

נספח 13 :

**העתק פנימית עו"ד קיומי
לעירייה מיום 2.11.2011**

עמוד מס' 71

13



בלפור קיביטי, משרד עורכי דין ווועטוריין Balfour Kivity, Law office & Notary

טל: 08-6270074-08, פקס: 08-6272363; נס. באר שבע 84212, הפלמ"ח 75
Dr. Smilo st. 42 Netivot 87761 42, דר' טמלו 87761 Fax: 08-9934433, Tel: 08-9934424
E-Mail: Balfour@kivityadv.biz

Balfour Kivity, Adv & Notary. LLB, B.A

Raphael Kivity, Adv & Notary. LLM

Osnat Kivity, Adv. LLB, B.A

Aviad Ben-old, Adv. LLB

Luba Stavisky, Adv & Notary

Merav Zohar, Adv. LLB

לאל שלען

ה' חשוון תשע"ב

20 נובמבר 2011

בלפור קיביטי, שעז ווועטוריין, טען טוע חטמייה ווקראטעליגת

דראל קיביטי, שעז ווועטוריין, מוסטן גאנטפיטים ווואל טען

אנסנט קיביטי, שעז, גאנטפיטטלטעה

אליעש בן-אולץ, שעז

לובה טאליסקי, שעז ווועטוריין

מליב זוהר, שעז

לכבוד
עו"ד חיים טורקל
היועה"מ עירית באר שבע
הלשכה המשפטית
באר שבע

הנדון: הסדר להחזרת תשלום יותר באגרות בניה
בתיק בניה מס' 9210900
גוש 38003 רח' החלוץ 90 באר שבע
הסתכם מיום 6.2.11

1. בשם מרשתטי טלי הנקב בע"מ, ובזוקה לתקן בניה מס' 9210900 ולהסתכם מיום 6.2.11 להחזיר תשלום בגין שער שנעשה בגין בתיק הבניה לפיו, רשות הרישוי המקומית שליד עירית באר שבע, לאחר קיזוז סך של 383,647 ש"ח חוות ארגונה לעיריית באר שבע נותרה רשות הרישוי חייבה למרשתטי סך של 642,969 ש"ח מהחזר אגרות. ובהתיחס לטיסום עמכם בפגיעה שהתקיימה היום 11.11.11, הננו מאשרים כלהלן:

א. כי עם קבלת הסכום של 590,000 ש"ח במזומן, אין ולא תהא למרשתנו טענה ואו מענה ואו דרישתך בסקשר עם תיק הבניה נשוא ההסתכם מיום 6.2.11.

ב. מרשתנו מצהירה כי התשלומים האמור בפסקה א' מסלק באופן סופי ומוחלט את החזר האגרות ששולם בגין לרשות הרישוי וכי בכך מרשתני הגיעה לסיומה המלא. תשלום כאמור, כמוilo כל התcheinויות העירייה שעפ"י ההחלטה שמיום 11.2.11.

2. הצהרתנו זו נכנסת לתוקפה בחתימתכם ובחותמתם בשולי מכתבנו זה ~~ונתקבלת קבלת הסכום של 590,000 ש"ח בהמחאה רשומה לפקודת עו"ד בלפור קויטי ביכ' טלי הנקב בע"מ.~~

3. לוטה ייְהוּי כה החברה.

בכבוד

בלפור קויטי, עו"ד

העתק: מר תומר ביטון, גובר העירייה, עיריית באר שבע
.docx 6.2.11

נספח 14 :

**ציילום העמודים הרלוונטיים
בתשליף החברה מיום
21.5.2007 במסגרתם הוצג
הפרויקט וצפי השלמתו
עמוד מס' 72**

ההיצע (התחלות בניה, השקעות חדשות, שיעורי תפוצה וכו'), ביקוש לשטחי משרדים ושטחים מסחריים ובמדייניות פיננסית בńקאית אשר משפיעה על הביקוש למבנים (בעיקר מדיניות של הענקת משכנתאות).

8.6.13 החבירה לא אמדה או כמתה את השפעתם של אירועים וה��פתוחיות כאמור, שכן השפעתם משתנה מעט בהתאם לנטיות המזוחדות של כל נכס.

האמור בסעיף 8.6 זה (על סעיפיו הקטנים) מבוסס על הערכות החברה בלבד באשר למוגמות, האירועים והה��פתוחיות בסביבה המקור כלכלית של החברה, אשר הייתה להם או צפיה להיות להם השפעה על פעילותה ועל תוצאותיה העסקית. השפעתם של הגורמים השונים המפורטים להלן צפיה לשינויים מעת לעת בהתאם לנטיות המזוחדות של פעילותה של החברה ושל כל נכסו מנכסייה. כמו כן, לאור העובדה כי לחברה אין הסטריה בתחום הנדל"ן, הרי שהאמור לעיל מבוסס על הערכת הנהלת החברה בדבר הגורמים הצפויים להשפיע על פעילות החברה, אולם יתכן עם התפתחות פעילותות הנדל"ן של החברה יתברר כי קיימים גורמים נוספים אשר ישפיעו על פעילות החברה.

8.7 מבנה תחום הפעולות והשימויים שחלו בו

8.7.1 כלל

כאמור לעיל, מגזר הפעולות של החברה היה עד לחודש אוקטובר 2006 הוצאה לאור של ירחון וארגון נכסים ותערוכות בתחום טכנולוגיים. החל מחודש מרץ 2007 החלה החברה להיות פעילה באחזקה, השכלה, ייזום והשבחה של נכסים מקרקעין. למועד תשקיף זה, מחזיקה החברה בשני נכסים מקרקעין, האחד בבאר שבע והשני בירושלים, והתקשרה בזכרון דברים ביחס לרכישת זכויות בפרויקט נדל"ן למגורים ברומניה, כמפורט בסעיף 8.7.1 ג' להלן.

א. הנכס בירושלים

זכויות הבעלות בנכס בירושלים נרכשו על פי הסכם כמפורט בסעיף 8.15 ד' להלן. נכון זה מוצג בדוח הכספי פרופורמה של החברה ליום 31.12.06 בסכום של כ- 7,438 אלפי ש"ח.

הנכס בירושלים ממוקם בשכונת גבעת שאול בירושלים, בבניין משרדים בן שלוש קומות מעל קומה מסחרית, בקומה הראשונה והשנייה של אותו בניין. הנכס הינו שני אולמות אשר שטחם הכולל הינו כ- 880 מ"ר ובסה"כ 958 מ"ר ברוחו

הכללים גם שטחים ברכוש המשותף, הנמצאים אחד מעל השני. כל אולם כאמור מחולק לכ- 20 חדרי משרד. הנכס מושכר במלואו בשירות חופשית עד ליום 31.3.2011, לממשלה ישראל בשם מדינת ישראל באמצעות מנהל נכסיו הדירות הממשלה, עבור המשרד לאיכות הסביבה. דמי השכירות החודשיות נקבעו לסך של 60.78 ש' לכל מ"ר. דמי השכירות צמודים למדד ועל פי ההסכם הם משולמים אחת לשנה, מראש בחודש אפריל של כל שנה. דמי השכירות, בסך כ- 777 אלף ש' עבור התקופה שבין 1.4.07 ועד 31.3.08 שולמו לחברת בחודש מאי 2007.

ב מרבית הheiten השוטפות בגין הנכס בירושלים נשא השוכר. העליות השוטפות של החברה בגין נכס זה הן בסכום לא מהותי.

לאור האמור לעיל, דמי השכירות הנוכחיים המשולמים בגין הנכס בירושלים משקפים לחברת תשואה שנתית נטו בשער של כ- 10.7%.

הנכס בירושלים נרכש מבני השיטה בחברה במסגרת עסקה אשר בה הוקצת להם מנויות המקנות את השליטה בחברה – ראה סעיף 8.15 ד' להלן.

על הזכיות בגין זה רשומה משכנתא לא האגילה בסכום אשר יתרתה לתאריך התשליך הנה בסך של כ- 4,895 אלפי ש'.

ראיה לענן בגין נכס זה הערכת שווי שמאית צורפה לדוח המידי של החברה מיום 28.1.07 (מספר אסמכתא 020695-01-020695). תוכן הערכת שווי זו נכלל בתשליך זה על דרך הפניה.

ב. פרויקט בבאר שבע

הנכס בבאר שבע נרכש על פי הסכם כמתואר בסעיף 8.15 ה' להלן. בגין זה מוצג בדוח הכספי פרפורמה של החברה ליום 31.12.06 בסכום של כ- 18,594 אלפי ש'.

ב בגין האמור, קיימים פרויקט אשר טרם נסתיימה בינויו, להקמת מבנה הכלול שטחי מסחר ומשרדים מעל שני קומות מרתקי חניה. הנכס ממוקם בעיר העתיקה של באר שבע, באזורי מסחרי המתאפיין בעילות ענפה של המגזר הבנקאי, חניון ומוסדות. "העיר העתיקה" הינה מתחם עירוני ותיק בחלוקת הדרכתי של העיר בבאר שבע.

העיר העתיקה הייתה בעבר את מרכז עסקים, המסחר והבילוי של באר שבע. במוגמה לחזק את העיר העתיקה בוצעו בה בשנים האחרונות עבודות פיתוח נרחבות.

הפרויקט, הכלול שטחי מסחר ומשרדים מעל 2 קומות חניון תת קרקע, מוקם על שטח קרקע בן ~ 2,725 מ"ר, ואילו השטח הבניי הכלול בפרויקט זה הוא כ- 2,500 מ"ר וכן מרتفע חניה בשטח 2,200 מ"ר הכלול כ- 170 מקומות חניה. לאריך התקipsis נמצאת המבנה במצב שלך.

בנית הפרויקט החלה בשנת 1999 ולמיון יד' עת החברה, הופסקה ביוזמת המוכר, עד לאיתור שוכר אשר יהא מעוניין לשכור את רוב או כל שטח הפרויקט /או עד לעליית מחירות השכירות באחוריו לבנייה הפרויקט (למשא וממן עם בנק לאומי בגין בחוס להשכרת מרבית הנכס – ראה להלן).

קיימים מחוץ למבנה, ארבעה דוכנים ארעים בבנייה קלה. בית המשפט בבאר שבע הורה לפנות את הדוכנים וזאת בתנאי שהמוכר ישלם לכל אחד מבנייהם סך של 25,000 ש"נ. המוכר התחייב לפעול בעצמו ועל חשבונו לסילוק הדוכנים בפועל ולתשולם מלא הסכומים המגיעים לבנייהם בגין הפינוי כאמור. בכל מקרה לא תהיה החברה חיבת בכל תשלום /או חוב ולא תהיה אחראית לפניו /או לנבע ממנו. בכל מקרה לא תחול על החברה כל אחריות לפינוי כאמור והיא לא תחוב בכל תשלום בגין קר. המוכר התחייב לפצות /או לשפות את החברה בגין כל נזק /או הפסד כל שיגרתו לה בקשר עם הדוכנים האמורים /או פינויים. לאריך התקipsis, מנהלת החברה משא וממן עם בנק לאומי לישראל בע"מ בדבר השכרת כ- 800 מ"ר משרדים וכ- 1,200 מ"ר בקומה המסחרית אשר ישמשו כסניף בנק. השטחים האמורים מהווים כ- 80% מהשטחים הבנויים בפרויקט. על פי ההסכם המתגבשות עם בנק לאומי במהלך המשא וממן, ההכנסה החודשית הצפואה מהשכרת שטח זה לבנק תהיה כ- 26 אלף דולר אמר"ב, לא כולל חניות אשר לגביון "גבע דמי שכירות טספים".

עלויות ההשלמה של כל הפרויקט, לרבות הקמת חניון בן 170 מקומות (לא כולל שימוש זכויות בניה נוספת) לרבות התאמות לשוכר ברמה מקובלת, מערכota בכמה ליאון דולר אמר"ב.

למועד תקipsis זה, החלו עבודות גמר בחניון הפרויקט. להערכת החברה, הקמת הפרויקט צפואה להיות מושלמת עד לסוף שנת 2007.

המידע הכלול לעיל בדבר תוכניות המשא וממן עם בנק לאומי המן בבחינת מידע צופה פנוי עתיד, כמשמעותו בחוק ניירות ערך, התשכ"ה-1968, והתממשותו תליה, בין היתר, בגורמים אשר אינם בשליטת החברה, כגון השטח הסופי שיתחילט הבנק לשוכר בגין, דמי השכירות הסופיים שיוסכם בין החברה לבין הבנק, עלויות החברה בהתאם הנכס לצרכיו הבנק וכי"ב.

כמו כן, מובהר כי אין כל וודאות כי בסופו של דבר אכן תתקשר החברה בהסכם שכירות עם בנק לאומי או כי עליה בידה להשכיר את הנכס לגורמים אחרים תמורת דמי שכירות בשער דומה לאלו עליהם מדובר עם הבנק.

למייטב ידיעת החברה, בכךו קיימות זכויות בניה נוספות המאפשרות בנייתה של כ- 7,000 מ"ר נוספים, אולם יתכן וניתן יהיה לנצל רק כ- 4,300 מ"ר מתחום על בסיס מקומות החניה הקיימים. היקף הביצול המרבי של זכויות הבניה יקבע על פי דרישות העירייה בעת הבניה. בשלב זה אין בכוונת החברה לנצל את זכויות הבניה הנוספות, וזאת עד למועד שבו יהיה לה שוכרים למრבית שטחים נוספים אלו במחירים שיינו לשבעות רצונה.

מובהר כי אין כל וודאות כי בעתיד תנצל החברה את זכויות הבניה הנוספות הקיימות בכךו, וזאת מכיוון שאין וודאות כי ניצול כאמור יהיה כלכלי לחברה או מהסיבה שתישוצר מנגעה רגולטורית או חודית לניצול הזכויות באופן שהוא כלכלי לחברה.

הנכס בבאר-שבע נרכש מבני השליטה בחברה במסגרת עסקה אשר בה הוקצו להם מנויות המKENOT את השליטה בחברה – ראה סעיף 8.15 ה' להלן.

ראא לענין בכך זה הערכת שווי שמאית אשר צורפה לזו"ח המידי של החברה מיום 28.1.07 (מס' אומכתא 2007-01-020695). תוכן הערכת שווי זו נמלל בתשיקף זה על דרך ההפניה.

ג. פרויקט ברומניה

בחודש אפריל 2007, התקשרה החברה במקורן לדברים לרכישת זכויות בנסcole מקרקעין בדרך של עסקת קומביינציה, בעיר קריובה שבرومניה, הממוקמת כ- 250 ק"מ מבוקרשט. קריובה הינה עיר תעשייתית המונה כ- 350,000 תושבים. הפרויקט המתוכנן הינו קומפלקס של עד ששה-עשר בתים בני שלוש קומות כל אחד הפטלים כ- 225 יחידות דיור ומרכז מסחרי. הפרויקט יהיה ממוקם על שטח של כ- 20 דונם ושטחו הבניי יהיה בן כ- 21,000 מ"ר. העלות המוערכות להקמת הפרויקט מסטמכות בכ- 12 מיליון יורו. סך המכירות הצפויות מפרויקט זה הינו כ- 22 מיליון יורו. להערכת החברה, בניית הפרויקט תיארך כ- 24 חודשים ממועד קבלת היתר הבניה.

למייטב ידיעת הנהלת החברה, קיימת בגין הקרקע ובב"ע מאושרת והיתר תכנון, והחברה מעריצה, כי ניתן יהיה לקבל עבור פרויקט זה אישור בניית מיידי, כאשר, במידת הצורך, תבחן החברה שימי תכנון.

נספח 15 :

**העתק תזפיק רשם החברות של
לייטה**

עמוד מס' 76

מידע על פרטי חברה, כולל נתוני עובדים

נתוני המאגר מעודכנים נכון לתאריך 06/12/2012 בשעה 13:01

פרטים כלים

מספר תאגיך	שם	סוכנות משפטית של התאגיך	סוג מוגבלת	תאריך רישום
513227769	חברה פרטית	פיעילה	מוגבלת	22/04/2002
500000 חברה מפוזרת				
חברה מפרט חוץ				
שם החברה				
לשם ניהול כספים ומימון בע"מ				
כתובת התאגיך				
אציג				
כתובת שדה 18 באר שבע, ישראל מיקוד 84230				
הדריך מסרו והארכו התקבל מהתאגיך שהתקבלי מהתברר מעודכן ליום				17/07/2005
02/05/2005				
כתובת התאגיך				
חברת ממשלתית				
לעסק בסוג עיסוק שיפורתו בתקומו - מימון השקעות				
חברה לא ממשלתית				

דוחות רפואיים של התאגיך

מספר דוחן	שם	תאריך מיפוי	תקף עד
3057918	קיזיטי בלפור	17/09/2007	
	כתובת: הפלמה 75 באר שבע, ישראל		

סה"כ התואן הרשות

סוג-המטבע	שקל חדש	50,100.00

חלוקת הון המניות

כמות מניות	סוג מפה	ערך	כmouth שחשאה לב"מ
100	הנרגה	100	100
100	שקל חדש	100	100
50,000	גראות	1,000,000	100

ברזי מניות

מספר דוחן	שם	כתובת
08910077	קיזיטי וילט	יעתק שדה 18 באר שבע, ישראל
100	מניות מסוג הנהלה בנות 1 שקל חדש	
100	מניות מסוג רווילוח בנות 1 שקל חדש	

חובות אגרה שנתיות לרשות החברות

שם	חו"ז	תאריך
	1,454 ש"ח	2011
	1,454 ש"ח	2012
סה"כ חוב אגרות	908 ש"ח	

מידע על פרטי עובדים

תאריך הציג	תאריך רישום	הסכם המבוצע	טלפון	שם התאגיד
18/07/2012	30/07/2012	לא הוביל		מס' ייחוי/תאגיד:
		מיישכו		520018078

תאוייה הגכו: משכו בדרכם ראשונה על הזכיות התוצאות לפי הסכם מיום 12.06.2012 לגבי הנכס הידוע כ- 74/100 חלקם הזכיות הבעלות במרקען הידוע כחלק 59 38004 (מספר 11 דף 189) המצוים ברחוב הפלמ"ח פנט שושנתני עמידה בעמידה באר שבע עד כל הבני ובנייה ומחוברו ושותפו אליו חבור של קבוצה כרשות וכי שייחס במפורש "הנכס" ("הנכס") על כל זכויות הממשננים כמפורט בשפטו המשכנן לרבות כל הזכויות על הנכס, גנומשכיהם ושותפו אליהם בעוד ואוכי פירותיהם וכי יירזוחות בגומם לרבות זכויות בנייה והזכויות המתבססות מבעלי הנכס

המשוכנים (כמו כן עלי כל זכות לשיפוט ולפיזוי) שתוריה למשוכנים נclf. עד שליש, כל זכויות הממשוכנים לאירוע פטור הינה קללה כלשהם ביחס לנכו / או לכל עסקה בו וקיוז הפסדים מכל סוג שהוא תאיים מוחדים: אין לשעב או להעביר ללא הסכמתבע השעב

סיכום נתונים השיעבודים

מספר השעבושים	סכום השעבושים לא	מספר הגובלן	סכום הגובלן
ששולן	1		0

אין שיכים בתקון

אין שמות קזדים

אין שינוי סטוס

דוחות שנתיים

שנה	תאריך מה'ח	תאריך קבלנה
2003	24/07/2003	08/06/2003
2005	17/07/2005	02/05/2005

תמצית זו הוכנה מתוך המידע האגור במחשב רשם התברות ביום 06/12/2012 בשעה 15:21:20

תמצית הרישום הניתנת באמצעות המחשב והמידע הכלול בה אינה מהוות תחיליף קלשו לעיין בתיק התאגיד אצל רשם החברות זהה אינה מהוות תחיליף ומידע שבספר התאגיד עצמו המוצאים במשרד הרשות והפטוחים לעיון הציבור

הוfo

שמור

נספח 16 :

**העתק מכתב התקשרות החברה
עם ליטה מיום 26.8.2007**

עמוד מס' 78

16

תשואה 10 בע"מ

תאריך: 26/08/07

לכבוד

לייטה ניוהול ומיטון בע"מ

אצל ע"ד מלפור קייזר

רחוב הפלט"ח 75

באר-שבע

המזהן: ביצוע ופיקוח על פרויקט ברוחב העצמאות בבאר-שבע

הນם להעלות על הכתב את הקסומות שהושגנו ביציב בחודש יוני 2007:

1. ליטה ניוהול ומיטון בע"מ ("לייטה") תעניק לתשואה 10 בע"מ שירות ניהול ופיקוח על עבודות השלמת הפרויקט ברוחב העצמאות בבאר שבע, וזאת בתוקף החל מחודש פברואר 2007;
2. מטרת העבודות בפרויקט הנה להשלים את הפרויקט הנ"ל על מנת שיישמש את תשואה 10 בע"מ כניסה להשכלה;
3. הייקף ההשקעה המתוכנן בהשלמת הפרויקט הינו כ- 4 מיליון ש"ח;
4. סיום העבודות מתוכנן לסופי דצמבר 2007;
5. לייטה זכאיות לדמי ניהול בשיעור 7% מההשקעות בפועל בעבודות שיפוקחו על ידה (МОיבור כי ליטה לא תראה זכאיות לכל תשלום בגין עבודות שנעשו בוגם לפני רכישתו על ידי תשואה 10 בע"מ), בתוספת מע"מ כדי;
6. בעבר לתמורה האמורה בסעיף 5 לעיל, לייטה לא תהיה זכאית לתמורה נוספת כלשהי;
7. עוד מובהר כי התמורה הננקובה לעיל הנה בשיטת "עד מפתח" בגין מלאה עבודות הניהול והפיקוח בפרויקט אשר בוצעו מzd תחילת העבודות בניהול ופיקוח חברת לייטה, וכך כל עלות שהיא תהה ללייטה עבור קבלני משנה /או גורמים אחרים אשר ביצעו עבודות יהוו ופקוח בפרויקט.

