



מדינת ישראל  
 משרד המשפטים  
 רשות התאגידים  
 רשם החברות

مستندات في  
 سجل الشركات  
 في رشايف شركة  
 ك. ا. د. ح. د. م



**פרטי משכנתאות ושעבודים**

(סעיף 178 לפקודת החברות [נוסח משולב], התשמי"ג - 1983, (להלן: "החוקי"))

קוד	מספר חברה	שם החברה הלווה
81	מסי סודר	א.כ. (זהב) השקעות נדליין בע"מ
	5   1   6   2   4   4   9   1   0	

תאריך יצירה	סוג מטבע	קוד מטבע	הסכום המובטח	הסכום המובטח במילים
יום   חודש   שנה	ש		אגי   ש"ח	ללא הנבלה בסכום
1   5   0   9   2   0   2   0				

מסי בולים	תיאור המסמך	קוד
	איגרת חוב שיעבוד זכויות חוזיות וזכויות במקרקעין כמפורט בתאור	

**פרטי המלווים**

סכום ההלוואה	פרטי המלווה	מספר זהות <sup>1</sup>
אגי   ש"ח		מסי סודר   ס"ב
	גולדן אקוויטי (2006) בע"מ	1   5   1   3   8   6   7   2   6   7

<sup>1</sup> מי שאינו בעל תעודת זהות ישראלית יציין מספר דרכונו שבה הוצא הדרכון. במידה ומדובר בתאגיד, היה התאגיד תאגיד זר, יציין מסי הרישום והזדניה בה נרשם.

רחוב ירמיהו 39, מגדלי הבירה בנין 1, ירושלים 9446722, ת"ד 28178 ירושלים 9101  
 טלפון: 1-700-70-60-44 שלוחה 3 [Moled-Tagid@justice.gov.il](mailto:Moled-Tagid@justice.gov.il)  
 שעות קבלת קהל: ימים א', ב', ד', ה' 08:30-12:30; יום ג' הפקיד מסתכים בלבד התאגידים  
 אישור שמסמך זה החתום אלקטרונית,  
 מהווה העתק של מסמך (מקור או העתק) המצ  
 ביום החתימה בתיק התאגיד ברשות התאגידים



**ברטי נכסים משועבדים**

**תיאור הנכסים המשועבדים**

כל הזכויות החוזיות של הממשכנת לרכישת 50 יחידות דיור עפ"י הסכם מיום 10/9/2020 שנחתם בינה לבין הפטריארכיה היוונית האורתודוקסית בירושלים (להלן: "הפטריארכיה") על יסוד הסכם קומבינציה בין הפטריארכיה לבין חברה בשם פרויקט הפסגה תלפיות החדשה בע"מ (להלן: "היזום") ביחס לחלקים מהמקרקעין בגוש 30288 בפנקס הזכויות בלשכת רישום מקרקעין ירושלים, הכוללים את חלקה 2 בשטח של 43,960 מ"ר, חלקה 4 בשטח 17,162 מ"ר ושטח של 48,906 מ"ר מתוך ספר 1045 דף 739 הצבוע בצבע כתום בתשריט המצורף ובסה"כ שטח הנכס הינו 110,028 מ"ר (להלן: "הנכס"), במסגרתו תמכור הפטריארכיה ליזום את הנכס בתמורה לקבלת 150 יחידות דיור בנויות ששטחן לא יפחת משטח עיקרי של 18,000 מ"ר. ובכללם זכות הממשכנת לקבל לקבל 50 יחיד מהפטריארכיה והזכות להשבת כספי תמורה מכר ששולמו לפטריארכיה עפ"י ההסכם הנ"ל במקרה של ביטול הסכם או במקרה של אירוע תנאי מפסיק בהסכם בין הפטריארכיה לבין היזום (להלן: "הזכויות החוזיות במקרקעין"), או "הנכס" או "הנכסים המשועבדים"), לרבות הזכויות על פי ההסכים שנחתמו/ בין הממשכן ובין מי שממנו רכשו הממשכן זכויות בנכס.

