



יום ..... 30/7/2017

### היתר עיסקא

על פי החלטת הנהלת חברת אשמיא חברה (להלן החברה) אנו הח"מ מודיעים ומתחייבים בזה בשם החברה על כל סניפיה, לכל המתקשרים עם החברה.

כי כל עניני הכספים והעסקים שיש בהם חשש איסור ריבית אשר תעסוק בהם החברה, בין מה שתתן לאחרים או יתחייבו הם לה, בין מה שתקבל מאחרים או תתחייב להם, כולל הקדמת מעות והמתנת מעות וכל כיוצ"ב, אף אם מוזכר בהם לשון הלוואה או ריבית, יהיו ביד המקבל או החייב [להלן המקבל] בתורת עיסקא כתיקון חכמינו זכרונום לברכה, וחלקו של המקבל יהיה מחצה מן הרווח, ובהפסד ישא המקבל שלישי והנותן שני שלישי. אם תעסוק החברה בעסקים שאין בתנאי זה כדי לבטל מהם איסור ריבית, יהיו תנאי ההתעסקות בעסקים אלה בתורת פקדון כולו ביד המקבל, ואחריות המקבל כשומר שכו, ושמונים אחוז מהרווח לצותן. אחריות המקבל בחלק הפקדון, בין בניתן בתורת עיסקא ובין בניתן בתורת פקדון כולו, כוללת אחריות לכל פעולות המתעסקים מטעם המקבל.

כל חוב או תשלום שאם היה נפרע בתאריך מסויים, לא היו מוסיפים עליו רבית ו/או הצמדה, וכשמאחרים או מאריכים את מועד התשלום מוסיפים לחוב רבית ו/או הצמדה מכל סוג שהיא, יהיה חוב זה ביד החייב בתורת עיסקא, מיום התאריך המסויים הנ"ל, לפי התנאים הנ"ל.

המקבל, בין בתורת עיסקא בין בתורת פקדון, ישתף את הנותן, תמורת דמי העיסקא, על פי שומת בקיאים שזהותם תקבע ע"י החברה, בקנין המועיל, בעסקיו ונכסיו המותרים שאין חשש איסור בהחזקתם המניבים רווח, ושיכול הנותן לזכות בהם, בין בנכסי דנידי בין בנכסי דלא נידי, ויעסוק בהם לטובת העיסקא באופן המותר, וכל הרכישות והקנינים יחולו לטובת הנותן באופן המותר והיותר מועיל, על פי דין תורה ותיקון חכמינו זכרונום לברכה. ואפילו אם תינתן העיסקא למטרה מסוימת, ישתף המקבל את הנותן בעסקיו ונכסיו כנ"ל.

המקבל לא יהיה נאמן על הפסד הקרן, וכן על גובה הרווח או אי הרווח, כי אם על ידי שבועה חמורה [של המקבל או המתעסק מטעמו], ואם זה לא יתאפשר – הגאמנות תהיה על פי מה שייקבע ע"י ביה"ד לפי שקול דעתו באופן המותר.

אמנם מותנה, שאם המקבל יתן לנותן עבור חלקו ברווח כפי שהוסכם ו/או שיוסכם ביניהם, כולל הפרשי הצמדה לסוגיהן, ובמקרה של אג"ח שהחברה הנפיקה או תנפיק – אם החברה תתן למשקיעים כפי תנאי התשקוף ועפ"י כללי הרשות לני"ע, אז יהא המקבל [היינו החברה במקרה של אג"ח] פטור מכל תשלום נוסף ומכל חובת הוכחה, כי גם אם קיים יתרת רווח מעבר להנ"ל, הרי מותר הרווח למקבל לבדו.

מותנה בזה שכל תשלום או הטבה שינתן לפני ההתעסקות יהיה כתשלום על החשבון באופן המותר, ובמידה שיתברר שעל פי תנאי העיסקא אין המקבל חייב בתשלום או בהטבה זו, יחשבו התשלום וההטבה כפרעון מהקרן.

