

سند دين

(رهن محدد درجة اولى بدون تحديد المبلغ)

محرر وموقع في تل ابيب في يوم 2020\09\15

غولدين اكويتي (2006) م. ض

شركة رقم 513867267

من شارع يغال الون 94 تل ابيب

(الشركة - طرف اول

بين:

ا.ك. زهاف هشكوت للعقارات م.ض شركة رقم (516244910)

من شارع راول ولنبرغ 18 تل ابيب

بواسطة مديرها ومفوض التوقيع باسمها ابيران غفني (الراهن - طرف ثاني)

وبين:

وحيث ان الشركة قد قدمت للراهن شركة ا.ك. زهاف هشكوت للعقارات م.ض شركة رقم 516244910 اعتماد وقرض كما هو مفصل في اتفاق القرض والاعتماد (اتفاق القرض) بكفالة الراهن

وحيث ان: تم الاتفاق بين الشركة وبين الراهن ان يضمن الراهن جميع تعهدات المقرض والراهن تجاه الشركة حسب اتفاق القرض بواسطة اصدار سند الدين هذا ورهن ملك، رهن اولي درجة اولى بدون تحديد المبلغ، والظاهرة تفاصيله في الملحق أ. وهذا بالاضافة الى جميع الضمانات الاخرى من قبل المقرض ومن اجله.

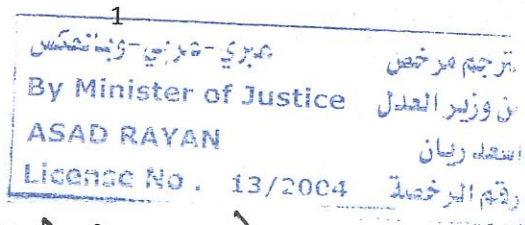
وبذلك يشهد سند الدين كما يلي:

1. سند الدين هذا "سند دين" معطى لضمان الدفع الكامل لجميع المبالغ بدون تحديد الرقم المستحقة و او التي ستستحق في المستقبل للشركة من المقرض والراهن حسب اتفاق الاقراض. ومن ضمن ذلك رصيد الفائدة و او النفقات و او العمولات و او الاتعاب سواء كانت معلومة ومتفق عليها اليوم او كانت معلومة ومتفق عليها في المستقبل وبعد تحرير هذا الرهن، او سواء كان موعد استحقاقها قد حل او سيحل في المستقبل، وسواء كانت المبالغ المذكوره اعلاه جميعها او اي جزء منها قد تبلورت بقرار حكم محكمة او محكمة دينية او لا، وسواء كان وقت استحقاقها قبل تجسيد الرهن او بعده، مع ارفاق النفقات والمبالغ الاخرى الملزم بها المدين او سيكون ملزم بدفعها حسب اتفاق الاقراض و او كل اضافة اخرى او شرط اخر لسند الدين هذا. وبدون الانتقاص من عمومية ما ذكر اعلاه سواء كنت المبالغ مستحقة للشركة من الراهن ذات العلاقة باتفاق الاقراض او التي ستستحق من الراهن لوحده او بشكل شراكة مع اخرين، وسواء استحققت الان او ستستحق في المستقبل، وسواء مستحقة بشكل محدد او بشروط، وسواء استحققت للشركة عن شيكات استحقاق تلقتها، او مستحقة بشكل مباشر او بشكل غير مباشر او سواء كانت مستحقة باي شكل وبأي طريق كان ومن اي مصدر كان بدون اي تحديد للمبلغ.

(كل ما ذكر في هذا البند اعلاه وكل جزء منه يدعى فيما يلي ب " الدين ").



