

אגרת חוב

שנערכה ונחתמה ביום _____ בחדש _____ 2020

בין

ב. קימה השקעות בע"מ

ח.פ. 514921246

מרחוב הראשונים 31, מגדל העמק

(להלן: "קימה")

מצד אחד;

לבין

מוזיאון חיפה ד.ר. לימיטד (Haifa Museum Ltd)

חברה זרה המאוגדת בממלכה המאוחדת ומספרה 11402898

והרשומה בישראל כחברת חוץ מספר 560035404

מרחוב הנביאים 45

ירושלים

(להלן: "רייכמן")

מצד שני;

לבין

שנהב אס מוזיאון חיפה בע"מ, ח.פ. 515861656

מרחוב הנביאים 45

ירושלים

(להלן: "שטיצר")

מצד שלישי;

לבין

שנהב אר מוזיאון חיפה בע"מ ח.פ. 515861599

מרחוב הנביאים 45

ירושלים

(להלן: "רויכר")

מצד רביעי;

שנהב אס מוזיאון חיפה בע"מ
ח.פ. 515861656

שנהב אס מוזיאון חיפה
בע"מ

שנהב אר מוזיאון חיפה בע"מ
ח.פ. 515861599

שנהב אר
מוזיאון חיפה
בע"מ

מוזיאון חיפה ד.ר. לימיטד
(Haifa Museum Ltd)
חברת חוץ מספר 560035404

מוזיאון חיפה ד.ר. לימיטד
(Haifa Museum Ltd)

ב. קימה השקעות בע"מ
ח.פ. 514921246

ב. קימה השקעות
בע"מ

הואיל

והצדדים לאגרת חוב זו חתמו ביניהם על הסכם עסקה-משותפת בנוגע לנכס מקרקעין הידוע כחלק מחלקה 6 בגוש 10842 ברתי' שד' הפל"ם 19 פינת נתנוון בחיפה (תיק מנהל 32631904א) (להלן: "הנכס" ו-"הסכם העסקה המשותפת" בהתאמה) ובנוגע להסכם רכישת הזכויות בנכס מ"בזק" החברה הישראלית לתקשורת בע"מ מיום 24.7.2017 ותוספת להסכם זה מיום 17.9.2017 (להלן: "הסכם בזק");

והואיל

להבטחת החיובים המובטחים כהגדרתם להלן הוסכם בין הצדדים כי כל אחד מהם ישעבד לטובת יתר הצדדים להסכם העסקה המשותפת בשעבוד מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום, את הזכויות המשועבדות, כהגדרתן להלן, הכל כמפורט באגרת חוב זו להלן ושעבוד זה נרשם (להלן: "שעבוד הקיים");

והואיל

ועוד הוסכם בהסכם העסקה המשותפת (סעיף 5.14) כי ככל שבנק מממן ידרוש להסיר את השיעבוד הקיים כאמור, הצדדים יסכימו לכך, אך בהסכמת הבנק המממן יירשם השיעבוד על פי איגרת חוב זו, כשיעבוד מדרגה שנייה;

והואיל

ובנק הפועלים בע"מ, הוא הבנק המממן, דרש את מחיקת השיעבוד הקיים והסכים כי במקומו איגרת חוב זו תירשם כשיעבוד מדרגה שנייה כמפורט בכתב ההסכמה המצורף לאיגרת חוב זו כנספח א', ולפיכך הסכימו הצדדים על מחיקת השעבוד הקיים ורישום שיעבוד מדרגה שנייה על פי אגרת חוב זו;

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. **מבוא**

- 1.1. המבוא והנספחים לאגרת חוב זו מהווים חלק בלתי נפרד ממנה.
- 1.2. כותרות הסעיפים באגרת חוב זו נועדו לנוחות בלבד, ולא ישמשו לפרשנותה.
- 1.3. בכל מקרה של סתירה בין הוראות מסמך זה להוראות הסכם העסקה המשותפת, תגברנה הוראות הסכם העסקה המשותפת.
- 1.4. שעבוד זה ייקרא כאילו נחתם בנפרד על ידי כל אחד מהצדדים לטובת הצדדים האחרים להסכם זה. הצד המשעבד יכונה להלן: "הצד המשעבד" ואילו בעלי השעבוד יכוננו "הצדדים האחרים".

