



שטר היתר עסקא

הגדרות

"**עסקא כספית**" – כל סוגי אשראי ופיקדונות, כולל חיובים, התחייבויות, ערבויות, משכנתאות, חסכונות, הנפקת מניות ואגרות חוב וסחר בהם, כולל פעולות ועסקי תיווך, נאמנות ושליחויות המבוצעות ע"י החברה לרבות כל פעולה אחרת שהחברה צד לה. "**תנאי העסקא הכספית**" - אינם מפורטים בשטר זה אלא בהסכם נפרד שנערך בין שני הצדדים לעסקא הכספית.

"**המקבל**" – אדם או גוף לרבות חברה ותאגיד מכל סוג שהוא, ו/או באי כוחם המקבלים כסף או שווה כסף במסגרת עסקא כספית.

"**המפקיד**" – אדם או גוף, לרבות חברה ותאגיד מכל סוג שהוא, ו/או באי כוחם הנותנים כסף או שווה כסף למקבל במסגרת עסקא כספית.

"**החברה**" – חברת וולט'סטון נדל"ן בע"מ. בעסקאות מסוימות יכולה החברה להיות מוגדרת כמקבל ובאחרות כמפקיד.
 "**ריבית**" – סכום אותו מחזיר הלווה הנוסף על סכום ההלוואה, ומבלי לגרוע מכלליות האמור לרבות ריבית דריבית.
 "**עסקא**" – מונח הלכתי הבא לבטא סוג של עסקא בין משקיע ובין המקבל אשר מטרתה לאפשר למשקיע לקבל רווחים מהשקעתו מבלי לעבור על איסור ריבית. בעסקא זו מוגדרת חלק מההשקעה כהלוואה החוזרת בזמן הפירעון בדיוק כפי שנתקבלה ללא תלות בשאלה האם המקבל הרוויח או הפסיד. חלק אחר של ההשקעה מוגדר כפיקדון שאינו בבעלות המקבל אלא באחריותו כשומר שכר. ברווח או בהפסד שיגרם לפיקדון נושא המפקיד, כאשר חלק מהרווח, על פי מה שסוכם בין הצדדים, ניתן למקבל כשכר על התעסקותו בהשקעה.

מבוא

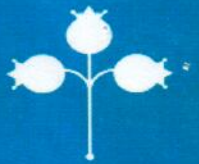
המבוא לשטר וההגדרות מהווים חלק בלתי נפרד ממנו. **הכותרות** בשטר נועדו להקל על הקריאה בו אינן מחייבות ואינן מהוות חלק ממנו כלל ועיקר. **הואיל** והנהלת החברה אינה רוצה לעבור על איסור ריבית. **הואיל** והחברה עושה עסקאות כספיות רבות אשר בחלקן היא לווה כספים ובחלקן היא מלווה. **הואיל** והחברה מעוניינת כי כל עסקאותיה, גם אלו שזוכרת בהן ריבית, יהיו כשרות על פי דיני ישראל. **הואיל** והחברה הסמיכה את הח"מ להחליט ולחתום בשם החברה על השטר. **לכן** הח"מ מצהירים ומתחייבים בזאת בשם החברה, על כל סניפיה כדלקמן:

1. הגדרת ההלוואה כפיקדון

- א. כל עסקא כספית שיש בה חשש ריבית מכל סוג איסור שהוא, ואפילו מוזכר בה לשון ריבית או ריבית דריבית, תהיה ביד המקבל בתורת עסקא ע"פ הגדרתה במבוא לשטר. כמו כן מוסכם כי חלקו של המקבל יהיה מחצית מהרווח, ואם יהיה הפסד ישא המקבל ב-30% ממנו והמפקיד ב-70%.
- ב. המקבל יעסוק בדמי העסקא הכספית בכל עסקיו ונכסיו הטובים, המותרים והמובחרים ביותר, בין בעסקיו ונכסיו הקיימים ובין בעסקים ונכסים שמכאן ולהבא.
- ג. בכל מקרה, לרבות מקרה בו לוקח את דמי העסקא הכספית שלא למטרות השקעה ומסחר, מקנה המקבל למפקיד חלק בכל עסקיו ונכסיו הקיימים לרבות בחברות אחרות בהן יש לו שליטה מלאה או חלקית, עפ"י שמאים שזהותם תקבע ע"י החברה. כמו כן, בכל עסק או נכס שיקנה המקבל מכאן ולהבא, יקנה למפקיד חלק בקנין מועיל ע"פ שומא כנ"ל. כל הרכישות והקניינים בדמי העסקא הכספית ייעשו לטובת המפקיד באופן המועיל על פי דיני ישראל.
- ד. החלקים שיקנה המקבל למפקיד כנ"ל בסעיף ג, יהיו החלקים הטובים, המותרים והמובחרים ביותר שבנכסיו ועסקיו. לפיכך כל רווח שיווצר למקבל מנכסיו ועסקיו, בין הקיימים ובין אלה שיהיו עד מועד השבת הכספים, ייחשבו כרווח העסקא.