04/10/2021



2. وبشكل ضمانة للسداد الكامل والدقيق للدين والالتزام بكافة التعهدات للراهن عن الدين حسب اتفاق الاقراض وحسب سند الدين يرهن الراهن بذلك لصالح الشركة وشركائها رهن دائم ومحدد من الدرجة الاولى بدون تحديد المبلغ ووفقا لامر الشركة وكل قانون اخر الملك المفصل في الملحق أ المرفق والذي يعتبر جزء لا يتجزأ من سند الدين هذا ويشمل:

جميع الحقوق التعاقدية المرهونه لشراء 50 وحدة سكنية حسب الاتفاق في يوم 2020\09\10 الموقع بينها وبين البطريركية اليونانية في القدس "البطريركية" على اساس اتفاق موحد بين البطريركية وبين شركة اسمها برويكت هبسجا تليوت هحداشا م.بض "المبادر" بخصوص قطع الاراضي في حوض 30288 في سجل الحقوق في دائرة تسجيل الاراضي في القدس بما فيها القطعة 2 بمساحة 43,960 متر مربع ، والقطعة رقم 4 ومساحتها 17,162 متر مربع ، ومساحة 48,906 متر مربع كم سجل 1045 صفحة 739 الملون باللون الاحمر في المخطط المرفق ومساحة الملك جميعه هي 110.028 متر مربع "الملك" وتبيع في اطاره البطريركية للمبادر الملك مقابل تلقي 150 وحدة سكنية مبنية لا تقل مساحتها عن 18,000 متر مربع، ومن ضمنها حقوق المسترهنه في تلقي 50 وحدة سكنية من البطريركية وحق اعاده اموال البيع التي دفعت للبطريركية حسب الاتفاق المذكور اعلاه ، و في حالة الغاء الاتفاق او في حالة حدوث شرط موقف للاتفاق بين البطريركية وبين المبادر "الحقوق التعاقدية في الارض" او "الملك" او " الاملاك المرهونه" بما فيها الحقوق حسب الاتفاقات الموقعة بين الراهن وبين الجهة التي اشترى منها الراهن الحقوق في الملك.

فيما يلي "الحقوق التعاقدية" وما يتعلق بها بما في ذلك الحقوق القائمة والمستقبلية حسب هذا الاتفاق، ومن ضمن ذلك حقوق الملكية في الملك المستحقة للراهن والمبالغ المستحقة للراهن حسب الاتفاق المذكور اعلاه بما فيها حسب قانون العقود (علاجات) لعام 1971 وجميع الحقوق الاخرى المرفقة بالحقوق المذكورة سويًا مع جميع الضمانات والكفالات المعطاة لضمان الحقوق المذكورة اعلاه. وبما في ذلك الفوائد والمداخيل من الاراضي، وبديل الايجار، وبديل الاجرة، وبديل الاستعمال، وبديل التامين، ومبالغ الضرر ومبالغ التعويض ومبالغ الكفاءات واية حقوق اخرى مرافقة للحقوق المرهونة عن الارض، بما في ذلك وبدون الانتقاص من عمومية ما ذكر اعلاه حقوق الاستعمال والحيازة للمرتهنه في الارض وحقوق الاستعمال والايجار حسب اتفاق الايجار، وكل حقوق اخرى للمرتهنه (بما في ذلك حقوق الملكية الايجار) لا الموجودة اليوم او التي ستكون موجودة في المستقبل عن الارض ومن ضمن ذلك جميع الحقوق ذات الصلة بالبناء المقام عليها والمرتبطة بها وجميع ما سيبني او يزرع او يربط بها في المستقبل، ومن ضمن ذلك الابنية والوحدات والمسطحات التجارية والمتاجر، والمنشآت والهيئات والبنى التحتية والمواسير وجميع الامتيازات والمداخيل وبديل البيع والايجار والحقوق الاخرى بدون استثناء، المستحقة او التي ستستحق او ستكون للمرتهنه بكل ما له علاقة بالارض و\او كل ما هو مبني او مزروع عليها لاي سبب كان، وجميع الامتيازات والحقوق في الاراضي وجميع حقوق البناء في الارض وجميع الحقوق الناتجة من حقوق البناء في الارض وكل تعويض في الارض وفي الاموال وبأي طريقة ناتج عن المصادرة او التخفيض او الانتقاص او السلب او النقل او التبديل لحقوق البناء .