2. **מהות השעבוד**

השעבוד נועד להבטחת קיום כל התחייבויות הצד המשעבד על פי הסכם העסקה המשותפת לרבות בנוגע לחלוקת כספי העסקה המשותפת ובנוגע לזכויותיהם במקרה של העברת זכויות וכן כל סכום שיוצא על ידי מי מהצדדים האחרים בקשר עם הוצאות מימוש הבטוחה והגבייה אם יהיו כאלה, הכל כמפורט באגרת חוב זו (להלן: "החיובים המובטחים").

3. **הזכויות המשועבדות**

- 3.1. להבטחת קיום התחייבויות הצד המשעבד בהתאם להסכם העסקה המשותפת וכמפורט בסעיף 2 לעיל, משעבד הצד המשעבד לטובת הצדדים האחרים, את מלוא זכויותיו במקרקעין לרבות מכוח הסכם שנחתם ביום 24.7.2017 והתוספות לו עם "בזק" החברה הישראלית לתקשורת בע"מ לרכישת מלוא זכויות בזק במקרקעין (תיק מנהל 32631904א), ולרבות זכויותו לקבל כספים שיושבו ע"י בזק בגין ההסכם הנ"ל מכל סיבה

שנהב אס מוזיאון חיפה בע"מ
פ.נ. 515861599

מוזיאון חיפה ד.ר. ליימנד
Musafim Ltd
פ.נ. 515861599
58033404

ב.קימה השקעות בע"מ
פ.נ. 514921246

שהיא, את זכויותיו על פי הסכם העסקה המשותפת וכן כל זכות כספית כלפי צד שלישי והחזר מסים בקשר למקרקעין ולעסקה המשותפת למעט בקשר למס הכנסה ולמס שבח(להלן: "הזכויות המשועבדות").

4. הצהרות הצדדים

הצד המשעבד מצהיר ומתחייב בזאת כדלקמן:

- 4.1 הזכויות המשועבדות חופשיות מכל חוב, שעבוד, מישכון, עיקול או כל זכות צד שלישי אחרת.
- 4.2 כי להבטחת הפירעון השלם והמלא של החיובים המובטחים, משעבד בזאת הצד המשעבד לטובת הצדדים האחרים, בשעבוד מדרגה שנייה וללא הגבלה בסכום, אשר יירשם ברשם החברות, את מלוא הזכויות המשועבדות. מובהר כי במקרה שהשעבוד שירשם לטובת בנק הפועלים ימחק, מכל סיבה שהיא, יהא השעבוד נשוא אגרת זו שעבוד מדרגה ראשונה, בין אם תוקן השעבוד ובין אם לאו.
- 4.3 כי הוא רשאי לשעבד את הזכויות המשועבדות, וכי אין כל מניעה לשעבד את הזכויות המשועבדות כאמור באגרת חוב זו עפ"י כל דין, הסכם, הוראה, סכסוך או מחמת כל מצב עובדתי או משפטי אחר.
- 4.4 כי לא ימכור ו/או יסב ו/או יעביר ו/או ישעבד ו/או ישכיר ו/או ימחה ו/או ימשכן את הזכויות המשועבדות, כולן או חלקן באיזה אופן שהוא, בזכויות שיהיו קודמות, שוות או נחותות לזכויות הצדדים האחרים על פי מסמך זה, אלא בהתאם להוראות הסכם העסקה המשותפת.
- 4.5 כי הוא קיבל את כל ההחלטות הנדרשות על פי כל דין על ידי הגורמים המוסמכים בה לשם שעבוד הזכויות המשועבדות.
- 4.6 להודיע לצדדים האחרים מיד על כל מקרה של הטלת עיקול, נקיטת פעולת הוצאה לפועל או הגשת בקשה למינוי כונס נכסים בזכויות המשועבדות. כמו כן, להודיע מיד, על דבר השעבוד לטובת הנושה, לרשות שעיקלה או נקטה פעולת הוצאה לפועל או שנתבקשה למנות כונס נכסים כאמור ולצד שלישי שזום או ביקש את אלה או חלק מאלה וכן לנקוט לא יאוחר מ- 21 יום ממועד שנודע לה על העיקולים ו/או פעולות כאמור בכל הפעולות הנדרשות להסרת העיקולים ובכל מקרה על חשבון הצד המשעבד.

