

- 17.1 החברה תשמור כמות מספקת של מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע"נ בהונה הרשום, להבטחת ההקצאה של כל המניות העשויות להגיע בגין המרת כל אגרת החוב שבמחזור מזמן לזמן, ובמקרה הצורך תגרום החברה להגדלת ההון הרשום שלה בהתאם.
 - 17.2 החברה תמנע מחלוקת מניות הטבה העלולות להביא להפחתת מחיר מניית המרה מתחת לערכה הנקוב.
 - 17.3 במקרה של קבלת החלטה על פירוק החברה מרצון (להלן: "החלטת הפירוק") תודיע על כך החברה לכל המחזיקים באגרת החוב, על ידי משלוח הודעה בכתב. כל מחזיק אגרת חוב יהיה זכאי, לפי רצונו, להחשב כאילו מימש את זכות ההמרה בגין אגרת החוב המוחזקת על ידו במניות, ערב קבלת החלטת הפירוק, וזאת אם יודיע בכתב על רצונו זה תוך שלושה חודשים מתאריך קבלת ההודעה על החלטת הפירוק.
- במקרה זה, יהיה זכאי המחזיק האמור לחשתתף בחלוקת עודף רכושה של החברה בפירוק (לאחר סילוק כל חובותיה) בין בעלי מניותיה, וזאת בסכום שהיה מקבל בפירוק החברה לו היה בעל מניות בחברה ערב קבלת החלטת הפירוק עקב המרת אותו חלק אגרת החוב שברשותו וקבלת המניות לאחר ניכוי סכומי הריבית והפרשי הצמדה ששולמו בגין אותו חלק אגרת חוב בתאריך החלטת הפירוק או לאחריה (אך למעט ריבית והפרשי הצמדה שהצטברו לפני תאריך החלטת הפירוק, אף אם שולמו בתאריך החלטת הפירוק או לאחריה).



מחזיק אשר המיר את אגרת החוב לא יהיה עוד זכאי לכל תשלום על פי אגרת החוב, שזמן פרעונו חל לאחר תאריך ההחלטה.

17.4 בכל מקרה בו החברה תשנה את הזכויות הנילוות למניות הרגילות או תנפיק מניות מסוג חדש הזכאיות להשתתף בעודף רכושה של החברה בעת פירוק, תנפיק החברה למחזיקי אגרת החוב מניות מהסוגים אשר יהיו קיימים באותו מועד בהון החברה ואשר אגד זכויותיהן הכולל יקנה למחזיקי אגרת החוב את אותן זכויות כאילו הוקצו להם מניות רגילות עובר למועד השינוי כאמור וזאת בכפוף לביצוע ההמרה על פי סעיף 8 או 9 לעיל והכל באופן שלא תפגענה זכויות מחזיקי אגרת החוב.

17.5 א. במקרה בו יוסרו בטחונות בהיקף של 1 עד 2 מליון דולר אשר נתנה פדני לוסיטיג חברה להשקעות בבנין בע"מ לאקוואריוס יתחייב מר יצחק לוסיטיג, בנוסח המצורף בנספח ז' להסכם ההשקעה להעמיד לחברה או לאקוואריוס, על פי צורכי החברה או אקוואריוס, ולאחר שמוצו כל דרכי המימון החלופיות, ערבות בגובה של בין 500 אלפי דולר ל-1 מליון דולר, בהתאמה.

ב. במקרה בו מר יצחק לוסיטיג לא יעמוד בהתחייבות זו יופחת שווי החברה המינימלי כהגדרתו בסעיף 8.5.1.2 לתנאי אגרת החוב בסכום בש"ח השווה להפרש שביין סכום ההתחייבות לגובה הערבות אשר העמיד מר לוסיטיג בפועל.

ג. סעיף זה הינו בתוקף עד לתום תקופת ההמרה כהגדרתה בסעיף 8.1 לתנאי אגרת החוב, או עד להנפקה לציבור של ניירות ערך של החברה או עד חיסול יתרת חובה של פדני לוסיטיג חברה להשקעות בבנין בע"מ כמפורט בנספח ז' להסכם ההשקעה.

17.6 החברה לא תחלק לבעלי מניותיה דיבידנד או מניות הטבה או זכויות לרכישת ניירות ערך של החברה, אלא אם המועד הקובע לקבלתם יהיה 15 יום לפחות לאחר שהדבר הודע למחזיקי אגרת החוב.

17.7 במקרה בו תוך 15 יום לאחר שהחברה הודיעה למחזיקי אגרת החוב על כוונתה לחלק דיבידנד (להלן: "ההודעה"), ימסרו מחזיקי אגרת החוב הודעה לחברה בדבר כוונתם להמיר את אגרת החוב למניות, כאמור בסעיף 8 לעיל וההמרה תבוצע בפועל תוך 30 יום מהמועד בו הוגשה חוות הדעת הכלכלית לחברה ולמחזיקי אגרת החוב, יראו את מחזיקי אגרת החוב כאילו החזיקו במניות ההמרה במועד הקובע לצורך חלוקת הדיבידנד כאמור והחברה תחלק להם דיבידנד בגין מניות אלה. למען הסר ספק, הודעת מחזיקי אגרת החוב לחברה בדבר כוונתם להמיר את אגרת החוב למניות איננה מחייבת את המחזיקים להמיר בפועל את אגרת החוב כאמור.

17.8 א. בכפוף לאמור בסעיף 7 להסכם ההשקעה, בכל מקרה בו תחלק החברה דיבידנד שנתי בשיעור העולה על 4,540,500 ש"ח צמוד למדד המחירים לצרכן כאמור בסעיף 6.4 ו-6.5 לעיל (להלן: "השיעור המותר") יופחת שווי החברה כהגדרתו בסעיף 8.5.1 לעיל, במקרה של המרה על פי סעיף 8 לעיל, בסכום השווה לסכום הדיבידנד העולה על השיעור האמור לעיל, כשהוא צמוד למדד המחירים לצרכן כאמור בסעיף 6.4 ו-6.5 לעיל.

יובהר כי במקרה בו לא תחלק החברה, בגין שנה מסויימת, את מלוא השיעור המותר, יווסף ההפרש שבין השיעור המותר לדיבידנד אשר חולק בפועל, לשיעור המותר בגין השנה שלאחר מכן וכך הלאה.

ב. למרות האמור לעיל, לא תתקיימנה הוראות ס"ק א. לעיל ביחס לדיבידנד בשיעור של עד 6,054,000 ש"ח צמוד למדד המחירים לצרכן כאמור בסעיף 6.4 ו-6.5 לעיל, אשר תחלק החברה בגין רווח הון נטו, לאחר תשלום מס, שינבע ממימוש זכויותיה בקשר עם חלקה בטופז מלונאות תיירות ונופש בע"מ ו/או כתוצאה מדיבידנד שיחולק על ידי טופז מלונאות תיירות ונופש בע"מ והכל בין במישרין ובין בעקיפין ובשיעורים, באופן יחסי לכל חלק שיתקבל בגין התמורה בגין מימוש הזכויות כאמור.



ט"ו

הלימות תחון

18.

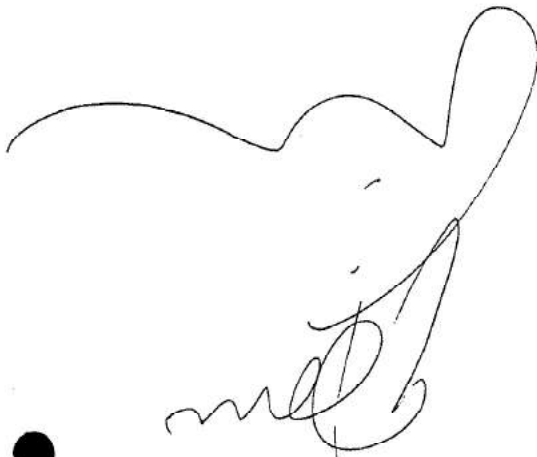
הסכום הכולל של אשראי אשר החברה תקבל מבנקים ומוסדות פיננסיים לא יעלה בכל עת, ללא אישור מראש ובכתב של המשקיעה, על הגבוה מהסכומים המפורטים להלן:

18.1 פי שישה (6) מההון העצמי של החברה כפי שרשום בספרי החברה לאותו מועד.

18.2 פי שלושה (3) מההון העצמי המשוערך של החברה.

"הון עצמי משוערך" - הון עצמי של החברה, לאותו מועד, כשהוא מחושב על בסיס שערך שווים של נכסי החברה, המוחזקים על ידה במישרין או בעקיפין, על פי שווי השוק אשר יקבע כדלקמן: לגבי נכסי מקרקעין - השווי אשר יקבע על ידי שמאי מקרקעין אשר יהיה מוסכם על הצדדים; לגבי ניירות ערך אשר אינם נסחרים בבורסה - השווי אשר יקבע על ידי כלכלן אשר יהיה מוסכם על הצדדים ולגבי ניירות ערך הנסחרים בבורסה - שווים בבורסה במועד החישוב או שווים הממוצע במשך 90 ימי המסחר אשר קדמו למועד החישוב, הגבוה מבין השניים. לגבי ניירות ערך הנסחרים בבורסה השווי יחושב על פי שער הסגירה של נייר ערך לגבי כל יום רלוונטי.

* * *



17



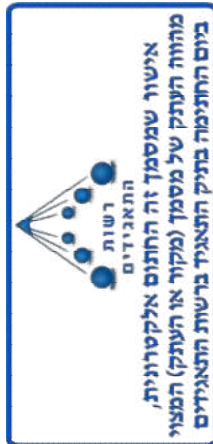
אישור שמסמך זה החתום אלקטרונית,
מהווה העתק של מסמך (מקור או העתק) המצוי
ביום החתימה בתיק התאגיד ברשות התאגידים



משרד המשפטים
מסמך זה הינו העתק שנסרק בשלמותו ביום וכשעה המצוינים,
בסריקה ממוחשבת מדימנה מהמסמך המצוי בתיק,
בהתאם לנוהל הבדיקות במשרד המשפטים.

על החתום

משרד המשפטים (חתימה מוסדית).



נספח 3

אישור רשם החברות והשותפויות
למחיקת כללית - קרן הון שותפות
מוגבלת

(בעמ' 43-44)

מדינת ישראל
STATE OF ISRAEL

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE

רשם החברות
REGISTRER OF COMPANIES

07/08/2005
ב' אב תשס"ה

מס' תאגיד: 550012769

לכבוד:

כללית - קרן הון שותפות מוגבלת
מרכז עזריאלי 3
תל אביב 67023

הנדון: כללית - קרן הון
שותפות מוגבלת

הריני לאשר כי השותפות נמחקה ביום ב' אב תשס"ה, 07/08/2005.

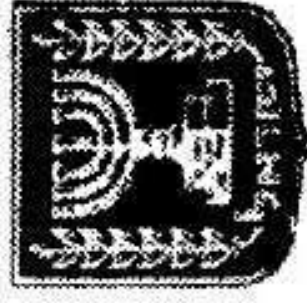
בכבוד רב,

בטיש אילנה, עו"ד
ב/רשם החברות



אישור שמסמך זה החתום אלקטרונית,
מהווה העתק של מסמך (מקור או העתק) המצוי
ביום החתימה בתיק התאגיד ברשות התאגידים

מרכז כלל, רח' יפו 97 (קומה 13), ירושלים 91340
Clal Center (13th Floor), 97 Jaffa Rd, Jerusalem
טל' 02-6209444, ת"ד 28178, ירושלים מיקוד 91281



משרד המשפטים
מסמך זה הינו העתק שנסרק בשלמותו כיום וכשעה המצויינים,
בסריקה ממוחשבת מהימנה מהמסמך המצויי בתיק,
בהתאם לנוהל הבדיקוּת במשרד המשפטים.
על ההתום

משרד המשפטים (חתימה מוסדית).