מוסכם בזה, שאם יש או יהיה איזה חוב עם חשש ריבית, שלא חל עליו בתחילה תנאי היתר עיסקא זה - מיד כשיתאפשר שיחולו עליו תנאי היתר עיסקא זה, יחולו הם עליו על החלק המותר בגבייה באותו זמן, בזמן ובאופן המועיל ביותר למנוע איסור ריבית ושאר איסורים. ומהזמן הזה יהיה הנותן שותף בעסקי ונכסי המקבל בקנין המועיל כפי כל התנאים הנ"ל, והמקבל יעסוק בהם בתורת עיסקא.

וכן הותנה, שאם יתעכב הפירעון אחרי הזמן שנקבע בין הצדדים, אזי תמשיך העיסקא לפי התנאים הנ"ל, עד גמר הפירעון.

כל זה הוחלט בהנהלת החברה בהחלטה גמורה ומחייבת על פי כח והרשאה שיש לה, ויש תוקף להחלטה והתחייבות זו ככל שאר תקנות החברה, ואין רשות לאף אחד לפעול בשם החברה שלא על פי תנאי היתר עיסקא זה, והנהלת החברה מצהירה בזה כי שטר זה הינו חלק מההתקשרות החוזית של החברה והמתעסקים עמה, ומחייב בכל דיון משפטי ויהיה לו תוקף על פני כל הסכמים או התחייבויות הנוגדות אותו. ואף אם מאיזו סיבה שהיא לא ידע המקבל או הנותן ענין היתר עיסקא זה, יהיו נוהגים בו כל התנאים הנ"ל.

אנחנו מודים בהודאה גמורה שעשינו על הנ"ל קנינים המועילים ביותר ובאופן המועיל ביותר מעכשיו בבי"ד חשוב דלא כאסמכתא ודלא כטופסי דשטרי, וכן הכל ייעשה בקנינים המועילים ביותר ובאופן המועיל ביותר, ובכל ספק בשטר זה יש לפרשו באופן המקיים את השטר ולא באופן המבטלו, ואם יש איזה פרט בהסכם היתר עיסקא זה שלא חל, או שמחמתו נגרם חשש איסור ריבית, הרי שלא יבטל תוקפו של ההסכם, אלא יחול בלעדי פרט זה באופן היותר מועיל ע"פ כללי היתר עיסקא זה, ושאר הפרטים ישארו כפי הנאמר בהיתר עיסקא זה.

באנו על ההתום בשם החברה בתאריך 30/7/2017 משו"מ  
חתימות וחתימת חברת אשמיא חברה  
ח.צ. 0-1149183

**רישום חברה להיתר עיסקא במסלול אישי לאג"ח – לחברות החתומות על היתר עיסקא כללי**

על פי החלטת הדירקטוריון והנהלת חברת רמי מיסורין (להלן "החברה") אנו מודיעים בזאת כי: הואיל והחברה חתמה בתאריך 30 בנובמבר 2014 על שטר היתר עיסקא המצורף (להלן "היתר עיסקא"), והואיל והחברה מעוניינת להתקשר בהיתר עיסקא זה גם באופן אישי (להלן הסכם הנפרד) עם כל אחד מן המשקיעים אשר יבקש להתקשר עימה בהסכם נפרד זה (להלן המשקיע), באמצעות רישום באתר מכון כת"ר לכלכלה על פי התורה או באתר מכון היתר עיסקא למהדרין (להלן המכון), בהתאם לעמדת סגל הרשות לני"ע מספר 199-22 מיום 19/4/16 המאשרת התקשרויות מסוג זה, והואיל והחברה קראה את טופס שטר רישום משקיע להסכם הנפרד המצורף, ותנאיו מקובלים עליה, לכן החברה מצהירה ומתחייבת:

- א. תנאי היתר עיסקא עם תנאי שטר זה אשר מהוים את הסכם הנפרד, מחייבים את החברה כלפי כל משקיע אשר יחזיק בשטרי התחייבות שלה מכל סוג שהוא (להלן אג"ח), ביחס לתקופה בה הוא מחזיק באג"ח, בין אם רכש אג"ח בשעת הנפקה, ובין אם רכש אג"ח בשוק המשני, בין מסדרה שכבר הונפקה ובין מסדרה שתונפק בעתיד, בין בקנייה והחזקה באופן פרטי ובין דרך כל סוגי הקרנות.
- ב. כל פעולה הנדרשת לשם ביצוע מעשי של הסכם הנפרד שבין החברה למשקיע תיעשה במישרין בין החברה למשקיע, ולא באמצעות הנאמן.
- ג. ברכישת אג"ח ע"י המשקיע בשוק המשני, אם על המוכר לא חלו תנאי היתר עיסקא, יחולו תנאי היתר עיסקא על המשקיע מיד אחרי הרכישה, בשיעור שיווי ערך ההנפקה של האג"ח בצרוף הריבית הצבורה המותרת בגבייה על פי הלכה. התחייבות החברה למשקיע, כולל התחייבות שמחושבת בגין תקופה של החזקת האג"ח שלפני הרכישה, מוגבלת לשיעור המותר על פי ההלכה. הרכישות והקניינים הנדרשים לשם כך על פי תנאי היתר עיסקא, יעשו ויחולו לטובת המשקיע ובשליחותו באופן המועיל והמותר על פי ההלכה היהודית, בקנין ע"י הנאת מחילת מלוה או בשאר קנין המועיל כפי הגדרתו וכוונתו ההלכתית. כמו כן עד"ז, באופן שבשעת רכישת האג"ח ע"י המשקיע לא חלו בה תנאי היתר עיסקא, יחולו תנאי היתר עיסקא כנ"ל בזמן ובאופן המועיל והמותר על פי ההלכה היהודית.
- ד. אין בהסכם הנפרד בכדי לגרוע מתוקפו של היתר העיסקא עליו חתומה החברה ביחס לכלל המשקיעים - לרבות מי שלא התקשר עמה בהסכם הנפרד. אמנם מוסכם, שככל שניתן ולמי שניתן, תנאי סעיף ג' של הסכם נפרד זה יחולו גם ביחס לכלל המשקיעים לגבי כל סדרות האג"ח של החברה בכל אופני הרכישה והחזקה כנ"ל בסעיף א'.
- ה. חתימתנו על הסכם נפרד זה מחייבת את החברה מבחינה הלכתית ומשפטית לעמוד בכל תנאיו. הנהלת החברה מצהירה בזאת שהסכם זה מחייב בכל דיון משפטי והוא גובר על כל הסכם ו/או התחייבות הנוגדת אותו.
- ו. אנו מאשרים למכון לפרסם הודעה זו כשהיא חתומה על ידינו, בצירוף היתר העיסקא, באתר המכון.
- ז. על מנת להעניק להסכם נפרד זה תוקף מחייב על פי ההלכה, אנחנו מודים ומאשרים כי כל ההתחייבויות והקניינים נעשו באופן המועיל ביותר על פי ההלכה, מעכשיו, ובבית דין חשוב, דלא כאסמכתא ודלא כטופסי דשטרי.

ובזאת באנו על החתום על פי הרשאה שיש בידינו מהנהלת החברה  
היום 30 בנובמבר 2014

"מיסורין"  
חברה לפיתוח בע"מ  
ת.צ. ע-51199183  
חותמת

שם: רמי מיסורין  
 תפקיד: יו"ר  
 כתובת החברה (למכתבים): נמל אכס 19 כא 2 ת"ת  
 דוא"ל: rami@mishorim.com טל: 4809149  
03-721-7800

**אישור עו"ד**

הנני מאשר בזה כי הנ"ל הם מורשי החתימה מטעם החברה וזוהי חתימתם. חתימתם ביחד יצורף חותמת החברה מחייבת את החברה בכל מסמכיה וחתימותיה.