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

**תנאים מיוחדים**

תאריך הוצאת הסדרה			תאריך ההחלטה			אם קיימת הגבלה על שעבוד נוסף ציין "כ"		
שנה	חודש	יום	שנה	חודש	יום			

קיימות  לא קיימות הגבלות נוספות על עסקאות בנכס הממושכן (נא לסמן X באחת האפשרויות).

לרשום הערה כנאמר בתקנה 12 (ב) לתקנות החברות

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

רחוב ירמיהו 39, מגדלי הבירה בנין 1, ירושלים 9446722, ת"ד 28178 ירושלים 9101  
 טלפון: 1-700-70-60-44 שלוחה 3 [Market-Taxid@justice.gov.il](mailto:Market-Taxid@justice.gov.il)  
 שעות קבלת קהל: ימים א', ב', ד', ה' 08:30-12:30; יום ג' הפיקדת מסמכים בלבד  
 (בקומת כניסה)



מדינת ישראל  
 משרד המשפטים  
 רשות התאגידים  
 רשם החברות



פרטי רישום וטפסים) התשי"ס - 1999

אני מצהיר כי הנני נושא משרה בחברה כאמור בסעיף 39 לחוק.

מנהל	20322087	אבירן גפני
תפקיד בחברה	מספר זהות <sup>2</sup>	שם ממלא הטופס
חתימה	15/9/2020	
X	תאריך	
	שם ממלא הטופס	אז
X		אדם מעוניין (כמשמעותו בסעיף 186 לפקודת החברות [נוסח חדש] התשמ"ג 1983)
חתימה		15/9/2020
		תאריך

מי שאינו בעל תעודת זהות ישראלית יציין מספר דרכונו וחמדינה שבה חוצא חדרכון ויצרף בדיווח הראשון לגבי העתק כאמור בתקנה 16 לחוקון החברות (דיווח פרטי רישום וטפסים) התשי"ס - 1999. חיה בעל חמניות תאגיד, יצוין מס' הרישום של התאגיד וזה המודפס פאנאם זר, יצרף בדיווח הראשון לגבי העתק תעודת החתאגדות והאישורים הנדרשים כאמור בתקנה 16.



רחוב ירמיהו 39, מגדלי הבינה בנין 1, ירושלים 9446722, ת"ד 28178 ירושלים 9108101  
 טלפון: 1-700-70-60-44 שלוחה 3 [Moled-Tarid@justice.gov.il]

שעות קבלת קהל: ימים א', ב', ד', ה' 08:30-12:30; יום ג' הפקדת מחשבים בלבד בתאגידים  
 מהווה העתק של מסמך (מקור או העתק) המצ  
 ביום החתימה בתיק התאגיד ברשות התאגידים

## אגרת חוב

(משכון ספציפי מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום)

שנערך ונחתם בתל-אביב ביום 15 בחודש ספטמבר שנת 2020

**בין:**

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

(להלן: "החברה")  
- מצד אחד -

**לבין:**

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

(להלן: "הממשכן")  
- מצד שני -

**הואיל:**

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

**והואיל:**

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

לפיכך מעידה אגרת חוב זו כדלקמן:

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

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

2.

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

כל הזכויות החזיות של הממשכנת לרכישת 50 יחידות דיור עפ"י הסכם מיום 10/9/2020 שנחתם בינה לבין הפטריארכיה היוונית האורתודוקסית הפטריארכיה" (על יסוד הסכם קומבינציה בין הפטריארכיה לבין חברה בשם פרויקט הפסגה תלפיות החדשה בע"מ (להלן: "היזם") ביחס לחלקים מהמקרקעין בגוש 30287, בפנקס הזכויות בלשכת רישום מקרקעין ירושלים, הכוללים את חלקה 2 בשטח ש' 43,960 התאגידים