הצדדים האחרים מצהירים כדלקמן:

- 4.7 כי אגרת חוב זו נועדה להבטחת הפירעון השלם והמלא של החיובים המובטחים.
- 4.8 כי הם מתחייבים להסיר את השעבוד עם סיום קיום כל התחייבויות הצדדים על פי הסכם העסקה המשותפת.

5. מימוש השיעבוד

שנהב אס מוזיאון חיפה בע"מ
ח.פ. 515861656
20214/7/2127374v1

מוזיאון חיפה ד"ר לימיסד
(Haifa Museum Ltd)
חברת ח"ץ מספר 560031404
שנהב אס מוזיאון חיפה בע"מ
ח.פ. 515861599

ב.ק.י.מ.ה. ה.י.ק.ת. בע"מ
ח.פ. 51492246

5.1 מבלי לפגוע ביתר הוראות הסכם זה והסעיפים המוקנים למלווה בהסכם זה ובדין, הצד המשעבד מסכים כי בכל אחד מהמקרים הבאים יהיו הצדדים האחרים רשאים לממש את השעבוד שניתן להם על פי הסכם זה או כל חלק ממנו, בכפוף להוראות הדין ו/או על פי הסכם זה, וזאת במקרים הבאים:

5.1.1 ככל שעל פי הסכם העסקה המשותפת על הצד המשעבד למכור את הזכויות המשועבדות והוא מסרב לעשות כן יהיו רשאים הצדדים האחרים או מי מהם הזכאי לדרוש את מכירת הזכויות כאמור, לאחר מתן התראה בכתב בת 14 ימים במסגרתה לא תוקנה ההפרה, לממש את השעבוד.

5.1.2 אם הוטל עיקול לטובת צד שלישי על הזכויות המשועבדות של הצד המשעבד ובית משפט קבע כי בעל העיקול זכאי למכור את הזכויות המשועבדות של אותו צד.

5.1.3 אם התברר כי תוקף בטוחה שניתנה על יד הצד המשעבד והצד המשעבד לא תיקן ו/או הסיר את הפגם בתוך 14 ימים מיום שנדרש לכך בכתב על ידי הצדדים האחרים.

5.2 הצד המשעבד יודיע לצדדים האחרים מיד עם היוודע לו על קרות אירוע המהווה עילה למימוש כאמור בסעיף 5.15-4 לעיל.

5.3 הצדדים האחרים יהיו רשאים להשתמש בכל האמצעים שימצאו לנכון, ולממש את הזכויות המשועבדות לפי אגרת חוב זו, כולן או חלקן, לרבות מימוש, בשלמות או בחלקים, ולהשתמש בפדיונם ככל שהזכויות המשועבדות תימכרנה למטרות המפורטות בהסכם העסקה המשותפת ואם לא נקבעה מטרה כזו, בהתחשב בעילת המימוש, על פי שיקול דעתם הבלעדי.

5.4 בכל מקרה בו יהיו הצדדים האחרים רשאים לממש את הזכויות המשועבדות כאמור על פי מסמך זה, יהיו הצדדים האחרים רשאים למנות - בין באופן זמני ובין באופן קבוע על ידי רשות שיפוטית - כונס נכסים ו/או נאמן על הזכויות המשועבדות.

5.5 מובהר, כי אין באמור באגרת החוב כדי לגרוע מזכויות הצדדים על פי הסכם העסקה המשותפת.

6. כללי

6.1 שום איחור בשימוש בזכויות על פי אגרת חוב זו לא תחשב כויתור וכל צד רשאי להשתמש בזכויותיו לפי אגרת חוב זו, כולן או בכל אחת מהן בדרך שימצאו לנכון.

6.2 מבלי לגרוע מכל הוראה אחרת באגרת חוב זו, מוסכם בזאת, כי כל ויתור, ארכה, הנחה, שתיקה ו/או הימנעות (להלן - "ויתור") מצד מי מהצדדים לגבי אי קיומה החלקי או הבלתי נכון של התחייבות כלשהי מהתחייבויות החלה עליו, לא תחשב כויתור מצדו על זכות כלשהי ולא ישמשו כטענת

שנהב אס מוזיאון חיפה בע"מ
ח.פ. 515861656
127374v1

מוזיאון חיפה בע"מ
שנהב אס מוזיאון חיפה בע"מ
ח.פ. 515861599
מוזיאון חיפה בע"מ
(Haitian Museum Ltd)
חוף נוספר 560055

ב.קומה הימנית בע"מ
ח.פ. 51492246

מניעות, וכן כל צד רשאי להשתמש בזכויותיו לפי אגרת חוב זו, כולן או בכל אחת מהן בדרך שימצאו לנכון.

