

הסכם

שנערך ונחתם ביום 5 בדצמבר 2007

בין: אמיליה פיתוח (מ.ע.פ.) בע"מ
מ.ח. 52-001484-6
רחוב מנחם בגין 11, רמת גן
(להלן: "אמיליה")

מצד אחד;

לבין: גיל דנקנר
ת"ז 056508419
רחוב עין הוד
(להלן: "גיל")

מצד שני;

(אמיליה וגיל יקראו להלן ביחד: "הצדדים")

והואיל	ואמיליה היא הבעלים והמחזיקה של 634,044 מניות רגילות רשומות על שם בנות 1 ש"ח ע"נ כל אחת של דור כימיקלים בע"מ (להלן: "המניות הנמכרות" ו-"החברה", בהתאמה), המהוות כ-1.69% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ו 1.86% מזכויות ההצבעה בה (להלן: "הון החברה");
והואיל	וברצון הצדדים כי אמיליה תמכור לגיל וגיל ירכוש מאמיליה את המניות הנמכרות וזאת בתמורה לסך של 6.5 ש"ח למניה ובתמורה כוללת של 4,121,286 ש"ח (להלן: "התמורה הכוללת"), AS IS, כפוף להיוותן חופשיות.
והואיל	ובכדי לממן את הרכישה מבקש גיל לקבל הלוואה קצרת מועד מאמיליה ואמיליה מעוניינת להעמיד לגיל הלוואה קצרת מועד כאמור.
והואיל	והצדדים מבקשים לעגן בכתב את יחסיהם החוזיים בכל הנוגע לרכישת המניות הנמכרות ולמתן ההלוואה והכל בהתאם למפורט להלן בהסכם זה;

לפיכך הוצהר הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. **כללי**
- 1.1 המבוא והנספחים להסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.2 כותרות הסעיפים בהסכם זה הן לנוחות בלבד ולא יינתן להן כל משקל בפרשנותו.