3. اتفاق الاقراض، بخصوص سند الدين هذا، يعتبر مشمول في سند الدين هذا وجميع التعليمات المشمولة به تعتبر كأنها مشمولة في سند الدين. وتعليمات سند الدين هذا تعتبر اضافة لتعليمات اتفاق الاقراض بما فيه ملاحقه، ولا تنتقص منه، وفي جميع الاحوال التي يكتشف بها تناقض بين تعليمات سند الدين هذا وتعليمات اتفاق الاقراض، تحسم الامور حسب تعليمات اتفاق الاقراض.

4. يصرح الراهن بما يلي:

- 4.1 انه مخول حسب القانون و/او حسب الاتفاق برهن الاملاك المرهونة من قبله.
- 4.2 الاملاك المرهونة ليست مرهونة او مصادرة لأي جهة وليس لأي طرف ثالث اية حقوق بها.
- 4.3 لا توجد اية قيود او شروط حسب القانون او اي اتفاق بها تمنع رهن هذه الاملاك المرهونة و/او تمس سرمان مفعول الرهن.

5. يتعهد الراهن بما يلي:

- أ - ان لا يبيع، او يؤجر او يعير او يرهن رهن عقاري او ينقل باي شكل الملك او اي جزء منه لأي جهة اخرى بدون موافقة الشركة المسبقة كتابةً وكما هو مذكور في اتفاق الاقراض.
- ب - عدم القيام باي رهن شامل او محدد للملك بدون موافقة الشركة المسبقة كتابةً وان لا يجبر باي شكل حقوقه في الملك وان لا يقوم باي عمل، يمس بحقوق الشركة في الملك.
- ج - ان يبلغ الشركة عن اي حالة يفرض بها حجز على الملك او اي جزء منه وان يبلغ الحاجز فوراً بوجود الرهن لمصلحة الشركة وان يقوم باي اجراء على حسابه فوراً لإزالة الحجز بالشكل والشروط المرضية للشركة.
- د - ان يمكن ممثل الشركة او موكلها او من يعمل باسمها من فحص وضع الملك بالتنسيق والابلاغ المسبق.

6. أ - الضمان المعطى للشركة حسب سند الدين هذا لا يؤثر على ضمانات اخرى تملكها الشركة في اي وقت من قبل الراهن وعى حسابه او بكل ما يتعلق بالدين ولا يتأثر منها ويبقى الرهن ساري المفعول بشكل كلي الى ان يتم الغاء سند الدين من قبل الشركة وبتصريحها الكتابي بهذا الخصوص.

ب - بعد تلقي التصريح المذكور في البند أ اعلاه يستطيع الراهن إذا اراد ان يتلقى من الشركة اعلان عن الغاء سند الدين والاهتمام على حسابه بشطب الرهن لدى مسجل الشركات و/او وزارة الترخيص. وفي حالة سداد الدين تكون الشركة ملزمة ان تصدر للراهن وفق طلبه اعلان بإلغاء الرهن.

7. في كل حالة من الحالات التالية يصبح باقي الدين مستحق السداد فوراً ويحمل فوائد بالنسب المفصلة لاحقاً من يوم حدوث الحالة حتى يوم السداد الكامل:

- أ - إذا تأخر المقترض في دفع اي مبلغ من الدين لأكثر من 14 يوم.
- ب - إذا فرض حجز على املاك الراهن ولم يلغى الحجز خلال 30 يوم او اذا تم اجراء تنفيذي ضد او اذا الغيت بوليصة التامين ولم تجدد خلال 45 يوم.
- ج - اذ اعطي او طلب امر حارس قضائي او امر تفكيك ضد الراهن او اي من مدرائه او اذا توقف المقترض عن دفع ديونه التي لم تلغى خلال 45 يوم.