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

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

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

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

4 הממשכן מצהיר בזה, כדלקמן:

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

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

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

5. הממשכן מתחייב בזה:

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

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

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

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

ת.פ. 516244920  
 הישקעות דרל"ן בע"מ



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



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

ולראיה באו הצדדים על החתום :

א.ב. (זהב) השקעות נדל"ן בע"מ  
הח. 516244910  
הממשכן  
א.ב. (זהב) השקעות נדל"ן  
בע"מ

ח.מ. 51386726  
החברה  
גולדן אקוויטי (2006) בע"מ



### נספח א'

לאגרת חוב מיום 15/9/2020

גולדן אקוויטי (2006) בע"מ  
513867267.פ.ח

בין:

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

לבין:

(להלן: "הממשכן")

#### פרטי הנכסים הממושכנים:

כל הזכויות החוזיות של הממשכנת לרכישת 50 יחידות דיור עפ"י הסכם מיום 10/9/2020 שנחתם בינה לבין הפטריארכיה היוונית האורתודוקסית בירושלים (להלן: "הפטריארכיה") על יסוד הסכם קומביניציה בין הפטריארכיה לבין חברה בשם מרויקט הפסגה תלפיות החדשה בע"מ (להלן: "היוזם") ביחס לחלקים מהמקרקעין בגוש 30288 בפנקס הזכויות בלשכת רישום מקרקעין ירושלים, הכוללים את חלקה 2 בשטח של 43,960 מ"ר, חלקה 4 בשטח 17,162 מ"ר ושטח של 48,906 מ"ר מתוך ספר 1045 דף 739 הצבוע בצבע כתום בתשריט המצורף ובסה"כ שטח הנכס הינו 110,028 מ"ר (להלן: "הנכס"), במסגרתו תמכור הפטריארכיה ליוזם את הנכס בתמורה לקבלת 150 יחידות דיור בנויות ששטחן לא יפחת משטח עיקרי של 18,000 מ"ר. ובכללם זכות הממשכנת לקבל לקבל 50 יח"ד מהפטריארכיה והזכות להשבת כספי תמורה מכר ששולמו לפטריארכיה עפ"י ההסכם הנ"ל במקרה של ביטול הסכם או במקרה של אירוע תנאי מפסיק בהסכם בין הפטריארכיה לבין היוזם (להלן: "הזכויות החוזיות במקרקעין"), או "הנכס" או "הנכסים המשועבדים"), לרבות הזכויות על פי ההסכמים שנחתמו בין הממשכן ובין מי שממנו רכשו הממשכן זכויות בנכס. (להלן: "הזכויות החוזיות"), ובקשר עימם לרבות זכויות קיימות ועתידיות לפי כל הסכם, ובכלל זה וכן זכויות קנייניות בנכס שיגיעו לממשכן וסכומים המגיעים לממשכן על פי ההסכם הנ"ל לרבות על פי חוק החוזים (תרופות) התשל"א 1971 ואת כל האחרות הנלוות לזכויות האמורות ביחד עם כל הבטחות והערובות שניתנו להבטחת הזכויות הנ"ל, ולרבות פירות והכנסות מהמקרקעין, דמי חכירה, דמי שכירות, דמי שימוש, דמי ביטוח, סכומי נזק, סכומי שיפוי, סכומי פיצוי וכן ואת כל הזכויות האחרות הנלוות לזכויות הממשכנת בגין המקרקעין, לרבות אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל. את זכויות השימוש והחזקה של הממשכנת במקרקעין, את זכויות השימוש / החכירה של הממשכנת על פי הסכם החכירה, וכל זכות אחרת של הממשכנת (לרבות זכות בעלות / חכירה), הקיימת כיום או שתהיה קיימת בעתיד בגין המקרקעין ובכלל זאת את כל הזכויות בקשר עם הבנוי, הנטוע עליהם והמחובר אליהם, וכן את כל אשר יבנה, יינטע או יחובר אליהם בעתיד, ובכלל זה הבניינים, היחידות, שטחי מסחר, החניות, המתקנים, המערכות התשתיות וצינורות וכן את כל טובות ההנאה, ההכנסות, דמי מכר, דמי שכירות והזכויות האחרות ללא יוצא מהכלל, המגיעים לאו שיגיעו לאו שיהיו לממשכנת בגין או בקשר עם המקרקעין /או כל הבנוי והנטוע עליהם מכל סיבה שהיא, כל טובות ההנאה והזיכיונות בגין המקרקעין, כל זכויות הבניה במקרקעין וכל הזכויות הנובעות מזכויות הבניה במקרקעין וכל פיצוי במקרקעין, בכספים ובכל דרך אחרת בגין הפקעה, הפחתה, גריפה, שלילה /או העתקה של זכויות הבניה