ככבוד רב,

נספח 17 :

**העתק פרוטוקול ישיבת
הדיקטוריון מיום 28.8.2007
עמוד מס' 79**

תשואה 10 בע"מ

פרוטוקול

ישיבת דירקטוריון שהתקיימה ביום 28/8/07

PATCHIM: שiri ויצמן, יוסי פلد, מיקה שמיר-צ'רטוף, אפרים איצקוביץ
מוזמנים: ר"ח יורם היילברון, ר"ח ניר יוסים, ר"ח יפה ברנר, שמואל זונטג וגל חת

הוחלט מה אחד:

1. דוח לדירקטורים על התפטרותה של גב' נחמה דזאק מדירקטוריון החברה.
2. לאשר את מינוי יובל טוביאס ור"ח רפי ליטמן כדירקטורים בחברה (רפי ליטמן בכספי לאישור משרד בריאות כי אין בעיה מבחינת תמלות ר"ח). יובל טוביאס היה מנהל הכספי של החברה עד לאחרונה. ר"ח רפי ליטמן היה שותף בבריטמן.
3. מינוי ועדת השകעות שתיה אחריאת לאישור עסקאות של החברה. החברה תהיה רשאית להשקייע בעסקה בהיקף של עד 10 מיליון יורו עלות קרקע/נכס.
4. חברי הוועדה יהיו: מיקה שמיר צ'רטוף, יוסי פلد, שiri ויצמן, ורפי ליטמן. החלטת העודה היא רק להתקשרות עקרונית /או ראשונית לעסקה, כולל חוזה מקדמי, כולל כספים בנאמנות. חוזה סופי יהיה כפוף לאישור דירקטוריון.
5. לאשר רכישת משרדי החברה, בשטח של כ-188 מ"ר ברכוטו. כיום משולמת שכירות בסך 53 אלף \$ לשנה. העלות לריכשה היא 550 אלף \$. הבנק מוכן לממן כ-75% (413 אלף דולר) בribitah 6%.
6. רכישה עצמאית של אגרות חוב של החברה, ע"י החברה או חברת בת. שiri- התשואה על האג"ח כיום היא 14% על האג"ח סטריט. אושר: רכישה של עד 3 מיליון ש"ל-ag"ch הסטריט בתשואה שלא תפחות מ-10% על הערך הנוכחי.
7. מינוי דירקטורים בחברות הבנות ברומניה- King David Investment (פרויקט המשדרים)- ימונה שiri ויצמן, רפי ליטמן ושמואל זונטג.
8. Vitan Center Investment -East Real Estate Development - שiri ויצמן, שמואל זונטג, מיקה שמיר – צ'רטוף יוסי פلد שאל על אחריותו כديرקטור לפעולות החברות הבנות ברומניה והובחר ע"י גל חת כי הדירקטוריון אחראי באופן עקרוני. הוצע כי יקבעו נהלי דיווח ע"י החברות הבנות.

הוחלט: "נתן דיווח חדש לדירקטוריון על סטטוס העסקאות בחו"ל. פורמט הדיווח יגובש עם הזמן בין הנהלה לבין הדירקטורים.

7. אישור דוחות כספיים- שמוליק סקר את הדוחות ואת התוצאות בחצי השנה הראשונה של שנת 2007. דוח על ההסדר שהיה עם בלפור קיימי של הפקחת כספים בנהמנות לתשלום לקבלנים בגין שבע. הסדר זה התרבר ליעזיב החברה וע"פ המלצתם בוטל ומעתה הכספי ישאר בשליטת סמנכל' הכספי.

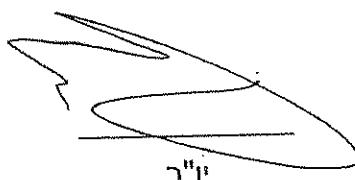
כמו כן; דוח כי המתגלה כי, נעשה הסכם לעבודות בגין שבע עם טלי הנגב, חברה בשליטה בעלי השכלה. הסכם זה בוטל והחברה התקשרה בהסכם עם קבלן משנה לא קשור לחברה או לבעלי השכלה בה.

נערך דיון בדו"ח הדירקטוריון. על-פי המלצת ר"ח יורם הילברון תוסף פסקת "מידע צופה פנוי עתיד" לאחר תואר התוצאות הצפויות של פרויקט המשרדים ברומניה.

הוחלט: למנות כאחראים על ביקורת- את ועדת הביקורת.

יורם הילברון- התריע על כך שמצוירות חברה לא מספיק מסודרת. הוחלט כי שמוליק יהיה אחראי על מצוריות חברה. יורם הילברון התריע שהוא חשב שהתקציב של מבקר הפנים נראה שלא מספיק. הוחלט כי ועדת הביקורת תיפגש עם מבקר הפנים ויקבעו תוכנית ביקורת.

הישיבה ננעלה.



י"ר

נספח 18 :

העתיק קבלה מיום 25.6.2007

עמוד מס' 81

18 T
 משרד עורך דין, בלפור קוית'
 רח' הפלמ"ח 75, באר-שבע 77391, טל': 08-6238252, פקס: 08-6272363

העתק 2

513752501 שוק מושבה:
 25/06/2007 תאריך:
 30025/0 מס' תיק:
 שנות כל' שם התיק:
 שנות כל' שם הלקוט:
 דוחי נספ:

לנבדך
 תשואה 10 בע"מ

קבלה פקדון מס' 5364 Deposit receipt No. 5364

	חייב במע"מ	פטור מע"מ	שרכ טרחה
Fees	₪ 0.00	₪ 0.00	פקדון
Deposit	₪ 0.00	₪ 1,500,000.00	הוצאות
Expenses	₪ 0.00	₪ 0.00	טטרון
Notary	₪ 0.00	₪ 0.00	שנות
Miscellaneous	₪ 0.00	₪ 0.00	סה"כ
Total	₪ 0.00	₪ 1,500,000.00	15.5 % מס ערך נוסף תקבולים פטורים ממע"מ
V.A.T 15.5%	₪ 0.00		
V.A.T. Exempted	₪ 1,500,000.00		
Total + V.A.T.	₪ 1,500,000.00		סה"כ (כולל מע"מ)

סכום במיל'ם:
 מיליון חמיש מאות אלף ש"ח

Amount מיל'ם ₪ 1500000.00	Dated 25/06/2007	Branch סניף 477	Bank בנק 20	Check No. מס' שיק 0075
פירוט התקבולים לחשבוגות זו:				

באישור / תיאור השירות:
 בأسمנות ע"ח השלמת ביצוע בניית בגין העצמאות

בלפור קוית'
 משרד עורכי דין, בלפור קוית'
 רח' הפלמ"ח 75, באר-שבע 77391, טל': 08-6238252, פקס: 08-6272363

נספח 19 :

**העתקי חשבוניות מיום
20.9.2007**

עמוד מספר 82

בג"מ 2
רח' החלמ"ח 75, באר-שבע
טלפון: 03-513227796

מקורה
09/07 12:21

+97286909091

חשבון מס נס 2

מטען: 1

40001

לכבוד
תשואה 10 בע"מ
ז'בוטינסקי 7
ד"ג

שם הפריט	כמות	מחיר	סה"כ ש"ח
עבודות בניה בפרויקט העצמאיות ביוני 70	1.00		
בבאר-שבע-עבודות אבן חוץ, עבודות	1.00		
פיגומים ועבודות טיח ובנייה	1.00		
לפי יומני עבודה שהועברו אליכם	1.00		
	425,420.00	425,420.00	

**

לייטה גוטמן ומילאן גוטמן
ח.פ. 9-693227769-51
רחוב מחק שדה 18 באר-שבע

סה"כ 425,420.00
מע"מ 65,940.10 15.50%
סה"כ 491,360.10

* תשלום: 20/09/07
אה 10 בע"מ
ז'ן משתמש בחשבנות

20-SEP-2007 12:45

SHECHTER

+97286909091

P.02

37
בע"מ
ר.ח. החולט"ח 75, באר-שבע

מקורה
0/09/07 12:24

מספר: 1

ל כסא כיהול נכס ים +97286909091 נ.צ.ג. 513227796

חשבונית מס 4

40001

סה"כ ש"ח	כמות	מחיר
1.00		
1.00		
1.00		
1.00		
1.00		
1.00		
1.00		
781,190.00	781,190.00	

המשך עבודות בניה בפרויקט העצמאות
בחודש يول 2007 כמפורט בחשבוניות 2
ובן המשך עבודות בניה באוגוסט 2007
כולל ניקיון האתר, חכנת האתר כולל
מ Lager מים 80 מ"ק ועבודות צבע
ומסדרות בהתאם ליוםני עבודה מפורטים

שם הפריט

שווה 10 בע"מ
בוטינסקי ג"

ביבו
שבועה

לaptop נייד טלוויזיה צעירה
51 3227789-18 נ.צ.ג.
אר-שבע

20/09/07

* בע"מ
המשך בחשבות

סה"כ 781,190.00
מע"מ 121,084.45
סה"כ 902,274.45
15.50%

נספח 20 :

**העתק דיווח מיידי של החברה
מיום 26.11.2009**

עמוד מס' 84

תג'נ

פומבי

תשואה 10 בע"מ

TESOUA 10 LTD

520041948

מספר ברשם: מוסמך להחaged רשותה בטל-אביב

נירות ערך של החaged רשותה בטל-אביב
שם מקואר תשאה 10

רחוב: ר' בוטנסקי 7, רמת גן 52520

טלפון: 03-6114023, 03-6114024

דואר אלקטרוני: shmulik@tesoua10.com

תאריך שידור: 09/11/2009

אומדן: 298059

לכבוד
בכבודו לתיירום עבר בת"א בע"מ
www.tase.co.ilלכבוד
ראשון ביבשת עבר
www.isa.gov.il**דוח מידי על אירוע או עניין המתבצע מעסיק התאגיד הagiLI**

תקב"ה 36 (א) לתקנות יתרת ערך (דוחות תקופתיים), מש"ל - 1970 -

泫צאות הנפקה יישלח דוחות ב-20 ואילך בימיים זה.

דוח על דריש אភיאת חוב או דרישת האגד לשילוחם בנסיבות מיוחדות

מחות האירוע. זכרותם דברים למכירת נכסים

2. החלטה והשע רם מוד לתאגיד לארה לאשתת על ראיון או תעניין;

10:00 26/11/2009
בשנה

ג

מספר אומכאות של מסמכים קודמים בתושא (אי) האCKER מהו הכללה על דרכ הפניה):

שות קודמים של שות מחוזה. השאה 10 בע"מ, אי.א.ס.א. יש ורוכגה בע"מ

18/10/2009: מובה התפקיד

שם מחוז אלטובי. חת. גל, תפקידי: הייעוץ המשפטי, שם מבורה מס'קיה;
מרכז עזריאלי 5 תל אביב, טלפ[ן]: 03-6088444, טלפ[ן]: 03-6088455, דאור אלקלרומי:
gal@csqlaw.co.il

נספח 21 :

**העמודים הרלבנטיים מתקיף
החברה מיום 21.5.2007,
המפורט את הоказאה למך
מסאסא**

עמוד מספר 87

למייטב יד' עת החברה והדיקטורים שלה, החזקות בעלי העין בחברה בנסיבות ערך
שלה ליום 15 במאי 2007 הם כדלקמן:

אחוז בהן ובהצעה				כמות מניות התקבלו (0.01 ש"ח ערך)	
שם	הוו	ההצעה	ההצעה		
שיiri ויצמן ¹	13.68%	13.68%	17.10%	32,664,755	שיiri ויצמן ²
דוד שיiri ³	3.92%	3.92%	4.90%	9,360,075	דוד שיiri ^{2,3}
קרן השקעות יוזם השבות נכסים וקידום טכנולוגי בעמ ⁴	10.40%	10.40%	13.00%	24,832,855	קרן השקעות יוזם השבות נכסים וקידום טכנולוגי בעמ ^{2,4}
יונה שמש ¹	28.00%	27.99%	35.00%	66,857,685	יונה שמש ¹
ס"כ קבוצת השליטה ²	55.99%	55.99%	70.00%	133,715,370	ס"כ קבוצת השליטה ²
דוד מסואן ⁵	2.51%	2.51%	3.14%	6,000,000	דוד מסואן ⁵
gilalon השקעות (1979) בעמ ⁵	0.84%	0.84%	1.05%	2,000,000	gilalon השקעות (1979) בעמ ⁵
יוסי אמדאו ⁵	1.26%	1.26%	1.57%	3,000,000	יוסי אמדאו ⁵
gilalonطا או חיתום ⁶	0.84%	0.84%	1.05%	2,000,000	gilalonطا או חיתום ⁶
דן שרגר ⁵	0.63%	0.63%	0.79%	1,500,000	דן שרגר ⁵
ירון ינ ⁷	3.98%	3.98%	4.97%	9,495,900	ירון ינ ⁷
משה דנינו ⁸	3.61%	3.61%	4.51%	8,622,946	משה דנינו ⁸
ס"כ הניצעים בהקאה הפרטית שבצעה החברה בחודש מרץ 2007 ⁹ ("קבוצת הניצעים")	13.67%	13.67%	17.08%	32,618,846	ס"כ הניצעים בהקאה הפרטית שבצעה החברה בחודש מרץ 2007 ⁹ ("קבוצת הניצעים")
החברה (רשותות)	0.01%	0.01%	0.01%	22,300	החברה (רשותות)
ציבור	30.33%	30.33%	12.92%	24,687,749	ציבור
ס"כ	100%	100%	100%	191,044,265	ס"כ

* בהנחה של המרת כל אגרות החוב (סדרה ב') ומימוש כל כתבי האופציה (סדרה 2) המוצעים על פי תשקיף זה ותרמת כל אגרות החוב (סדרה ב') שתגבעה ממימושן.

ה"ה שיiri ומשה הנם בנו דודים.
ה"ה יונה שמש, ויצמן שיiri וילדיו של מר ויצמן שיiri רכשו בעת אחת את מניותיהם בחברה מכל התוסכם המתוואר בסעיפים 8.15 ד', ה' ו-ז', ובכוננותם לפעול בהתאם בנסיבות כלל הרגע לחברת. לפיכך, למייטב הבנת החברה, יש לראות בכל בעלי המניות האמורים כקבוצה אחת וכמהזקנים ייחודי במניות החברה, באופן שקבוצת בעלי המניות היג'ל מחזיקה יחד ב- 133,715,370 מנויות מהוות כ- 70% מחזויות בחון וההצעה בחברה (כ- 56% בלבד מילא).

במ"ש מר ויצמן שיiri, החברה בשליטת מר דוד שיiri (51%), במו של מר ויצמן שיiri, יתר המניות בחברה זו מוחזקות על ידי שני ילדיו האחרים של מר ויצמן שיiri – חן שיiri (24.5%) וטל שיiri (24.5%).

יצוע בהקאה הפרטית שבעצמה החברה בחודש מרץ 1979 (בעמ⁵).
יצעת בהקאה הפרטית שבעצמה החברה בחודש מרץ 2007 ואחד מנהלי קונסורציום החתמים.gilalonطا או

חתום והנה החברה בת של gilalon השקעות (1979) בעמ⁵.
מחזיק באמצעות אפסוינג. מתוך המניות המוחזקות על ידי אפסוינג, 9,153,300 מנויות הוקאו לה במסגרת ההקאה הפרטית אשר בצעה החברה בחודש מרץ 2007.

מטרה המניות המוחזקות על ידי מר דנינו, 5,000,000, 5,000,000 מנויות הוקאו לו במסגרת ההקאה הפרטית אשר בצעה החברה בחודש מרץ 2007.

מןין המניות האמוראות, 28,653,300 הן מניות אשר הוקצו במסגרת ההקאה פרטית ולפיך חלות עליהן מגבלות מכף סעיף 15' לחוק בירות ערך, התשכ"ה – 1968. עם פרוטומת של תשקיף זה, מניות אלו תושחררנה ממשgalות כאמור – ראה סעיף 5.6 להלן.

נספח 22 :

העתיק הסכם מכרז מיומן
15.3.2010

עמוד מס' 88

הנפקה

נוסח לחתימההສכטשנערך ונחתם ברמת גן ביום 15 לחודש מרץ שנות 2010

תשואה 10 בע"מ, ח.צ. 52-0041948

ב.ין:

מרח' ז'בוטינסקי 7, רמת גן

ע"י שيري וייצמן, ושמוליק זונטג המוסמכים לחתום בשמה ולהאייבנה

(להלן - "המוכר")

מצד אחד

מ.ג.ד. צוק חברה לעובדות קבלניות בע"מ, ח.פ. 51-2611898

מרח' צנלאון 12, בית דגן

לבין:

ע"י דוד מסאסא ת.ז. 056408677 המוסמך לחתום בשמה ולהאייבנה

(להלן - "הකונה")

מצד שניוהמוכר מצהיר כי רכש את מלא הזכיות במ麥ר (כהגדתו להלן) מאות הבעלים הרשומים כהגדתם להלן, על פי הסכם מכיר מיום 18.2.2008 אשר העתקו, על נספחו, מצ"ב ומסומנים בנספח "א" (להלן: "הסכם הרכישה המקורי");

והואיל:

והמוכר מצהיר כי הוא זכאי להirschם כבעלי הבעלים הבלעדי של המוכר כהגדתו להלן, ולהחזיק באופן בלעדי במוכר זאת בכפוף לתשלום יתרת התמורה על פי הסכם הרכישה המקורי (כהגדתו להלן);

הואיל:

והמוכר מצהיר כי זכויותיו במוכר טרם נרשמו על שמו בלשכת רישום המקראין ואולם לא ידוע לו על קיומה של מינעה לרישום הזכויות במוכר על שמו בכפוף לתשלום מלא התמורה;

והואיל:

והמוכר מצהיר ומאשר כי בהתאם לאישור הבעלים הרושים מיום 18.1.2010 בכפוף לתשלום יתרת התמורה על פי הסכם הרכישה המקורי, ימסרו כל האישורים הדורשים לצורך רישום המוכר כבעלי הנכס (למעט אישור הוועדה המקומית באך שביע, אשר יומצא ע"י המוכרת כמפורט בסעיף 11 ב-ביב להלן) וכן תימסר החזקה הבלעדית במוכר לקונה. מועד מעודכן של מסירת החזקה יקבע על ידי הבנק בסמוך לאחר חתימת הסכם זה והוא יהווה מועד המשירה לצורך הסכם זה (להלן: "יום המשירה"). ככל שהדבר תלוי במוכר הוא מתחייב לעשות ככל יכולתו על מנת להקדים ככל שניתן את מועד המשירה;

והואיל:

והמוכר מצהיר ומתחייב שלא יעשה כל פעולה בניגוד ו/או בסתייה להוראות הסכם זה לרבות שיעבוד ו/או משכו זכויותיו במוכר כהגדתו להלן, למעט בהתאם להוראות הסכם זה;

והואיל:

וברצונו הקונה לרכוש ולקבל מאות המוכר וברצונו המוכר למכור ולהעביר לקונה את מלא זכויותיו במוכר (לרבות בהתאם להסכם הרכישה המקורי) כהגדתו להלן,

תשואה 10 בע"מ
ח.צ. 52-0041948

הסכם הרכישה המקורי במתן

כשהן נקיות מכל שעבוד ו/או עיקול ו/או חוב ו/או משכנתא ו/או זכויות צד כי
כלשהן (להלן "חופשי ונקי");

לפייכְ הוצאה הותנה והוסכם בין הצדדים בזאתם :

מבוא ופרשנות

1. המבוא להסכם זה והנספחים לו מוחווים חלק בלתי נפרד הימנו.
2. כוורות הסעיפים בהסכם ובנספחים לו הוכנסו לשם הנוחות בלבד ואין להשתמש בהם לשם פרשנות.

הגדירות

3. בהסכם זה ייוו למונחים הבאים הפירושים שבסידם :
 - "הבעליים הרשמיים" בנק לאומי לישראל בע"מ
 - "הමמך'" העצמאות 54, בбар שבע היזועים חלקה 66 בוגוש 38002.
 - נתח רישום מצ"ב ומסומן בנספח ב'

כהגדתו במבוא להסכם זה.

אישור בעליים הרשמיים כי יתרת התמורה על פי הסכם הרכישה המקורי
עומדת על סך 2,250,000 ₪ (שני מיליון מאתיים וחמשים אלף ₪) בצוירוף
מע"מ (להלן: "יתרת התמורה על פי הסכם הרכישה המקורי").

- ג. חת תברה לנאמנות בע"מ
- נספח א' - הסכם הרכישה המקורי
- נספח ב' - נתח רישום
- נספח ג'-ג'2- אישור בעליים הרשמיים ונוסח בקשה לרישום הערת
זהירות הכללת הסכמת בעליים הרשמיים.
- נספח ד' - פרוטוקול דירקטוריון המוכר המאשר המכירה על פי הסכם זה וכן
אישור מושדי חתימה (להלן: "פרוטוקול המוכר").
- נספח ה' - פרוטוקול דירקטוריון הקונה המאשר חתימות ההסכם זה.
- נספח ו' - נוסח יפו כח בלתי חוזר לעסקה.
- נספח ז' - נוסח יפו כח בלתי חוזר למחיקת הערת זהירות.

הצהרות הצדדים

4. המוכר מאשר, מצהיר ומתחייב:
 - א. כי הוא ראשיא למכור ולהעביר לקונה את מלא זכויותיו בממך וכי אין כל מניעה
שהיא לתקשרותו בהסכם זה ולמיilo התחייבותו על פיו.

