



היתר עיסקא

על פי החלטת הגורמים המוסמכים בחברת קבוצת אביב ושות' נדל"ן 1963 בע"מ, ח.פ. 510395593, כולל חברות שהם ושיהיו בשליטת החברה ככל שהח"מ יכולים לחתום ולהתחייב בשמם ועבורם (להלן ביחד ו/או כ"א לחוד "החברה"), אנו הח"מ מודיעים ומתחייבים בזה בשם החברה, לכל המתקשרים עם החברה.

כי כל ענייני 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, ובכלל זה גם כל מיני קבלת ערבות, אחריות או שעבוד, אף אם מוזכר בהם לשון הלוואה או ריבית, יהיו ביד המקבל ו/או החייב [להלן "המקבל"] בתורת עיסקא כתיקון חז"ל. הנותן ו/או זה שחייבים לו יקרא להלן "הנותן". ברווחים יחלקו הנותן והמקבל מחצה על מחצה, ואם יהיו ח' הפסדים יישא המקבל שלישי בהפסד והנותן שני שלישי. אם יש חשש שאין בתנאי זה כדי לבטל איסור ריבית, יהיו תנאי ההתעסקות בתורת כולו פיקדון ביד המקבל, ואז שבעים וחמשה אחוזים מהרווח יהיו לנותן והשאר למקבל. אחריות המקבל בחלק הפיקדון, בין בניתן בתורת עיסקא ובין בניתן בתורת כולו פיקדון, היא כשומר שכר, והיא כוללת אחריות לכל פעולות המתעסקים מטעם המקבל.

כל חוב ו/או תשלום שאם היה נפרע בתאריך מסוים, לא היו מוסיפים עליו ריבית ו/או הצמדה, וכשמאחרים או מאריכים את מועד התשלום מוסיפים לחוב ריבית ו/או הצמדה מכל סוג שהיא, יהיה חוב זה ביד החייב כעיסקא או ככולו פיקדון, מתאריך המסוים הנ"ל, לפי התנאים הנ"ל. המקבל, בין בתורת עיסקא בין בתורת כולו פיקדון, מקנה לנותן, תמורת דמי ושוויי העיסקא, חלק השווה לדמי ושוויי העיסקא [על פי שמאים ו/או מעריכי שוויי שזהותם תיקבע ע"י החברה], בנכסיו ובעסקיו הקיימים ו/או העתידיים, המותרים, ושאיין חשש איסור בהחזקתם ובפעילותם, ושניתן ליישם בהם כל פרטי שטר זה, המגביהם ו/או הצפויים להניב רווח [כולל רווח תשלום שכירות שיתחייב המקבל לשלם על ההשתמשות שלו בעצמו בחלק הפיקדון], ושיכול הנותן לזכות בהם באופן שאין בדבר איסור ריבית [כולל נכסים ועסקים של חברות בנות וקשורות ככל שיש סמכות למקבל להקנות אותם לצורך העיסקא], בין בנכסיו דניידי בין בנכסיו דלא נייד, והמקבל יעסוק בנכסים ובעסקים אלו לטובת העיסקא או הפיקדון, באופן המותר. ואפילו אם תינתן העיסקא למטרה מסוימת, משתף המקבל את הנותן בכלל נכסיו ועסקיו כפי הפרטים הנ"ל. מובהר, שכל שיווצר מצב שנכסיו העיסקא עומדים להשתנות מהגדרתם הנ"ל, הם יוחלפו בנכסים מתאימים באופן המועיל, על פי כל פרטי שטר זה.

ההקנאות הנ"ל יחולו ע"י הנותן ו/או בשליחותו ו/או עבורו בקניין המועיל [כולל קניין בהנאת מחילת המלוה כשזה נצרך], באופן המותר, על פי דין תורה ותיקון חז"ל. וכן מותנה שיועילו קניין כסף ושאר קניינים גם במקום שכותבים את השטר. החזרת הנכסים והעסקים בעת תשלום המקבל לנותן, הם לפי השוויי שבאותו זמן, על פי שומת בקיאים כנ"ל, בקניין ובאופן המועיל.