44

נספח 4

תדפיס חברת כללית מימון
והשקעות בע"מ

(בעמ' 46-47)

מידע על פרטי חברה

עדכון אחרון כללי: 06:02 16/08/2010

פרטים על חוב אגרות	פרטי שעבודים	מפרקי החברה	שינוי סטטוס	שינוי בתקנון	דירקטורים של התאגיד	בעלי מניות	חלוקת הון מניות
מספר תאגיד	511127417						
סוג	חברה פרטית						
סטטוס משפטי של התאגיד	מחוסלת מרצון						
סוג מוגבלת	מוגבלת						
תאריך הרישום	17/06/86						
שם התאגיד	כללית מימון והשקעות בע"מ						
שם לועזי:	CLALIT FINANCE & INVESTMENTS LTD.						
כתובת התאגיד	תל אביב - יפו מרכז עזריאלי 3 ישראל מיקוד 67023, אצל מגדל משולש, קומה 44						
חברה ממשלתית	חברה לא ממשלתית						
הדו"ח השנתי האחרון, שהתקבל מהחברה מעודכן ליום:	29/07/07						
הדו"ח השנתי האחרון התקבל מהתאגיד ביום:	29/07/07						
מטרות התאגיד	לעסוק בסוגי עיסוק שפורטו בתקנון - לעסוק בפיתוח מדע וטכנולוגיה						

▲ לראש העמוד		
שם קודם	שם לועזי	שינוי השם תאריך
א.מ. א.ס. סי. חברה לנהול בע"מ		28/04/91
ויסאג' בע"מ		13/11/86

אין לחברה חובות לתשלום של אגרה שנתית

▲ לראש העמוד	
2,640.00 שקל חדש	

▲ לראש העמוד				
סה"כ ההון הרשום	שקל חדש 2,640.00			
סוג המניות	ערך	סוג מטבע	כמות מניות	כמות שהוצאה לב"מ
רגילות	1.00	שקל חדש	2,640	2,000

▲ לראש העמוד			
שם	ת.ז.	כתובת	מחזיק
אי די בי חברה לפתוח בע"מ	520032285	תל אביב - יפו מרכז עזריאלי, המגדל המשולש 3 ישראל מיקוד 67023, אצל קומה 44	מחזיק (א) 2,000 מניות רגילות בנות 1.00 - החזקה רגילה

▲ לראש העמוד			
שם	ת.ז.	כתובת	תאריך המינוי
חיים טבוך	024931453	חולון השומר 13 מיקוד 58271	01/12/04

▲ לראש העמוד			
ת. החלטה	ת. רישום	תמצית ההחלטה	מס' צו בימ"ש
18/06/97	24/06/97	הוספת תקנה 180א לתקנון	

שינוי בתקנה 90 לתקנון	05/05/97	17/04/97
החלפת התקנון	02/07/93	13/06/93
שינוי שם החברה	28/04/91	14/04/91
שינוי שם	13/11/86	11/11/86

ברשם החברות לא רשומים שיעבודים על נכסי החברה

לראש העמוד ▲						
תאריך צו ביהמ"ש	מס' תיק ביהמ"ש	מקום ביהמ"ש	תאריך התצהיר	תאריך הפעולה	תאריך הרישום	תאגיד עבר לסטטוס לקראת פירוק מרצון פירוק מרצון חיסול
			04/05/09		19/05/09	
				03/11/09	22/12/09	
				08/07/10	22/07/10	

לראש העמוד ▲					
תאריך מינוי	סוג מפרק	סוג מינוי מפרק ממונה	כתובת	ת.ז.	שם
03/11/09	מפרק	מפרק ממונה	תל אביב - יפו ויצמן 2 ישראל, טל': 03-608999, פאקס: 03-6089909	025076944	קרן באר

המידע המפורט לעיל סופק ממחשבי רשם החברות. קו מנחה אינה אחראית לנכונותם ולעדכניותם של הנתונים המופיעים במידע הנ"ל. יודגש כי, תמצית הרישום הניתנת באמצעות המחשב והמידע הכלול בה אינה מהווה תחליף כלשהוא לעיון בתיק החברה אצל רשם החברות וזה אינו מהווה תחליף למידע שבפנקסי החברה עצמם המצויים במשרדה הרשום, והפתוחים לעיון הציבור

הפקת התדפיס בוצעה ב: 16/01/2017 17:34, שליפת מידע התדפיס בוצעה ב: 15/01/2017 00:00, המידע בתדפיס זה עודכן לאחרונה ברשם החברות ב: 16/08/2010 06:02

(* - בוצע בעקבות דו"ח שנתי

קו מנחה - שירותי מידע ותקשורת בע"מ
רח' יד חרוצים 12 תל אביב 67778. טל' 03 6388205. פקס: 03 6388288.
www.bizportal.co.il

נספח 5

פרוטוקול והודעה על החלטה
לפרוק שותפות כללית - קרן הון
שותפות מוגבלת

(בעמ' 49-52)

כללית קרן הון שותפות מוגבלת

תחילת מסמך

לכבוד
רשם השותפויות
ברחוב יפו 97, בנין כלל - קומה 13
ירושלים

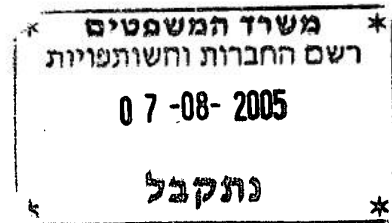
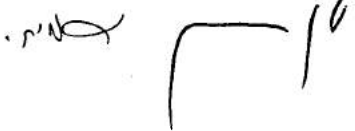
א.ג.נ.,

הנדון: כללית קרן הון שותפות מוגבלת
מספר שותפות 550012769 ("השותפות")

בשם כללית קרן הון שותפות מוגבלת הריני מתכבדת לפנות אליכם כדלקמן:-

1. ביום 18 בינואר, 2005 החליטה האסיפה הכללית של השותפות לפרק את השותפות ולחלק את נכסיה.
2. ביום 1 ביולי, 2005, חולקו כל נכסי השותפות, והאסיפה הכללית של השותפות החליטה להסמיך את השותף הכללי להודיע לרשם השותפויות על פירוק השותפות, מצ"ב בנספח א' החלטת האסיפה.
3. נודה לעדכון רישומי הרשם ועדכונו במחיקת השותפות.

בכבוד רב,
כללית מימון והשקעות בע"מ
השותף הכללי
כללית קרן הון שותפות מוגבלת



3 AZRIELI CENTER, TRIANGLE BUILDING
45TH FLOOR TEL-AVIV 67023 ISRAEL

TEL: 972-3-6075673 FAX: 972-3-6075738

מרכז עזריאלי, 3, בנין משולש

קומה 45 תל-אביב 67023

טלפון: 03-6075673 פקס: 03-60755738



אישור שמשמך זה החתום אלקטרונית,
מהווה העתק של מסמך (מקור או העתק) המצוי
ביום החתימה בתיק התאגיד ברשות התאגידים

כללית קרן חון שותפות מוגבלת

פרוטוקול

מישיבת המסיפה הכללית של בעלי יחידות השתתפות שנערכה בתל-אביב ביום 18 בינואר 2005

- על סדר היום (1) חלוקת הכספים מפרעון אגרות החוב של חברת אקווריום נכסי חון בע"מ.
- (2) פירוק הקרן וחלוקת יתרת נכסיה הראויים לחלוקה.

תחלטי

1. לזכר על הודעה שנקדמה בדבר כיסוס מסיפה כללית יוצאת מן הכלל בחתום לפע"מ 3.8 למתאר רשמי השותף הכללי לשנת 2003 או להרחיב את זכויות השותפים המוגבלים וכן לזכר על קיום חוראות המבועות במתאר זה. תכל אם נתקבל לנך אישור מסיפה כללית של המהדקים ביחידות החשתתפות בהחלפה מיוחדת של המסיפה הכללית של השותפים המוגבלים.
2. הוחלט על חלוקת הכספים אשר העמברו בקופה בגין פרעון אגרות החוב של חברת אקווריום נכסי חון בע"מ בסך 3,310,000 ש"ח. לפי חלקם של השותפים בקרן.
3. עם התקיימות התנאים בהחלפת המסיפה הכללית מהודש אוקטובר 2003 בדבר הארכת תקופת חקרן עד לפאחר מבין סיום התביעה בעניין "מספטל" ופרעון האג"ח של חברת אקווריום נכסי חון בע"מ, השותף הכללי של הקרן החליט על פירוק הקרן וחלוקת יתרת נכסיה הראויים לחלוקה בין השותפים.
4. לאור האמור לעיל. הוחלט לקבל את תשלום השותף הכללי בדבר פירוק הקרן וחלוקת יתרת נכסיה הראויים לחלוקה בין השותפים.
- 5.

אג"ח חברת לפרט בע"מ
כלל העשיר והשקעות בע"מ
אג"ח חברת לפרט בע"מ
אג"ח חברת לפרט בע"מ
אג"ח חברת לפרט בע"מ
אג"ח חברת לפרט בע"מ



משרד המשפטים *
רשם החברות והשותפויות
07-08-2005
נתקבל *
50

05-FEB-2005 11:32 FROM 50
07-08-2005 11:32 FROM 50

כללית קרן חון שותפות מוגבלת

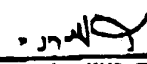
פרוטוקול 2002/2
מישיבת האסיפה הכללית של בעלי יחידות ההשתתפות שנערכה בתל-אביב ביום
17 ביולי 2005

על סדר היום: חלוקת נכסי כללית קרן חון שותפות מוגבלת (ההשתתפויות)

תוכן

1. לוותר על הודעה מוקדמת בדבר כינוס אסיפה כללית יוצאת מן הכלל.
2. בהתאם לחחלטה בדבר פירוק השותפות כמפורט בפרוטוקול 2005/1, לחלק את החזקותיה של השותפות בסלטר בע"מ, בין בעלי יחידות ההשתתפות בהתאם לחזרות המתאר:

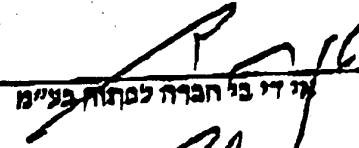
סלטר בע"מ - 740,444 מניות ברוך א.י.

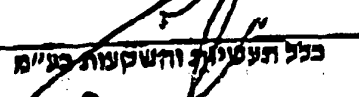

כללית מימון והשקעות בע"מ (שותפות כללית)



בני הים עסקאות בע"מ


אזורים חברה להשקעות הפיתוח ובניין בע"מ

אזורים חברה להשקעות
פיתוח ובניין בע"מ

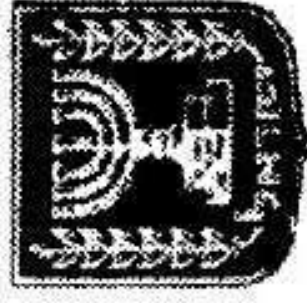

גן די בל חברה לפתוח בע"מ


כלל תעסוקת והשקעות בע"מ


כלל החזקות עסקי ביטוח בע"מ



* משרד המשפטים *
רשם החברות והשותפויות
07-08-2005
נתקבל
51



משרד המשפטים
מסמך זה הינו העתק שנסרק בשלמותו כיום וכשעה המצויינים,
בסריקה ממוחשבת מהימנה מהמסמך המצויי בתיק,
בהתאם לנוהל הבדיקוּת במשרד המשפטים.
על ההתום

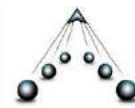
משרד המשפטים (חתימה מוסדית).

52

נספח 6

תמצית רישום חברת אקוואריוס
נכסי הון בע"מ

(בעמ' 54-56)



חשוב לנו לשתף אותך שאפשר להפיק נסח חברה/שותפות בעלות של 10 ₪ בלבד
באתר "רשות התאגידים-רשם החברות" בכניסה לשירות "הפקת נסח"
או באמצעות הקישור: https://www.gov.il/he/service/company_extract

מידע על פרטי חברה, כולל שיעבודים פעילים ולא פעילים

פרטי חברה

מספר חברה: 511862674 סטאטוס משפטי: פעילה
שם חברה: אקוואריוס נכסי הון בע"מ
שם חברה באנגלית: AQUARIUS CAPITAL PROPERTIES LTD.
סוג חברה: ישראלית סיווג חברה: חברה פרטית
אחריות בעלי מניות: מוגבלת
כתובת התאגיד: דרך בגין 23 תל אביב - יפו מיקוד: 6618356
עיקרי מטרת התאגיד: לעסוק בסוגי עיסוק שפורטו בתקנון
דוח שנתי אחרון הוגש לשנת: 2021
נרשם בתאריך: 08/12/2021
תאריך רישום: 10/10/1993

הרכב הון

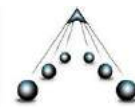
סוג מניה: רגילות ערך נקוב: 1
כמות מניות: 20,000,000 הון רשום: 20,000,000
מטבע: שקל חדש הון מוקצה: 12,882,463

בעלי מניות

שם: משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות מס' זיהוי: 520033424
בע"מ
סוג זיהוי: חברה תאריך מינוי: 19/03/2009
כתובת: דרך מנחם בגין 23 תל אביב - יפו מיקוד: 6618356
מחזיק ב: 12,882,463 מניות מסוג רגילות, בנות 1 שקל חדש, בהחזקה רגילה

דירקטורים

- שם: עמרם עירן מס' זיהוי: 27247535
סוג זיהוי: אזרח ישראלי תאריך מינוי: 01/01/2018
כתובת: דרך בגין 23 תל אביב - יפו מיקוד: 6618356
- שם: ליבני לוטן יעל מס' זיהוי: 33345125
סוג זיהוי: אזרח ישראלי תאריך מינוי: 27/07/2006
כתובת: דרך בגין 23 תל אביב - יפו מיקוד: 6618356
- שם: לוטן שאול מס' זיהוי: 7660764
סוג זיהוי: אזרח ישראלי תאריך מינוי: 15/04/2002
כתובת: דרך בגין 23 תל אביב - יפו מיקוד: 6618356



בעלי תפקידים בחברה

סוג זיהוי: שותפות
תאריך מינוי: 04/10/2020

מס' זיהוי: 540072378

שם: פאהן קנה ושות'
סוג תפקיד: רואה חשבון
כתובת: המסגר 32 תל אביב - יפו מיקוד: 6721118

אין לתאגיד חובות פעילים לתשלום אגרה שנתית

שעבודים פעילים

בשעבודים שנרשמו לפני 12/11/2017 - למצב עדכני, יש לקרוא את תיאור הבטוחה יחד עם רשימת השינויים לשעבוד. בשעבודים שנרשמו אחרי 12/11/2017 - תיאור הבטוחה משקף את מצב הבטוחה העדכני וכולל את השינויים המאוחרים ליום רישום הבטוחה. רשימת שינויים לשעבוד מציינת את תאריכי עדכון השינויים ואת סוג השינויים שבוצעו.

מס' שעבוד: 1 תאריך רישום: 16/01/1995 תאריך יצירה: 13/01/1995

פרטים כלליים לשעבוד

תאריך רישום: 16/01/1995 מהות השעבוד: אגרת חוב
דרגת השעבוד: -- הסכום המובטח: 12108000.00 שקל חדש

תנאים מיוחדים

איסור שעבוד או העברת נכסים ללא הסכמת בעל השעבוד.