ט. 10 ינואר 1948
ח.צ. 52041948

ט. 1 ק. 1 ב. 1
הצהרות הצדדים בזאתם בזאתם

- ב. כי זכויותיו במכרז נקיות מכל שעבוד ו/או עיקול ו/או חוב ו/או משכנתא ו/או זכויות צד ג' כלשהן למעט הערת רשם המקורען לפיה המכרז מוקפא להסדר.
- ג. כי למעשה יתרת התמורה על פי הסכם הרכישה המקורי אותו התחייב לשלם לבאים הרשומים ביום המשירה על פי הסכם הרכישה המקורי, מילא את כל התcheinיביותו על פי הסכם הרכישה המקורי ואין ולא ידוע לו על סיבה כי תהא כלפי כל טענה בגין הפרטו של הסכם הרכישה המקורי מצד הבעלים הרשומים.
- ד. כי בכפוף לתשלום יתרת התמורה על פי הסכם הרכישה המקורי, כהגדרתה לעיל, הוא זכאי לקבל מאת הבעלים הרשומים את החזקה הבלעדית במכרז ואת המסמכים הדורושים לשם רישום המכרז על שמו בלשכת רישום המקורען ובכללם: פרוטוקול הבעלים הרשומים (הכולל אישור זכויות חתימה) המאפשר הערת הזכויות לモכר, חמישה שטרים מכר חתוםים ומאותים כדין, אישור מעירית באר שבע בדבר העדר חובות בגין המכרז, אישור מס שבת ואישור מס מכירה (ר' סעיף 8.4 בהסכם הרכישה המקורי).
- מבל' לגרוע מהאמור לעיל, המוכר מצהיר מאשר ומתחייב, כי יורה לבאים הרשום כי נגד תשלום יתרת התמורה על פי הסכם הרכישה המקורי על ידי הקונה, ימציא הבעלים הרשום ו/או המוכר (לפי העניין) את האישורים המפורטים בס"ק זה לעיל לידי הקונה.
- ה. כי לא ידוע לו על קיומה של מניעה לרשות על שמו את מלא הזכויות במכרז בכפוף לתשלום יתרת התמורה על פי הסכם הרכישה המקורי וכי הוא מתחייב להשלים הרישום מיד לשיטת אפשר הדבר לאחר תשלום יתרת התמורה על פי הסכם הרכישה המקורי ע"י הקונה על פי הסכם זה.
- ו. כי אין מניעה לרשות הערת אזהרה לטובת הרוכש בגין הסכם זה וכי הבעלים הרשום יתנו את הסכמתם העקרונית לכך.
- ז. כי לא תליה ועומדות נגדו כל תביעה ו/או טענה ו/או עילה כלשהי ע"י הבעלים הרשומים ו/או ע"י כל גורם אחר בנוגע לקיום התcheinיביותו על פי הסכם הרכישה המקורי ולא ידוע לו על תביעה ו/או טענה ו/או עילה כלשהי כלפי כל הנוגע לזכויותיו במכרז ו/או לשימוש בו. ככל שתהיה טענה מצד הבעלים הרשומים בדבר הפרט הסכם הרכישה המקורי, תהיה האחריות לכך על המוכר ובכל מקרה, לא תחול על הרוכש אחריות בנוגע להפרות של הסכם הרכישה המקורי ע"י המוכר, ככל שתהיה טענה בדבר הפרות כאמור.
- ח. כי יש בידו וכי, במעמד תשלום התמורה הנקבע בסעיף הה(א) להלן, הוא מתחייב להמציא למוכר את המסמכים הבאים:
- 1) אישור מס רכישה המקורי בקשר עם העסקה נשוא הסכם הרכישה המקורי;
 - 2) פרוטוקול המקורי של המוכר בדבר ההתקשרות עם הבעלים הרשומים בהסכם הרכישה המקורי ומינוי מושיע חתימה ומינפה כוח מטעמו.
- ט. כי דירקטוריון המוכר אישר את ההתקשרות על פי הסכם זה כמפורט בפרוטוקול המצורף בנספח ד' להסכם זה.

ס.א.ה.ד. 0.9.1948
נ.צ. 5.2.000

נ.צ. 5.1.2000
הסמכה הניתנת בנסיבות מיוחדות

- ג. כי למעט הסכם הרכישה המקורי לא הייתה כל התקשורת נוספת ו/או אחרת בכתב ו/או בע"פ בין המוכר לבין הבעלים הרושים בנוגע לממכר.
- הא. כי בהתאם להוראות ההסכם המקורי במועד מסירת החזקה המוכר ימסר לקונה בלבד עם כל המערכות והמחוברים אליו חיבור של קבוע כשהן במצבם כפי שהיה ערביתים תיימית הסכם זה (AS ISO).
- יב. כי ידוע לו שהקונה מסתמך, בין היתר, על הצהרות והתיחסויות המוכר כמפורט בהסכם זה ועל בסיסן הוא נכוון להתקשר בהסכם זה אך מוביל לגרוע מתחזרותיו הוא בדבר בדיקותיו את המוכר ואת זכויות המוכר בו.
- יג. כי לא ידוע לו על שינויים או חריגות הטעונים יותר בניה כגון שבוצעו בממכר, וכן לפי מיטב ידיעתו, אין בממכר כל מום ו/או פגש נסתר ו/או בניה בלתי חוקית ולא עומד צו הרישת ו/או צו שיפוטי אחר כנגד המוכר.
- יד. כי הוא יגורום לכך, כי המוכר ישאר חופשי ונקי עד להעברת מלא הזכיות בממכר לשם הקונה וכי הוא מתחייב להסיר כל מניעה התלויה בו אשר עלולה למנוע את העברת זכויותיו בממכר כשהן חופשיות ונקיות לקונה וזאת מיד עם היודע על קיומה של מנעה כאמור.
- טו. כי היה ומכל סיבה שהוא יתרת התמורה על פי הסכם הרכישה המקורי, הרי שהמוכר ישא בהפרש בין סכום יתרת התמורה על פי הסכם הרכישה המקורי הנקוב לעיל לבין הסכום החדש.
- טז. כי בהתאם להוראות סעיף 8.1 להסכם הרכישה המקורי נמסרו לו על ידי הבעלים הרושים תוכניות מיצוג אוויר ותוכניות הבנייה של המוכר בלבד, וכי בהתאם לדרישת הקונה בכתב עבירה לו המוכר את התוכניות.
- יז. מבוטל.
- ה. הקונה מצהיר ומאשר, בכפוף לנכונות הצהרות ו/או מצאי המוכר, כי:
- א. בדק את המוכר במצבו כפי שהוא במועד חתימת הסכם זה וכן בדק את העובדות והזכויות הקשורות בממכר לרבות, זכויות המוכר בו, וסתATUS רישום הזכויות והמרקעין, מצבו התכנוני של המוכר לרבות אפשרויות השימוש והניצול של הזכויות בו, בדק את הוראות התב"ע הרלוונטיות ואת כל יתר הפרטים והנתונים הרלוונטיים להתקשרות על פי הסכם זה. לא נמנעה ממנה אפשרות לבדוק כל גורם אחר העשויה להשפיע על החלטתו לרכוש את המוכר, והוא יודיע את כל הפרטים המתייחסים אליו, ומצא את הכל מתאים למוקשו בכפוף לפגמים ו/או אי התאמות נסתרות שהיו במידעת המוכר והוא לא גילה אוזחותם לרוכש;
- ב. כי קרא את הסכם הרכישה המקורי והוא מכיר את תנאיו, והוא יודיע לו כי הוא נכנס בוגרי המוכר בכל הנוגע להתיחסויותו כלפי הבעלים הרושים על פי הסכם הרכישה המקורי ככל שהוא נוגע לקבלת החזקה בממכר, במצבו הפיזי של המוכר ולתשלום יתרת התמורה על פי הסכם הרכישה המקורי לידי הבעלים הרושים (כמפורט בסעיף 11.ב להלן). האמור לעיל כפוף לכך שהמוכר קיים את

ASHOKA LTD
52064 1948
ח.צ.

הסמכה הרכישה בממכר
בוגרי המוכר

התchiebyiotio הוא כלפי הבנק על פי הסכם הרכישה המקורי. בנוסף, אין באמור לעיל כדי לגרוע מהתchiebyiotio המוכר כלפי הקונה על פי הסכם זה.

ג. אין כל מניעה שהיא להתקשרותו בהסכם זה ולמילוי התchiebyiotio על פיו.

ד. הוא מותר בזה כלפי המוכר ומי מטעמו על כל טעת אי התאמה מכל מין וסוג שהוא בכל הנוגע למכר ולהתקשרותו בהסכם זה בכפוף לטענות בדבר קיום פגמים ו/או מומים נטרים שהיו בידי המוכר והוא לא גילה אודוותיהם לרובש ובכפוף לנכונות הצהרות ומציג המוכר כמפורט בהסכם זה.

ה. ידוע לו כי המכר "מוקפא להסזר" בהתאם להערת רשם המקראין המצוינת בנסח וכי כל פעולות רישום בלשכת רישום המקראין בbara שבע טעונה קבלת אישור פקיד ההסזר.

ו. כי דירקטוריון הקונה אישר את ההתקשרות על פי הסכם זה כמפורט בפרוטוקול המצורף בנספח ה' להסכם זה.

העסקה

.6

א. בכפוף למילוי התchiebyiotio הקונה עפיי הסכם זה, מוכר המוכר וublisher לקונה את מלא זכויותיו במ麥ר ומתחייב למסור לו את החזקה הבלעדית במ麥ר בכפוף להוראות הסכם זה.

ב. כגד תשלום מלא התמורה, ממחה המוכר לקונה את מלא זכויותיו על פי הסכם הרכישה המקורי באופן שהקונה יכנס בReLUו של המוכר לעניין זכויותיו על פי הסכם הרכישה המקורי.

מסירת החזקה

.7

בכפוף לתשלום מלא התמורה על פי הסכם זה, המ麥ר ימסר לידי הקונה ביום המסירה (כהגדרטנו לעיל).

.8

המ麥ר ימסר ביום המסירה במצבו במועד חתימת הסכם זה (IS-IS) כשל המערכות והמקובעים מצויים במ麥ר והוא במצב תקין ו ראוי לשימוש. למען הסר ספק, המוכר מצהיר כבעליים הרשומים התchiebyo כלפי המוכר כי יתנו כל נזק שיגרם, אם יגרם, כתוצאה מהוצאת ציוד מהמ麥ר והמוכר ממחה התchiebyotio זו כלפי הקונה.

.9

ambil Lageru מיתר הוראות הסכם זה, מוסכם בזאת כי עיכוב מסירת החזקה במ麥ר על ידי בעליים הרשומים יגרום עיכוב מקביל בהעברת כספי התמורה לידי המוכר. בכל מקרה, עיכוב במסירה על ידי בעליים הרשומים לא יהווה הפרטו של הסכם זה ותורפותו היחידה של הקונה תהיה הזכותו של הקונה לקבל מאות בעליים הרשומים את הפיצוי הנקוב בסעיף 9.1 להסכם הרכישה המקורי. על אף האמור לעיל, במקרה שלஇוחור של מעלה מ-60 ימי עסקים (אשר יחולו להימנות החל ממועד חתימת הסכם זה) במסירת החזקה בפועל לידי הקונה שלא מלחמת מעשה ו/או מחדל שבאחריות הקונה, יהיה הקונה

תשי"ה 10 בע"מ
ח.צ. 520041948

ת.ז.ק 21 ק
בג"ד 7.1.1998 בתקופה

רשי לבטל הסכם זה נגד השבה מבלי שהדבר יהיה הפרטו של החטם על ידי מי מהצדדים ולא ישולם כל פיצוי בגין ד.

- .10. מוסכם בזאת בין הצדדים כי החל ממועד מסירת החזקה יהיו לקונה כל הזכויות בממכר והזכויות הנובעות ממנו.

תמורה

- .11. בתמורה לרכישת זכויות המוכר בממכר בהתאם להסכם זה, ישלם הקונה למוכר סך של - 5,000,000 ש"ח) (חמשה מיליון ש"ח) בכספי מע"מ כדין, התמורה תשולם ע"י הקונה למוכר באופן ובמועדים כדלקמן:

א. במעמד חתימת הסכם זה, ישלם ליidi המוכר סך במזומנים של 150,000 ש"ח (מאה וחמשים אלף ש"ח) וכן ישולם למוכר סך של 2,600,000 ש"ח (שני מיליון ושש מאות אלף ש"ח) ישולם בדרך של העברת של 3,716,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה א') של המוכר ("אגרות חוב התמורה"), בכספי מע"מ כדין אשר ישולם בהמחאה דוחיה למועד תשלום המע"מ הקרוב. הטכום במזומנים וכן אגרות חוב התמורה יופקדו בחשבון נאמנות אשר יפתח בידי הנאמן. הוראותיהם הבלתי חזרות של הצדדים נאמנו הין להעביר את אגרות חוב לבועלות המוכר במועד וכנגד המצאת כל האישורים הדרושים לשם העברת מלא זכויות הבעלות בממכר לקונה בלשכת רישום המקרקעין ובכללים את המסמכים הבאים: אישורי מס שבח ומס מכירה, אישור העירייה והוועדה המקומית (בגין העדר חוב בהיטל השבחה), פרוטוקול המוכר חתום ומאות כזין, חמשה שטרוי מכר חתוםים ומאותים כדין, ייפוי כוח המוכר וייפוי כוח הקונה (כהגדתו להלן). מען הסר ספק מובהר בזאת, כי הנאמן בכל מקרה לא יעביר את אגרות חוב התמורה ליidi המוכר לפני שהמוכר נרשם כבעל של הממוכר בלשכת רישום המקרקעין ולפניהם לטובת הקונה הערת אזהרה בקשר עם הממוכר. במעמד העברת הסכום במזומנים ואגרות חוב התמורה ליידי המוכר מאת הנאמן, המוכר ימציא לקונה חשיבות מס ערכיה כדין על כל הסכומים הנקובים בסעיף זה לעיל.

ב. يوم עסקים אחד לפני יום המסירה (אשר הודיעו לגבי תימסר לקונה ע"י המוכר), וכן קבלת המסמכים הבאים מיד המוכר: א. ייפוי כוח המוכר וייפוי כוח הקונה בפרוטוקול המוכר חתום ומאות כדין, ימסור הקונה לידי ב"כ הקונה, אשר ישמש כנאמן עבור הצדדים לעניין זה, שיק בנקי בסכום של 2,250,000 ש"ח בכספי מע"מ בסך של 360,000 ש"ח (סה"כ שיק בנקי אחד ע"ס 2,610,000 ש"ח) (להלן: "הşık הבנקאי"). מוסכם על הצדדים כי לעניין זה ע"ד עופר שוויץ ממשרד סלomon ליפשיץ בר"ג, אשר יציג את הבעלים הרושים בהסכם רכישת המקורי, ישמש כנאמן לצורכי האמור בסעיף זה להלן, ככל שידרש זאת הבעלים הרושים. השיק הבנקאי הינו יועבר לידי הבעלים הרושים ע"י ב"כ הקונה או ע"י ע"ד שוויץ, לפי העניין, וכך קבלת החזקה בפועל בממכר ע"י הקונה וכנגד קבלת המסמכים הבאים מת הבעלים הרושים: 5 שטרוי מכר חתוםים ומאותים כדין, פרוטוקול הבנק בדבר אישור המכירה למוכר, אישור מס שבח נשוא הסכם רכישת המקורי, אישור עיריה בדבר העדר חובות ארנונה והסכמת חתומה ע"י הבנק, מאומתת כדין לרישום הערת אזהרה לטובת הקונה. מען הסר ספק, מובהר בזאת כי התשלוט כאמור בס"ק זה ישולם לבאים הרושים במועד מסירת החזקה בממכר בפועל ליידי

מ. י. ז. ק. צ. ז. ק.
הנקה על הסכום בכיניו בנסיבות
הנקה על הסכום בכיניו בנסיבות

תשלוט 10.12.1948
ח.צ. 570041948

הкова וכנגד מסירתם לקונה של המסמכים המפורטים לעיל. המוכר מתחייב כי עם קבלת המסמכים כאמור מאות הבנק הבעלים הרשות, אלה יועברו לידי הקונה. היה הבעלים הרשות לא ימציא פרוטוקול כאמור לעיל, וזאת מטעמים הנעוצים בנהלים פנימיים שלו, מוסכם כי השיק הבנקאי יועבר לידי הבעלים הרשות כ נגד המצתת יתר המסמכים המפורטים לעיל, למעט הפרוטוקול, אשר יומצא במידה מאוחר יותר, ובכל מקרה עד המצתתו, לא ישוחרו אגרות חוב התמורה כמפורט 11א' לעיל.

מוסכם כי בתוך 45 יום ממועד חתימת הסכם זה המוכרת מתחייבת להמציא לקונה אישור המופנה לטאבו מאות העירייה והועידה המקומית באך שבע (לפי סעיף 324 לפקודת הערים) המאפשר רישום המוכרת בעלים של המוכר.

היה ומכל סיבה שהיא שלא מוחמת מעשה ו/או מחדל שבאחריות הקונה, בתוך 60 ימי עסקים ממועד חתימת הסכם זה לא נמסרו לידי הקונה כל המסמכים הדורושים לצורך רישום המוכר בעלים של המוכר ו/או לא נסراה לו החזקה במוכר, יהיה הקונה רשאי לבטל הסכם זה כנגד השבה מבלי שהדבר יהווה הפרטו של ההסכם על ידי מי מהצדדים ולא ישולם כל פיצוי בגין כך.

ג. כנגד הפקדת איגרות חוב התמורה, יהיה רשאי הקונה לרשות הערת אזהרה לטובתו בגין הסכם זה. לצורך כך במעמד חתימת הסכם זה ויחתמו על ידי הצדדים בקשה לרישום הערת אזהרה בגין עסקה זו לטובת הקונה ותמסר לקונה ביחד עם כנגד מסירת השיק הבנקאי לב"כ הקונה.

ד. כנגד הערתת תמורה השיק הבנקאי לידי הבעלים הרשות, ימסור המוכר לקונה חשבון מס כדין ערוכה על ידו והמוכר קיבל חשבונית מס מקבילה מהבעלים הרשות.

מיסים, היטלים ותשומות

12. כל המסמים, הארונות, האגרות וההיטלים למיניהם (למעט היטל השבחה), לרבות, אך לא רק, אגרות טיפול, ביוב, כביש וכיו"ב בין אם עירוניים ובין אם משלתיים ו/או אחרים מכל סוג שהוא החלים ו/או שיחולו על המוכר, בעליו ומחזיקיו ו/או בקשר אליו, לתקופה שעדי ליום המשירה יחולו על המוכר, וישולמו על ידו ומ้อม המשירה ואילך על הקונה.

13. היטל השבחה, ככל שיחול בגין זכויות בניה שנצלו בפועל במהלך עד מועד חתימת הסכם זה, יחולו על המוכר, ואילו היטל השבחה אחר כלשהו, לרבות בגין זכויות בניה שאושרו אך טרם נצלו, בין אם הוטלו לפני חתימת הסכם זה ובין אם יוטלו ממועד חתימת הסכם זה ואילך, יחולו באופן בלעדי על הקונה. היה ויסתבר כי קיימות חובות היטל השבחה אשר חובת הקונה לשלם על פי סעיף זה, יהיה הקונה רשאי לבטל את ההסכם בהזדעה בת 14 יום מראש ובכתב ובכפוף להשבה. ביטול בנسبות כאמור לא יחש כהפרתו של הסכם זה ולא יזכה את מי מהצדדים בפיצוי כלשהו.

המוכר ישא בתשלום מס שבח ומס רכוש או מס כניסה נשוא הסכם זה, ככל שיחולו.

בג"ה סכום סכום
נשוא 10 בדינר
ח' נובמבר 1948

- .14. הקונה יישא בתשלום מס רכישה נשוא הסכם זה.
- .15. קנסות שינבעו מאי תשלום מיסים ו/או אגרות ו/או היטלים כמפורט לעיל במועדם, ישולם ע"י הצד עליו חלה חובת התשלום.
- .16. כל החוצאות, המיסים והAGRות שיש לשלם בקשר עם רישום המ麥ר ע"ש הקונה בלשכת רישום המקרקעין לרבות רישום המשכנתא לטובת הבנק, יחולו על הקונה.
- .17. המוכר ישא בתשלומיים ובדמי הטיפול שיחולו, ככל שיחולו, לצורך רישום הערת אזהרה.
- .18. כל צד ישא בתשלום שכר טרחת ע"ז מטעמו.

בטוחה להבטחת התchiaיביות המוכר

להבטחת קיומ התchiaיביות המוכר לתשלום מיסים ו/או אגרות ו/או היטלים החליטו עליו על פי הסכם זה, וכן להבטחת רישום זכויות המוכר במ麥ר בלשכת רישום המקרקעין בבאר שבע על שמו וכן על שם הקונה – ישמשו אגרות החוב אשר הופקדו בידי הנאמן. הוראותיהם הבלתי חזרות של הצדדים לנאמן חן לשלם, ע"י מכירת אגרות החוב המופקדות, את מלא החובות בגין המיסים החליטו על המוכר ו/או על הבעלים הרשות ואשר סילוקם מהווה תנאי לקבלת אישוריהם כמפורט בסעיף 2222 להלן וזאת בתוך 11 חודשים מיום חתימת הסכם זה. לאחר המצאת מלא האישוריהם הנדרשים לצורך רישום הקונה כבעליים של המ麥ר, עבר הנאמן למוכר את אגרות החוב המופקדות ו/או את יתרהן. מובהר בזאת כי במקרה של מכירת אגרות החוב המופקדות כאמור, יופקדו הכספיים הנובעים ממיכרתו בחשבון נאמנות שינהל ע"י הנאמן, ויושקו בהשケעה סולידית על פי הוראות המוכר. יתרת הכספיים, לאחר ביצוע תשלומי מיסים ו/או חובות ככל שיהיו, תוחזר למוכר, על פירוטיהם ובניכוי מסים כדין וعملות הבנק.