د. إذا خرق الراهن او لم يفي باي من التزاماته حسب سند الدين ولم يصلح الخرق خلال 14 يوم من موعد تلقي اشعار كتابي، او إذا تبين اي تصريح من تصريحاته غير صحيح.

8. أ- في كل حالة من الحالات المفصلة في البند السابق تكون للشركة صلاحية اتخاذ جميع الوسائل التي تراها مناسبة لجباية المبالغ المستحقة لها من الراهن ومن ضمن ذلك تكون لها صلاحية تجسيد الرهن المفروض على الملك.

ب- في حالة كون صافي الايرادات في اعقاب تجسيد الرهن غير كافي لسداد باقي الدين، يتعهد الراهن بدفع الفرق عند طلب الشركة الاول.

ج- تكون الشركة مستحقة ربط اي مبلغ تتلقاه من الراهن على حساب نفقاتها اولاً وبعد ذلك على حساب فوارق الربط وبعد ذلك الفوائد والباقي على حساب الرصيد.

د- اي مبلغ لم يدفعه المقرض او الراهن في مواعده، يحمل فوارق الربط التراكمية بنسبة 14% سنوياً مع اضافة ضريبة القيمة المضافة (الشاملة الفائدة السنوية لرصيد القرض الموقوف حسب اتفاق التمويل) ولإزالة اي لبس يعلن بذلك ان هذا المبلغ ايضاً يكون مؤمن من قبل سند الدين. وان اقرار الشركة عن حجم الفائدة كما ذكر يعتبر كإثبات حاسم في كل اجراء.

9. الشركة وكل من يمثلها تكون لهم الصلاحية في كل وقت لنقل حقوقهم حسب سند الدين والو بكل ما يتعلق بالدين الى اي جهة اخرى بدون تلقي موافقة الراهن على ذلك و فقط الراهن.

10. جميع النفقات المتعلقة بتسجيل سند الدين، وجميع النفقات المتعلقة بتجسيد الرهن واخرجه الى حيز التنفيذ ومن ضمن ذلك اتعاب المحاماة للشركة تدفع من قبل المقرض للشركة عند طلبها الاول وحتى الازالة الكاملة لهذه النفقات تكون مؤمنة من قبل التامين المعطى للشركة حسب سند الدين.

11. يحدد الراهن بذلك ان مدينة تل ابيب هي مكان التقاضي في كل ما يتعلق بسند الدين وان اي شيء مما ذكر لا يمس بحقوق الشركة في مقاضات الراهن في اي محكمة معتمدة اخرى.

12. كل تنازل من جانب الشركة عن اي حق من حقوقها حسب سند الدين وكل تغيير في شروطها لا تكون سارية المفعول الا إذا تمت بشكل واضح وكتابة.

13. يتنازل الراهن عن اي حق له في خصم او تاخير تجاه الشركة بخصوص اية مطالبة او طلب.

14. حسابات الشركة كما هي مسجلة في سجلاتها تعتبر اثبات على مبلغ الدين.

15. امتناع الشركة عن المطالبة بحقوقها اي كانت او تنفيذ اي عمل حسب سند الدين لا تعتبر تنازل عن حقوقها الا إذا اقدمت على ذلك بشكل واضح وكتابة.

16. يتعهد الراهن بذلك فوراً وبعد توقيع سند الدين، ان يسجل الرهن لدى مسجل الشركات. ويتعهد الراهن فوراً حسب طلب الشركة بالتوقيع على جميع الوثائق الاضافية المطلوب توقيعها لغرض تسجيل الرهن.