הנכסים המשועבדים

1. תאריך רישום: 16/01/1995 סוג הנכס: פקדונות כספיים/ כספים/ ניירות ערך
תיאור הנכס: הנפקת אגרת חוב בערך של 12.108.000 ש"ח עומדות לפרעון ניתנת תנאים מיוחדים: אין לשעבד או להעביר ללא הסכמת בעלי השעבוד

2. תאריך רישום: 16/01/1995 סוג הנכס: אחר
תיאור הנכס: להמרה למניות רגילות על שם בנות.1 ש"ח ע.ג. כל אחת תנאים מיוחדים: אין לשעבד או להעביר ללא הסכמת בעלי השעבוד

מלווה/נאמן

תאריך רישום: 16/01/1995 מס' בנק/תאגיד: 550012769
שם המלווה/נאמן: כללית - קרן הון שותפות מוגבלת

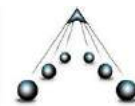
שמות קודמים

תאריך השינוי: 28/05/1998 תאריך החלטה: 28/05/1998
שם קודם בעברית: פדני-לוסטיג החזקות בע"מ
שם קודם באנגלית: PADANI-LUSTIG HOLDINGS LTD

שינויים בחברה

שינוי שם

תאריך רישום: 28/05/1998 תאריך החלטה: 28/05/1998



שינוי בתקנון

- | | | |
|----|-------------------------|-------------------------|
| 1. | תאריך רישום: 21/08/2007 | תאריך החלטה: 01/08/2007 |
| 2. | תאריך רישום: 02/09/2007 | תאריך החלטה: 01/09/2007 |

אין שינויי סטאטוס

תמצית זו הוכנה מתוך המידע האגור במחשב רישום החברות ביום 01/05/2022 בשעה 18:07

נסח החברה או השותפות מהווה תמצית מידע ממאגר הנתונים הממוחשב של רשות התאגידים, הניתן כשירות לציבור, על פי מידע שהתקבל ברשות. המידע בנסח עלול להיות חסר, בלתי מדויק או בלתי מעודכן. אין להסתמך על הנתונים בנסח, משאינו מהווה אחד מהמרשמים שמנהלת רשות התאגידים על פי דין.

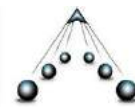
לברור המידע והדיווחים שהוגשו לרשם החברות או לרשם השותפויות כנדרש בחוק, יש לעיין בתיק התאגיד. יודגש כי המידע המצוי בתיק החברה ביחס לבעלי מניות ודירקטורים בחברה, כמו גם פרטי מידע נוספים, הינו בעל אופי דקלרטיבי בלבד ואינו מהווה תחליף לעיון במרשם בעלי המניות ובמרשם הדירקטורים שמנהלת החברה, הפתוחים לעיון הציבור במשרדה הרשום.

הנסח עשוי לכלול גם תמצית מידע שהתקבל מרשויות המדינה, כדוגמת רשות האכיפה והגבייה, הכונס הרשמי ומערכת בתי המשפט, הניתן אף הוא כשירות לציבור. המידע עשוי להיות חלקי או לא מעודכן, אין להסתמך עליו ויש לפנות ולעיין במידע אצל רשות המדינה המוסמכת.

נספח 7

תמצית רישום חברת אקוואריוס
ייזום ופיתוח נכסים בע"מ

(בעמ' 75-58)



חשוב לנו לשתף אותך שאפשר להפיק נסח חברה/שותפות בעלות של 10 ש"ח בלבד
באתר "רשות התאגידים-רשם החברות" בכניסה לשירות "הפקת נסח"
או באמצעות הקישור: https://www.gov.il/he/service/company_extract

מידע על פרטי חברה, כולל שיעבודים פעילים ולא פעילים

פרטי חברה

מספר חברה: 511589012 סטטוס משפטי: פעילה תאריך רישום: 15/07/1991

תת סטטוס: הוגשה בקשת מיזוג - מיועדת להתמזג

שם חברה: אקוואריוס ייזום ופיתוח נכסים בע"מ

שם חברה באנגלית: AQUARIUS ENTREPRENEURSHIP AND DEVELOPMENT OF PROPERTIES LTD.

סוג חברה: ישראלית סיווג חברה: חברה פרטית אחריות בעלי מניות: מוגבלת

כתובת התאגיד: דרך בגין 23 תל אביב - יפו מיקוד: 6618356

עיקרי מטרות התאגיד: לעסוק בסוגי עיסוק שפורטו בתקנון

דוח שנתי אחרון הוגש לשנת: 2021 נרשם בתאריך: 08/12/2021

הרכב הון

סוג מניה: רגילות ערך נקוב: 1 מטבע: שקל חדש

כמות מניות: 200,000 הון רשום: 200,000 הון מוקצה: 128,465

בעלי מניות

שם: אקוואריוס נכסי הון בע"מ מס' זיהוי: 511862674

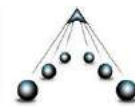
סוג זיהוי: חברה תאריך מינוי: 22/04/2009

כתובת: דרך בגין 23 תל אביב - יפו מיקוד: 6618356

מחזיק ב: 128,465 מניות מסוג רגילות, בנות 1 שקל חדש, בהחזקה רגילה

דירקטורים

- שם: עמרם עירן מס' זיהוי: 27247535
 - סוג זיהוי: אזרח ישראלי תאריך מינוי: 28/12/2017
 - כתובת: מוריה 30 רמת השרון מיקוד: 4722844
-
- שם: ליבני לוטן יעל מס' זיהוי: 33345125
 - סוג זיהוי: אזרח ישראלי תאריך מינוי: 27/07/2006
 - כתובת: דרך בגין 23 תל אביב - יפו מיקוד: 6618356
-
- שם: לוטן שאול מס' זיהוי: 7660764
 - סוג זיהוי: אזרח ישראלי תאריך מינוי: 24/04/2002
 - כתובת: דרך בגין 23 תל אביב - יפו מיקוד: 6618356



בעלי תפקידים בחברה

סוג זיהוי: שותפות
תאריך מינוי: 04/10/2020

מס' זיהוי: 540072378

שם: פאהן קנה ושות'
סוג תפקיד: רואה חשבון
כתובת: המסגר 32 תל אביב - יפו מיקוד: 6721118

אין לתאגיד חובות פעילים לתשלום אגרה שנתית

שעבודים פעילים

בשעבודים שנרשמו לפני 12/11/2017 - למצב עדכני, יש לקרוא את תיאור הבטוחה יחד עם רשימת השינויים לשעבוד. בשעבודים שנרשמו אחרי 12/11/2017 - תיאור הבטוחה משקף את מצב הבטוחה העדכני וכולל את השינויים המאוחרים ליום רישום הבטוחה. רשימת שינויים לשעבוד מציינת את תאריכי עדכון השינויים ואת סוג השינויים שבוצעו.

מס' שעבוד: 3 תאריך רישום: 22/11/1992 תאריך יצירה: 09/11/1992

פרטים כלליים לשעבוד

תאריך רישום: 22/11/1992 מהות השעבוד: אגרת חוב
דרגת השעבוד: -- הסכום המובטח: ללא הגבלה

תנאים מיוחדים

איסור שעבוד או העברת נכסים ללא הסכמת בעל השעבוד.

הנכסים המשועבדים

1. תאריך רישום: 22/11/1992 סוג הנכס: פקדונות כספיים/ כספים/ ניירות ערך
תיאור הנכס: שעבוד קבוע והמחאה על דרך השעבוד על כל הכספים הזכויות
תנאים מיוחדים: אין לשעבד או להעביר ללא הסכמת בעלי השעבוד

2. תאריך רישום: 22/11/1992 סוג הנכס: אחר
תיאור הנכס: יוניון מוטורס בע"מ עפ"י חוזה שכירות שנחתם בניהם ב-14/7/92-
תנאים מיוחדים: אין לשעבד או להעביר ללא הסכמת בעלי השעבוד

3. תאריך רישום: 22/11/1992 סוג הנכס: אחר
תיאור הנכס: והתשלומים אחרים המגיעים ו/או שיגיעו לחברה המשעבדת מאת
תנאים מיוחדים: אין לשעבד או להעביר ללא הסכמת בעלי השעבוד

מלווה/נאמן

תאריך רישום: 22/11/1992 מס' בנק/תאגיד: 520000118
שם המלווה/נאמן: בנק הפועלים בע"מ

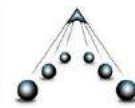
מס' שעבוד: 4 תאריך רישום: 19/07/1993 תאריך יצירה: 25/06/1993

פרטים כלליים לשעבוד

תאריך רישום: 19/07/1993 מהות השעבוד: משכנתא
דרגת השעבוד: -- הסכום המובטח: ללא הגבלה

תנאים מיוחדים

איסור שעבוד או העברת נכסים ללא הסכמת בעל השעבוד.



הנכסים המשועבדים

תאריך רישום: 19/07/1993 סוג הנכס: זכויות מקרקעין
תיאור הנכס: משכנתא בדרגה ראשונה על גוש 6095 חלקה 77
תנאים מיוחדים: אין לשעבד או להעביר ללא הסכמת בעלי השעבוד

מלווה/נאמן

תאריך רישום: 19/07/1993 מס' בנק/תאגיד: 520000118
שם המלווה/נאמן: בנק הפועלים בע"מ

רשימת שינויים לשעבוד

1. תאריך עדכון: 17/06/2010 סוג השינוי: הוספת מלווה/נאמן
תיאור השינוי: הוספת לוינשטיין נכסים בע"מ 511134298 כלוה נוסף
2. תאריך עדכון: 27/06/2010 סוג השינוי: הוספת מלווה/נאמן
תיאור השינוי: הוספת לוינשטיין נכסים בע"מ 511134298 כלוה נוסף

מס' שעבוד: 24 תאריך רישום: 17/01/1995 תאריך יצירה: 13/01/1995

פרטים כלליים לשעבוד

תאריך רישום: 17/01/1995 מהות השעבוד: מישכון
דרגת השעבוד: -- הסכום המובטח: ללא הגבלה

תנאים מיוחדים

איסור שעבוד או העברת נכסים ללא הסכמת בעל השעבוד.

הנכסים המשועבדים

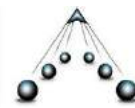
1. תאריך רישום: 17/01/1995 סוג הנכס: אחר
תיאור הנכס: מקרקעין ברחוב החשמל 21 א' בת"א הידוע כחלקה 20 בגוש 6940
תנאים מיוחדים: אין לשעבד או להעביר ללא הסכמת בעלי השעבוד
2. תאריך רישום: 17/01/1995 סוג הנכס: פקדונות כספיים/ כספים/ ניירות ערך
תיאור הנכס: משכון בדרגה ראשונה על כל הזכויות הלווה הקשורות לנכס
תנאים מיוחדים: אין לשעבד או להעביר ללא הסכמת בעלי השעבוד
3. תאריך רישום: 17/01/1995 סוג הנכס: אחר
תיאור הנכס: למעט הזכויות הקניוניות
תנאים מיוחדים: אין לשעבד או להעביר ללא הסכמת בעלי השעבוד

מלווה/נאמן

תאריך רישום: 17/01/1995 מס' בנק/תאגיד: 550012769
שם המלווה/נאמן: כללית - קרן הון שותפות מוגבלת

מס' שעבוד: 25 תאריך רישום: 17/01/1995 תאריך יצירה: 13/01/1995

פרטים כלליים לשעבוד



תאריך רישום: 17/01/1995 מהות השעבוד: מישכון
דרגת השעבוד: -- הסכום המובטח: ללא הגבלה

תנאים מיוחדים

איסור שעבוד או העברת נכסים ללא הסכמת בעל השעבוד.

הנכסים המשועבדים

1. תאריך רישום: 17/01/1995 סוג הנכס: אחר
תיאור הנכס: שברחוב החשמל 21 ת"א הידוע כחלקה 21 בגוש 6940 למעט הזכויות
תנאים מיוחדים: אין לשעבד או להעביר ללא הסכמת בעלי השעבוד

2. תאריך רישום: 17/01/1995 סוג הנכס: פקדונות כספיים/ כספים/ ניירות ערך
תיאור הנכס: משכון בדרגה ראשונה על כל הזכויות הלווה הקשורות לנכס מקרקעין
תנאים מיוחדים: אין לשעבד או להעביר ללא הסכמת בעלי השעבוד

3. תאריך רישום: 17/01/1995 סוג הנכס: אחר
תיאור הנכס: הקניויות
תנאים מיוחדים: אין לשעבד או להעביר ללא הסכמת בעלי השעבוד

מלווה/נאמן

תאריך רישום: 17/01/1995 מס' בנק/תאגיד: 550012769
שם המלווה/נאמן: כללית - קרן הון שותפות מוגבלת

מס' שעבוד: 26 תאריך רישום: 17/01/1995 תאריך יצירה: 13/01/1995

פרטים כלליים לשעבוד

תאריך רישום: 17/01/1995 מהות השעבוד: מישכון
דרגת השעבוד: -- הסכום המובטח: ללא הגבלה

תנאים מיוחדים

איסור שעבוד או העברת נכסים ללא הסכמת בעל השעבוד.