יפוי כת

- .20. א. במעמד החותמה על הסכם זה יחתום המוכר על יפי כת בלתי חזר בו ייפה את כוחם של ע"ז אילן גלזר ו/או בועז תבור (ב"כ הקונה) ו/או גל חת ו/או יש שיריד ו/או דנה ספריר-חן ו/או גיל לבנון ו/או צחי ברזילי ו/או נטלי רקה ו/או רעות יריב (ב"כ המוכר) לפעול בשמו ובמקוםו של המוכר על מנת להשלים מילוי התchiaיביותו עפ"י הסכם זה (להלן: "יפוי פוח המופך"). יפי הכת יוחזק בידי ב"כ המוכר ויועבר לידי הקונה נגד מסירת השיק הבנקאי לידי ב"כ הקונה. נוסח יפי הכת מצ"ב ומסומן כנספה 1.
- .ב. במעמד החותמה על הסכם זה, וכتنאי לרישום הערת אזהרה לטובת הקונה כאמור בסעיף 11ג לעיל, יחתום הקונה על יפי כת בלתי חזר, המסתמיך את ב"כ המוכר ו-ב"כ הקונה למחוקק את הערת אזהרה שתרשט לטובתו (להלן: "יפוי כוח הקונה"), זאת במקרה של ביטול ההסכם כתוצאה מהפרתו הילודית ע"י הקונה, אשר לא תוקנה גם לאחר מסירת הוועדה בת 30 ימים מראש ובכתב ובכפוף לכך שמוכר השיב לקונה ו/או הפקד בידי בא כוחו את התמורה ששולמה בגין סך הפיזוי המוסכם. נוסח יפי הכת מצ"ב ומסומן כנספה 2.

תעודה מס' 52004 מ-18.5.1948
מ.א. 52004 מ-18.5.1948

מ.א. 52004 מ-18.5.1948
תעודה מס' 52004 מ-18.5.1948

- .21. מתן ייפוי הכח לא ישחרר את הצדדים מן החובה למלא בעצם אחר התchieיבויותיהם בהסכם זה ולחותם בעצם על המ██מיכים הקשורים בכך אם ידרשו לכך על ידי ב'יך הצדדים.

העברת זכויות

- .22. המוכר מתחייב לאפשר לקונה לרשות הזכויות במכור על שם הקונה בלשכת רישום המקראין באשר שבע כהמוכר חופשי ומושחר מכל חוב, שימוש, עיקול, שכנתא ואו או זכות צד גי כלשהו, ככל שהדבר נוגע אליו ואל קיום התchieיבותיו על פי הסכם זה, למעט הערה בדבר הסדר המקראין, ובכפוף לכך שהתמורה שולמה במלואה. המוכר מתחייב להציג את כל המ██מיכים הדורשים לצורך רישום הקונה כבעליט של המוכר בתוך 11 חודשים ממועד חתימת הסכם זה (להלן: "מועד רישום הזכויות"). מבלי לגרוע כללות האמור לעיל, לצורך רישום הזכויות כאמור לעיל ומtentani להעברת האג"חיהם (או תמורהם) שהופקדו אצל הנאמן לידי המוכר, ימסור המוכר לקונה את מלא המ██מיכים הבאים:

- .א. פרוטוקול החלטת דירקטוריון המוכר בדבר ההתקשרות בהסכם דען ומינוי מושגי חתימה מטעמה (נספח ד').
- .ב. אישורים ממשדי מיסוי המקראין באשר שבע בדבר העדר חובות מס שבח ומס מכירה בגין העסקה נשוא הסכם זה.
- .ג. אישור מעירית באשר שבע (לרובות הוועדה המקומית לתכנון ובניה) בדבר הסכמתה להעברת הזכויות לקונה על פי הסכם זהה ולפי סעיף 324 לפקודת הערים.
- .ד. ייפוי כוח המוכר וייפוי כוח הקונה.
- .ה. חמישה שטרים מכיר חתוםים ומאותמים כדין.
- .ו. כל האישורים המפורטים בסעיף 4(ד) ו-4(ח) לעיל ככל שהזכויות במכור טרם נרשמו על שם המוכר.
- .ז. כל מסמך אחר שיידרש עיי לשכת רישום המקראין לצורך רישום הזכויות על הקונה (ואו על שם המוכר, היה זכויותיו טרם נרשמו על שמו עד ליום מסירת החזקה).

- .23. עיכוב בהמצאת אילו מה██מיכים ו/או האישורים כמפורט בס"ק 22.ב-ב.22.ב-ג.22.ג. לעיל, וזאת כתוצאה ממניעה מנהלית ושביתות, השבותות, מצב מלחמה) שאינה תלויות במוכר, לא יחשב כהפרת הסכם זה, והמסמך יומצא מיד עם הסרת המנעה. העברת האג"ח/נכסיפים המצוים בחשבונן הנאמנות לידי הקונה, תידחה בהתאם.

- .24. מבלי לגרוע מיתר הוראות הסכם זה ובנוסף להן, המוכר מתחייב לשתף פעולה עם הקונה ולסייע לו, ככל שהדרש, לקבל מעת הבעלים הרשומים את המ██מיכים הדורשים לצורך רישום הזכויות על שם המוכר ו/או הקונה.

- .25. רישום והעברת הזכויות על שם הקונה יתבצעו על ידי המוכר ו/או הקונה אך על חשבונו הקונה.

תשלוחה 10.5.2014
ד.צ. 520041945

מ.צ. 1.7
בג"ה בפ"ג
בג"ה בפ"ג בפ"ג

מוסכם בין הצדדים כי בכל מקרה בו יבקש הקונהקדם תוכנית להיתר לשינויים פנימיים ו/או לביצוע בפועל של שינויים פנימיים בancock, ולצורך כך יתבקש הקונה להמציא אישור ו/או חתימה כלשהי של המוכר, יסכים המוכר לחת את אישורו לכך ו/או להמחות לكونה את זכותו על פי סעיף 8.5 להסכם הרכישה המקורי.

הפרות

- .26. הפר צד מהצדדים הפרה יסודית של תנאי יסודי בהסכם זה, וכתוואה מכך בוטל ההסכם כדין על ידי הצד הנפגע, ישם הצד המפר לצד הנפגע, כפיוים מוסכמים ומורכבים מראש, סך של 500,000 ש"ח (במיללים: חמיש מאות אלף שקלים) וזאת מבלי לגרוע מזוכתו של הצד הנפגע לכל סעיף אחר על פי כל דין. הצהרות והתחייבויות הצדדים ובהגדותיהם וכן סעיפים 4,5,6,8,11,12,13,14,19 20-1 מהווים תנאי יסודים שהפרתן מהווה הפרה יסודית של הסכם זה.
- .27. מוסכם כי הזכות לפיצוי המפורט לעיל תקום לאחר מסירת התראת בכתב של 14 ימים לפחות במהלך תקופה לא תוקנה החפה.
- .28. הצדדים מצהירים כי הפיצוי המוסכם דלעיל נקבע על ידם לאחר הערכה זהירה ובחינת הנזקים הצפויים להיגרם מהם במקרה של הפרת הסכם זה וביטולו. פיצוי זה ישולם ללא הוכחות נזק.
- .29. יגער הקונה בתשלום כלשהו מהתשולם המפורטים בהסכם זה, יהיה המוכר זכאי לקבל מהקונה את אותו תשלום, בתוספת ריבית חודשית בשיעור 1% מהסכום הקבוע לתשלומו ועד ליום התשלום בפועל.
- .30. בוטל הסכם זה כדין, תוך שימת חותמת השבה לكونה, יושבו כל הסכומים ששולמו על פי הסכם זה, בניכוי הפיצוי המוסכם.
- .31. על הסכם זה יחולו הוראות חוק החוזים [תרומות בשל הפרת חוזה], התשל"א - 1971.
- .32. מבוטל.
- .33. למורות כל האמור לעיל,இיחור של עד 7 ימים בביצוע אחת או יותר מהתחייבויות הצדדים על פי הסכם זה לא יחשב כהפהה של ההסכם ולא תזכה בכלל סעיף כל סעיף אחד מ הצדדים להחזרה שהחלה לאחר בת 14 ימים מרגע במלכטם לא שולם החוב ע"י הצד החייב בו, ישיב הצד החייב לצד המשלם את הסכום ששולם בצוירוף ריבית כאמור בסעיף 3030 לעיל.

כללי

- .36. שום התנהגות מצד מי מהצדדים לא תחשב כויתור על אייזו זכות מזוכיותו על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין ו/או כויתור ו/או כהסכמה מיוחדו לאייזו הפרה ו/או אי קיום תנאי הסכם זה על ידי הצד האחר ו/או כנותנת דחיה ו/או ארכה לבצע כל מעשה אשר על הצד الآخر לעשותו ו/או לשנותו ו/או ביטול ו/או תוספת של אייזה תנאי שהוא, אלא אם הוויתור, ההסכמה, הדחיה, השינוי, הביטול או התוספת נעשו במפורש ובכתב.

- .37 מוסכם בזאת כי בית המשפט המוסמך לדון באופן בלעדי בכל עניין הנוגע להסכם זה ו/או הנובע ממנו הנו בית המשפט המוסמך בעיר תל אביב.
- .38 כל צד ישא בשכר טרחת עו"ד מטעמו.
- .39 הכתוב בהסכם זה ממצה באופן בלעדי את כל המוסכם בין הצדדים, ואין להתחשב בכלל מושם שקדם לחתימתו או שהתקיים בד בבד עם חתימתו, הנסיבות, מסמכים, התcheinויות או הסכמים שקדמו או שהיו תנאי לחתימתו של הסכם זה כל אלה בטלים וمبرוטלים זהה.
- .40 הצדדים מתחייבים לשתף פעולה ביניהם לשם ביצועו של הסכם זה ובכלל זה, להתייצב בפני כל גורם ולהתnom על כל מסמך שיידרש באופן סביר לשם כך.
- .41 כתובות הצדדים הן כאמור בראש הסכם זה וכל הודעה שתשלח למי מהצדדים להסכם זה לפי כתובתו דלעיל, תחשב כמתකבת על ידו בתום 96 שעות מעת מסירתה בדואר במכבת רשות ואם נמסרה במשרחה ביד – במועד מסירתה.
- .42 אך ורק המצאת אישורים ומסמכים מקוריים (או העתקים מאושרים, במקורו שמדוזר באישורי מיסים בעסקה שבין המוכר לבין הבעלים הרשומים וזאת בתנאי שהבעל במכרת נרשם ש"ש המוכר), תחשב להמצאה בהתאם להוראות הסכם זה.
- .43 הפקודות תשלוט אצל הנאמן ו/או אצל ב"כ הקונה הינו כתשלוט למוכר לכל דבר ועניין.
- .44 בכפוף להוראות חוק הנאמנות, התשל"ט - 1979, הצדדים פוטרים ומשחררים בזאת את הנאמן ו/או ב"כ הקונה (בתקדים לנאמנים) מכל אחריות לכל נזק ו/או חסרון כס מכך סוג שהוא שיגרם מהם, אם יגרם,عقب ו/או כתוצאה מכל מעשה ו/או מחדר של הנאמן ו/או ב"כ הקונה, וב└בך שפعلו על פי האמור בהסכם זה, לפי מיטב שיקול דעתם.

ולראיה באו הצדדים על החתום בתאריך דלעיל:

איומות חתימות המוכר

כיווץ ה המשפטי של המוכר תשואה 10 בע"מ, הריני לאשר כי בהתאם למסמכי היסוד של החברה והחלטותיה, חתימתם של ה"ה וייצמן שיר, ת.ז. 54005244 ושמוליק זונטג, ת.ז. 50590900 בציירן חותמת החברה מחייבת את המוכר לכל דבר ועניין.

אימות חותימות הקונה

כיוועצה המשפטיא של הריני לאשר כי בהתאם לפרוטוקול מושבי חתימה שהומצא לעיוני, מ.ג.ד.
צוק חברה לעבודות קבלניות בע"מ חתימתו של דוד מסאסא ת.ז. 056408677 בציירוף חותמת
החברה מחייבת את הקונה לכל דבר ועניין

~~בגוז תבור ערך~~

~~45310.5.9.8~~

~~אליך בוגז תבור~~

*תשלואת 10 בע"מ
5.10.1948*

פ.ס.ה. פ.ס.ה. פ.ס.ה. פ.ס.ה. פ.ס.ה. פ.ס.ה. פ.ס.ה.

נספח 23 :

העתיק הסכם מכרז מיומן
16.3.2010

עמוד מס' 100

חגיגון - באר שבע

נוסח לחתימה

ה ס ב ס מבר חגיגון באר שבעשנעדן וחתמת בתל אביב ביום 16 לחודש מרץ שנת 2010

בין:

תשואה 10 בע"מ (לשעבר א.י. אס. א.י. יעוץ והכוננה בע"מ)
 מספ"ר חברת. 52-0041948
 מרחי זיבוטינסקי 7, רמת גן
 ע"י שירי וייצמן ת.ז. 054005244 ושמוליק זונטג ת.ז. 50590900
 המוסמכים להחותם בשםם ולהזיהבה
 (להלן - "המוסכמים")

מצד אחד

לbin:

מ.ג.ז. צוק חברה לעבודות קבלניות בע"מ, ה.ב. 512611898
 מרחי ציגלסון 12 בית דן
 ע"י דוד מסאטה ת.ז. 056408677 המוסמך להחותם בשםם ולהזיהבה
 (להלן - "החותש" או "הזיהה")

מצד שני

וחומר מצהיר כי הינו זכאי להירותם כבעליים הבעדי של המקראין ובכלל זה של המוכר מהדורותם להן, והנו מחזיק הבעדי של המוכר מהדורתו להן;
 והמקראין ובכלל זה המוכר (מהדורותם להן), מצויים בהליך הסדר על ידי פקיד התפקיד, באופן המחייב את אישור פקיד החסיד לביצוע כל עסקה במקראין והוא בממ�ך;

וחומר מצהיר כי רכש את זכויותיו במוכר מאות הבעלים הרושים מהדורות להן, על פי הסכם מכיר מיום 8.2.2007 (להלן: "הסכם הרישה המקורי") אשר העתקו מציב ומוסמן בנספח ג' ונרשמה לזכותו חרות אזהרה על זכויות הבעלים הרושים בלשכת רישום המקראין;

וחומר מצהיר כי קיים את מלאה התהויביותו על פי הסכם הרישה המקורי ושילם לבעליים הרושים את מלאה התמורה על פי הסכם הרישה המקורי וכי יש בידיו את כל האישורים הדורשים לצורך רישום זכויות הבעלות במקראין על שמו;

וחומר מצהיר כי זכויותיו במקראין נקיות מכל חוב ואו עיקול ואו משכון ואו שעבור ואו זכות צד ג' כלשהו למעט הערת אזהרה הרושמה לטובת בנק לאומי לישראל אשר המוכר ת衲יך מהמוכר בהתאם להוראות הסכם זה להן,

בגינה להיפרעתה נזק בטעם
צ.ג.ק.

השותפה בקשר
ה.ב. 5041948

ולמעט הערת אזהרה לטובת בנייני בנק בע"מ אשר מבלטיה את זכויות בנייני בנק בע"מ על פי הסכם האופצייתה כהגדרתו להן והמל בהתאם להוראות הסכם זה;

והמודר מתחייב שלא יעשה כל פעולה במנוגד ו/או בסתיו להוראות הסכם זה (לרובות שייעבוד ו/או משכו זכויותיו בMMC כהגדרתו להן), למעט בהתאם להוראות הסכם זה; וכי הנכס זכויותיו בו ישארו חופשיות ונקיות (כהגדרתו להן) למעט שעבודים ו/או התמיכויות הקשורים להזונה, וזאת עד למועד רישום הזונה כבעלי של MMC;

וברצון הזונה לרוכש ולקבל מאות המודר וברצון המודר למוכר ולהעביר לזונה את מלא זכויותיו בMMC כהגדרתו להן, כשן נקיות מכל שעבוד ו/או עיקול ו/או חוב ו/או משכנתא ו/או זכויות צד ג' כלשהן (להלן: "חופשיות ונקיות") הכל בהתאם לאמור בהסכם זה להן;

והואיל:

והואיל:

לפייך הוצאה הוותגה והוולטם בין הצדדים כחלקם:

מבוא ופרשנות

1. המבוא להסכם זה והנפטחים לו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
2. מותרות הטעיפים בהסכם ובນפטחים לו הזונטו לשם הנוחות בלבד ואין להשתמש בהם לשם פרשנות.

הأدרכות

3. בהסכם זה יהיו למונחים הבאים הפירושים שבס��ם:
 - "הבעליים הרשומים" טלי הנגב בע"מ, חברת מס' 52-0043555
 - תת חלקה 1 בחלוקת 77 בגוש 38003 המהווה מחסן בקומות מרتفע ראשונה בשטח רשום של 2.40 מ"ר אליו צמוד חניון בשטח של 1,852 מ"ר.
 - תת חלקה 2 בחלוקת 77 בגוש 38003 המהווה חדר תקשורת בקומות מרتفע שנייה בשטח רשום של 7 מ"ר (חדר תקשורת).
 - והכל כמפורט בנרכי הרישום (נספחים ב' 1 – ב' 2).
- וקן שני מרatoi חניה מתחאת חלק מחלוקת 241 בגוש 38003 הכוללים כ- 63 חניות (אך לא כוללים את רום השטח שמעל מרatoi החניה ועומק השטח שמוחתיתיהם).
- מציב נסח רישום של חלקה 241 בגוש 38003 – מצורף נספח ב' 3.

למען הסר טפק מובהר בזאת כי המקרקעין אינם כוללים את הבניין בשטח של 2,476 מ"ר שנבנה על גבי חלקה 241 ואשר חלקו מושכר לבנק לאומי בהתאם להסכם השכירות בנייני בנק כהגדרות מועת זה להן ואלהן (חניות בשטח 122 מ"ר) מושכרות לאלכטנאי מhammad (להלן: "הבנייה").

בגוזן נספח ב' 1 – ב' 2

בגוזן נספח ב' 1 – ב' 2
10.04.1948

"יתרת המקראין" חלקה 241 לרבות הבניין ולרבות זכויות הבניה הקיימות והן שלחו
קיימות לחלקה ולמעט החניון (מהגדתו לעיל);

מרקעין מותח לרוחב העצמאות בבא רשבע, המתוים חלק מחלוקת 8
בגוש 38003 והמחוברים לחניון במפלס התת קרקע לא קיר מפידי,
אשר משמשים לתנinit כל רכב ומהווים למעשה חלק בלתי נפרד
מהחניון. המוכר הנז המחזיק הבלתי במרקעין אלו, לא זכות
בעל, זאת מכך זכות חזקה בלבד שתהיה לבעלים הרשומים, אשר
זומחתה במלואה למוכר על פי הסכם הרכישה המקורי.

כ-24 מקומות חניה התפוסות על ידי בנק הפעלים מכח זיקת הנהה
ו/או מכח בעלות שיש לו בוחן. לבנק הפעלית התוחייבות הבנק לשאת
בחلك יחסיות אחזקות החניון וכמפורט בהסכם זה להלן.

המרקעין לרבות החניות התפוסות למעט חניות שבבעלות בנק
הפעלים והאשר מוצמדות לתיק 3/77 בגוש 38003, לרבות מלא
זכויות המוכר בקטע רוחב העצמאות. למעט יתרת המקראין;

"חניות תפוסות" המוכר |

בחדרתו מבוא להסכם זה. הסכם מצורף בנספח ג' להסכם זה;

הערת אזהרה לפי סעיף 126 לחוק המקראין אשר נרשם ביום
11.11.2008 ואשר נועדה להבטיח זכויותה של חמי בנייני בנק בע"מ על
פי הסכם האופציה שנחתם בין המוכר לבין "בנייה" בנק בע"מ ונוגע
לאופציה לרכישת נכס הבניין על חלקה 241 בגוש 38003 הסמוכה
למוכר (להלן: "הסעיף האופצייה"). הערת אזהרה נועדה להבטיח
זכויות בנייני בנק מכח הסכם האופציה בלבד; הסכם האופציה מצורף
בנספח ד' להסכם זה.

הערת אזהרה לפי סעיף 126 לחוק המקראין אשר נרשמה ביום 4.8.2009
לפי שטר 00001/036680 על חלקה 241, ואשר נועדה להבטיח את זכויותה
של חמי ברמת הארץ בע"מ מס' 1601213-51-51 וחברת גנו.ז. ייזמות
ובניה 2003 בע"מ, ת.פ. 9-344274-51 (שתיהן ביחדלהלן: "רשות הבנק")
על פי הסכם רכישה שנחתם ביום 28.6.2009 בו רכשו האחרונות את
זכויות בניין (בחדרתו לעיל); הסכם הרכישה מצורף בנספח ד' להסכם
זה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

הסכם שכירות שנחתם בין המוכר לבין בנייני בנק בע"מ. לפניו חסbir
המוכר לבנייני בנק חלק מהבניין (בחדרתו לעיל).

מובחר כי, החלק הנוסף מהבניין (חנות בשטח 122 מ"ר) מושכר
לאלכטנאני מחמד.

שייעוד לטובות בנק לאומי (להלן: "הבנק") בגין אשראים שקיבלו
בבונם (בהתאם לתקנון בתי המשפט בישראל).

"קטע רוחב
העצמאות"

"חניות תפוסות"

"המוכר"

"הסכם הרכישה
המקוררי"

"הערת אזהרה
לטובת בנייני בנק
בע"מ"

"הערת אזהרה
לטובת רוכשות בניין
הבנק"

"הסכם שכירות עט
בנייני בנק"

"עובד לבנק"

20001948
פ.ד. 10 ב' 2000

המודרך מأت בנק לאומי ואשר לחבתוותם נרשמה העורות אזהרה על חלקות 1/77 + 77/2 בגוש 38003, ואשר תימחקנה על ידי המודרך בהתאם להוראות הסכם זה המודרך מצהיר כי אין כל מניעה מבחןינו למחוק את העורת האזהרה והמשכו נשואו השיעבוד לטובות הבנק וזאת עד למועד כמפורט בהסכם זה להן.