6.3 ההוראות וההתחייבויות באגרת חוב זו הן בלתי חוזרות ואינן ניתנות לביטול או לשינוי ללא הסכמתם המפורשת בכתב של הצדדים ותחייבנה גם את הבאים מכוחם של הצדדים, לרבות מפרקים וכונסי נכסים של הצדדים.

6.4 הצדדים לא יהיו רשאים להעביר את זכויותיהם על פי השעבוד נשוא הסכם זה (כולם או חלקם) לאחר/ים ואף לא להפקידם כביטחון בידי כל גורם שהוא, בין במישרין ובין בעקיפין, אלא יחד עם זכויותיהם במקרקעין ובעסקה המשותפת ככל שהעברה כזו מותרת על פי הוראות הסכם העסקה המשותפת.

6.5 כל ההוצאות, אם וככל שתהיינה, בקשר לאגרת חוב זו תחולנה על העסקה המשותפת.

6.6 מקום השיפוט הייחודי לצורך הסכם זה יהא בבית המשפט המוסמך בתל-אביב -יפו.

6.7 כתובות הצדדים לצורך משלוח הודעות, לרבות לצורך המצאת כתבי בי-דין, יהיו כנקוב ברישא לאגרת זו. הודעה שתימסר לכתובת האמורה בדואר רשום תחשב כהודעה שהגיעה לתעודתה בתוך שלושה ימים מיום מסירתה למשלוח.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

שנהב אס מוזיאון חיפה בע"מ
ח.פ. 515861456
שנהב אס מוזיאון חיפה
בע"מ

שנהב אר מוזיאון חיפה בע"מ
ח.פ. 515861599
שנהב אר מוזיאון
חיפה בע"מ

מוזיאון חיפה ד.ר. לימיטד
(Haifa Museum Ltd)
560035404
חברת רוץ פא
מוזיאון חיפה ד.ר. לימיטד
(Haifa Museum Ltd)

ב.ק.י.מ.ה. השקעות בע"מ
514911246
ב. קימה השקעות
בע"מ

אישור עו"ד

אני הח"מ, מאשר/ת בזה כי על חוזה זה חתם בשם ב. קימה השקעות בע"מ הי"ח ת.ז. 038362991 שהינו בעל זכות חתימה בחברה, וכי חתימתו בצירוף חותמת החברה או ציון שמה בדפוס מחייבת את החברה לכל דבר ועניין.

תום וולפסטין
רח' ברקוביץ 4, תל אביב 6423806
Tom Wolfstein, Adv.
4 Berkowitz st, Tel-Aviv 6423806, Israel
מס' דשי"ר 72310, עו"ד

אני הח"מ, מאשר/ת בזה כי על חוזה זה חתם בשם מוזיאון חיפה ד.ר. לימיטד הי"ח נפתלי שטיצר ת.ז. שהינו מיופה הכח של החברה, וכי חתימתו בצירוף חותמת החברה או ציון שמה בדפוס מחייבת את החברה לכל דבר ועניין.

נפתלי שטיצר
רח' הלל 10, תל אביב
מ.ר. 19055

אני הח"מ, מאשר/ת בזה כי על חוזה זה חתם בשם **שנהב אס מוזיאון חיפה** בע"מ הי"ה נפתלי שטיצר ת.ז. _____ שהינו בעל זכות חתימה בחברה, וכי חתימתו בצירוף חתימת החברה או ציון שמה בדפוס מחייבת את החברה לכל דבר ועניין.

מ.ר. 69055
רח' הד' 31, ירושלים
ש"ד עורך דין

אני הח"מ, מאשר/ת בזה כי על חוזה זה חתם בשם **שנהב אר מוזיאון חיפה** בע"מ הי"ה מנחם רויכר ת.ז. _____ שהינו בעל זכות חתימה בחברה, וכי חתימתו בצירוף חתימת החברה או ציון שמה בדפוס מחייבת את החברה לכל דבר ועניין.

מ.ר. 69055
רח' הד' 31, ירושלים
ש"ד עורך דין