המקבל לא יהיה נאמן על הפסד הקרן, וכן על גובה הרווח או אי הרווח, כי אם על ידי שבועה חמורה [של המקבל או של המתעסק מטעמו שימונה לכך על ידו], או עדים כשרים עפ"י דיני ישראל, בצירוף ספרי חשבונות מאושרים כפי המקובל לפי העניין. בכל מקרה אשר עפ"י כללי ההלכה לא יהיה ניתן לחייב את המקבל בראיות הנזכרות או בחלקם, יהיה על המקבל להמציא ראיות אחרות, באופן הכי קרוב לראיות הנ"ל, בכפוף לכללי ההלכה ולשקול דעתו של בית הדין.

אמנם מותנה בזאת, שאם המקבל ייתן לנותן עבור חלקו ברווח כפי שהוסכם ו/או שיוסכם ביניהם, כולל כל הפרשי הצמדה לסוגיה, אז יהא המקבל פטור מכל תשלום נוסף ומכל חובת הוכחה, כי גם אם תהיה יתרת רווח מעבר להנ"ל, הרי מותר הרווח למקבל לבדו. למען הסר ספק מובהר, לגבי הנפקת אג"ח של החברה, שאין לנותן שום זכויות נוספות ע"י היתר עיסקא זה, בכל מצב שיהיה, מעבר לתנאי זכויות שבתשקיף, כי אך ורק הזכויות שעל פי התשקיף, זכאי בהם הנותן, על פי פרשנות והגדרות ותנאי שטר זה.

מותנה בזה שכל תשלום ו/או הטבה שייתן המקבל לנותן ויש בו חשש איסור ריבית, יהיה תשלום וניכוי על החשבון באופן המותר והיותר מועיל, והמשך תנאי העיסקא יהיו כפי המוסכם בין הנותן למקבל בהתאמה לניכוי. באופן שלפי נסיבות העיסקא לא יהיה ניתן להגדיר את התשלום ו/או ההטבה כניכוי, אז יחול עליהם תנאי עיסקא של כולו פיקדון.

מוסכם בזה, שאם יש או יהיה איזה חוב עם חשש ריבית, שלא חלו עליו בתחילה או באיזה זמן תנאי היתר עיסקא זה - מיד כשיתאפשר שיחולו תנאי היתר עיסקא זה, יחולו עליו, על החלק המותר בגבייה באותו זמן, בקניין ע"י הנאת מחילת המלוה ו/או בשאר קניין המועיל. ומאותו הזמן יהיה הנותן שותף בנכסיו ועסקיו המקבל כפי כל התנאים הנ"ל, והמקבל יעסוק בהם בתורת עיסקא או כולו פיקדון כנ"ל. ההתחייבות שמחושבת בגין התקופה שלפני חלות ההיתר עיסקא וכן התשלום בגין תקופה זו, יתפרשו ויחולו בשיעור ובאופן המועיל על פי היתר עיסקא זה.

וכן הותנה, שאם יתעכב הפירעון אחרי הזמן שנקבע בין הצדדים, אזי תמשיך העיסקא לפי התנאים הנ"ל, עד גמר הפירעון. כל זה הוחלט ע"י הגורמים המוסמכים שבחברה בהחלטה גמורה ומחייבת, ויש תוקף להחלטה והתחייבות זו ככל שאר תקנות החברה, ואין רשות לאף אחד לפעול בשם החברה שלא על פי תנאי היתר עיסקא זה. שטר זה הינו חלק מההתקשרות החוזית של החברה עם המתעסקים עמה, ומחייב בכל דיון משפטי, ויהיה לו תוקף על פני כל הסכמים או התחייבויות הנוגדות אותו. ואף אם מאיזו סיבה שהיא לא ידע המקבל ו/או הנותן עניין היתר עיסקא זה, יהיו נוהגים בו כל התנאים הנ"ל.