وتأكيداً على ذلك وقع الطرفان

الراهن
ا. ك. (زهاف) هشكوت عقارات م.ض

الشركة
غولدن اكوي تي (2006) م.ض



אגרת חוב

(משכון ספציפי מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום)

שנערך ונחתם בתל-אביב ביום 15 בחודש ספטמבר שנת 2020

גולדן אקוויטי (2006) בע"מ
ח.פ. 513867267
מרח' יגאל אלון 94, תל אביב

בין:

(להלן: "החברה")
- מצד אחד -

א.ב. (זהב) השקעות נדל"ן בע"מ, ח.פ. 516244910
מרחוב ראול ולנברג 18 א' תל-אביב
ע"י מנהלה והמורשה לחתום בשמה אבירן גפני

לבין:

(להלן: "הממשכן")
- מצד שני -

והחברה העמידה לממשכן, חברת א.ב. (זהב) השקעות נדל"ן בע"מ, ח.פ. 516244910 אשראי והלוואה כמפורט בהסכם הלוואות ואשראי (להלן: "הסכם הלוואה") בערבות הממשכן.

ותואיל:

והוסכם והותנה בין החברה לבין הממשכן כי הממשכן יבטיח את כל ההתחייבויות של הלווה והממשכן כלפי החברה על פי הסכם הלוואה וכמפורט להלן על ידי הוצאת אגרת חוב זו ושעבוד נכס בשעבוד ראשון בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום שפרטיו מופיע בנספח א', וזה בנוסף לכל בטחונות אחרים שניתנו על ידי הלווה ו/או עבורו;

ותואיל:

לפיכך מעידה אגרת חוב זו כדלקמן:

1. אגרת חוב זאת (להלן: "אגה"ח") ניתנת להבטחת התשלום המלא של כל הסכומים ללא הגבלה בסכום, המגיעים ו/או שיגיעו בעתיד לחברה מהלווה והממשכן על פי הסכם הלוואה, ובכלל זה קרן ריבית ו/או הוצאות ו/או עמלה ו/או שכ"ט בין שהינם ידועים ומוסכמים כיום ובין שיהיה ידועים או מוסכמים בעתיד ולאחר עריכתה של שעבוד זה, בין שמועד פרעונם הגיע ובין שמועד פרעונם בעתיד, בין שהסכומים הנ"ל, כולם או מקצתם, התגבשו בפסק דין של בית משפט או בית דין ובין אם לאו, בין שזמן פרעונם לפני מימושו של שעבוד זה ובין אחריו, בצירוף כל ההוצאות והסכומים האחרים שהלווה חייב או יהיה חייב בתשלומם לפי הסכם הלוואה ו/או כל תוספת לו או תנאי אגרת חוב זו. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל בין שהסכומים מגיעים לחברה מהממשכן בקשר עם הסכם הלוואה; ובין שמגיעים מאת הממשכן לבדו או איתו ביחד עם אחרים, בין שמגיעים עכשיו או שיגיעו בעתיד, בין שמגיעים באופן מסויים או בתנאי, בין שמגיעים לחברה בגין המחאות זכות שקיבלה, בין שמגיעים במישרין או בעקיפין בין שמגיעים בכל אופן ודרך שהיא מכל מקור וסיבה שהיא והכל ללא הגבלה בסכום.

(כל האמור בסעיף זה לעיל וכל חלק ממנו ייקרא להלן: "החוב").

2. בתור בטחון לסילוק המלא והמדוייק של החוב ולמילוי יתר התחייבויותיו של הממשכן בגין החוב על פי הסכם הלוואה ועל פי אגה"ח משעבד בזה הממשכן לטובת החברה ותלפיה בשעבוד קבוע ספציפי מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום, בהתאם לפקודת החברות וכל דין אחר את הנכס כמפורט בנספח א' הרצ"ב ומהווה חלק בלתי נפרד מאגרת חוב זו והכוללת כדלקמן:

כל הזכויות החוזיות של הממשכנת לרכישת 50 יחידות דיור עפ"י הסכם מיום 10/9/2020 שנחתם בינה לבין הפטריארכיה היוונית האורתודוקסית (הפטריארכיה) על יסוד הסכם קומביניציה בין הפטריארכיה לבין חברה בשם פרוקס הפסגה תלפיות החדשה בע"מ (להלן: "היזם") ביחס לחלקים מהמקרקעין בגוש 5028 הפנקס הזכויות בלשכת רישום מקרקעין ירושלים, הכוללים את חלקה 2 בשטח ש' 43,860 התאגידים



