

A

הסכם

שתאריכו יום _____ בחודש _____ 2008

בין :

ליטו נדל"ן בע"מ

מרח' האילן 9, אור-עקיבא
(להלן: "החברה")

מצד אחד ;

בין :

ליטו גרופ בע"מ

מרח' האילן 9, אור-עקיבא
(להלן: "ליטו גרופ")

מצד שני ;

בין :

MBM Acquisition Inc.

8383 Wilshire Blvd, Beverly Hills California CA 90211

(להלן: "MBM")

מצד שלישי ;

בין :

Lito Rom International

מרח'

מצד רביעי ;

(להלן: "ליטו רום")

בין :

ליטו נדלן השקעות בע"מ

מרח'

מצד חמישי ;

(להלן: "ליטו נדלן השקעות")

לבין :

הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ, בשם ועבור בעלי אגרות החוב (סדרה א') של החברה

מרחוב הירקון 113 תל אביב

(להלן: "הנאמן")

מצד שישי ;

לפניו הוסכם, הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן :

1. ליטו גרופ מתחייבת כי אם עד יום ה-1 לדצמבר, 2008 לא יתמלא התנאי (כהגדרתו בסעיף 7 להלן) תשיב ליטו גרופ לחברה לא יאוחר מיום 2 לדצמבר 2008 סך של שלושה מליון ₪, אשר הועברו מהחברה לליטו גרופ בחודש יולי 2008, וזאת בהפחתת כל סכום שיועבר על ידי ליטו

לחברה עד לאותו מועד, אם יועבר.

2. להבטחת ההשבה משעבדת בזאת ליטו רום לטובת הנאמן בשעבודים קבועים בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום ("**השעבדים**") את הנכסים הבאים:

2.1. המחאה על דרך שעבוד לנאמן של הסכומים המגיעים לליטו רום מחברת

Halav Love בסך של כ-2 מליון יורו ("**ההלוואה**").

2.2. שיעבוד בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום של כל מניות ליטו רום בחברת

Halav Love, כ-70% מכלל הון המניות המוצא של Halav Love

("המניות").

אם לא יתמלא התנאי וליטו גרופ לא תבצע את התשלום של 3 מליון ₪ עד יום 2 לדצמבר 2008 יפעל הנאמן למימוש מיידי של השעבדים על פי מסמכי השעבדים.

3. במעמד חתימת הסכם זה חתמו ליטו רום והנאמן על:

3.1. כתב המחאה בלתי חוזרת על דרך השעבוד של הלוואה לנאמן המצורף

להסכם זה בנספח א'; וכן

3.2. שטר משכון בדבר שעבוד המניות המצורף כנספח ב'.

4. במידה ולצורך שכלול ההמחאה והמשכון הנ"ל יהיה צורך במסמכים נוספים בטריטוריה כלשהיא על פי דין כלשהו ליטו גרופ, החברה וליטו רום מתחייבות לחתום על מסמכים אלו לאלתר.

5. הנאמן יעסיק, במימון החברה, את משרד עורכי הדין מ. פירון ושות' ברומניה לטפל בשכלול ההמחאה והשעבוד באופן מיידי.

6. היה ויתקיים התנאי עד ליום 1 בדצמבר 2008 ימחק הנאמן את השעבדים לאלתר.

7. בהסכם זה "**התנאי**" משמעו קיומם של כל שלושת התנאים הבאים עד יום 1 לדצמבר, 2008:

7.1. באסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א) של החברה יובאו להצבעה הצעות

החלטה כולל הצעות החלטה לפיהן יאושר תיקון שטר הנאמנות כדלקמן:

7.1.1. תיכלל בשטר הנאמנות הוראה שתאפשר לחברה לבצע את ההצעה

כהגדרתה להלן; וכן

7.1.2. רואה חשבון דן חקלאי שמונה באסיפת מחזיקים יוחלף ברואה חשבון עדו

זלטנריד; וכן

7.1.3. תיכלל בשטר הנאמנות הוראה לפיה היה וכתוצאה מביצוע ההצעה תקטן

כמות אגרות החוב שבמחזור, תהיה ליטו גרופ זכאית לפירעון של הלוואת

הבעלים הנחותה (כ-8 מליון ₪) אשר הועמדה על ידה לחברה על פי הוראות

תשקיף החברה מיום 20.8.2006, באופן שסכום הלוואת הבעלים הנחותה

תעמוד על 33.3% מסך הע.נ. של אגרות החוב שבמחזור. במניין אגרות החוב

שבמחזור ימנו אגרות החוב המוחזקות על ידי MBM; וכן

7.1.4. כל הוראה אחרת שתיקונה דרוש לשם ביצוע הסכם זה.