לאומי"

הסכם שיתוף מיום 28.6.2009 המגדיר את יחסיו השיתופי בין המודרך לבין רוכשות הבנק בכל הנוגע לשימוש וההנאה במרקען וביתרת המקרקעין לרבות חזנות הנוגעות לניצול זכויות הבניה והכל כמפורט בהסכם השיתוף. הסכם השיתוף יהיה בסיס עקרוני לתקנון מוסכם אשר יחול על הממכר וירשם במלוגרת רישום הממכר כיחידה רישומית נפרדות בלשכת רישום המקרקעין בבאר שבע. הסכם השיתוף מהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה והעתק הימנו מציב בנספח ה' להסכם זה;

"הסכם שיתוף"

ג. חותם חברה לנאמנות בע"מ.

"הנאמן"

הצהרות הצדדים

4. המודרך מאשר, מצהיר ומתחייב, כי:

א. אין כל מנעה שהיא להתקשרותו בהסכם זה ולמילוי התcheinיבוותו על פיו.

ב. זכויותיו במכר נקיות מכל שעבוד ואו עיקול או חוב ו/או משכנתא ו/או זכויות צד ג' כלשין למעט העורת אזהרה לטובת בנק לאומי בישראל בע"מ אשר באחריות המודרך ועל חשבונו למוחקה מהמכר בתוך 60 יום ממועד חתימת הסכם זה ובכל מקרה המכיל מהוועת תנאי לשחרור התמורה מהנאמן למודרך. המודרך מתחייב שלא להגדיל את החוב הבנקאי ושלא לשעבד בכלל דורך שהיא את זכויותיו בממכר (למעט לטובת הקונה ו/או בנק המלווה מטעם הקונה) והוא מתחייב להסיר כל שעבוד שיוטל על הממכר החל ממועד חתימת הסכם זה.

ג. כי זיקות ההנאה וזכויות הקדימה הרשותות על המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין בבאר שבע, אין פוגעות בשימוש במקרקעין למטרותם, ועניןן מתן זכות מעבר לבני אדם ולכלי רכב לשטחי חניה ולחקלות סמוכות.

ד. כי רכש את מלא זכויות הבעלות וחזקה בממכר מבעליים הרשומים עפ"י הסכם הרכישה המקורי, כי עומד בכלל התcheinיבוותו על פי הסכם הרכישה המקורי, וכי אין ולא תהיה מצד הבעלים הרשומים כל טענה לפיו כי הפר הסכם הרכישה לפני הבעלים הרשומים;

ה. כי יש בידו את מלא האישורים והמסמכים הדורשים לשם רישום הנכס על שמו בלשכת רישום המקרקעין ובכל זה:

* פוי כוח בלתי חוזר מקורי מבעליים הרשומים; ז. ז. ז. ז.
בגוזן נספח א' כלפיהם בע"מ

10 ינואר 1948
ח.צ. 10
הנכסה

- אישורי מס שבת, מס רכוש ומס מפירה;
- אישור מס רכישה;

אישור עירית באර שבע והועדה המקומית לפי סעיף 324 לפקודת הערים
(נוסף חדש) (להלן: "פקודת הערים");

פרוטוקול של כל הבעלים הרשומים בדבר התקשרות בהסכם הרכישה
המקורי עם המוכר ומינויו מורשי חתימה מטעם;

פרוטוקול של המוכר בדבר התקשרות עם הבעלים הרשומים בהסכם
הרכישה המקורי ומינויו מורשי חתימה מטעם.

כפי אינן מניעה לרשותם על שמם את מלא הזכיות בממכר וכי הוא מתחייב להשלים
הרישום בתוך 60 ימים ממועד חתימת הסכם זה ובכל מקרה הניל מהווה תנאי
לשחרור התמורה מהנאמן למוכר.

כפי המוכר מתחייב להמציא, בתוך 60 ימים ממועד חתימת הסכם זה ובכל מקרה
הnil מהווה תנאי לשחרור התמורה מהנאמן למוכר הסכונה בכתב מאות רוכשות
בניין הבנק להתקשרות על פי הסכם המכרז נושא אישור מציב בגופתו.

כפי המקרקעין מצויים בתחילת הסדר המקרקעין וכי נדרש אישור פקיד ההסדר
לעסקה מסוימת הסכם זה והוא מתחייב לקבל את האישור כאמור.

כפי למשיב יודיעו אין כל צו ואו חיליך משפטיא ואו מנהלי ואו כל חילך אחר בכך
המקרקעין בכלל ובנגד זכויותיהם בהם בפרט.

כפי אינן מנעה לרשות הערת אזהרה לטובה הקינה בגין הסכם זה וכי הבעלים נתנו
הסכמה לכך, כאמור באישור המציג בגופתו להסכם זה.

כפי לא תליה ועומדת נגדו כל תביעה ואו טענה ואו עילה כלשהי על ידי הבעלים
הרשומים ואו על ידי כל גורם אחר בנוגע לקיים התהיבותיו על פי הסכם
הרכישה המקורי ולא ידוע לו על תביעה ואו טענה ואו עילה כלשהי כלפיו כלפיו והוא
ככלפי מי מטעמו בכלל הנוגע לזכויותיהם בממכר והוא לשימושו בו.

כפי הערת אזהרה לטובה בנייני בנק בע"מ מטרתה לחבטיח את זכויות בנייני בנק
על פי הסכם האופציה במסגרתו חלקה 241 בוגש 38003 וכי אין בה כדי לגרום והוא
לפגיעה ואו לפחות מזכויות המוכרת למוכר את המכבר.

כפי השיעבד לטובה בנק לאומי לישראל בגין התהיבות רוכשות הבנק הרשות על
חלוקת 241 בוגש 38003 לפי שטר 26443/0001, מתייחס לבניין בלבד ואין בו כדי
לגרוע מזכויות המוכר בחלוקת המכבר המציג בחלוקת 241 בוגש 38003 המכבר
מתחייב להמציא בתוך 60 ימים ממועד חתימת הסכם זה, ובכל מקרה יהווה הדבר
תנאי לשחרור התמורה מהנאמן למוכר, אישור מבנק לאומי כי השימוש הרשות
לטובתו והרשום על חלקה 241 בוגש 38003 אינו חל על המכבר.

כפי על פי הסכם השיטוף, הוסכם כי המוכרת, תעמיד לשימוש בנייני בנק ואו למי
מטעמו של הבנק מקומות חניה בחניון, בכמות כפי שיתחייב דרושה לבניין ובניין ואו
העובדים במבנה ואות בוחנה של 25% על התעריף שיהיה מקובל בחניון. הרוכש
העובדים במבנה ואות בוחנה של 25% על התעריף שיהיה מקובל בחניון.

הARTHUR GOLDSTEIN LTD
ט. 10 כביש 52004 1908

מתחייב לקיים התcheinות או כלפי בניין בנק וכן מתחייב הוא להבטיח כי קיום התcheinות זו גם על ידי מפעיל החניון או כל צד ג' אחר אשר ירכוש ממנו את זכויותיו בו.

כי על פי סעיף 4.1 להасכם האופצייה (וטעיפ המבואה השני להסכם המכרך) עם בנייני בנק, המתחייב המוכר למוכר לבנייני בנק מקומות חניה בממכרך, במספר לפי שיידרש בהתאם לתיקון חניות על. פי תכניות בנין עיר שותהיה בתוקף בעת עיריות חוויך השמאלי לשם קביעת שווי הנכס בעת מימוש האופצייה ע"י בנייני בנק. הרוכש מתחייב לקיים התcheinות זו כלפי בנייני בנק וכן מתחייב הוא להבטיח קיום החתcheinות גם על ידי חלפיו. מוסכם בזאת כי התמורה שתתקבל ממיכרת מקומות החנייה, כאמור, תהא שייכת במלואה לקונה ולמורר לא תהא כל תיבעה או דרישת מהקונה בקשר לכך.

כי קיים הסכם שבעל פה בין לבני הפעלים בע"מ (בין בעצמו ובין באמצעות חברות נכסים מטעמו) לפיו הבנק זכאי להשתמש בחניות התפוסות (שאין בבעלות בנק הפעלים) מבלתי שייחייב בתשלום דמי שכירות ואו דמי שימוש כלשהם, ואולם הוא מחויב לשאת חלק יחסית מכל דמי האזקה השוטפים של החניון בשיעור שבין 13% ל- 17%.

כי יש בידה את יפו הכוונה הנזכר בסעיף 18 להסכם השיתוף שהוא חתום, וכי היא רשאית לעשות בו שימוש בהתאם להוראותיו הסכם השיתוף.

כי על פי הסכם השיתוף, הוסכם כי למוכרת, מלא הזכיות להזקה, שימוש והנאה בממכרך לרבות בשתיי החניון המצויים בחלוקת 241 במוש 38003 וכן לנצל את זכויות הבניה הקיימות והעתידיות המצויות בחלוקת 241 בגוש 38003 ללא כל מגבלה ולפי שיקול דעתה הבלעדי ובלבבו שלא תהיה פגיעה בזכויות הקונה בחניון, ובכפוף להוראות הסכם השיתוף בנוגע לשימושבו. המוכר ממחה לקונה את הזכות לעשות שימוש בלעדיו ולנהוג מנהג בעליים בחניון בהתאם לכך, מתcheinיות המוכר ותקונה הגדית, לחותם על הסכם שיתוף נוסף המסדר את חלוקת השימוש וההנאה בנייהם ב יתרות המקרעין מהגורתם בהסכם השיתוף באופן שיעניק לקונה את הזכות לנוהג כמנחן בעליים לרבות זכויות השימוש וההנאה הבלעדית בחניון. בנוסף ובהתאם לסעיף 25 להסכם השיתוף, מאשר הקונה כי הוא מקבל על עצמו את הוראות הסכם השיתוף וכן יתnom, על יפו כה לרשום בית משפט-המצ"ב כנפוח להסכם זה.

כי דירקטוריון המוכר אישר את ההתקשרות על פי הסכם זה כמפורט בפרוטוקול המצורף בנספח ט' להסכם זה.

כי הינו מחזיק הבלעדי בקטע-ברוחב העצמאות וזאת מכח זכות חזקה-בלעדית שתיתה לבעליirs הרשותים, ואשר הומתחה במלואה למוכר על פי הסכם הרכישת המקורי, וכי המוכר ממחה את כל זכויותיו בחניות שבקטו ברוחב העצמאות לרוץש.

כי הוא מתחייב לגוזם לכך, כי מיום תתיימת הסכם זה ואילך, לא יגדיל את החוב התקציבי לא ימכור לאחר ואו לא ישעבד והוא ימשכן את הממכרך ואו כל זכות-אחרת

הקשורה בו; וכי הוא מתחייב להסיר כל מניעה הטלולה בו (במישרין ו/או בעקיפין) אשר עלולה למנוע את העברת זכויותיו במכרז לשם הקונים כשות' חופשיות ונקיות ו/או לפגוע בזכויותיהם על פי הסכם זה וזאת מיד עם היודע על קיומה של מניעה ו/או פגעה כאמור. למען הסר שפק מובהר בזאת כי התcheinובו האמור של המוכר אינה מתחילה לשובדים ו/או למשכנותאות ו/או לעיקולים ו/או לזכויות צד ג', הקשורות לקונה.

כג. כי חלק החניון המצו依 בחלוקת 241 בגוש 38003 יירשם כיתיחה רישומית נפרדת בבית משפט. המוכר מתחייב להשלים את הרישום באופן בו הקונה ירשם כבעליים של חלק זה 36 חדש ממוצע מסירת החזקה על פי הסכם זה ואולם אם תחיה מניעה להשלים הרישום בשל חיות המקראין בחלק של הצד מקרעין, כי אז תוארך התקופה כאמור שמנין ימי המנעה לא יבואו במנין הימים.

כג. כי קיים את מלא התcheinובתו על פי הסכם השיתוף, כי אין טענות כלפי מהצדדים האחרים להסכם והשיטוף וכי אין הסכמתם בין לבין צדדים שלישים שאין מוצאות ביטויין בהסכם בהסכם השיתוף.

כד. כי התగורות המפורטות בסעיף 3 לעיל, מהוות חלק בלתי נפרד מהצהרות ומציגו של המוכר.

ה. הרושש מצהיר ומאשר, בכפוף לנוכנות הצהרות ו/או מציג המוכר, כי:

א. בדק את המכבר מן הבדיקה הפיזית התכנונית והמשפטית לרבות זכויות המוכר בממכר וסתatos רישום הזכירות והמרקען ואת יתר הפרטים הרלוונטיים להתקשרותו בהסכם זה, בכל רוחיות ומוסדות הרלוונטיים.

ב. לא נמנעה ממנו אפשרות לבדוק כל גורם אחר עשוי להשפיע על החלטתו לרכוש את המכבר, והוא יודע את כל הפרטים המתיחסים אליו, ומצא את הכל מתאים לבקשתו בכפוף לפגמים ו/או אי התאמות מסוימות;

ג. אין כל מנעה שהיא להתקשרותו בהסכם זה ולמיili התcheinובתו על פיו.

ד. הוא מזמין בזה לפני המוכר וכי מטעמו על כל טענת אי התאמה מכל-מין וסוג שהוא בכל חנוך לממכר ולהתקשרותו בהסכם זה בכפוף לטענות בדבר קיום פגמים ו/או מומים נסתרים ובכפוף לנוכנות הצהרות המוכר מפורט בהסכם.

ה. כי האמור בסעיף 4 לעיל בנוגע להתחייבות המוכר לשכיר לבנייני בנק מקומות חניה בהנחה בשיעור של 25% הובא לידיינו וכי הוא יקיים ההתחייבות בהתאם להוראות הסכם השכירות עם בנייני בנק. כן יזע לרווח כי הפרת סעיף זה על ידי והוא על ידי חליפין, תגרור הפרת הסכם השכירות עס בנייני בנק והוא ישא בכל נזק כל שייגרם למוכר כתוצאה לכך לכזע שמדובר הוודיע לكونה בכתב על דרישת ו/או תביעה כאמור מיד עם קבלתם ונינתה לكونה הזדמנות להצטרכן לצד לדרישת ולהתגונן בפני הדרישת ו/או התביעה, או במקרה של פיצוי במסגרת פשרה הקונה אישר את תשלום הסכום מראש.

ו. כי האמור בסעיף 4 לעיל בנוגע להתחייבות המוכר למוכר לבנייני בנק מקומות חניה הובא לידיינו וכי הוא יקיים ההתחייבות בהתאם להוראות הסכם האופציה על נספחיו. כן יזע לרווח כי הפרת סעיף זה על ידי והוא על ידי חליפין, תגרור הפרת הסכם האופציה עם בנייני בנק והוא ישא בכל נזק כל שייגרם למוכר בתוצאה

מ. ז. ד. א. ז.
בגודה (בגודה) גנדיות בע"מ

תשל"ג-10-ג'י
1948-1954

מק' וחייב בכספי לכך שהモוכר הוודיע לכוונה בכתב על דרישת תביעה כאמור מיד עם קבלתם ומיננה לכוונה הזדמנות להציג הצד לדרישת ולחוגגן בפני הדרישת ו/או תביעה, או במקרה של פיצויי במסגרת פשרה הקונה אישר את תשלום הסכום מושך.

כ. כי דירקטוריון הקונה אישר את החתקשות על פי הסכם זה כמפורט בפרוטוקול המצוין בנשפת' לחסם זה.

העסקה

בכספי למילוי התcheinויות הרווח שפויי הסכם זה, מוכר המוכר ומעביר לרוכש את מלא זכויותיו בMMC ומתחייב למסור לו את החזקה הבלעדית בMMC והרווח מתחייב לקבל את מלא זכויות המוכר בMMC ואת החזקה הבלעדית בהם וחייב במקרה לחזור את הסכם זה.

לאחר מועד חתימת החסם הקונה יהיה זכאי לרשום הערת אזהרה בלשכת רישום חמקראין. למען חסר ספק לא תשוחרר התמורה מהנאמן לנחנה בטרם רישום הערת אזהרה כאמור.

מסירת החזקה

התמורה בתוך 60 ימים ממועד חתימת הסכם זה, מוכר מתחייב למסור לרוכש את החזקה הבלעדית בMMC ובלבד שעדי אומה עת שלמה מלא התמורה כהגדרתה להן לנאמן (להלן - "יום המשילה"), כשהוא נקי מכל אדם וחפצ' ומשוחרר מכל חוב ו/או שיעבוד ו/או משכון ו/או זכות צד גי כלשהו וכשהוא במצב תקין ושלם (IS AS), כפי שהיא במועד חתימת הסכם זה, למעט בלי עקב שימוש רגיל וסביר החול ממועד החתימה ועד ליום המשילה.

התמורה

בהתמורה לרכישת זכויות המוכר בMMC בהתאם להסכם זה, ישם הרוכש למוכר סך של - 4,000,000 ל"י (ארבעה מיליון ש"ח) התמורה תשולם ע"י הרוכש למוכר באופן ובמועדים כדלקמן:

א. התמורה במלואה תשולם בדרך של העברת למוכר בכמות של 5,405,405 ל"י ע.ג. אגרות חוב (סדרה A) של המוכר ("אגרות חוב המתמורה"), בציירן מע"מ כדין אשר ישולם כגד קבלת השבוניות מס שתמסר לכוונה מאות המוכר וזאת בעת העברת אגרות חוב לידי המוכר מעת הנאמן. אגרות חוב המתמורה תועברנית לבועלות המוכר במועד המזאת כל האישורים הדרושים (לרובות אישורי מסמ"ק, אישור העירייה וחוזהה המקומית (בгинע העדר חוב בהיטל השבחה), פרוטוקול המוכר, שטרי מכח חותמים, ייפוי כוח המוכר בסעיף 16 להן ויפוי כוח הקונה (כהגדרכנו להן) לשפט העברת מלא זכויות הבעלות בMMC מהמורcer לכוונה (להלן: "מטמוני ההעברה"). ובלבד שעדי מועד זה נסירה החזקה בMMC לכוונה, נרשם המוכר בעלים של MMC ונרשמה הערת אזהרה לטובת הקונה בגין הסכם זה. ובתנאי נוסף כי הומצאו לכוונה המסמכים הבאים: אישור בדבר סילוק השבעוז לטובת בנק לאומי מחלוקת 1/77 + 2/38003, אישור רכשות הבנק כאמור הסכם זה לעיל, עותק מרישיון עסק של החגנון ואישור בנק לאומי כאמור בסעיף 4(ג) שנtan.

תשלוח ב25/1/1998
ח.צ. 520041

הלוואה לרשות הבנק כי חלק המ麥ר המשו"ב חלקה 241 בגוש 38003 אוננו חל על המ麥ר.

לסכום התמורה יתווסף מס ערך מוסף בשיעור כדי אשר ישולם על ידי הקונה בהמחאה ערוכה בכך למועד העברת המעו"מ לשטונוות מע"מ, בעוד הממצאות חשובניות מס כדי וזה בא עת העברת אגרות החוב מהנאמן להנהה.

למרות האמור בס"ק (א) לעיל, במעמד חותמת הסכם זה, יפקיד הקונה את מלא אגרות חוב התמורה בחשבון בנק בנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ, סניף 290, אשר נפתח לצורך כך על ידי ג.חת חברה לנאמנות בע"מ ("הנאמן").

הצדדים מורים בזאת לנו"ן לחזוק את אגרות חוב התמורה בנאמנות. עבור הצדדים עד להתקיימות התנאים האמורים בס"ק (א) לעיל.

הצדדים ישאו בכל עלויות הנאמן ובעלויות הכרוכות בקיום הנאמנות על פי הסכם המכבר בחלקים שווים ביניהם.

מוסכם בזאת כי בתוך 180 יומם מסירתה, הנאמן יהיה חייב לעשות שימוש בכספי הפקוזן שבידו לצורך ביצוע מלא התשלומים החלים על המכבר עפ"י הוראות חוזה זה ואשר טרם שולמו על ידו (לרבות, סילוק החוב הבנקאי ואנו תשלום המיסים והחיטלים ו/או פירעון כל התשלומים הנדרשים לצורך סילוק העות האזהרה בגין התחייבות לרישום משכנתא לטובת בעלי).

למען חסר ספק מובהר בזאת כי אין באמור לעיל כדי לגרוע מהתחייבותו של המכבר לשלם את כל הסכומים הנדרשים להשגת כל מסמכי העברת בהתאם להוראות הסכם זה.

מוסכם בזאת כי מיד לאחר חותמת הסכם זה על ידי הצדדים הקונה יהיה רשאי לרשום העות אזהרה לטובתנו בגין הסכם זה.

ב.

ג.

ד.

ה.

ו.

ז.

בוטל.

.9

מיסים, היטלים ותשולם

.10

כל המיסים, הארכנות, אגרות וחיטלים למיניהם, לרבות, אך לא רק, אגרות, תיועל, ביוב, כביש וכיו"ב בין אם עירוניים ובין אם משלתיים ועוד אחרים מכל סוג שהוא החלים ו/או שיחולו על המכבר, בעלי ומוציאקו ו/או בקשר אליו לתקופה שעד ליום מסירתה יחול על המכבר ושולמו על ידו ו/או מסירתה ואילך על הרוכש. היטל השבתה, ככל שיחול על בעלי הזכיות במכבר, בגין תוכניות ו/או הקלות ו/או שימושים חורגים שפורסמו למתן תוקף עד למועד חותמת הסכם זה, יחול על המכבר וממועד חותמת הסכם זה ואילך, על הרוכש.