עו"ד חתימה: אבי דושניק

**רישום משקיע לשטר היתר עיסקא במסלול אישי לאג"ח ושאר ני"ע**

- א. הריני מאשר בזאת את התקשרותי בהיתר עיסקא עם מדינה/חברות/גופים (להלן החברה) המופיעות ברשימת החברות המעוניינות להתקשר בהיתר עיסקא במסלול אישי הנמצאת באתר של מכון כתר לכלכלה על פי התורה ו/או באתר מכון היתר עיסקא למהדרין (להלן המכון), וכן עם חברות אשר תצטרפנה לרשימה זו בעתיד. ההתקשרות היא על פי הפרטים שברישום החברה להיתר עיסקא במסלול אישי המפורסם באתר המכון, כל חברה לפי פרטי שטר הרישום שהיא חתומה עליו, ועל פי שטר רישום זה המאושר על ידי (ביחד להלן "הסכם הנפרד"), וכל תנאיהם ופרטיהם מקובלים עלי. כל רכישת והחזקת אג"ח ושאר ני"ע (להלן אג"ח) על ידי, הינה על פי הסכם הנפרד.
- ב. אני מאשר למכון, להעמיד לעיון החברות איתן ביקשתי להתקשר בהסכם הנפרד, את הפרטים שלי שמסרתי למכון.
- ג. אני מתחייב למסור לחברות איתן בקשתי להתקשר בהסכם הנפרד, על פי דרישתן, מידע אמיתי על שיעור ותקופת האחזקה של האג"ח שלהן על ידי, ולהחזיר להן כספים שלפי תנאי הסכם הנפרד הם שולמו על ידן שלא כדין, בגין התקופה בה הייתי קשור איתן בהסכם הנפרד.
- ד. במקרה של קניית אג"ח ביד שניה, שיש בה התחייבות של החברה עם חשש ריבית, או במקרה שבתחילת קניית העיסקה על ידי היה בה התחייבות של החברה אלי עם חשש ריבית, יחולו כל תנאי הסכם הנפרד מיד כשזה מתאפשר, באופן המותר, ובקניין בהנאת מחילת מלוה ו/או בשאר קניין המועיל. אני מצהיר ששיעור הקנייה וההחזקה של האג"ח על פי תנאי הסכם הנפרד תהיה רק בשיעור המותר לגבייה על פי ההלכה היהודית, ושאינן בה שום חשש איסור. כמו כן כל התחייבות של החברה אלי שאינה יכולה ליכלל לפי ההלכה בתנאי הסכם הנפרד, כגון התחייבות שמחושבת בגין תקופה קודמת של החזקת האג"ח באופן שהיה בה חשש איסור - במדה שלא יהיה ניתן להכליל אותה בתנאי הסכם הנפרד - , וכן כל אופן אחר כיוצ"ב, אינני רוצה לזכות בה והריני מוותר עליה. אופן ההוכחה שתשתמש בה החברה כדי להוכיח על פטור מהתחייבות על פי האמור בסעיף זה, תהיה על פי תנאי הסכם הנפרד.
- ה. במדה שבתנאי הסכם הנפרד החתום של החברה יש התחייבות של החברה ו/או תנאי נאמנות המוטל על החברה שיש בהם חשש איסור, הריני מוותר לחברה על תנאים אלה, ובית הדין יכולים לגרע לפי כללי ההלכה על פי שקול דעתם מההתחייבויות ותנאי הנאמנות של החברה.
- ו. במכירת האג"ח על ידי, כל התחייבות אסורה של החברה כלפי הקונה, במידה וקיימת, אינה בבקשתי ולא בשליחותי אלא ע"ד החברה בלבד.
- ז. אני מודה כי כל הקנינים וההתחייבויות נעשו באופן המועיל ביותר על פי ההלכה, מעכשיו, ובבית דין חשוב, דלא כאסמכתא ודלא כטופסי דשטרי. רכישת האג"ח תחשב כהודאה ואישור שכל הקנינים וההתחייבויות הנצרכים עבור הסכם הנפרד נעשו באופן המועיל.



מדינת ישראל  
משרד המשפטים - רשות התאגידים  
רשם החברות והשותפויות



## תעודת שינוי שם של חברה

וזאת לתעודה כי החברה

### מישורים חברה לפיתוח בע"מ

שמספרה 511491839

שינתה את שמה ומעתה תקרא בשם

### מישורים השקעות נדל"ן בע"מ

**MISHORIM REAL ESTATE  
INVESTMENTS LTD**



אייל גלובוס, עו"ד  
רשם החברות והשותפויות  
ראש רשות התאגידים

ניתנה בירושלים ביום:

25/01/2017

כ"ז טבת תשע"ז

בוצע על ידי יהודה כץ, עו"ד