החברה מאשרת בזאת התקשרות בהיתר עיסקא זה באופן פרטי עם כל המעוניין בכך, באמצעות רישום במכון היתר עיסקא למהדרין ועפ"י הוראות המכון, וכן באמצעות והוראות כל מקום אחר אשר מופעל/יופעל בו הסדר כזה.

בכל ספק בשטר זה יש לפרשו באופן המקיים את השטר ולא באופן המבטלו. אם יש איזה פרט בהסכם היתר עיסקא זה שלא חל, או שמחמתו נגרם חשש איסור ריבית, הרי שלא יבטל תוקפו של ההסכם, אלא יחול בלעדי אותו הפרט באופן היותר מועיל ע"פ כללי היתר עיסקא זה, ושאר הפרטים יישארו כפי הנאמר בהיתר עיסקא זה.

אנחנו מודים בהודאה גמורה, כי כל הראוי לחול מעכשיו, נעשה מעכשיו בקניין גמור המועיל ביותר, ובאופן המועיל ביותר, בבי"ד חשוב, על פי משפטי התנאים, דלא כאסמכתא ודלא כטופסי דשטרי, בביטול מודעות. וכמו כן, קבלת הכסף ו/או רישום רשמי של התקשרות המקבל עם הנותן תחשב כהודאה ואישור שכל ההתחייבויות והקניינים הנצרכים עבור היתר עיסקא זה נעשו בקניין ובאופן המועיל. וכן בעתיד כשיצטרפו לקניין, הכל יעשה בקניינים המועילים ביותר ובאופן המועיל ביותר.

באנו על החתום בשם החברה ביום 18/6/26
חתימות

קבוצת אביב ושות' נדל"ן 1963 בע"מ
קבוצת אביב ושות'
נדל"ן 1963 בע"מ

שטר רישום חברה להיתר עיסקא פרטי

על פי החלטת הגורמים המוסמכים בחברת **קבוצת אביב ושות' נדל"ן 1963 בע"מ, ת.פ. 510395593**, כולל חברות שהם ושיהיו בשליטת החברה אשר הח"מ יכולים לחתום ולהתחייב בשמם ועבורם (להלן ביחד ו/או כ"א לחוד "החברה"), אנו מודיעים בזאת כי:

הואיל והחברה חתמה בתאריך 18/6/2026 על שטר היתר עיסקא המצורף (להלן "היתר עיסקא"), והואיל והחברה מעוניינת להתקשר בהיתר עיסקא זה גם באופן אישי (להלן ה"הסכם הנפרד"), באמצעות רישום באתר מכון כת"ר לכלכלה על פי התורה ו/או מכון היתר עיסקא למהדרין ו/או כל אתר אחר אשר מתפעל ו/או יתפעל הסדר כזה (להלן המכון), עם כל המעוניין להתקשר עמה בהסכם נפרד זה, בין למטרת השקעה ע"י רכישת או החזקת אג"ח ושאר ני"ע - בהתאם לעמדת סגל הרשות לני"ע מספר 12-199 מיום 19/4/16 המאשרת התקשרויות מסוג זה - ובין למטרת כל סוג התקשרות אחרת שתהיה (להלן הלקוח), והואיל והחברה קראה את טופס שטר "רישום לקוח להיתר עיסקא פרטי" המצורף, ותנאיו מקובלים עליה, לכן החברה מצהירה ומתחייבת:

א. תנאי היתר עיסקא עם תנאי שטר זה אשר מהווים את הסכם הנפרד, מחייבים את החברה כלפי כל לקוח אשר מתקשר עם החברה, בין ישירות בין ע"י קניה וסחר ביד שניה ובכל צורה שהיא, בין בהתקשרות באופן פרטי ובין דרך ב"כ ובכל צורה שהיא, בכל אופן אשר יש בהתקשרות זאת חשש איסור ריבית - ביחס לתקופת ההתקשרות עם החברה.