אם ירצה המכבר להגשים השגה/ערור או להודיע שומרת היטל ההשbeta והטיפול בהליך אלו ישלם פרך זמן שמשכו למשך מ-180 יומם מעבר ליום מסירתה; הנאמן, ימצא לוועדה המקומית ערבות בנקאית, בעוד הממצאותו של אישור היטל השbeta המופנה לשכת לצורך העברת הזכיות בזירה לשם הקונה. אישור זה ימסר לידי הקונה מיד עם הממצאות.

.11

המכבר ישא בתשלום מס שבח ומס רכוש נשוא הסכם זה, ככל שיחול.

בג"ה נספחים
בג"ה נספחים

תאריך 20.2.1948
ח.צ. 20041948
25

אם ירצה המוכר להגיש השגה/ערלה/ערעור על הودעת שומת מס השבח והטיפול במלחיכים אלו ימשך פרק זמן שמשכו למשך מ-180 ימים מעבר ליום המSTRUCTION, הנאמן, ימצואו שליטנות מס השבח ערבות בנקאית, בעוד המוצא שלו אישור מס שבת המופנה לשכה לצורך העברת הזכויות במוכר לשם הקונה. אישור זה ימסר לידי הקונה מיד עם המוצא.

12. הרוכש ישא בתשלוט מס רכישה נשוא הסכם זה.
13. כניסה שיבנו מי תשלום מיסים ו/או אגרות חאו היטלים כמפורט לעיל במועדם, ישולם עלי הצד עליו חלה חובה התשלוט.
14. כל החוזאות, המיסים והAGRORT שיש לשלם בקשר עם רישום המוכר ע"ש הקונה בלשכת רישום המקרקעין לרבות רישום משכנתא לטובת בנק ממנו יקבל הקונה הלוואה, יחולו על הקונה.
15. המוכר ישא בתשלומים ובדמי הטיפול שיתולו, ככל שיחולו, לצורך רישום זכויותיו בנקס על שמו בלשכת רישום המקרקעין.

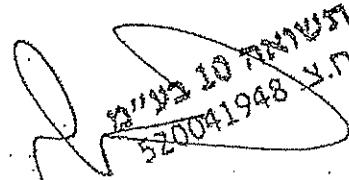
יפוי בח

במעמד החתימה על הסכם זה יתומות המוכר על יפי כה בלתי חוזר בו יפה את כוחם של עות"ד אילן גלזר ו/או בועז תבור (להלן: "בא מוח הקונה") ו/או ו/או גל חת ו/או ישי שרייד ו/או דינה ספריר-חן ו/או גיל ברוון ו/או צחי ברזילי ו/או נטלי רקח ו/או רעوت רייב (להלן: "ב"ב המוכר") לפועל בשמו ובמקום של המוכר על מנת להשלים מילוי התמיכויותיו עפ"י הסכם זה (להלן: "ייפוי מוח המוכר"). יפיו הוכח יוחזק בידי ב"ב המוכר ויועבר לידי הקונה כנגד הפקרת מלאה התמורה אצל הנאמן. נספח יפי הכח מצ"ב ומסומן כנספח יא'.

16. במעמד החתימה על הסכזה, וכتنאי לרישום הערת אזהרה לטובת הקונה יתחתום הקונה על יפי כה בלתי חוזר, המסמיך את ב"ב המוכר ו-ב"ב הקונה למוחק את הערת האזהרה שתறשים לטובתו (להלן: "ייפוי מוח הקונה"), זאת במקרה של ביטול התשלט מטעאה מהפרקתו היחסית עלי הקונה, אשר לא תוקנה גם-לאחר מסירת החוזעה בת 30 ימים מראש ובמצב ולאחר שהושבו לקונה מלא כספי התמורה ששולמו בגין היפוי המוסכם. נספח יפי הכח מצ"ב ומסומן כנספח יב'.
17. מזמן יפי כה המוכר לא ישחרר את המוכר מן החובה למלא בעצמו אחר התמיכויותיו בהסכם זה ולחתום בעצמו על המסמכים הקשורים בכך אם ידרש לכך.

העברת זכויות

18. המוכר מתחייב לרשות הזכויות במוכר על שמו בלשכת רישום המקרקעין בבאר שבע כשהמוכר חופשי ומשוחרר מכל חוב, שיעבוד, עיקול, משכנתא ו/או או זכות-צד ג' כלשהו



ואו כל חוב אחר על שם המוכר, ובכפוף לכך שההטמורה שולמה במלואה. המוכר יצא ידי חובת רישום הזכויות כאמור לעיל בהמצאה לקונה של מלא המסמכים הבאים:

- א. פרוטוקול החלטת דירקטוריון המוכר בדבר החברות בהסכמים דין ומינוי מורשי חתימה מטעמה חתום ומאומת כדין.
- ב. אישורים ממשדי מסויים המkräקען באר שבע בדבר העדר חובות מס שבח ומס רכוש בגין העסק נשוא הסכם זה.
- ג. אישור עירית באר שבע (לרבבות הוועדה המקומית לתכנון ובניה) בדבר הסכמתה להעברת הזכויות לרוכש על פי הסכם זהה ולפי סעיף 324 לפקודת הערים.
- ד. ייפוי חכוך תבלתי חזר כאמור בסעיף 16 לעיל (ייפוי כוח המוכר).
- ה. שטרים מכר חתוםים על ידי המוכרת בנוגע להעברת הזכויות בחלוקת 1/77 ו-2/77 בוגוש 38003.
- ו. כל מסמך אחר שיידרש עיי לשפט רישום המkräקען לצורך רישום הזכויות על הקונה (ואו על שם המוכר), היה זכויות טרם נרשמו על שמו עד ליום מסירת החזקה).
19. עיכוב בהמצאת אילו מהמסמכים ואו האישורים כמפורט בס"ק 18.ב - 18.ג לעיל, וזאת בתוצאה ממינעה מנהלית (шибנות, השבות, עיצומים, מצב מלחמה וכו') שאינם תלויים במוכר, לא יחשב כהפרת הסכם זה, והמסמך יומצא מיד עם הסרת חמנុעה.
20. רישום והעברת הזכויות על שם הקונה יתבצעו על ידי הקונה ועל חשבונו.
21. מובהר בזאת כי חלק המכר המצו依 בחלוקת 241 בוגוש 38003 יירשם עיש הקונה כיחידת רישום נפרדת בבית משותף אשר ירשם על ידי המוכר כמפורט בהסכם זה לעיל והקונה מסכימים מתחייב כי עד לרישום כאמור, לא יהיה רשאי להירשם כבעלם במשוע בחלוקת מהזיכוי בחלוקת 241 בוגוש 38003.

הפרות

22. הפר כד מתחדים הפה יסודית של תנאי יסודי בהסכם זה, ישלם הצד המפר לצד הנפגע, כפיזויים מוסכמים ומעורכים מראש, סך של ידי המוכר כמפורט בהסכם זה (בAMILIM: ארבע מאות אלף) וזאת מבלי Lagerun מזוכתו על הצד הנפגע לכל סעуд אחר על פי כל דין.
23. הצהרות הצדדים בסעיף 4 ו- 5 להסכם זה וכן סעיפים 7, 8, 10, 11, 12, 15, 16, 0-16 מהווים תנאים יסודיים שהפרה יסודית של הסכם זה.
24. מוסכם כי הזכות לפיצוי המוסכם המפורט לעיל מקום לאחר מסירת התראה בכתוב של 14 ימים לפחות במהלך מהלכה לא וזוקנה ההפרה.
25. הצדדים מצהירים כי הפיזוי המוסכם דלעיל נקבע על ידם לאחר הערכה והירה ובוחנת הנזקים הצפויים להיגרם מהם במקרה של הפרת הסכם זה וביטולו. פיצוי זה ישולק ללא הוכחת נזק.

החותם (במכתב ידו)

10.10.1948
ג.א. 38003

25. יפגר הקונה בתשלוטו כלשהו מהתשלומים המפורטים בחסכם זה, יהיה המוכר זכאי לקבל מהקונה את אותו תשלום, בתוספת ריבית בשיעור שניי של 12% מהסכום הקבוע לתשלומו ועד ליום התשלום בפועל.
26. בוטל הסכם זה כזין, תוך שיקמה חובה שבה לקונה, יושבו כל הסכומים ששולמו על פי הסכם זה, בניכוי הפיצויים המושכים ובהתאם עם על הסכם זה, מסכימים ומתחייבים הניצעים לפעול בהתאם.
27. על הסכם זה יחולו הוראות חוק החוזים [תירופות בשל הפרות חוזה], התשל"א - 1971.
28. בגין כל יום איתור בנסיבות החזקה במוכר ליידי הקונה, ישם המוכר לקונה כפיצויי מושכים ומועדך מראש סך בש"ח של 1000 ש"ח (אלף ש"ח), ליום זה את מבלי גירוש מלעדי אחר על פי הסכם זה וראו על פי כל דין לו יהיה זכאי הקונה.
29. למרות כל האמור לעיל, איתור של עד 21 ימים בביבועו אורת או יותר מהתהיכנות הצדדים על פי הסכם זה לא יחשב מהפרה של ההסכם ולא תזכה בכל טעם את מהצדדים ובבז שהתהיכנות שהן שלובות על פי הוראות הסכם זה, תבוצענה במקביל.
30. במקרה שמי מהצדדים להסכם זה יבצע תשלום החל על פי הסכם זה על משמו זו או לאחר מתן הוראה בכתב בת 21 יום מראש במללם לא שולם החוב ע"י הצד החוייב, בו, ישיב הצד החוייב לצד המשלט את הסכום ששולם בצוירף ריבית כאמור בסעיף 25 לעיל.
31. שום התנוגות מצד מי מהצדדים לא תהسب כויתור על אייזו זכות מזוכיותו על פי הסכם זה ואו על פי כל דין ואו כויתור ואו כהסכם מעצמו לאייזו הפרה ואו אי קיום תנאי הסכם זה על ידי הצד האחר ואו כוונת דחיה ואו ארכה לבצע כל מעשה אשר על הצד الآخر לעשותו ואו כשיוני ואו ביטול ואו תוספת של אייזה תנאי שהוא, אלא אם הויתור, ההסכמה, הדתיה, השינוי, הביטול או התוספת נעשה במפורש ובכתב.
32. מוסכם בזאת כי בית המשפט המוסמך לזמן באופן בלעדי בכל עניין הנוגע להסכם זה, ואו הנובע ממנו חנו בית המשפט המוסמך בעיר תל אביב.
33. כל צד ישא בשכר טרחת ע"ד מטעמו.
34. הכתוב בהסכם זה ממחה באופן בלעדי את כל המוסכים בין הצדדים, ואין להתחשב בכל מווים שקדם לחתימתו או שהתקיימו בלבד עם חתימתו, הצהרות, מסמכים, התהיכנות או הסכמים שקדמו או שהיו תנאי לחתימתו של הסכם זה כל אלה בטלים ובלתיים בזאת.
35. בכפוף להוראות חוק הנאמנות, התשל"ט - 1979, הצדדים פוטרים ומשחררים בזאת את הנאמן ואו ב"כ הקונה (בתפקידו כנאמן) מכל אחוריות לכל נזק ואו חסרון כס מכל סוג שהוא שיגרם למי מהם, אם יגרם, עקב ואו כתוצאה מכל מעשה ואו מחדר של הנאמן ואו ב"כ הקונה, ובלבך שפועל על פי האמור בהסכם זה, לפי מיטב שיקול דעתו.

בגדי נספחים בזאת
בגדי נספחים בזאת

תשל"ט 1979
ח.ק. 4500
תשל"ט 1979

36. חתימות הצדדים על הסכם זה מהוות הוראה בלתי חזורת לנאמן ואו לביצ' הקונגה
(בתפקידנו כנאמן) לפועל על פי הוראות הסכם זה ככל ש欢 נוגעת אליהם.
37. הצדדים מתחייבים לשתף פעולה ביניהם לשם ביצועו של הסכם זה ובכלל זה
להתencies בפני כל גורם ולהחותם על כל מסמך שיידרש באופן סביר לשם כך.
38. כתובות הצדדים הן כאמור בראש הסכם זה וכל הודעה שתשלוח למי מצדדים
להסכם זה לפי כתובתו. דלעיל, מחשב במתකבת על ידו בתום 96 שעות מעת מסירוגין
בדואר במכtab רשות.

ולראיה באו הצדדים על החותם בתאריך דלעיל:

מ. ג. ד צ. ק
הסנאט של מדינת ישראל ב忙着

הרוכש

השאהת בפער
ח.צ. 520041948
המוכר

אימות חותימות הקונס

אני חח"מ, בועז תבור ע"ד, אשר כי לפרטוקול
מורשי חותימה של חברת מ.ג.ד צק' חברה
לעבוזות קבלניות בע"מ, ח.פ. 51-0041948,
הווצג בפני, חותמתם של דוד מסאלא ג'ג.
תוקנות וצירוף 056408677
תוקנה לכל דבר ועניין בקשר עם העסקה נשוא
הסכם זה.

אימות חותימות המוכר

אני חח"מ, דנח ספיר-חן ע"ד, כיווץ המשפטית
של המוכר, משואה 10 פ"מ 52-0041948, הריני
לאשר כי בהתאם למסמכים היסור של החברה
וחותלותנית, חותמתם של היי שיר ויצמן תא.
1 שמואל זונטג תא. 054005244
50590900 בציירוף
תוקנות וחברה מהיבת את המוכר לכל דבר ועניין
בקשר עם עסקה נשוא הסכם זה.

תאריך	חותימה וחותמת	חותימה וחותמת	תאריך
-------	---------------	---------------	-------

17584181501

ד. 3. 1. 87
החותם יתיר על כל פעולה בקשר
לעבוזות קבלניות בע"מ

ח.ג.ד
10.3.87
52-0041948

נספח 24 :

**העתק דיווח מיידי מיום
23.3.2010 בדבר התקשרות
בנסיבות
עמוד מספר 114**

תשאה 10 בע"מ
TESOUA 10 LTD
פומבי
053ת

מספר ברשם: 520041948
שם מקআচাৰ: תשי'ה 10
כתובת עיר של התאגיד רשותם למסחר בבורסה בתל אביב
רוחב: 'צ'בטינטול', 7, רמת גן 52520
טלפון: 03-6114023, 03-6114024
דוא"ל: shmulik@tesoua10.com

תאריך שידור: 23/03/2010
2010-01-426582
אומכטא:

לכבוד
בבוסת פניות עבר בע"מ
www.tase.co.il
לכבוד
בשנות פניות עבר
www.isa.gov.il

דוח פינדי עלי אידוע או עיתין החוגים מעסקי התחגיד הרגילע

תבנה 39 (א) לתקנות מיניות שער (חוות המקומות ממידים), תש"ל - 1970
תחזאות המבקר 'יש לדעת ב2050 ולא בזעפו' לה.
דעת על דרישות חוב או דרישת מודיע לש להניש במאענש טענות
מהות הארען התקשרות בסוכנים לממכרות כסום

מספר אומדן של מסמכים קודמים בושא (אי) האזכור מהו הילאה על דר רפינה):

תאריך עדכון מפנה הטופס: 15/03/2010

שם קדום של ישות מדינה: תושה 10 בע"מ, אי. א.ו.א. ייעוץ והובאה בוג'ה

שם מזוזה אלקטրוני: מת גל, תפרקיה: רيعן המשפט, שם תברא מעסיקה: gal@csglaw.co.il; דואר אלקטרוני: 03-6088455, 03-6088444, טלפונ: 67025 תל אביב; מרכז עזריאלי 5

נספח 25 :

**החלק הרלוונטי מהדו"ח
כספי של החברה לרבעון
הראשון של שנת 2009 (ביאור
3(א))**

עמוד מס' 117

באור 3 - יעוזות ואירועים מהותיים בתגובה הדיווח ואחריהם

(א) במהלך התקופה החל מיום 1 בינוואר 2009 ועד לסוף למועד אישור דוחות כספיים אלה, מכירה חכלה בת כ- 14 מיליון ש"ח עב' אגרות חוב (סדרה א') של החברה בתמורה לסר של כ- 6.8 מיליון ש"ח, ברכבת אפקטיבית שנתנית שנעה בין כ- 49% ל- 46%.

(ב) ביום 24 במאי 2009 חתמה החברה על הסכם "למכירת נדלין" להשקעה הממוקם בירשלים והקשרו בהסכם שכירות עד ליום 31 במרץ 2011. במסגרת ההסכם נקבע כי מסירת החזקה המשפטית על הנכס תושלם ביום 30 באפריל 2010.

התמורה בגין המכירה נקבעה על סך של 6,880 אלפי ש"ח כאשר סכום התמורה ישולם כדלקמן:

1. 200 אלפי ש"ח במועד החתימה על ההסכם.
2. יתרת התמורה תשולם בחודש אפריל 2010 בהתאם הבא:
 - * כ- 880 אלפי ש"ח ישולם בדרך של הפחתת דמי השכירות שיקבל המוכר בחודש אפריל 2010 עבור השנה המתחילה באותה חודש, ואשר הקונה זכאי להפחה בהתאם להוראות הסכם זה.
 - * 2,300 אלפי ש"ח ביחסן כאשרLK קונה תהיה נתונה הזכות לבצע תשלום זה, או כל חלק ממנו, באמצעות אגרות חוב של החברה כאשר מתחם הסכם שאפשר לשילום באגרות חוב רשיון הרוכש לשלים סך של 575 אלפי ש"ח באמצעות אגרות חוב להמרה (סדרה ב') של החברה אשר ערך יוחשב לפי 27 אגרות לפחות לכל 1 ש"ח עב' של אגרות חוב. לכל סכום שלא ישולם באמצעות אגרות חוב להמרה (סדרה ב') של החברה כאמור, יכול הרוכש לשלים באמצעות אגרות חוב (סדרה א') של החברה, אשר ערך יוחשב לפחות 75 אגרות לפחות לכל 1 ש"ח עב' של אגרות חוב.
 - * 3,500 אלפי ש"ח אשר יועברו "שירות לבנק לסילוק ותרות חוב בנקאי", אשר לטובתו משועבד הנכס ואשר נכון לתאריך המזון יתרתו מסתכמת לכ- 5 מיליון ש"ח, והיתרה תועבר לנאמן עד להנפקת אישור הבנק בדבר סילוק ההלוואה כאמור, אישור מרשם החברות בדבר סילוק השעבוד ונפח טאבו נקי ממשכתה.

(ג) במהלך חודש מאי 2008 רכשה בעלת עניין בחברה מנתה של החברה, בסכום של 2,459 אלפי ש"ח מהחברה, בהתאם להסכם המכר, שעודק בחודש אוגוסט 2008 ועדכן בשנית בחודש נובמבר 2008, התשלום אמרור היה להתבצע בשלושה תשלוםיו שווים.

בעלת העcin לא עמדה בתנאי ההסכם. החברה החליטה לפנות לבית המשפט לקבלת אישור לחזקה שלא מתוך העדיפם, בכפוף לאישור בית המשפט, תפעל החברה לביטול ההסכם עם בעלת העניין, להעברת המניות לחברה הבת ולמימושן.

- (ד) בחודש מאי 2009 חתמה החברה על "זכרון" דבירים בגין מכירת חלק מהותי משתי המבנה המסחרי בבאר שבע, שמושכר ללאומי בתמורה לסר של 19.7 מיליון ש"ח.
 - הנכס "ימכר בכפוף לזכיות הבנק על פי" הסכם השכירות אשר נחתם עימו וכן בכפוף לזכיות הבנק על פי הסכם אופציה במסגרת העונקה לבנק אופציה לריכשת המושכר, בתום תקופת השכירות.
 - התמורה בגין המ麥ר תשולם על ידי הקונה בהתאם הבא:
 - * סך של 1,000,000 ש"ח אשר הופקד בנאמנות במעמד חתימת זיכרון ובדברים.
 - * סך של 2,000,000 ש"ח ישולם במעמד חתימת הסכם המכר.
 - * סך של 2,000,000 ש"ח ישולם בתוך 30 יום לאחר חתימת הסכם המכר.
 - * סך של 14,700,000 ש"ח ישולם עד ליום 26 באוקטובר 2009 נגד מסירת החזקה בממכר.
 - הסכום בין הצדדים, כי היה ועד למועד מסירת החזקה לא ישלם הקונה את יתרת התמורה וזאת מחמת מעשה / או מחדר שבאחריות החברה אשר מנע מהקונה לקבלת מימון בנקאי לצורך רכישת המ麥ר, היה הקונה זכאי לקבל חלק יחסי מדמי השכירות החודשיים מאית הבנק בהתאם לחלק היחסי מהתמורה ששילם עד אותה עת לחברה, וזאת למטרת התקופה שעדי לתשלום יתרת התמורה.
 - חברה התחייבת כלפי הקונה כי תפעיל על עצמה את כל התכתיויות הנוגעות להבטחת מקומות חניה לבנק ולמכירת מקומות חניה לבנק, הכל בהתאם להסכמים עמו.
 - כמו כן, התחייבת החברה, כי תפעל לרישומו של בית משפט, במסגרת ירשמו זכיות הקונה בממכר.
 - העסקה כפופה לקיומם במצטבר של כל התามים המפורטים להלן:
 - חותמה על הסכם מכר מה"ב על בסיס העקרונות המפורטים לעיל, וזאת בתוך 14 ימים ממועד חתימת זיכרון הדבירים.
 - קיבלת אישור הבנק לעסקה ולשעבד המ麥ר.
 - קיבלת אישור הבנק על יתרת החוב הבנקאי של החברה בגין הנכס.
 - אישור פקיזה ההסדר ביחס לרישום הערת אזהרה לטובת הקונה על זכיות החברה בממכר.
- כל שהסכם המ麥ר לא יחתם בתום 14 ימי עסקים ממועד חתימת זיכרון דבירם ישולם לחברה סך של 1,000,000 ש"ח כפיצי מוסף ומעריך מראש, למעט במקרה של הפרה על ידי החברה.