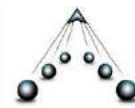
הנכסים המשועבדים

1. תאריך רישום: 17/01/1995 סוג הנכס: פקדונות כספיים/ כספים/ ניירות ערך
תיאור הנכס: משכנתא בדרגה ראשונה על בעלות בנכס ברחוב החשמל 21 ת"א
תנאים מיוחדים: אין לשעבד או להעביר ללא הסכמת בעלי השעבוד

2. תאריך רישום: 17/01/1995 סוג הנכס: אחר
תיאור הנכס: הידוע כחלקה 21 בגוש 6940
תנאים מיוחדים: אין לשעבד או להעביר ללא הסכמת בעלי השעבוד

מלווה/נאמן

תאריך רישום: 17/01/1995 מס' בנק/תאגיד: 550012769
שם המלווה/נאמן: כללית - קרן הון שותפות מוגבלת



תאריך יצירה: 13/01/1995

תאריך רישום: 31/01/1995

מס' שעבוד: 27

פרטים כלליים לשעבוד

תאריך רישום: 31/01/1995
מרות השעבוד: **מישכון**
דרגת השעבוד: --
הסכום המובטח: **ללא הגבלה**

תנאים מיוחדים

איסור שעבוד או העברת נכסים ללא הסכמת בעל השעבוד.

הנכסים המשועבדים

1. תאריך רישום: 31/01/1995 סוג הנכס: **זכויות מקרקעין**
תיאור הנכס: משכון בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על כל זכויות הלווה
תנאים מיוחדים: אין לשעבד או להעביר ללא הסכמת בעלי השעבוד

2. תאריך רישום: 31/01/1995 סוג הנכס: **אחר**
תיאור הנכס: הקשורות בקרקע בשטח 99.400 מ"ר הידועה כגוש 4455 ח, ח 92-103
תנאים מיוחדים: אין לשעבד או להעביר ללא הסכמת בעלי השעבוד

3. תאריך רישום: 31/01/1995 סוג הנכס: **אחר**
תיאור הנכס: 55-61 גוש 4642 ח"ח 54 55 56 הידועים כמגרשים א ב ג ד בעינבה
תנאים מיוחדים: אין לשעבד או להעביר ללא הסכמת בעלי השעבוד

4. תאריך רישום: 31/01/1995 סוג הנכס: **אחר**
תיאור הנכס: 52 145 גוש 4627 ח"ח 136 139 137 33 32 29 26 25 גוש 4643 ח"ח
תנאים מיוחדים: אין לשעבד או להעביר ללא הסכמת בעלי השעבוד

5. תאריך רישום: 31/01/1995 סוג הנכס: **אחר**
תיאור הנכס: וכן חלק מחלקה בגוש 4598 מחצית(מזכויות החכירה)
תנאים מיוחדים: אין לשעבד או להעביר ללא הסכמת בעלי השעבוד

מלווה/נאמן

תאריך רישום: 31/01/1995 מס' בנק/תאגיד: 550012769
שם המלווה/נאמן: **כללית - קרן הון שותפות מוגבלת**

רשימת שינויים לשעבוד

תאריך עדכון: 23/08/1995 סוג השינוי: **שינוי משפטי לשעבוד**
תיאור השינוי: הסרת השעבוד הרובץ על חלקות 55-61 בגוש 4643

תאריך יצירה: 23/04/1995

תאריך רישום: 27/04/1995

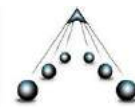
מס' שעבוד: 28

פרטים כלליים לשעבוד

תאריך רישום: 27/04/1995
מרות השעבוד: **משכנתא**
דרגת השעבוד: --
הסכום המובטח: **ללא הגבלה**

תנאים מיוחדים

איסור שעבוד או העברת נכסים ללא הסכמת בעל השעבוד.



הנכסים המשועבדים

1. תאריך רישום: 27/04/1995 סוג הנכס: אחר
תיאור הנכס: הקשורות בקרקע הידוע כחלקות 11 12 14 24-16 בגוש 7535 למעט
תנאים מיוחדים: אין לשעבד או להעביר ללא הסכמת בעלי השעבוד

2. תאריך רישום: 27/04/1995 סוג הנכס: זכויות מקרקעין
תיאור הנכס: משכנתא בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על הזכויות הלווה
תנאים מיוחדים: אין לשעבד או להעביר ללא הסכמת בעלי השעבוד

3. תאריך רישום: 27/04/1995 סוג הנכס: אחר
תיאור הנכס: הזכויות הקניניות
תנאים מיוחדים: אין לשעבד או להעביר ללא הסכמת בעלי השעבוד

מלווה/נאמן

תאריך רישום: 27/04/1995 מס' בנק/תאגיד: 550012769
שם המלווה/נאמן: כללית - קרן הון שותפות מוגבלת

מס' שעבוד: 29 תאריך רישום: 27/04/1995 תאריך יצירה: 23/04/1995

פרטים כלליים לשעבוד

תאריך רישום: 27/04/1995 מהות השעבוד: משכנתא
דרגת השעבוד: -- הסכום המובטח: ללא הגבלה

תנאים מיוחדים

איסור שעבוד או העברת נכסים ללא הסכמת בעל השעבוד.

הנכסים המשועבדים

1. תאריך רישום: 27/04/1995 סוג הנכס: זכויות מקרקעין
תיאור הנכס: משכנתא ראשונה בדרגה על הזכויות הלווה הקשורות לקרקע הידוע
תנאים מיוחדים: אין לשעבד או להעביר ללא הסכמת בעלי השעבוד

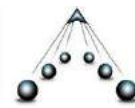
2. תאריך רישום: 27/04/1995 סוג הנכס: אחר
תיאור הנכס: הקניניות
תנאים מיוחדים: אין לשעבד או להעביר ללא הסכמת בעלי השעבוד

3. תאריך רישום: 27/04/1995 סוג הנכס: אחר
תיאור הנכס: כחלקה 11 10 9 וחלק מחלקה 60 בגוש 7557 מחצית למעט הזכויות
תנאים מיוחדים: אין לשעבד או להעביר ללא הסכמת בעלי השעבוד

מלווה/נאמן

תאריך רישום: 27/04/1995 מס' בנק/תאגיד: 550012769
שם המלווה/נאמן: כללית - קרן הון שותפות מוגבלת

מס' שעבוד: 30 תאריך רישום: 30/04/1995 תאריך יצירה: 13/04/1995



פרטים כלליים לשעבוד

תאריך רישום: 30/04/1995 מהות השעבוד: **מישכון**
דרגת השעבוד: -- הסכום המובטח: **ללא הגבלה**

תנאים מיוחדים

איסור שעבוד או העברת נכסים ללא הסכמת בעל השעבוד.

הנכסים המשועבדים

1. תאריך רישום: 30/04/1995 סוג הנכס: **זכויות מקרקעין**
תיאור הנכס: משכון בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכות על כל זכויות הלווה
תנאים מיוחדים: אין לשעבד או להעביר ללא הסכמת בעלי השעבוד

2. תאריך רישום: 30/04/1995 סוג הנכס: **אחר**
תיאור הנכס: מחצית
תנאים מיוחדים: אין לשעבד או להעביר ללא הסכמת בעלי השעבוד

3. תאריך רישום: 30/04/1995 סוג הנכס: **אחר**
תיאור הנכס: הקשורות לקרקע הידועה כחלקה 11 10 9 וחלק מחלקה 60 בגוש 5757
תנאים מיוחדים: אין לשעבד או להעביר ללא הסכמת בעלי השעבוד

מלווה/נאמן

תאריך רישום: 30/04/1995 מס' בנק/תאגיד: 550012769
שם המלווה/נאמן: **כללית - קרן הון שותפות מוגבלת**

מס' שעבוד: 31 תאריך רישום: 30/04/1995 תאריך יצירה: 13/04/1995

פרטים כלליים לשעבוד

תאריך רישום: 30/04/1995 מהות השעבוד: **מישכון**
דרגת השעבוד: -- הסכום המובטח: **ללא הגבלה**

תנאים מיוחדים

איסור שעבוד או העברת נכסים ללא הסכמת בעל השעבוד.

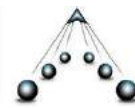
הנכסים המשועבדים

1. תאריך רישום: 30/04/1995 סוג הנכס: **פקדונות כספיים/ כספים/ ניירות ערך**
תיאור הנכס: משכון בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על כל זכויות הלווה
תנאים מיוחדים: אין לשעבד או להעביר ללא הסכמת בעלי השעבוד

2. תאריך רישום: 30/04/1995 סוג הנכס: **אחר**
תיאור הנכס: הקשורות לקרקע הידוע כחלקות 11 12 14 24-16 בגוש 7535
תנאים מיוחדים: אין לשעבד או להעביר ללא הסכמת בעלי השעבוד

מלווה/נאמן

תאריך רישום: 30/04/1995 מס' בנק/תאגיד: 550012769
שם המלווה/נאמן: **כללית - קרן הון שותפות מוגבלת**



תאריך יצירה: 03/03/1998

תאריך רישום: 25/03/1998

מס' שעבוד: 38

פרטים כלליים לשעבוד

תאריך רישום: 25/03/1998 מהות השעבוד: אגרת חוב
דרגת השעבוד: -- הסכום המובטח: ללא הגבלה

תנאים מיוחדים

איסור שעבוד או העברת נכסים ללא הסכמת בעל השעבוד.

הנכסים המשועבדים

1. תאריך רישום: 25/03/1998 סוג הנכס: זכויות מקרקעין
תיאור הנכס: שעבוד קבוע ושוטף על זכויות ע"פ חוזי שכירות כמפורט בנספח א'
תנאים מיוחדים: אין לשעבד או להעביר ללא הסכמת בעלי השעבוד

2. תאריך רישום: 25/03/1998 סוג הנכס: אחר
תיאור הנכס: ראשון לציון
תנאים מיוחדים: אין לשעבד או להעביר ללא הסכמת בעלי השעבוד

3. תאריך רישום: 25/03/1998 סוג הנכס: אחר
תיאור הנכס: לאגרת החוב המתייחסים לנכסים המצויים בבנין הבנוי על המקרקעין
תנאים מיוחדים: אין לשעבד או להעביר ללא הסכמת בעלי השעבוד

4. תאריך רישום: 25/03/1998 סוג הנכס: אחר
תיאור הנכס: הידועים כגוש 6095 חלקה 77 באזור התעשייה רמת אליהו
תנאים מיוחדים: אין לשעבד או להעביר ללא הסכמת בעלי השעבוד

מלווה/נאמן

תאריך רישום: 25/03/1998 מס' בנק/תאגיד: 520000118
שם המלווה/נאמן: בנק הפועלים בע"מ

תאריך יצירה: 03/03/1998

תאריך רישום: 25/03/1998

מס' שעבוד: 39

פרטים כלליים לשעבוד

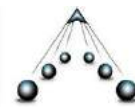
תאריך רישום: 25/03/1998 מהות השעבוד: אגרת חוב
דרגת השעבוד: -- הסכום המובטח: ללא הגבלה

תנאים מיוחדים

איסור שעבוד או העברת נכסים ללא הסכמת בעל השעבוד.

הנכסים המשועבדים

1. תאריך רישום: 25/03/1998 סוג הנכס: פקדונות כספיים/ כספים/ ניירות ערך
תיאור הנכס: שעבוד קבוע ושוטף על זכויות על פי חוזי שכירות כמפורט בנספח א'
תנאים מיוחדים: אין לשעבד או להעביר ללא הסכמת בעלי השעבוד



2. תאריך רישום: 25/03/1998 סוג הנכס: אחר
תיאור הנכס: הידועים כגוש 8236 חלקה 25 ברחוב שכטרמן 16 בנתניה
תנאים מיוחדים: אין לשעבד או להעביר ללא הסכמת בעלי השעבוד

3. תאריך רישום: 25/03/1998 סוג הנכס: אחר
תיאור הנכס: לאגרת החוב המתייחסים לנכסים המצויים בבנין הבנוי על המקרקעין
תנאים מיוחדים: אין לשעבד או להעביר ללא הסכמת בעלי השעבוד

מלווה/נאמן

תאריך רישום: 25/03/1998 מס' בנק/תאגיד: 520000118
שם המלווה/נאמן: בנק הפועלים בע"מ

מס' שעבוד: 44 תאריך רישום: 13/05/2002 תאריך יצירה: 09/04/2002

פרטים כלליים לשעבוד

תאריך רישום: 13/05/2002 מהות השעבוד: מישכון
דרגת השעבוד: -- הסכום המובטח: ללא הגבלה

תנאים מיוחדים

איסור שעבוד או העברת נכסים ללא הסכמת בעל השעבוד.

הנכסים המשועבדים

תאריך רישום: 13/05/2002 סוג הנכס: זכויות מקרקעין
תיאור הנכס: משכנתא בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על גוש 8236 חלקה 25
תנאים מיוחדים: אין לשעבד או להעביר ללא הסכמת בעל השיעבוד

מלווה/נאמן

תאריך רישום: 13/05/2002 מס' בנק/תאגיד: 520000118
שם המלווה/נאמן: בנק הפועלים בע"מ

מס' שעבוד: 48 תאריך רישום: 12/01/2004 תאריך יצירה: 25/12/2003

פרטים כלליים לשעבוד

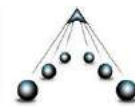
תאריך רישום: 12/01/2004 מהות השעבוד: אגרת חוב
דרגת השעבוד: -- הסכום המובטח: ללא הגבלה

תנאים מיוחדים

איסור שעבוד או העברת נכסים ללא הסכמת בעל השעבוד.