ע"י ע"י השקעות נדל"ן בע"מ  
516244910  
א.כ. (זחב) השקעות נדל"ן

גולדן אקוויטי (2006) בע"מ  
513867267.פ.ח

גולדן אקוויטי (2006) בע"מ  
בע"מ

החברה

הממשכן



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





מדינת ישראל  
 משרד המשפטים  
 רשות התאגידים  
 רשם החברות



הודעה בדבר הגשת בקשה לרישום שיעבוד באמצעות טופס 10 והסכט השעבוד חתום בחתימה אלקטרונית נועדה לאפשר רישומי שיעבוד ברשם החברות ללא צורך הגשת מסמכי נייר.

1. הגשת בקשה לרישום שיעבוד באמצעות טופס 10 והסכט השעבוד חתום בחתימה אלקטרונית נועדה לאפשר רישומי שיעבוד ברשם החברות ללא צורך הגשת מסמכי נייר.
2. הגשת הבקשה לרישום שיעבוד תבצע ע"י עו"ד אשר בבעלותו כרטיס חכם ותוכנת חתימה הנאמשרת חתימה אלקטרונית מאושרת (דוגמת נט המשפט), ובאמצעות כרטיס זה.
3. **אפשרויות הגשה:**  
 באמצעות משלוח טופס זה בצירוף מסמכי השעבוד בקובץ חתום אלקטרונית בידי עו"ד בדוא"ל- למי ההסבר המפורט בתחתית טופס זה.
4. **אופן קבלת תשובה:**  
 בעת שליחת ההודעה על הגשת בקשה לרישום השעבוד, תישלח ההודעה בדוא"ל חוזר לעו"ד מגיש הבקשה, מאת רשם החברות, המאשרת כי הבקשה לרישום שיעבוד התקבלה ברשם החברות.  
 לאחר קבלת ההודעה ניתן לבדוק את סטטוס הבקשה באתר התאגידים און ליין [https://www.gov.il/he/service/companies\\_handelling\\_time\\_status](https://www.gov.il/he/service/companies_handelling_time_status)  
 לאחר רישום השעבוד או סירוב הבקשה ניתן לצפות בתוצרת השעבוד או במכתב הסירוב באתר התאגידים און ליין [https://www.gov.il/he/service/companies\\_handelling\\_time\\_status](https://www.gov.il/he/service/companies_handelling_time_status)

**פרטי החברה המלווה**

שם החברה	מספר ויהוי (ח.פ.)	שם איש קשר המוסמך מטעם החברה	דוא"ל (ליציירת קשר)
גולדן אקוויטי (2006) בע"מ	5 1 3 8 6 7 2 6 7	עו"ד עמי סביר	office@amisavir.co.il

**פרטי החברה חלווה**

שם החברה	מספר ויהוי (ח.פ.)	שם איש קשר המוסמך מטעם החברה	דוא"ל (ליציירת קשר)
א.כ. (זהב) השקעות מד"ן בע"מ	5 1 6 2 4 4 9 1 0	עו"ד כלנית עקריש-סלטון	office@saltonlaw.com

אני עורך דין *אוריאל* מאשר בזה כי טופס פרטי משכנתאות ושעבודים, וכן הסכט השעבוד המצ"ב בואת מהווים העתק טאמן למקור של טופס והסכט זה שמקורם הוצג בפני

שם מלא	מען	מספר זהות	מספר רישון
כלנית עקריש-סלטון	ראול ולנברג 18 א ת"א	029354701	20784

התימת עורך הדין: כלנית עקריש-סלטון, עו"ד וניסיון

שים לב!