נספח 26 :

**דו"ח המציג את מחיר אגרות
החוב סדרה א' של החברה
במועדים הרלוונטיים**

עמוד מס' 118

נספח 27 :

**דו"ח סקירה של רוי"ח המבקר
ובאור 1 ג. (2) בדו"ח תקופתי
רביעון שלישי לשנת 2009**

עמוד מס' 119

דו"ח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעל' המניות של חברת
תשואה 10 בע"מ

חובא

סקרו את המידע הכספי ומדובר של תשואה 10 בע"מ החברה וחברות הבנות שלה (להלן: "הקבוצה") כולל את הדוחות התמציתים הנماuds על המאוחר על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר 2009 ואת הדוחות התמציתים המאוחדים על הרווח (הפסד) הכלל, השימוש בהםן העצמי (גרעון בהן) ותדרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלשה חודשים שהסתמכו באוטם תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחרים עריכה ולהגשה של מידע כספי לתקופות בין'ים אלה בהתאם לתקנון חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דו"ח כספי לתקופות בין'ים", וכן הם אחרים לעירכת מידע כספי לתקופות בין'ים אלה לפי פרק ד' של תקנות נירחות ערך (דו"חות תקופתיים ומידיים), התשל"ל-1970. אחריותם היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות בין'ים אלה בהתאם על סקריםם.

תיקף הסקירה

ערךם את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 1 של לשכת רואי החשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות בין'ים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות בין'ים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים וחשבונאים, ומישום נали סקירה אניטיים אחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר בקורס הניתנת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינהאפשרת לנו להשגיח ביחסן שינוי כלל העניינים המשמעותיים שהוא יכולם להיות מזוהים בבדיקה. בהתאם לכך, אין אנו מחייבים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתרשומת ליבט דבר הגורם לנו לסביר שהמידע הכספי הנ"ל אינו שורר, מכל הבחינות המהוויות, בהתאם לתקנון חשבונאות בינלאומי IAS 34.

בנוסף לדבר בפסקה הקודמת, בהתאם לסקירתנו, לא בא לתרשומת ליבט דבר הגורם לנו לסביר שהמידע הכספי הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהוויות, אחר הוראות הגלוי לפי פרק ד' של תקנות נירחות ערך (דו"חות תקופתיים ומידיים), התשל"ל-1970.

ambil'י לסיג את מסקנתנו הנ"ל, אם מפכים את תשומת הלב לאמור בבאור 1' לדוחות הכספיים - עסק' החברת ומצוות הכספי - במוגע לגרעון בהון העצמי ובוחן החזר (כמפורט בבאור 1ג'2) ליום 30 בספטמבר 2009 וכן במוגע להיקף המזומנים של המקורות התזרימיים השוטפים של החברה ומנגד לשימושים הצפויים הגבויים בהרבה מאותם מקורות ובוגר לפעולות וلتוכניות של הנהלת החברה למציאת حلופות לציאום מקורות מימון, בהיקף וביעתי המדרשים אשר יאפשרו לה, להערכתה, לעמוד בהתחייבויותיהם ולמנמן את פעילותה השוטפת כמפורט בבאור 1 ג'. הנהלת המלאה של הנהלת החברה ומشرك, שעשויה התוכניות האמורתיות להתממש באופן שונה ממה שנכפה על שלישים ואיתם בשליטה המלאה של הנהלת החברה ומشرك, עשויה התוכניות האמורתיות להתממש באופן שונה ממה שנכפה על ידי הנהלת החברה. פירען התחביבותה של החברה, לרבות קרן ויראית למחזיקי אגרות החוב שהונפקו לציבור וכן, מימן פעולתה השוטפת מזומנים אם כן, בהתאם לתקופות פועלותיה המתוכננות של הנהלת החברה, כאמור לעיל ובבאור 1ג' לדוחות הכספיים.

בריטטן אלמגור דהאר ושות'
רואי חשבון

תל אביב, 29 בנובמבר, 2009

משרד הראשי – תל אביב	טלפון: 03-6085555
מרכז צוראי 1	טלפון: 03-6094022
תל אביב 67021	טלפון: 03-5759955
ת.ד. 16593	טלפון: 03-7551500
תל אביב 61164	טלפון: 03-7551500
טלפון: 08-6375676	טלפון: 08-6371628
טלפון: 08-6371628	טלפון: 08-6375676
טלפון: 08-6909500	טלפון: 08-6909500
טלפון: 04-8672528	טלפון: 04-8672528
טלפון: 04-8607333	טלפון: 04-8607333
טלפון: 02-5374173	טלפון: 02-5374173
טלפון: 02-5018888	טלפון: 02-5018888
טלפון: 94390	טלפון: 94390
טלפון: 31055	טלפון: 31055
טלפון: 5648	טלפון: 5648
טלפון: 1369	טלפון: 1369
טלפון: 84965	טלפון: 84965
טלפון: 84965	טלפון: 84965
טלפון: 04-8672528 :079	טלפון: 04-8672528 :079
טלפון: info-beersheva@deloitte.co.il	טלפון: info-beersheva@deloitte.co.il
טלפון: info-haifa@deloitte.co.il	טלפון: info-haifa@deloitte.co.il
טלפון: info-jer@deloitte.co.il	טלפון: info-jer@deloitte.co.il

תשואה 10 בע"מ, להלן - "החברה", התאגודה בישראל ביום 31 במאי 1990 ומשרדיה הרושים ממוקם ברמת-גן. עד לחודש ספטמבר 2006 עסקה החברה ב פעילות שלילית למודו' מקצועות המחשב והטכניולוגיה, החזאה לאור של ייחון טכניולוגיות וארגן כנסים ותערוכות בתחומיים טכנולוגיים. בעקבות מכירתה פעילות זו, עסקת החברה, החל ממועד מרץ 2007 בשני תחומים עיקריים: השכלה ופיתוח נכסים מניבים בישראל וב בחו"ל וכן פעילות "זום" בתחום הנדל"ן למגזרים ולמסחר בארץ וב בחו"ל. כתובתה הרשמה של החברה הינה רחוב דבוניינסקי 7, רמת גן. הדוחות הכספיים של הקבוצה ליום 30 בספטמבר 2009, כוללים את אלה של החברה ושל החברות הבנות.

ቢירות הערך של החברה רשומים למסחר בבורסה לניירוט ערך בתל אביב.

יש לעין בדוחות תמציתים אלו בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2008 ולשנה שהסתמימה באותו תאריך, ובاقורים אשר כללו אליהם.

2. מצבה הכספי של החברה:

1. החברה הינה חברת נדל"ן המחזיקה בנכסי נדל"ן להשקעה בישראל וכן נכסי נדל"ן המיועדים להקמה ופיתוח ברומניה שמומן עד כה, באופן חלקי, באמצעות הלואאות ממבצעים לחברות מאוחדות ברומניה. מזרח אירופה הוא אחד האזורים שנפגו קשה ממעבר המילוי העולמי ומידנות רבות באוצר שרותי בעיצומו של מבקר פיננסי חמור, בכלל רומנים. בעקבות המשור הוקשו התנאים לקבלת מימון בגין כל ולמימון פרויקטים נדל"נים במוחך וצומצמה יכולתה של החברה לחפש הלואאות ולממן באשרαι חדש בניה של פרויקטים חדשים שתוכננו. לאור קשיי המימון האמורים, עד למועד אישור דוחות כספיים אלה, החברה טרם הquila בעבודות פיתוח או בניה של פרויקטים חדשים ברומניה.

2. ליום 30 בספטמבר 2009 לחברה גורען בהון העצמי בסך של כ-9 מיליון ש"ח, הון חזר שלילי בסך של כ-16.5 מיליון ש"ח הכיל גם נכסים והתחייבות בין נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה (ModelProperty) להביא בחשבון את נכסים המkräען לבניה ברומניה) וכן תזרים מזומנים שלילי מפעלות שוטפות שהסתמכה בשנת 2008 בסך של כ-20.4 מיליון ש"ח ובתשעה ושלושה חודשים שהסתמכו ליום 30 בספטמבר 2009 בסך של כ-7 מיליון ש"ח ו- 2.4 מיליון ש"ח, בהתאם.

על בסיס התחייבותה של החברה בסמוך למועד אישור דוחות כספיים אלה, לחברה מקורות תזרימיים שוטפים בחיקף מוצמוץ ומנגד שימושים צפויים הגבוהים בהרבה מהמקורות, הנבעים בעיקר מ- :

- תשלומי קרקע וריבית לשנה המסתמכת ביום 30 בספטמבר 2010 למוסדות בנקאים (על בסיס תזרים האשראי התקיימים כיום) בהיקף של כ-34 מיליון ש"ח. מtower הסך הנ"ל, 18.2 מיליון ש"ח צפויים להיפרע במסגרת מימוש נכסים - ראה בואר 3(g) ו- 3(h) להלן).

- תשלומי קרקע וריבית למוחזקי אגרות חוב בהיקף של כ-12.2 מיליון ש"ח זאת מלבד להביא בחשבון הפחתה צפואה בתשלומיים לכשיושלם העסקאות המפורשות בואר 3(g), 3(h), 3(t) ו- 3(i)).

- מחזיביות להשלמת השקעות בנכסי נדל"ן להשקעה בהיקף של כ-3.1 מיליון ש"ח.

- תקומות שוטפות בהן צפואה החברה לשנת במסגרת פעילותה השוטפת, אשר צפויות להסתמכם בשנה המסתמכת ביום 30 בספטמבר 2010 בהיקף של כ- 3 מיליון ש"ח.

4. הנהלת החברה פועלת ומתכוונת להמשיך ולפועל, כאמור להלן, במספר מישורים, במשולב, לצורך הפחתת התchia"ביזותה ולצורך גויס מקורות תזרימיים שיאפשרו לה להערכה למן את השימושים הצפויים וכן את פירען התchia"ביזותה, לרבות קרקע וריבית למוחזקי אגרות החוב שהונפקו לציבור.

A. להלן הפעולות שבוצעו על ידי החברה בשנת 2009, עד בסמוך למועד אישור דוחות כספיים אלו (שבחולקם טרם הגיעו לחברה את מלא התזרים הצפוי):

- מימוש חלק עיקרי מנכס נדל"ן להשקעה בחו"ל שבע שנים - ראה בואר 3(h).

- מימוש נכס נדל"ן להשקעה בירושלים - ראה בואר 3(g).

נספח 28 :

**דו"ח רו"ח המבקרים לבעלי
המניות וסעיף 1.1 (2) לדו"ח
דיקטוריון על מצב ענייני
החברה לתקופה ינואר – דצמבר
2009 שנכללו במסגרת דו"ח
תקופתי לשנתי לשנת 2009**

עמוד מס' 121

דוח חראי המחשבון הממקדים לבע"ל המציגות של
תשואה 10 בע"מ

ביקורת את הדוחות המאוחדים על המגב הכספי המצורפים של תשואה 10 בע"מ (להלן - החברה) ליום 31 בדצמבר 2009 ו-2008 ואת הדוחות המאוחדים על הרוחן הכלול, השניים בהן העצמי ותזרימי המזומנים לכל אחת משלש השנים בתקופה שהסתמימה ביום 31 בדצמבר 2009. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וה הנהלה של החברה. אחריותם היא להזות דעה על דוחות כספיים אלה בהתאם על ביקורתם.

ערכתם את ביקורתם בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פועלתו של רואין חשבון), התשל"ג-1973. על-פי תקנים אלה נדרש מatanו לתקן את הביקורת וביצעה במשטרה להשיג מידה סבירה של ביחסן שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדקיה מוגמת של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדווחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונות שיושמו ושל האומדן המשמעותי שנעשה על ידי הדירקטוריון וה הנהלה של החברה וכן הערכת נאותה הצעגה בדוחות הכספיים בכללותה. אט סבירים שבביקורתם מספקת בסיס נאות לדוחות דעתם.

לדעתנו, בהתאם על ביקורתם, הדוחות הכספיים הכללisch מקובלים באופןណאות, מכל הביקורות המהותיות, את המגב הכספי של החברה והבחירות הבנות שלה ליום 31 בדצמבר 2009 ו-2008 ואת תוצאות פעולותיה, השניים בהן העצמי ותזרימי המזומנים שלתן כל אחת משלש השנים בתקופה שהסתמימה ביום 31 בדצמבר 2009. בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות בירוח ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

ambil לסייע את דוחות דעתם, אט מפניות את תשומת הלב לאמור בביור 1ב' לדוחות הכספיים - עסק' החברה ומצבה הכספי - בקשר לגירושו בהון העצמי ובಹון החוזר (כמפורט בביור 1ב' 2) ליום 31 בדצמבר 2009, וכן בקשר להיקף המוצאות התזרימיים המשופטים של החברה ומגנד לשימושים הכספיים הגבוהים בהרבה מאשר מקרים ובגען לפחותות ולתוכיות של הנהלת החברה לצורך הפקחת התחייבות ולצורך גiros מוקודות מזרמיים שאפשרו מימון השימושים הכספיים ופירען התחייבותם כמפורט בביור 1ב' כאמור. פירען התחייבותם של החברה ומגנון פעילותה מוגנים בהת�שות ותכניות הנהלת החברה לרבות אלו המפורטות בביור 1ב'(4)(ב') או בגבוש ומימוש וככויות אחרות שאפשרו פירען / או דחיה של ההתחייבות הקיימות והציפיות, וכן למועד אישור דוחות כספיים אלו, אין בידי החברה מוקודות תזרימיים זמינים מספקים לצורך עמידה בהוואותיה ולצורך פירען התחייבותם השוטפות לרבות לצורך תשלוף קון ורכיבת לבני אגרות חוב ביום 30 למאי 2010 בסך של כ- 11.2 מיליון ש"ח ויתרת התשלות בגין ריבית ביום 30 בנובמבר 2010 בסך כ- 2.3 מיליון ש"ח ובשל כך קיימים ספקות ממשמעותיים בדבר המשך קיומה של החברה כ"עסק ח'" בעמיד הנראות לעין. בדוחות הכספיים לא נכללו כל הוראות לגבי ערכי הנכסים וההתחייבויות מסווגם שייתכן ותהיה דוחשות אם החברה לא תוכל להמשיך ולפעול כ"עסק ח'".

בריטמן אלמגור זהר ושות'
חאי חבון

תל אביב, 28 במרץ 2010

סניף אילית	סניף ירושלים	סניף רמת-ה-נ-
מרכז עירוני 583 ת.ד. 88104	מרכז עירוני 5 ת.ד. 1369 טלפון: 08-6375676 fax: 08-6371628 info-eilat@deloitte.co.il	מרכז 6 רמת-ה-נ- טלפון: 02-5018888 fax: 02-5374173 טלפון: 03-5759955 fax: 03-6094022 info-jer@deloitte.co.il
סניף באר שבע	סניף ירושלים	סניף רמת-ה-נ-
המרכז עירוני 5 ת.ד. 5648 טלפון: 08-6909500 fax: 08-6909600 טלפון: 08-6909628 fax: 08-6909628 info-beersheva@deloitte.co.il	מרכז 12 ירושלים, טלפון: 94390 טלפון: 02-5372521 טלפון: 03-57551500 fax: 03-60859555 info-ramatgan@deloitte.co.il	מרכז צוריאל 1 תל אביב, 67021 טלפון: 16593 טלפון: 4116946 טלפון: 03-60859555 fax: 03-6094022 info@deloitte.co.il

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu, a Swiss Verein, and its network of member firms, each of which is a legally separate and independent entity. Please see www.deloitte.com/about for a detailed description of the legal structure of Deloitte Touche Tohmatsu and its member firms.

תשואה 10 בע"מ

דו"ח הדיקטוריון על מצב ענייני החברה לתוקופה ינואר - דצמבר 2009

הנו מתכבדים להציג בזה את דו"ח הדיקטוריון של תשואה 10 בע"מ, (להלן: "החברה") לתוקפה ביום 31 דצמבר 2009.

1. נוגדים עיקריים על התאגיד:

1.1 תאור החברה:

תשואה 10 בע"מ (החברה) הינה חברת ציבורית, אשר מנוהלה ורשומות למסחר בבעוסה לניזות ערך בתל אביב.

(1) החברה הינה חברת מ"ל' המחזיקה ברכס נדל"ן להשקעה בישראל וכן בכיסי נדל"ן המיועדים להפקה ופיתוח ברומניה שמשמש עד כה, באופן חלקי, באמצעות הלואות מבנקים לחברות מאוחדות בחו"מ. מחר אירופה הוא אחד האזרחים שנפגש קשה ממשבר המילוי העולמי ומدينות רבות לאחר שרויזת בעיניהם של משביר פנסו' חמוץ, במלן חמוניה. בעקבות המשבר הקשטו הת�מים לקבלת מימון בזקאי כולל ולמיון פרויקטים נדל"נים במישר וצומצמה יכולתה של החברה לחפש הלואות ולממן באשראי חדש ביצה של פרויקטים חדשים שתוכנן. לאור קשי' המימון האמורים, עד למועד אישור דוחות כספיים אלה, החברה טרם החלה בעבודות פיתוח או ביה של פרויקטים חדשים בחו"מ.

(2) ליום 31 דצמבר 2009 לחברה גיורען בהון העצמי בסך של כ-17.4 מיליון ש"ח זkid, הון חזיר שליל'י בסך של כ-14.3 מיליון ש"ח הכספי גם נכסים והתחייבותם בגין בכיסים לא שוטפים המחזיקים למכירה (ambil להביא בחשבון את בכיסי המקרקעין לבנייה ברומניה) וכן יתרים מומכימים שלילי' מפעילות שופטהו שהסתמכו בשנת 2009 בסך של כ-10.1 מיליון ש"ח ובשנה הסהטיימה ביום 31 דצמבר 2008 בסך של 20.4 מיליון ש"ח.

(3) על בסיס התה"bijוטיה של החברה בסמוך למועד אישור דוחות כספיים אלה, לחברה מוקרות תזרימיים שוטפים בהיקף מצומצם ומוגדר שימושים צפויים הגבוהים בהרבה מהמקורות, הנובעים בעיקר מ-:

▪ תשלוםiquן וריבית לשנה המסת"מת ביום 31 דצמבר 2010 למטופחת במקאים (על בסיס תנאי האשראי הקי"מifs כיים) בהיקף של כ- 32 מיליון ש"ח. מתוך הסך ה"ל, 16.2 מיליון ש"ח צפויים להיפרע במסגרת ממושך בכיסים.

▪ תשלוםiquן וריבית למחדיקי אגרות חוב בהיקף של כ- 13.5 מיליון ש"מ מתוך קרן תשלוםiquן וריבית בסיום 30 במאי 2010 בסך של כ- 11.2 מיליון ש"מ ויתרת תשלוםiquן וריבית בין ספטמבר ביום 30 בטורנבר בסך של 2.3 מיליון ש"ח. זאתambil להביא בחשבון הफחתה צפוייה בתשלומים לכישושלם העסקאות.

▪ תקומות שוטפות בהן צפוייה החברה לשאת במסגרת פעילותה השופטה, אשר צפויות להסתמכם בונה המסת"מת ביום 31 דצמבר 2010 בהיקף של כ- 3 מיליון ש"ח.

(4) הנהלת החברה פועלת ומתכוonta להמשיך ולפעול, כמפורט להלן, במספר מישורים, במשולב, לצורך הפתחתה התה"bijוטיה ולאזור גזע מוקרות תזרימיים שיאפשרו לה להערכתה לממן את השימושים הצפויים זkid את פירען התה"bijוטיה, לרבות קאן וריבית למחדיקי אגרות החוב שהונפקן לציבור.

א. להלן הפעולות שבוצעו על ידי החברה בשנת 2009, וכן עד בסמוך למועד אישור דוחות כספיים אלה.

▪ מימוש חלק עיקרי מנכיס נדל"ן להשקעה במרק שבע.

▪ מימוש נכס נדל"ן להשקעה בירושלים.

נספח 29 :

**העתק דיווח מיום 8.4.2010
אודות זימון אסיפת מחזיקי
אגרות החוב וסדר יום האסיפה
עמוד מס' 123**

תשואה 10 בע"מ (החברה")

8 באפריל, 2010

לכבוז הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ באמצעות המנג'א ג.א.ג.,	רשות ניירות ערך באמצעות המנג'א ג.א.ג.,
--	--

הندון: תוצאה בדבר בגין אסיפה כללית של מוחזקי אגרות החוב (סדרה א') ו- (סדרה ב') של החברה

החברה מתכבד בזאת להודיע על כינוסה של אסיפת מוחזקי אגרות החוב (סדרה א') ו- (סדרה ב') של החברה אשר התקיים ביום חמישי ה-22 לאפריל 2010 בשעה 14:00, במשרדי החברה ברוח זיבוטינסקי 7, ק' 41, רמת גן. מובהר בזאת, כי אסיפת מוחזקי אגרות החוב (סדרה ב') ואסיפת מוחזקי אגרות החוב (סדרה א') זומנו לאירוע מועד ולאותו מקום כאמור, זאת על מנת לאפשר למוחזקי אגרות החוב משתי הסדרות, לקיים דיוון משותף באשר לדרכי הפעולה ואופן שיתוף הבעולה ביניהם, לשם מימוש זכויותיהם.

עוד יובהר, כי ה策בעות בנסיבות של סדר יומה של האסיפה המשותפת, תבצענה, ככל שתבוצענה, בכל אחת מהאסיפות של סדרות אגרות החוב (סדרה א') ו- (סדרה ב') בנפרד, גם אם, בנסיבות העניין, חן ותקיינה בנסיבות מוחזקי אגרות החוב של הסדרה האחרת.