הנכסים המשועבדים

תאריך רישום: 12/01/2004 סוג הנכס: פקדונות כספיים/ כספים/ ניירות ערך
תיאור הנכס: שעבוד קבוע בדרגה ראשונה על הזכויות על פי חוזע שכירות בלתי מוגנת המפורטים
בנספח א' לאג"ח בקשר למושכרים המצויים במבנה הבנוי על המקרקעין הידועים כגוש
8236 חלקה 25 ברחוב שכטרמן 16 נתניה
תנאים מיוחדים: אין לשעבד או להעביר ללא הסכמת בעל השיעבוד



מלווה/נאמן

תאריך רישום: 12/01/2004 מס' בנק/תאגיד: 520000118
שם המלווה/נאמן: בנק הפועלים בע"מ

רשימת שינויים לשעבוד

1. תאריך עדכון: 22/11/2017 סוג השינוי: עדכון פרטי הבטוחה
תיאור השינוי: עדכון בטוחה: הוספת זכויות החב' על פי הסכמי שכירות נוספים שנחתמו בקשר למקרקעין לתחולת השעבוד
2. תאריך עדכון: 17/06/2020 סוג השינוי: עדכון פרטי הבטוחה
תיאור השינוי: עדכון בטוחה: תיקון רשימת הנכסים הממושכנים שצורפה לאגרת חוב כך שמתווספת רשימה חדשה של הסכמי השכירות המחליפה את הרשימה הקודמת ובה במקומה

מס' שעבוד: 49 תאריך רישום: 12/01/2004 תאריך יצירה: 25/12/2003

פרטים כלליים לשעבוד

תאריך רישום: 12/01/2004 מהות השעבוד: אגרת חוב
דרגת השעבוד: -- הסכום המובטח: ללא הגבלה

תנאים מיוחדים

איסור שעבוד או העברת נכסים ללא הסכמת בעל השעבוד.

הנכסים המשועבדים

תאריך רישום: 12/01/2004 סוג הנכס: פקדונות כספיים/ כספים/ ניירות ערך
תיאור הנכס: שעבוד קבוע בדרגה ראשונה על הזכויות על פי חוזי שכירות בלתי מוגנת המפורטים בנספח א' לאג"ח בקשר למושכרים המצויים במבנה הבנוי על המקרקעין הידועים כגוש 6095 חלקה 77 ברחוב בן צבי 43 ראשון לציון
תנאים מיוחדים: אין לשעבד או להעביר ללא הסכמת בעל השיעבוד

מלווה/נאמן

תאריך רישום: 12/01/2004 מס' בנק/תאגיד: 520000118
שם המלווה/נאמן: בנק הפועלים בע"מ

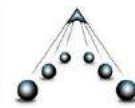
מס' שעבוד: 50 תאריך רישום: 01/04/2004 תאריך יצירה: 18/03/2004

פרטים כלליים לשעבוד

תאריך רישום: 01/04/2004 מהות השעבוד: אגרת חוב
דרגת השעבוד: -- הסכום המובטח: ללא הגבלה

תנאים מיוחדים

איסור שעבוד או העברת נכסים ללא הסכמת בעל השעבוד.



הנכסים המשועבדים

תאריך רישום: 01/04/2004 סוג הנכס: פקדונות כספיים/ כספים/ ניירות ערך
תיאור הנכס: שעבוד קבוע ושוטף בדרגה ראשונה והמחאה על דרך שעבוד על תקבולים הרכוש והזכויות במקרקעין הידועים כגוש 11637 חלקות 2 ו-28 במפרץ חיפה לרבות חשבון הפרוייקט מס 554432 בסניף היהלום של הבנק
תנאים מיוחדים: אין לשעבד או להעביר ללא הסכמת בעל השיעבוד

מלווה/נאמן

תאריך רישום: 01/04/2004 מס' בנק/תאגיד: 520000118
שם המלווה/נאמן: בנק הפועלים בע"מ

מס' שעבוד: 51 תאריך רישום: 01/04/2004 תאריך יצירה: 18/03/2004

פרטים כלליים לשעבוד

תאריך רישום: 01/04/2004 מהות השעבוד: אגרת חוב
דרגת השעבוד: -- הסכום המובטח: ללא הגבלה

תנאים מיוחדים

איסור שעבוד או העברת נכסים ללא הסכמת בעל השעבוד.

הנכסים המשועבדים

תאריך רישום: 01/04/2004 סוג הנכס: פקדונות כספיים/ כספים/ ניירות ערך
תיאור הנכס: שעבוד קבוע בדרגה ראשונה על הזכויות על פי כתב המחאת זכויות שנחתם ביום 11/2/2004 בין החברה לבין אלעד שותפות מוגבלת פיתוח וניהול נכסים ובין אקוואריוס ייזום ופיתוח נכסים בע"מ לפיו הומחו על ידי אלעד לחברה ולאקוואריוס כל הזכויות והחובות בקשר לנכסים המפורטים בנספח א' לאג"ח בקשר למושכרים המצוים במבנה הבנוי על המקרקעין הידועים כחלק מחלקות 2 ו-28 בגוש 11637
תנאים מיוחדים: אין לשעבד או להעביר ללא הסכמת בעל השיעבוד

מלווה/נאמן

תאריך רישום: 01/04/2004 מס' בנק/תאגיד: 520000118
שם המלווה/נאמן: בנק הפועלים בע"מ

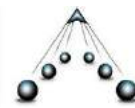
מס' שעבוד: 59 תאריך רישום: 19/04/2012 תאריך יצירה: 04/04/2012

פרטים כלליים לשעבוד

תאריך רישום: 19/04/2012 מהות השעבוד: הסכם
דרגת השעבוד: -- הסכום המובטח: 578000.00 שקל חדש

תנאים מיוחדים

איסור שעבוד או העברת נכסים ללא הסכמת בעל השעבוד.



הנכסים המשועבדים

תאריך רישום: 19/04/2012 סוג הנכס: זכויות מקרקעין
תיאור הנכס: כל זכויות הלווה ביחידה 4/10 בקומת הקרקע ויחידות 4/5 ג', 4/6 ג', 4/8 ג' בקומת החניון במבנה הידוע כ"בית הארז" והמהווה חלק מחלקה 49 בגוש 40002 ברחוב עין החתול באילת ועל פי הסכם מיום 4.4.2012 שנחתם בין המלווה ללווה.
תנאים מיוחדים: אין לשעבד או להעביר ללא הסכמת בעל השיעבוד

מלווה/נאמן

תאריך רישום: 19/04/2012 מס' בנק/תאגיד: 512190257
שם המלווה/נאמן: יוסי יונתן בע"מ

מס' שעבוד: 62 תאריך רישום: 07/08/2012 תאריך יצירה: 18/06/2012

פרטים כלליים לשעבוד

תאריך רישום: 07/08/2012 מהות השעבוד: מישכון
דרגת השעבוד: -- הסכום המובטח: 1800000.00 שקל חדש

תנאים מיוחדים

איסור שעבוד או העברת נכסים ללא הסכמת בעל השעבוד.

הנכסים המשועבדים

תאריך רישום: 07/08/2012 סוג הנכס: זכויות מקרקעין
תיאור הנכס: משכון בדרגה ראשונה על הזכויות החוזיות לפי הסכם מיום 4.6.1997 לגבי הנכס הידוע כיחידה מס' 23 (ידועה גם כיחידה 5/23) בשטח רצפה של 534 מ"ר המצויה בקומת הקרקע של המבנה הבנוי בחלקה 49 בגוש 4000 ברח' עין החתול באילת, כפי תרשים המצורף להסכם א' והמהווה חלק בלתי נפרד ממנו, אליה צמוד חלק יחסי ביחידה מס' 5/44 בקומת החניון של המבנה על כל הצמוד ושיוצמד אליה כרשום וכפי שירשם בפנקסי המקרקעין, שרישומם מנהל בתיק המינהל מס' 60617006מ' ועל כל זכויות הממשכנים כמפורט בשטר המשכון, לרבות כל המחובר אל הנכסים הממושכנים ושיחובר אליהם בעתיד ואת כל פירותיהם וכל יתר הזכויות בגינם לרבות זכויות בניה והזכויות הנובעות מביטוח הנכסים הממושכנים וכמו כן על כל זכות לשיפוי ולפיצוי שתהיה לממשכנים כלפי צד שלישי, וכל זכויות הממשכנים לקבלת פטור, הנחה, הקלה כלשהם ביחס לנכס ו או לכל עסקה בו, ולקיצוז הפסדים מכל סוג שהוא.
תנאים מיוחדים: אין לשעבד או להעביר ללא הסכמת בעל השיעבוד

מלווה/נאמן

תאריך רישום: 07/08/2012 מס' בנק/תאגיד: 520018078
שם המלווה/נאמן: בנק לאומי לישראל בעמ

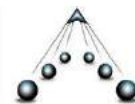
מס' שעבוד: 63 תאריך רישום: 07/08/2012 תאריך יצירה: 19/06/2012

פרטים כלליים לשעבוד

תאריך רישום: 07/08/2012 מהות השעבוד: מישכון
דרגת השעבוד: -- הסכום המובטח: 1800000.00 שקל חדש

תנאים מיוחדים

איסור שעבוד או העברת נכסים ללא הסכמת בעל השעבוד.



הנכסים המשועבדים

תאריך רישום: 07/08/2012 סוג הנכס: זכויות מקרקעין

תיאור הנכס: משכון בדרגה ראשונה על הזכויות החוזיות לפי הסכם מיום 4.6.1997 לגבי הנכס הידוע כיחידה מס' 2 (ידועה גם כיחידה 5/2) בשטח רצפה של 534 מ"ר המצויה בקומת הקרקע של המבנה הבנוי בחלקה 49 בגוש 40002 ברח' עין החתול באילת, אליה צמוד חלק יחסי ביחידה מס' 5/44 בקומת החניון של המבנה על כל הצמוד ושיוצמד אליה כרשום וכפי שירשם בפנקסי המקרקעין, שרישומו מנוהל בתיק המינהל מס' 60617030 ועל כל זכויות הממשכנים כמפורט בשטר המשכון, לרבות כל המחובר אל הנכסים הממושכנים ושיחובר אליהם בעתיד ואת כל פירותיהם וכל יתר הזכויות בגינם לרבות זכויות בניה והזכויות הנובעות מביטוח הנכסים הממושכנים וכמו כן על כל זכות לשיפוי ולפיצוי שתהיה לממשכנים כלפי צד שלישי, וכל זכויות הממשכנים לקבלת פטור, הנחה, הקלה כלשהם ביחס לנכס ו או לכל עסקה בו, ולקיצוז הפסדים מכל סוג שהוא. תנאים מיוחדים: אין לשעבד או להעביר ללא הסכמת בעל השיעבוד

מלווה/נאמן

תאריך רישום: 07/08/2012 מס' בנק/תאגיד: 520018078
שם המלווה/נאמן: בנק לאומי לישראל בעמ

מס' שעבוד: 64 תאריך רישום: 07/08/2012 תאריך יצירה: 18/06/2012

פרטים כלליים לשעבוד

תאריך רישום: 07/08/2012 מהות השעבוד: מישכון
דרגת השעבוד: -- הסכום המובטח: 1050000.00 שקל חדש

תנאים מיוחדים

איסור שעבוד או העברת נכסים ללא הסכמת בעל השעבוד.

הנכסים המשועבדים

תאריך רישום: 07/08/2012 סוג הנכס: זכויות מקרקעין

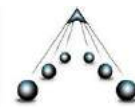
תיאור הנכס: משכון בדרגה ראשונה על הזכויות החוזיות לפי הסכם מיום 3.6.1996 לגבי הנכס הידוע כיחידה מס' 10 (ידועה גם כיחידה 10'ג4) בשטח רצפה של 336 מ"ר המצויה בקומת הקרקע של המבנה הבנוי בחלקה 49 בגוש 40002 ברח' עין החתול באילת, על כל הצמוד ושיוצמד אליה, כרשום וכפי שירשם בפנקסי המקרקעין, שרישמו מנוהל בתיק המינהל מס' 60632070 ואליה צמודות יחידות מס' 5'ג4, 6'ג4, ו 8'ג4 בקומת החניון של המבנה הנ"ל

ועל כל זכויות הממשכנים כמפורט בשטר המשכון, לרבות כל המחובר אל הנכסים הממושכנים ושיחובר אליהם בעתיד ואת כל פירותיהם וכל יתר הזכויות בגינם לרבות זכויות בניה והזכויות הנובעות מביטוח הנכסים הממושכנים וכמו כן על כל זכות לשיפוי ולפיצוי שתהיה לממשכנים כלפי צד שלישי, וכל זכויות הממשכנים לקבלת פטור, הנחה, הקלה כלשהם ביחס לנכס ו או לכל עסקה בו, ולקיצוז הפסדים מכל סוג שהוא. תנאים מיוחדים: אין לשעבד או להעביר ללא הסכמת בעל השיעבוד

מלווה/נאמן

תאריך רישום: 07/08/2012 מס' בנק/תאגיד: 520018078
שם המלווה/נאמן: בנק לאומי לישראל בעמ

מס' שעבוד: 65 תאריך רישום: 02/08/2018 תאריך יצירה: 23/07/2018



פרטים כלליים לשעבוד

תאריך רישום: 02/08/2018 מהות השעבוד: שיעבוד צף/ספציפי
דרגת השעבוד: דרגה ראשונה הסכום המובטח: ללא הגבלה

תנאים מיוחדים

איסור שעבוד או העברת נכסים ללא הסכמת בעל השעבוד.