מובהר כי אין בחתימת הנאמן על הסכם זה משום התחייבות כי מחזיקי אגרות החוב אכן

יאשרו את תיקון שטר הנאמנות.

- 7.2. החברה תפקיד בחשבון שהנאמן יפתח על שמו ("חשבון הנאמנות") 10.5 מליון ₪ שייעודו לכסות את ההצעה לפי סעיף 7 להלן.
- 7.3. החברה תציע, בשלב המסחר הרציף, למשך 3 ימי מסחר, לרכוש ברכישה עצמית אגרות חוב במחיר של 75 אגורות לכל 1 ₪ ע.ג., בתוספת הריבית והפרשי הצמדה שנצברו ממועד הסכם זה ועד למועד הרכישה (להלן: "המחיר המתואם"). ביום המסחר הראשון לביצוע ההסדר תציע החברה לרכוש אגרות חוב במלוא סכום הרכישה (להלן: "ההצעה") ובימים לאחר מכן תציע החברה לרכוש אגרות חוב בסכום ההפרש בין סכום הרכישה לסכום בו נרכשו בפועל אגרות חוב בימים הקודמים. החברה תפרסם דו"ח מיידי לגבי פרטי ההצעה ומועדיה לפחות שלשה ימי מסחר לפני ביצוע ההצעה.
8. MBM מצהירה כי במועד החתימה על הסכם זה היא מחזיקה ב- 11,646,977 ע.ג. אגרות חוב של החברה והיא מתחייבת שלא להיענות להצעה ולא למכור את אגרות החוב שבידיה במהלך ההצעה.
9. ליטו נדל"ן השקעות בע"מ מתחייבת כי עד יום 1 לדצמבר 2008 היא לא תמכור את אגרות החוב שברשותה וכמובן היא מתחייבת שלא להיענות להצעה.
10. החברה מתחייבת בזאת כי עד להשלמת ההצעה:
- 10.1. היא תעביר מיידית עם קבלתה כל התמורה אשר תתקבל החברה או בחברות הבנות שלה ממימוש נכסים (פרט ל 0.3 מליון יורו לשם תשלום ריבית או פיקדונות בפרויקטים אחרים שלה) לחשבון הנאמנות עד לגובה 10.5 מליון ₪ ולא תעשה כל שימוש אחר בכספים אשר יתקבלו בידה או בידי חברות בשליטתה מימוש נכסים או מכל גורם אחר או כספים קיימים בחברה בתאריך הסכם זה עד להעברת מלוא סכום הרכישה לחשבון הנאמנות.
- 10.2. היא לא תשקיע מאמצעיה בפרויקטים חדשים או קיימים, אך תהיה רשאית להשקיע מכספים של החברה האם, ליטו גרופ, בפרויקטים אלה וזאת עד להשלמת ההצעה.
- 10.3. החברה תעביר לנאמן ולרואה חשבון עדו זלטנרייך דיווח שוטף מטעם מנכ"ל החברה וסמנכ"ל הכספים של החברה, אודות עסקאות, לרבות עסקאות למכירת נכסים, העברות כספיות, משאים ומתנים, התפתחויות מהותיות בחברה, וכל נתון נוסף שיידרש לפי שיקול דעתו של הנאמן ורו"ח זלטנרייך.
- 10.4. החברה תעביר לנאמן ורו"ח זלטנרייך כל מסמך שידרש על ידם בקשר עם פעילות החברה, מצבת נכסיה והתחייבויותיה (שיעבודים, יתרות בנקים וכיו"ב), הכל כפי שיידרש על ידם או מי מהם בהתאם לשיקול דעתם.

ולראיה באו הצדדים על החתום

הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ

ליטו נדל"ן בע"מ

MBM Acquisition Inc.

ליטו גרופ בע"מ

ליטו נדל"ן השקעות בע"מ

Lito Rom International s.r.l