2. ברירת המחדל – תנאי ההלוואה המוסכמים

- א. לשם מילוי חובתו של המקבל האמורה לעיל (סעיף 1.א.) יוכל המקבל לשלם למפקיד את הסכום שהוסכם ביניהם במסגרת תנאי העסקא הכספית, ומבלי לגרוע מכלליות האמור, לרבות שיעור יחסי מהעסקא הכספית כולל הפרשי הצמדה למיניהם, הטבות, ומענקים חד פעמיים.
- ב. במידה וישלם המקבל למפקיד את הסכומים הנ"ל יהיה פטור מחובת הוכחה ומשבועה כפי שתובא להלן (סעיף 3) ומותר הרווח יהיה שייך למקבל לבדו.



3. הראיות הנדרשות

- א. על המקבל להוכיח שנהג ועסק בנאמנות בדמי העסקה הכספית, בהתאם לתנאי שטר זה, ולא יהיה נאמן על הרווח או אי הרווח, כי אם בשבועה כמורה עפ"י דיני ישראל, ועל הקרן לא יהיה נאמן כי אם בשני עדים כשרים ונאמנים ע"פ דיני ישראל, ובלבד שיהיו רואי חשבון במקצועם.
- ב. במידה ולא יוכיח המקבל באופן האמור לעיל כי הסכום אותו נדרש לשלם על פי תנאי העסקה הכספית (הנוכח לעיל סעיף 2.א.) שונה מהסכום אותו נדרש לשלם ע"פ תנאי העסקא (המפורטים לעיל בסעיף 1.א.) ידרש לשלם את הסכום המוגדר על פי תנאי העסקה הכספית.

4. תוקף השטר

- א. שטר זה חל על כל עסקה כספית אותה תעשה החברה עם מפקיד או עם מקבל.
- ב. שטר זה נתקבל כהחלטה גמורה ומחייבת בהנהלת החברה, עפ"י כח והרשאה שיש לה בשם הדירקטוריון, ויש תוקף להחלטה והתחייבות זו ככל שאר התקנות הקובעות של החברה, ואין רשות לאף אחד לעשות בשם החברה עסקה כספית שיש בה איסור ריבית.
- ג. בפירוש הותנה שגם אם מאיזו סיבה שהיא לא ידע המפקיד או המקבל עניין היתר עסקא זה, או לא ידע בכלל מהו היתר עסקא, יהיו נוהגים בו תנאי היתר עסקא זה, זאת משום שעל פי החלטת החברה, היא לא תעסוק בעסקה כספית שיש בה איסור ריבית, וכל המתעסק עם החברה – על פי תקנותיה הוא מתעסק.
- ד. תנאי שטר זה יחולו, מיד כשהדבר יתאפשר, גם על עסקאות כספיות שנעשו בעבר, וזאת בזמן ובאופן המועיל ביותר למנוע איסור ריבית. במידה ויתברר כי אין אפשרות להחיל את תנאי השטר על עסקאות כספיות שנעשו בעבר, לא יגרע הדבר מתוקפו של השטר ביחס לעסקאות כספיות אשר יבוצעו מכאן ולהבא.
- ה. הנהלת החברה מצהירה בזאת, כי שטר זה מחייב בכל דיון משפטי ובכל פורום שיפוטי.
- ו. למען הסר כל ספק; אין בשטר זה כדי לקבוע או להשפיע על הפורום השיפוטי בו יתבררו מחלוקות לפי שטר זה.

ולמען תת תוקף לכל האמור לעיל הננו כותבים שטר זה ומפרסמים לכל החלטתנו זאת.
לראיה באנו על החתום ע"פ הרשאה שיש לנו מהנהלת החברה.

וולתיסטון נדל"ן בע"מ
ח.פ. 515073518

חתימה וחותמת

11/1/2015
היום

אנו הח"מ מאשרים בזאת כי שטר עסקא הנ"ל נחתם עפ"י הרשאה שיש לחותמים הנ"ל מהנהלת החברה, והינו בר תוקף.



חתימה וחותמת

11/1/15
היום