הנכסים המשועבדים

תאריך רישום: 02/08/2018 סוג הנכס: אחר

תיאור הנכס: שעבוד קבוע מדרגה ראשונה והמחאה על דרך השעבוד על:

1. כל הזכויות על פי הסכם חכירה (מספר 52022570) שנחתם בין הממשכן לבין רשות מקרקעי ישראל ביום 29.8.2017 לרבות כל הסכם שיבוא במקומו או בנוסף לו ובין היתר, את כל זכויותיו מכל סוג שהוא הקיימות או שתהיינה לו על פי ההסכם בכל דרך שהיא בקשר לנכס הידוע כגוש 6095 חלקה 77 או המגרש המתואר בתרשים המצורף להסכם לפי תוכנית בנין עיר רצ/1/132 בשטח של 49689 מ"ר ב- ראשון לציון וכן את זכותו לקבל כספים מאת רמ"י מקרה של ביטול ההסכם וכן כל הזכויות עלפי הסכם השיתוף מ 1/1994 שנחתם בינו לבין יעקבי ברזל לבטון בע"מ ו- א.ש. נכסים ובניין (1989) בע"מ וכמפורט בנספח "1" לאגרת החוב, וכן תמורותיהם, דמי הפידיון, ההכנסות והפירות בגינם או הנובעים מאיזה מהם וכן-
2. כל זכויות הממשכן לפיצוי או לשיפוי זכויות אחרות בשל אובדן או נזק הרכוש המשועבד וכן-
3. כל זכויות הממשכן לפטור, הקלה, הנחה, ניכוי או קיזוז המפחית מס כולל זכותו של הממשכן לעשות שימוש בהפסדים או לקיזוז הפסדים ממימוש השעבוד או הרכוש המשועבד או בכלל או ברירה אם לנצלם.
הכל כמפורט באגרת החוב.

מלווה/נאמן

תאריך רישום: 02/08/2018 מס' בנק/תאגיד: 12-878
שם המלווה/נאמן: בנק הפועלים בע"מ, סניף 878

מס' שעבוד: 66 תאריך רישום: 01/03/2020 תאריך יצירה: 10/02/2020

פרטים כלליים לשעבוד

תאריך רישום: 01/03/2020 מהות השעבוד: שיעבוד צף/ספציפי
דרגת השעבוד: דרגה ראשונה הסכום המובטח: ללא הגבלה

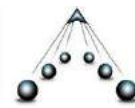
תנאים מיוחדים

איסור שעבוד או העברת נכסים ללא הסכמת בעל השעבוד.

הנכסים המשועבדים

תאריך עדכון: 25/05/2020 סוג הנכס: אחר

- תיאור הנכס: כל זכויות אקוואריוס ייזום ופיתוח נכסים בע"מ (להלן אקוואריוס) במקרקעין הידועים כגוש 1164 חלקות 33 ו-69, 111,80 ו-112 כמפורט בכתב התיקון לרבות כל הזכויות והזיכיונות הנובעים מהמקרקעין הנ"ל, אם ניזוקו או הופקעו ו/או כל חלק מהם ככל וקיימת לאקוואריוס זכות לפיצוי או לשיפוי בשל כך והכול להבטחת סכומי המענק שהוענקו ו/או יוענקו למשולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ ח.מ. 5200334242 ע"י המלווה



מלווה/נאמן

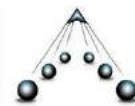
תאריך רישום: 01/03/2020 מס' בנק/תאגיד: 30
שם המלווה/נאמן: מדינת ישראל

רשימת שינויים לשעבוד

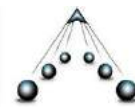
תאריך עדכון: 25/05/2020 סוג השינוי: עדכון פרטי הבטוחה

שעבודים לא פעילים

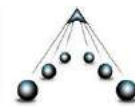
מס' שעבוד: 1	תאריך רישום: 28/01/1992	תאריך יצירה: 07/01/1992	תאריך סילוק: 24/12/1993
מהות השעבוד: אגרת חוב	הסכום המובטח: ללא הגבלה		
מס' שעבוד: 2	תאריך רישום: 19/02/1992	תאריך יצירה: 06/02/1992	תאריך סילוק: 07/01/1994
מהות השעבוד: אגרת חוב	הסכום המובטח: ללא הגבלה		
מס' שעבוד: 5	תאריך רישום: 22/12/1993	תאריך יצירה: 02/12/1993	תאריך סילוק: 27/06/1994
מהות השעבוד: מישכון	הסכום המובטח: ללא הגבלה		
מס' שעבוד: 6	תאריך רישום: 22/12/1993	תאריך יצירה: 02/12/1993	תאריך סילוק: 18/04/1995
מהות השעבוד: מישכון	הסכום המובטח: ללא הגבלה		
מס' שעבוד: 7	תאריך רישום: 22/12/1993	תאריך יצירה: 02/12/1993	תאריך סילוק: 05/01/1995
מהות השעבוד: מישכון	הסכום המובטח: ללא הגבלה		
מס' שעבוד: 8	תאריך רישום: 22/12/1993	תאריך יצירה: 02/12/1993	תאריך סילוק: 27/06/1994
מהות השעבוד: מישכון	הסכום המובטח: ללא הגבלה		
מס' שעבוד: 9	תאריך רישום: 09/01/1994	תאריך יצירה: 30/12/1993	תאריך סילוק: 31/05/2004
מהות השעבוד: מישכון	הסכום המובטח: ללא הגבלה		
מס' שעבוד: 10	תאריך רישום: 10/01/1994	תאריך יצירה: 30/12/1993	תאריך סילוק: 03/01/1995
מהות השעבוד: מישכון	הסכום המובטח: ללא הגבלה		
מס' שעבוד: 11	תאריך רישום: 23/01/1994	תאריך יצירה: 14/01/1994	תאריך סילוק: 03/01/1995
מהות השעבוד: מישכון	הסכום המובטח: ללא הגבלה		
מס' שעבוד: 12	תאריך רישום: 06/02/1994	תאריך יצירה: 30/12/1993	תאריך סילוק: 23/04/2012
מהות השעבוד: אגרת חוב	הסכום המובטח: ללא הגבלה		
מס' שעבוד: 13	תאריך רישום: 06/02/1994	תאריך יצירה: 30/12/1993	תאריך סילוק: 23/04/2012
מהות השעבוד: אגרת חוב	הסכום המובטח: ללא הגבלה		
מס' שעבוד: 14	תאריך רישום: 06/02/1994	תאריך יצירה: 30/12/1993	תאריך סילוק: 23/04/2012
מהות השעבוד: המחאת זכות על דרך השעבוד	הסכום המובטח: ללא הגבלה		
מס' שעבוד: 15	תאריך רישום: 13/03/1994	תאריך יצירה: 22/02/1994	תאריך סילוק: 08/06/1994
מהות השעבוד: מישכון	הסכום המובטח: ללא הגבלה		



מס' שעבוד: 16	תאריך רישום: 03/04/1994	תאריך יצירה: 20/03/1994	תאריך סילוק: 28/08/1996
מהות השעבוד: מישכון		הסכום המובטח: ללא הגבלה	
מס' שעבוד: 17	תאריך רישום: 30/06/1994	תאריך יצירה: 13/06/1994	תאריך סילוק: 23/04/2012
מהות השעבוד: אגרת חוב		הסכום המובטח: ללא הגבלה	
מס' שעבוד: 18	תאריך רישום: 11/10/1994	תאריך יצירה: 11/09/1994	תאריך סילוק: 10/02/1995
מהות השעבוד: אגרת חוב		הסכום המובטח: ללא הגבלה	
מס' שעבוד: 19	תאריך רישום: 14/11/1994	תאריך יצירה: 17/10/1994	תאריך סילוק: 31/05/2004
מהות השעבוד: אגרת חוב		הסכום המובטח: ללא הגבלה	
מס' שעבוד: 20	תאריך רישום: 21/11/1994	תאריך יצירה: 30/10/1994	תאריך סילוק: 31/05/2004
מהות השעבוד: מישכון		הסכום המובטח: ללא הגבלה	
מס' שעבוד: 21	תאריך רישום: 04/12/1994	תאריך יצירה: 24/11/1994	תאריך סילוק: 23/04/2012
מהות השעבוד: אגרת חוב		הסכום המובטח: ללא הגבלה	
מס' שעבוד: 22	תאריך רישום: 04/12/1994	תאריך יצירה: 24/11/1994	תאריך סילוק: 23/04/2012
מהות השעבוד: אגרת חוב		הסכום המובטח: ללא הגבלה	
מס' שעבוד: 23	תאריך רישום: 04/12/1994	תאריך יצירה: 24/11/1994	תאריך סילוק: 23/04/2012
מהות השעבוד: המחאת זכות על דרך השעבוד		הסכום המובטח: ללא הגבלה	
מס' שעבוד: 32	תאריך רישום: 31/07/1997	תאריך יצירה: 09/07/1997	תאריך סילוק: 23/04/2012
מהות השעבוד: אגרת חוב		הסכום המובטח: ללא הגבלה	
מס' שעבוד: 33	תאריך רישום: 09/10/1997	תאריך יצירה: 22/09/1997	תאריך סילוק: 23/04/2012
מהות השעבוד: אגרת חוב		הסכום המובטח: ללא הגבלה	
מס' שעבוד: 34	תאריך רישום: 27/10/1997	תאריך יצירה: 22/09/1997	תאריך סילוק: 23/04/2012
מהות השעבוד: אגרת חוב		הסכום המובטח: ללא הגבלה	
מס' שעבוד: 35	תאריך רישום: 27/10/1997	תאריך יצירה: 22/09/1997	תאריך סילוק: 23/04/2012
מהות השעבוד: המחאת זכות על דרך השעבוד		הסכום המובטח: ללא הגבלה	
מס' שעבוד: 36	תאריך רישום: 17/12/1997	תאריך יצירה: 30/11/1997	תאריך סילוק: 23/04/2012
מהות השעבוד: אגרת חוב		הסכום המובטח: ללא הגבלה	
מס' שעבוד: 37	תאריך רישום: 05/02/1998	תאריך יצירה: 30/11/1997	תאריך סילוק: 23/04/2012
מהות השעבוד: המחאת זכות על דרך השעבוד		הסכום המובטח: ללא הגבלה	
מס' שעבוד: 40	תאריך רישום: 13/07/1998	תאריך יצירה: 28/11/1997	תאריך סילוק: 18/11/2001
מהות השעבוד: משכנתא		הסכום המובטח: ללא הגבלה	
מס' שעבוד: 41	תאריך רישום: 29/11/1998	תאריך יצירה: 22/11/1998	תאריך סילוק: 31/05/2004
מהות השעבוד: משכנתא		הסכום המובטח: ללא הגבלה	



01/12/2004	09/03/1999	12/04/1999	מס' שעבוד: 42	תאריך רישום:	תאריך יצירה:	תאריך סילוק:	מהות השעבוד: משכנתא	הסכום המובטח: 6000000.00 שקל חדש
14/04/2004	03/07/2000	17/05/2001	מס' שעבוד: 43	תאריך רישום:	תאריך יצירה:	תאריך סילוק:	מהות השעבוד: משכנתא	הסכום המובטח: ללא הגבלה
17/05/2004	22/07/2002	29/07/2002	מס' שעבוד: 45	תאריך רישום:	תאריך יצירה:	תאריך סילוק:	מהות השעבוד: מישכון	הסכום המובטח: ללא הגבלה
23/04/2012	10/12/2002	26/12/2002	מס' שעבוד: 46	תאריך רישום:	תאריך יצירה:	תאריך סילוק:	מהות השעבוד: אגרת חוב	הסכום המובטח: ללא הגבלה
23/04/2012	10/12/2002	26/12/2002	מס' שעבוד: 47	תאריך רישום:	תאריך יצירה:	תאריך סילוק:	מהות השעבוד: המחאת זכות על דרך השעבוד	הסכום המובטח: ללא הגבלה
26/03/2017	23/03/2004	18/04/2004	מס' שעבוד: 52	תאריך רישום:	תאריך יצירה:	תאריך סילוק:	מהות השעבוד: משכנתא	הסכום המובטח: ללא הגבלה
23/07/2014	29/05/2005	05/07/2005	מס' שעבוד: 53	תאריך רישום:	תאריך יצירה:	תאריך סילוק:	מהות השעבוד: אגרת חוב	הסכום המובטח: ללא הגבלה
05/07/2010	17/06/2009	01/07/2009	מס' שעבוד: 54	תאריך רישום:	תאריך יצירה:	תאריך סילוק:	מהות השעבוד: אגרת חוב	הסכום המובטח: ללא הגבלה
18/01/2018	22/06/2009	02/07/2009	מס' שעבוד: 55	תאריך רישום:	תאריך יצירה:	תאריך סילוק:	מהות השעבוד: אגרת חוב	הסכום המובטח: ללא הגבלה
16/01/2012	23/06/2009	16/08/2009	מס' שעבוד: 56	תאריך רישום:	תאריך יצירה:	תאריך סילוק:	מהות השעבוד: משכנתא	הסכום המובטח: ללא הגבלה
01/05/2013	13/05/2010	30/05/2010	מס' שעבוד: 57	תאריך רישום:	תאריך יצירה:	תאריך סילוק:	מהות השעבוד: משכנתא	הסכום המובטח: ללא הגבלה
23/04/2017	04/04/2012	19/04/2012	מס' שעבוד: 58	תאריך רישום:	תאריך יצירה:	תאריך סילוק:	מהות השעבוד: הסכם	הסכום המובטח: 918000.00 שקל חדש
23/04/2017	04/04/2012	19/04/2012	מס' שעבוד: 60	תאריך רישום:	תאריך יצירה:	תאריך סילוק:	מהות השעבוד: הסכם	הסכום המובטח: 917000.00 שקל חדש
10/09/2019	17/07/2012	02/08/2012	מס' שעבוד: 61	תאריך רישום:	תאריך יצירה:	תאריך סילוק:	מהות השעבוד: הסכם	הסכום המובטח: ללא הגבלה



שמות קודמים

תאריך השינוי: 17/05/1998 תאריך החלטה: 17/05/1998
שם קודם בעברית: אקוואריוס אחזקות בע"מ
שם קודם באנגלית: AQUARIUS HOLDINGS LTD

שינויים בחברה

שינוי שם

תאריך רישום: 17/05/1998 תאריך החלטה: 17/05/1998

שינוי בתקנון

1. תאריך רישום: 24/03/2008 תאריך החלטה: 31/07/2007
2. תאריך רישום: 20/04/2009 תאריך החלטה: 22/12/2008

* אין שינויי סטאטוס *

בקשות פתוחות

תאריך נתקבל: 04/04/2022 סוג הבקשה: מיזוג מרצון חברת יעד

תמצית זו הוכנה מתוך המידע האגור במחשב רישום החברות ביום 01/05/2022 בשעה 18:07

נסח החברה או השותפות מהווה תמצית מידע ממאגר הנתונים הממוחשב של רשות התאגידים, הניתן כשירות לציבור, על פי מידע שהתקבל ברשות. המידע בנסח עלול להיות חסר, בלתי מדויק או בלתי מעודכן. אין להסתמך על הנתונים בנסח, משאינו מהווה אחד מהמרשמים שמנהלת רשות התאגידים על פי דין.