ת.ד. 516244910
א.ב. (זהב) השקעות נדל"ן בע"מ

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

מ"ר, חלקה 4 בשטח 17,162 מ"ר ושטח של 48,906 מ"ר מתוך ספר 1045 דף 739 הצבוע בצבע כתום בתשריט המצורף ובסה"כ שטח הנכס הינו 110,028 מ"ר (להלן: "הנכס"), במסגרתו תמכור הפטריארכיה ליום את הנכס בתמורה לקבלת 150 יחידות דיור בנויות ששטחן לא יפחת משטח עיקרי של 18,000 מ"ר. ובכללם זכות הממשכנת לקבל לקבל 50 יחיד מהפטריארכיה וחזכות להשבת כספי תמורה מכר ששולמו לפטריארכיה עפ"י ההסכם הנ"ל במקרה של ביטול הסכם או במקרה של אירוע תנאי מפסיק בהסכם בין הפטריארכיה לבין היום (להלן: "הזכויות החוזיות במקרקעין"), או "הנכס" או "הנכסים המשועבדים"), לרבות הזכויות על פי ההסכמים שנחתמו בין הממשכן ובין מי שממנו רכשו הממשכן זכויות בנכס.

(להלן: "הזכויות החוזיות"), ובקשר עימם לרבות זכויות קיימות ועתידיות לפי כל הסכם, ובכלל זה וכן זכויות קנייניות בנכס שיגיעו לממשכן וסכומים המגיעים לממשכן על פי ההסכם הנ"ל לרבות על פי חוק החוזים (תרופות) התשל"א 1971 ואת כל האחרות הנלוות לזכויות האמורות ביחד עם כל הבטוחות והערובות שניתנו להבטחת הזכויות הנ"ל, ולרבות פירות והכנסות מהמקרקעין, דמי חכירה, דמי שכירות, דמי שימוש, דמי ביטוח, סכומי נזק, סכומי שיפוי, סכומי פיצוי וכן ואת כל הזכויות האחרות הנלוות לזכויות הממשכנת בגין המקרקעין, לרבות אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל. את זכויות השימוש והחזקה של הממשכנת במקרקעין, את זכויות השימוש / החכירה של הממשכנת על פי הסכם החכירה, וכל זכות אחרת של הממשכנת (לרבות זכות בעלות / חכירה), הקיימת כיום או שתהיה קיימת בעתיד בגין המקרקעין ובכלל זאת את כל הזכויות בקשר עם הבנוי, הנטוע עליהם והמחובר אליהם, וכן את כל אשר יבנה, ינטע או יחובר אליהם בעתיד, ובכלל זה הבניינים, היחידות, שטחי מסחר, החניות, המתקנים, המערכות התשתיות וצינורות וכן את כל טובות ההנאה, ההכנסות, דמי מכר, דמי שכירות והזכויות האחרות ללא יוצא מהכלל, המגיעים ו/או שיגיעו ו/או שיהיו לממשכנת בגין או בקשר עם המקרקעין ו/או כל הבנוי והנטוע עליהם מכל סיבה שהיא, כל טובות ההנאה והזכויות בגין המקרקעין, כל זכויות הבניה במקרקעין וכל הזכויות הנובעות מזכויות הבניה במקרקעין וכל פיצוי במקרקעין, בכספים ובכל דרך אחרת בגין הפקעה, הפחתה, גריעה, שלילה ו/או העתקה של זכויות הבניה

3 הסכם ההלוואה, ביחס לאגרת חוב זו, נחשב ככלול באגרת חוב זו ויראו את כל הוראותיו ככלולים באגרת חוב זו. הוראות אגרת חוב זו באות להוסיף על הוראות הסכם ההלוואה, לרבות נספחיו, ולא לגרוע ממנו, ובכל מקרה שתתגלה סתירה בין הוראות אגרת חוב זו והוראות הסכם ההלוואה, יגברו הוראות הסכם ההלוואה.