2. **הגדרות**
- "AS IS" - כמות שהן, מבלי שניתן מצג מכל מין וסוג שהוא ביחס לקבוצה ו/או ביחס למניות הנמכרות, למעט היותן חופשיות.
 - "חופשיות" - חופשיות מכל שעבוד, משכון, עיקול, זכות סירוב וכל זכות אחרת לטובת מאן דהוא.
 - "החזקה" - כמשמעות המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.
3. **העסקה**
- במועד חתימת הסכם זה אמיליה תמכור לגיל וגיל ירכוש מאמיליה את המניות הנמכרות, על כל הזכויות הנלוות להן, במצבן as is, כשהן חופשיות.
4. **ההלוואה**
- 4.1 **מתן הלוואה** : במעמד חתימת הסכם זה תעמיד אמיליה לגיל הלוואה בגובה מלוא התמורה הכוללת דהיינו בסך כולל של 4,121,286 ש"ח (להלן: " **קרן ההלוואה** ").
- 4.2 **ריבית** : כל חלק מקרן ההלוואה ישא ריבית שנתית לפי שיעור ריבית של 4.5% לשנה והיא תחושב בחישוב תקופתי לכל תקופת ההלוואה, ממועד העמדת הלוואה לגיל ועד למועד פירעונה בפועל (להלן: " **הריבית** "). לסכום הריבית כאמור ייוסף מע"מ כדין.
- 4.3 **פירעון ההלוואה** : גיל יפרע את ההלוואה לאמיליה, בתוספת הריבית, כמפורט להלן:
- 4.3.1 פירעון חלקי של קרן ההלוואה, בסך של 924,985 ש"ח, ייפרע ביום 30.12.2007. לשם ביצוע פירעון זה יפקיד גיל בידי אמיליה, במעמד החתימה על הסכם זה, שיק דחוי בסך של 924,985 ש"ח לפירעון ביום 30.12.2007.
- 4.3.2 לא יאוחר מיום 30.3.2008 יפרע גיל את יתרת קרן ההלוואה ואת הריבית שהצטברה בגינה. להבטחת ביצוע פירעון זה יפקיד גיל בידי אמיליה במעמד החתימה על הסכם זה שני שיקים דחויים, שניהם לפירעון ביום 30.3.2008: שיק בסך של 1,626,218 (להלן: " **השיק הראשון** ") ושיק בסך של 1,626,215 ש"ח (להלן: " **השיק השני** "). מוסכם כי, בכפוף לפירעון השיק הראשון, אם יבקש גיל ארכה לפירעון השיק השני באופן שבו ייפדה השיק השני לא יאוחר מיום 30.4.2008, לא יחשב הדבר כהפרה של הסכם זה, ובגין התקופה הנוספת שעד ליום 30.4.2008 תשולם ריבית בשיעור הרגיל.
- 4.3.3 גיל יהא רשאי, בכל עת, לפרוע בפירעון מוקדם וללא תשלום עמלת פירעון כל סכומים על חשבון ההלוואה, וזאת בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי, בכפוף למתן הודעה מראש ובכתב 3 ימים לפחות לפני מועד הפירעון המוקדם.
- 4.3.4 במועד הפרעון הסופי של ההלוואה, וכנגד אישור סופי של הבנק בדבר כיבוד התשלום האמור בסעיף 4.3.2 לעיל, יבצעו הצדדים עיסקה מחוץ לבורסה במסגרתה תעביר אמיליה לגיל את המניות הנמכרות כנגד הפירעון המלא של ההלוואה. לא יאוחר ממועד זה תמציא אמיליה לגיל אישור תקף מרשות המיסים בדבר פטור מניכוי מס במקור.
- 4.4 **בטוחות**: מוסכם בזאת כי המניות הנמכרות יוותרו בידי אמיליה, כבטחון להבטחת פירעונה המלא של ההלוואה. מוסכם בזאת, כי החל ממועד חתימת הסכם זה ועד לפירעונה המלא של ההלוואה כי גיל ו/או אמיליה לא יעבירו, ישעבדו, ימשכנו או יקנו זכות כלשהי לצד ג', בין בתמורה ובין שלא בתמורה, בזכויותיהם במניות הנמכרות.
- 4.5 **ייפוי כח להצבעה בגין המניות הנמכרות**: במהלך תקופת ההלוואה, וכל עוד לא אחר גיל בפירעון תשלומים על פי ההסכם, תעניק אמיליה לגיל ייפוי כח להצבעה בגין המניות הנמכרות. מובהר במפורש כי שימוש בזכויות ההצבעה כאמור ייעשה תוך גילוי כדין של כל

עניין אישי שיש לצדדים בהצבעה בהיותם בעלים של המניות הנמכרות. בתקופה זו, וכל עוד לא אחר בפירעון תשלומים על פי ההסכם מתחייבת אמיליה שלא לעשות שימוש כלשהו בזכויות ההצבעה הצמודות למניות אלא על פי הוראתו של גיל.

5. פיצוי מוסכם

במקרה של איחור בתשלום הריבית או קרן ההלוואה העולה על 7 ימים, תשא ההלוואה ריבית חריגה בשיעור המירבי הנוהג בחשבונות חח"ד כמקובל בבנק לאומי לישראל בע"מ. כמו כן, תהא אמיליה רשאית לממש את המניות הנמכרות ו/או להחזירן לבעלותה על פי מחיר השוק של המניות באותה העת, וכן להצביע מכח המניות הנמכרות באסיפות כלליות, והכל מבלי לפגוע ביתר זכויותיה של אמיליה על פי הסכם זה ועל פי כל דין.

6. הצהרות והתחייבויות אמיליה

אמיליה, בחתימתה על הסכם זה, מצהירה ומתחייבת בזאת כדלקמן:

- 6.1 היא הבעלים והמחזיקה הבלעדית של המניות הנמכרות.
- 6.2 המניות הנמכרות הינן חופשיות.
- 6.3 אין כל מגבלה ו/או איסור ו/או מניעה על פי הוראות הסכם כלשהו, בין בכתב ובין בעל פה, ואין מניעה על פי כל דין מבחינתו להתקשרותה בהסכם זה ולביצוע התחייבויותיה על פי הוראות הסכם זה, וכי התקשרותה בהסכם זה וביצועו על ידה אינם מהווים ולא יהוו הפרה של התחייבות כלשהי של אמיליה.
- 6.4 ידוע לה כי גיל מתקשר עימה בהסכם זה, בין היתר, בהסתמך על מצגיה המפורטים בסעיף 6 זה לעיל ובהסתמך על התחייבויותיה המפורטות בהסכם זה.