לבירור המידע והדיווחים שהוגשו לרשם החברות או לרשם השותפויות כנדרש בחוק, יש לעיין בתיק התאגיד. יודגש כי המידע המצוי בתיק החברה ביחס לבעלי מניות ודירקטורים בחברה, כמו גם פרטי מידע נוספים, הינו בעל אופי דקלרטיבי בלבד ואינו מהווה תחליף לעיון במרשם בעלי המניות ובמרשם הדירקטורים שמנהלת החברה, הפתוחים לעיון הציבור במשרדה הרשום.

הנסח עשוי לכלול גם תמצית מידע שהתקבל מרשויות המדינה, כדוגמת רשות האכיפה והגבייה, הכונס הרשמי ומערכת בתי המשפט, הניתן אף הוא כשירות לציבור. המידע עשוי להיות חלקי או לא מעודכן, אין להסתמך עליו ויש לפנות ולעיין במידע אצל רשות המדינה המוסמכת.

נספח 8

העתקי פניות בבקשה להסרת
השעבודים

(בעמ' 77-87)

Dov Borenstein

מאת: David Olshtein <davido@gkh-law.com>
נשלח: Monday, 16 January, 2017 12:07
אל: Amit Zonnenshain
עותק: Asaf Hershkovitz
נושא: RE: קרן הון שותפות מוגבלת באמצעות כללית מימון השקעות בעמ - הסרת שעבוד



היי עמית,

מצורפים פרטים של עו"ד אלי גדעון מהמחלקה המשפטית של אי די בי פתוח, למיטב זכרוני הוא טיפל בעבר בהסרת שיעבודים:

Eli Gideon - Eli.Gideon@idb.co.il

Tel: 972-3-6075646

דו"ד

David Olshtein, Adv. | Gross, Kleinhendler, Hodak, Halevy, Greenberg & Co.
E-mail: davido@gkh-law.com | View Profile | Download vCard

One Azrieli Center, Round Building | Tel Aviv 6701101, Israel | Website: www.gkhlaw.com
Direct: +972-3-607-4848 | Tel: +972-3-607-4580 | Fax: +972-3-607-4590

This message contains information that may be confidential or privileged. If you are not the intended recipient, you may not use, copy or disclose to anyone any of the information in this message. If you have received this message and are not the intended recipient, kindly notify the sender at: davido@gkh-law.com and delete this message from your computer. Thank you.

From: Asaf Hershkovitz
Sent: Monday, January 16, 2017 11:59 AM
To: David Olshtein <davido@gkh-law.com>
Subject: FW: קרן הון שותפות מוגבלת באמצעות כללית מימון השקעות בעמ - הסרת שעבוד

From: Amit Zonnenshain [<mailto:>]
Sent: Monday, January 16, 2017 11:40 AM
To: Asaf Hershkovitz <asafh@gkh-law.com>
Subject: קרן הון שותפות מוגבלת באמצעות כללית מימון השקעות בעמ - הסרת שעבוד

היי,

אני מנסה להשיג איש קשר מקרן הון שותפות כללית ח.פ 550012769. זו שותפות שכבר נסגרה. החברה שאני מייצגת רשמה מספר שעבודים שונים לפני הרבה שנים לטובת השותפות הזו וכל החובות שלה כבר נפרעו.

כפי שתראה בשעבוד המצ"ב, השותפות חתמה באמצעות חברה ששמה "כללית מימון והשקעות בע"מ", גם החברה הזו כבר לא קיימת (חוסלה מרצון בשנת 2009).

ניסיתי ליצור קשר עם המפרקת כדי לקבל איש קשר שייתן הסכמה להסרת השעבוד אך ללא הצלחה.

אני רואה שחברת אי די בי חברה ליתוח בע"מ היא בעלת מניות של החברה הזו ואני מניחה שמישהו שם יוכל לעזור לי בהסרת השעבוד.

😊יש לך איד לעזור לי? :

בברכה,

עמית זוננשיין, עו"ד
יועצת משפטית



Tel. 972-3-7100200 Fax. 972-3-7100222
Click here to visit our website: www.levinstein.co.il
בקרר באתר הבית: **לוינסטין** **LEVINSTEIN**

לוינסטין
בנייה ופיתוח בתים

תנורים | חודרים | סטורים | מנינים

powered by admail



16 בינואר 2017
 סימוכין: 1147-0117

לכבוד

קרן הון שותפות מוגבלת 550012769
 לידי עו"ד גדעון אלי – יועמ"ש

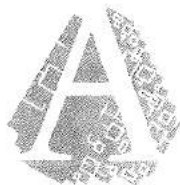
בדוא"ל

א.כ.

הנדון: אקוואריוס ייזום ופיתוח נכסים בע"מ ח.פ. 511589012 – הסרת שעבודים
 בשם אקוואריוס ייזום ופיתוח נכסים בע"מ להלן: ("החברה") הריני לפנות אליכם, כדלקמן:

1. אקוואריוס הינה חברת בת של משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ, חברה לייזום ובנייה (להלן: "לוינשטיין") וזאת החל משנת 2002.
2. החברה יצרה לטובתכם את השעבודים המפורטים בהמשך מכתבי זה, בשנת 1995.
3. נוכח העובדה כי חובות החברה בגינם נרשמו השעבודים, נפרעו, הנכם מתבקשים להעביר לידי החברה, עם העתק לרשם החברות, מכתב לסילוק השעבודים אשר יצרה החברה לטובתכם, כמפורט להלן:

מס' השעבוד	תאריך יצירה	תאריך רישום	תיאור המסמך
24	13.1.95	17.1.95	משכון זכויות החברה בקשר עם נכס ברח' החשמל 21 בת"א הידוע כחלקה 20 גוש 6940, למעט זכויות קנייניות.
25	13.1.95	17.1.95	משכון זכויות החברה בקשר עם נכס ברח' החשמל 21 בת"א הידוע כחלקה 20 גוש 6940, למעט זכויות קנייניות.



משכון זכויות החברה בקשר עם נכס ברח' החשמל 21 בת"א הידוע כחלקה 20 גוש 6940, למעט זכויות קנייניות.	17.1.95	13.1.95	26
משכון זכויות החברה בקשר עם קרקע בשטח 99.400 מ"ר הידועה כגוש 4455 ח.ח. 103-92, 145, 52, גוש 4627 ח"ח 25-26, 29, 32- גוש 33, 137, 139, 54-56 ח"ח 4642 הידועים כמגרשים א-ד בעינבה וכן חלק מחלקה בגוש 4598 מחצית (מזכויות החכירה).	31.1.95	13.1.95	27
משכנתא בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על זכויות הלווה בקשורות בקרקע הידועה כחלקות 11, 12, 14, 16-24 בגוש 7535 למעט הזכויות הקנייניות.	27.4.95	23.4.95	28
משכנתא ראשונה על זכויות הלווה בקשר עם קרקע הידועה כחלקה 11-9 וחלק מחלקה 60 בגוש 7557 מחצית, למעט הזכויות הקנייניות.	72.4.95	23.4.95	29
משכון בדרגה ראשונה על זכויות הלווה בקשר עם קרקע הידועה כחלקה 11-9 וחלק מחלקה 60 בגוש 7557 מחצית, למעט הזכויות הקנייניות.	30.4.95	13.4.95	30

אקוואריום

חבר היתרון נוסף: מרכז אקוואריום פרויקט ירושלים - קניין נכלות מרכז
מטיל ליווי/מטיל רחב מרחב כפיין ירושלים - מילתאג
מיל קולט/מילתאג מילתאג מילתאג מילתאג מילתאג
Aquarium-Marketing-Development of Properties Ltd.



מילתאג מילתאג

מילתאג מילתאג מילתאג מילתאג מילתאג

מילתאג מילתאג

מילתאג מילתאג

מילתאג מילתאג

משכון בדרגה ראשונה על זכויות הלווה בקשר לקרקע הידועה כחלקות 11,12,14 וחלק מחלקה 60 בגוש 5757	30.4.95	13.4.95	31
--	---------	---------	----

4. מצ"ב לנוחיותכם, העתק משטרי המשכון המפורטים לעיל.

5. אודה לקבלת אישורכם בכתב בדבר הסרת השיעבוד.

בכבוד רב ובברכה,

עמית זוננשין, עו"ד

יועצת משפטית

Dov Borenstein

מאת:

נשלח:

אל:

נושא:

קבצים מצורפים:

Amit Zonnenshain

Monday, 16 January, 2017 17:18

'Eli.Gideon@idb.co.il'

כללית מימון והשקעות בע"מ - הסרת שעבודים שרשמה חברת אקוואריוס
שיעבוד pdf.28; שיעבוד pdf.29; שיעבוד pdf.30; שיעבוד pdf.31; שיעבוד pdf.24; שיעבוד
pdf.25; שיעבוד pdf.26; שיעבוד pdf.27; בקשה להסרת שעבודים- קרן הון שותפות
מוגבלת.pdf

עו"ד גדעון שלום ונעים מאוד,

שמי עמית זוננשיין, עו"ד בחברת משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ (חברת אם, בין היתר, של חברת אקוואריוס ייזום
ופיתוח בע"מ).

אני מטפלת בנושא של הסרת שעבודים כמצוין בכותרת ובמסגרת זו, הגעתי לשעבודים שנרשמו לטובת קרן הון שותפות
מוגבלת 550012769 מתוקף אגרות חוב עליהן חתמה באמצעות חברת "כללית מימון והשקעות בע"מ" ח.פ. 511127417.

שני התאגידים שלעיל אינם חיים יותר ומכאן פניתי אלייך.

אני רואה שבעלת המניות של חברת כללית מימון והשקעות היא חברת אי.ד.בי חברה לפיתוח בע"מ, שלמיטב הבנתי, הנך
משמש כיועמ"ש שלה. משכך, אני פונה אלייך כאיש קשר (מקווה) שיוכל לסייע לי בהסרת שעבודים היסטוריים מנסח
החברה של חברת אקוואריוס.

מצ"ב מכתב מפורט בנושא, לרבות המסמכים שיצרו את השעבודים בזמנו.

אודה לך אם תוכל בבקשה לחזור אליי למספר – 037100252/037100262

תודה מראש,

עמית זוננשיין, עו"ד
יועצת משפטית



טל. 972-3-7100200 פקס. 972-3-7100222
Click here to visit our website: **LEVINSTEIN**
www.levinstein.co.il בקרו באתר הבית:

Dov Borenstein

מאת: Soni Kashani
נשלח: Tuesday, 6 October, 2020 12:19
אל: NirDe@clal-ins.co.il
נושא: משכנתא לטובת שותפות שפורקה - כלל
קבצים מצורפים: 201-2017-00155447.pdf; 1 גוש 8548 חלקה

היי ניר,

מה נשמע?

בהמשך לשיחה שערכנו לפני כשבוע אודה מאוד לעזרתך.

אחת מהחברות הבנות בקבוצה אצלנו היא חברת אקוואריוס אחזקות בע"מ.

החברה מחזיקה במקרקעין חקלאיים בכפר סבא.

על החלקות השונות רשומה משכנתא ישנה לטובת כללית קרן הון שותפות מוגבלת מספר שותפות 550012769 (מהנסח

נראה כי המשכנתא מ-95).

הזמנתי את תיק השותפות ואז הסתבר לי כי השותפות הנ"ל פורקה בשנת 2005 וכי בין החברות השותפות בשותפות הנ"ל היו

כלל חברה לביטוח בע"מ, כלל תעשיות והשקעות בע"מ וכלל החזקות עסקי ביטוח בע"מ.

אנחנו שם בכל מיני הליכים מול רמ"י של השבת חלק מהקרקע, ואנו צריכים לנקות את הנסח מהמשכנתא הנ"ל.

מאוד אשמח לעזרתך אם תוכל להפנות אותי למישהו בכלל שאולי התעסק בזה בעבר ויוכל לעזור לי.

מצרפת לך את המכתב בדבר פירוק השותפות מתוך התיק שהזמנתי וכן נסח טאבו של המקרקעין המדוברים.