4 הממשכן מצהיר בזה, כדלקמן:

4.1 הוא רשאי על פי כל דין ו/או הסכם לשעבד את הנכסים המשועבדים על ידה.

4.2 הנכסים המשועבדים אינם משועבדים, ממושכנים או מעוקלים לזכות אחרים ואין לצד שלישי כלשהו זכות בהם.

4.3 אן כל הגבלה או תנאי לפי דין או הסכם שיש בהם כדי למנוע את שעבוד הנכסים המשועבדים ו/או לפגוע בתוקפן.

5 הממשכן מתחייב בזה:

(א) לא למכור, לא להשכיר, לא להשאיל, לא למשכן, לא לשעבד ולא להעביר בכל אופן אחר את הנכס או כל חלק אחר ממנו למישהו אחר, ללא הסכמת החברה מראש ובכתב וכאמור בתנאי הסכם ההלוואה.

(ב) לא לעשות שעבוד שוטף או קבוע על הנכס בלי הסכמת החברה בכתב ומראש ולא להמחות בדרך כלשהיא זכויותיו בנכס ולא לבצע פעולה או מחדל שיפגעו בזכויותיו או בזכויות החברה בנכס.

(ג) להודיע לחברה על כל מקרה של הטלת עיקול על הנכס או חלק ממנו וכן להודיע מיד למעקל על השעבוד לזכותה של החברה ולקוט על חשבונו תיכף ומיד בכל האמצעים לשם הסרת העיקול באופן ובתנאים להנחת דעת החברה.

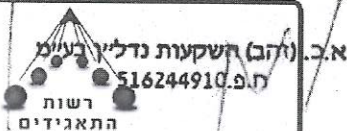
(ד) לאפשר לבא כח החברה ו/או למי מטעמה בכל עת, לבדוק את מצב הנכס, בהתאם לתנאי רשות התאגידים ובהודעה מראש.

