



## שטר היתר עסקא מהודר

### הגדרות

"עסקא כספית" – כל סוגי אשראי ופיקדונות, כולל חיובים, התחייבויות, ערבויות, משכנתאות, חסכוניות, 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, ואו באי כוחם המקבלים כסף או שווה כסף במסגרת עסקא כספית.

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

"החברה" – קרן ריאליטי מימון שותפות מוגבלת 540305919. 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. "פקדון" – חלק מה"הלוואה" וכן חלק בנכסי ועסקי המקבל, שעל פי תנאי שטר זה אינו בבעלות המקבל אלא באחריותו כשומר שכר. ברווח או בהפסד שיגרם לפקדון נושא המפקיד, כאשר חלק מן הרווח, על פי מה שסוכם בין הצדדים, ניתן למקבל כשכר על התעסקותו בהשקעה.

"עסקא" – מונח הלכתי הבא לבטא סוג של עסקא בין המפקיד ובין המקבל אשר מטרתה לאפשר למפקיד לקבל רווחים מהשקעתו מבלי לעבור על איסור ריבית. בעסקא זו מוגדרת חלק מה"הלוואה" כהלוואה החוזרת בזמן הפירעון בדיוק כפי שנתקבלה ללא תלות בשאלה האם המקבל הרוויח או הפסיד. חלק אחר של ה"הלוואה" מוגדר כפיקדון.

### 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. והואיל והחברה מעוניינת כי כל עסקאותיה, גם אלו שנוכרת בהן ריבית, יהיו כשרות על פי דיני ישראל. והואיל 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 כעסקא וכפיקדון

א. כל עסקא כספית שיש בה חשש איסור 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%. במקרים בהם סביר להניח שהסכום אותו ידרש המקבל לשלם עפ"י חלוקה זו יהיה נמוך מתנאי העסקא הכספית, תהיה העסקא הכספית כולה ביד המקבל כפיקדון, כאשר חלקו של המפקיד ברווח הוא 90% וחלקו של המקבל 10%.

ב. המקבל יעסוק בסכום דמי 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 הטובים, המותרים, והיותר מובחרים, בין אלו הקיימים ובין אלו שיקנה מכאן ולהבא, עפ"י שמאים שזהותם תקבע ע"י החברה. לפיכך כל רווח שיווצר למקבל מנכסיו ועסקיו הנ"ל, בין הקיימים ובין אלה שיהיו עד מועד השבת הכספים, ייחשב מרווח העסקא ואו הפיקדון. כל הרכישות והקניינים בדמי העסקא הכספית ייעשו לטובת המפקיד באופן המועיל על פי ההלכה היהודית.

ד. מותנה בזאת כי כל תשלום או הטבה שינתנו לפני ההתעסקות האמורה לעיל (סעיף 1.ב). יהיו כתשלום על חשבון חלקו של המפקיד האמור לעיל (סעיף 1.א). אם יתברר שהמפקיד אינו זכאי לתשלום או להטבה ינוכה שווים מחובו של המקבל.



2. ברירת המחזל – תנאי ההלוואה המוסכמים

- א. לשם מילוי חובתו של המקבל האמורה לעיל (סעיף 1.א.) יוכל המקבל לשלם למפקיד את הסכום שהוסכם ביניהם במסגרת תנאי העסקה הכספית, ומבלי לגרוע מכלליות האמור, לרבות שיעור יחסי מהעסקה 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 כך כי אם בשבועה חמורה עפ"י דיני ישראל. כמו כן לא יהיה נאמן על הרווח או אי הרווח, כי אם בשבועה חמורה עפ"י דיני ישראל, ועל הפסד הקרן לא יהיה נאמן כי אם בשני עדים כשרים ונאמנים ע"פ דיני ישראל.
- ב. במידה ולא יוכיח המקבל באופן האמור לעיל כי הסכום על פי תנאי העסקה הכספית (הנזכר לעיל סעיף 2.א.) שונה מהסכום שע"פ תנאי העסקה ו / או הפיקדון (המפורטים לעיל בסעיף 1.א.) יידרש 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 כאשר הדבר יתאפשר, גם על עסקאות כספיות שנעשו קודם לחתימת השטר, זאת בכפוף להלכה, לחוקי מדינת ישראל, ולכללי הבורסה לני"ע. במידה ויתברר כי חוקים וכללים אלו אינם מאפשרים לשטר לחול על עסקאות כספיות אלו, לא יגרע הדבר מתוקפו של השטר ביחס לעסקאות כספיות אשר יבוצעו מכאן ולהבא.
- ה. אם יש פרט בשטר זה שמחמתו נגרם חשש איסור ריבית, יחולו תנאי השטר בלעדיו עפ"י כללי היתר עסקא זה.
  - ו. הנהלת החברה מצהירה בזאת, כי שטר זה מחייב בכל דיון משפטי ובכל פורום שיפוטי.
  - ז. 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.

קרן דיאלטי מימון

חתימה וחותמת שטר על פי התורה  
ח.פ. 516374279

18/10/2021

היום

אישור מכון כת"ר

אנו מאשרים בזאת כי שטר עסקא הנ"ל נחתם עפ"י הרשאה שיש לחותמים הנ"ל מהנהלת החברה ויהיה חל עליהם כח חותמי שטר על פי התורה



חתימה וחותמת

19/10/21 היום