תודה רבה וחג שמח!

סוניה קשאני, עו"ד

יועצת משפטית



Tel. 972-3-7100200 Fax. 972-3-7100222
Click here to visit our website: www.levinstein.co.il
בקרוב באתר הבית: LEVINSTEIN

Dov Borenstein

מאת: Soni Kashani
נשלח: Monday, 12 October, 2020 08:46
אל: DANITAPE@clal-ins.co.il; NirDe@clal-ins.co.il
נושא: RE: משכנתא לטובת שותפות שפורקה - כלל

תודה רבה רבה על המאמץ.
אני בבדיקות מה אני צריכה לעשות מול הטאבו, ורוב הסיכויים שאצטרך לפנות אליך לעניין הסכמתכם למחיקת המשכנתא הנ"ל. אני ממתינה לראות קודם מה הטאבו יבקש.

תודה!

From: DANITAPE@clal-ins.co.il <DANITAPE@clal-ins.co.il>
Sent: Sunday, October 11, 2020 12:37 PM
To: Soni Kashani <soni_k@levinstein.co.il>; NirDe@clal-ins.co.il
Cc: DANITAPE@clal-ins.co.il
Subject: RE: משכנתא לטובת שותפות שפורקה - כלל

הי סוני,

ניסינו לבדוק עם "זקני השבט" ובמזכירות חברה ואין לנו קצה חוט שיכול לעזור.

מציעה שתנסי אצל הגורמים האחרים.

תודה

בברכה,

עו"ד דנית אפל

מנהלת מחלקה, יועצת משפטית - כלל משכנתאות

תחום כנף, אגף ייעוץ משפטי ורגולציה

טלפון: 03-6251003 | נייד: 052-8829996

כלל ביטוח ופינסים

קחו אחריות על הסביבה, אל תדפיסו אם זה לא הכרחי

From: דנית אפל
Sent: Wednesday, October 7, 2020 4:34 PM
To: 'Soni Kashani' <soni_k@levinstein.co.il>; NirDe@clal-ins.co.il
Cc: DANITAPE@clal-ins.co.il <DANITAPE@clal-ins.co.il>
Subject: RE: משכנתא לטובת שותפות שפורקה - כלל

הי,

אמשיך לחפש ואעדכן.

חג שמח

בברכה,

עו"ד דנית אפל

מנהלת מחלקה, יועצת משפטית - כלל משכנתאות

תחום כנף, אגף ייעוץ משפטי ורגולציה

טלפון: 03-6251003 | נייד: 052-8829996

קחו אחריות על הסביבה, אל תדפיסו אם זה לא הכרחי

From: Soni Kashani <soni_k@levinstein.co.il>
Sent: Wednesday, October 7, 2020 8:32 AM
To: NirDe@clal-ins.co.il <NirDe@clal-ins.co.il>; דנית אפל <DANITAPE@clal-ins.co.il>
Subject: RE: כלל - כלל

היי דנית,

ראשית תודה רבה על התשובה המהירה.
ניסינו לפנות בעבר לאי.די.בי ללא הצלחה, אך מאחר שלא היה שום דבר על הפרק לא המשכנו במאמצים.

כרגע הגענו למצב שאנחנו חייבים לטפל, ולאור הכרותנו עם כלל פנינו ראשית אליכם לראות אם יש למישהו ידע בנושא.

אנסה לפנות לטאבו ולראות האם הם יסתפקו במקרה הזה בהסכמה של כל השותפות בשותפות לביטול המשכנתא.
במקרים של פירוק חברה אני יודעת שיש חובה להחיות אותה. מקווה שבמקרה של שותפות הדבר יהיה פשוט יותר.
הסיבה שפניתי בכל זאת, היא שלעיתים בעת פירוק חברה, דואגים להחתיים על יפוי כח בלתי חוזר שיאפשר טיפול במקרים שיתעוררו בעתיד.
לכן רציתי לראות אם במקרה מישהו מכיר / יודע.

בכל מקרה, אפנה לטאבו, וככל שאקבל את הסכמתם אפנה גם לשותפות האחרות.
אעדכן אותך.

וככל ואת מגלה מישהו שטיפל / מכיר / יודע אשמח.

תודה רבה וחג שמח
סוניה קשאני, עו"ד
יועצת משפטית



לוינסטין ושותפים
בנקות בפרט ובאגודות
www.levinstein.co.il

סוני

From: DANITAPE@clal-ins.co.il <DANITAPE@clal-ins.co.il>
Sent: Tuesday, October 6, 2020 1:46 PM
To: NirDe@clal-ins.co.il; Soni Kashani <soni_k@levinstein.co.il>
Cc: DANITAPE@clal-ins.co.il
Subject: RE: כלל - כלל

הי סוני, חג שמח,

פנה אליו ניר בהמשך לשיחתכם ולמייל ששלחת.

מהמסמכים שצורפו נדמה לי שיש כמה גורמים נוספים בנוסף לכלל ביטוח וכלל החזקות שהיו מעורבים בשותפות.

למיטב הבנתי מהמסמכים אין לכלל סמכות לחתום על מסמכים לביטול המשכנתא. פניתי לגורמים בארגון כדי לנסות ולברר אם יש גורם שיוכל לסייע ולשחזר את הפעילות בקשר לשותפות.

בכל מקרה בסופו של דבר לכל היותר נוכל לתת מענה - האם יש לנו התנגדות או שאין לנו התנגדות לביטול המשכנתא.

האם פנית לגורמים הנוספים ?

תרגישי בנוח לפנות אליי ישירות. חג שמח,

דנית

בברכה,

עו"ד דנית אפל

מנהלת מחלקה, יועצת משפטית - כלל משכנתאות

תחום כנף, אגף ייעוץ משפטי ורגולציה

טלפון : 03-6251003 | נייד : 052-8829996

כלל ביטוח ופיננסים

קחו אחריות על הסביבה, אל תדפיסו אם זה לא הכרחי

From: ניר דקל

Sent: Tuesday, October 6, 2020 12:46 PM

To: דנית אפל <DANITAPE@clal-ins.co.il>

Subject: FW: משכנתא לטובת שותפות שפורקה - כלל

הי דנית

סוני היא היועצת המשפטית של לוינשטיין.

יש לנו איתם פרויקט גדל משרדים בבאר שבע אבל לא בעניין זה היא פונה.

היא מבקשת למחוק משכנתא ישנה שרשומה לטובת שותפות ישנה של כלל.
מי יכול לעזור לה אצלנו?

בברכה,

ניר דקל

מנהל השקעות נדל"ן

ענף נדל"ן ישראל, חטיבת השקעות

טלפון : 03-7611933 | נייד : 050-7773115

כלל ביטוח ופיננסים

קחו אחריות על הסביבה, אל תדפיסו אם זה לא הכרחי

From: Soni Kashani <soni_k@levinstein.co.il>

Sent: Tuesday, October 6, 2020 12:19 PM

To: ניר דקל <NirDe@clal-ins.co.il>

Subject: משכנתא לטובת שותפות שפורקה - כלל

היי ניר,

מה נשמע?

בהמשך לשיחה שערכנו לפני כשבוע אודה מאוד לעזרתך.

אחת מהחברות הבנות בקבוצה אצלנו היא חברת אקוואריוס אחזקות בע"מ.

החברה מחזיקה במקרקעין חקלאיים בכפר סבא.

על החלקות השונות רשומה משכנתא ישנה לטובת כללית קרן הון שותפות מוגבלת מספר שותפות 550012769 (מהנסח נראה כי המשכנתא מ-95).

הזמנתי את תיק השותפות ואז הסתבר לי כי השותפות הנ"ל פורקה בשנת 2005 וכי בין החברות השותפות בשותפות הנ"ל הי
כלל חברה לביטוח בע"מ, כלל תעשיות והשקעות בע"מ וכלל החזקות עסקי ביטוח בע"מ.
אנחנו שם בכל מיני הליכים מול רמ"י של השבת חלק מהקרקע, ואנו צריכים לנקות את הנסח מהמשכנתא הנ"ל.
מאוד אשמח לעזרתך אם תוכל להפנות אותי למישהו בכלל שאולי התעסק בזה בעבר ויוכל לעזור לי.
מצרפת לך את המכתב בדבר פירוק השותפות מתוך התיק שהזמנתי וכן נסח טאבו של המקרקעין המדוברים.

תודה רבה וחג שמח!
סוניה קשאני, עו"ד
יעצת משפטית



ל"ט 972 8 7100000 פקס: 972 8 7100000
Click here to visit our website
www.levinstein.co.il
בית דפוס: רמת

powered by admail

Mail System SGS H.

This message was sent by Clal Insurance finance and Pension Group Mail Systems

Visit us at <http://www.clalbit.co.il>

The information in this e-mail and any attachments is confidential, may be legally privileged,
and may contain information which is protected under the Privacy Protection Act.

It is intended solely for the addressee or addressees.

If you are not an intended recipient, please delete the message and any attachments
and notify the sender of misdelivery: any use or disclosure of the contents of either is unauthorized and may be
unlawful.

Delivery and/or use of the information herein, not for the purpose it has been delivered for, constitutes a criminal
offence.

Mail System SGS H.

This message was sent by Clal Insurance finance and Pension Group Mail Systems

Visit us at <http://www.clalbit.co.il>

The information in this e-mail and any attachments is confidential, may be legally privileged,
and may contain information which is protected under the Privacy Protection Act.

It is intended solely for the addressee or addressees.

If you are not an intended recipient, please delete the message and any attachments
and notify the sender of misdelivery: any use or disclosure of the contents of either is unauthorized and may be
unlawful.

Delivery and/or use of the information herein, not for the purpose it has been delivered for, constitutes a criminal
offence.

ייפוי כוח

(בעמ' 89)

יפוי כח

אני הח"מ אקוואריוס נכסי הון בע"מ ו- אקוואריוס ייזום ופיתוח נכסים בע"מ מ דרך מנחם בגין 23, תל-אביב ממנה בזאת את משרד עוה"ד בורנשטיין-נעמן מרחוב הארבעה 21, תל-אביב, טל. 7118600 ו/או את עוה"ד יעל לוטן ו/או סוני מן-קשאני מדרך מנחם בגין 23, תל-אביב (כולם יחד וכל אחד מהם לחוד) להיות באי כחי במשפט של שלנו נגד אי די בי חברה לפיתוח בע"מ בענין תביעה לסעד הצהרתי על בטלות שיעבודים ובקשה למינוי כונס נכסים מבלי לפגוע בכלליות המינוי הנ"ל יהיה באי כחי רשאי לעשות ולפעול בשמי ובמקומי בכל הפעולות הבהות, כולן ומקצתן הכל בקשר לענין הנ"ל והנובע ממנו כדלקמן:

1. לחתום על ולהגיש כל תביעה או תביעה שכנגד, ו/או כל בקשה, הגנה, התנגדות, בקשה למתן רשות לערער, ערעור, הודעה, טענה, תובענה או כל הליך אחר הנוגע או הנובע מהליך הנ"ל ללא יוצא מן הכלל.
2. לחתום על ו/או לשלוח התראות נוטריוניות או אחרות, לדרוש הכרזת פשיטת רגל, או פרוק גוף משפטי ולעשות את כל הפעולות הקשורות והנובעות מהענין הנ"ל.
3. להופיע בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני כל בתי המשפט, בתי דין למיניהם או מוסדות אחרים הן ממשלתיים והן אחרים עד לדרגה אחרונה.
4. למסור כל ענין הנוגע או הנובע מהענין האמור לעיל לבוררות ולחתום על שטר בוררין כפי שבא כחי ימצא לנכון ולמועיל.
5. להתפשר בכל ענין הנוגע או הנובע מהענינים האמורים לעיל לפי שקול דעתו של באי כחי ולחתום על פשרה כזו בביהמ"ש או מחוצה לו.
6. לגבות את סכום התביעה או כל סכום אחר בכל ענין מהענינים הנ"ל לרבות הוצאות בימ"ש שכר טרחת עו"ד, לקבל בשמי כל מסמך וחפץ ולתת קבלות ושחרורים כפי שבא כחי ימצא לנכון ולמתאים.
7. להוציא לפועל כל פס"ד או החלטה או צו לדרוש צווי מכירה או פקודות מאסר ולעשות כל הפעולות המותרות עפ"י חוק ההוצאה לפועל.
8. לנקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב בלי יוצא מן הכלל אשר באי כחי ימצא לנכון בעל ענין הנובע מהענין הנ"ל.

המלים הבאות ביחיד תכלולנה את הרבים ולהיפך.

ולראיה באתי על החתום, היום יום 23 לחדש אפריל 2022

<p style="text-align: center;">אקוואריוס ייזום ופיתוח נכסים בע"מ</p> <hr/> <p style="text-align: center;">אקוואריוס ייזום ופיתוח נכסים בע"מ</p> <p style="text-align: center;">יעל לוטן, עו"ד רשיון מסי 34692 דרך מנחם בגין 23, ת"א</p> <hr/> <p style="text-align: center;">עורך-דין</p>	<p style="text-align: center;">אקוואריוס נכסי הון בע"מ</p> <hr/> <p style="text-align: center;">אקוואריוס נכסי הון בע"מ</p> <p style="text-align: center;">הנני מאשר את חתימת מרשי הנ"ל.</p>
---	---

116 - ב/20/1/7, (13/6/93) 7/20/1/7
20 - ב/20/1/7, (3/7/97) (2/5/99) (10/7/00) (30/12/03)
482 - פ/472/2 (22.5.22)