FOR LEGAL TRAFFIC

החלטות דל"י בע"מ
516249910.01



6. (א) הביטחון הניתן לחברה לפי אגה"ח זו לא ישפיע על בטחונות אחרים שהחברה מחזיקה או תחזיק בהם בכל עת בעד הממשכן ועל חשבונו, ו/או בקשר לחוב ולא יושפעו מהם והשעבוד כאמור יעמוד בתוקפו המלא עד שאגה"ח תבוטל ע"י החברה בהצהרה בכתב.
- (ב) אחרי קבלת ההצהרה כאמור בפסקה א' סיפא לעיל, יוכל הממשכן, אם ירצה בכך לקבל מן החברה הודעת ביטול האגה"ח ולדאוג על חשבונו למחיקת המשכון אצל רשם החברות ו/או משרד הרישוי. במקרה של פרעון החוב תהיה החברה חייבת להמציא לממשכן לפי דרישתו על ביטול השעבוד.
7. בכל אחד מהמקרים המפורטים מטה תעמוד כל יתרת החוב לפרעון תיכף ומיד ותישא ריבית בשיעור המפורט להלן, מיום קרות המקרה ועד לסילוקה המלא:
- (א) אם הלווה יפגד בתשלום סכום כלשהו מתוך החוב מעל ל - 14 ימים.
- (ב) אם יוטל עיקול על נכסי הממשכן שלא בוטל בתוך 30 יום או אם תעשה פעולת הוצאה לפועל נגדו או אם תבוטל פוליסת הביטוח ולא תחודש בתוך 45 ימים.
- (ג) אם ינתן או יתבקש צו כינוס או צו פרוק לפי מקרה נגד הממשכן או אחד ממנהליו, או אם הלווה יפסיק תשלום חובותיו שלא בוטלו בתוך 45 ימים.
- (ד) אם הממשכן יכר או לא יקיים איזו מהתחייבויותיו לפי אגה"ח ולא יתקן את ההפרה בתוך 14 ימים ממועד קבלת הודעה בכתב, או אם יתברר כי הצהרה כלשהי מההצהרות בה אינה נכונה.
8. (א) בכל אחד מהמקרים המפורטים בסעיף הקודם תהיה החברה רשאית להשתמש בכל האמצעים שתמצא לנכון כדי לגבות את הסכומים שיגיעו לה מהממשכן ובין היתר תהיה רשאית גם לממש את השיעבוד שעל הנכס.
- (ב) במקרה שהפדיון הנקי עקב ממוש המשכון לא יספיק לסילוק יתרת החוב מתחייב בזה הממשכן לשלם את ההפרש לפי דרישתה הראשונה של החברה.
- (ג) החברה תהיה זכאית לזקוף כל סכום שנתקבל מהממשכן, ראשית על חשבון הוצאותיה לאחר מכן על חשבון הפרשי הצמדה, לאחר מכן ריבית ואת היתרה על חשבון הקרן.
- (ד) כל סכום שלא ישולם על ידי הלווה או הממשכן במועד, ישא ריבית פיגורים מצטברת בשיעור של 14% לשנה בצרוף מע"מ (הכוללת את הריבית השנתית על קרן ההלוואה שהועמדה על פי הסכם המימון). למען הסר ספק מוצהר בזה כי גם סכום זה יהיה מובטח על ידי האגה"ח. אישור החברה על גובה הריבית כאמור יחשב כהוכחה מכרעת בכל הליך שהוא.
9. החברה וכל הבא מכח החברה יהיו רשאים בכל עת להעביר את זכויותיהם לפי אגה"ח ו/או בקשר לחוב לאחר ו/או לאחרים מבלי לקבל על כך הסכמה מאת הממשכן ובלבד שמדובר בתאגיד בשליטת קבוצת אחים נאוי בע"מ ובכפוף לכך שלא תפגענה זכויות הלווה ו/או הממשכן.
10. כל ההוצאות הכרוכות ברישומה של אגה"ח וכן כל ההוצאות הכרוכות במימוש השיעבוד והוצאתו לפועל ובכלל זה שכר טרחת עורך הדין של החברה, ישולמו על ידי הלווה לחברה לפי דרישתה הראשונה ועד לסילוקן יהיו מובטחות על ידי הבטחון הניתן על פי אגה"ח.
11. הממשכן קובע בזה את העיר תל אביב למקום השיפוט לצרכי אגה"ח זאת ואולם שום דבר מהאמור כאן לא יפגע בזכויות החברה לתבוע את הממשכן בכל בית משפט מוסמך אחר.
12. כל ויתור מצד החברה על זכות מזכויותיה על פי אגה"ח וכל שינוי של תנאיה לא יהיה להם תוקף אלא אם יעשה במפורש ובכתב.
13. הממשכן מוותר על כל זכות קיזוז או עכבון שיש לו או תהיה לו כלפי החברה בגין כל תביעה או דרישה.
14. חשבונות החברה כרשום בספריה יחשבו כהוכחה לכאורה לסכום החוב.
15. המנעות החברה מתביעת זכות כלשהי או ביצוע פעולה כלשהי לפי אגה"ח לא יחשבו כויתור מפורש או מכללא על זכויותיה או אם תוותר על כך במפורש ובכתב.



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

16 הממשכן מתחייב בזה מיד לאחר חתימת אגה"ח לגרום לכך שהשעבוד הניתן בזה ירשם אצל רשם החברות. עוד מתחייב הממשכן לחתום מיד על פי דרישת החברה על כל מסמכים נוספים שידרשו לצורך רישום השעבוד.

לראיה באו הצדדים על החתום :

א.ב. טרם השקעות נדל"ן בע"מ
ת.ח. 516244910
הממשכן
א.ב. (זהב) השקעות נדל"ן
בע"מ

גולדן אקוויטי (2006) בע"מ
החברה
ת.ח. 515867267



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