1. ההגשה תבצע ע"י עו"ד אשר בבעלותו כרטיס חכם ותוכנת חתימה של ניט הג'ובס ויהוי 1770018. ובאמצעות כרטיס זה, על ידי משלוח טופס זה לתיבת דוא"ל: [shiabodan-ko@justice.gov.il](mailto:shiabodan-ko@justice.gov.il)
2. טופס 10 (פרטי משכנתאות ושעבודים) והסכט השעבוד יצורפו לדואר האלקטרוני וייחתמו בחתימה אלקטרונית, על ידי עורך הדין החתום על טופס זה.

רחוב ירמיהו 39, מגדלי הבירה בנין 1, ירושלים 9446722, ת"ד 28178 ירושלים  
 טלפון: \*5601 שלוחה 1 9128101  
**Moked-Tarid@justice.gov.il**  
 שעות קבלת קהל: ימים א', ב', ד', ה' 12:30-08:30; יום ג' מבוזבז  
 בלבד (בקופת כניסה)  
 הפקדת מסמכים ורישום אגרות חתום אלקטרונית, אישור שמסמך זה חתום אלקטרונית, מהווה העתק של מסמך (מקור או העתק) המוגש ביום החתימה בתיק התאגיד ברשות התאגידים

## תצהיר

אני הח"מ, עו"ד כלנית עקריש-סלטון בעלת ת"ז 029354701, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהירה בזאת בכתב כדלקמן:

1. הנני עושה תצהירי זה כתצהיר תמיכה לבקשה לרישום שעבוד ע"ש גולדן אקוויטי (2006) בע"מ ח"פ 513867267 (להלן: "החברה המלווה"), לטובת א.כ. (זהב) השקעות נדליין בע"מ ח"פ 516244910 (להלן: "החברה הלווה"), בקשר למקרקעין הרשומים בגוש 30288 חלקה 2 בפנקס הזכויות בלשכת רישום מקרקעין בשטח של 43,960 מ"ר, חלקה 4 בגוש 30808 בשטח 17,162 מ"ר ושטח של 48,906 מ"ר מתוך ספר 1045 דף 739 (להלן: "המקרקעין").
2. הנני מאשרת בזה כי טופס פרטי משכנתאות ושעבודים וכן הסכם השעבוד המצ"ב בזאת, מהווים העתק נאמן למקור של טופס והסכם זה שמקורם הוצג בפני.
3. הריני לאשר כי זו חתימתי היא וכל האמור בתצהירי זה אמת.

כנית עקריש-סלטון עו"ד ונוטריון  
מ.ר. 20784  
ראול גלנברג 15  
רמ"מ המינהל הכלכלי  
טל': 03-7700161 :פקס': 03-7700166  
עו"ד כלנית עקריש-סלטון

16.9.20  
תאריך

## אישור

אני הח"מ, עו"ד דיאנה כהן, מאשרת בזה כי ביום 16.9.20 הופיעה בפני עו"ד כלנית עקריש-סלטון, אשר הזדהה בפני באמצעות ת"ז 029354701, ואחרי שהזהרתי כי עליה להצהיר את האמת וכי תהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא תעשה כן, אישרה את נכונות הצהרתה הנ"ל וחתמה עליה בפני

דיאנה כהן עו"ד  
ז' בחשוון 19 תש"פ  
052-6856865  
דיאנה כהן, עו"ד

16.9.20  
תאריך



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