7. הצהרות והתחייבויות גיל

גיל, בחתימתו על הסכם זה, מצהיר ומתחייב בזאת כדלקמן:

- 7.1 הוא רוכש את המניות הנמכרות במצבן כפי שהוא (AS IS), בכפוף להעברת המניות הנמכרות כשהן חופשיות, וזאת מבלי שקיבל מאמיליה מצגים בקשר עם החברה ו/או המניות הנמכרות למעט אלו המפורטים בסעיף 6 לעיל וכי בכפוף לקיום התחייבויות אמיליה על פי הסכם זה הוא מתחייב שלא לבוא לאמיליה בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה מכל מין וסוג שהוא ביחס למניות הנמכרות.
- 7.2 יש לו את היכולת הכספית המתאימה למלא אחר התחייבויותיו מכח הסכם זה.
- 7.3 אין כל מגבלה ו/או איסור ו/או מניעה על פי הוראות הסכם כלשהו, בין בכתב ובין בעל פה, ואין מניעה על פי כל דין מבחינתו להתקשרות בהסכם זה ולביצוע התחייבויותיו על פי הוראות הסכם זה, וכי התקשרותו בהסכם זה וביצועו על ידו אינם מהווים ולא יהוו הפרה של התחייבות כלשהי של גיל.
- 7.4 ידוע לו כי אמיליה מתקשרת עימו בהסכם זה, בין היתר בהסתמך על מצגיו המפורטים בסעיף 7 זה לעיל ובהסתמך על התחייבויותיו המפורטות בהסכם זה.

8. שונות

- 8.1 תנאי הסכם זה כוללים במלואם את המותנה והמוסכם בין הצדדים, והם גוברים על כל התקשרות, הסכמה, מצג והתחייבות שקדמו לחתימה על הסכם זה, ואשר נערכו בין בכתב ובין בעל-פה.
- 8.2 כל שינוי, תיקון ו/או תוספת להסכם לא יהיה להם תוקף ויחשבו כמי שלא נעשו אלא אם יעשו בכתב ויחתמו על ידי כל הצדדים יחד.

- 8.3 כתובות הצדדים לצורך הסכם זה הינן כמפורט במבוא להסכם זה או כל כתובת אחרת בישראל של מי מהצדדים, עליה הוא הודיע בכתב לכל הצדדים האחרים.
- 8.4 כל צד ישא בהוצאותיו הקשורות בהתקשרותו בהסכם זה ובמס החל עליו בקשר עם ביצוע הסכם זה.
- 8.5 זכויות הצדדים בהתאם להוראות זה לא יהיו ניתנות להמחאה, אלא בהסכמת הצד האחר. אמיליה מסכימה לכך שגיל יסב את ההסכם לחברה בשליטתו, ובלבד שבמקרה של הסבה כאמור יהיה גיל חייב, באופן אישי, יחד ולחוד עם חברה כאמור, בכל ההתחייבויות האמורות בהסכם זה.
- 8.6 הדין החל על הסכם זה הנו דין מדינת ישראל, וסמכות השיפוט הייחודית והבלעדית לעניין הסכם זה נתונה אך ורק לבתי המשפט המוסמכים לכך בעיר תל-אביב-יפו (והצדדים שוללים במפורש את סמכותם המקומית של בתי משפט אחרים ברחבי הארץ).
- 8.7 כל הודעה של מי מהצדדים בקשר להסכם זה תשלח אל הנמען במסירה אישית או בדואר רשום לכתובתו, כאמור לעיל, ותחשב כנמסרת לנמען ביום מסירתה במסירה אישית, או בתום 3 ימים לאחר יום שיגורה בדואר רשום, כאמור לעיל או ביום העסקים הראשון לאחר שיגורה בפקסימיליה עם אישור שיגור תקין, הכל לפי המקרה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

גיל דנקנר

אמיליה פיתוח (מ.עו.פ.) בע"מ