1. על סדר תיימן:

1.1. דיווח

1.1.1. דיווח על מצב עסקיה החברה ומטען פרטים למוחזקי אגרות החוב לגבי אזהרת עסק חי שפורסמה בדוחותיה הכספיים של החברה לשנת 2009 וכן מטען פרטים לגבי אי עמידה של התחייבות החברה לשמור על יחס של 3:1 בין חוב לחון עצמי כפי שהוגדר בשטר הנאמנות.

1.1.2. דיווח של החברה בנוגע למקורות לביצוע התשלום ריבית וקרן למוחזקי אגרות החוב שנקבע ליום 31 במאי 2010.

1.1.3. דיווח של החברה בנוגע להתחייבות החברה למוחזק אגרות חוב (סדרה א') ואגרות חוב (סדרה ב').

1.1.4. דיווח של החברה בדבר מימוש התחייבות יו"ר הדירקטוריון של החברה לרכישת 8,450,789 מנויות החברה בסך שלא יחת מ-1,250,000 ש"ח (דוח מיידי מיום 1.10.2009, תוצאת אסיפת מוחזקים מיום 13.9.2010 אסמכתא: 2009-01-245034).

1.2. הגנת על זכויות מוחזקי אגרות החוב (החלטה מיוחדת)

דין וקבלת החלטות רגילים, אשר לפועלות הדורות לשם הגנה על זכויות מוחזקי אגרות החוב כפי שייעלו לה策בעה על ידי מוחזקי אגרות החוב ו/או זיו האפט חברת לנאמניות בע"מ (הנאמנים לסדרה א') ו/או הרטיק נאמנות (1975) בע"מ (הנאמן לסדרה ב') ("הנאמנים").

מודגש כי ההחלטה בסעיף 1.2 זה כפופה להתחייבות השיפוי והימון שבסעיף 2 להלן, ולענין זה, יראו את האמור בסעיף 2 להלן, חלק בלתי נפרד מהצעת ההחלטה הנ"ל.

1.3. מינוי נציגות נפרצת לכל אחת ממחזיקי אגרות החוב (סדרה א') ו- (סדרה ב') נפרד וסמכוותית

(החלטת רגילה)

מינוי נציגות מוחזקים אשר חבריה יבחרו בהתאם לסעיף 1.4 להלן ("הנציגות"). בסמכותה של הנציגות יהיה:

1.3.1. לשכור מומחים (כגון: כלכלן, רוחץ, עורך וכיו"ב) אשר ייצגו את המוחזקים והנאמן, ולהחליפם מעת לעת. במקרה בו החברה תישא בעלות מומחים אלו ימונו המומחים על ידי הנציגות. ככל שהחברה לא תתחייב לשאת בהוצאות שכירת מומחים כאמור, אזי זהות המומחים לרבות תנאי ההתקשרות עימם, יובאו לאישור מחזיקי אגרות החוב, ברוב רגיל.

1.3.2. לפעול בעצמו או באמצעות המומחים:

1.3.2.1. לבדוק אפשרות של גיבוש הסדר עם החברה;

1.3.2.2. ולבזוק מהם הسعدים העומדים למוחזקים;

1.3.3. במידה והנציגות והמומחים הגיעו למסקנה כי יש טעם בניהול משא ומתן על הסדר עם החברה, תננהל הנציגות מווים עם החברה לגיבוש הסדר אשר, ככל שיגובש, יובא לאישור אסיפות המוחזקים בהחלטה מיוחדת;

1.3.4. במידה והציגות והמומחים הגיעו למסקנה כי אין טעם בניהול משא ומתן על הסדר עם החברה תנבע הנציגות יחד עם הייעצים דרכי פעולה חלופיות להגנה על זכויות המוחזקים אשר יובאו לאישור אסיפות המוחזקים;

סמכוותיה של הנציגות לא תפוגנה גם אם מי לחבריה ייחל לכהן כחבר בה.

מודגש ב决议 1.3 זה כפופה להתחייבות השיפוי המימון והפטור לנציגות שבסעיף 2 להלן, ולענין זה, יראו את האמור בסעיף 2 להלן, בחלק בלתי נפרד מהצעת ההחלטה הנ"ל.

1.4. בחירת חברי הנציגות (ההחלטה רגילה)

בחירת חברי הנציגות תהיה בדרך של:

1.4.1. **ראשית** - הצבעה על קביעת מספר חברי הנציגות (בין 3 ל-5 חברים). מספר החברים שירכיבו את הנציגות יקבע על פי החלופה שתקבל את מרבית הקולות;

1.4.2. **שנייה** - הצבעה על זהות המועמדים שיוציאו באסיפה. כל מחזיק יהיה רשאי לפצל את קולו בין כל או חלק מהמועמדים שיוציאו, בהתאם לשיקול דעתו. המועמדים שיקבלו את מרבית הקולות (עד מספר חברי הנציגות חמשים Mai עלייו יוחלט לפי סעיף 1.5.1 לעיל) ימונו חברי הנציגות.

מינויו של מי חברי הנציגות יהיה כפוף לכך שטרם מינויו יגיע לנאמן הצהרה בדבר כל תלות שהוא בחברה ו/או בערלי השליטה בחברה ו/או בחברות בשליטתם ו/או במילוטם, ו/או בחברות בנות של החברה ו/או בחברות הקשורות של החברה (כהגדלת המונחים "שליטה", "חברת בת" ו-"חברה קשורה" בחוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968), ובדבר כל

ענין אישי אחר שהוא נוסף נוסף על העניין הנובע מעצם אחזוקתו באיזו מסדרות אגרות החוב של החברה.

mobher כי גוף מוסדי אשר נבחר לכחן כחבר בנסיבות יהי רשאי להודיע על החלפת הנציג מטעמו בנסיבות באמצעות הודעה בכתב לנאמן,ambil שהייה צורך לאשר את מינויו של הנציג החלופי באסיפות מחזיקים.

מודגש כי ההחלטה בסעיף 1.4 זה כפופה להתחייבות השיפוי המימון והפטור לנציגות שבסעיף 2 להלן, ולענין זה, יראו את האמור בסעיף 2 להלן, חלק בלתי נפרד מהצעת ההחלטה הנ"ל.

1.5. כללי

1.5.1. החלטה בנושאים נוספים שייעלו בישיבה עי' הנאמן ו/או המחזיקים.

1.5.2. קבלת החלטה בדבר הצבעה בכתב על החלטות שייעלו במסגרת האסיפה.

2.

שפוי ומימון לפעולות הנציגות, המומחים והנאמן ופטור לנציגות

המחזיקים מתחייבים בזאת לשפוט את הנאמן וכל נושא משרה בו, עובדי, בעלי מנויותו, שלו או מומחה שি�מנה הוא או הנציגות לרבות הנציגות עצמה ("החזאים לשיפוי") : (א). בגין חיוב כספי על פי פסק דין (שלא ניתן לנכון עיקוב ביצוע) או על פי פרשה שנשתינה (וככל שהפרשה נוגעת לחברה ניתנה הסכמת החברה לפשרה) אשר עילתו קשורה לפעולות שביצעו הזכאים לשיפוי או שעלהם לביצוע מכוח aliqua מההחלטות בסעיפים 1.2 ו/או 1.3 ו/או 1.4 לעיל; וכן (ב). בגין שכר הזכאים לשיפוי והוצאות סבירות שהוציאו ו/או שעומדים להוציא אגב ביצוע aliqua מההחלטות בסעיפים 1.2 ו/או 1.3 ו/או 1.4 לעיל או בקשר לפעולות אלה, שלפי דעתם היו דרישות לביצוע הנ"ל ו/או בקשר לשימוש בסמכויות והרשאות הנთונות בתוקף aliqua מההחלטות בסעיפים 1.2 ו/או 1.3 ו/או 1.4 לעיל וכן בקשר לכל מיני הליכים משפטיים, חוות דעת עורך דין ומומחים אחרים, משא ומתן, דין ודברים, הוצאות, תביעות ודרישות בנוגע ל韪יה ביחס לדון (התחייבויות השיפוי על פי סעיף זה תקרא "התחייבות השיפוי") - הכל בכפוף לתנאים בסעיף ד). להלן ובתנאי כי :

1.1 **בעדיפות ראשונה** - מימון התחייבות השיפוי ("מימון הפעולות והSHIPוי") יעשה על ידי החברה, ככל שתתסכים לכך;

1.2 **בעדיפות שנייה** – במקרה שהחברה לא תסכים לממן את הפעולות והSHIPוי ו/או לא תישא בפועל במימון הפעולות והSHIPוי, יהיה המימון מתוך כספי תשלום הריבית ו/או תקן שלל החברה לשלם למחזיקי אגרות החוב לאחר תאריך האסיפה;

במקרה כאמור, יהיו הנציגות ובהדרה הנאמן מוסמכים לקבוע את הסכום אשר יונכת מהתשלומים כאמור וופקד בידי הנאמן ככנית למימון הפעולות והSHIPוי ("סכום ההפקדה"). הנציגות ובהדרה הנאמן יהיו רשאים לחזור ולפעול ליצירת כריתת נוספת נספחת כאמור, מעת לעת, בסכום שיקבע על ידה.

1.3 **בעדיפות שלישיית** – ככל שלדעת הנציגות ובהדרה לדעת הנאמן לא יהיה בסכומים המופקדים בכירית כדי לכטוט את מימון הפעולות השיפוי, יפקדו החזיקים בידי הנאמן

סכום אותו תקבע הנציגות ובהעדרת הנאמן לכיסוי יתרת סכום מימון הפעילות והSHIPOT; כאמור;

לאור האמור לעיל, כל מחזיק אשר יצבע עד איזה מהצעות ההחלטה שבסעיפים 1.2 ו/או 1.3 ו/או 1.4 לעיל מתחייב להפקיד בידי הנאמן סכום שלא יפחט מחלוקת היחסית (כהגדרת הביטוי להלן) מתוך 'סכום ההחלטה' כפי שייקבע על ידי הנציגות ובהעדרת על ידי הנאמן. לאחר כיסוי 'מימון הפעילות והSHIPOT' כאמור (הכול תשולם בגין שכר והוצאות הנאמן על פי הוראות שטר הנאמן ותשולם כל הוצאות הנאמן ו/או הנציגות בעסקות המומחים ושיפוי כאמור), ישמשו כל הסכומים הבאים אשר ייגבו מחלוקת, בין על פי הסדר ובין בנקיטת הלים ובין בדרך אחרת, להחזיר למחזיקי אגרות החוב אשר נטלו חלק במימון הפעילות, וזאת בקדימות לכל חזרה לכל המחזיקים.

מנגנון כי החלטות שבסעיפים 1.2 ו/או 1.3 ו/או 1.4 לעיל, משמען, בין היתר, כי כל אחד מהחזיקים שהציבוו بعد קבלת איזה מהצעות ההחלטה הנ"ל בהתקאה, התחייב, בכפוף לאמור בסעיף ד' להלן, כדלהלן:

- א. תשלום את חלקו היחסית במימון הפעילות והSHIPOT; וכן לשפות את הנאמן, חברי הנציגות והמומחים, על פי חלקו היחסית, כאמור בפתח סעיף 2 זה.
- ב. "חלק היחסית" משמעו חלק היחסית של אגרות החוב שבבעלות כל מחזיק שבгинן הצבע עדים איזה מהצעות ההחלטה שבסעיפים 1.2 ו/או 1.3 ו/או 1.4 לעיל, מסך הערך הנקוב של כל אגרות החוב של מחזיקי אגרות החוב אשר הציבוו بعد הצעת ההחלטה הנ"ל. מובהר כי חישוב חלק היחסית ייעשה על פי הערך הנקוב של אגרות החוב שבידי המחזיקים במועד האסיפה, ויוטר קבוע אף אם לאחר מועד האסיפה יחול שינוי בערך הנקוב של אגרות החוב שבידי המחזיקים כאמור.
- ג. התחייבות 'מימון הפעילות והSHIPOT' כאמור כפופה לתנאים הבאים:
 - (i). ככל שהדבר יהיה אפשרי, יעשה התשלומים בדרך של קיזוז תשולם הריבית ו/או תקרון לכל המחזיקים שהציבוו بعد הצעות ההחלטה הנ"ל.
 - (ii). אין בתחבירות לשיפוי כדי לגרוע מחובות מחזיקים מוסדיים שהציבוו נגד הצעות ההחלטה הנ"ל (ולענין זה - מחזיקים מוסדיים כמשמעותם בתקנות ניירות ערך (אופן הקצת ניירות ערך לציבור), תשס"ז - 2007), החלות עליהם (כל שחלות) על פי הנחיות משרד האוצר, כפי שייחיו מעת לעת, באשר למחייבותם לשאת במימון הוצאות פעילות הנאמן, הנציגות והמומחים הנ"ל.
 - (iii). אין בתחבירות השיפוי הנ"ל כדי לגרוע מחובתה של החברה לשפות הנאמן בהתאם לשטר הנאמנות ככל שהוא כאמור קיימת.
- (iv). התוצאות לפי סעיף 2 זה יהיו הוצאות שיושרו על ידי הנציגות ובהעדר נציגות על ידי הנאמן.
- (v). השיפוי בגין "תשולם אשר יוטל על הנאמן, הנציגות והמומחים הנ"ל" לפי איזה מוחהחלטות שבסעיפים 1.2 ו/או 1.3 ו/או 1.4 לעיל, יהיה תשולם אשר יוטל על פי פסק דין (שלא ניתן

לגביו עיקוב ביצוע) וחיפויו לא יכול במקרים בהם יקבע בית המשפט בפסק דין חלוט כי חנמן ו/או הנציגות ו/או היועצים פועלו בזדון, בתוסר תום לב או ברשלנות רבתה.

(א) התנאי לפי פסקה ד(II) לעיל לא יגרע גם מחובת מחזיק ככל שהיא חלה על פי שטר הנאמנות והדין.

1.4 **פטור לנציגות** - כל מחזיק אשר יצבע עד הצעת החלטה שבסעיף 1.3 לעיל פוטר בזאת את חברי הנציגות (הקיימים או כל מי שיובא במקום), מכל אחריות כלפי מחזיקי אגרות החוב בכל הקשור לתפקידם כחברי הנציגות. בכלל זה מוגדרים המחזיקים כלפי חברי הנציגות כנ"ל על כל דרישة או תביעה כלפים בגין רשות מצדם, אם תהיה, במילוי תפקידם.

3. הזכאים להשתתף, מנין חוקי, לרבות באסיפה נדחתה:

3.1. הזכאים להשתתף באסיפה הינן:

3.1.1. מחזיקי אגרות החוב כהגדרת המונה בשטר הנאמנות, או

3.1.2. בעל ייפוי כוח אוטונומי מ לחברה לרישומים בגין מספר מסויים של אגרות חוב הרשות על שמה במרשם מחזיקי אגרות החוב (לפיו מינפה הכוח של החברה לרישומים אינם מנוע מלהפעיל בהצבעה את שיקול דעתו).

(להלן: "משתתפים").

3.2. מנין חוקי

3.2.1. המניין החוקי הנדרש לפטירת האסיפה (סדרה א') הנה משתתפים הנוכחים בעצמם או על ידי בא כוחם המייצגים ייחדי לפחות חמישים וחמש (50%) מהיתרabb הבלתי מסולקת של אגרות החוב שבמחוזר, הנמצאות במחוזר במועד האסיפה.

3.2.2. המניין חוקי הנדרש לפטירת האסיפה (סדרה ב') לשם קבלת החלטה רגילה הינו שני מחזיקי אגרות חוב (סדרה ב') הנוכחים בעצמם או על ידי בא כוחם, המייצגים ייחדי לפחות עשרית אחת (1/10) מהיתרabb הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ב') שלא נפדו ולא הומרו אותה עת, מנין חוקי.

3.2.3. המניין החוקי הנדרש לפטירת האסיפה (סדרה ב') לשם קבלת החלטה מיוחדת הינו משתתפים הנוכחים בעצמם או על ידי בא כוחם, המייצגים ייחדי לפחות חמישים וחמש (50%) מסכום הערך הנוכחי של יתרת אגרות החוב שבמחוזר.

3.3. אם תוך חצי שעה מהמועד שנקבע להתחלת האסיפה לא יהיה מנין חוקי כאמור, תדחה האסיפה ליום 27 אפריל, 2010, באותו המקום ובאותה השעה.

3.4. המניין החוקי הנדרש לפטירת אסיפה נדחתה לשם קבלת החלטה רגילה, הינו שני משתתפים הנוכחים בעצמם או על ידי בא כוחם, המייצגים כל כמות שהיא של אגרות חוב (סדרה א') ו- (סדרה ב') – מנין חוקי.

3.5. המניין החוקי הנדרש לפטירת אסיפה נדחתה לשם קבלת החלטה מיוחדת (סדרה ב') הינו כל מספר של משתתפים הנוכחים בעצמם או על ידי בא כוחם, המייצגים ייחדי לפחות 10% מן היתרabb האמורת.

3.6. אגרות חוב, אשר תוחזקנה על ידי חברת בת של החברה ו/או חברת בשליטה של החברה ו/או בעלי השליטה בחברה לא תקינה למחזיקהן זכות הצבעה באסיפה הכללית של מחזיקי איגרות חוב, ולא תובאנה בחשבון לצורך קביעת קיומו של מנין חוקי.
האמורים לעיל בסעיף קטן זה, יודיעו לנאמן על מעמדם כאמור, עוגר לתחילות האסיפה.

4. הרוב הדרוש לקבالت החלטה

הרוב הדרוש להחלטה רגילה הוא רוב רגיל של מספר הקולות של המשתתפים בהצבעה.
הרוב הדרוש לקבالت החלטה מיוחדת (סדרה ב') היוו רוב של לא פחות מ- 75% ממספר הקולות המשתתפים בהצבעה.

5. המועד הקובל

המועד הקובל לזכאות להשתתף באסיפה הינו מועד האסיפה.

6. מיפוי כוח

מחזיקי אגרות החוב זכאים להשתתף ולהצביע באמצעות באיכו. כתב מינוי מהמחזיק ולא מהחברה לרישומים שהינו על החשבונו אצל חבר הבורסה, הממנה שלוח ויהיה בכתב וייחתום על ידי הממנה או על ידי בא כוחו שייש לו הסמכות לעשות כן בכתב חלכה. אם הממנה הוא תאגיד, ישנה חמיינוי על ידי הרשאה בכתב חותמת התאגיד בצרו חתימות מושרי החותמה של התאגיד שיש לו הסמכות לעשות כן. כתוב מינוי ויפוי כוח או תעודה אחרת על פיה נתן כתוב המינוי או העתק מאושר של ייפוי כוח זה, יוגש לנאמן עד מועד פתיחת האסיפה לגבייה ניתן ייפוי הכוות.

7. עיון במסמכים

ניתן לעין בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א') במשרדי הנאמן, בית אמות ביטוח בין B, דרך מנחם בגין 48-46 תל אביב ביום אחד בין השעות 15:00-09:00 בתיאום מראש עם סמכ"ל הנאמן מר רמי שבטי טלפון : 03-6374351.

ניתן לעין בשטר ה证实 הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב') במשרדי הנאמן ברוח' הירקון 113 תל אביב 63573, ביום אחד בין השעות 15:00-09:00, בתיאום מראש עם סמכ"לים המשתתפים של הרטטיק אמנות (1975) בע"מ מרבי עופר אורן או דן אבנונ, טלפון : 03-5274867.

ביבוח רב,

תשואה 10 בע"מ

נספח 30 :

**העתק דיווח מיום 09.11.2010
אודות הודעת שירי ויצמן
לנאמניס למחזיקי אגרות החוב
עמוד מס' 129**

121ג

פומבי

תשואה 10 בע"מ

TESOUA 10 LTD

מספר ברשם: 520041948

ທירוח ערך של התאגיד ושתיים למסחר בבורסה בתל אביב

שם מזקיאר: תשואה 10

רחוב: ז'בוטינסקי 7, רמת גן

טלפון: 03-6114023, פקס: 03-6114024

דואר אלקטרוני: shmulik@tesoua10.com

תאריך שידור: 09/11/2010: 09/11/2010

אומכטאות: 2010-01-674574

לכבוד
לשנות ביריות עבר בת"א בע"מ
www.tase.co.il

לכבוד
לשנות ביריות עבר
www.isag.gov.il

ЛОט פידי,

הסביר: אי להשתמש בטיפוי זה מאשר קיימת טויס מותאם לאירוע המודרך

תמצאות הנפקה יש לדווח בתקופה ווא בימיום זה.

דיעוח על דריש אגרות חוב או דרישת האידיש לש להציג באירוע מסעף 125ג מהות האירוע, הדעת המאמנים בדבר אי הפקדה

מצ"ב הדעה מטעם המאמנים שי אגרות החוב (סדרה א') ו- (סדרה ב') של החברה מר שיר יאמן הדעד לחברה, כ' בנסיבות תחתibus המהברת הבת של המבראה את מנתית ההבראה המקיימים, סך של 1,250,000 מילון שטרת ישראל ("ה חובב"). מכך מוגדרת המיניות האמוריה, זכאיות לקבל ממון סך של 993 אלף ש"ל מאיית ההבראה, בגין דמי פ"ששה על פ' הסכם התה冨 של ימיין פרשי דמי ייחול שעתה עד ליום 31.10.10 בסך כולל של 458 אלף ש"ל. כ"מ ק, הודיע מר שר' כי האס סחר על דמי הימול המгуיסים לו היחיל מודיש מבמר 2010 ואילך ואיתם נפקה מילא מבה' המתה התה冨.

מארך קווצ' משיעחה 10 הדעת מאנעם דברי הפקחת כסופם pdf

המועד בו מודיע לתאגיד לראשונה על האירוע, 08/11/2010 בשעה 10:00.

מספר אומכטאות של ממכים ק Oddim בונשא (אי) ראנטור מהוות הכללה על דוח הפעטה):