ב. בהתקשרות הלקוח עם החברה ע"י רכישה של הלקוח או החברה ביד שניה, באופן שאצל המחזיק הקודם לא חלו תנאי ההיתר עיסקא, יחולו תנאי ההיתר עיסקא מיד אחרי הרכישה, בשיעור שיווי החוב המותר בגבייה על פי הלכה. ההתחייבות שמחושבת בגין התקופה שלפני חלות ההיתר עיסקא וכן התשלום בגין תקופה זו, יתפרשו ויחולו בשיעור ובאופן המועיל על פי ההיתר עיסקא. כמו כן, באופן שבשעת ההתקשרות בין הלקוח לחברה עדיין לא חלו בה תנאי ההיתר עיסקא, יחולו תנאי ההיתר עיסקא על פי הפרטים הנ"ל בזמן ובאופן המועיל והמותר על פי ההלכה היהודית.

ג. הרכישות והקניינים הנדרשים לשם קיום תנאי היתר עיסקא, ייעשו ויחולו ע"י נותן העיסקא ו/או בשליחותו ו/או עבורו באופן המועיל והמותר על פי ההלכה היהודית, בקנין ע"י הנאת מחילת המלוה ו/או בשאר קנין המועיל כפי הגדרתו וכוונתו ההלכתית.

ד. אין בהסכם הנפרד בכדי לגרוע מתוקפו של היתר העיסקא עליו חתומה החברה ביחס לכלל הלקוחות - דהיינו מי שלא התקשר עמה בהסכם הנפרד. מוסכם, שככל שניתן ולמי שניתן, תנאי סעיף ב' וג' של שטר זה יחולו גם ביחס לכלל הלקוחות בכל אופני התקשרות הנ"ל בסעיף א'.

ה. מובהר בזאת, שלגבי התקשרות ע"י אגרות חוב, במידה ורצון החברה לשנות מתנאי האג"ח שבתשקיף ביחס ללקוחות שהתקשרו בהסכם הנפרד, יבוצע יישום ההסכם הנפרד במישרין עם הלקוחות מבלי שהנאמן יתערב בו.

ו. חתימתנו על ההסכם הנפרד מחייבת את החברה מבחינה הלכתית ומשפטית לעמוד בכל תנאיו. החברה מצהירה בזאת כי הסכם זה מחייב בכל דיון משפטי והוא גובר על כל הסכם ו/או התחייבות הנוגדת אותו.

ז. אנו מאשרים למכון לפרסם הודעה זו באתר המכון כשהיא חתומה על ידינו, בצירוף היתר העיסקא.

ח. אנחנו מודים ומאשרים כי כל ההתחייבויות והקניינים שאפשר לבצעם מעכשיו נעשו באופן המועיל ביותר על פי ההלכה, על פי משפטי התנאים, מעכשיו, ובבית דין חשוב, דלא כאסמכתא ודלא כטופסי דשטרי כפי משמעותם ההלכתית. כמו כן, רישום התקשרות החברה עם הלקוח תחשב כהודאה ואישור שכל ההתחייבויות והקניינים הנצרכים עבור ההסכם הנפרד נעשו באופן המועיל.

ובזאת באנו על החתום על פי הרשאה שיש בידינו מהגורמים המוסמכים בחברה.

קבוצת אביב ושות'
נדל"ן 1963 בע"מ

היום 18/6/2026

חותמת החברה

שם:

שם: ד"ר חיים

קבוצת אביב ושות' נדל"ן 1963 בע"מ

תפקיד:

תפקיד: ד"ר חיים

אישור עו"ד

הנני לאשר כי הנ"ל הם מורשי החתימה מטעם החברה וזוהי חתימתם, וחתימתם מחייבת את החברה.

עו"ד חתימה:

ד"ר חיים

מיה שטיינמץ, עו"ד

מ.ר. 59130

רישום לקוח להיתר עיסקא פרטי

הריני מצהיר ומתחייב בזה,

הואיל ויתכן שאעשה, או עשיתי, עסקאות עם מדינה/חברה/עירייה/מוסד/ וכל גוף או בעל עסק (להלן ה"חברה"), כולל רכישת והחזקת אג"ח ושאר ניי"ע בכל אופן שהוא, וכן כל סוג עסקה שתהיה (להלן עסקה), ויתכן שיש או יהיה בעסקאות אלה חשש איסור ריבית,

והואיל והחברה הביעה את הסכמתה להתקשרות באופן פרטי על פי היתר עיסקא עם מי שמעוניין בכך, וזאת ע"י חתימתה על שטר רישום חברה להיתר עיסקא פרטי, או בכל דרך שהיא, ושם החברה מופיעה ברשימת מכון היתר עיסקא למחזרין ו/או ברשימת מכון כת"ר לכלכלה על פי התורה (להלן המכון),

והואיל וברצוני שכל עסקה תהיה כפופה לתנאי ופרטי ההיתר עיסקא של החברה, ולתנאים שבשטר רישום של החברה, ולתנאים דלהלן בשטר זה (להלן "הסכם הנפרד"),

ע"כ אני מצהיר ומתחייב כדלהלן.

א. התקשרותי על פי הסכם הנפרד היא עם כל החברות אשר כבר רשומים במכון, וכן עם החברות שירשמו בעתיד במכון, אא"כ הודעתי למכון שכוונתי לחברה מסויימת בלבד.

ב. אני מאשר למכון להעמיד לעיון החברות איתן ביקשתי להתקשר בהסכם הנפרד, את כל פרטי האישיים שנמסרו על ידי למכון בשביל ההסכם הנפרד.

ג. אני מתחייב למסור לחברות איתן בקשתי להתקשר בהסכם נפרד זה, על פי דרישתן, מידע אמיתי על שיעור ותקופת האחזקה של העיסקה, ולהחזיר להן כספים שלפי תנאי הסכם נפרד זה הם שולמו על ידין שלא כדין.

ד. במקרה של קניית עסקה ביד שניה, שיש בה התחייבות עם חשש ריבית, או במקרה שבתחילת קניית העיסקה היה בה התחייבות עם חשש ריבית, יחולו כל תנאי הסכם הנפרד כשזה מתאפשר, בזמן הנכון ובאופן המותר, ובקנין בהנאת מחילת המלוה ו/או בשאר קנין המועיל.

ה. במקרה הנ"ל של סעיף ד' אני מצהיר ששיעור הקניה וההחזקה של העיסקה תהיה רק בשיעור המותר לגבייה על פי ההלכה היהודית, ובאופן שאין בה שום חשש איסור בהחזקתו. כמו כן כל התחייבות של החברה אלי שאינה יכולה ליכלל לפי ההלכה בתנאי הסכם הנפרד, כגון התחייבות שמחושבת בגין תקופה קודמת של החזקת העיסקה באופן שהיה בה חשש איסור - במידה ובשיעור שלא יהיה ניתן להכליל אותה בתנאי היתר העיסקא והסכם הנפרד - , וכן כל אופן אחר כיוצ"ב, אינני רוצה לזכות בה והריני מוותר עליה.

ו. במידה שבתנאי הסכם הנפרד החתום ע"י 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 להקל על החברה לפי כללי ההלכה על פי שקול דעתם, בכל הנוגע להתחייבויות ותנאי הנאמנות של החברה.

ז. במכירת עסקה על ידי, כל התחייבות אסורה של החברה כלפי הקונה, במידה וקיימת, אינה בבקשתי ולא בשליחותי אלא ע"ד החברה בלבד.

ח. בכל מקרה של עסקה עם חשש ריבית ביני לבין אדם פרטי אחר שגם הוא נרשם במכון, ולא סודר בינינו ולא חל עלינו היתר עיסקא אחר כדין וכחלכה, יחול על העסקה ההיתר עיסקא המעודכן של המכון הניתן לחברות, בהתאמה.

ט. אני מודה כי כל הקנינים וההתחייבויות שאפשר לבצעם עכשיו נעשו באופן המועיל ביותר על פי ההלכה, מעכשיו, ובבית דין חשוב, על פי משפטי התנאים, דלא כאסמכתא ודלא כטופסי דשטרי. כמו כן עשיית העיסקה עם החברה תחשב כהודאה ואישור שכל הקנינים וההתחייבויות הנצרכים עבור הסכם הנפרד נעשו באופן המועיל.